

Dokument med central investorinformation

Formål

Dette dokument indeholder central information om dette investeringsprodukt. Dokumentet er ikke markedsføringsmateriale. Informationen kræves i henhold til lovgivningen for at hjælpe dig med at forstå arten af samt risici, omkostninger, potentielle gevinster og tab ved dette produkt og hjælpe dig med at sammenligne det med andre produkter.

Produkt

Produktnavn:	Ejendomsselskabet Himmelev A/S
Produktidentifikator	CVR 44147432
Kontaktoplysninger	Ring på +45 75 85 88 11 eller besøg https://www.vindinggruppen.dk
Navn på PRIIP-producent	Vinding Gruppen A/S
Denne PRIIP er autoriseret i	Danmark
Kompetent myndighed	Finanstilsynet (Danmark)
Dokument produceret	22-06-2026

Advarsel: Du er ved at købe et produkt, der ikke er enkelt og kan være vanskeligt at forstå

Hvad dette produkt drejer sig om

Type:

Dette produkt er investering i et unoteret aktieselskab, hvilket betyder at man som investor er medejer af selskabet og har ret til at stemme på selskabets generalforsamling og modtage eventuelle udbytter.

Mål:

Ejendomsselskabet Himmelev A/S er et unoteret aktieselskab, hvis eneste vedtægtsbestemte formål er at eje og drive 28 seniorboliger, bestående af tre bygninger med samlet 16 2-værelses og 12 3-værelses lejligheder fordelt på to punkthuse. Seniorboligerne er beliggende på Himmelev Sognevej, 4000 Roskilde.

Investeringen vil foregå ved passivt ejerskab af ovennævnte boligudlejningsejendom. Ejendommen er delvist finansieret ved optagelse af realkreditlån

Afkastet er afhængig af den løbende huslejeindtægt fratrullet finansierings- og driftsomkostninger samt værdiudviklingen på ejendommen over investeringsperioden.

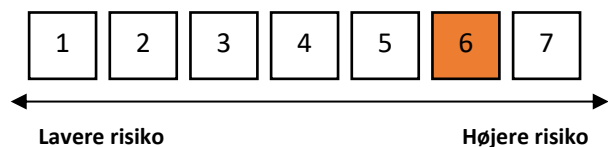
Målgruppe:

Denne investering er tiltænkt investorer med nogen finansiell viden og erfaring, og som kan tåle at tabe hele det investerede beløb, og som er interesseret i en forøgelse af formuen. Dette er typisk selskabsinvestorer og formuende privatpersoner, der kvalificerer sig som semi-professionelle investorer, hvilket bl.a. forudsætter en investering på minimum kr. 750.000

Løbetid:

Denne investering har en forventet løbetid på 9 år.

Hvilke risici er der, og hvilke afkast kan jeg få?



I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i 9 år. Den faktiske risiko kan variere betydeligt, hvis du indløser på et tidligere tidspunkt, og du kan få mindre tilbage. Du er måske ikke i stand til at indløse tidligere. Du kan komme til at betale betydelige ekstra omkostninger for at indløse tidligere. Du har måske ikke let ved at sælge dit produkt, eller du må sælge til en kurs, der påvirker det beløb, som du får tilbage, markant.

Den summariske risikoindikator angiver dette produkts risikoniveau i forhold til andre produkter. Den viser sandsynligheden for, at

produktet vil tabe penge på grund af bevægelser i markedet, eller fordi vi ikke er i stand til at betale dig. Vi har klassificeret dette produkt som 6 ud af 7, som er den næsthøjeste risikoklasse. Dermed vurderes de mulige tab ved den fremtidige performance på et højt niveau, og dårlige markedsbetingelser påvirker med stor sandsynlighed vores evne til at betale dig.

Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering. Hvis vi ikke er i stand til at betale det, vi skylder, kan du tabe hele din investering. Andre risici, som ikke er omfattet af den summariske risikoindikator, er blandt andet ejendomsrelaterede risikofaktorer som beliggenhedens attraktivitet, omfanget af nybygninger og efterspørgslen efter ledige boliger.

Resultatscenarier

Det, du får ud af dette produkt, afhænger af de fremtidige markedsresultater. Den fremtidige markedsudvikling er usikker og kan ikke forudsiges præcist.

De viste scenarier er fiktive og er baseret på tidligere resultater og på

visse antagelser. Markederne kan udvikle sig meget forskelligt i fremtiden.

Stressscenariet viser, hvad du kan få tilbage under ekstreme markedsforhold.

Anbefalet investeringsperiode: 9 år Eksempel Investering: DKK 100.000		Ved exit efter 1 år	Ved exit efter 5 år	Ved exit efter 9 år
Minimum: Du kan tabe dele eller hele din investering.				
Stressscenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 74.920	DKK 56.280	DKK 32.650
	Gennemsnitligt afkast hvert år.	-25,08%	-10,86%	-11,70%
Ufordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 94.890	DKK 105.000	DKK 116.650
	Gennemsnitligt afkast hvert år.	-5,11%	0,98%	1,73%
Moderat scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 106.170	DKK 136.680	DKK 172.680
	Gennemsnitligt afkast hvert år.	6,17%	6,45%	6,26%
Fordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 118.800	DKK 178.090	DKK 251.500
	Gennemsnitligt afkast hvert år.	18,80%	12,23%	10,79%

Denne tabel viser det beløb, som du kan få tilbage i løbet af de næste 8 år, under forskellige scenarier, hvis du investerer DKK 100.000. De viste scenarier illustrerer, hvorledes din investering kan udvikle sig. Du kan sammenligne dem med scenarierne for andre produkter. De viste scenarier er et skøn over den fremtidige udvikling, baseret på historiske resultater, som viser, hvordan værdien af denne investering varierer, og er ikke en præcis indikator. Hvad du får, afhænger af udviklingen i markedet, og hvor længe du beholder investeringen.

