



Attraktiv investeringsmulighed i fuldt udlejet kvalitetsbyggeri med 22 unikke rækkehuse med inspirerende omgivelser og fælleshus til lejerne

VG Nørretorp, Herning A/S

Private Placement



**VINDING
GRUPPEN**

Ejendomsinvestering & porteføljepleje



Unik investeringsmulighed i Herning

Nyopførte rækkehuse i veletableret boligområde.

Der tilbydes nu en unik investeringsmulighed i 22 rækkehuse, fordelt på fire blokke, som er under opførelse og planlagt til at stå færdige i foråret/sommeren 2025.

Rækkehusene bliver opført på Nørretorp i Gjellerup - en attraktivt del af Herning, der tilbyder en naturlig sammenhæng mellem kultur, byliv, natur og privatliv. Boligområdet er attraktivt for alle familietyper, par og singler, yngre, såvel som de modne beboere.

Rækkehusene opfylder ikke blot visionen om at være fremtidssikret, de sætter også en høj standard for social bæredygtighed.

Disse boliger er designet til at fremme og understøtte fællesskab blandt beboerne med hyggelige kontaktpunkter, her i blandt et stort fælleshus med gode køkkenfaciliteter.

God læselyst!

VG Nørretorp, Herning A/S

Beliggenhed: Nørretorp 210-252, Gjellerup , 7400
Herning

Boligtype: Rækkehuse

Antal boliger: 22 rækkehuse

Antal aktieportioner: 20

Indskud pr. aktieportion: 750.000 kr.

Budgetteret afkast før skat: 9,82%

Samlet projektsum
DKK 45.532.000

INDHOLD

06	Ejendommen Beliggenheden, arealer m.m.
----	---

13	Forretningsgrundlag - herunder skatteforhold
----	---

20	Hvorfor investere i fast ejendom?
----	--------------------------------------

21	Budgetter Investering og finansiering Resultat, likviditet, balance og følsomhed
----	--

31	Revisorerklæring
----	------------------

36	Disclaimer
----	------------

37	Tegningsudskrift
----	------------------

39	Vedtægter
----	-----------

43	Bilag Boligtyper, Key Investor Information Document (KID)
----	---

52	Opsummering
----	-------------

53	Tegningsliste
----	---------------

Ejendommen



Kvalitetsbevidste valg og stort fælleshus

- Egen carport m. mulighed for ladefaciliteter til el-bil
- Ovn i højde
- Opvaskemaskine
- Eget redskabsrum
- Induktionskogeplade
- Gulvarme i alle rum
- Flisebelagte terrasser på hver side med adgang til privat have
- Vaskesøjle i bryggers
- Fælleshus m. plads op til ca. 30 personer - inkl. køkken og toilet

Attraktive lejeboliger

Oversigt

Beliggenhed	Nørretorp 210-252, Gjellerup, 7400 Herning
Matrikelnummer	12nl Gjellerup By, Gjellerup
Opførelses år	2025

De 4 blokke består af 22 rækkehuse, som står færdigopført i foråret/sommeren 2025.

Der opføres 7 boliger af 90 m², 8 boliger af 100 m², samt 7 boliger af 110 m².

Boligerne opføres i høj kvalitet, både indvendigt og udvendigt.



3- og
4- værelses



Alle familietyper



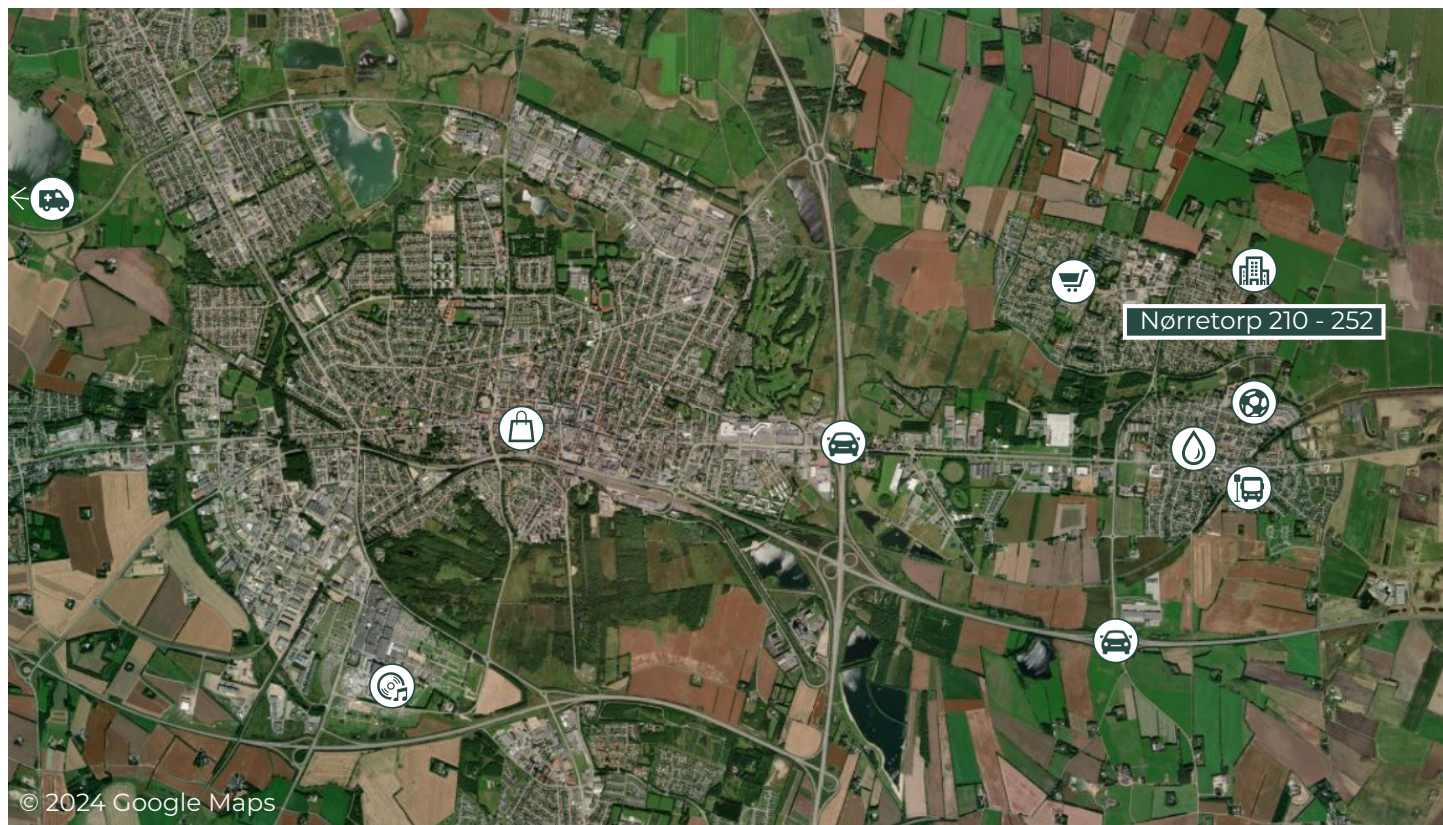
Fælleshus m.
køkken og
toilet



Egen carport
m. tilhørende
redskabsrum

Beliggenhed og området

I Gjellerup ved Herning har man en attraktiv beliggenhed med kort afstand til både natur og byliv. Området tilbyder ro og grønne omgivelser samtidig med nem adgang til dagligvarebutikker, skoler, fritidsfaciliteter og motorvejsnettet, hvilket gør det ideelt for alle.



