

Danmarks
ØKOLOGISKE
JORDBRUGSFOND



TILLÆGSPROSPEKT



**Tillægsprospekt af 28. november 2017
J. nr. 13849**

**Tillæg til Prospekt
DANSK ØKOJORD A/S**

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

Nærværende prospekttillæg skal læses i forlængelse af det offentliggjorte prospekt af 8. august 2017 vedrørende udbud af 35.000 stk. nye Aktier á nom. DKK 1.000 i Dansk Økojord A/S ("Selskabet") med krav om en minimumstegning på nom. DKK 30 mio.

Fonden har i forbindelse med offentliggørelsen af prospektet konstateret en betydelig interesse fra en række forskellige personer, virksomheder og organisationer om at investere i Dansk Økojord A/S. For nuværende har hjemmesiden haft over 21.000 besøgende og tegningsblanketten er downloaded mere end 1.000 gange, ligesom der for nuværende er modtaget tegningstilsagn for ca. DKK 15 mio.

Der tegner sig et klart billede af, at tiden er moden til en virksomhed af denne karakter. Fonden oplever blandt andet en interesse fra små og mellemstore danske virksomheder, der som en del af deres CSR-strategi og markedsføring har udtrykt ønske om at investere i projektet. Det er imidlertid fondens indtryk, at virksomhederne som følge af den relativt korte udbudsperiode er udfordret, idet beslutningsprocessen i virksomhederne som regel kræver en beslutning på bestyrelses- eller direktionsniveau, hvormed væsentlig og positiv indflydelse på tegningsresultatet kan være fortabt som følge af, at virksomhederne ikke indenfor udbudsperioden kan nå at træffe beslutning om at tegne aktier.

Fonden vil gerne bedst muligt sikre en mangfoldig investorsammensætning, idet fondens virke og Selskabets aktiviteter favner hele landet og alle investortyper, hvormed følgende er blevet besluttet:

- Tegningsperioden fra oprindeligt den 1. september 2017 til 30. november 2017 ændres, således at Tegningsperioden løber fra den 1. september 2017 til 31. januar 2018, begge dage in-klusive.
- Kravet om minimumstegning af Aktier på nom. DKK 30 mio. ændres således, at minimumskravet til tegning af Aktier fremover vil være nom. DKK 20 mio.

Beslutningen medfører følgende ændringer i det oprindelige prospekt:

1. Afsnit 0, "hvad gør vi", 2. afsnit

"Med realkreditfinansiering kan vi med denne kapital investere i ejendomme for ca. DKK 100 – 105 mio." ændres til "Med realkreditfinansiering kan vi med denne kapital investere i ejendomme for ca. DKK 60 mio."

2. Afsnit 1, 8. afsnit

"idet der udbydes op til DKK 35.000.000 med krav om en minimumstegning på DK 30.000.000" ændres til "idet der udbydes op til DKK 35.000.000 med krav om en minimumstegning på DK 20.000.000, eksklusive overkurs".

3. Afsnit 2.1. – 3. afsnit

"Det er en betingelse for etablering af tegningen og igangsætning af drift, at der er en minimumstilslutning til tegningen af aktier på nominelt DKK 30.000.000" ændres til "Det er en betingelse for etablering af tegningen og igangsætning af drift, at der er en minimumstilslutning til tegningen af aktier på nominelt DKK 20.000.000 eksklusive overkurs".

"De nye aktier udbydes til tegning i perioden fra den 1. september 2017 til 30. november 2017 ("Tegningsperioden"). Afslutning af Tegningsperioden kan, ved fuldtegning, finde sted før udløbet af Tegningsperioden." ændres til "De nye aktier udbydes til tegning i perioden fra den 1. september 2017 til 31. januar 2018 ("Tegningsperioden").

4. Afsnit 3.1, 2. afsnit

"idet der udbydes op til DKK 35.000.000 med en minimumstegning på DKK 30.000.000" ændres til "idet der udbydes op til DKK 35.000.000 med en minimumstegning på DKK 20.000.000 eksklusive overkurs".

5. Afsnit 3.3 – oversigt over udbuddet, "Udbuddet"

"Der skal ske tegning af mindst 30.000 stk. aktier for at nærværende projekt gennemføres svarende til DKK 30.600.000, inkl. overkurs" ændres til "Der skal ske tegning af mindst 20.000 stk. aktier for at nærværende projekt gennemføres svarende til DKK 20.400.000, inkl. overkurs".

6. Afsnit 3.3 – oversigt over udbuddet, "Aktie-klasser"

"34.999 stk. B-aktier á DKK 1.000 svarende til nom. DKK 34.999.000 eller et mindre antal aktier, dog minimum 30.000 stk." ændres til "34.999 stk. B-aktier á DKK 1.000 svarende til nom. DKK 34.999.000 eller et mindre antal aktier, dog minimum 20.000 stk."

7. Afsnit 3.3. – oversigt over udbuddet, "Tegningsperioden"

"Aktier udbydes i perioden fra den 1. september 2017 til 30. november 2017 begge dage inklusive ("Tegningsperioden"). Afslutning af Tegningsperioden kan, ved fuldtegnings, finde sted før udløbet af Tegningsperioden. Resultatet af udbuddet vil blive offentliggjort via Fondens hjemmeside umiddelbart efter lukning af tegningen, dog senest den 20. december 2017" ændres til "Aktier udbydes i perioden fra den 1. september 2017 til 31. januar 2018 begge dage inklusive ("Tegningsperioden"). Afslutning af Tegningsperioden kan, ved fuldtegnings, finde sted før udløbet af Tegningsperioden. Resultatet af udbuddet vil blive offentliggjort via Fondens hjemmeside umiddelbart efter lukning af tegningen, dog senest den 20. februar 2018."

8. Afsnit 3.3. – oversigt over udbuddet, "Afgivelse af tegningsordre"

"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. december 2017. Tegningen er først gyldig, når tegningsbeløbet, inklusive overkurs, er indbetalt til den i tegningsblanketten anførte konto." ændres til "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. februar 2018. Tegningen er først gyldig, når tegningsbeløbet, inklusive overkurs, er indbetalt til den i tegningsblanketten anførte konto."

9. Afsnit 3.3. – oversigt over udbuddet, "Antal aktier efter gennemførelse 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." ændres til "Efter gennemførelse af udbuddet vil det samlede antal aktier i Selskabet minimum udgøre 20.000 stk. aktier. Selskabet etableres således først, når der er tegningstilsagn svarende til nominelt DKK 20.000.000, eksklusive overkurs."

10. Afsnit 3.3. – oversigt over udbuddet, "Anvendelse af provenu"

"Fonden har et ønske om i Selskabet at supplere provenuet fra udbuddet med en fremmed finansiering i størrelsesordenen DKK 70.000.000,00, der samlet skal anvendes til investering i landbrugsejendomme." ændres til "Fonden har et ønske om i Selskabet at supplere provenuet fra udbuddet med en fremmed finansiering i størrelsesordenen DKK 40.000.000,00, der samlet skal anvendes til investering i landbrugsejendomme."

11. Afsnit 4.2 – Selskabet – Dansk Økojord A/S, 1. afsnit

"Selskabet søges stiftet senest d. 20. december 2017 med en nominel aktiekapital på mindst DKK 30.000.000 og højest DKK 35.000.000 på baggrund af den tegnede kapital. Der udstedes A og B aktier." ændres til "Selskabet søges stiftet senest d. 20. februar 2018 med en nominel aktiekapital på mindst DKK 20.000.000 og højest DKK 35.000.000 på baggrund af den tegnede kapital. Der udstedes A og B aktier."

12. Nyt budget

Afsnit 5 i prospekt af 8. august 2017 udgår og erstattes af nyt budget, der vedlægges som **bilag 1**.

