

VG Oasen Aalborg A/S

Attraktiv investeringsmulighed i fuldt udlejet kvalitetsbyggeri med 43 unikke rækkehuse i indbydende omgivelser





Stærk investeringsmulighed i forlængelse af Aalborg

*Nyopførte rækkehuse i veletableret og attraktivt
boligområde tæt på nyt supersygehus*

Nu udbydes en attraktiv mulighed for at investere i Oasen Aalborg – et nyt rækkehusprojekt med 43 moderne boliger i den trygge og veletablerede by Klarup, kun 12 km øst for Aalborg. Projektet kombinerer nutidig boligkomfort med grønne omgivelser og et velfungerende lokalmiljø, hvilket skaber et stærkt fundament for stabil efterspørgsel.

Klarup er et område i positiv udvikling med kort afstand til indkøb, skole, daginstitutioner og naturskønne arealer. Den attraktive beliggenhed blot 5 km fra det nye Aalborg Universitetshospital – med nem adgang via sikker cykelrute – styrker efterspørgslen fra en bred målgruppe, herunder familier, seniorer og ansatte i sundhedssektoren. Samtidig giver nærheden til E45, Limfjorden og Aalborg en stærk kombination af ro, tilgængelighed og langsigtet investeringsværdi.

God læselyst!

VG Oasen Aalborg A/S

Beliggenhed: Klaruphave 5, 9270 Klarup

Boligtype: Rækkehuse

Antal boliger: 43

Antal aktieportioner: 30

Indskud pr. aktieportion DKK: 1.150.000

Budgetteret afkast før skat*: 9,55%

Samlet projektsum

DKK 106.977.325

* jf. KIID-dokument, se side 55

INDHOLD

05	Ejendommen Beliggenheden, arealer, boliger m.m.
14	Lejeforhold
18	Forretningsgrundlag - herunder skatteforhold
27	Finansiering og budgetter Resultat, likviditet, balance og følsomhed
37	Revisorerklæring
40	Disclaimer
41	Tegningsudskrift
43	Vedtægter
49	Bilag Boligtyper
55	Key Investor Information Document
59	Opsummering
60	Tegningsliste

Ejendommen



Kvalitetsbevidste valg

» Lavt energiforbrug

» Gulvvarme i alle rum

» Eget redskabsrum og have

» Stort og åbent køkken-alrum

» Kvalitetshvidevarer med vaskemaskine og tørretumbler

» Parkering lige ved boligen og forberedt installation til ladestander, samt gæsteparkering i området

Attraktive lejeboliger

Oversigt

Beliggenhed	Klaruphave 5, 9270 Klarup
Matrikelnummer	1cz, Klarup
Opførelses år	2027

I alt opføres der 43 boliger i forskellige størrelser og indretninger, der imødekommer forskellige behov. Der er 13 rummelige 3-værelses boliger på 79-82 m², 23 velindrettede 4-værelses boliger på 93-107 m² og 7 familievenlige 5-værelses boliger på 110-112 m².

Boligerne er opført i høj kvalitet, både indvendigt og udvendigt, og er indrettet med rummeligt køkken-alrum, moderne badeværelse og funktionelt entre/bryggers.



3-, 4- og 5-værelses



Alle familietyper



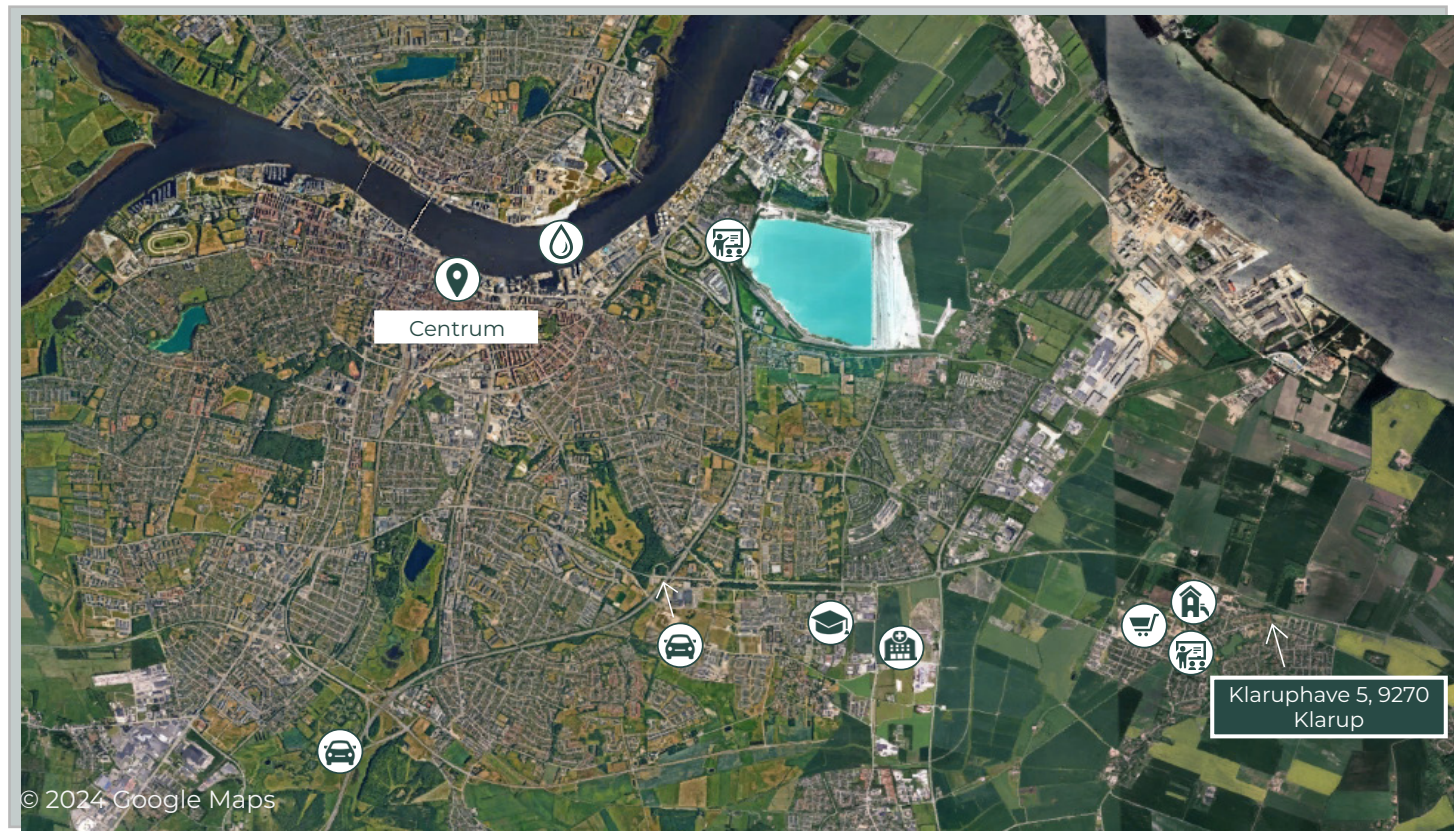
Kort afstand til natur, by, skole, institution, indkøb og nyt Aalborg Universitets-hospital



Parkering lige ved boligen og forberedt installation til ladestander, samt gæsteparkering i området

Beliggenhed og området

I Klarup, 12 km øst for Aalborg, får du en attraktiv beliggenhed med grønne omgivelser og nem adgang til hverdagens faciliteter. Området er trygt og veletableret med kort afstand til indkøb, skole, daginstitutioner og motorvejen E45 samt nem adgang til Aalborg og Limfjorden.



Afstande fra ejendommen



Indkøb
0,7 km



Nytorgv, Aalborg C
12 km



Børnehave
0,3 km



E45
6,5 km



Klarup Skole
1,4 km



Aalborg Universitet
5 km



Nyt Super Sygehus
5 km



Limfjorden
5 km

Aalborg Kommune i tal

Få et hurtigt overblik med nøgletal



Antal indbyggere

Aalborg Kommune har omkring 224.600 indbyggere pr. 1. januar 2025, og antallet er støt stigende. Kommunen forventer, at befolkningstallet forsætter med at vokse frem mod 2037, hvor det forventes at nå omkring 230.800 indbyggere. Aalborg Kommune er en kommune med en relativt ung befolkning, hvor andelen af befolkningen under 50 år ligger på 64,3%¹.



Udviklingen i kommunen

Aalborg Kommune er i markant udvikling og arbejder målrettet for at skabe vækst, attraktive by- og boligområder samt gode rammer for både borgere og erhvervsliv. Kommunen er kendetegnet ved et tæt samarbejde mellem erhvervsliv, uddannelsesinstitutioner og offentlige aktører – særligt inden for viden, teknologi og grøn omstilling. Med fokus på bæredygtig byudvikling, innovation og livskvalitet positionerer Aalborg Kommune sig som en moderne og fremadskuende kommune med langsigtet udviklingspotentiale^{3 4}.



Antal lejeboliger i kommunen

I Aalborg er der i 2025 registreret næsten 70.000 lejeboliger fordelt på etageboliger, kollegier, parcel/stuehuse, række-, kæde- og dobbelthuse. 12.477 af disse er eksisterende række-, kæde- og dobbelthuse som værende lejeboliger². Når vi ser disse tal i lyset af Aalborg Kommunes udvikling, vurderes det, at timingen for at bygge nye rækkehuse er god og at der er behov for flere lejeboliger.



¹ <https://www.aalborg.dk/om-kommunen/oekonomi-og-statistik/statistik-og-noegletal/>

² <https://www.statistikbanken.dk/20064>

³ https://www.aalborg.dk/om-kommunen/politikker-strategier-og-planer/erhvervsstrategi/?utm_source=chatgpt.com

⁴ <https://www.aalborg.dk/om-kommunen/politikker-strategier-og-planer/verdensmaalsstrategi/>

Aalborg Kommune

Nordjyllands vækstmotor

Aalborg Kommune er det økonomiske, uddannelsesmæssige og demografiske centrum i Nordjylland og har gennem en årrække oplevet stabil befolkningsvækst og markant byudvikling. Med over 220.000 indbyggere og en fortsat positiv befolkningsfremskrivning fungerer kommunen som en stærk drivkraft for både erhvervsliv, bosætning og regional udvikling¹. Kommunen er kendetegnet ved et tæt samspil mellem erhvervsliv, uddannelsesinstitutioner og forskning – med Aalborg Universitet som et nationalt og internationalt kraftcenter inden for teknologi, energi, digitalisering og bæredygtige løsninger². Dette samspil understøtter innovation, jobskabelse og adgang til højt kvalificeret arbejdskraft og bidrager til en robust og langsigtet økonomisk udvikling.