Afstande fra ejendommen



Indkøb
1,5 km



Hammerum Station
2 km



Herning gågade
7,5 km



Herningmotorvej
ca. 5,5 km



Regionshospitalet Gødstrup
13 km



Hammerum Hallen
2 km



Jyske Bank Boxen
12 km



Friluftsbadet
1,8 km

Herning kommune i tal

Få et hurtigt overblik med nøgletal



Antal indbyggere

Der er 89.583 indbygger i Herning kommune pr. 1. kvartal 2024¹ og gennemsnitsalderen er på 42,4 år.² Herning kommune forventer en stigning på 3.336 indbyggere i perioden 2024-2034³. Kommunen har fokus på, at tiltrække nye borgere og fastholde nuværende. Dette uddybes nærmere på side 10.



Antal lejeboliger i kommunen

I Herning er der omkring 17.710 lejeboliger fordelt på etageboliger, parcel/stuehuse, række-, kæde- og dobbelthuse. 3.521 af disse er eksisterende rækkehuse der benyttes til lejeboliger.⁴



Udviklingen i kommunen

Herning kommune ønsker at sikre et stærkt lokalt erhvervsliv og give kommunens borgere mulighed for "det gode liv". Dette skal ske i sammenhæng med kommunens bidrag til den nationale og internationale omstilling til et mere bæredygtigt samfund.⁵



¹ <https://www.herning.dk/om-kommunen/ean-frikommune-tilsyn-og-noegletal/tal-og-fakta-om-herning-kommune/>

² <https://m.statbank.dk/Data?lang=da>

³ <https://www.herning.dk/om-kommunen/ean-frikommune-tilsyn-og-noegletal/tal-og-fakta-om-herning-kommune/>

⁴ <https://www.statistikbanken.dk/statbank5a/selectvarval/saveselections.asp>

⁵ <https://kommuneplan2021.herning.dk/tanker-bag-vores-vision/>

Herning kommune

Herning-ånden

Hele egnen er kendt for en stærk sammenhængskraft båret af iderigdom, iværksætterånd, viljen til at se resultater samt en stærk tradition for samarbejde mellem erhvervsliv, kulturinstitutioner, ildsjæle og kommune. Man taler ligefrem om at der findes en særlig "ånd" på egnen - eller om Hernings DNA.

Et godt eksempel på sammenhængskraften er Birk-området, hvor et helt unikt uddannelses- og universitetsmiljø bordør om dør med virksomheder og kunstoplevelser i international klasse. Her har blandt andet AU-Herning, VIA University College Herning, kunstmuseet HEART og Carl-Henning Pedersen og Else Alfelts Museum til huse. Det er også her, man finder Hernings uofficielle vartegn, Ingvar Cronhammars gigantiske skulptur "Elia".

Også byens status som messe- og udstillingsby kan i høj grad tilskrives iværksætterånd og vilje.

Det der begyndte som en enkelt hal til tekstiludstillinger og håndboldkampe for 60 år siden, er i dag Skandinaviens største messecenter med fodboldstadion, multiarena og en tilhørende stærk infrastruktur.¹

Et erhvervsvenligt centrum for liv og kultur

Inden for de senere år er Herning desuden i flere målinger fremhævet som landets mest erhvervsvenlige kommune.

Ambitionen er, at Herning Kommune samlet set skal være et godt sted at bo, arbejde, uddanne sig og drive virksomhed - kort sagt et godt sted at leve. Samtidig er det vigtigt for Herning kommune at have gæster - hvad enten de kommer for at handle, gå i teatret, opleve kunst, deltage i konferencer, møder eller messer, gå til koncert eller deltage i sportsbegivenheder.

Mere end events

Selvom kommunen har en sport-event strategi med det erklærede mål, at Herning Kommune både byder på og gennemfører mindst én større international sportsbegivenhed hvert år, så er målet aldrig udelukkende selve begivenheden.

Afsættet for satsningen er at sikre Herning et godt brand både nationalt og internationalt, og at øge befolkningens stolthed over at bo i og omkring Herning.

Sammen med blandt andet en markant satsning på uddannelser, tiltrækning af kvalificeret arbejdskraft og gode vilkår for egnens virksomheder medvirker også event-strategien til både at skabe vækst og at opfylde Hernings overordnede mål om at være en kommune, hvor det er godt at arbejde, bo, studere og drive virksomhed.

Fundamentet for at være en attraktiv eventby bygger på mere end 60 års udvikling af både faciliteter og færdigheder.²



¹ <https://www.herning.dk/om-kommunen/presse/fakta-om-herning/>

² <https://www.herning.dk/om-kommunen/presse/fakta-om-herning/>

Arealer

De 22 boliger har et samlet boligareal på 2.210 m², som fordeler sig på:

- 7 stk. rækkehuse på 90 m²
- 8 stk. rækkehuse på 100 m²
- 7 stk. rækkehuse på 110 m²

Samlet arealoversigt:

- Etageareal: 2.210 m²



Den forventede overtagelse af selskabet er den 30. juni 2025



Sælger og aftaler

Købet af ejendommen foregår som en selskabshandel. Sælgeren FINK Ejendomme ApS opfører ejendommen i Fink Ejendomme Nørretorp ApS, der efter overtagelsen fusioneres med VG Nørretorp, Herning A/S.

VG Nørretorp, Herning A/S er oprettet med det formål at eje og drive ejendommen beliggende på Nørretorp 210-252, 7400 Herning, med martikelnummer 12nl Gjellerup By, Gjellerup.

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.

Overdragelsen af kapitalandelene er betinget af, at sælger leverer selskabet med 22 fuldt udlejede rækkehuse. Hvis sælger ikke leverer disse, vil handlen ikke blive gennemført og den deponerede købesum vil blive tilbagebetalt til køberen. Ejendommen leveres færdigopført, indflytningsklar og fuldt udlejet med en årlig leje på kr. 2.690.400 (svarende til kr. 1.217 m²/år). Hvis ikke sælger kan udleje til den budgetterede leje, så nedreguleres købsprisen med en kapitaliseringsfaktor på 5,15% af den manglende leje. Det vil eksempelvis betyde at en lejereduktion på 50.000 kr./år vil medføre en nedsættelse af købsprisen på kr. 970.874 (beregnet som 50.000 / 5,15%).

Som sikkerhed for eventuelle fejl- og mangler, stiller sælger en bankgaranti på 5% af entreprisen. Et år efter overtagelsen reduceres sikkerhedsstillelsen til 2% bankgaranti.

Sælgers moderselskab, Fink Byg Holding ApS, indestår desuden for forpligtelser i forhold til byggeriet (beløbsbegrænset til 5% af entreprisesummen) i ét år efter overtagelsen.



