

# DOKUMENT MED CENTRAL INFORMATION

## 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 risici, omkostninger, potentielle gevinster og tab ved dette produkt og hjælpe dig med at sammenligne det med andre produkter.

## PRODUKT

**Navn:** Value Funds – Silkeborg ApS

**PRIIP-producent:** Value Funds ApS

**Adresse:** Vestergade 29, 1456 København K.

**Kontaktoplysninger:** [www.valuefunds.dk/kontakt](http://www.valuefunds.dk/kontakt)

**Tilsynsmyndighed:** Finanstilsynet, FT nr. 23363.

**Adresse:** Finanstilsynet, Århusgade 110, 2100 København Ø.

*Dette dokument med central information er gældende pr. 09.02. 2026*

*Du er ved at købe et produkt, der ikke er simpelt og kan være vanskeligt at forstå.*

## HVAD DETTE PRODUKT DREJER SIG OM?

**Type:** Dette produkt er en alternativ investeringsfond (ikke UCITS).

**Mål:** Dette produkt er et noteret anpartsselskab - Value Funds – Silkeborg ApS CVR. nr. 45256073, hvis formål er gennem købet af 100 % af kapitalandelene i AVEJ ApS CVR. nr. 31943302 at eje Ejendommen, Arendalsvej 21-49, 8600 Silkeborg ("Ejendommen").

Ejendommen er udlejet på markedsmæssige vilkår. Målet er gennem aftaler med eksisterende lejere og kommunen at udvikle Ejendommen, som sælges.

En investering i et noteret anpartsselskab betyder, at man som investor er medejer af selskabet og har ret til at stemme på selskabets generalforsamling og modtage evt. udbytte. Som investor hæfter man med den indskudte kapital og kan i tilfælde af, at selskabet begæres konkurs eller at selskabet mister den indskudte kapital, risikere at tabe hele eller dele af den investerede kapital. Investeringen vil foregå ved passivt ejerskab.

Det forventes, at Ejendommen kan finansieres med op til 78 % af boligens værdi før købsomkostninger.

**Løbetid:** Produktet har ikke en fastsat udløbsdato. Det forventes, at ejendomsprojektet er salgsklart efter 3 år. Ejendommens driftsoverskud i disse 3 år anvendes til udvikling og afdrag på gæld, og det forventes ikke at udbetale udbytte i disse år. Dette produkt har en anbefalet investeringshorisont på min. 3 år. Afkast og omkostninger kan derfor ikke sammenlignes med produkter med en investeringshorisont, som er kortere end 3 år.

**Forventet investor:** Dette produkt udbydes til semi-professionelle investorer, hvorved forstås investorer, der opfylder betingelserne i FAIF-lovens § 5, stk. 5, nr. 2, dvs. investorer, som forpligter sig til at investere et beløb svarende til minimum 100.000 EUR, / 750.000 DKK og som skriftligt i et andet dokument end den kontrakt, der skal indgås om investeringsforpligtelsen, erklærer, at de er bekendt med de risici, der er forbundet med de påtænkte forpligtelser og/eller investeringer. Produktet udbydes ikke til detailinvestorer. Yderligere information om Projektet er tilgængeligt på Forvalternes hjemmeside eller ved henvendelse til Forvalteren.

## HVILKE RISICI ER DER OG HVILKE AFKAST KAN JEG FÅ?



Den summariske risikoindikator angiver dette produkts risiko-niveau i forhold til andre produkter. Vi har klassificeret dette produkt som 4 ud af 7, som er **middel risiko**. Produktet er klassificeret ud fra en betragtning om, at Investor ikke hæfter udover sin indskudskapital og desuden indtræder i en ejendomsinvestering, hvor der foreligger et finansieringsoplæg.

Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering. Afkastet er afhængigt af den løbende huslejeindtægt fratrukket udviklings-, finansierings- og driftsomkostninger samt værdiudviklingen på ejendommene over investeringsperioden.

Der findes ikke et reguleret marked for anparterne i Selskabet. Der er en årlig værdiansættelse af anparterne svarende til aktiernes indre værdi. Denne værdiansættelse vil fremgå af Selskabets årsregnskab. Anparterne er frit omsættelige.

## Resultatscenarier

Nedenstående tabel viser det beløb, som du kan få tilbage i løbet af 1 og 3 år, under forskellige scenarier, hvis du investerer 10.000 EUR.

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 i afkast, afhænger af udviklingen i lejeindtægt, tomgang, rente, afkastkrav på salgstidspunkt samt, hvor længe du beholder produktet. Salgstidspunktet ligger ikke fast, men besluttet af Selskabets direktion og investorkredsen. Dette produkt kan ikke uden videre sælges. Det betyder, det er svært at vurdere, hvor meget du får tilbage, hvis du sælger før den anbefalede investeringsperiode.

