

BILAG 5-4

FORSIDE***

Advokatfirmaet Rødstenen

Prospekt

DANSK ØKOJORD A/S

Invitation til køb af aktier i Dansk Økojord A/S.

0. Indledende bemærkninger fra Danmarks Økologiske Jordbrugsfond (DØJ)

Danmarks Naturfredningsforening, Økologisk Landbrugsforening og Merkur Andelskasse skaber sammen den danske økologiske jordbrugsfond med det ene klare formål: At få mere jord lagt om til økologi af hensyn til både os selv og vores omgivelser.

Det gør vi

- fordi, økologi er godt for miljø, natur, dyr og mennesker og
- fordi, det er svært for nye landmænd at købe deres egen gård

I dag er meget af vores landbrugs jord for dyr og landbrugserhvervet er tynget af kæmpe gæld. Yngre landmænd kan ikke skaffe den fornødne kapital og den konventionelle produktionsform tager ikke de nødvendige hensyn til naturen, drikkevandet og dyrene. En fortsat higen efter at producere mere korn og flere svin til laveste pris er en farlig vej at gå. Naturen er under pres, diversiteten falder og flere af vores almindelige dyr og planter er truet, herunder bien. Kort sagt, så er der røde tal på bundlinjen for både naturen og landbruget.

Mange har taget økologien til sig, væksten stiger støt. Økologien har ikke alle svar. Men, der er arbejdes dagligt på at udvikle og fremtidssikre den, bl.a. ved at undlade kunstgødning, sprøjtegift, sikre høj og bedre dyrevelfærd. Herved opnås flere gevinster til gavn for natur, drikkevand, dyr og mennesker.

Mange landmænd er i dag oppe i årene og det kniber meget med at få et ordentligt generationsskifte til at ske, mest af alt fordi prisen er for høj, gælden ligeså og den nye generation ikke har den nødvendige egenkapital.

Derfor skal der ske noget.

Vores mål er få tegnet aktier, så vi kan investere til glæde for de unge landmænd og til glæde for fremtidens landbrug.

v/ bestyrelsen i Danmarks Økologiske Jordbrugsfond

1 Præsentation af Dansk Økojord A/S under stiftelse

Dansk Økojord A/S under stiftelse (i det følgende "Selskabet") har til formål at virke for økologisk jordbrug i Danmark. Gennem opkøb af jorde og gårde skal selskabet medvirke til at flere unge landmænd kan komme i gang med at dyrke jorden, at der skabes mere økologisk landbrugsdrift i Danmark, og at livet på landet bibeholdes. Selskabet er en ny investeringsmulighed, der har til formål at støtte en række af Fondens bæredygtige og økologiske tiltag i Dansk.

Det er en kendsgerning, at det traditionelle enkeltmandsejerskab af danske landbrug er under pres. De større bedrifter kræver en væsentlig kapitalbinding og deraf krav til finansiering, som igen stiller større og større krav til den yngre landmand og dennes egenkapital. Dette har i en periode siden finanskrisen i efteråret 2008 medført meget få nye etableringer.

Gennemsnitsalderen blandt danske landmænd er således høj både blandt økologiske og konventionelle landmænd. Generationsskiftet er en trussel mod det eksisterende økologiske landbrug, hvor allerede omlag-

te økologiske bedrifter - oftest som en del af generationsskiftet - bliver opkøbt af købestærke konventionelle landmænd, og derefter overgår til konventionel drift.

Det konventionelle landbrug er i øjeblikket underlagt en indtjeningskrise grundet lave priser på korn, svin og mælk, hvilket sammenholdt med meget gæld i erhvervet - primært erhvervet i perioden fra 2000 – 2008 - medfører, at store dele af dansk landbrug er i krise; en lang række landbrug drives således i dag videre på "bankens nåde" på trods af vedvarende års underskud. Den eksisterende forretningsmodel i dansk landbrug med produktion af bulkvarer til verdensmarkedet er derfor under væsentlig pres.

Samtidig er efterspørgslen efter de økologiske produkter kraftigt stigende både til indenlands forbrug og til eksport. Dette til trods er mulighederne for, at unge landmænd kan opkøbe og drifte økologiske landbrug ikke gode; kendskab og viden om økologisk landbrugsdrift er ikke stor blandt de traditionelle kreditgivere, hvilket medfører samme vanskeligheder for unge økologiske landmænd med at komme ind i erhvervet.

Tidligere var der lovmæssige begrænsninger på, hvem som kunne købe landbrugsbedrifter. Disse er nu ophævet, hvilket giver plads til, at investorer, pensionskasser og fonde kan opkøbe jord. Det er således nu muligt at etablere en økologisk jordbrugsfond.

Formålet med prospektet er derfor, at give et fyldestgørende grundlag for beslutning om investering i Dansk Økojord A/S. Udbuddet er omfattet af Bekendtgørelse 2015-07-01 nr. 811 om prospekter ved offentlige udbud mellem 1.000.000 euro og 5.000.000 euro af visse værdipapirer (Prospektbekendtgørelsen), idet der udbydes op til DKK 35.000.000 med krav om en minimumstegning på DKK 30.000.000,00, hvormed Finanstilsynets godkendelse er påkrævet. Potentielle investorer anbefales at søge egen juridisk og økonomisk rådgivning, herunder supplerende rådgivning om finansielle og skattemæssige forhold, forinden investorer træffer beslutning om investering i Dansk Økojord A/S.

Jennum Byvej 22
8981 Spentrup

Bank: Merkur Andelskasse
Sct. Clemens Torv 17
8000 Aarhus C

Betalingsmodtager: Dansk Økojord A/S under stiftelse
C/o Danmarks Økologiske Jordbrugsfond (DØJ)
Silkeborgvej 260
8230 Åbyhøj

Indholdsfortegnelse

1	PRÆSENTATION AF DANSK ØKOJORD A/S UNDER STIFTELSE	4
2	INDLEDNING	9
3	RESUMÉ	17
4	DANSK ØKOJORD A/S – SELSKABSSPECIFIKKE FORHOLD	27
5	FINANSIELLE OPLYSNINGER	35
6	REGNSKABSPRAKSIS	41
7	DEFINITIONER	44
	BILAG 1 TEGNINGSBLANKET	47

BILAG 2 VEDTÆGTER..... 51

2 INDLEDNING

Nærværende prospekt er udarbejdet af Fonden i forbindelse med et privat udbud i Danmark af 35.000 stk. nye aktier á nom. DKK 1.000 i Selskabet. Det er en betingelse for etablering af tegningen og igangsætning af drift, at der er en minimumtilslutning til tegningen af aktier på nominelt DKK 30.000.000. Aktierne er unoterede. Fondens bestyrelse kan uden nærmere begrundelse beslutte, at Selskabet ikke etableres, selvom der er sket fuldtegning, hvormed tegningsbeløb returneres rentefrit til den enkelte investor. For definition henvises til afsnit 8.

De nye aktier udbydes til tegning i perioden fra den 1. marts 2017 - 31. maj 2017 ("Tegningsperioden"). Afslutning af Tegningsperioden kan, ved fuldtegning, finde sted før udløbet af Tegningsperioden.

Aktierne udbydes til en fast kurs på DKK 102 pr. aktie á nominelt DKK 1.000 ("Tegningskursen") og afregnes franko. Der fordres en minimumsinvestering på DKK 25.000,00, eksklusiv overkurs på 2 kurspoint, svarende til en investering på DKK 25.500,00, inklusiv overkurs, svarende til 25 stk. aktier pr. investor. Udbuddet gennemføres i henhold til dansk lovgivning.

Ved tilsagn om tegning af aktier forpligter investor sig til inden 10 bankdage at overføre tegningsbeløbet, inklusiv overkurs til en spærret konto i Merkur Andelskasse, reg.nr. ***, kontonr. *** tilhørende Dansk Økojord A/S under stiftelse, idet eventuel forrentning tilfalder investor, såfremt selskabet ikke måtte blive etableret.

Der henvises især til afsnit 4 "Risikofaktorer" for en gennemgang af risici forbundet med en investering i Selskabets aktier.

Disclaimer

Prospektet indeholder udtalelser og estimater om forventninger til fremtidige forhold samt om den fremtidige udvikling i Selskabet. Sådanne udtalelser og estimater om forventninger til fremtidige forhold omfatter kendte og ukendte risici og usikkerheder og er baseret på en række forudsætninger, som kan vise sig ikke at holde eller som kan ændre sig. Selskabets faktiske fremtidige omsætninger og resultater m.v. kan således afvige fra de forventninger og estimater m.v., som er indeholdt i Prospektet.