Offentlig ejendomsvurdering

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



Lejeforhold

Ejendommen leveres færdigopført, indflytningsklar og fuldt udlejet. Hvis ikke sælger kan udleje til den budgetterede leje, så nedreguleres købsprisen med en kapitaliseringsfaktor på 5,15% af den manglende leje. Det vil eksempelvis betyde at en lejereduktion på 50.000 kr./år vil medføre en nedsættelse af købsprisen på kr. 970.874 (beregnet som $50.000 / 5,15\%$).

Lejeniveauet vurderes som værende markedskonform med en leje, der svarer til den gennemsnitlige leje på tilsvarende rækkehuse udbudt i Herning.

Lejepriser



Forventet årlig leje
2.690.400 kr.



Gns. leje pr. m²
1.217 kr. pr. m²



Pris for en 3-værelses
90 m²: 9.500 kr./md.



Pris for en 3-værelses
100-110 m²: gns. 10.200 - 10.900 kr./md.

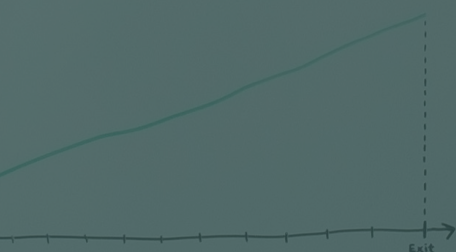
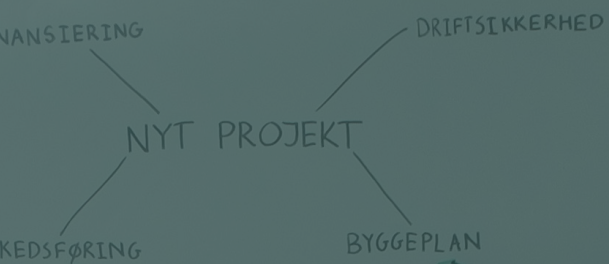
Vinding Gruppen A/S tilbyder som en del af administrationsaftalen, at forestå genudlejningen af ejendommens 22 rækkehuse. Vi har et engageret udlejnings- og administrationsteam under navnet VG Bolig, der blandt andet vil lave følgende tiltag:



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



Planlægning og afholdelse af fremvisninger.



Forretningsgrundlaget

Forretningsgrundlaget for VG Nørretorp, Herning A/S



Selskabshandel

Af praktiske og omkostmæssige årsager sker købet af ejendommen som en selskabshandel, hvor sælgeren har opført ejendommen i Fink Ejendomme Nørretorp ApS, der efter overtagelsen fusioneres med VG Nørretorp, Herning 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 22 rækkehuse forventes færdigopført, udlejet og klar til overdragelse d. 30. juni 2025.



Aktiekapital, -kurs og -portioner

Selskabet udbydes med en **aktiekapital på nominelt 15 mio. kr.** til **kurs 100**. Aktierne udbydes i **20 aktieportioner**, hvilket betyder, at den enkelte investor skal tegne aktier for **minimum 750.000 kr.** svarende til 5% af den samlede aktiekapital.



Udlejning og administration

Vinding Gruppen A/S tilbyder at stå for administrationen af ejendommen og selskabet, samt udlejningen af ejendommens boliger i forbindelse med genudlejning.

Selskabet

VG Nørretorp, Herning A/S er stiftet med en aktiekapital på 400.000 kr. Der bliver udbudt aktier for i alt nominelt 15.000.000 kr. i form af en kapitaludvidelse på nominelt 14.600.000 kr. samt overdragelse af den eksisterende aktiekapital på 400.000 kr. nominelt.

Stiftelsen af selskabet:

Aktiekapital nominelt i alt	15.000.000 kr.
Antal aktieportioner	20
Kurs	100
Indskud pr. aktieportion	750.000 kr.
Seneste frist for tegning	21. februar 2025
Betalingsfristen for aktierne	4. juni 2025 Indbetalingen sker til klientkonto tilhørende Skov Advokater Advokataktieselskab.
Stiftelse	10. januar 2025

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 31.382.811 kr.

Modregnes indskuddet på 15.000.000 kr. kan værditilvæksten beregnes til 16.382.811 kr. Med baggrund i værditilvæksten kan den interne rente svarende til den effektive rente efter skat beregnes til 7,66 % p.a. Før skat svarer dette til en forrentning på 9,82 % p.a.



10 år*
Forventet
tidshorisont



9,82% 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 Nørretorp, Herning 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 direktion.

Vinding Gruppen A/S tilbyder at forestå administrationen af ejendommen og selskabet. De tilbyder den komplette servicepakke, der omfatter administrationen af både selskabet og ejendommen. 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.



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

Et udvalg af gennemførte projekter hos Vinding Gruppen A/S



Investors skatteforhold

Investering i VG Nørretorp, Herning 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 Nørretorp, Herning 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

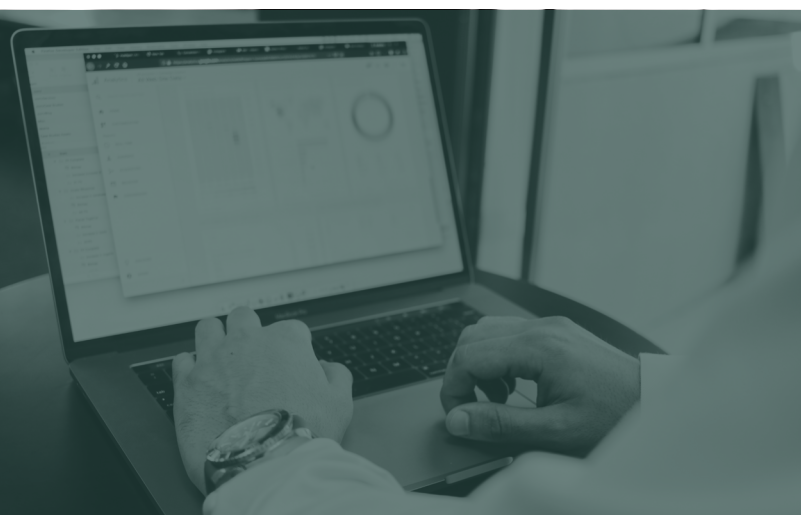
Foretages investeringen gennem et selskab er kursavancer skattefrie. Såfremt et selskab erhverver aktierne vil eventuelle fremtidige udbytter tilsvarende være skattefrie.

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 67.500 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 2025 skal I betale 27 % af de første 135.000 kr. af jeres samlede aktieindkomst og 42 % af aktieindkomst ud over 135.000 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 prisfald, 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 large stack of books is shown, with a white rectangular box overlaid on the middle section. The box contains the word "Budgetter" in a black, sans-serif font. The books are stacked horizontally, and the edges of the pages are visible. The background is a solid dark teal color.

Budgetter

Investering og finansiering

Herunder præsenteres den forventede balance for investeringen og finansieringen:

Investeringen

Anskaffelsessum i alt (se note 1)	44.800.000 kr.
Købs- og finansieringsomkostninger (se note 2)	732.000 kr.
Samlet investering (se note 3)	45.532.000 kr.

Finansieringen

Indskud fra investorerne	15.000.000 kr.
Realkreditlån (note 4)	30.000.000 kr.
Kontant depositum/forudbetalt leje	896.800 kr.
Udskudt skat	0 kr.
Indestående	-364.800 kr.
Samlet finansiering	45.532.000 kr.