Attraktive rammer for hverdagsliv

Aalborg kombinerer et levende bymiljø med nærhed til Limfjorden, rekreative områder og velfungerende forstæder. Kommunen tilbyder et bredt boligudbud, stærk infrastruktur, international lufthavn og gode forbindelser til resten af landet, hvilket gør området attraktivt for familier, studerende, seniorer og erhvervsaktive³.

Nordjyllands vækstmotor

Med fokus på bæredygtig byudvikling, grøn omstilling og investeringer i infrastruktur arbejder Aalborg Kommune målrettet på at styrke sin attraktivitet⁴. Det positionerer kommunen som et solidt valg for både tilflytning og langsigtede investeringer.



1 <https://www.aalborg.dk/om-kommunen/oekonomi-og-statistik/statistik-og-noegletal/>
 2 <https://www.aalborg.dk/om-kommunen/politikker-strategier-og-planer/erhvervsstrategi/>
 3 https://investinaalborg.dk/5-good-reasons/25-sustainable-city-planning-has-transformed-aalborg/?utm_source=chatgpt.com
 4 <https://www.aalborg.dk/om-kommunen/politikker-strategier-og-planer/verdensmaalsstrategi/>

Arealer

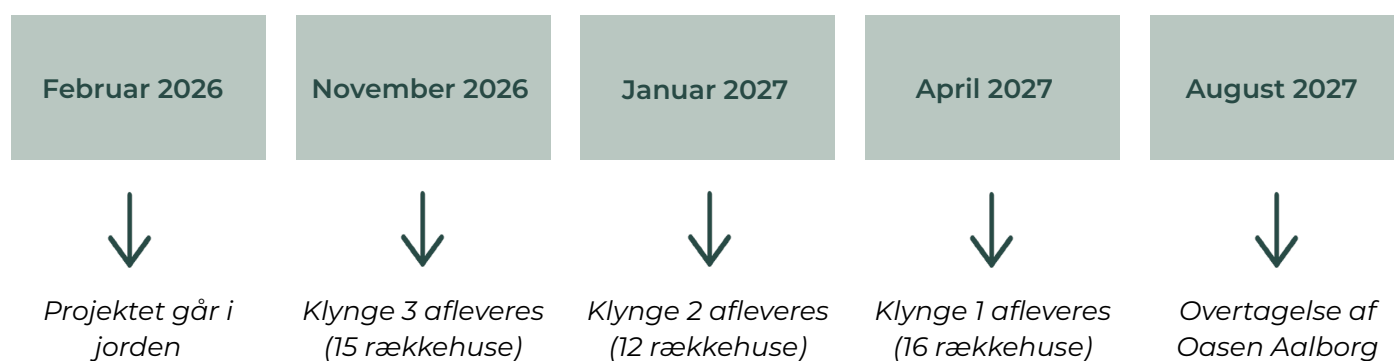
De 43 boliger har et samlet boligareal på 4.102 m², som fordeler sig på:

- 13 stk. rækkehuse på 79-82 m², 3-værelses.
- 14 stk. rækkehuse på 93-96 m², 4-værelses.
- 9 stk. rækkehuse på 105-107 m², 4-værelses.
- 7 stk. rækkehuse på 110-112 m², 5-værelses.

Samlet arealoversigt:

- Etageareal: 4.102 m²

Forventet tidsplan for projektet



Den forventede overtagelse af selskabet er sat til den 1. august 2027

Sælger og aftaler

Købet af rækkehusene foregår som en selskabshandel. Sælgeren JKC Capital ApS og Kongerslev Holding ApS, der begge er velkonsoliderede, erfarende og økonomisk stærke aktører, opfører byggeriet i KH 2024 K/S, der er et datterselskab under VG Oasen Aalborg A/S.

TL Byg A/S er valgt som totalentreprenør og forestår byggeriet. Selskabet har eksisteret siden 1974 og har stor erfaring med byggeri og totalentreprise, særligt i Nordjylland og Aalborg. Her er ligeledes tale om en stærk økonomisk partner med gode håndværksmæssige kompetencer og stor erfaring med de udfordringer, der kan opstå i byggefasen.

VG Oasen Aalborg A/S er oprettet med det formål at eje og drive ejendommen beliggende på Klaruphave 5, 9270 Klarup, matrikelnummer 1CZ, Klarup.

Ved overdragelsen vil det eneste aktiv være ejendommen samt aktiver og passiver i direkte relation hertil, fx deposita og udskudt skat. Overdragelsen kan således sidestilles med en almindelig ejendomshandel.

Sælger indestår for fejl- og mangler indtil aflevering af ejendommen har fundet sted. Eventuelle fejl og mangler udbedres inden Closing af JKC Capital og Kongerslev Holding ApS. Herefter hæfter totalentreprenøren TL Byg A/S, der som supplerende sikkerhed har stillet en nødvendig arbejdsgaranti jf. ABT 18, der indtil et år efter aflevering udgør 10 % af entreprisen. Herefter og frem til 5 år efter aflevering udgør arbejdsgarantien 2 % af entreprisen.





A modern living room with large windows, a potted plant, and a dining table. The room features a white ceiling, light-colored walls, and a large window with sheer curtains. A potted plant with large green leaves sits on the floor near the window. In the foreground, a round dining table with a blue pitcher and a small cup is visible. A small side table with books and decorative objects is also present.

Lejeforhold

Offentlig ejendomsvurdering

Ejendommen er endnu ikke vurderet ud fra den nye anvendelse til rækkehuse.



Lejeforhold

Ejendommen overtages færdigopført og sælger udlejer alle 43 rækkehuse. Sælger er forpligtet til at sikre, at alle boliger er udlejet på lejebærende kontrakter senest ved overtagelsen. Sælger indestår for eventuel manglende leje indtil førstegangsudlejning.

Lejeniveauet vurderes, som værende markedskonform - med en leje, der svarer til den gennemsnitlige leje på tilsvarende rækkehuse udbudt i Aalborg Kommune. Allerede 18 måneder før færdiggørelsen af rækkehusene er 90% af boligerne udlejet til de anførte lejeniveauer.

Investorer har anvisningsret til projektetsboliger.

Lejepriser



Pris for en 3-værelses
79-82 m²: gns. 9.395-9.695kr./md.



Forventet årlig leje
5.649.420 kr.



Pris for en 4-værelses
93-107 m²: gns. 10.295-12.495 kr./md.



Gns. leje pr. m²
1.377 kr.



Pris for en 5-værelses
110-112 m²: gns. 11.995-12.895 kr./md.

Vinding Gruppen A/S tilbyder som en del af administrationsaftalen at forestå genudlejningen af ejendommens 43 rækkehuse. Vi har et engageret udlejnings- og administrationsteam under navnet VG Bolig, der blandt andet vil lave følgende tiltag:



Markedsføre ledige lejemål gennem annoncering på bl.a. sociale medier, Boligportalen og egen hjemmeside: www.vgbolig.dk.



Planlægning og afholdelse af fremvisninger.

Beboerprofiler



Familien Nielsen

Boligtype C eller D

Familien består af to forældre i midten af 30'erne og to børn i skolealderen. Hverdagen er præget af arbejde, skole, fritidsaktiviteter og tid sammen som familie. De havde behov for en bolig med plads til både fællesrum og separate værelser, hvor børnene kan trække sig tilbage, og hvor der er mulighed for hjemmearbejde. Rækkehuset i Klarup giver familien de rammer, der skal til for at få hverdagen til at fungere. Med flere værelser, god plads og rolige omgivelser tæt på skole og fritidsliv er boligen et naturligt samlingspunkt – både i hverdagene og i weekendene.

Budget pr. måned for rækkehus på 110 m².

Samlet nettoindkomst	52.700
Husleje	- 11.995
El, vand og varme	- 1.900

Indtægt efter husleje **38.805**



Kirsten og Poul

Boligtype A eller B

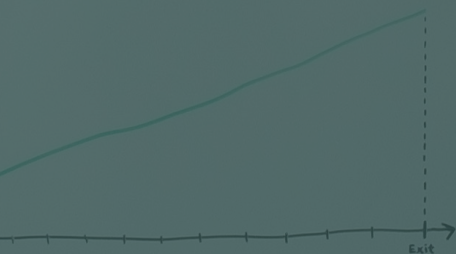
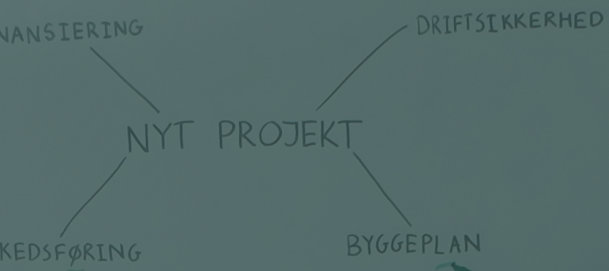
Det ældre par har nået et tidspunkt i livet, hvor boligen ikke længere skal fylde mere end selve hverdagen. Parcelhuset, som i mange år dannede rammen om familielivet, er solgt, og ønsket er nu en bolig, der er nem at overskue og let at holde. Rækkehuset i Klarup giver dem en tryk og funktionel base med plads til hverdagen, gæster og fritidsinteresser – uden store vedligeholdelsesopgaver. Samtidig giver nærområdet mulighed for både ro, natur og et lokalt fællesskab, hvor man naturligt møder andre i samme livsfase.

Budget pr. måned for rækkehus på 82 m².

Samlet nettoindkomst	35.000
Husleje	- 9.495
El, vand og varme	- 1.400

Indtægt efter husleje **24.105**





Forretningsgrundlaget

Forretningsgrundlaget for VG Oasen Aalborg A/S



Selskabshandel

Af praktiske og omkostmæssige årsager sker købet af ejendommen som en selskabshandel. Selskabet KH 2024 K/S, som ejendommen opføres i, fusioneres efter overtagelsen med driftselskabet, Aalborg Boligselskab Projekt ApS. Herefter indtræder selskabet som datterselskab under VG Oasen Aalborg A/S. Ved overdragelsen vil det eneste aktiv i selskabet være ejendommen samt aktiver og passiver i direkte relation hertil, fx deposita og udskudt skat. Overdragelsen kan således sidestilles med en almindelig ejendomshandel.