Dette Prospekt er ikke et løftebindende tilbud, en anbefaling eller en opfordring til modtageren af Prospektet fra Fonden eller Selskabet til køb eller tegning af Aktier i Selskabet. Potentielle købere af aktier i Selskabet skal selv sammen med deres juridiske og økonomiske rådgivere vurdere, om oplysningerne i Prospektet er relevante, og en eventuel tegning eller et eventuelt køb skal baseres på de oplysninger og undersøgelser, som vedkommende finder nødvendige. Potentielle tegnere eller købere af Aktierne bør blandt andet undersøge den lovgivning, herunder skattemæssige konsekvenser, som vil være relevante forud for erhvervelse af Aktierne.

Dette udbud af Nye Aktier foretages i henhold til dansk ret. Der vil ikke blive udbudt Nye Aktier til investorer bosiddende i andre lande end Danmark, herunder vil der ikke blive udbudt aktier til investorer i USA, Storbritannien, Nordirland og Japan. Udl levering af dette Prospekt og Udbuddet af aktierne kan være begrænset ved lov i visse lande. Personer, der kommer i besiddelse af dette Prospekt, opfordres af Fonden og Selskabet til selv at indhente oplysninger om og iagttage sådanne eventuelle begrænsninger.

Der er ikke givet nogen personer bemyndigelse til at afgive oplysninger vedrørende Selskabet, bortset fra, hvad der er indeholdt i dette Prospekt, og afgivelse af sådanne oplysninger kan i givet fald ikke betragtes som autoriserede af Fonden eller Selskabet. Såfremt Selskabet bliver bekendt med forhold, der nødvendiggør ændringer til nærværende Prospekt, vil disse blive offentliggjort i form af et revideret prospekt snarest muligt. Oplysninger herom fremsættes via www.økologiskjordbrugsfond.dk og/eller via nyhedsmails.

2.1 Ledelsens erklæring

Det erklæres hermed, at vi som ansvarlige for Prospektet har gjort vores bedste for at sikre, at oplysningerne i Prospektet efter vores bedste vidende er i overensstemmelse med fakta, og at der ikke er udeladt oplysninger, der kan påvirke dettes indhold.

Vi erklærer ligeledes herved, at oplysningerne i Prospektet os bekendt er rigtige, og at Prospektet os bekendt ikke er behæftet med udeladelser, der vil kunne forvanske det billede, som Prospektet skal give, herunder at alle relevante oplysninger i bestyrelsesprotokoller, revisionsprotokoller og andre interne dokumenter er medtaget i Prospektet.

Danmarks Økologiske Jordbrugsfond,

Bestyrelsen:

2.2 Erklæring afgivet af uafhængig revisor

2.2.1 Til investorerne i Dansk Økojord A/S

Vi har efter aftale med ledelsen DØJ undersøgt prospektet for Dansk Økojord A/S under stiftelse af *** 2017, omfattende prospektredøgørelse, skattemæssige forhold, forudsætninger for prognosen, anvendt regn-

Advokatfirmaet Rödstenen

skabspraksis, drifts-, likviditets- og balanceprognoser for årene 2017-2021 og frem samt relaterede følsomhedsanalyser.

Ledelsen i DØJ har ansvaret for prospektet. Vores ansvar er på grundlag af vores undersøgelser at udtrykke en konklusion om prospektet.

Prospektet er udarbejdet i forbindelse med, at Dansk Økojord A/S under stiftelse pr. *** 2017 har indbudt investorer til deltagelse i nytegning/stiftelse af Dansk Økojord A/S, og ledelsen har i den forbindelse opstillet forventninger til fremtidige begivenheder og beslutninger, som muligvis ikke finder sted eller gennemføres som forudsat. De angivne forventninger kan alene betragtes som relevante for de udarbejdede prognoser.

2.2.2 Det udførte arbejde

Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med den danske standard for andre erklæringsopgaver med sikkerhed med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at drifts-, likviditets- og balanceprognoser for årene 2017-2020 samt relaterede følsomhedsanalyser er udarbejdet på grundlag af de opstillede forudsætninger og i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis.

Vi har endvidere udført arbejde med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at prospektet indeholder alle væsentlige oplysninger, som er os bekendt, og som efter vores opfattelse er nødvendige for en selvstændig bedømmelse af investeringens forventede udvikling.

Det arbejde, der udføres for at nå til en konklusion med begrænset sikkerhed, er mindre omfangsrigt og giver derfor mindre sikkerhed end ved en opgave, hvor konklusionen afgives med høj grad af sikkerhed.

Arbejdet har omfattet en gennemlæsning af prospektet med henblik på at vurdere indholdets relevans og fuldstændighed samt sikre, at prospektredegerelsen ikke indeholder væsentlige uoverensstemmelser eller faktuelle fejl i relation til prospektets prognoser for drift, likviditet og balance.

Vi har efterprøvet, om prognosen er udarbejdet på grundlag af de opstillede prognoseforudsætninger og i den forbindelse vurderet, om alle væsentlige forudsætninger fremgår af prospektet. Vi har endvidere efterprøvet den indre talmæssige sammenhæng i prognosen og følsomhedsberegningerne.

Det er vores opfattelse, at det udførte arbejde giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

2.2.3 Konklusion

Det er vores opfattelse, at drifts-, likviditets- og balanceprognoser for årene 2017-2021 samt relaterede følsomhedsanalyser er udarbejdet på grundlag af de opstillede forudsætninger og i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis.

Ved den udførte undersøgelse er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at prospektet ikke indeholder de oplysninger, der i overensstemmelse med gældende praksis og udbyders beskrivelse og formål med investeringsprojektet, er nødvendige for en selvstændig bedømmelse af investeringens forventede udvikling, jf. ledelsens påtegning på prospektet.

2.2.4 Supplerende oplysninger

Selvom de begivenheder, som er anført under forudsætningerne finder sted, vil de faktiske resultater sandsynligvis afvige fra prognoserne i prospektet, idet andre forventede begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Den endelige finansiering af aktiviteten afventer investorernes tegning og kan påvirke de forudsætninger, der er stillet til grund for prognoserne.

Aarhus, d. *** 2016

Kaj Kromann Laschewski

J.nr. 13614 / HL

Advokatfirmaet Rødstenen

Dalgas Avenue 42

8000 Aarhus C

Tlf. + 45 86 12 19 99

Advokat

Thomas Schioldan Sørensen

ADVOKATERKLÆRING

Dansk Økojord A/S

Ved nærværende skal vi bekræfte, at vi på foranledning af Dansk Økojord A/S (i det følgende benævnt "selskabet") har gennemgået prospektet for Dansk Økojord A/S med ledsagende bilag ("prospektet").

Gennemgangen af prospektet samt udarbejdelse af denne erklæring er sket på baggrund af prospektet og dets bilag, som er modtaget fra selskabet og Fonden.

Vi har i forbindelse med gennemgangen sammenholdt prospektet og dets selskabsretlige bilag.

Advokatfirmaet Rødstenen

Vi kan erklære, at prospektet er udarbejdet i udarbejdelse med gældende dansk lovgivning, herunder Bekendtgørelse 2015-07-01 nr. 811 om prospekter ved offentlige udbud mellem 1.000.000 euro og 5.000.000 euro af visse værdipapirer.

Vi kan erklære, at de i prospektet indeholdte oplysninger om selskabets selskabsretlige registreringsforhold, selskabets aktiekapital og vedtægter er i overensstemmelse med de foreliggende registreringer i Erhvervsstyrelsen.

Det bemærkes, at de i prospektet indeholdte talmæssige, økonomiske og skattemæssige oplysninger, forudsætninger, beregninger og konsekvenser ikke er gennemgået af undertegnede. Til en sådan gennemgang har selskabet antaget Martinsen Aarhus, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab og Anders P. Rousing.

Endelige bemærkes, at selskabet ikke for nuværende har erhvervet ejendomme.

Aarhus, den * 2016**

Thomas Schioldan Sørensen

Advokatfirmaet Rødstenen

3 Resumé

Nedenstående er et sammendrag af visse oplysninger indeholdt i nærværende Prospekt. Resuméet bør kun læses som en indledning til Prospektet og skal læses i sammenhæng med de mere detaljerede oplysninger indeholdt i Prospektet. Der henvises især til afsnittet "Risikofaktorer" for en gennemgang af visse forhold, som en investor bør overveje i forbindelse med investering i de Udbudte aktier. Enhver beslutning om investering i Selskabet bør træffes på baggrund af Prospektet som helhed.

3.1 Dansk Økojord A/S – baggrunden for udbuddet

Dansk Økojord A/S under stiftelse (i det følgende "Selskabet") har til formål at virke for økologisk jordbrug i Danmark. Gennem opkøb af jorde og gårde skal selskabet medvirke til, at der skabes mere økologisk landbrugsdrift, og at livet på landet bibeholdes. Selskabet er en ny landsdækkende investeringsmulighed, der har til formål at støtte en række af Fondens bæredygtige og økologiske tiltag.