1) I anskaffelsessummen er indeholdt et formidlingshonorar til Vinding Gruppen A/S på 2.000.000 kr. + moms svarende til 3,74% + moms.

2) Budgetterede købs- og finansieringsomkostninger består af:

Advokat, handlen mv.	100.000 kr.
Stempel mv. realkredit	438.650 kr.
Omkostninger mv. ved finansiering	100.000 kr.
Revisor, stiftelse mv.	15.000 kr.
Diverse	78.350 kr.
I alt	732.000 kr

3) Af den samlede investering kr. 45.532.000 vil kr. 44.900.000 (Købssummen tillagt advokatomkostninger), blive aktiveret som ejendommens anskaffelsessum.

4) Forventet 30-årigt lån med afvikling som almindeligt annuitetslån med fast rente i 10 år. Renten er budgetteret til 3,00 % p.a. samt en bidragssats på 0,80 % p.a. Svarende til en samlet løbende finansieringsudgift på 3,80% 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 30. juni 2025, hvor ejendommen overtages, og til 30. juni 2035, 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 30. juni 2025 og frem til et budgetteret salg pr. 30. juni 2035. Lejeindtægterne tager udgangspunkt i lejeindtægter pr. overtagelsesdagen og en forventet årlig stigning i lejeindtægterne på 2,00% p.a.



Resultatbudget

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Lejerindtægt	1.345.200	2.744.208	2.799.092	2.855.074	2.912.175	2.970.419	3.029.827	3.090.424	3.152.232	3.215.277	1.639.791
Drifts- og adm. omkostninger*	-940.915	-604.687	-616.780	-629.116	-641.698	-654.532	-667.623	-680.975	-694.595	-708.487	-361.328
Resultat før renter og bidrag	404.285	2.139.521	2.182.312	2.225.958	2.270.477	2.315.887	2.362.205	2.409.449	2.457.638	2.506.790	1.278.463
Renter og bidrag	-566.703	-1.114.961	-1.088.872	-1.061.697	-1.033.403	-1.003.959	-973.331	-941.483	-908.382	-873.989	-423.076
Driftsresultat	-162.418	1.024.561	1.093.440	1.164.261	1.237.074	1.311.927	1.388.874	1.467.965	1.549.256	1.632.802	855.387
Værdireguleringer	0	896.000	913.920	932.198	950.842	969.859	989.256	1.009.042	1.029.222	1.049.807	-21.416
Årets resultater før skat	-162.418	1.920.561	2.007.360	2.096.460	2.187.916	2.281.787	2.378.130	2.477.007	2.578.478	2.682.608	833.971
Betalt skat	-103.308	-225.403	-240.557	-256.138	-272.156	-288.624	-305.552	-322.952	-340.836	-359.216	-2.084.306
Udskudt skat	0	-197.120	-201.062	-205.084	-209.185	-213.369	-217.636	-221.989	-226.429	-230.957	1.922.832
Resultat efter skat	-265.726	1.498.037	1.565.741	1.635.239	1.706.575	1.779.794	1.854.941	1.932.065	2.011.213	2.092.435	672.498

*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	168.550 kr.	Anslået - og svarer til kr. 76 m ² /år
Revisor	25.000 kr.	Anslået
Administration/selskabsadministration	90.750 kr.	Anslået 3.300 kr. + moms pr. bolig
Renovation	48.235 kr.	Anslået
Fælles forbrug	0 kr.	Anslået
Elevatoreftersyn mv.	0 kr.	Anslået
Forbrugsregnskab mv.	0 kr.	Anslået
Vicevært, renholdelse mv.	30.800 kr.	Anslået
Diverse / KID, depositar, reg. mv.	40.000 kr.	Anslået
Vedligehold	77.350 kr.	Anslået som 35 kr./m ²
Diverse / lejeskift mv.	20.625 kr.	Anslået, 5 lejeskift årligt a 3.300 kr. + moms
Forsikring	26.520 kr.	Anslået som 12 kr./m ²
Diverse ejerforeningen	55.000 kr.	Anslået
Diverse	10.000 kr.	Anslået
I alt	592.830 kr.	

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.

Bemærk at nogle af omkostningerne til vicevært, i praksis, vil ske via grundejerforeningen.

Likviditetsbudget

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Banklån primo	-364.800	-419.856	-582.451	-779.459	-1.011.809	-1.280.450	-1.586.352	-1.930.508	-2.313.928	-2.737.650	-3.202.730
Driftsresultat før skat	-162.418	1.024.561	1.093.440	1.164.261	1.237.074	1.311.927	1.388.874	1.467.965	1.549.256	1.632.802	855.387
Betalt skat	-103.308	-225.403	-204.557	-256.138	-272.156	-288.624	-305.552	-322.952	-340.836	-359.216	-2.084.306
Køb og salg af ejendom	-44.800.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54.610.950
Købs- og salgs-omkostninger	-100.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1.092.219
Realkredit	29.688.783	-636.563	-655.875	-675.774	-696.277	-717.401	-739.166	-761.592	-784.698	-808.505	-23.212.932
Deposita	896.800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-896.800
Ind- og udbetalinger investorer	15.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-31.382.811
Likviditetsvirkning	55.056	162.595	197.008	232.350	268.641	305.902	344.155	383.421	423.722	465.080	-3.202.730
Banklån ultimo	-419.856	-582.451	-779.459	-1.011.809	-1.280.450	-1.586.352	-1.930.508	-2.313.928	-2.737.650	-3.202.730	0

Noter:
a ”-” er lig med indestående.

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

Realkreditlånet er budgetteret med en afdragstid på 30 år.

Balancebudget

Aktiver

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Ejendom primo	44.900.00	44.900.000	45.796.000	46.709.920	47.642.118	48.592.961	49.562.820	50.552.076	51.561.118	52.590.340	53.640.147
Værdistigning	-	896.000	913.920	932.198	950.842	969.859	989.256	1.009.042	1.029.222	1.049.807	-21.416
Ejendom ultimo	44.900.000	45.796.000	46.709.920	47.642.118	48.592.961	49.562.820	50.552.076	51.561.118	52.590.340	53.640.147	-
Likvider	419.856	582.451	779.459	1.011.809	1.280.450	1.586.352	1.930.508	2.313.928	2.737.650	3.202.730	-
AKTIVER I ALT	45.319.856	46.378.451	47.489.379	48.653.927	49.873.411	51.149.172	52.482.584	53.875.046	55.327.990	56.842.877	-