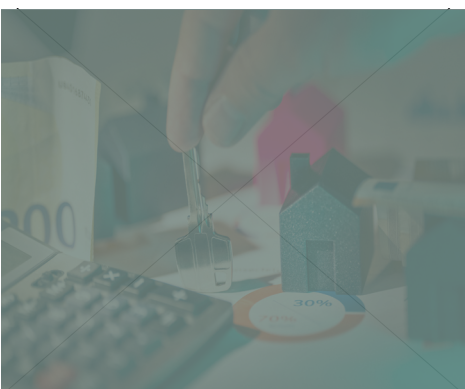
Ejendommen

De 43 rækkehuse er færdigopført og udlejet ved overdragelsen.



Aktiekapital, -kurs og -portioner

Selskabet udbydes med en **aktiekapital på nominelt 34.500.000 kr.** til **kurs 100**. Aktierne udbydes i **30 aktieportioner**, hvilket betyder, at den enkelte investor skal tegne aktier for **minimum 1.150.000 kr.** svarende til 3,33% af den samlede aktiekapital.



Udlejning og administration

Vinding Gruppen A/S tilbyder at stå for administrationen af ejendommen og selskabet, samt genudlejningen af boligerne.

Selskabet

VG Oasen Aalborg A/S er stiftet med en aktiekapital på 400.000 kr. Der bliver udbudt aktier for i alt nominelt 34.500.000 kr. i form af en kapitaludvidelse på nominelt 34.100.000 kr. samt overdragelse af den eksisterende aktiekapital på 400.000 kr. nominelt.

Stiftelsen af selskabet:

Aktiekapital nominelt i alt	34.500.000 kr.
Antal aktieportioner	30
Kurs	100
Indskud pr. aktieportion	1.150.000 kr.
Seneste frist for tegning	30. april 2026
Betalingsfristen for aktierne	22. juli 2027 Indbetalingen sker til klientkonto tilhørende advokatfirmaet Andersen Partners.
Stiftelse	19. februar 2026

Tidshorisont og budgetteret afkast

Den budgetterede tidshorisont for investeringen er 10 år, hvorefter ejendommen sælges, og kapitalen i selskabet udloddes til investorerne.

Det er dog til enhver tid op til investorerne at træffe en beslutning om eventuelt salg, således beslutningen til en hver tid vil være afhængig af det aktuelle marked og investorernes ønske.

Investor bør som udgangspunkt have en investeringshorisont på 10 år. Dog er den enkelte investor ikke bundet af sin investering 10 år frem, idet aktierne er frit omsættelige dog med forkøbsret for bestående aktionærer jf. vedlagte vedtægter samt mod accept af ejerskiftet fra finansieringskilder.

Projektet er bygget op omkring den forudsætning, at den løbende overskudslikviditet primært anvendes til afvikling af gæld, hvorfor realkreditlånet er budgetteret afviklet efter 30 år.

Hvis ejendommen som forudsat sælges efter udløbet af år 10, så er forventningen, at der til investorerne kan udloddes 70.604.952 kr.

Modregnes indskuddet på 34.500.000 kr. kan værditilvæksten beregnes til 36.104.952 kr. Med baggrund i værditilvæksten kan den interne rente svarende til den effektive rente efter skat beregnes til 7,42 % p.a. Før skat svarer dette til en forrentning på 9,52 % p.a.



10 år*
Forventet
tidshorisont



9,52% før skat
Budgetteret afkast

* Investor er ikke bundet af sin investering 10 år frem, men man bør som udgangspunkt have en tidshorisont, der matcher dette. Læs mere ovenfor.

Administration af ejendommen og selskabet

VG Oasen Aalborg A/S ledes af en bestyrelse som vælges af aktionærerne. Bestyrelsen vælger en direktør. Stifter har stillet en midlertidig ledelse til rådighed. I forbindelse med kapitaludvidelsen vælger aktionærerne en ny bestyrelse, og hvis muligt blandt aktionærerne.

Vinding Gruppen A/S tilbyder at forestå administrationen af ejendommen og selskabet. Der tilbydes en komplet servicepakke, der omfatter administrationen af både selskabet og ejendommen, herunder tilbyder Vinding Gruppen at stille en direktør til rådighed for selskabet. Der er alene tale om en administrationsaftale og Vinding Gruppen A/S har således ikke beføjelse til køb, salg eller finansiering. Se eksempler på de opgaver, som de sørger for herunder.



Sekretariat for selskabet ifm.

- Udarbejdelse af årsregnskaber
- Budgettering
- Håndtering af moms og skat
- Udarbejdelse af perioderegnskaber
- Kontakt til eksterne parter fx bank, forsikringselskaber, revisor m.fl.
- Vinding Gruppen A/S tilbyder at stille en direktør til rådighed under administrationsaftalen.



Ejendommen

Økonomi:

- Udarbejdelse af budgetter for ejendommen og fællesregnskaber
- Løbende daglig kontakt med lejere
- Opkrævning af husleje og lejereguleringer
- Kreditorbetalinger

Drift:

- Koordinering og optimering af vedligeholdelsesplaner
- Indhentning af tilbud/rekvirering af håndværkere
- Kundeservicering af lejerne

Udlejning:

- Afholdelse af ind- og fraflytningssyn
- Markedsføring af lejemål på relevante medier
- Fremvisning af lejemål
- Udarbejdelse af lejekontrakter og flytteafregninger

Hvad tilbydes du som investor?



Adgang til investorportal, hvor du kan finde al relevant information om din investering.

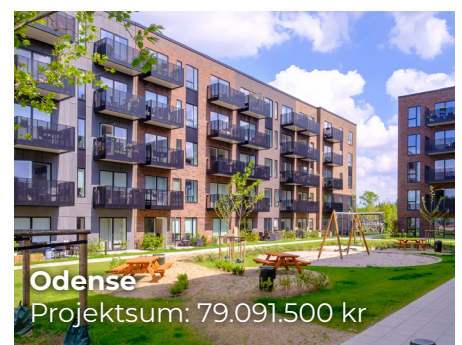
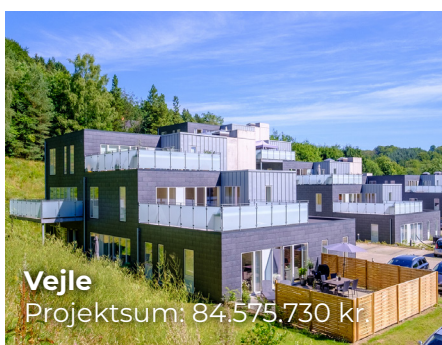


Kvartalsvis rapportering



Indkaldelse til generalforsamlinger og andre relevante arrangementer for dig som investor

Et udvalg af gennemførte projekter hos Vinding Gruppen A/S



Investors skatteforhold

Investering i VG Oasen Aalborg A/S henvender sig ikke til en bestemt investorkreds, og investeringen kan således både foretages gennem et selskab, for pensionsmidler eller for private midler. Skattemæssigt er der dog en væsentlig forskel på, hvordan afkast af investeringen behandles.

Ud fra aktuelle skatteregler er konsekvenserne ved investering for selskabsmidler, pensionsmidler eller for private midler kort gennemgået nedenfor. Inden tegning af aktier i VG Oasen Aalborg A/S anbefales det dog, at du som potentiel investor tager kontakt til egen rådgiver vedrørende den skattemæssige behandling af aktierne ud fra dine individuelle forhold.

Gennem et selskab

Foretages investeringen gennem et selskab er kursavancer skattefrie. Såfremt et selskab erhverver aktierne vil eventuelle fremtidige udbytter tilsvarende være skattefrie.

For pensionsmidler

Foretages investeringen for pensionsmidler, skal der betales pensionsafkastskat (PAL-skat) med 15,3% af såvel eventuelle udbytter som aktieavancer.

For private midler

Foretages investeringen for private midler beskattes investors samlede aktieudbytter og avancer op til 79.400 kr. årligt med 27% og beløb herudover beskattes med 42%. Er du gift, og bor du sammen med din ægtefælle ved indkomstårets udløb, er beløbsgrænserne det dobbelte. I 2026 skal I betale 27 % af de første 158.800 kr. af jeres samlede aktieindkomst og 42 % af aktieindkomst ud over 158.800 kr.

Hvorfor investere i fast ejendom?

Investering i fast ejendom har historisk set vist sig at være en af de få værdifaste og inflations-sikre investeringsmuligheder. Der vil typisk være tale om langsigtede investeringer, hvor der selvfølgelig kan indtræffe periodiske prisenfald, men hvor der set over en årrække altid har været en pæn værdistigning, i hvert fald når der er tale om velbeliggende beboelsesejendomme.

Netop beliggenheden er den bedste garanti for at opnå et godt og sikkert afkast. Beliggenheden er således afgørende, når man skal udvælge projekter. En lang lejekontrakt eller lejegaranti er selvfølgelig fordelagtig, men ingen af delene kan over en lang årrække sikre værdierne. Det kan beliggenheden til gengæld, der således vil være en meget afgørende faktor, når der skal genudlejes eller måske sælges.

Mange har selv overvejet at købe en mindre investeringsejendom, hvad enten der har været tale om en boligudlejnings-, kontor- eller forretningsejendom. Men de velbeliggende investeringsejendomme med attraktive boliger, kræver ofte en betydelig investeringsvolumen og mange gange en volumen, der overstiger den enkelte investors ønske eller formåen.

Det kan derfor være en god idé at investere sammen med andre - eksempelvis gennem et aktieselskab.



A photograph of a stack of books, viewed from a low angle, creating a sense of depth. The books are stacked horizontally, with their spines and pages visible. A semi-transparent teal overlay covers the entire image. In the center, there is a white rectangular box containing the text "Finansiering og budgetter".

Finansiering og budgetter

Investering og finansiering

Herunder præsenteres den forventede balance for investeringen og finansieringen:

Investeringen

Anskaffelsessum i alt (se note 1)	105.825.000 kr.
Købs- og finansieringsomkostninger (se note 2)	1.152.325 kr.
Samlet investering (se note 3)	106.977.325 kr.

Finansieringen

Indskud fra investorerne	34.500.000 kr.
Realkreditlån (note 4)	69.000.000 kr.
Kontant depositum/forudbetalt leje	1.412.355 kr.
Udskudt skat	3.200.000 kr.
Indestående	-1.135.030 kr.
Samlet finansiering	106.977.325 kr.

1) I anskaffelsessummen er indeholdt et formidlingshonorar til Vinding Gruppen A/S på 3.825.000 kr. + moms, svarende til 3% + moms.