Formålet med prospektet er derfor, at give et fyldestgørende grundlag for beslutning om investering i Dansk Økojord A/S. Udbuddet er omfattet af Prospektbekendtgørelsen, idet der udbydes op til DKK 35.000.000 med en minimumstegning på DKK 30.000.000,00, hvormed Finanstilsynets godkendelse er påkrævet. Potentielle investorer anbefales at søge egen juridisk og økonomisk rådgivning, herunder supplerende rådgivning om finansielle og skattemæssige forhold, forinden investorer træffer beslutning om investering i Dansk Økojord A/S.

Som investor bliver man en del af et selskab, der har til formål at investere i bæredygtige aktiviteter til gavn for miljøet og landbruget. Afkastet må forventes at være beskedent.

Det er Selskabets strategi at sammensætte en portefølje af landbrugsejendomme i Danmark ved erhvervelse af enkeltejendomme, der skal drives økologisk. Porteføljen vil udgøres af landbrugsjord med bortforpagtning.

Ejendommene udvælges efter følgende kriterier:

- ✚ Bedriftens nuværende økonomiske afkastevne
- ✚ Bedriftens uudnyttede potentiale
- ✚ Bedriftens belåningsmuligheder
- ✚ Bedriftens vedligeholdelsestilstand
- ✚ Bedriftens mulige udbygningsmuligheder
- ✚ Bedriftens miljøgodkendelser
- ✚ Bedriftens velegnethed for økologisk drift

Det tilstræbes, at der også opkøbes ejendomme med husdyr for at underbygge det naturlige kredsløb af næringsstoffer på en landbrugsejendom; ligesom det kan være hensigtsmæssigt at investere i forskellige brancher indenfor landbruget for at sprede risikoen. Selskabets bestyrelse vil tilstræbe en aktiv og værdiskabende forvaltning af ejendomsporteføljen. Det vil ske gennem en effektiv administration, optimering af finansiering og sammensætning af forpagtningerne samt i fornødent omfang udvikling af ejendommene. I sammensætningen af porteføljen vil der blive lagt vægt på en geografisk spredning inden for Danmarks grænser.

Om Danmarks Økologiske Jordbrugsfond (DØJ)

DØJ har hjemsted i Aarhus, og er en erhvervsdrivende almennyttig/velgørende fond.

Fondens formål er at øge og fastholde det økologiske landbrugsareal i Danmark.

Fonden opnår sin kapital ved gaver, frivillige bidrag, sponsorater og lån, samt fra driftsoverskud.

3.2 Dansk Økojord A/S - virksomhedsoversigt

Dansk Økojord A/S er et nyt selskab, der er stiftet med det formål at forestå opkøb af landbrugsjord i Danmark. De primære aktiviteter omfatter:

- Opkøb og finansiering af landbrugsejendomme (eventuelt inklusive driftsmidler)
- Bortforpagtning til økologiske landmænd
- Optimering af landbrugsejendommenes drift

Alle investeringer vedtages ved afstemning af Selskabets bestyrelse, som er valgt af investorerne på Selskabets generalforsamling, idet det understreges, at Fonden i medfør af vedtægterne har ret til at udpege flertallet af bestyrelsens medlemmer.

Selskabet ansætter en direktør, der vil varetage den daglige drift og forestå administration og evt. udvikling af landbrugsejendommene. Direktøren vil udarbejde oplæg til bestyrelsen i Dansk Økojord A/S, dvs. investeringsindstillinger til beslutning med oplysninger om beliggenhed, beskaffenhed, forpagtningsafgiftsniveau, lejeforhold og afkast af det mulige køb. Realisering af ejendomme vil ligeledes være bestyrelsens beslutning.

Investorerne sikres mod udvanding ved en forkøbsret til nytegning ved fremtidige kapitalrejsninger. Selskabet har en ubegrænset tidshorizont, hvor der løbende kan investeres og sælges landbrugsejendomme.

3.3 Oversigt over udbuddet

Udbuddet

Selskabet udbyder 30.000 stk. Aktier á DKK 1.000. Der skal ske fuldtegnning for at nærværende projekt gennemføres, idet det allerede nu bemærkes, at Fonden tegner minimum 25 stk. aktier.

Tegningskurs

Aktierne udbydes til en fast kurs på 102 pr. aktie á nominelt DKK 1.000 og afregnes franko.

Aktie-klasser

Aktierne er opdelt i A-aktier og B-anparter på følgende måde:

1 stk. A-aktie á kr. 1.000 svarende til nom. kr. 1.000

34.999*** stk. B-aktier á kr. 1.000 svarende til nom. kr. 34.999.000 eller et mindre antal aktier, dog minimum 30.000 stk.

Alle aktier har lige ret i selskabet, dog således at A-aktier har ret til at udpege flertallet af bestyrelsen, svarende til pt. 3 medlemmer.

A-aktien tegnes af Fonden, hvormed øvrige investorer alene kan tegne B-aktier. Der henvises til vedlagte vedtægter.

Tegningsperioden

Aktier udbydes i perioden fra den 1. marts 2017 - 31. maj 2017 begge dage inklusive ("Tegningsperioden"). Afslutning af Tegningsperioden kan, ved fuldtegning, finde sted før udløbet af Tegningsperioden. Resultatet af udbuddet vil blive offentliggjort via Fondens hjemmeside umiddelbart efter lukning af tegningen, dog senest den 20. juni 2017.

Afgivelse af tegningsordre

Afgivelse af tegningsordre kan kun ske ved at rette henvendelse til Fonden og få tilsendt tegningsformular, hvorved den pågældende investor ved sin underskrift uigenkaldeligt forpligter sig til at indbetale det i tilsagnet anførte beløb. Der gælder et krav om tegning af minimum 25 stk. Aktier pr. investor, svarende til et minimumstegningsbeløb på DKK 25.500,00, inklusive overkurs på 2 kurspoint, pr. investor. Henvendelse kan ske på telefonnummer *** [indsæt navn på kontaktperson***] eller på e-mail ***@økologiskjordbrugsfond.dk.

Bilag 1 viser tegningsblankettens udformning.

Såfremt de samlede tegningsordrer ved Udbuddet overstiger antallet af udbudte aktier, vil investorer, der er først i tid med overførsel af behørig tegningsbeløb i overensstemmelse med tegningstilsagnet, have forrang til at tegne aktier i overensstemmelse med tegningstilsagnet, mens de investorer, der dermed ikke opnår tegningsret vil modtage et eventuelt tegningsbeløb retur senest den 21. juni 2017.

Tegningen er først gyldig, når tegningsbeløbet, inklusive overkurs, er indbetalt til den i tegningsblanketten anførte konto.

Aktionærerne vil blive registreret i værdipapircentralen.

Investorindflydelse

Der henvises til lovbekendtgørelse 2015-09-14 nr. 1089 om aktie- og anpartsselskaber (Selskabsloven) og vedtægterne.

Antal aktier efter gennemførelsen af Udbuddet

Efter gennemførelse af udbuddet vil det samlede antal aktier i Selskabet minimum udgøre 30.000. stk. aktier. Selskabet etableres således først, når der er tegningstilsagn svarende til nominelt DKK 30.000.000. Det fremhæves, at Selskabets bestyrelse i medfør af vedtægterne ved simpelt flertal har bemyndigelse til at gennemføre og vedtage en eller flere kapitalforhøjelser til kurs 102 til brug for yderligere investeringer inden for Selskabets formål. Endvidere skal fremhæves, at Selskabets bestyrelse eller ledelsen i Fonden har bemyndigelse til at tilpasse selskabsdokumenterne, herunder – men ikke begrænset til – vedtægter i overensstemmelse med tegningstilsagnene, således at eksempelvis Selskabets Aktiekapital kan forhøjes i forhold de i nedenstående vedtægter anførte.

Handel i aktierne

Investor hæfter kun for det indskudte beløb, og aktierne kan frit købes og sælges. Aktierne er ikke optaget på en markedsplads, og vil derfor frem til en eventuel børsnotering eller lignende være mindre likvide.

Det er imidlertid hensigten, at Selskabet faciliterer en handelsplatform, idet det understreges, at salg via denne handelsplatform ikke kan garanteres, ligesom der må påregnes tid til at omsætte aktierne.

Forventet afkast for investor

Selskabet lægger vægt på, at landbrugsejendommenes drift vil bidrage til et positivt afkast. Investeringsstrategien er konservativ og skal opfylde Selskabets primære formål om forøgelse og fastholdelse af det økologisk dyrkede areal i Danmark. Afkastet må forventes at blive beskedent.

Det er målsætningen, at der sker en løbende udlodning af udbytte på 0 - 2% af den nominelle Aktiekapital.

Der udbetales alene udbytte, såfremt det er forsvarligt i forhold til Selskabets finansielle stilling og fortsatte drift. Udlodning af udbytte besluttet i øvrigt af bestyrelsen efter bemyndigelse fra generalforsamlingen, dog tidligst efter Selskabets aflæggelse af den første årsrapport og under iagttagelse af bestemmelserne i selskabsloven.