Passiver

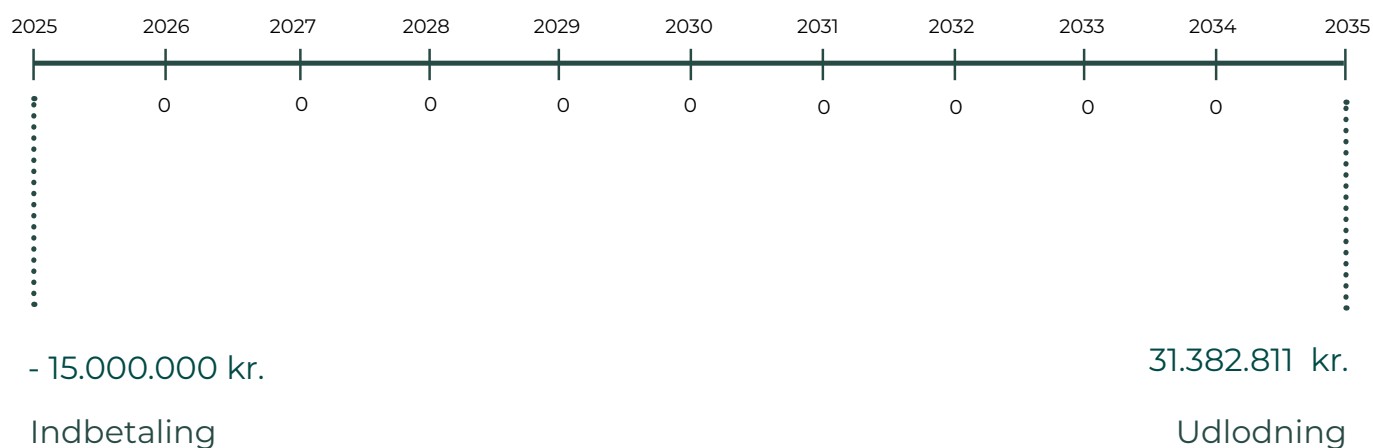
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Realkreditlån	29.688.783	29.052.220	28.396.345	27.720.571	27.024.294	26.306.893	25.567.727	24.806.135	24.021.437	23.212.932	-
Banklån	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depositem	896.800	896.800	896.800	896.800	896.800	896.800	896.800	896.800	896.800	896.800	-
Udskudt skat	-	197.120	398.182	603.266	812.451	1.025.820	1.243.457	1.465.446	1.691.875	1.922.832	-
Gæld i alt	30.585.583	30.146.140	29.691.327	29.220.637	28.733.546	28.229.514	27.707.984	27.168.381	26.610.112	26.032.564	-
Egenkapital	14.734.274	16.232.311	17.798.052	19.433.291	21.139.865	22.919.659	24.774.600	26.706.665	28.717.879	30.810.313	-
PASSIVER I ALT	45.319.856	46.378.451	47.489.379	48.653.927	49.873.411	51.149.172	52.482.584	53.875.046	55.327.990	56.842.877	-

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: 7,66%

Effektiv rente før skat: 9,82%



Investeringsfølsomhed

Med de indlagte forudsætninger udgør den forventede effektive rente før skat 9,82% 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 10,31% 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 9,56% 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

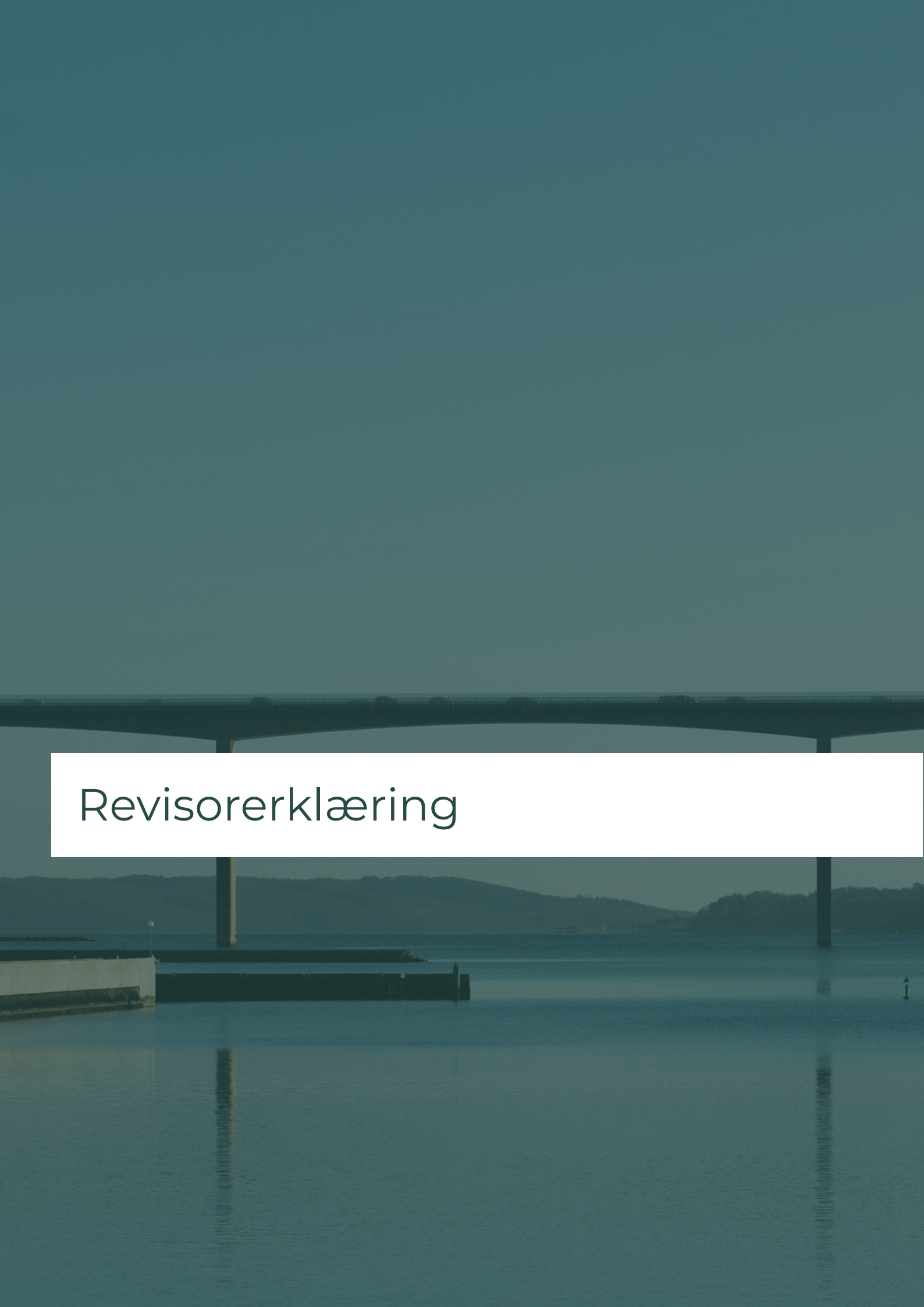
	0%	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%
Værdistigning	0,00%	7,19%	6,60%	5,98%	5,32%	4,62%	3,88%
	0,50%	8,19%	7,64%	7,06%	6,44%	5,80%	5,11%
	1,00%	9,06%	8,54%	7,99%	7,42%	6,81%	6,17%
	1,50%	9,92%	9,43%	8,92%	8,37%	7,81%	7,21%
	2,00%	10,77%	10,31%	9,82%	9,31%	8,78%	8,22%
	2,50%	11,61%	11,18%	10,72%	10,24%	9,73%	9,21%
	3,00%	12,45%	12,03%	11,60%	11,14%	10,67%	10,18%

Rente af realkreditlån

	0%	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%
Lejestigning	0,00%	9,80%	9,31%	8,79%	8,24%	7,67%	7,02%
	0,50%	10,04%	9,55%	9,04%	8,51%	7,94%	7,33%
	1,00%	10,28%	9,80%	9,30%	8,77%	8,22%	7,64%
	1,50%	10,53%	10,05%	9,56%	9,04%	8,50%	7,93%
	2,00%	10,77%	10,31%	9,82%	9,31%	8,78%	8,22%
	2,50%	11,02%	10,57%	10,09%	9,59%	9,06%	8,51%
	3,00%	11,28%	10,83%	10,36%	9,86%	9,35%	8,81%

Din næste investering?