Scenariet efter 1 år er identisk på tværs af alle scenarier og afspejler alene investorens forholdsmæssige andel af de samlede købs- og due diligence-omkostninger sat i forhold til den indskudte egenkapital. Projektet har på dette tidspunkt alene afholdt de samlede købs- og due diligence-omkostninger uden der endnu er skabt nogen merværdi i investeringen. Antagelsen bag tallet er derfor, at investor efter 1 år alene bærer sin andel af de initiale projektkomkostninger, mens der endnu ikke er realiseret afkast. Scenariet påvirkes derfor ikke af, om det efterfølgende forløb udvikler sig positivt eller negativt.

Scenarierne efter 3 år er beregnet ud fra ændringer i afkastkrav og byggeret, som påvirker ejendommens værdiansættelse og dermed investorens afkast ved exit. I stress- og ufordelagtige scenarier anvendes højere afkastkrav og lavere byggeret, hvilket medfører lavere IRR, mens moderat og fordelagtigt scenarie forudsætter lavere afkastkrav og højere byggeret, hvilket løfter tilbagebetalingen og IRR.

De viste tal inkluderer alle omkostninger ved selve produktet og inkluderer omkostninger til Value Funds ApS. Der tages ikke højde for dine personlige skatteforhold, som også har betydning for, hvor meget du får tilbage, ligesom der ikke er taget højde for eventuelle ændringer af skattelovgivningen i øvrigt.

Resultatscenarier (Investering på 10.000 EUR)		1 år	3 år
Stress	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	8.048	5.612
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)	-19,52%	-17,52%
Ufordelagtigt	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	8.048	7.532
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)	-19,52%	-9,01%
Moderat	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	8.048	16.530
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)	-19,52%	18,24%
Fordelagtigt	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	8.048	18.199
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)	-19,52%	22,09%

## HVAD SKER DER, HVIS VALUE FUNDS APS IKKE ER I STAND TIL AT FORETAGE UDBETALINGER?

Din investering er foretaget direkte i Value Funds – Silkeborg ApS. Value Funds ApS er forvalter og administrator for selskabet. Din investering er derfor ikke afhængig af om Value Funds ApS er i stand til at betale sine forpligtelser.

Produktet er ikke omfattet af nogen beskyttelsesordning.

## HVILKE OMKOSTNINGER ER DER?

Afkastforringelsen/Reduction In Yield (RIY) viser, hvad effekten af de samlede omkostninger, som du betaler, for det afkast på investeringen, som du eventuelt får. Omkostninger til Value Funds ApS omfatter i) Etableringshonorar (engangsomkostninger), ii) omkostninger til forvaltning og projektudvikling (Forvaltningshonorar) samt iii) et resultatshonorar, som er baseret på resultatet af investeringsproduktet. Hvordan investeringsafkast, som du eventuelt får ved afslutningen af den anbefalede investeringsperiode, påvirkes af ovenstående omkostningstyper i produktet, fremgår i tabellen på den næste side.

### Eventuelle omkostninger til tredjepart

Den person, der sælger dig dette produkt eller rådgiver dig om det, kan kræve yderligere omkostninger. Hvis det er tilfældet, oplyser denne person dig om disse omkostninger og viser dig, hvordan din investering påvirkes af alle omkostninger over tid.

Tabellerne viser bl.a. de beløb, der tages fra din investering til dækning af forskellige typer omkostninger. Omkostningsbeløbene afhænger af, hvor meget du investerer, og hvor længe du beholder produktet. Tallene er et skøn.

Hvis du ønsker at udtræde af projektet før udløbet af den anbefalede investeringsperiode på 3 år, må det forventes at medføre et tab. Det er vanskeligt at estimere de samlede omkostninger ved indløsning efter 1 år, da disse vil afhænge af de konkrete forhold på tidspunktet for udtræden. I 1-års scenariet er det derfor baseret på en antagelse om, at investoren som minimum, bærer sin forholdsmæssige andel af de indledende Due-Diligence- & etableringsomkostninger.

Investering på 10.000 EUR (Baseret på moderat scenarie)	Hvis du indløser efter 1 år	Hvis du indløser efter 3 år (Anbefalede investeringsperiode)
Samlede Omkostninger	EUR 1.952 / (19,52%)	EUR 4.520 / (45,20%)
Afkastforringelse (RIY) pr. år <sup>1</sup>	n/a	9,92%

<sup>1</sup> 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 28,16% før omkostninger og 18,24% efter omkostninger, hvilket svarer til en afkastforringelse på 9,92%. Dette illustrerer omkostningerne i forhold til den nominelle værdi af investeringsproduktet.