Stemmeret

Aktierne opdeles i A og B aktier. A-aktierne har ret til at udpege 3 medlemmer af bestyrelsen, mens B-aktierne kan udpege 2 medlemmer af bestyrelsen. Derudover kan vedtægternes formålsbestemmelse alene ændres, såfremt det tiltrædes af A-aktionæren. A og B aktierne har i øvrigt lige ret, idet hvert aktiebeløb på nominelt DKK 1.000 giver én stemme. A-aktier tegnes af Fonden. Der henvises til vedlagte vedtægter.

Aktionærer, der har erhvervet aktier ved overdragelse, kan ikke udøve stemmeret for de pågældende aktier på generalforsamlinger, der er indkaldt, medmindre aktionæren er noteret i Aktiebogen, eller aktionæren forud for generalforsamlingen har dokumenteret sin erhvervelse.

Anvendelse af provenu

Fonden har et ønske om i Selskabet i første omgang at rejse et bruttoprovenu i størrelsesordenen DKK 100.000.000, der skal anvendes til investering i landbrugsejendomme. Bruttoprovenuet består af tegningskapitalen og lånefinansieringer, herunder eventuelt ved udstedelse af gældsbreve. Selskabets omkostninger ved udbuddet af aktier dækkes af emissionsomkostninger, svarende til overkursen. Herudover dækker selskabet omkostningerne til rådgivere i forbindelse med gennemgang og erklæringsafgivelse på prospektet.

Finansielle oplysninger

Der henvises til afsnit 7 med finansielle oplysninger, herunder budgetter for 2017 og frem. Selskabets regnskabsår løber fra 1. januar til 31. december. Første regnskabsår fra stiftelsen til den 31. december 2017.

3.4 Risikofaktorer

Ved tegning af aktier i Selskabet, påtager investorer sig en risiko. Investering i mindre selskaber er forbundet med høj risiko sammenlignet med f.eks. investering i obligationer og større selskaber. Potentielle investorer bør derfor nøje overveje alle de oplysninger, der fremgår af Prospektet, herunder nedenstående risikofaktorer før en investering i Selskabet bør foretages.

Der vil være en række risikofaktorer samt usikkerhedsfaktorer, der kan have væsentlig negativ indvirkning, såvel direkte som indirekte, på blandt andet selskabets aktiviteter, ejendomme, økonomiske stilling, medarbejdere, forventede indtjening og andre fremtidsudsigter. Potentielle investorer vil derved kunne miste hele eller dele af deres investering i Selskabet.

Af relevante risici, idet der ikke er tale om en udtømmende oversigt, kan nævnes:

3.4.1. Risiko for tomgangsleje

Det vil være en økonomisk risiko for tomgangsleje, hvormed forstås, at det vil være en likviditetsmæssig belastning for Selskabet, såfremt det ikke vil være muligt at finde en lejer eller en lejer måtte opsige en lejeaftale, hvormed et lejemål i en overgangsperiode kan stå tomt, hvormed Selskabet ikke oppebærer lejeindtægter.

3.4.2. Risiko for at én eller flere forpagtere måtte misligholde forpagtningsaftalen

Såfremt én eller flere forpagtere måtte misligholde den med Selskabet indgåede forpagtningsaftale, vil det indebære, at Selskabet i en periode kan risikere ikke at oppebære forpagtningsafgift, hvilket vil have en negativ likviditetsmæssig indvirkning på Selskabets økonomi.

3.4.3. Risiko for at det vil tage længere tid end forventet at investere den indbetalte kapital

Der vil være en risiko for, at det vil være forbundet med et længere tidsforløb at finde den første og rette investeringsejendom, hvormed den investerede kapital i en periode vil uudnyttet. Dermed vil selskabskapitalen forblive indestående på Selskabets bankkonto, og under henvisning til det nuværende renteniveau, kan det forventes, at Selskabet oven i købet må betale en negativ rente for indlån, ligesom Selskabet i samme periode vil have omkostninger til bl.a. løn m.v.

3.4.4. Risiko for rentestigninger, der kan forringe enten Selskabets eller forpagternes økonomi

Eftersom Selskabet kan investere i fast ejendom med en samtidig fremmedfinansiering ved optagelse af kreditforenings- og banklån, vil udvikling i renterne have betydning for Selskabets økonomi og drift i øvrigt, herunder likviditeten. Rentestigninger kan ligeledes have negativ betydning for forpagternes økonomi, hvilket kan have en afledt negativ betydning for Selskabet, såfremt forpagterne måtte komme i vanskeligheder med hensyn til at kunne betale den løbende forpagtningsafgift.

3.4.5. Risiko for faldende ejendomspriser, f.eks. som følge af rentestigninger, ændringer i EU tilskud, ændret regulering eller ændrede beskatningsforhold

Med henvisning til ovennævnte bemærkninger omkring konsekvenserne af rentestigninger bemærkes, at rentestigninger kan medføre fald i ejendomspriserne, ligesom lovændringer, herunder ændringer af EU tilskud etc. kan have negativ økonomisk betydning for både Selskabet og forpagterne.

3.4.6. Risiko for forringede markedsforhold for økologiske produkter med forringelse eksempelvis forringelse af forpagternes økonomi til følge

Det må anses for en risiko for selskabets drift, såfremt markedsforholdene for økologiske produkter måtte forringes, idet det umiddelbart vil have indflydelse på forpagternes økonomi samt Selskabets interesse for at investere i landbrugsejendomme med økologisk drift for øje.

3.4.7. Risiko for at aktierne bliver vanskelige at sælge (illikvid investering)

Der er som anført tale om en unoteret aktie, der må anses for illikvid. Det indebærer, at aktierne kan være vanskelige at sælge.

4 Dansk Økojord A/S – Selskabsspecifikke forhold

4.1 Investering i fast ejendom

Målet med Selskabet er at bidrage til det økologiske landbrug i Danmark. Dette skal ske gennem opkøb af landbrugsejendomme. Selskabet vil forestå administrationen af ejendommene og eventuelt i visse tilfælde sørge for en udvikling af nogle af de erhvervede ejendomme.

Strategi

Selskabet foranlediger opkøb af jord og ejendomme med økologisk landbrugsdrift for øje, som ligeledes kan bidrage til bæredygtig landbrugsproduktion.

Inden den enkelte ejendom vil blive præsenteret for bestyrelsen vil den blive underkastet en grundig undersøgelse efter blandt andet følgende kriterier:

- Pris, sammensætning og beliggenhed
- Mulighed for tilfredsstillende finansiering

- Teknisk gennemgang af evt. bygning, herunder af vedligeholdelsestilstand, mv. og udarbejdelse af rapport herom
- Egnethed for økologisk drift
- Mulighederne for en tilfredsstillende økonomisk drift
- Mulighed for at tiltrække egnede forpagtere

Det må forventes, at indkøbsprisen på de enkelte ejendomme vil ligge i et varieret niveau.

Finansiering

Fremmedfinansiering af Selskabets kapitalbehov forventes at komme til at ligge på cirka 50-70% inklusive omkostninger ved købet. Belåningsgraden og finansieringen vil løbende blive optimeret for derved konstant at sikre den bedste sammensætning.

Ligeledes vil den aktuelle rente løbende blive overvåget med henblik på optimering.

Realisering af ejendomme

Derfor er ikke fastlagt en investeringshorisont. Salg vil som udgangspunkt alene blive aktuelt, såfremt bestyrelsen i Selskabet skønner, at en køber vil drive den enkelte landbrugsejendom i overensstemmelse med Selskabets formål og intentioner, navnlig ved økologisk drift.

4.2 Selskabet – Dansk Økojord A/S

Selskabet vil blive stiftet som et aktieselskab, hvor den enkelte investors hæftelse er begrænset til indskuddet. Selskabet søges stiftet senest d. 30. juni 2017 med en nominel aktiekapital på DKK 30.000.000 til overkurs på baggrund af den tegnede kapital. Der udstedes A og B aktier.

Aktierne opdeles i A og B aktier. A-aktierne har ret til at udpege 3 medlemmer af bestyrelsen, mens B-aktierne kan udpege 2 medlemmer af bestyrelsen, ligesom Selskabets vedtægtsbestemte formål alene kan ændres ved tiltrædelse af A-aktionæren. A og B aktierne har i øvrigt lige ret, idet hvert aktiebeløb på nominelt DKK 1.000,00 giver én stemme. A-aktien tegnes af Fonden. Der henvises til vedlagte vedtægter.

Derudover har ingen aktieklasser særlige økonomiske eller forvaltningsmæssige fordele frem for andre. Udbetalinger foretages ligeligt imellem investorerne i forhold til deres andel af kapitalen.