2) Budgetterede købs- og finansieringsomkostninger består af:

Advokat, handlen mv.	200.000 kr.
Stempel mv. realkredit	502.325 kr.
Omkostninger mv. ved finansiering	300.000 kr.
Revisor, stiftelse mv.	50.000 kr.
Diverse	100.000 kr.
I alt	1.152.325 kr

3) Af den samlede investering kr. 106.977.325 vil kr. 106.025.000 (Købssummen tillagt advokatomkostninger), blive aktiveret som ejendommens anskaffelsessum.

4) Forventet 75 % af det samlede lån som 30-årigt lån med afvikling som almindeligt annuitetslån med fast rente i 10 år. Samt de resterende 25% et 30-årigt lån med afvikling som almindelig annuitetslån med fast rente i 3 år. Renten er budgetteret til henholdsvis 3,00 % og 2,88 % p.a. samt en bidragssats på 0,80 % p.a. Svarende til en samlet løbende finansieringsudgift på 3,74 % p.a.

Budgetter

I denne sektion præsenteres tre budgetter, der viser den forventede udvikling gældende for den forventede investeringsperiode på 10 år.

- Resultatbudget
- Likviditetsbudget
- Balancebudget

Resultatbudget

Budgettet er udarbejdet for perioden 1. august 2027, hvor ejendommen overtages, og til 31. juli 2037, hvor ejendommen budgetteres solgt.

Det er dog til enhver tid op til investorerne at beslutte om - og i givet fald hvornår - ejendommen ønskes solgt.

Som angivet i vedtægterne vil regnskabsåret følge kalenderåret. Driftsbudgettet afspejler en 10-årig periode løbende fra den forventede overtagelse den 1. august 2027 og frem til et budgetteret salg pr. 31. juli 2037. Lejeindtægterne tager udgangspunkt i lejeindtægter pr. overtagelsesdagen og en forventet årlig stigning i lejeindtægterne på 2,00% p.a.



Resultatbudget

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Lejeindtægt	2.353.925	5.762.408	5.877.657	5.995.210	6.115.114	6.237.416	6.362.164	6.489.408	6.619.196	6.751.580	4.017.190
Drifts- og adm. omkostninger	-1.427.325	-1.062.840	-1.084.097	-1.105.779	-1.127.894	-1.150.452	-1.173.461	-1.196.930	-1.220.869	-1.245.286	-740.945
Resultat før renter og bidrag	926.600	4.699.568	4.793.560	4.889.431	4.987.220	5.086.964	5.188.703	5.292.477	5.398.327	5.506.293	3.276.245
Renter og bidrag	-1.089.059	-2.575.780	-2.519.165	-2.460.664	-2.400.222	-2.337.781	-2.273.282	-2.206.666	-2.137.868	-2.066.825	-1.171.154
Driftsresultat	-162.459	2.123.788	2.274.395	2.428.767	2.586.998	2.749.183	2.915.421	3.085.812	3.260.459	3.439.469	2.105.091
Værdireguleringer	0	2.116.500	2.158.830	2.202.007	2.246.047	2.290.968	2.336.787	2.383.523	2.431.193	2.479.817	-695.589
Årets resultat før skat	-162.459	4.240.288	4.433.225	4.630.773	4.833.044	5.040.151	5.252.208	5.469.334	5.691.652	5.919.286	1.409.502
- betalt skat	-173.770	-467.233	-500.367	-534.329	-569.139	-604.820	-641.393	-678.879	-717.301	-756.683	-4.808.138
- udskudt skat	0	-465.630	-474.943	-484.441	-494.130	-504.013	-514.093	-524.375	-534.863	-545.560	4.542.048
Resultat efter skat	-336.230	3.307.425	3.457.915	3.612.003	3.769.775	3.931.318	4.096.722	4.266.081	4.439.489	4.617.043	1.143.412

*Se hvad de ordinære drifts- administrationsomkostningerne består af på næste side.

Drifts- og administrationsomkostninger

Herunder ser du, hvad de budgetterede drifts- og administrationsomkostningerne består af:

Ejendomsskatter	248.000 kr.	Anslået - svarende til kr. 60 m ² /år
Revisor / Despositar	70.000 kr.	Anslået inklusiv moms
Administration/selskabsadministration	212.000 kr.	Anslået 3% minimum 3.600 kr. pr. bolig + moms
Fælles forbrug	4.000 kr.	Anslået - el
Renholdelse/vicevært	103.000 kr.	Anslået til 25 kr. pr. m ² inklusiv moms
Vedligeholdelse	144.000 kr.	Anslået som 35 kr/m ² inklusiv moms
Forsikring	49.000 kr.	Anslået som 12 kr./m ²
Renovation	123.000 kr.	Anslået
Genudlejning	56.000 kr.	Anslået, 20% = 9 stk. af 5.000 kr + moms
Tomgang	33.000 kr.	Svarende til 3 måneders husleje
I alt	1.042.000 kr.	Svarende til kr. 254 m ² /år

Der er ingen momsfradrag på udgifterne, da ejendommens anvendelse er til boligformål, hvorfor ovennævnte beløb er inkl. evt. moms.

Driftsomkostningerne reguleres i budgettet med 2,00% p.a., hvilket afspejler den forventede prisudvikling.

Likviditetsbudget

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Banklån primo	-1.135.030	-1.155.071	-1.351.165	-1.620.423	-1.964.437	-2.384.833	-2.883.268	-3.461.432	-4.121.050	-4.863.881	-5.691.719
Driftsresultat før skat	-162.459	2.123.788	2.274.395	2.428.767	2.586.998	2.749.183	2.915.421	3.085.812	3.260.459	3.439.469	2.105.091
Betalt skat	-173.770	-467.233	-500.367	-534.329	-569.139	-604.820	-641.393	-678.879	-717.301	-756.683	-4.808.138
Køb og salg af ejendom	-105.825.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	129.000.084
Købs- og salgsomkostninger	-200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-3.225.002
Realkredit	68.403.946	-1.460.461	-1.504.770	-1.550.424	-1.597.462	-1.645.928	-1.695.864	-1.747.315	-1.800.327	-1.854.948	-56.746.447
Deposita og udskudt skat	4.612.355	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1.412.355
Ind- og udbetalinger investorer	34.500.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-70.604.952
Likviditetsvirkning	20.041	196.094	269.258	344.015	420.396	498.435	578.164	659.618	742.831	827.838	-5.691.719
Banklån ultimo	-1.155.071	-1.351.165	-1.620.423	-1.964.437	-2.384.833	-2.883.268	-3.461.432	-4.121.050	-4.863.881	-5.691.719	-

Noter:

^a "-" er lig med indestående.

De forventede salgsomkostninger ved salg efter 10 år er budgetteret til 2,50%, hvoraf Vinding Gruppen A/S som administrator vil beregne sig 1,00% + moms.

Realkreditlånet er budgetteret med en afdragstid på 30 år.

Balancebudget

Aktiver

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Ejendom primo	106.025.000	106.025.000	108.141.500	110.300.330	112.502.337	114.748.383	117.039.351	119.376.138	121.759.661	124.190.854	126.670.671
Værdistigning	-	2.116.500	2.158.830	2.202.007	2.246.047	2.290.968	2.336.787	2.383.523	2.431.193	2.479.817	-695.589
Ejendom ultimo	106.025.000	108.141.500	110.300.330	112.502.337	114.748.383	117.039.351	119.376.138	121.759.661	124.190.854	126.670.671	-
Likvider	1.155.071	1.351.165	1.620.423	1.964.437	2.384.833	2.883.268	3.461.432	4.121.050	4.863.881	5.691.719	-
AKTIVER I ALT	107.180.071	109.492.665	111.920.753	114.466.774	117.133.217	119.922.619	122.837.570	125.880.711	129.054.735	132.362.390	-

Passiver

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Realkreditlån	68.403.946	66.943.485	65.438.715	63.888.291	62.290.829	60.644.901	58.949.037	57.201.722	55.401.395	53.546.447	-
Banklån	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depositem	1.412.355	1.412.355	1.412.355	1.412.355	1.412.355	1.412.355	1.412.355	1.412.355	1.412.355	1.412.355	-
Udskudt skat ifm. køb	3.200.000	3.200.000	3.200.000	3.200.000	3.200.000	3.200.000	3.200.000	3.200.000	3.200.000	3.200.000	-
Udskudt skat løbende	-	465.630	940.573	1.425.014	1.919.144	2.423.157	2.937.250	3.461.625	3.996.488	4.542.048	-
Gæld i alt	73.016.301	72.021.470	70.991.642	69.925.660	68.822.328	67.680.413	66.498.643	65.275.702	64.010.238	62.700.850	-
Egenkapital	34.163.770	37.471.195	40.929.110	44.541.113	48.310.888	52.242.206	56.338.928	60.605.009	65.044.497	69.661.540	-
PASSIVER I ALT	107.180.071	109.492.665	111.920.753	114.466.774	117.133.217	119.922.619	122.837.570	125.880.711	129.054.735	132.362.390	-

Værdistigningen på ejendommens anskaffelsessum budgetteres til 2,00% p.a. alene svarende til den forventede udvikling i lejeindtægterne.

Værdistigningen er indarbejdet i balancebudgettet med det formål at vise egenkapitalen på et givet tidspunkt ved salg af ejendommen til den fremskrevne værdi. I de officielle årsregnskaber vil der blive foretaget regnskabsmæssige reguleringer af ejendomsværdien i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser herom.



Indbetaling/udlodning



Effektiv rente efter skat: 7,42%

Effektiv rente før skat: 9,52%



Investerings følsomhed

Med de indlagte forudsætninger udgør den forventede effektive rente før skat 9,52% p.a. Nedenstående viser følsomheden ved forskellige scenarier, hvor enten renten, værdistigningen eller lejestigningen udvikler sig forskelligt fra forudsætningerne:

Eksempelvis stiger den effektive rente før skat til 10,01% p.a., såfremt realkreditlånet hjemtages til en rente på 2,50% p.a. i stedet for som budgetteret 3,00% p.a. Modsat falder den effektive rente før skat til 9,27% p.a., såfremt lejestigningen alt andet lige alene realiseres med 1,50% p.a. mod et budget på 2,00% p.a.