13. Afsnit 7, Definitioner

”Tegningsperioden” *Perioden, hvor tegning af Aktier i Selskabet kan foretages. Perioden løber fra den 1. september 2017 til senest den 30. november 2017” ændres til*

”Tegningsperioden” *Perioden, hvor tegning af Aktier i Selskabet kan foretages. Perioden løber fra den 1. september 2017 til senest den 31. januar 2018”.*

Desuden indsættes følgende definition:

”Tillægsprospekt” *Nærværende dokument, der er udstedt og udarbejdet af Dansk Økojord A/S i forbindelse med Udbuddet af Nye Aktier.*

”Tillægsprospektdatoen” *Den 28. november 2017*

14. Tegningsblanketten

Som konsekvens af ændringerne er udarbejdet vedlagte korrigerede tegningsblanket, jf. **bilag 2**.

15. Tilbagetrædelsesmulighed for nuværende investorer

Det følger af prospektbekendtgørelsens § 13, stk. 2 (bekendtgørelse 2015-07-01 nr. 811 om prospekter ved offentlige udbud mellem 1.000.000 EURO og 5.000.000 EURO af visse værdipapirer):

Tillæg

Stk. 2. Investorer, der har accepteret at købe eller tegne værdipapirer inden offentliggørelsen af tillægget, kan i to hverdage efter tillæggets offentliggørelse tilbagekalde deres accept, såfremt der ikke er sket levering af værdipapirerne. Denne frist kan forlænges af udstederen eller den person, der er ansvarlig for prospektets udarbejdelse. Sidste frist for tilbagekaldelse af accepten skal fremgå af tillægget.

Bestemmelsen indebærer, at investorer, der ikke længere måtte ønske at investere i Dansk Økojord A/S, senest 2 hverdage efter tillæggets offentliggørelse på Finanstilsynets hjemmeside, kan tilbagekalde deres accept. En tilbagekaldelse vil indebære, at den af de(n) indbetalte kapital vil blive tilbageført, hvormed denne kapital ikke indgår i tegningen. Fondens ledelse har besluttet at udvide tilbagekaldelsesfristen, således at investorernes accept kan tilbagekaldes indenfor 4 hverdage efter tillæggets offentliggørelse hos Finanstilsynet, hvilket vil sige senest den 4. december 2017.

Det er fondens forventning, at nuværende investorer vil opretholde deres investeringstilsagn til glæde og gavn for det økologiske jordbrug og naturen. Tilbagekaldelse af tegningstilsagn kan fremsendes til Kim Qvist på kim@jordbrugsfond.dk.

Investorer, der ønsker at opretholde deres tegningstilsagn, skal ikke foretage sig noget.

16. Erklæring fra ledelsen i Danmarks Økologiske Jordbrugsfond

Det erklæres hermed, at vi som ansvarlige for Prospektet af 8. august 2017 samt nærværende Tillægsprospekt har gjort vores bedste for at sikre, at oplysningerne i Prospektet af 8. august 2017 samt nærværende Tillægsprospekt 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 af 8. august 2017 samt nærværende Tillægsprospekt os bekendt er rigtige, og at disse os bekendt ikke er behæftet med udeladelser, der vil kunne forvanske det billede, som de skal give, herunder at alle relevante oplysninger i bestyrelsesprotokoller, revisionsprotokoller og andre interne dokumenter er medtaget i disse.

Danmarks Økologiske Jordbrugsfond
v/ bestyrelsen,

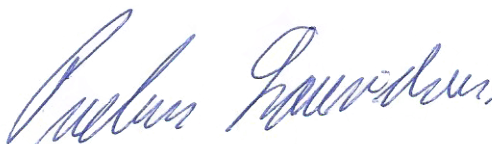
Den 28. november 2017



Lars-Christian Brask, formand
Direktør/bestyrelsesmedlem



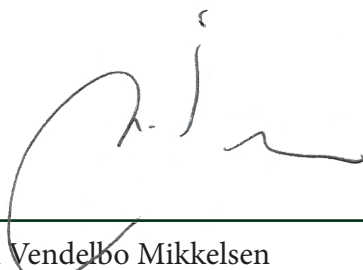
Susanne Herfelt
Selvstændig/Herfelt Rådgiver



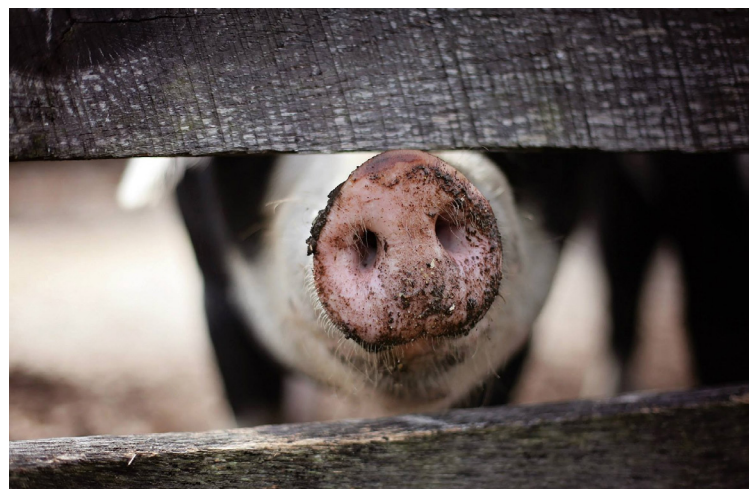
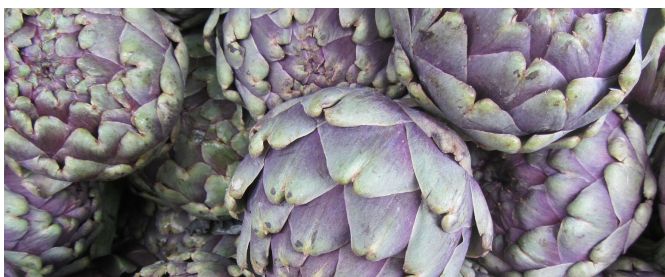
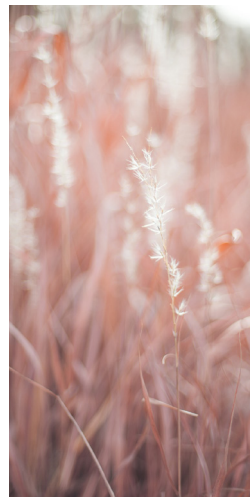
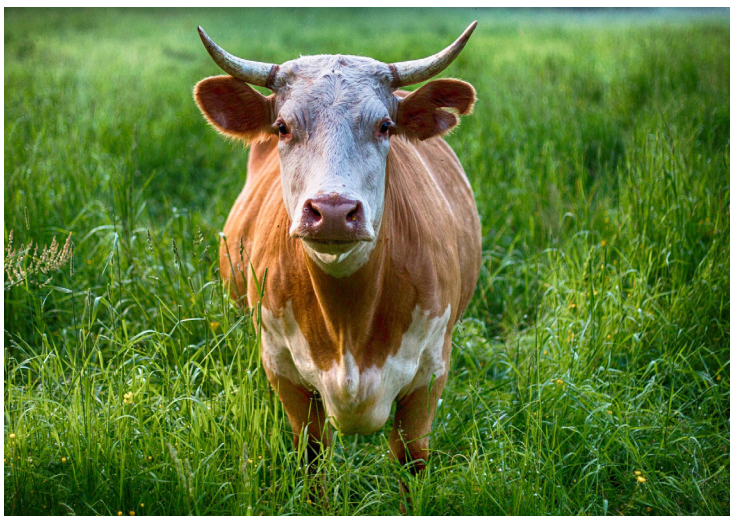
Preben Lauridsen
Selvstændig landmand



Steen Hildebrandt
Professor



Michael Vendelbo Mikkelsen
Bestyrelsesmedlem



BILAG 1

Budgetforudsætninger revideret budget november 2017

Selskabskapital:

Selskabet forventes stiftet med en aktiekapital på 20,00 mio kr. primo år 2018.
Aktierne tegnes til en forventet kurs på 102

Ejendoms køb:

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

Pr. 1/1-2019:	Erhverves ejendomme for 33% af aktiekapital
Pr. 1/7-2019:	Erhverves ejendomme for yderligere 33% af aktiekapitalen
Pr. 1/1-2020:	Erhverves ejendomme for de sidste 33% 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 en deltids direktør samt 1 ekstra deltids medarbejder fra år 2019 og bestyrelshonorar, 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 2018: 0%