Ingen investor er forpligtet til at tilføre yderligere kapital til Selskabet, end hvad der fremgår af den enkelte investors tilsagn. Der kan på generalforsamling vedtages kapitalforhøjelse til brug for yderligere investeringer inden for Selskabets formål.

I forlængelse af den enkelte investors underskrift af Tegningsformularen, skal den pågældende investor sørge for, at tegningsbeløbet, inklusive overkurs, overføres til den anførte konto i Merkur Andelskasse.

Såfremt afgivne tilsagn om tegning fra investorerne ikke er krævet indbetalt inden udløbet af investeringsperioden, bortfalder de afgivne tilsagn.

Levetid og investeringsperiode

Selskabets levetid er ubegrænset.

Handel i aktierne

Selskabets aktier er som udgangspunkt frit omsættelige, men da Selskabets aktier ikke er noteret på en børs eller optaget til handel på en markedsplads, må det forventes, at der er begrænset likviditet i aktien.

Bestyrelsen i Selskabet vil administrere og udvikle ejendommene. Selskabet vil bestå af en direktion/administrator, som vil have tilknytning til selskabet.

Ledelsen

Selskabet ansætter medarbejdere efter behov. Selskabets ansvarlige direktør referer til bestyrelsen i Selskabet.

Forretningsmæssige beslutninger tages af bestyrelsen i Selskabet. Alle investeringer vedtages af Selskabets bestyrelse, som er valgt på Selskabets generalforsamling. Oplæg til investering fra Selskabets direktør vil indeholde oplysninger om beliggenhed, lejeniveau, lejeforhold, tilstand og afkastberegninger. Det er ligeledes bestyrelsen der godkender salg af ejendomme, helt eller delvist, og disse salg kan ske på et hvilket som helst tidspunkt.

Bestyrelsen fører tilsyn med at direktøren overholder de aftaler og pligter, der følger af stillingen. Bestyrelsen påser ligeledes at Selskabets bogføring og formueforvaltning sker på betryggende vis.

Selskabets første bestyrelse er opstillet neden for. Det vil være op til de fremtidige aktionærer i Selskabet i givet fald at sammensætte bestyrelsen på kommende generalforsamlinger.

Bestyrelse

Selskabets bestyrelse er foreslået til at bestå af følgende medlemmer:

[indsæt navn*], formand.**

Adresse: ***

Tiltrædelsesdato: Senest d. 30. april 2017

Advokatfirmaet Rødstenen

Kort CV: ***

[indsæt navn***].

Adresse: ***

Tiltrædelsesdato: Senest d. 30. april 2017

Kort CV: ***

[indsæt navn***].

Adresse: ***

Tiltrædelsesdato: Senest d. 30. april 2017

Kort CV: ***

[indsæt navn***].

Adresse: ***

Tiltrædelsesdato: Senest d. 30. april 2017

Kort CV: ***

[indsæt navn***].

Adresse: ***

Tiltrædelsesdato: Senest d. 30. april 2017

Kort CV: ***

4.2.1 Direktion

Direktionen for Dansk Økojord A/S udgøres af den administrerende direktør som varetager den daglige ledelse af Selskabet:

[indsæt navn***], direktør.

Adresse: ***

Tiltrædelsesdato: Senest på stiftelsestidspunktet

Kort CV: ***

Erklæringer om tidligere levned

Ingen bestyrelsesmedlemmer eller den Adm. Direktør er 1) blevet dømt for bedrageri eller svigagtige lovovertrædelser, 2) været genstand for offentlige anklager eller sanktioner fra tilsynsmyndigheder eller været erklæret inhabil af en kompetent domstol til at fungere som medlem af en udsteders ledelse, bestyrelse eller kontrolorganer eller til at varetage en udsteders ledelse eller andre anliggender.

Erklæring om interessekonflikter

Der foreligger ingen interessekonflikter mellem de pligter, der påhviler bestyrelsesmedlemmerne og direktionens medlemmerne og disse personers private interesser og/eller pligter over for andre. Der er ingen slægtskab mellem bestyrelse, direktion eller revision eller disses ægtefæller eller børn.

Vederlag til bestyrelse og direktion

På årsbasis for de indledende år er det samlede vederlag til den samlede bestyrelse budgetteret til DKK

150.000, og det samlede vederlag til medarbejdere, herunder direktøren, vil blive forhandlet og fastsat på almindelige markedsvilkår.

Selskabet har over for direktøren ingen forpligtelser til vederlag ved ophør af arbejdsforholdet, pensioner, fratrædelsesordninger eller lignende ordninger og har derfor ikke afsat beløb hertil.

Incitamentsordninger

Direktøren har ingen option på at købe eller tegne aktier i Selskabet. Selskabet har ikke over for bestyrelse, direktion eller andre påtaget sig forpligtelser til incitamentsordninger, pensioner, fratrædelsesordninger eller lignende goder og har derfor ikke afsat beløb hertil

4.3 Øvrige oplysninger om selskabet

4.3.1 Navn, hjemsted og stiftelsesdato

Dansk Økojord A/S er stiftet og registreret under dansk ret. Selskabet vil være underlagt dansk lovgivning. Selskabet får ingen binavne og får hjemsted i Aarhus kommune. Selskabets adresse vil være sammenfaldende med Fondens adresse.

4.3.2 Koncernstruktur

Dansk Økojord A/S kan efter nærmere overvejelse få en række datterselskaber hvori de enkelte ejendomme placeres efter indkøb. Datterselskaberne vil være hjemmehørende på Selskabets adresse.

4.3.3 Selskabets formål

Selskabets formål er at drive og opkøbe jord og ejendomme i Danmark med økologisk landbrugsdrift til gavn for det bæredygtige landbrug.

4.3.4 Selskabsdokumenter

Selskabets stiftelsesdokument, årsrapport og øvrige dokumenter vil, når de foreligger, kunne rekvireres i kopiform.

Forholdet mellem aktionærerne reguleres af Selskabsloven og Selskabets vedtægter. Der bliver endvidere udarbejdet en forretningsorden for bestyrelsen.

4.3.5 Lovgrundlag

Selskabet er underlagt dansk lovgivning.

4.3.6 Regnskabsår

Regnskabsåret løber fra den 1. januar til den 31. december.

4.3.7 Generalforsamling

Selskabets stiftende generalforsamling vil blive afholdt til tegning af Selskabets aktiekapital, svarende til størrelsen af den faktisk tegnede kapital.

4.3.8 Bankforbindelse

Selskabet anvender Merkur Andelskasse.

4.3.9 Forsikringsforhold

Selskabets forsikringsforhold vil af Ledelsen blive tilrettelagt, således at de yder tilstrækkelig dækning i forhold til Selskabets forretningsaktiviteter. Ledelsen vil til stadighed tilse, at Selskabet har den nødvendige forsikringsdækning, herunder bestyrelsesansvarsforsikring.

4.3.10 Transaktioner med nærtstående parter

Ingen

5 Finansielle oplysninger

5.1 Budgetforudsætninger

Budgetterne er udarbejdet ud fra viden om landbrugsejendomsmarkedet på udbudstidspunktet, og budgetforudsætningerne og budgetterne er derfor udarbejdet ud fra denne viden.

Aktiekapital:

Selskabet forventes stiftet med en aktiekapital på 35,00 mio. kr. medio år 2016.

Aktierne tegnes til en forventet kurs på 102

Ejendoms køb:

Der er budgetteret med køb af ejendommen i budgetperioden som følger:

Pr. 1/1-2018:	Erhverves ejendomme for 20% af aktiekapital
Pr. 1/7-2018:	Erhverves ejendomme for yderligere 20% af aktiekapitalen
Pr. 1/1-2019:	Erhverves ejendomme for yderligere 20% af aktiekapitalen
Pr. 1/7-2019:	Erhverves ejendomme for yderligere 20% af aktiekapitalen
Pr. 1/1-2020	Erhverves ejendomme for de sidste 20% af aktiekapitalen

Købesum fordeling:

Alle ejendomme erhverves således, at for hver 20.000.000 kr. investeret forventes 14.000.000 kr. heraf investeret i jord og beboelse, 5.000.000 kr. investeret i bygninger og 1.000.000 investeret i inventar. Der budgetteres med, at alle handels- og låneomkostninger er indeholdt i det investerede beløb.

Finansiering:

Der budgetteres med en belåning på alle ejendomme med 65% realkreditfinansiering og 35% aktiekapital. Af realkreditfinansieringen forventes 50% at være fastforrentet lån med rente på 4% incl. bidrag og med afdragsfrihed i 10 år. Den resterende 50% af realkreditfinansieringen budgetteres med et F5-lån med fast rente i 5 år, budgetteret rente incl. bidrag på 1,5%

Lejeindtægt:

Alle ejendomme forventes udlejet straks ved erhvervelsen til en leje baseret på:

- En rentebetaling på 4,5% af det investerede beløb
- En leje på baggrund af afskrivninger på 5% af bygningsmassen og 10% på inventar

Kapacitetsomkostninger:

Der budgetteres med få faste omkostninger på de erhvervede ejendomme såsom ejendomsskat mm.