Rente af realkreditlån

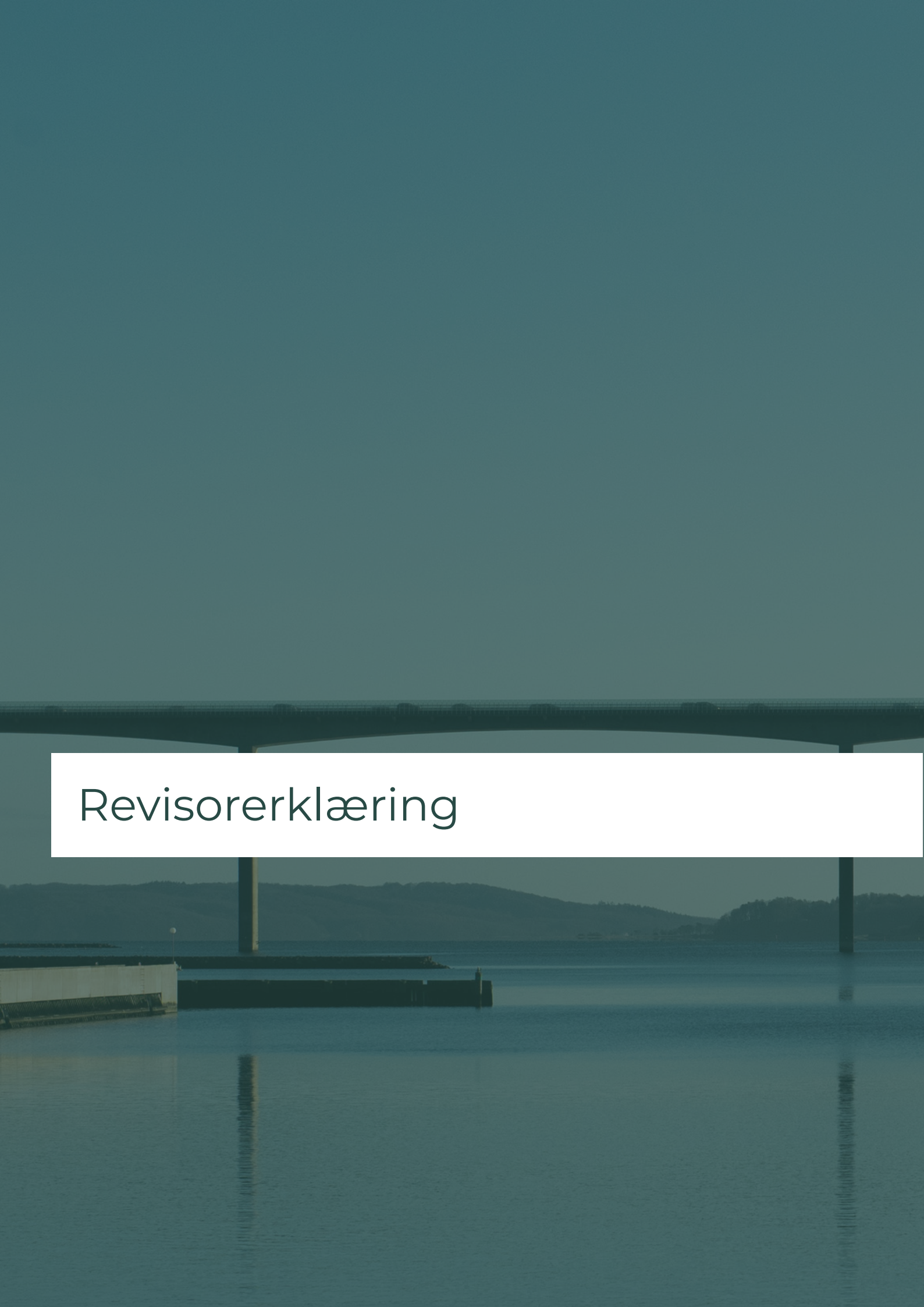
	0%	2,50%	2,75%	3,00%	3,25%	3,50%	3,75%
Værdistigning	0,00%	6,10%	5,78%	5,46%	5,13%	4,79%	4,44%
	0,50%	7,21%	6,92%	6,62%	6,32%	6,00%	5,68%
	1,00%	8,16%	7,89%	7,61%	7,32%	7,03%	6,72%
	1,50%	9,09%	8,83%	8,57%	8,30%	8,03%	7,74%
	2,00%	10,01%	9,76%	9,52%	9,27%	9,01%	8,74%
	2,50%	10,91%	10,68%	10,45%	10,21%	9,97%	9,72%
	3,00%	11,80%	11,58%	11,36%	11,14%	10,91%	10,68%

Rente af realkreditlån

	0%	2,50%	2,75%	3,00%	3,25%	3,50%	3,75%
Lejestigning	0,00%	9,08%	8,82%	8,56%	8,29%	8,01%	7,72%
	0,50%	9,30%	9,05%	8,79%	8,53%	8,26%	7,98%
	1,00%	9,54%	9,29%	9,03%	8,77%	8,50%	8,23%
	1,50%	9,77%	9,52%	9,27%	9,02%	8,75%	8,48%
	2,00%	10,01%	9,76%	9,52%	9,27%	9,01%	8,74%
	2,50%	10,25%	10,01%	9,77%	9,52%	9,26%	9,00%
	3,00%	10,49%	10,26%	10,02%	9,77%	9,52%	9,27%

Din næste investering?



A large bridge spans a body of water, with hills visible in the background. The scene is captured in a muted, teal-toned aesthetic. The bridge's reflection is visible in the calm water below. A white rectangular box is overlaid on the lower left portion of the image, containing the text 'Revisorerklæring'.

Revisorerklæring



Uafhængig revisors erklæring om budget

Til investorerne i VG Oasen Aalborg A/S.

Vi har fået til opgave at afgive erklæring om vedlagte budget for VG Oasen Aalborg A/S for perioden 1. august 2027 til 31. juli 2037, der omfatter budgetforudsætninger, driftsbudget, balancebudget og likviditetsbudget, samt noter.

Budgettet udarbejdes på grundlag af budgetforudsætningerne, der er beskrevet i budgettet.

Vores konklusion udtrykkes med høj grad af sikkerhed.

Formålet med budgettet er at afspejle den forventede økonomiske virkning af ledelsens handlingsplaner for perioden 1. august 2027 til 31. juli 2037.

De faktiske resultater vil sandsynligvis afvige fra de budgetterede, da planlagte begivenheder ofte ikke indtræder som forudsat. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for selskabet og for selskabets drøftelser med potentielle investorer om finansiering af selskabet i budgetperioden og kan ikke anvendes til andre formål.

Ledelsens ansvar

Ledelsen i VG Oasen Aalborg A/S er ansvarlig for udarbejdelsen af budgettet på grundlag af budgetforudsætningerne. Ledelsen har endvidere ansvaret for, at budgetforudsætningerne giver et rimeligt grundlag for budgettet.

Revisors ansvar

Vores ansvar er på grundlag af vores undersøgelser at udtrykke en konklusion med høj grad af sikkerhed om, hvorvidt budgettet er udarbejdet på grundlag af budgetforudsætningerne.

Vi har udført vores undersøgelser i overensstemmelse med ISAE 3000 (ajourført), Andre erklæringer med sikkerhed end revision eller review af historiske finansielle oplysninger og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for vores konklusion.

Vores revisionsfirma anvender International Standard on Quality Management 1, ISQM 1, som kræver, at vi designer, implementerer og driver et kvalitetsstyringssystem, herunder politikker eller procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd samt etiske krav gældende i Danmark.

Som led i vores undersøgelser har vi efterprøvet, om budgettet er udarbejdet på grundlag af budgetforudsætningerne, herunder efterprøvet de indre talmæssige sammenhænge i budgettet.

Konklusion

Denne konklusion skal læses under hensyntagen til formålet med budgettet, som redegjort for i erklæringens indledende afsnit.

Det er vores opfattelse, at budgettet for perioden 1. august 2027 til 31. juli 2037 i alle væsentlige henseender er udarbejdet på grundlag af de angivne budgetforudsætninger.

Trekantområdet, den 20. februar 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen
statsautoriseret revisor
mne30224

Jesper Simmelkjær Berg
statsautoriseret revisor
mne51511

Disclaimer

Indholdet af dette prospekt er udarbejdet af Vinding Gruppen A/S

Prospektet er et udtryk for en forventet investeringsudvikling for VG Oasen Aalborg A/S. Budgettet er baseret på en række forudsætninger, som anses som værende både rimelige og realistiske. Forudsætningerne kan dog vise sig at afvige fra den faktiske udvikling og sådanne afvigelser kan være væsentlige.

Selvom Vinding Gruppen A/S bestræber sig på at sikre, at de oplysninger, der fremgår i prospektet, er korrekte, så tages der forbehold for eventuelle fejl.



Dato: 19.02.2026

VG Oasen Aalborg A/S

CVR-nummer	46271750
Adresse	Enghavevej 40
Postnummer og by	7100 Vejle
Startdato	19.02.2026
Virksomhedsform	Aktieselskab
Reklamebeskyttelse	Ja
Status	Normal

Udvidede virksomhedsoplysninger

Kommune	Vejle
Branchekode	682030 Anden udlejning af boliger
Formål	Selskabets formål er at eje og drive 43 beboelses rækkehuse beliggende på Klaruphave 5, 9270 Klarup.
Regnskabsår	01.01 - 31.12
Seneste vedtægtsdato	19.02.2026
Kapitalklasser	Nej
Registreret kapital	400.000,00 DKK
Første regnskabsperiode	19.02.2026 - 31.12.2026

Tegningsregel, personkreds og revisor

Tegningsregel	Selskabet tegnes af den samlede bestyrelse eller af formanden i forening med én direktør eller af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening.
Direktion	(Direktør) Martin Schubert Gothersgade 51, 1. tv 7000 Fredericia
Bestyrelse	(Formand) Steen Sandgaard Langagervej 2 7120 Vejle Øst

Erhvervsstyrelsen, Langelinie Allé 17, 2100 København Ø

Oplysningerne i dette dokument stammer fra Centrale Virksomhedsregister (CVR). Data må ikke bruges på en måde, så det kan fremstå som om, at Erhvervsstyrelsen godkender, støtter, anbefaler eller markedsfører brugeren, brugerens produkter eller tjenester. Erhvervsstyrelsen har intet ansvar for hverken indhold, oprindelse, fejl og mangler eller nogen form for skade, der måtte følge af brug af data.