År 2019: 0%

År 2020: 0%

År 2021: 0%

År 2022: 1%

År 2023: 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 2018 - 2023 (kr.)							
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Lejeindtægt							
fra afskrivn.bygn	5%		375.000	750.000	750.000	750.000	750.000
fra afskrivn. Inventar	10%		150.000	300.000	300.000	300.000	300.000
fra forrentning	4,50%		1.350.000	2.700.000	2.700.000	2.700.000	2.700.000
I alt lejeindtægt		0	1.875.000	3.750.000	3.750.000	3.750.000	3.750.000
Faste kap.omk ejede ejendomme	0,40%	0	-120.000	-240.000	-240.000	-240.000	-240.000
Administrationsomkostninger		-750.000	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000
Afskrivninger			-525.000	-1.050.000	-1.050.000	-1.050.000	-1.050.000
Driftsudgifter og afskrivninger		-750.000	-1.645.000	-2.290.000	-2.290.000	-2.290.000	-2.290.000
Resultat før finansiering		-750.000	230.000	1.460.000	1.460.000	1.460.000	1.460.000
Renteudgifter							
fast rente, krdf.	4%		-390.000	-780.000	-780.000	-780.000	-780.000
variabel rente, krdf.	1,50%		-146.250	-292.500	-292.500	-292.500	-292.500
Resultat		-750.000	-306.250	387.500	387.500	387.500	387.500

Resultatdisponering		2018	2019	2020	2021	2022	203
Udbytte for regnskabsåret		0	0	0	0	200.000	300.000
Overført resultat		-750.000	-306.250	387.500	387.500	187.500	87.500
		-750.000	-306.250	387.500	387.500	387.500	387.500

Likviditetsbudget 2018 - 2023 (kr.)							
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Tegnet aktiekapital		20.000.000					
Overkurs aktietegning		400.000					
Optagne realkreditlån			26.000.000	13.000.000			
Resultat af drift		-750.000	-306.250	387.500	387.500	387.500	387.500
tilbageførsel afskrivn.		0	525.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000
Indbetalinger i alt		19.650.000	26.218.750	14.437.500	1.437.500	1.437.500	1.437.500
Anskaffelsessum ejd.			-40.000.000	-20.000.000	0		
Omk. aktietegning		-200.000					
Afdrag realkredit			-188.000	-375.000	-375.000	-375.000	-375.000
Selskabsskat							
Udbetalt udbytte		0	0	0	0	0	-200.000
Udbetalinger i alt		-200.000	-40.188.000	-20.375.000	-375.000	-375.000	-575.000
Likviditet		19.450.000	-13.969.250	-5.937.500	1.062.500	1.062.500	862.500
Likviditet akkumuleret, bankkonto		19.450.000	5.480.750	-456.750	605.750	1.668.250	2.530.750

Budgetteret balance 2018 - 2023 (kr.)							
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ejendomme			37.625.000	55.875.000	55.125.000	54.375.000	53.625.000
Inventar			1.850.000	2.550.000	2.250.000	1.950.000	1.650.000
Bankindestående		19.450.000	5.480.750	-456.750	605.750	1.668.250	2.530.750
Aktiver i alt		19.450.000	44.955.750	57.968.250	57.980.750	57.993.250	57.805.750
Aktiekapital		20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000
Overkurs ved tegning - omkostninger tegning		200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Overført resultat		-750.000	-1.056.250	-668.750	-281.250	-93.750	-91.500
Egenkapital i alt		19.450.000	19.143.750	19.531.250	19.918.750	20.106.250	20.108.500
Eventualskat						0	85.250
Realkredit			25.812.000	38.437.000	38.062.000	37.687.000	37.312.000
Selskabsskat							
Skyldig udbytte			0	0	0	200.000	300.000
Gæld i alt		0	25.812.000	38.437.000	38.062.000	37.887.000	37.612.000
Passiver i alt		19.450.000	44.955.750	57.968.250	57.980.750	57.993.250	57.805.750

BILAG 2 TEGNINGSBLANKET

Denne tegningsblanket skal udfyldes i sin helhed for at blive godkendt, og blanketten skal efter udfyldelse og underskrift sendes til Danmarks Økologiske Jordbrugsfond (Fonden) senest den 31. januar 2018.

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 25.000 skal indbetales DKK 25.500)

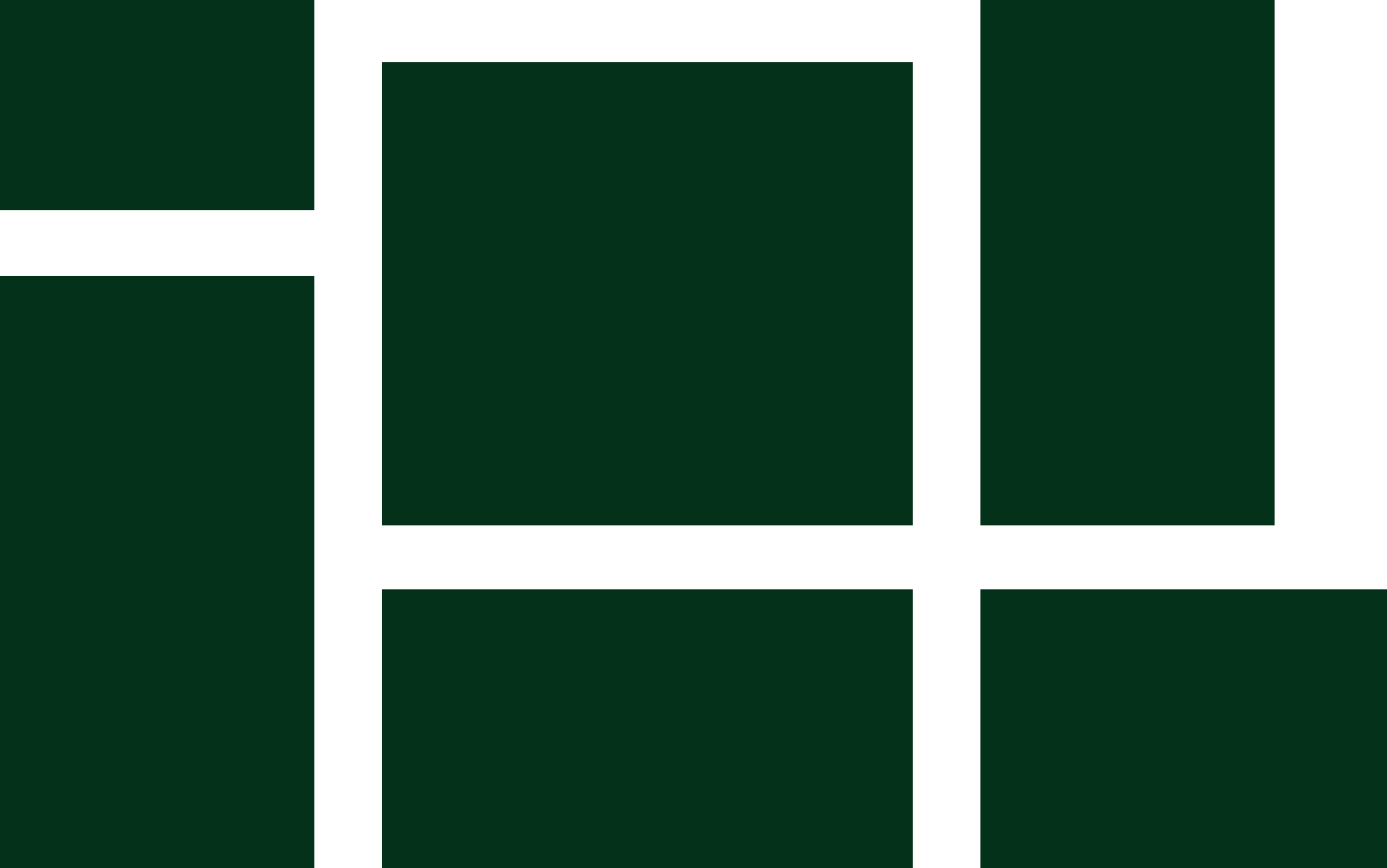
Undertegnede investor anmoder hermed uigenkaldeligt om optagelse som aktionær (investor) i aktieselskabet Dansk Økojord A/S med et tilsagn svarende til det ovenfor nævnte beløb.