Administrationsomkostninger er til afholdelse af lønudgifter til direktør samt 1 ekstra medarbejder fra år 2017 og bestyrelseshonorar, hertil kommer udgifter til værdipapircentral, kontorhold og udarbejdelse af regnskab.

Afskrivninger foretages lineært med:

Driftsbygninger: 5% p.a.

Inventar: 10% p.a.

Skat:

Der er ikke afsat skat i resultatbudgettet.

Der er afsat skat i balancen, herunder som eventualskat.

Der forventes ingen skattebetaling i den budgettrede periode.

Udbytte betaling:

År 2017: 0%

År 2018: 0%

År 2019: 0%

År 2020: 0%

År 2021: 1%

År 2022: 1,5%

Tilgodehavender, løs gæld og moms:

Der forventes ikke større forskydninger i tilgodehavender, løs gæld eller momstilgodehavende/gæld, hvorfor dette ikke er budgetteret.

Resultatbudget 2017 - 2022 (kr.)						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Lejeindtægt						

fra afskrivning bygninger	5%		375.000	875.000	1.250.000	1.250.000	1.250.000
fra afskrivning inventar	10%		150.000	350.000	500.000	500.000	500.000
fra forrentning investeret beløb	4,50%		<u>1.350.000</u>	<u>3.150.000</u>	<u>4.500.000</u>	<u>4.500.000</u>	<u>4.500.000</u>
I alt lejeindtægt		0	<u>1.875.000</u>	<u>4.375.000</u>	<u>6.250.000</u>	<u>6.250.000</u>	<u>6.250.000</u>
							0
Faste kap.omk ejede ejendomme	0,40%	0	-120.000	-280.000	-400.000	-400.000	-400.000
Administrationsomkostninger		-500.000	-1.500.000	-1.500.000	-1.500.000	-1.500.000	-1.500.000
Afskrivninger			<u>-525.000</u>	<u>-1.225.000</u>	<u>-1.750.000</u>	<u>-1.750.000</u>	<u>-1.750.000</u>
Driftsudgifter og afskrivninger		<u>-500.000</u>	<u>-2.145.000</u>	<u>-3.005.000</u>	<u>-3.650.000</u>	<u>-3.650.000</u>	<u>-3.650.000</u>
							0
Resultat før finansiering		<u>-500.000</u>	<u>-270.000</u>	<u>1.370.000</u>	<u>2.600.000</u>	<u>2.600.000</u>	<u>2.600.000</u>
							0
Renteudgifter							0
fast rente, kreditforening	4%		-390.000	-910.000	-1.300.000	-1.300.000	-1.300.000
variabel rente, kreditforening	1,50%		<u>-146.250</u>	<u>-341.250</u>	<u>-487.500</u>	<u>-487.500</u>	<u>-487.500</u>
							0
Resultat		<u>-500.000</u>	<u>-806.250</u>	<u>118.750</u>	<u>812.500</u>	<u>812.500</u>	<u>812.500</u>

Resultatdisponering (kr.)	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0	350.000	525.000
Overført resultat	<u>-500.000</u>	<u>-806.250</u>	<u>118.750</u>	<u>812.500</u>	<u>462.500</u>	<u>287.500</u>
	-500.000	-806.250	118.750	812.500	812.500	812.500

Likviditetsbudget 2017 - 2022 (kr.)	2017	2018	2019	2020	2021	2022

Tegnet aktiekapital	35.700.000					
Optagne realkreditlån		26.000.000	26.000.000	13.000.000		
Resultat af drift	-500.000	-806.250	118.750	812.500	812.500	812.500
Tilbageførsel afskrivninger	<u>0</u>	<u>525.000</u>	<u>1.225.000</u>	<u>1.750.000</u>	<u>1.750.000</u>	<u>1.750.000</u>
Indbetalinger i alt	<u>35.200.000</u>	<u>25.718.750</u>	<u>27.343.750</u>	<u>15.562.500</u>	<u>2.562.500</u>	<u>2.562.500</u>
Anskaffelsessum ejendom- me/inventar incl. omk.		-40.000.000	-40.000.000	-20.000.000		
Omk. aktietegning	-200.000					
Afdrag realkredit		-175.000	-490.000	-625.000	-625.000	-625.000
Selskabsskat						
Udbetalt udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-350.000</u>
Udbetalinger i alt	<u>-200.000</u>	<u>-40.175.000</u>	<u>-40.490.000</u>	<u>-20.625.000</u>	<u>-625.000</u>	<u>-975.000</u>
Likviditet	<u>35.000.000</u>	<u>-14.456.250</u>	<u>-13.146.250</u>	<u>-5.062.500</u>	<u>1.937.500</u>	<u>1.587.500</u>
Likviditet akkumuleret, bank- konto	<u>35.000.000</u>	<u>20.543.750</u>	<u>7.397.500</u>	<u>2.335.000</u>	<u>4.272.500</u>	<u>5.860.000</u>

Balance 2017 - 2022 (kr.)	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ejendomme		37.625.000	74.750.000	92.500.000	91.250.000	90.000.000
Inventar		1.850.000	3.500.000	4.000.000	3.500.000	3.000.000
Bankindestående	<u>35.000.000</u>	<u>20.543.750</u>	<u>7.397.500</u>	<u>2.335.000</u>	<u>4.272.500</u>	<u>5.860.000</u>
Aktiver i alt	<u>35.000.000</u>	<u>60.018.750</u>	<u>85.647.500</u>	<u>98.835.000</u>	<u>99.022.500</u>	<u>98.860.000</u>
Aktiekapital	35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000
Overkurs ved tegning - omkostninger tegning	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Overført resultat	<u>-500.000</u>	<u>-1.306.250</u>	<u>-1.187.500</u>	<u>-375.000</u>	<u>-91.250</u>	<u>17.500</u>
Egenkapital i alt	<u>35.000.000</u>	<u>34.193.750</u>	<u>34.312.500</u>	<u>35.125.000</u>	<u>35.408.750</u>	<u>35.517.500</u>
Eventualskat					<u>178.750</u>	<u>357.500</u>
Realkredit		25.825.000	51.335.000	63.710.000	63.085.000	-
Selskabsskat						-
Skyldig udbytte		0	0	0	350.000	525.000
Gæld i alt	<u>0</u>	<u>25.825.000</u>	<u>51.335.000</u>	<u>63.710.000</u>	<u>63.435.000</u>	<u>62.985.000</u>
Passiver i alt	<u>35.000.000</u>	<u>60.018.750</u>	<u>85.647.500</u>	<u>98.835.000</u>	<u>99.022.500</u>	<u>98.860.000</u>

6 Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning udgør forpagtnings- og lejeindtægter samt relaterede udlæg og lejemellemværender.

Ejendomsrelaterede omkostninger

Ejendomsrelaterede omkostninger udgør ejendomsspecifikke såsom ejendomsskatter, forsikringer, renovation og vedligeholdelse. Disse omkostningsføres i takt med forbruget heraf.

Øvrig administration og ledelse

Øvrig administration og ledelse udgør generelle omkostninger opretholdelse af driften, såsom lønninger, forsikringer, regnskabsførelse mm.

Finansieringsomkostninger

Finansieringsomkostninger udgør renteomkostninger

Skat

Skat af årets resultat udgør årets aktuelle og udskudte skat tilknyttet periodens driftsresultat.

Ejendomme

Ejendomme indregnes til kostpris. Der foretages herefter afskrivning på driftsbygninger over en forventet levetid på 20 år. Der afskrives ikke lineært på boligejendomme. Ændringer til dagsværdien foretages over resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering.

Udbytte

Bestyrelsens forslag til deklareret udbytte placeres under gældsforpligtelser.

Realkredit

Langfristede gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes til dagsværdi.

Anden gæld

Anden gæld udgør skyldige omkostninger vedrørende driften, herunder skyldig moms

Beskatning af investorer

Nuværende og potentielle investorer opfordres til at søge rådgivning hos egne skatterådgivere, som ud fra den enkeltes specifikke forhold kan rådgive med hensyn til de skattemæssige konsekvenser af at investere i, eje, forvalte og overdrage aktierne.

6.1 Beskatning af investorer der er fuldt skattepligtige i Danmark

Kommentar [TSS1]: En skattesagkyndig skal udfærdige dette afsnit/TS – TS tager fat på Kaj Kro-mann/ts

Der skal gøres opmærksom på, at personer, der har bopæl i Danmark, eller som opholder sig i Danmark i mindst seks på hinanden følgende måneder inden for et år, samt selskaber, som enten er registreret i Danmark, eller hvis ledelse har sit sæde i Danmark, er fuldt skattepligtige til Danmark. Personer eller selskaber, som desuden er fuldt skattepligtige i et andet land, kan være underlagt særlige regler.