Dato: 19.02.2026

	Valgform: Generalforsamling
	Claus Rosendahl Rasmussen
	Degnevænget 29
	7100 Vejle
	Valgform: Generalforsamling
	Lasse Korsgaard Østergaard Mikkelsen
	Toldkammeret 9, 1. 0002
	7000 Fredericia
	Valgform: Generalforsamling
Stiftere	VINDING GRUPPEN A/S
	Enghavevej 40
	7100 Vejle
Revisor	PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET
	REVISIONSPARTNERSELSKAB
	Herredsvej 32
	7100 Vejle

Ejerforhold

Legale ejere	VINDING GRUPPEN A/S
	Enghavevej 40
	7100 Vejle
	Ejerandel: 100% (19.02.2026 -)
	Stemmerettigheder: 100% (19.02.2026 -)
	Ændringsdato: 19.02.2026

Erhvervsstyrelsen, Langelinie Allé 17, 2100 København Ø

Oplysningerne i dette dokument stammer fra Centrale Virksomhedsregister (CVR). Data må ikke bruges på en måde, så det kan fremstå som om, at Erhvervsstyrelsen godkender, støtter, anbefaler eller markedsfører brugeren, brugerens produkter eller tjenester. Erhvervsstyrelsen har intet ansvar for hverken indhold, oprindelse, fejl og mangler eller nogen form for skade, der måtte følge af brug af data.

A grayscale photograph of a thick stack of books, viewed from a low angle. The pages are numerous and tightly packed. Several small, light-colored rectangular tabs are visible, protruding from the edges of the books. A dark green rectangular overlay is positioned on the right side of the image, partially covering the books. The word 'Vedtægter' is written in white, sans-serif font within this overlay.

Vedtægter

Vedtægter for VG Oasen Aalborg A/S

Selskabets navn, hjemsted og formål

§ 1.

Selskabets navn er VG Oasen Aalborg A/S

§ 2.

Selskabets hjemsted er Vejle Kommune.

§ 3.

Selskabets formål er at eje og drive 43 beboelses rækkehuse beliggende på Klaruphøve 5, 9270 Klarup.

Selskabets kapital og aktier:

§ 4.

Selskabets aktiekapital udgør kr. 400.000 fordelt på aktier á kr. 1.000,00 eller multipla heraf. Aktiekapitalen er fuldt indbetalt. Aktierne skal lyde på navn og er ikke omsætningspapirer.

Bestyrelsen er bemyndiget til i en periode frem til 31/12-2028 ved tegning af nye aktier kontant til kurs 100 at udvide selskabets nominelle aktiekapital med op til 34.100.000 kr. således den samlede nominelle aktiekapital herefter kan udgøre op til 34.500.000 kr.

I lighed med den oprindelige aktiekapital skal de nye aktier lyde på navn og være frit omsættelige, ligesom de i øvrigt har samme rettigheder og forpligtelser som den oprindelige aktiekapital.

§ 5.

Aktionærernes navn og adresse skal være noteret i selskabets Ejerbog, som skal indeholde en fortegnelse over samtlige aktionærers navn og adresse samt aktiebesiddelsens størrelse.

§ 6.

For at en overdragelse af en aktie kan noteres i selskabets Ejerbog, skal der over for bestyrelsen foreligge skriftlig dokumentation for overdragelsen fra såvel overdrager som den, til hvem aktien overdrages.

§ 7.

Ingen aktie har særlige rettigheder, og ingen aktionær er pligtig til at lade sine aktier indløse.

§ 8.

Overgang af aktier kræver bestyrelsens og långivers samtykke.

Selskabets bestyrelse er forpligtet til at meddele samtykke, såfremt overgangen sker i henhold til de i nærværende vedtægter fastsatte regler.

Ved overgang af aktier forstås enhver overdragelse af kontrollen eller ejerskabet til en aktie, herunder overgang af ejendomsretten eller stemmeretten til aktien.

Såfremt aktien ejes af et aktie- eller anpartsselskab, og kontrollen, stemmemajoriteten eller aktie- eller anpartsmajoriteten overdrages, betragtes en sådan ændring også som en overgang af aktien, hvorved de øvrige aktionærers forkøbsret til aktien udløses.

Undtaget er dog overgang til et af aktionæren helejet selskab, overgang til aktionærens ægtefælle, børn eller samlever, som på forlangende skal dokumentere at have haft fælles husholdning med overdrageren i mindst 12 måneder forud for overdragelsen.

Endvidere er undtaget overgang fra et aktie- eller anpartsselskab til aktionærerne i dette selskab ved salg eller spaltning.

Ved overgang forstås bl.a. overdragelse til eje, gave, skifte samt tvangsmæssig overgang i tilfælde af skifte. Såfremt aktierne inddrages under et skifte, underkastes retsforfølgning eller likvidations- eller konkursbehandling m.v. skal samtlige aktier således forlods, respektive i umiddelbar tilknytning hertil, tilbydes de øvrige aktionærer i overensstemmelse med følgende regler (se nedenfor).

Ved enhver overgang af aktierne, dog undtaget overgang til aktionærens ægtefælle, børn, samlever og helejet selskab eller overgang fra et aktie- eller anpartsselskab til aktionærerne i dette selskab ved salg eller spaltning jfr. ovenfor, har medaktionærerne forholdsmæssig forkøbsret til aktierne til en kurs, der svarer til den, der måtte være tilbudt af tredjemand, eller såfremt der ikke foreligger tilbud fra tredjemand, i forhold til den kurs sælger måtte tilbyde. Tilbud skal være ubetinget og må ikke indeholde vilkår, som de øvrige aktionærer ikke kan opfylde.

Den aktionær, der ønsker at overdrage sine aktier, skal fremsende tilbud til bestyrelsen, som videresender til de øvrige aktionærer. Tilbuddet skal indeholde oplysninger om den for tilbuddet gældende kurs. Som bilag til den sælgende aktionærs tilbudsskrivelse skal medfølge bekræftet kopi af underskrevet tilbud fra tredjemand, hvoraf samtlige vilkår for den påtænkte overdragelse fremgår.

Forkøbsretten skal være gjort gældende inden 30 dage efter, at tilbud med oplysning om den for tilbuddet gældende kurs er kommet frem til de øvrige aktionærer.

Forkøbsretten kan alene gøres gældende for samtlige tilbudte aktier, ligesom den eller de aktionærer, som ønsker at overdrage sine aktier, er forpligtet til at udbyde samtlige sine aktier.

Købesummen for aktierne vil være at betale kontant efter påkrav mod samtidig overlevering af de overdragne aktiebreve (notering i selskabets aktionærfortegnelse), behørigt transporteret til køber.

Såfremt en aktionær ikke indenfor den ovenfor anførte frist har accepteret at overtage de tilbudte aktier til den fastsatte kurs, er den eller de sælgende aktionærer berettiget til frit at overdrage de tilbudte aktier til tredjemand, såfremt dette sker inden 30 dage efter udløbet af acceptfristen. Overdragelsen til tredjemand må ikke ske på gunstigere vilkår, end dem de øvrige aktionærer var berettiget til at overtage aktierne på.

Enhver overdragelse af aktierne til tredjemand er betinget af, at erhververen indtræder i overdragerens rettigheder og forpligtelser i henhold til nærværende vedtægter.

Såfremt en aktionær, dennes ægtefælle eller børn eller at aktionæren via en dominerende indflydelse i et selskab ejer mere end 74,9 % af aktiekapitalen, er aktionæren pligtig at tilbyde en overtagelse af de resterende aktier frie og ubehæftede til en kurs svarende til kurs indre værdi opgjort med baggrund i det seneste officielle regnskab, dog som minimum svarende til den seneste handlede kurs.

En aktionær er forpligtet til straks at orientere bestyrelsen skriftligt om at vedkommende kontrollerer mere end 74,9 % af aktierne, jf. ovenfor. Bestyrelsen er herefter straks forpligtet til skriftligt at orientere alle aktionærer herom og at opfordre alle aktionærer til med 6 ugers varsel at give meddelelse til bestyrelsen om, hvorvidt salgsretten ønskes udnyttet. Købesummen for aktierne forfalder 2 uger efter 6 ugers fristen er udløbet.

Generalforsamlinger:

§ 9.

Selskabets generalforsamling afholdes i selskabets hjemstedskommune.

Den ordinære generalforsamling afholdes inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb. Generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med højst 4 ugers varsel og mindst 14 dages varsel ved brev, e-mail eller på anden sikker måde med angivelse af dagsorden til de i selskabets Ejrbog noterede aktionærer.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes efter bestyrelsens eller en ordinær generalforsamlings beslutning eller efter skriftligt forlangende af en aktionær eller flere aktionærer, der tilsammen repræsenterer minimum 10 % af aktiekapitalen, hvilket forlangende skal angive hensigten med en sådan generalforsamlings afholdelse. Den ekstraordinære generalforsamling skal indkaldes senest 14 dage efter, at forlangendet om dens afholdelse skriftligt er meddelt bestyrelsen.

Forslag fra aktionærernes side må for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling være indgivet til bestyrelsen senest den 1. marts. Afholdes generalforsamlingen efter den 15. maj forlænges fristen for indgivelse af forslag dog til 6 uger før general- forsamlingens afholdelse.

Senest 14 dage før enhver generalforsamling fremsendes dagsorden og de fuldstændige forslag, der agtes fremsat på generalforsamlingen til samtlige aktionærer. Materialet fremlægges endvidere på selskabets kontor til eftersyn for aktionæerne tillige med for den ordinære generalforsamlings vedkommende årsrapporten samt årsberetning med påtegning af revisor og underskrift af direktion samt bestyrelse.

§ 10.

Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

- Valg af dirigent.
- Årsberetning til godkendelse.
- Forelæggelse af årsregnskab med revisionspåtegning til godkendelse.
- Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til det godkendte regnskab.
- Valg af medlemmer til bestyrelsen samt disses honorering.
- Valg af revisor.
- Eventuelt.

Stemmeret og vedtægtsændringer:

§ 11.

På generalforsamlingen giver hver aktie á kr. 1.000,00 én stemme.

For så vidt den pågældende aktie er erhvervet ved overdragelse, skal denne aktie være noteret på vedkommendes navn i selskabets Ejerbog senest 14 dage før generalforsamlingen. Dette gælder dog ikke, såfremt hele aktiekapitalen er repræsenteret på generalforsamlingen, og generalforsamlingen énstemmigt vedtager at fravige det nævnte krav om notering 14 dage før generalforsamlingen.

Stemmeret kan udøves i henhold til skriftlig fuldmagt, der kun kan meddeles gældende for en enkelt generalforsamling.

§ 12.

Generalforsamlingen vælger ved simpel stemmeflerhed en dirigent, der leder forhandlingerne og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde. De stemmeberettigede aktionærer kan forlange skriftlig afstemning om foreliggende forhandlingsemner.