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, kontonr. 8401 1708702, tilhørende Fonden til brug for indbetaling af selskabskapitalen i henhold til tegningstilsagnene, 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 Danmarks Økologiske Jordbrugsfond, cvr.nr. 38417371, 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 skøns-mæssig 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 bestyrelses skal kunne godkende.



Undertegnede investor erklærer hermed:

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 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 bindende,
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.
9. at have læst og forstået Prospektet og Tillægsprospekt i sin helhed, herunder de med investeringen forbundne risici.

Bankoplysninger for investor:

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:

Dato:

Underskrift:



Danmarks
ØKOLOGISKE
JORDBRUGSFOND



PROSPEKT

**Prospekt
DANSK ØKOJORD A/S**

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

Dansk Økojord A/S under stiftelse udbyder aktier. Dansk Økojord A/S' formål er at virke for økologisk jordbrug i Danmark gennem erhvervelse af jorde og gårde, herunder installationer tilhørende ejendommene. Herved skal selskabet medvirke til, at der skabes mere økologisk jordbrug, mere natur og bidrage til generationsskifte inden for landbruget i Danmark.

Det gør vi

- fordi økologi er fremtidens holdbare forretningsmodel for dansk landbrug
- fordi, økologi bidrager til et bedre miljø og er godt for natur, dyr og mennesker og
- fordi, det er svært for nye landmænd at købe deres egen gård

I dag er meget af vores landbrugsjord klar til generationsskifte, og landbrugserhvervet er tynget af en kæmpegæld. Yngre landmænd kan ikke skaffe den fornødne kapital, og den konventionelle produktionsform tager ikke altid 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 højt 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 har ikke den nødvendige egenkapital. Derfor skal der ske noget.

Vores mål er gennem aktietegning at udbyde aktier i Dansk Økojord A/S, så vi kan investere til glæde for de unge landmænd og til glæde for fremtidens landbrug samt naturen og miljøet.

Hvad gør vi?

Vi har stiftet Danmarks Økologiske Jordbrugsfond, der gennem datterselskabet Dansk Økojord A/S skal købe landbrugsjord og omlægge det til økologisk drift.

Kapitalen rejses ved salg af aktier i offentligheden, og man tegner sig for minimum DKK 25.500, inklusive overkurs. Dansk Økojord A/S køber jord og bygninger, mens landmanden selv står for at finansiere maskiner, besætning m.m. Det fremhæves, at Dansk Økojord A/S ikke er stiftet, hvormed Selskabet for nuværende er uden kapital. Selskabet stiftes alene, såfremt der kan opnås minimumstegning, jf. nedenfor.

Når jorden er erhvervet, finder vi en landmand m/k som vil dyrke ejendommen økologisk, med alle de afledte positive effekter det giver. Landmanden står ikke alene. Han/hun får opbakning fra en bestyrelse og andre relevante ressourcepersoner til den daglige drift og professionalisering.

Afkastet til investorerne er beskedent, men kan konkurrere med gældende renter for indestående i banker. Aktierne kan frit omsættes. Vores mål er i første omgang at få tegnet aktier for DKK 35 mio. Med realkreditfinansiering kan vi med denne kapital investere i ejendomme for ca. DKK 100 - 105 mio.

v/ bestyrelsen i Danmarks Økologiske Jordbrugsfond

Dansk Økojord A/S under stiftelse (i det følgende "Selskabet") har til formål at virke for økologisk jordbrug i Danmark gennem erhvervelse af jorde og gårde, herunder installationer tilhørende ejendommene. Herved skal selskabet medvirke til, at der skabes mere økologisk jordbrug, mere natur og bidrage til generationsskifte inden for landbruget i Danmark.

Selskabet er en ny investeringsmulighed, der har til formål at støtte en række af Fondens bæredygtige og økologiske tiltag i Danmark ved erhvervelse af landbrugsjord med henblik på fremme af økologisk landbrugsdrift samt hjælpe unge landmænd til at etablere sig som selvstændige økologiske landmænd.

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

Det konventionelle landbrug er ramt af tre alvorlige økonomiske udfordringer. Gælden er høj, priserne på de vigtigste produkter har i flere år været lave, og der er et mangeårigt investeringsefterslæb. Det har medført en bølge af konkurser, et fald i prisen på landbrugsjord og et problem med finansiering af køb og investeringer. Selvejet, som i over hundrede år har været central i at beskytte værdierne i landbruget, er vanskeligt at opretholde, når unge landmænd ikke kan låne penge til at overtage nye bedrifter. Den eksisterende forretningsmodel i dansk landbrug med produktion af bulkvarer til verdensmarkedet er derfor under væsentligt 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 erhverve og drive 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 erhverve 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 EURO 1.000.000 og EURO 5.000.000 af visse værdipapirer (Prospektbekendtgørelsen), idet der udbydes op til DKK 35.000.000 med krav om en minimumstegning på DKK 30.000.000, hvormed Finanstilsynets godkendelse af Prospektet er påkrævet. Det er hensigten, at der senere etableres et nyt udbud i henhold til et nyt prospekt. 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 til gavn for natur, miljø og det økologiske landbrug. Afkastet må forventes at være beskedent.

Selskabets bestyrelse har til opgave at sikre erhvervelse af relevante landbrugsejendomme og foretage en aktiv og værdiskabende forvaltning af ejendomsporteføljen. Det vil ske gennem en effektiv administration, optimering af finansiering og sammensætning af forpagterne samt eventuel udvikling af ejendommene. I sammensætningen af porteføljen vil der navnlig blive lagt vægt på de i Prospektet anførte kriterier.

Rådgivere:

Revisor:

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Michael Winther Rasmussen
CVR.nr. 34209936
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Advokat:

Advokat Thomas Schioldan Sørensen
Advokatfirmaet Rødstenen
CVR.nr. 10648432
Dalgas Avenue 42
8000 Aarhus C

Økonomisk rådgiver:

Rousing Consult v/ Anders P. Rousing
CVR.nr. 27207502
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 (Fonden)
Silkeborgvej 260
8230 Åbyhøj



1	PRÆSENTATION AF DANSK ØKOJORD A/S UNDER STIFTELSE	4
2	INDLEDNING	8
3	RESUMÉ	15
4	DANSK ØKOJORD A/S – SELSKABSSPECIFIKKE FORHOLD	21
5	FINANSIELLE OPLYSNINGER	30
6	REGNSKABSPRAKSIS	34
7	DEFINITIONER	38
	BILAG 1 TEGNINGSBLANKET	39
	BILAG 2 VEDTÆGTER	42





Nærværende Prospekt er udarbejdet af Danmarks Økologiske Jordbrugsfond ("Fonden") i forbindelse med et privat udbud i Danmark af 35.000 stk. nye aktier á nom. DKK 1.000 i Dansk Økojord A/S ("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. september 2017 til 30. november 2017 ("Tegningsperioden"). Afslutning af Tegningsperioden kan, ved fuldtegning, finde sted før udløbet af Tegningsperioden.

Aktierne udbydes til en fast kurs på 102 pr. aktie á nominelt DKK 1.000 ("Tegningskursen") og afregnes franko. Der fordres en minimumsinvestering på DKK 25.000, eksklusiv overkurs på 2 kurspoint, svarende til en investering på DKK 25.500, inklusive 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, inklusive overkurs til en spærret konto i Merkur Andelskasse, kontonr. 8401 1708702, tilhørende Fonden til brug for stiftelse af Dansk Økojord A/S i henhold til tegningstilsagnene, 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 i forhold til den pågældende investors forhold, og en eventuel tegning eller et eventuelt køb skal baseres på oplysningerne i Prospektet og eventuelle undersøgelser af egne forhold, som vedkommende finder nødvendige. Potentielle tegnere eller købere af Aktierne bør blandt andet undersøge den lovgivning, herunder skattemæssige konsekvenser, som vil være relevante for den enkelte investor 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. Udlevering 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 tillæg til prospektet snarest muligt. Oplysninger herom fremsættes via www.jordbrugsfond.dk og/eller via nyhedsmails.