A large bridge with multiple arches spans a body of water. The bridge is dark and silhouetted against a lighter sky. The water is calm, reflecting the bridge and the sky. In the background, there are hills and a small town. The overall scene is peaceful and scenic.

Revisorerklæring



Uafhængig revisors erklæring om budget

Til investorerne i VG Nørretorp, Herning A/S.

Vi har fået til opgave at afgive erklæring om vedlagte budget for VG Nørretorp, Herning A/S for perioden 30. juni 2025 - 30. juni 2035, der omfatter budgetforudsætninger, driftsbudget, balancebudget og likviditetsbudget, samt noter ("budgettet").

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 30. juni 2025 - 30. juni 2035.

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 Nørretorp, Herning 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 revisors 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 30. juni 2025 - 30. juni 2035 i alle væsentlige henseender er udarbejdet på grundlag af de angivne budgetforudsætninger.

Trekantområdet, den 24. januar 2025
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 Nørretorp, Herning 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: 10.01.2025

VG Nørretorp, Herning A/S

CVR-nummer	45320375
Adresse	Vindingvej 2A
Postnummer og by	7100 Vejle
Startdato	10.01.2025
Virksomhedsform	Aktieselskab
Reklamebeskyttelse	Nej
Status	Normal

Udvidede virksomhedsoplysninger

Kommune	Vejle
Branchekode	682030 Anden udlejning af boliger
Formål	Selskabets formål er at eje og drive 22 beboelses rækkehuse beliggende på Nørretorp 210-252, 7400 Herning.
Regnskabsår	01.01 - 31.12
Seneste vedtægtsdato	10.01.2025
Kapitalklasser	Nej
Registreret kapital	400.000,00 DKK
Første regnskabsperiode	10.01.2025 - 31.12.2025

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) Morten Elgaard Bak Lille Dalby Bakker 151 8722 Hedensted
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: 10.01.2025

Valgform: Generalforsamling

Ole Madsen

Liden Gunvers Vej 16

7100 Vejle

Valgform: Generalforsamling

Claus Rosendahl Rasmussen

Degnevænget 29

7100 Vejle

Valgform: Generalforsamling

Stiftere

VINDING GRUPPEN A/S

Vindingvej 2A

7100 Vejle

Revisor

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Herredsvej 32

7100 Vejle

Ejerforhold

Legale ejere

LIDEN GUNVERS INVEST ApS

Vindingvej 2A

7100 Vejle

Ejerandel: 100% (10.01.2025 -)

Stemmerettigheder: 100% (10.01.2025 -)

Ændringsdato: 10.01.2025

Reelle ejere

Ole Madsen

Liden Gunvers Vej 16

7100 Vejle

Ejerandel: 60,00% (10.01.2025 -)

Stemmerettigheder: 60,00% (10.01.2025 -)

Særlige ejerforhold: Har indirekte besiddelser (10.01.2025 -)

Ændringsdato: 10.01.2025

Erhvervsstyrelsen, Langelinie Allé 17, 2100 København Ø

Oplysningerne i dette dokument stammer fra Centrale Virksomhedsregisteret (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 box is superimposed on the right side of the image, containing the word 'Vedtægter' in white text.

Vedtægter

Vedtægter for VG Nørretorp, Herning A/S

Selskabets navn, hjemsted og formål

§ 1.

Selskabets navn er VG Nørretorp, Herning A/S

§ 2.

Selskabets hjemsted er Vejle kommune.

§ 3.

Selskabets formål er at eje og drive 22 beboelses rækkehuse beliggende på Nørretorp 210-252, 7400 Herning.

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 31/12-2025 ved tegning af nye aktier kontant til kurs 100 at udvide selskabets nominelle aktiekapital med op til 14.600.000 kr. således den samlede nominelle aktiekapital herefter kan udgøre op til 15.000.000 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 aktionærene 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 aktionærene i dette selskab ved salg eller spaltning jfr. ovenfor, har medaktionærerne forholds-mæssig 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 Ejerbog 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 5 % 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 31.12.2025.

§ 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 eller til aktionærer.

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 2: Boligoversigt

Bolig

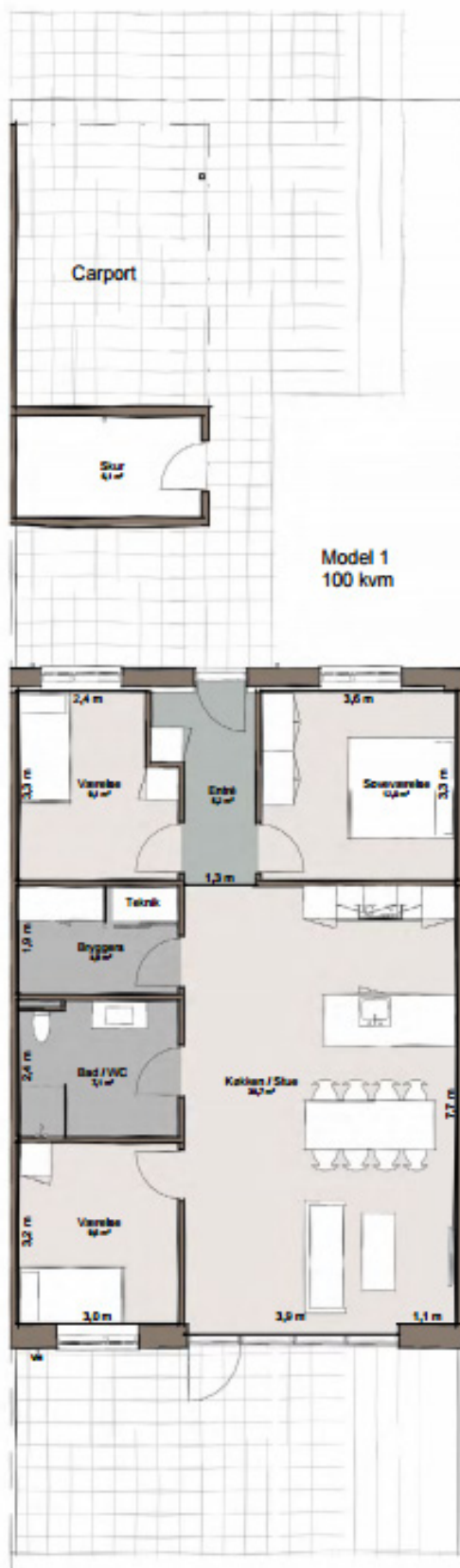
Der er i alt 22 rækkehuse - heraf 8 forskellige boligtyper.