Beskrivelsen omfatter alene beskatning for investorer underlagt fuldt skattepligt til Danmark.

Selskabsinvestorer

Der skelnes mellem aktionærer som besidder mere eller mindre end 10% af aktiekapitalen. De særlige regler for tre års ejertid bortfalder.

Såfremt en selskabsinvestor ejer under 10% af den samlede aktiekapital i Dansk Økojord A/S vil udbytte og kursgevinster/tab ved afståelse af aktierne være omfattet af den generelle skattepligt. Ligeledes bortfalder kildetabsbegrænsningen for tab på aktier.

Der er ikke muligt at flere investorer foretager investeringer via mellemliggende holdingselskaber, for ad denne vej indirekte opnå mere end 10% ejerskab.

Ejer en selskabsinvestor direkte mere end 10% af aktierne i Dansk Økojord A/S, vil avancer ved realisation af aktierne være skattefritaget. Udbytteindtægter vil ligeledes være skattefritaget

Personinvestorer

Aktier i Dansk Økojord A/S er unoterede. Dette medfører, at et eventuelt tab ved realisation af aktierne kan anvendes til, at nedsætte skatten på øvrige indkomst.

Udbytte og aktieavancer op til DKK 50.000 beskattes med 27% (2015). Positiv aktieindkomst udover disse grænser beskattes med 42%.

Afslutning

Som følge af, at aktieinvesteringer som udgangspunkt beskattes som almindelig selskabsindkomst for selskabsinvestorer, vil der herved opstå en dobbeltbeskatning af afkast i forhold til personinvestorer. Dette medfører, at det som udgangspunkt kan være mest fordelagtigt at foretage investeringen direkte som privatperson. Dette afhænger dog naturligvis af den enkelte investors øvrige forhold.

Det anbefales at investor retter henvendelse til egen rådgiver med henblik på klarlægning af egne skattemæssige forhold.

7 Definitioner

Efterfølgende definitioner er anvendt i dette prospekt:

"Aktiebog(en)"	Aktiebogen i Dansk Økojord A/S, der føres af Selskabet
"Aktiekapitalen"	Aktiekapitalen i Dansk Økojord A/S
"Aktier(ne)"	Nye Aktier i Dansk Økojord A/S
"Banken"	Merkur Andelskasse
"Bestyrelsen"	Bestyrelsen for Dansk Økojord A/S
"Direktionen"	Direktionen i Dansk Økojord A/S som registreret i Erhvervsstyrelsen
"DKK"	Danske Kroner
"Erhvervelse"	Ved erhvervelse af fast ejendom af Dansk Økojord A/S i nærværende prospekt, betyder det at Dansk Økojord A/S indkøber en eller flere ejendomme i enten et nystiftet selskabet, eller via et eksisterende selskab, som via due diligence er godkendt af ledelsen i Dansk Økojord A/S.
"Hjemmeside"	Fondens hjemmeside www.økologiskjordbrugsfond.dk
"Investering"	Ved erhvervelse af fast ejendom i Dansk Økojord A/S i nærværende prospekt, betyder det at Dansk Økojord A/S indkøber en

eller flere ejendomme i enten et nystiftet selskabet, eller via et eksisterende selskab, som via due diligence er godkendt af Dansk Økojord A/S rådgivere, samt bestyrelse.

"Investor"	Juridisk person og enhed, der har tiltrådt Tegningsblanketten
"Ledelse(n)"	Bestyrelsen og direktionen i Dansk Økojord A/S
"Maks."	Maksimum
"Min."	Minimum
"Prospekt"	Nærværende dokument, der er udstedt og udarbejdet af Dansk Økojord A/S i forbindelse med Udbuddet af Nye Aktier.
"Prospektdatoen"	*** 2016
"Selskabet"	Dansk Økojord A/S
"Tegningsblanket"	Blanket til udfyldelse ved tegning af aktier i Selskabet, bilag 1
"Tegningskontoen"	Konto nr. *** i Merkurs Andelskasse, som investorer indbetaler til.
"Tegningskursen"	Den kurs de Aktier udbydes til, dvs. kurs 102
"Tegningsperioden"	Perioden, hvor tegning af Aktier i Selskabet kan foretages. Perioden løber fra den 1. januar til senest d. 31. marts 2017

"Tilsagn"	Det beløb, som hver investor ved underskrift af Tegningsformularen er forpligtet til at indskyde i Selskabet til tegning af aktier efter påkrav herom fra Selskabet
"Udbuddet" eller "Udbud"	Udbuddet af nye aktier i Dansk Økojord A/S på 35.000 stk. aktier á nominelt DKK 1.000,00
Udbytte	Løbende udlodning af udbytte fra Selskabet til investorerne. Udlodning besluttet af Bestyrelsen efter bemyndigelse fra generalforsamlingen, dog tidligst efter Selskabets aflæggelse af den første årsrapport og under iagttagelse af bestemmelserne i selskabsloven.
"Vedtægter(ne)"	Vedtægterne for Dansk Økojord A/S,

Bilag 1 Tegningsblanket

Denne tegningsblanket skal udfyldes i sin helhed for at blive godkendt, og blanketten skal efter udfyldelse og underskrift sendes til Den Nationale Økologiske Jordbrugsfond (DØJ) senest den 31. marts 2017.

Tegning

Investor, navn og cpr- eller cvr.nr.

.....
.....

Adresse

.....
.....
.....
.....

Tilsagn i DKK med tillæg af overkurs på 2 kurspoint: (Ex: Ved tegning af nominelt DKK 100.000 skal indbetales DKK 102.000)

.....
.....

Undertegnede investor anmoder hermed uigenkaldeligt om optagelse som aktionær (investor) i aktieselskabet Dansk Økojord A/S med et tilsagn svarende til det ovenfor nævnte beløb.

Ved tilsagn om tegning af aktier forpligter investor sig til inden 10 bankdage at overføre tegningsbeløbet, inklusive overkurs, til en spærret konto i Merkur Andelskasse, reg.nr. ***, kontonr. *** tilhørende Dansk Økojord A/S under stiftelse, idet forrentningen tilfalder investor. Tegningsbeløbet vil blive frigivet i forbindelse med selve stiftelsen, når der er fuldttegnet i overensstemmelse med prospektet.

Undertegnede investor giver hermed DØJ, cvr.nr. ***, uigenkaldelig bemyndigelse til at stifte Dansk Økojord A/S med undertegnede som kapitalejer på de i Prospektet anførte vilkår og med den virkning, at undertegnede investor dermed er optaget som aktionær i Dansk Økojord A/S.

Nærværende bemyndigelse omfatter tillige bemyndigelse for advokat Thomas Schioldan Sørensen til at anmelde det vedtagne til Erhvervsstyrelsen.

I forbindelse med nærværende udbud er undertegnede opmærksom på, at den tegnede kapital alene vil blive anvendt efter en skønsmæssig og konkret overvejelse hos Ledelsen i Selskabet, hvormed kapitalen ikke kan forventes anvendt til køb af landbrugsejendomme med det samme. Selskabet skal kunne erhverve landbrugsejendomme som Selskabets bestyrelse skal kunne godkende.

Undertegnede investor erklærer hermed:

Advokatfirmaet Rödstenen

1. at have læst og forstået denne Tegningsblanket som investor med erfaring, forståelse og indsigt i de risici, der knytter sig til en investering i Dansk Økojord A/S, og med tilstrækkelig bistand fra professionelle rådgivere ikke at have baseret sin investeringsbeslutning på nogen form for garantier afgivet af eller af disse selskabets eller Fondens ansatte eller rådgivere,
2. at alle de heri afgivne oplysninger og erklæringer er korrekte og retvisende i enhver henseende, og fortsat vil være det på dagen for indbetalingen af den tegnede Aktiekapital,
3. at forstå, at denne tegningsblanket udgør et uigenkaldeligt tilbud fra undertegnede investor, som vil være bindende for undertegnede investor,
4. at forstå, at det meddelte tilsagn er uigenkaldeligt i Selskabets levetid,
5. at have den fornødne økonomiske formåen til, at honorere det meddelte tilsagn i Selskabet,
6. at ville stille alle sådanne oplysninger til rådighed for Selskabet som Selskabet med rimelighed måtte efterspørge som led i Selskabets ledelse, og
7. at tiltræde, at omstående vedtægter skal finde anvendelse på denne tegningsblanket.
8. At afgive fuldmagt til selskabets bestyrelse til, at vedtage og anmelde de løbende kapitalforhøjelser i forbindelse med evt. fremtidige kapitalforhøjelser.

Bankoplysninger for investor:

Advokatfirmaet Rødstenen

Bankens navn:

.....

Adresse

.....

.....

Swift

IBAN

Reg. Nr.