2.1 Erklæring fra ledelsen i Danmarks Økologiske Jordbrugsfond

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,

Den 08/08 2017

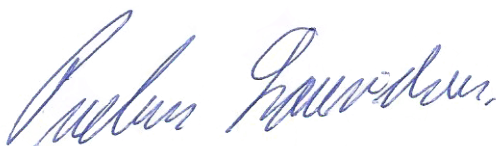
BESTYRELSEN:



Lars-Christian Brask, formand
Direktør/bestyrelsesmedlem



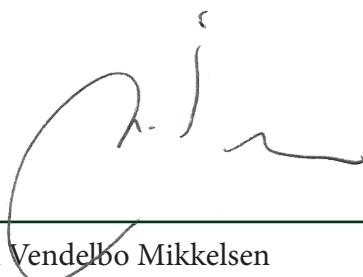
Susanne Herfelt
Selvstændig/Herfelt Rådgiver



Preben Lauridsen
Selvstændig landmand



Steen Hildebrandt
Professor



Michael Vendelbo Mikkelsen
Bestyrelsesmedlem



2.2.1 Til investorerne i Dansk Økojord A/S

Vi har efter aftale med ledelsen i Fonden undersøgt Prospektet for Dansk Økojord A/S under stiftelse af 3. februar 2017, omfattende prospektredigørelse, skattemæssige forhold, forudsætninger for prognosen, anvendt regnskabspraksis, drifts-, likviditets- og balanceprognoser for årene 2017-2022 og frem samt relaterede følsomhedsanalyser.

Vi vil udtrykke vores konklusion med høj grad af sikkerhed for, at drifts-, likviditets- og balanceprognoser for årene 2017-2022 samt relaterede følsomhedsanalyser er udarbejdet på grundlag af de opstillede forudsætninger og i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis. Vi vil ligeledes udtrykke vores konklusion med 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. Formålet med de udarbejdede drifts-, likviditets- og balanceprognoser for årene 2017-2022 samt relaterede følsomhedsanalyser er at afspejle den forventede økonomiske virkning af ledelsens handlingsplaner for 2017-2022.

De faktiske resultater af drift og likviditet for 2017-2022 vil sandsynligvis afvige fra de udarbejdede prognoser, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræffer som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige i hvert tilfælde.

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

De angivne forventninger kan alene betragtes som relevante for de udarbejdede prognoser.

2.2.2 Ledelsens ansvar

Ledelsen i Fonden har ansvaret for Prospektet, omfattende prospektredigørelse, skattemæssige forhold, forudsætninger for prognosen, anvendt regnskabspraksis, drifts-, likviditets- og balanceprognoser for årene 2017-2022 og frem samt relaterede følsomhedsanalyser.

2.2.3 Revisors ansvar

Vores ansvar er på grundlag af vores undersøgelser at udtrykke en konklusion med høj grad af sikkerhed for, at drifts-, likviditets- og balanceprognoser for årene 2017-2022 samt relaterede følsomhedsanalyser er udarbejdet på grundlag af de opstillede forudsætninger og i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis. Vores ansvar er derudover også på grundlag af vores undersøgelser 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.

Vi har udført vores undersøgelser i overensstemmelse med ISAE 3000 (ajourført) Andre erklæringsopgaver med sikkerhed end revision eller review af historiske finansielle oplysninger samt yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Grant Thornton er underlagt international standard om kvalitetsstyring, ISQC 1, og anvender således et omfattende kvalitetsstyringssystem, herunder dokumenterede politikker og procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende krav i lov og øvrige regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i FSR – danske revisors retningslinjer for revisors etiske adfærd (Etiske regler for revisorer), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd.



Som led i vores arbejder har vi efterprøvet, om de fremadrettede prognoser er udarbejdet på grundlag af de oplyste forudsætninger og efter den regnskabspraksis som fremgår af Prospektet, herunder kontrolleret den indre talmæssige sammenhæng i de fremadrettede finansielle oplysninger.

Vores arbejder har ikke omfattet en vurdering af, om de anvendte forudsætninger er dokumenterede, velbegrundede og fuldstændige, eller om de fremadrettede prognoser og følsomhedsberegninger for 2017-2022 kan realiseres, og vi udtrykker derfor ingen konklusion herom.

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.

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

2.2.4 Konklusion

Konklusionen er udformet på grundlag af forståelsen af udtrykket ” drifts-, likviditets- og balanceprognoser for årene 2017-2022 samt relaterede følsomhedsanalyser er udarbejdet på grundlag af de opstillede forudsætninger og i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis” som redegjort for i erklæringens indledning.

Det er vores opfattelse, at drifts-, likviditets- og balanceprognoser for årene 2017-2022 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.

København, d. 08/08 2017

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Cvr.nr. 34209936

Michael Winther Rasmussen
Statsautoriseret revisor

2.3. Erklæring afgivet af advokat

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 under stiftelse 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.

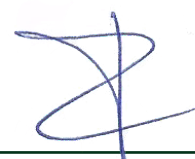
Vi kan erklære, at Prospektet er udarbejdet i overensstemmelse med gældende dansk lovgivning, her-under Bekendtgørelse 2015-07-01 nr. 811 om prospekter ved offentlige udbud mellem 1.000.000 euro og 5.000.000 euro af visse værdipapirer. Vi kan erklære, at Prospektet i medfør af bekendtgørelsens §16, jf. kapital 12 i lov om værdipapirhandel mv. og bekendtgørelsens bestemmelser, er godkendt af Finanstilsynet.

Det bemærkes, at Selskabet for nuværende ikke er stiftet, men vi kan erklære, at de i Prospektet indeholdte vedtægter vurderes egnet til registrering 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 Revisor Michael Winther Rasmussen og Rousing Consult v/ Anders P. Rousing.

Endelige bemærkes, at Selskabet i sagens natur ikke for nuværende har erhvervet ejendomme.

Aarhus, den 08/08 2017



Thomas Schioldan Sørensen
Advokat (H), Partner

2.4. Erklæring afgivet af Rousing Consult v/ Anders P. Rousing

Rousing Consult v/ Anders P. Rousing har været tilknyttet til primært at udvikle, verificere og understøtte den bagvedliggende forretningsmodel for Dansk Økojord A/S under stiftelse.