Fordelingen af boligtyper

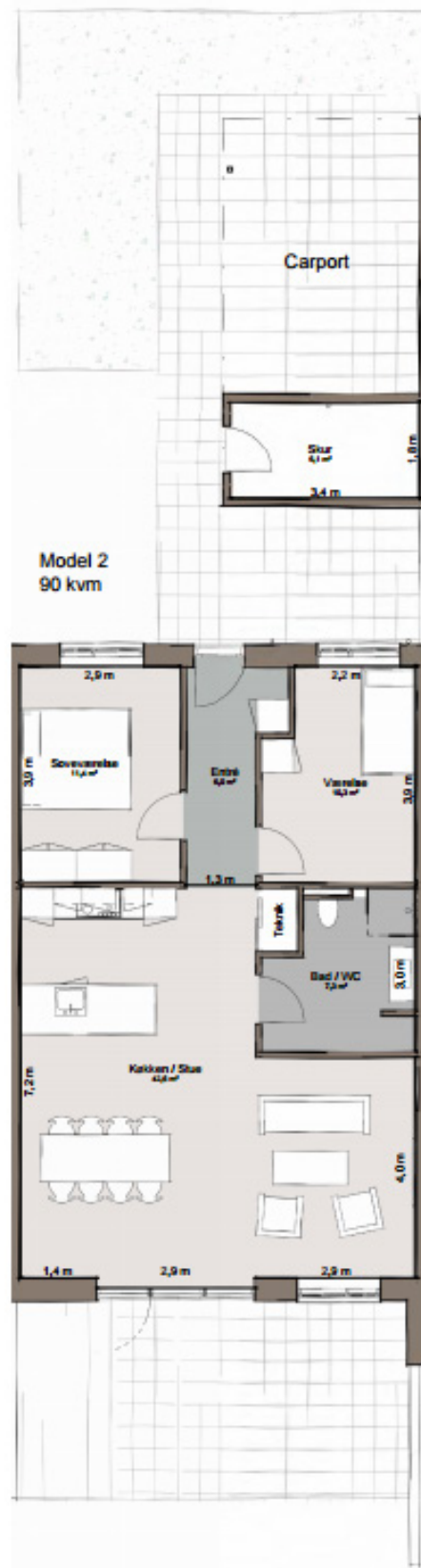
Boligtype	Størrelse
Model 1	4-værelses: 100 m ²
Model 2	3-værelses: 90 m ²
Model 3	4-værelses: 100 m ²
Model 4	3-værelses: 90 m ²
Model 5.1	4-værelses: 110 m ²
Model 5.2	4-værelses: 110 m ²
Model 6.1	4-værelses: 110 m ²
Model 6.2	4-værelses: 110 m ²