§ 13.

De på generalforsamlingen behandlede anliggender afgøres ved almindelig stemmeflerhed af de tilstedeværende stemmer. Uanset om beslutningen henhører under selskabets generalforsamling eller selskabets ledelse kræver følgende dog enighed blandt 75 % af aktionærerne, målt efter stemmer.

- Ændringer i selskabets vedtægter.
- Kapitaludvidelser.
- Udlån af selskabets midler, dog undtaget sædvanlig kreditgivning i forbindelse med selskabets drift.
- I øvrigt enhver beslutning af usædvanlig art eller af ekstraordinær stor betydning for selskabet.
- Undtagen herfor er dog beslutning om en nødvendig udvidelse af selskabets kapital for at kunne sikre fortsat drift. I dette tilfælde kræves alene enighed blandt 50 % af aktionærerne, målt efter stemmer. Dog kræves at der minimum er 2 aktionærer, der stemmer for en kapitaludvidelse.

§ 14.

Over det på generalforsamlingen passerende indføres en kort beretning i den dertil af bestyrelsen autoriserede forhandlingsprotokol, der underskrives af dirigenten og bestyrelsens tilstedeværende medlemmer.

Bestyrelse og direktion:

§ 15.

Bestyrelsen består af minimum 3 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen.

Konstitueringen – herunder valg af formand og næstformand - foretages efterfølgende af den valgte bestyrelse.

Bestyrelsesmedlemmer behøver ikke at være aktionærer.

Bestyrelsesmedlemmer afgår hvert år ved den ordinære generalforsamling. Fratrædende medlemmer kan dog genvælges.

§ 16.

Bestyrelsen har den overordnede ledelse af alle selskabets anliggender.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne er til stede. I tilfælde af stemmelighed gør formandens stemme udslaget.

Formanden indkalder til bestyrelsesmøde, når han skønner det påkrævet, eller når et medlem eller en direktør fremsætter krav herom.

§ 17.

Bestyrelsen ansætter en direktør i selskabet og fastsætter vilkårene for deres stilling. Direktøren kan tillige være medlem af bestyrelsen, men kan dog ikke være bestyrelsens formand.

Tegningsret:

§ 18.

Selskabet tegnes af den samlede bestyrelse eller af formanden i forening med én direktør eller af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening.

Regnskab og revision:

§ 19.

Revision af selskabets regnskaber foretages af en på hvert års ordinære generalforsamling valgt statsaut. revisor.

§ 20.

Selskabets regnskabsår løber fra den 1. januar til den 31. december. Første regnskabsår fra stiftelsen til 31.12.2027.

§ 21.

Årsregnskabet opgøres under omhyggelig hensyntagen til tilstedeværende værdier og forpligtelser og under foretagelse af forsvarlige afskrivninger.

Henstår der uafskrevet underskud fra tidligere år, skal overskud først anvendes til afskrivning af dette. Restbeløbet anvendes efter generalforsamlingens bestemmelse til yderligere henlæggelse, overførsel til næste års regnskab eller inden for den gældende lovgivnings regler til udbytte til aktionærer, hvilket dog evt. vil kræve finansieringskildernes godkendelse.

Udbyttepolitik:

§ 22.

Selskabet skal føre en forsigtig udbyttepolitik med henblik på konsolidering og udbygning af selskabets stilling og således, at egenkapitalen stedse står i rimeligt forhold til selskabets investerings- og aktivitetsplaner.

Således vedtaget ifm. selskabets stiftelse

Bilag

Bilag 1: Boligoversigt

Bolig

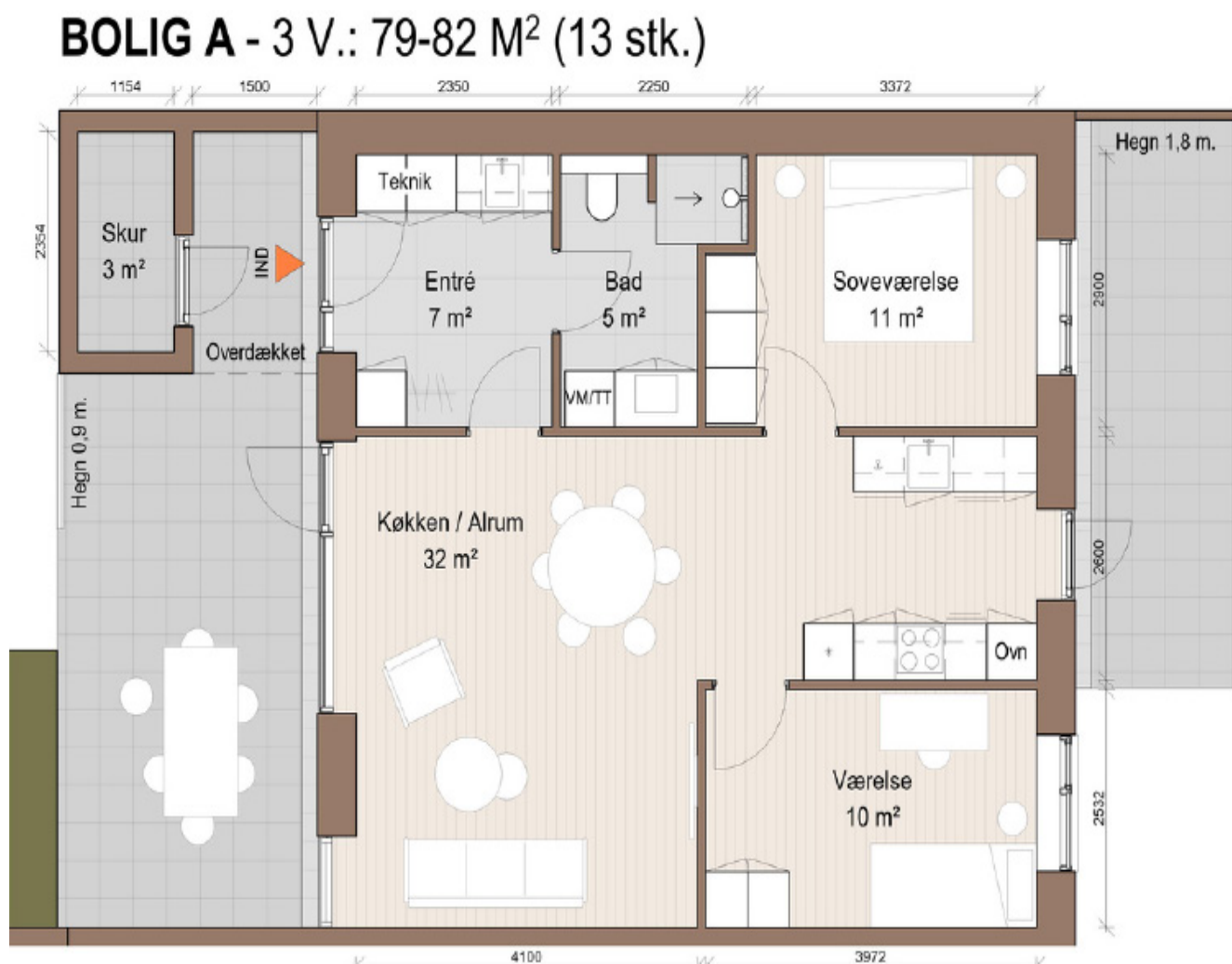
Der er i alt 43 rækkehuse - fordelt på 4 forskellige boligtyper.

Fordelingen af boligtyper

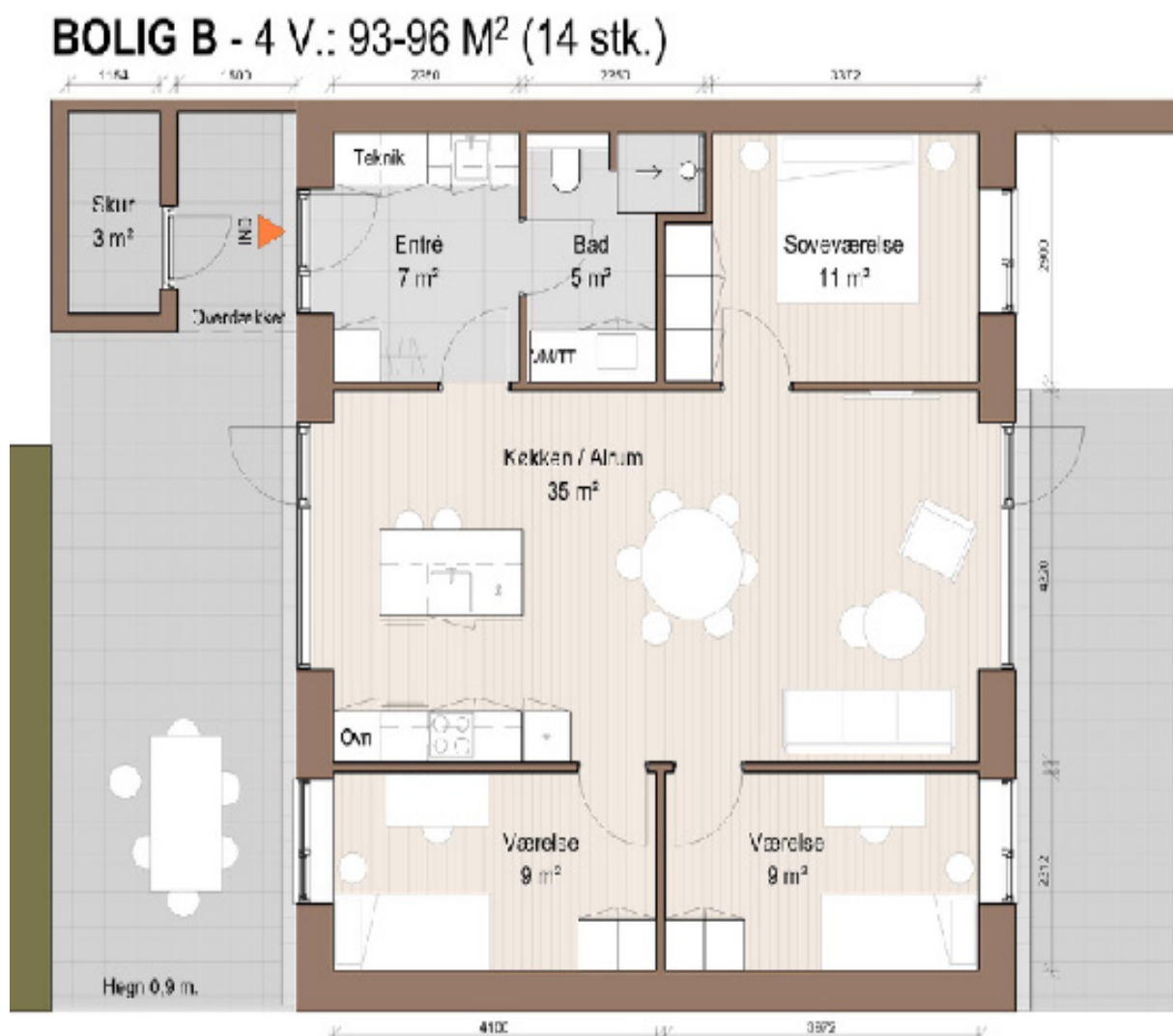
Boligtype	Størrelse	Antal
Bolig A	3-værelses: 79-82 m ²	13
Bolig B	4-værelses: 93-96 m ²	14
Bolig C	4-værelses: 105-107 m ²	9
Bolig D	5-værelses: 110-112 m ²	7

Rækkehuse oversigt

Bolig A - 3 V.: 79-82 m² (13 stk.)