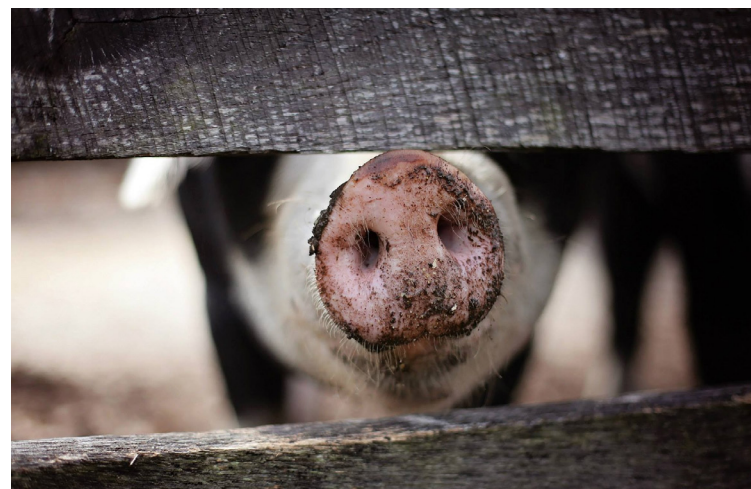
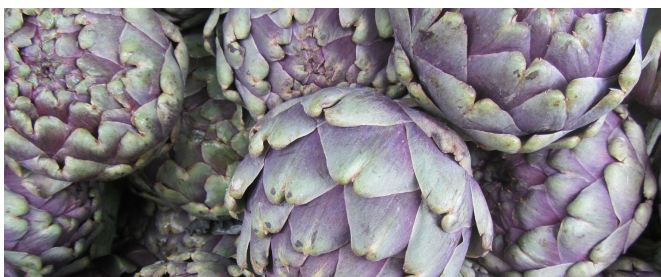
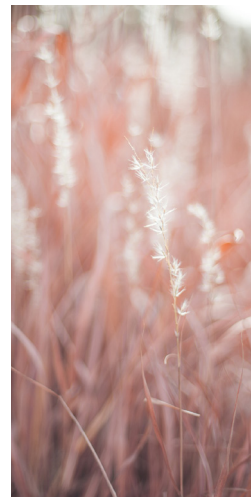
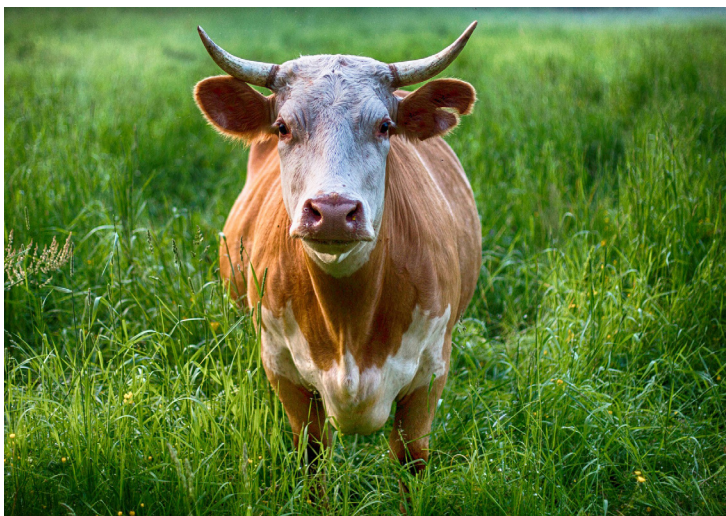
Det vil mere konkret sige den økonomiske forretningsmodel baseret på køb af landbrugsejendomme og videreudlejning af disse til forpagtere. Arbejdet har omfattet en vurdering af det praktisk mulige ved køb og finansiering af de købte ejendomme, udlejning af disse og samtidig en vurdering af forpagters mulighed for at efterkomme den forventede lejebetaling til Dansk Økojord A/S.

Vurderingen er sket på baggrund af de gældende forhold for landbrugserhvervet, baseret på de nuværende kapitalforhold, produktionsmuligheder, afsætningspriser og forventninger til fremtiden.

Spentrup, den 08/08 2017



Anders P. Rousing





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 erhvervelse af jorde og gårde, herunder installationer tilhørende ejendommene. Herved skal selskabet medvirke til, at der skabes mere økologisk jordbrug, mere natur og bidrage til generationsskifte inden for landbruget i Danmark.

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, hvormed Finanstilsynets godkendelse af Prospektet 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 til gavn for miljøet, naturen og de økologiske landbrug. 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 erhverves 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 og natur- og miljøforhold inden for Danmarks grænser.

Prospektet udarbejdes alene på dansk og aktierne udbydes via dansksproget hjemmeside og i danske medier i øvrigt,

Om Danmarks Økologiske Jordbrugsfond ("Fonden")

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

Fondens formål er sammenfaldende med Selskabets formål, idet Fonden skal bidrage til mere natur, bedre miljø og til generationsskifte i landbruget i Danmark ved at fastholde og øge det økologiske landbrugsareal i Danmark. Gennem erhvervelse af jorde og gårde, herunder installationer tilhørende ejendommene, skal selskabet (datterselskabet) medvirke til, at disse målsætninger opfyldes.

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 erhvervelse af landbrugsjord i Danmark. De primære aktiviteter omfatter:

- Erhvervelse og finansiering af landbrugsejendomme (eventuelt inklusive driftsmidler)
- Bortforpagtning til økologiske landmænd
- Optimering af de økologiske landbrugsejendommers 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 tidshorisont, hvor der løbende kan investeres og undtagelsesvist sælges landbrugsejendomme.

3.3 Oversigt over udbuddet

Udbuddet

Selskabet udbyder 35.000 stk. Aktier à DKK 1.000 til kurs 102, svarende til DKK 35.700.000, inkl. overkurs. Der skal ske tegning af mindst 30.000 stk. aktier for at nærværende projekt gennemføres svarende til DKK 30.600.000, inkl. overkurs.

Det bemærkes, at Fonden – af de udbudte 35.000 stk. Aktier – forpligter sig til at tegne minimum 25 stk. aktier, heraf den ene A-aktie, jf. nedenfor. Fonden vil ikke afvise, at den vil tegne yderligere aktier på lige vilkår med øvrige investorer.

Tegningskurs

Aktierne udbydes til en fast kurs på 102 pr. aktie á nominelt DKK 1.000, svarende til tegningskurs DKK 1.020, og afregnes franko.

Aktie-klasser

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

- 1 stk. A-aktie á DKK 1.000 svarende til nom. DKK 1.000.
- 34.999 stk. B-aktier á DKK 1.000 svarende til nom. DKK 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. 5 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. september 2017 til 30. november 2017 begge dage inklusive ("Tegningsperioden"). Afslutning af Tegningsperioden kan, ved fuldtægning, finde sted før udløbet af Tegningsperioden. Resultatet af udbuddet vil blive offentliggjort via Fondens hjemmeside umiddelbart efter lukning af tegningen, dog senest den 20. december 2017

Afgivelse af tegningsordre

Afgivelse af tegningsordre kan ske ved at downloade prospekt og tegningsblanket fra Fondens hjemmeside samt returnering af tegningsblanketten i underskrevet stand, 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, inklusive overkurs på 2 kurspoint, pr. investor.

Henvendelse kan ske til Kim Qvist på telefonnummer 9396 4036 eller på e-mail kim@jordbrugsfond.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. december 2017. Tegningen er først gyldig, når tegningsbeløbet, inklusive overkurs, er indbetalt til den i tegningsblanketten anførte konto.

Aktierne 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. Det præciseres, at bemyndigelsen alene omfatter tilpasning af vedtægternes § 3, der tilpasses i forhold til den de facto tegnede selskabskapital.

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. Der vil være tale om en simpel handelsplatform, hvor potentielle købere og sælgere kan få noteret ønske om aktiekøb og aktiesalg. Det er alene aktier (værdipapirer), som Selskabet udsteder, der kan handles via handelsplatformen. Dermed vil Selskabet have overblik over, hvorvidt der umiddelbart måtte være mulighed for at købe eller sælge aktier, eller om køb eller salg må afvente modgående ønsker. Måtte der være mulighed for at gennemføre en handel, vil Selskabet i samarbejde med dets bankforbindelse sørge for, at handlen gennemføres.

Forventet afkast for investor

Selskabet lægger vægt på, at landbrugsejendommenes drift vil bidrage til et positivt afkast. Investerings-strategien 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. I henhold til det i afsnit 5.1. anførte budget forventes dog først udbytte fra og med år 2022. Der ud-betales 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-aktien har ret til at udpege op til 5 medlemmer af bestyrelsen, mens B-aktierne kan udpege op til 4 medlemmer af bestyrelsen, idet A-aktien har ret til at udpege flertallet af bestyrelsesmedlemmerne. 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.