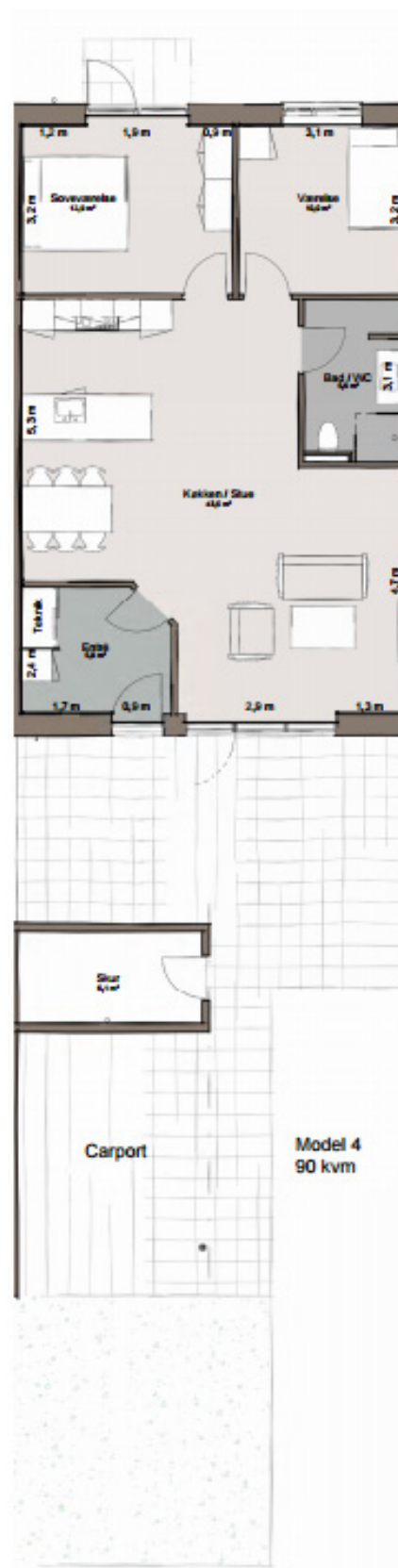
Rækkehuse oversigt^{1/2}

Model 1: 100 m²

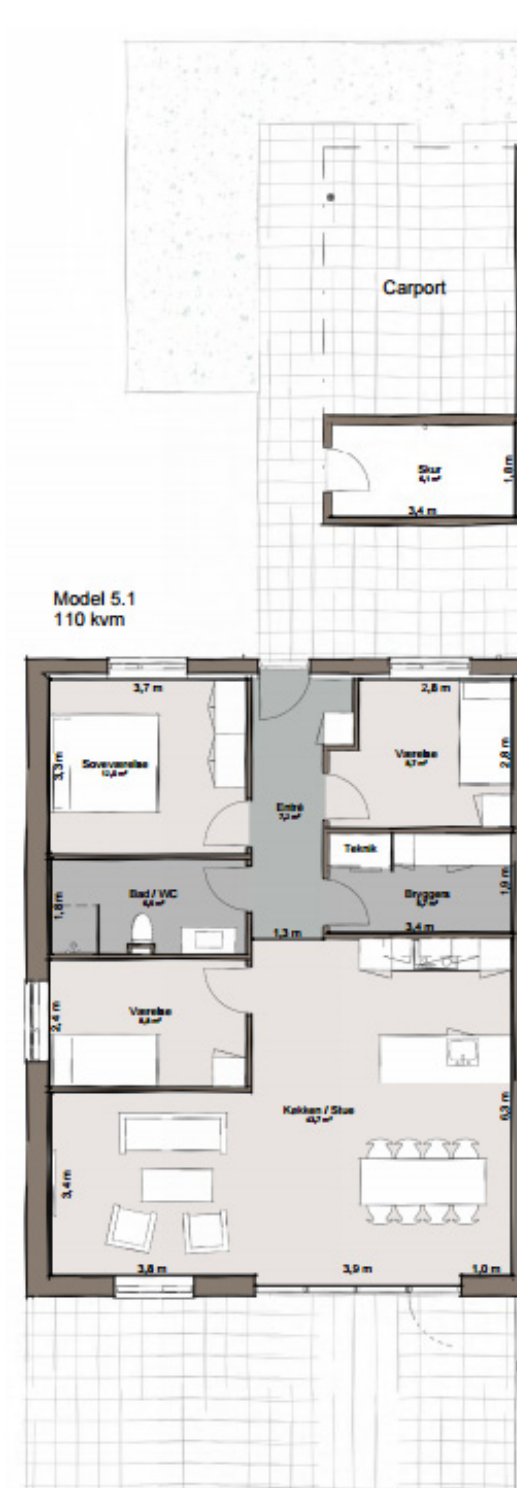


Model 2: 90 m²



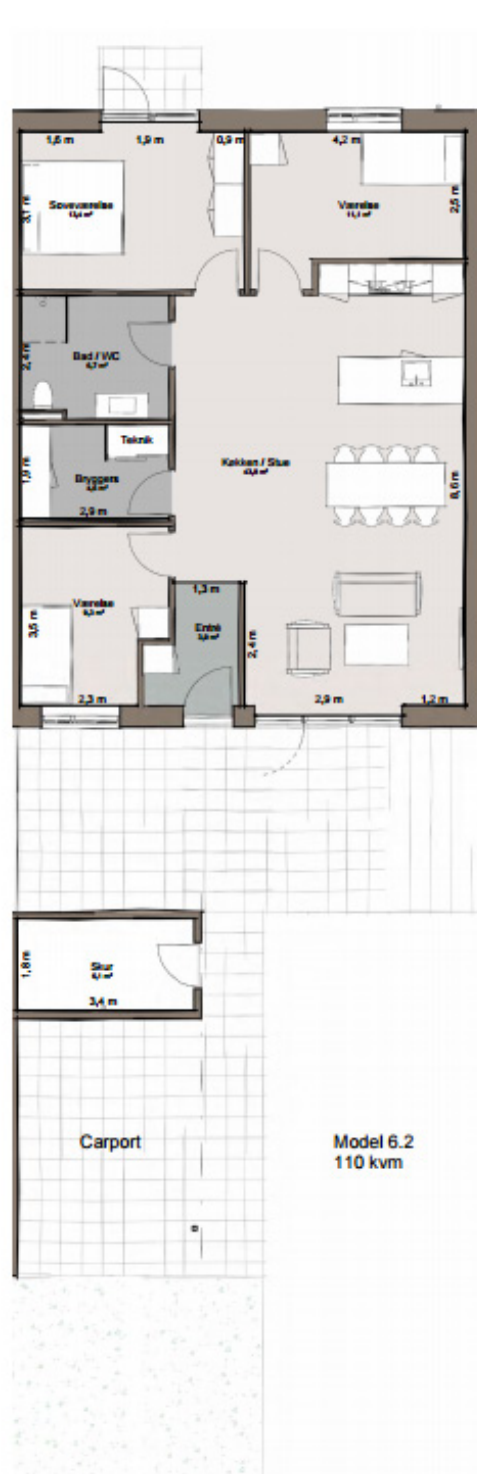
Model 3: 100 m²Model 4: 90 m²

Model 5.1: 110 m²



Model 5.2: 110 m²



Model 6.1: 110 m²Model 6.2: 110 m²



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 Nørretorp, Herning A/S
Produktidentifikator:	CVR 45320375
Kontaktoplysninger:	Ring på +45 75 85 88 11 for yderligere oplysninger eller via kontakt@vindinggruppen.dk.
Navn på PRIIP-producent:	Vinding Gruppen A/S
Denne PRIIP er autoriseret i:	Danmark
Kompetent myndighed:	Finanstilsynet (Danmark)
Dokumentet produceret:	24-01-2025

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 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:

VG Nørretorp, Herning A/S har til formål at eje og drive ejendomme beliggende på Nørretorp 210-252, Gjellerup, 7400 Herning.

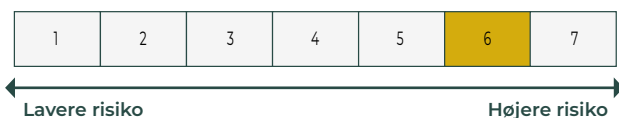
Målgruppe:

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.

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 64.800	DKK 48.090	DKK 30.710
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-35,20 %	-13,62 %	-11,14 %
Ufordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 82.400	DKK 94.830	DKK 124.310
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-17,60 %	-1,06 %	2,20 %
Moderat scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 93.910	DKK 126.670	DKK 188.200
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-6,09 %	4,84 %	6,53 %
Fordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 107.790	DKK 169.250	DKK 283.730
	Gennemsnitligt afkast hvert år	7,79 %	11,10 %	10,99 %

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 Nørretorp, Herning A/S ikke er i stand til at foretage udbetalinger

Din investering er foretaget direkte i VG Nørretorp, Herning A/S. Der er ingen garantiordning, hvis VG Nørretorp, Herning 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 15.559	DKK 24.460	DKK 35.586
Årlig omkostningsmæssig konsekvens (*)	15,56 %	4,97 %	3,25 %

- * 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 9,78% før omkostninger og 6,53% 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 13.330	DKK 13.330	DKK 13.330
Exit-omkostninger	Der påføres ingen exitomkostninger.	DKK 0	DKK 0	DKK 0
Løbende omkostninger				
Management omkostninger og andre administrative eller driftsomkostninger	Effekten af omkostninger, som vi beregner os hvert år for at forvalte dine investeringer.	DKK 1.010	DKK 5.050	DKK 10.090
Transaktionsomkostninger	Dette er et skøn over de påløbne omkostninger ved køb og salg af de underliggende investeringer i forbindelse med produktet.	DKK 1.220	DKK 6.080	DKK 12.160
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. 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.

VG Nørretorp, Herning A/S

Beliggenhed: Nørretorp 210-252, 7400 Herning

Boligtype: Rækkehuse

Antal boliger: 22 rækkehuse

Antal aktieportioner: 20

Indskud pr. aktieportion: 750.000 kr.

Budgetteret afkast før skat: 9,82%

Samlet projektsum

DKK 45.532.000

Tegningsliste

VG Nørretorp, Herning A/S

VG Nørretorp, Herning A/S er stiftet med en nominel aktiekapital på 400.000 kr.

Aktiekapitalen forhøjes i forbindelse med udbud af aktier med 14.600.000 kr., og hele aktiekapitalen på i alt nom. 15.000.000 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. 21. februar 2025.
2. Såfremt der måtte blive tegnet aktier for mere end DKK 15.000.000 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 750.000 eller multipla heraf.
5. Indbetaling for aktierne finder sted senest d. 4. juni 2025 og indbetalingen skal foretages på klientkonto tilhørende Skov Advokater Advokataktieselskab.
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 Mads Brandt fra Skov Advokater Advokataktieselskab kan godkende handlen i sin helhed.

Tegningslisten

Undertegnede

Navn _____

Adresse _____

tegner herved for nominelt kr. _____ aktier i
VG Nørretorp, Herning A/S til kurs 100.

(Der skal minimum tegnes for nom. kr. 750.000 eller multipla heraf).

Det er en forudsætning, at den udbudte aktiekapital bliver fuldttegnet, og købesummen skal i givet fald indbetales den 4. juni 2025.

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 Skov Advokater Advokataktieselskab, Mads Brandt.

Inden tegning af aktier i VG Nørretorp, Herning 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 Nørretorp, Herning A/S. (”**Fonden**”)

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

- a. at Ansøgeren har til hensigt at give tilsagn om at investere mindst DKK 750.000 i Fonden, og at Ansøgeren er indforstået med, at enhver investering i Fonden vil være betinget af et sådant minimumstilsagn,
- b. 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,
- c. 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
- d. 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.
- e. 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

Vindingvej 2A
7100 Vejle

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