Kontonr.

Kontakt detaljer for investor:

Navn/selskab, cpr. – eller cvr.nr.

.....
.....

Adresse

.....
.....
.....

Telefon:

Fax

E-mail:

.....
.....

Tiltrædes hermed på vegne investor:

Underskrift:

.....
.....

Dato:

Bilag 2 Vedtægter

VEDTÆGTER

FOR

DANSK ØKOJORD A/S

CVR-nr.

I. NAVN, HJEMSTED OG FORMÅL

§ 1.

Selskabets navn er Dansk Økojord A/S. Selskabets hjemsted er Aarhus kommune.

§ 2.

Selskabets formål er at virke for økologisk jordbrug i Danmark. Gennem opkøb af jorde og gårde, herunder installationer tilhørende ejendommen, skal selskabet medvirke til, at der skabes mere økologisk jordbrug i Danmark.

II. AKTIEKAPITAL

Advokatfirmaet Rödstenen

§ 3.

Selskabets aktiekapital udgør kr. *** fordelt i aktier á kr. 1.000. Indskudskapitalen er fuldt indbetalt ved kontant indbetaling.

Aktierne er opdelt i A-aktier og B-aktier på følgende måde:

1 stk. A-aktie á kr. 1.000 svarende til nom. kr. 1.000

*** stk. B-aktier á kr. 1.000 svarende til nom. kr. ***

Alle aktier har lige ret i selskabet, dog således at A-aktien har ret til at udpege flertallet af bestyrelsen, svarende til pt. 3 medlemmer, ligesom vedtægternes formålsbestemmelse i § 2 ikke kan ændres uden tiltrædelse fra indehaveren af A-aktien.

§ 4.

Ved udvidelse af aktiekapitalen skal selskabets aktionærer have ret til forholdsmæssig tegning af de nye aktier, medmindre generalforsamlingen ved særlig beslutning træffer anden bestemmelse.

§ 5.

Der oprettes en fortegnelse over aktionærer, indeholdende oplysning om navn og bopæl for alle aktionærer samt om størrelsen af deres aktiebesiddelse og tidspunktet for aktiernes erhvervelse.

§ 6.

Ingen aktionær er forpligtet til at lade sine aktier indløse, helt eller delvis.

Ingen aktier har særlige rettigheder, når bortses fra det i § 3 anførte. Ingen aktionærer har forkøbsret i tilfælde af en anden aktionærs aktieovergang, herunder salg, gave, arv, overdragelse til hensidende i udskiftet bo.

III. GENERALFORSAMLING

§ 7.

Generalforsamlingen har den højeste myndighed i alle selskabets anliggender inden for de i lovgivningen og nærværende vedtægters fastsatte grænser.

§ 8.

Selskabets generalforsamling skal afholdes på selskabets hjemsted. Den ordinære generalforsamling skal afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb.

§ 9.

Ekstraordinære generalforsamlinger skal afholdes, når det øverste ledelsesorgan, revisor eller aktionærer forlanger det. Ekstraordinær generalforsamling skal indkaldes inden 14 dage, når det til behandling af et bestemt emne skriftligt forlanges af aktionærer, der ejer 5 procent af aktiekapitalen.

§ 10.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages og højst 4 ugers varsel ved almindeligt brev eller e-mail til alle, som er noteret i fortegnelsen over aktionærer.

§ 11.

Forslag fra aktionærer må, for at blive behandlet på generalforsamlingen, være indgivet til bestyrelsesformanden i så god tid, at emnet kan optages på dagsordenen.

§ 12.

Senest 8 dage før hver generalforsamling skal dagsordenen og de fuldstændige forslag, der skal fremlægges for generalforsamlingen, og – for den ordinære generalforsamlings vedkommende tillige årsrapporten og en eventuel revisionsberetning – fremlægges på selskabets kontor til eftersyn for aktionærer. Det nævnte materiale tilsendes enhver noteret aktionær. E-post kan anvendes.

§ 13.

På den ordinære generalforsamling skal dagsordenen være følgende:

1. Selskabets øverste ledelsesorgan forelægger årsberetning til godkendelse.
2. Fremlæggelse af årsrapportens resultatopgørelse og status til godkendelse.
3. Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til den godkendte årsrapport.
4. Valg af medlemmer til bestyrelse.
5. Valg af revisor.
6. Eventuelle forslag fra direktionen eller aktionærer.

§ 14.

Hvert aktiebeløb på kr. *** giver én stemme.

Enhver aktionær er berettiget til at deltage i generalforsamlingen personligt, sammen med en rådgiver eller ved fuldmægtige, som kan udøve stemmeret på hans vegne mod forevisning af skriftlig og dateret fuldmagt, givet for ikke mere end ét år.

§ 15.

Generalforsamlingen vælger ved simpelt flertal en dirigent, der leder forhandlingerne og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandling og stemmeafgivning.

§ 16.

På generalforsamlingen træffes alle beslutninger ved simpelt stemmeflertal, bortset fra de tilfælde, hvor der efter lovgivningen kræves enstemmighed, eller hvor der efter lovgivningen eller ifølge vedtægterne kræves majoritet.

§ 17.

Over forhandlingerne på generalforsamlingen skal der føres en protokol, der skal underskrives af dirigenten.

§ 18.

Beslutninger kan træffes uden afholdelse af generalforsamling, eller uden iagttagelse af reglerne om fremgangsmåden ved afholdelse af generalforsamling, såfremt samtlige aktionærer er enige herom. Alle beslutninger skal dog indføres i selskabets forhandlingsprotokol.

IV. BESTYRELSE OG DIREKTION

§ 19.

Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Bestyrelsens medlemmer vælges for et år ad gangen.

Et bestyrelsesmedlem kan efter eget ønske nedlægge sit hverv, der også bortfalder, når han ikke længere opfylder de i aktieselskabsloven foreskrevne betingelser for at være medlem af et aktieselskabs bestyrelse.

Selskabet ledes af en direktion på 1-2 medlemmer, ansat af bestyrelsen.

§ 20.

Selskabet tegnes af direktøren. Ved køb af fast ejendom, stiftelse af gæld og økonomiske dispositioner, der overstiger kr. 15.000,00, tegnes selskabet af minimum 3 bestyrelsesmedlemmer.

§ 21.

Bestyrelsen kan meddele eneprokura eller kollektiv prokura.

§ 22.

Bestyrelsen er frem til den 31. december 2021 bemyndiget til at forhøje selskabets aktiekapital med B-aktier med op til en samlet nom. Aktiekapital på kr. 35.000.000,00 til kurs 102 med fuld kontant betaling.

Bestyrelsen fastsætter ved tegning tegningsfrist og indbetaling, idet bestyrelsen kan foretage flere selvstændige kapitalforhøjelser i bemyndigelsesperioden med op til en samlet nom. Aktiekapital på kr. 35.000.000,00 til kurs 102 med fuld kontant betaling.

De nuværende aktionærer har fortrinsret til tegning af de nye aktier, såfremt disse senest 3 uger fra tidspunktet for afsendelse af underretning til kapitalejerne pr. e-mail eller andet skriftligt medie meddeler, at fortegningsretten gøres gældende.

Der gælder ikke indskrænkninger i de nye aktiers omsættelighed.

De nye aktier giver ret til udbytte og andre rettigheder fra tidspunktet for registreringen.

De nye aktier er omsætningspapirer.

V. REVISION

§ 23.

Selskabets regnskaber revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, der vælges af den ordinære generalforsamling. Genvalg kan finde sted.

VI. REGNSKABSAFSLUTNING, FORDELING AF OVERSKUD M.V.

§ 24.

Selskabets regnskabsår løber fra den 1. januar til den 31. december. Første regnskabsår løber dog fra stiftelsen til d. 31. december 2017. Den reviderede årsrapport underskrives af direktion og bestyrelse.

§ 25.

Årsrapporten skal indeholde en resultatopgørelse, en status og en årsberetning, og det opgøres under omhyggelig hensyntagen til tilstedeværende værdier og forpligtelser og under foretagelse af de nødvendige afskrivninger.

§ 26.

Der udloddes alene udbytte på 20% af det på generalforsamlingen konstaterede beløb, der kan betales udbytte af, idet de resterende 80% af overskuddet skal anvendes til konsolidering af Selskabet til brug for nye investeringer. Der udbetales alene udbytte, såfremt det er forsvarligt i forhold til Selskabets finansielle stilling og fortsatte drift. Udlodning af udbytte beslutes i øvrigt af bestyrelsen efter bemyndigelse fra generalforsamlingen, dog tidligst efter Selskabets aflæggelse af den første årsrapport og under iagttagelse af bestemmelserne i selskabsloven.

-oo0oo-

Således vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den

Som dirigent

Thomas Schioldan Sørensen

Advokat (H), Partner

Advokatfirmaet Rødstenen

Advokatfirmaet Rødstenen