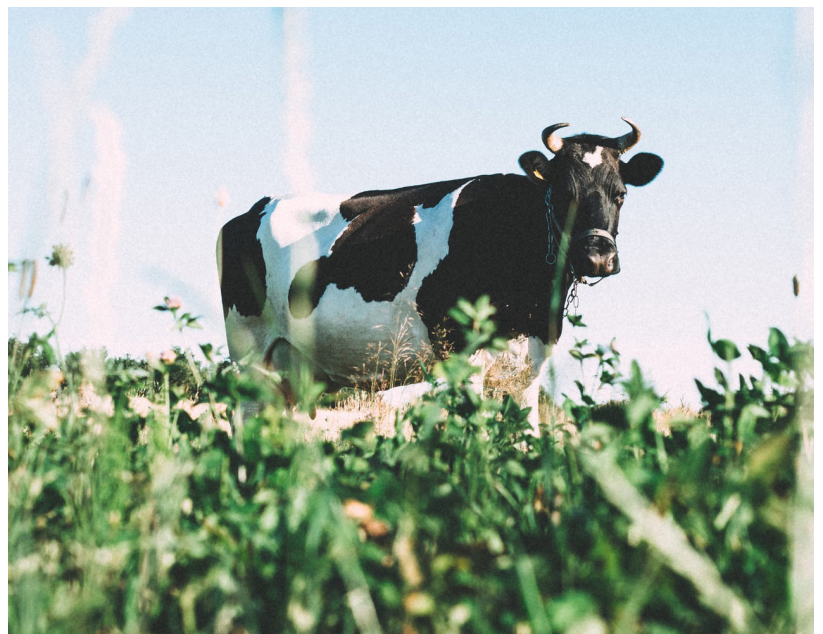
Aktionærer, der har erhvervet aktier ved overdragelse, kan ikke udøve stemmeret for de pågældende aktier på generalforsamlinger, der er indkaldt, medmindre aktionæren er noteret i Aktiebogen, eller aktionæren forud for generalforsamlingen har dokumenteret sin erhvervelse.

Anvendelse af provenu

Fonden har et ønske om i Selskabet at supplere provenuet fra udbuddet med en fremmed finansiering i størrelsesordenen DKK 70.000.000,00, der samlet 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. Potentielle investorer opfordres til at søge egen rådgivning.

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 økonomisk og likviditetsmæssig belastning for Selskabet, såfremt det ikke vil være muligt at finde en forpagter eller en forpagter måtte opsige en lejeaftale, hvormed et forpagtningslejemål i en overgangsperiode kan stå tomt, hvormed Selskabet ikke oppebærer forpagtningsindtægter.

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 økonomisk og 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 de rette investeringsejendomme, hvormed den investerede kapital i en periode vil henstå 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 realkredit- 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.

3.4.8. Risici ved omlægning fra konventionel drift til økologisk drift

Den økonomiske risiko ved omlægning fra konventionel drift til økologisk drift vurderes alene at være en indirekte risiko for selskabet, idet driften af ejendommene er underlagt forpagtere. Det er imidlertid af væsentlig betydning for selskabet at sikre de bedste betingelser for forpagtere, og dermed sikre forpagternes evne til dels at efterleve krav til lejebetaling og dels af udvikle ejendommene i henhold til selskabets ønsker.

Omlægning fra konventionel drift understøttes i dag af staten med et ekstraordinært tilskud i omlægningsperioden (2 år) på pt. DKK 1.200/ha til kompensation for, at bedriften skal drives økologisk i omlægningsperioden, mens produkterne i salgsøjemed endnu ikke måtte være fuldt økologiske. Økonomien i omlægningsperioden forventes at være på niveau med indtjeningen efter omlægning til økologi, men der vil være risiko for en negativ afgivelse.

Det er en væsentlig faktor, at der i udvælgelsen af ejendomme til porteføljen, vil være fokus på at sikre ejendomme, som enten allerede er økologisk drevne, eller som har et potentiale for økologisk drift baseret på eksisterende produktionsforhold som jordtype, arrondering, bygningsindretning og disses udviklingsmuligheder.

Markedet for den økologiske produktion er i stigende vækst, uanset om der er tale om detail, foodservice eller eksport. Vækstraterne for økologi har de seneste 3 år vist sig markant bedre end det konventionelle landbrug, og tendensen ser ud til at fortsætte. De lande, som Danmark typisk eksporterer deres økologiske produkter til, har ligeledes stigende vækstkurver. I Danmark har de første tendenser på større efterspørgsel end udbud allerede vist sig. Der er således begrundet grundlag for at forudsige, at økologien har bedre potentialer i sig end det traditionelle konventionelle landbrug. Danmark er det land i verden, hvor flest borgere køber økologisk og tendensen fortsætter år efter år. Det er derfor vores klare opfattelse, at der også på sigt vil være et fornuftigt forretningspotentiale ved økologisk landbrugsdrift.

Sammenfattende vurderes den største risiko ved omlægningen at kunne henføres til driftslederen/forpagternes evne til at efterleve dygtig driftsledelse med den nye produktionsform; dette understøtter selskabet ved en nøje udvælgelse af forpagtere til ejendommene, sammenholdt med en løbende sparring mellem selskabets ledelse og forpagtere.



4.1 Investering i fast ejendom

Målet med Selskabet er at bidrage til udbredelsen af økologiske landbrug i Danmark. Dette skal ske gennem erhvervelse af landbrugs-ejendomme. Selskabet vil forestå administrationen af ejendommene og sørge for en udvikling af de erhvervede landbrugsejendomme.

Strategi

Selskabet foranlediger erhvervelse af jord og ejendomme med økologisk landbrugsdrift for øje.

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. bygninger, 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

Der 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, samt at et salg i den konkrete situation er den bedste mulighed for at sikre fortsat 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. 20. december 2017 med en nominel aktiekapital på mindst DKK 30.000.000 og højest DKK 35.000.000 til overkurs på baggrund af den tegnede kapital. Der udstedes A og B aktier.

Aktierne opdeles i A og B aktier. A-aktien har ret til at udpege op til 5 medlemmer af bestyrelsen, mens B-aktierne kan udpege op til 4 medlemmer af bestyrelsen, idet A-aktien har ret til at udpege flertallet af bestyrelsesmedlemmerne, 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 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.

Ledelsen

Selskabets ledelse vil administrere og udvikle ejendommene.

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:

Lars-Christian Brask, formand, Cpr. 250563-####

Adresse: Frederiksborgvej 123 d, Himmelev, 4000 Roskilde
Tiltrædelsesdato: Senest d. 20. december 2017

Civile erhverv (20.06.2017):

- 1G9 v/Lars Christian Brask, cvr-nr. 34953570 (direktør)
- J.E. Juncker A/S, cvr.nr. 30500016 (bestyrelsesformand)
- Handy A/S, cvr.nr. 29399905 (bestyrelsesformand)
- LM Byg A/S, cvr.nr. 47982715 (bestyrelsesformand)
- Egon Olsen & Søn A/S, cvr.nr. 26083834 (bestyrelsesformand)
- John Jensen A/S, VVS Installationer, cvr.nr. 40272712 (bestyrelsesformand)
- Pihl & Søn A/S, cvr.nr. 38030582 (bestyrelsesformand)
- Danmarks Økologiske Jorbrugsfond, cvr.nr. 38417371 (bestyrelsesformand)
- LH Hockerup A/S, cvr.nr. 27143334 (bestyrelsesformand)
- People Test Systems A/S, cvr. Nr. 30560604 (bestyrelsesmedlem)

Kort CV:

- Bestyrelsesformand i flere selskaber fra it til bygge & anlæg til produktionsvirksomheder.
- Mere end 30 års erfaring fra bank og investment bank, heraf 15 år i England og USA.
- Direktør i verdensførende banker; UBS, Bank of America og Merrill Lynch.
- Forfatter til bog om ledelse og motivation samt bogen "Vilje til Forandring", der omhandler, hvordan vi gør Danmark til et grønt, bæredygtigt og fremsynet vækstsamfund.
- Byrådsmedlem for Venstre i Roskilde Kommune.

Steen Hildebrandt, Cpr. 220144-####

Adresse: Forchammersvej 1, 2. sal, 1920 Frederiksberg
Tiltrædelsesdato: Senest d. 20. december 2017

Civile erhverv (20.06.2017):

- A/S Kapital A/S, cvr.nr. 26989736 (direktør)
- Steen Hildebrandt ApS, cvr.nr. 27990304 (direktør)
- Steen Hildebrandt, cvr.nr. 79508217 (direktør)
- Fonden til Støtte for Kræftens Bekæmpelses Patientstøttarbejde, cvr.nr. 30715853 (bestyrelsesformand)
- Chora Connetction Fonden, cvr.nr. 36064684 (næstformand)
- Opus A/S, cvr.nr. 19555348 (bestyrelsesmedlem)
- Danmarks Økologiske Jorbrugsfond, cvr.nr. 38417371 (bestyrelsesmedlem)

Kort CV:

- Cand. Merc. og Ph.D, professor emeritus på Aarhus Universitet, adjungeret professor i lederskab ved CBS, Handels højskolen i København og adjungeret professor i organisatorisk læring ved Ålborg Universitet.
- Etableret 2 rådgivningsvirksomheder.
- Bestyrelsesposter i private- og offentlige virksomheder, uddannelsesinstitutioner, sociale og frivillige organisationer.
- Omfattende forfatterskab om ledelse, organisations- og samfundsforhold.
- Rådgivet virksomheder, været medlem af bestyrelser og advisory boards.
- Fagredaktør på dagbladet Børsen og boganmelder på Børsen, Jyllands Posten og Kristeligt Dagblad.