Dette produkt kan ikke uden videre indløses. Det betyder, at det er svært at vurdere, hvor meget du får tilbage, hvis du indløser før

afslutningen af den anbefalede investeringsperiode. Enten kan du ikke indløse før tiden, eller du skal evt. betale store omkostninger eller lide et stort tab, hvis du gør det. Dit maksimale tab vil være, at du taber hele din investering.

De viste tal inkluderer alle omkostninger ved selve produktet, men inkluderer måske ikke alle de omkostninger, som du betaler til din rådgiver eller forening. Der tages ikke højde for dine personlige skatteforhold, som også kan have betydning for, hvor meget du får tilbage.

Hvad der sker, hvis Ejendomsselskabet Himmelev A/S ikke er i stand til at foretage udbetalinger

Din investering er foretaget direkte i Ejendomsselskabet Himmelev A/S. Der er ingen garantiordning, hvis Ejendomsselskabet Himmelev

A/S ikke kan tilbagebetale sine aktionærer. Dette produkt er ikke beskyttet af direktivet for investorgarantiordningen.

Hvilke omkostninger er der?

Den person, der rådgiver dig eller sælger dig dette produkt, kan opkræve yderligere omkostninger. Hvis det er tilfældet, oplyser denne person dig om disse omkostninger og om, hvordan din investering påvirkes heraf.

Tabellerne viser de beløb, der tages fra din investering til dækning af forskellige typer omkostninger. Disse beløb afhænger af, hvor meget du investerer, hvor længe du ligger inde med produktet og hvor godt produktet udvikler sig. De beløb, der vises her, er fiktive og baseret

på et eksempel på investeringsbeløb og forskellige mulige investeringsperioder.

Vi har antaget:

- I det første år vil du kunne få det investerede beløb tilbage (0 % i årligt afkast). I de andre investeringsperioder har vi antaget, at produktet udvikler sig som vist i det moderate scenarie.

- Der er investeret DKK 100.000

Omkostninger over tid

	Hvis du indløser efter 1 år	Hvis du indløser efter 5 år	Hvis du indløser ved udløbet af den anbefalede investeringsperiode 9 år
Samlede omkostninger	DKK 2.504	DKK 12.521	DKK 29.082
Årlig omkostningsmæssig konsekvens (*)	2,50%	2,22%	2,41%

- * Dette illustrerer, hvordan omkostningerne forringer dit afkast hvert år i løbet af investeringsperioden. Det viser f.eks., at ved exit i forbindelse med den anbefalede investeringsperiode, forventes det gennemsnitlige afkast pr. år at være 8,67% før omkostninger og 6,26% efter omkostninger.

Omkostningernes sammensætning

Engangsomkostninger ved oprettelse eller exit		Hvis du træder ud efter 1 år.	Hvis du træder ud efter 5 år.	Hvis du træder ud efter 9 år.
Oprettelsesomkostninger	Dette er omkostningen i forbindelse med etablering af projektet.	DKK 0	DKK 0	DKK 0
Exit-omkostninger	Der påføres exit-omkostninger i forbindelse med salg af ejendommen.	DKK 0	DKK 0	DKK 6.540
Løbende omkostninger				
Management omkostninger og andre administrative eller driftsomkostninger	Effekten af omkostninger, som vi beregner os hvert år for at forvalte dine investeringer.	DKK 2.500	DKK 12.520	DKK 22.540
Transaktionsomkostninger	Dette er et skøn over de påløbne omkostninger ved køb og salg af de underliggende investeringer i forbindelse med produktet.	DKK 0	DKK 0	DKK 0
Yderligere omkostninger afholdt på særlige betingelser				
Performance fees og carried interest	Der påføres ingen performance fee.	DKK 0	DKK 0	DKK 0

Hvor længe bør jeg beholde det, og kan jeg tage penge ud undervejs?

Den anbefalede investeringshorisont er 9 år. Aktierne er frit omsættelige jf. betingelser beskrevet herunder, men vælges det at sælge sin ejerandel før tid i det sekundære marked, så kan det være vanskeligt at finde en køber, og der er således risiko for, at prisen bliver under indre værdi, ligesom transaktionsomkostningerne kan være høje. Der findes ikke et reguleret marked for selskabets aktier.

Hvis du ønsker at afhænde dine aktier i selskabet, skal dette ske med samtykke fra selskabets bestyrelse. Øvrige aktionærer har forkøbsret til de aktier, som ønskes solgt, til en pris svarende til en kurs, der svarer til den, der måtte være tilbudt af tredjemand, eller hvis der ikke foreligger tilbud fra tredjemand, i forhold til den kurs sælger måtte tilbyde. En køber skal godkendes af selskabets långiver.

Hvordan kan jeg klage?

Hvis du har klager over PRIIP-producentens adfærd eller en person, som rådgiver om eller sælger produktet, skal du klage til den ansvarlige herfor. Enhver klage angående produktet eller adfærd hos

udsteder kan indgives skriftligt til Vinding Gruppen A/S, kontakt@vindinggruppen.dk. Yderligere information kan findes på <https://www.vindinggruppen.dk>.

Anden relevant information

Der kan være andre oplysninger, der er relevante for dette produkt, f.eks. informationer om egenskaber og risici. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år, hvor fondens årsrapport skal gøres tilgængelig til eftersyn for aktionærerne senest to uger før

generalforsamlingen. Du kan finde yderligere information på <https://www.vindinggruppen.dk> eller ved at skrive til kontakt@vindinggruppen.dk.