Bolig B - 4 V.: 93-96 m² (145STK)



*Bolig C - 4 V.: 105-107 m² (9 stk)***BOLIG C - 4 V.: 105-107 M² (9 stk.)**



Key Investor Information Document

Key Investor Information Document

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:	VG Oasen Aalborg A/S
Produktidentifikator:	CVR 46271750
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)
Dokumentet produceret:	19-02-2026

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

Hvad drejer dette sig om?

Type:

Dette produkt er en investering i en unoteret fond, der investerer i fast ejendom i Danmark. Selskabet er en alternativ investeringsfond (AIF), hvorfor der er indgået en aftale med FAIFen Vinding Gruppen A/S

Mål:

VG Oasen Aalborg A/S har til formål at eje og drive ejendomme beliggende på Klaruphave 5, 9270 Klarup, matr. Nr. 1CZ, Klarup, bestående af 43 rækkehuse. Afkastet er afhængigt af den løbende huslejeindtægt, fratrasket finansierings- og driftsomkostninger, samt værdisudviklingen på ejendommen over investeringsperioden.

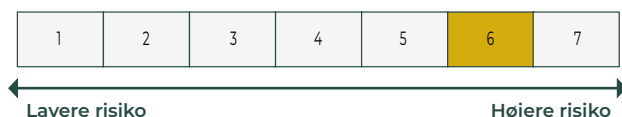
Målgruppe:

Denne investering er tiltænkt investorer med nogen finansiel 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 10 år.

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



I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i 10 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, samt kreditrisiko relateret til lejernes betalingsevne til at imødekomme deres gældsforpligtelse.

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: 10 år		Ved exit efter 1 år	Ved exit efter 5 år	Ved exit efter 10 år
Eksempel Investering: DKK 100.000				
Minimum: Du kan tabe dele eller hele din investering.				
Stressscenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 68.090	DKK 55.670	DKK 42.620
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-31,91 %	-11,06 %	-8,17 %
Ufordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 86.850	DKK 118.420	DKK 181.560
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-13,15 %	3,44 %	6,15 %
Moderat scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 96.650	DKK 148.190	DKK 248.860
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-3,35 %	8,18 %	9,55 %
Fordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 107.390	DKK 185.010	DKK 337.470
	Gennemsnitligt afkast hvert år	7,39 %	13,09 %	12,93 %

Denne tabel viser det beløb, som du kan få tilbage i løbet af de næste 10 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 VG Oasen Aalborg A/S ikke er i stand til at foretage udbetalinger

Din investering er foretaget direkte i VG Oasen Aalborg A/S. Der er ingen garantiordning, hvis VG Oasen Aalborg 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 10 år
Samlede omkostninger:	DKK 15.166	DKK 18.123	DKK 28.218
Årlig omkostningsmæssig konsekvens (*)	15,17 %	3,73 %	2,36 %

- * 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 11,9% før omkostninger og 9,55% 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 10 år.
Oprettelsesomkostninger	Dette er omkostningen i forbindelse med etablering af projektet.	DKK 14.430	DKK 14.430	DKK 14.430
Exit-omkostninger	Der påføres exit-omkostninger i forbindelse med salg af ejendommen.	DKK 0	DKK 0	DKK 6.400
Løbende omkostninger				
Management omkostninger og andre administrative eller driftsomkostninger	Effekten af omkostninger, som vi beregner os hvert år for at forvalte dine investeringer.	DKK 730	DKK 3.650	DKK 7.300
Transaktionsomkostninger	Dette er et skøn over de påløbne omkostninger ved køb og salg af de underliggende investeringer i forbindelse med produktet.	DKK 10	DKK 40	DKK 90
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 10 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. Du kan finde yderligere

information på <https://www.vindinggruppen.dk> eller ved at skrive til kontakt@vindinggruppen.dk.

VG Oasen Aalborg A/S

Beliggenhed: Klaruphave 5, 9270 Klarup

Boligtype: Rækkehuse

Antal boliger: 43

Antal aktieportioner: 30

Indskud pr. aktieportion: 1.150.000 kr.

Budgetteret afkast før skat*: 9,55%

Samlet projektsum

DKK 106.977.325

* jf. KIID-dokument, se side 55

Tegningsliste

VG Oasen Aalborg A/S

VG Oasen Aalborg A/S er stiftet med en nominel aktiekapital på 400.000 kr.

Aktiekapitalen forhøjes i forbindelse med udbud af aktier med 34.100.000 kr., og hele aktiekapitalen på i alt nom. 34.500.000 kr. udbydes til salg og kan tegnes til kurs 100.

Tegningen af aktier sker på følgende vilkår:

1. Fristen for tegning af aktier udløber d. 30. april 2026.
2. Såfremt der måtte blive tegnet aktier for mere end DKK 34.500.000 har Vinding Gruppen A/S som udbyder af aktierne kompetence til at beslutte, hvorledes aktierne skal fordeles.
3. Aktierne bliver på nom. Kr. 1.000 pr. stk. og kan tegnes til kurs 100.
4. Hver aktionær skal minimum tegne for nominelt DKK 1.150.000 eller multipla heraf.
5. Indbetaling for aktierne finder sted senest d. 22. juli 2027 og indbetalingen skal foretages på klientkonto tilhørende Andersen Partners.
6. Aktierne skal lyde på navn og er ikke omsætningspapirer.
7. Selskabet afholder omkostningerne i forbindelse med stiftelsen og kapitaludvidelsen.
8. Tegningen af aktierne sker på betingelse af, at advokat Martin Holm Land fra advokatfirmaet Andersen Partners kan godkende handlen i sin helhed.
9. Udbuddet rettes alene mod investorer, der tegner for mindst 100.000 euro, og udbuddet er derfor undtaget fra prospektreguleringen.

Tegningslisten

Undertegnede

Navn _____

Adresse _____

tegner herved for nominelt kr. _____ aktier i
VG Oasen Aalborg A/S til kurs 100.

(Der skal minimum tegnes for nom. kr. 1.150.000 eller multipla heraf).

Det er en forudsætning, at den udbudte aktiekapital bliver fuldtegnet, og købesummen skal i givet fald indbetales den 22. juli 2027.

Det er ligeledes en forudsætning, at selskabet kan opnå den nødvendige finansiering og de enkelte aktionærer er i den forbindelse pligtige at tiltræde sædvanlige erklæringer om eventuelle udbytte- eller ejerskabsbegrænsninger.

Indbetalingen skal foretages på klientkonto tilhørende advokatfirmaet Andersen Partners.

Inden tegning af aktier i VG Oasen Aalborg A/S anbefales det, at køber kontakter egen rådgiver vedrørende den skattemæssige behandling af aktierne.

Som en integreret del af tegningsaftalen skal vedlagte investorerklæring endvidere underskrives.



Risikoklassificering

Aktietegner erklærer ved sin underskrift at have modtaget en kopi af Key Invest Document (KID), der desuden er en integreret del af nærværende prospektmateriale.

Dato:

På vegne af aktietegner

Semi-professionel investorerklæring

SEMI- PROFESSIONEL INVESTORERKLÆRING

(Bedes venligst udfyldt af Ansøgeren med blokbogstaver)

Ansøgerens fulde navn: _____ (”**Ansøgeren**”)

Ansøgerens adresse: _____

Ansøgerens stilling: _____

Ansøgerens telefonnummer: _____

Ansøgerens e-mailadresse: _____

Ansøgeren overvejer at give tilsagn om at investere i VG Oasen Aalborg A/S. (”**Fonden**”)

Ansøgeren afgiver hermed følgende garantier og erklæringer til Vinding Gruppen A/S. (”**Forvalter**”)

- at Ansøgeren har til hensigt at give tilsagn om at investere mindst DKK 1.150.000 i Fonden, og at Ansøgeren er indforstået med, at enhver investering i Fonden vil være betinget af et sådant minimumstilsagn,
- at Ansøgeren har undersøgt og er bekendt med risiciene forbundet med et investeringstilsagn til og en investering i Fonden, herunder at Ansøgeren kan lide et tab som følge af investeringen i Fonden,
- at Ansøgeren er bekendt og indforstået med, at Ansøgeren af Forvalteren vil blive kategoriseret som en semi-professionel investor i henhold til § 5, stk. 5, nr. 2, i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., og dermed kun vil være berettiget til den begrænsede investorbeskyttelse, der i henhold til gældende ret tilbydes professionelle investorer, og
- at Ansøgeren til enhver tid vil imødekomme Forvalterens anmodning om at bekræfte denne erklæring eller fremsætte ny erklæring om, at Ansøgeren kvalificerer som en semi-professionel investor.
- at Ansøgeren giver os besked, såfremt denne er nærtstående eller nær samarbejdspartner til en person, som kan betragtes som en politisk eksponeret person (PEP), jf. Finanstilsynets PEP-liste. Finanstilsynets opstilling kan findes på: <https://www.finanstilsynet.dk/Tal-og-Fakta/PEP-liste>. Såfremt vi ikke modtager anden information, forudsætter vi, at Ansøger ikke er, eller ikke har relationer til politisk eksponerede personer.

Sted:

Dato:

Navn:



VINDING GRUPPEN

Ejendomsinvestering & porteføljepleje

Enghavevej 40
7100 Vejle

Tlf.: +45 75 85 88 11
Mail: kontakt@vindinggruppen.dk