### Omkostningernes sammensætning

Nedenstående tabel viser, hvordan det forventede investeringsafkast ved udløbet af den anbefalede investeringsperiode reduceres pr. år som følge af de tre omkostningstyper. Da afkastforringelsen opgøres ved anvendelse af den intern rente (IRR), og omkostningerne påvirker afkastet i samspil over tid, er de viste effekter ikke isolerede additive.

Omkostninger <sup>1</sup>	Afkastforringelse i % pr. år	i EUR	Beskrivelse
Etableringsomkostninger	4,16%	416	Effekten af de omkostninger, du betaler, når du opretter din investering
Forvaltningshonorar	1,05%	105	Effekten af omkostninger, som vi beregner os hvert år for at forvalte dine investeringer
Transaktionsomkostninger <sup>2</sup>	0%	0	Der er ikke nogen løbende transaktionsomkostninger for dette produkt
Resultathonorar	3,77%	377	Effekten af omkostninger, du påføres ved udløbet af din investering
Exit-omkostninger <sup>2</sup>	0%	0	Der opkræves ikke exit-omkostninger i forbindelse med dette produkt

<sup>1</sup> Beregnet ud fra moderat scenarie og 10.000 EUR investeret; pga. resultathonoraret, stiger eller falder omkostningsprocenten med det faktiske afkast.

<sup>2</sup> Der er ikke nogen transaktionsomkostninger og exitomkostninger i forbindelse med dette produkt.

### Bemærkninger til omkostninger

Engangsomkostninger til identifikation og etablering af projektet afspejler en betydelig arbejdsindsats på et højt kvalificeret kompetenceniveau. Disse omkostninger er de samme, uanset om investeringens tidshorisont er 1 år, 3 år eller 10 år. Når de fordeles over en kortere periode, som de gør i dette projekt, udgør de derfor en relativt højere årlig omkostningsprocent. Hvis de blev fordelt over en længere periode, som ved en traditionel ejendomsinvestering på f.eks. 10 år, ville den årlige omkostningsprocent være væsentligt lavere.

Derudover er projekterne kendetegnet ved en større arbejdsindsats i udviklingsfasen sammenlignet med drift af en færdig udlejningsejendom. Udviklingsomkostningerne er faste og fordeles over projektets løbetid. Hvis udviklingsperioden forlænges, pålægges kun administrationsomkostninger, hvilket medfører, at den årlige omkostningsprocent falder ved længere projektperiode. Denne struktur er en del af Value Funds ApS' overordnede forretningsmodel, hvor det tilstræbes at være på linje med investorernes interesser – hvilket for eksempel også gælder vores resultatafhængige honorar. På samme måde betyder den faste udviklingsomkostning, at vi ikke tjener mere ved forsinkelser; tværtimod arbejder vi længere for det samme vederlag.

## HVOR LÆNGE BØR JEG BEHOLDE DET, OG KAN JEG TAGE PENGE UD UNDERVEJS?

Dette produkt er beregnet til at blive holdt til budgetteret salg af et udviklingsprojekt.

Investorens ejerandel kan frit omsættes eller sælges. Produktet er illikvidt sammenlignet med børsnoterede produkter, og der kan ikke gives sikkerhed for at der kan findes en køber til produktet eller en køber, som vil købe produktet til produktets beregnede indre værdi. Førtidigt salg af grunden og dermed likvidering af selskabet kan forekomme, hvis dette besluttes på generalforsamlingen. Betaling for førtidigt salg af grunden er knyttet til markedsmæssige parametre og kan indebære et betydeligt tab eller stor gevinst for dig.

Når dit investeringstilsagn er tiltrådt af Value Funds ApS, kan du ikke fortryde eller på anden måde træde tilbage fra investeringen.

## HVORDAN KAN JEG KLAGE?

Hvis du har nogle klager over produktet, producentens adfærd eller den person, som rådgiver om eller sælge produktet, kan du indgive din klage via e-mail til info@valuefunds.dk eller pr. brev til Value Funds ApS, Vestergade 29, 1456 København K.

## ANDET RELEVANT INFORMATION

Du kan finde andre oplysninger, som er relevante for dette produkt, f.eks. information om egenskaber og risici. Informationerne findes i Investorpræsentationen samt på producentens hjemmeside [www.valuefunds.dk](http://www.valuefunds.dk). Der foreligger endnu ikke historiske afkastdata for produktet.