Preben Marinus Lauridsen, Cpr. 100661-####

Adresse: Vittarpvej 110, 6855 Outrup
Tiltrædelsesdato: Senest d. 20. december 2017

Civile erhverv (20.06.2017):

- Vittarp Invest ApS, cvr.nr. 27221955 (direktør)
- Preben Lauridsen Holding ApS, cvr.nr. 29827958 (direktør)
- KPPL Invest ApS, cvr.nr. 29842299 (direktør)
- Ravnbækgaard ApS, cvr.nr. 35236929 (bestyrelsesformand)
- Danmarks Økologiske Jorbrugsfond, cvr.nr. 38417371 (bestyrelsesmedlem)

Kort CV:

- Selvstændig landmand siden 1988.
- Driver og ejer i dag Sønderhøjgård Økologisk med 900 køer og 1350 hektar.
- Ejer diverse selskaber bl.a.; Windtarp I/S, Vittarp inv., Kppl Invest, Nonbo photography.
- Bestrider diverse bestyrelsesposter bl.a.; Mælkeudvalget i Økologisk Landsforening, Sydvestjysk Biogas Amba, Økologisk Fødevarer råd.
- Stor erfaring i opstart af virksomheder, opfølgning, fastholde strategi eller turn around.

Susanne Herfelt, Cpr. 051154-####

Adresse: Fridtjof Nansens Plads 5, 5. tv., 2100 København Ø.
Tiltrædelsesdato: Senest d. 20. december 2017

Civile erhverv (20.06.2017):

- Danmarks Økologiske Jordbrugsfond, cvr.nr. 38417371 (næstformand)
- Herfelt Rådgivning, cvr.nr. 28047126 (direktør)

Kort CV:

- Cand Jur. Københavns Universitet 1979.
- Har i dag selvstændig rådgivningsvirksomhed; Herfelt rådgivning, cvr.nr. 28047126 (Direktør)
- Mange års ledelseserfaring fra ansættelser som direktør i Danmarks Naturfredningsforening, kontorchef i miljøministeriet og konsulent for miljøministre i Nordisk Ministerråd.
- Erfaring med udvikling på miljø- og naturområdet bl.a. gennem deltagelse i Naturrådet, Wilhelm-udvalget, Miljøministeriets Erhvervspanel og Det Nationale Bioøkonomipanel.
- Erfaring med bestyrelsesarbejde fra deltagelse i bestyrelser for bl.a. NEFCO (Nordic Environmental Finance Corporation), Arbejdsmarkeds Feriefond og Elsparefonden.
- Er censor ved Københavns Universitet. Undervisningserfaring fra bl.a. Forvaltningshøjskolen og Den Kommunale

Michael Vendelbo Mikkelsen, Cpr. 100460-####

Adresse: Kystvejen 9 b, 4400 Kalundborg
Tiltrædelsesdato: Senest d. 20. december 2017

Civile erhverv (20.06.2017):

- Danmarks Økologiske Jordbrugsfond, cvr.nr. 38417371 (bestyrelsesmedlem)
- Klimafonden, cvr.nr. 33393873 (bestyrelsesmedlem)
- Klimafonden Invest A/S, cvr.nr. 33636326 (bestyrelsesmedlem)

Kort CV:

- Uddannet cand. Jur. og har arbejdet en årrække i den finansielle og den grønne sektor med ledelse, økonomi, finansiering, fundraising samt kunde- og medlemsrelationer.
- Mange års ledelseserfaring fra ansættelser som direktør i Danmarks Naturfredningsforening, vicedirektør i Rådet for sikker Trafik og kontorchef i BG Bank.
- Bestyrelsesformand for Mathilde og Karl Merrilds og Birte og Erik Merrilds feriefond samt medlem af bestyrelsen i Klimafonden, Klimafonden Invest A/S og Indsamlingsorganisationernes Brancheorganisation.
- Ekstern lektor i erhvervsret på Københavns Universitet.

Evald Vestergaard, Cpr.nr. 220557-####

Adresse: Tanghusvej 14, Nørskovlund, 8620 Kjellerup
Tiltrædelsesdato: Senest d. 20. december 2017

Civile erhverv (20.06.2017):

- Danmarks Naturfond, cvr.nr. 16064696 (bestyrelsesmedlem)

Kort CV:

- Økologiske mælkeproducent i mere end 30 år, bl.a. med specialproduktion af ost.
- Formand for Økologisk Landsforening fra 2007 – 2013
- Medlem af repræsentantskabet i Danmarks Naturfredningsforening
- Medlem af bestyrelsen for Danmarks Naturfond med særligt ansvar for det økologiske gods Skovsgaard på Langeland.
- Medlem af kommunalbestyrelsen i den tidligere Kjellerup Kommune

Thomas Schioldan Sørensen, Cpr.nr. 151178-####

Adresse: Advokatfirmaet Rødstenen, Dalgas Avenue 42, 8000 Aarhus C
Tiltrædelsesdato: Senest d. 20. december 2017

Civile erhverv (20.06.2017):

- Advokatfirmaet Rødstenen I/S, cvr.nr. 10648432 (Advokat og indehaver)
- Advokatanpartsselskabet T2S, cvr.nr. 33867417 (Direktør)
- TSS Ejendomme ApS, cvr.nr. 35036857 (Direktør)
- Frichs Ecotech A/S, cvr.nr. 37320064 (Bestyrelsesmedlem)
- Clearhaus Teknik A/S, cvr.nr. 37220272 (Bestyrelsesmedlem)
- GS-Eurolaser A/S, cvr.nr. 31286557 (Bestyrelsesformand)
- Samsø Økojord A/S, cvr.nr. 37623350 (Bestyrelsesmedlem)
- Planaction ApS, cvr.nr. 32932134 (Bestyrelsesformand)
- Postevand ApS, cvr.nr. 37435031 (Bestyrelsesformand)
-

Kort CV:

- Thomas Schioldan Sørensen er partner og certificeret dansk og international voldgiftsdommer og har møderet for Højesteret. Han har landbrugets retsforhold som kernekompetence og bistår bl.a. med bestyrelsesarbejde, deltagelse i gårdråd, generationsskifte, miljøsager, EU-støtte- og betalingsrettigheder samt retssager i øvrigt. Derudover er han specialiseret inden for kommercielle kontrakter.

4.2.1 Direktion

Direktionen for Dansk Økojord A/S udgøres af den administrerende direktør, som varetager den daglige ledelse af Selskabet. Nedenstående ansættes som konstituerende direktør.

Kim Qvist, direktør.

Adresse: Topkærvej 3, 8200 Aarhus N
Tiltrædelsesdato: Senest d. 20. december 2017

Kort CV:

- Selvstændig økologisk landmand, multifunktionelt landbrug med bl.a. gårdbutik og socialøkonomisk virksomhed.
- Tidl. forstander på Kalø Økologisk Landbrugsskole.
- Mere end 20 års ledelseserfaring.
- Tidl. konsulent for både offentlige og private virksomheder omkring ledelses, kommunikation, teamwork, strategi.
- Tidl. byrådsmedlem igennem 6 år.
- Bestyrelsesmedlem og næstformand i Økologisk Landsforening.
- Erfaring fra diverse bestyrelsesposter; Samsø Økologisk, Grantoftegård, Ehlershjemmet, Bevaringsudvalget for husdyr, Djurslands Landboforenings Økologiudvalg m.m.

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 direktionsmedlemmerne 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 det indledende år er det samlede vederlag til den samlede bestyrelse budgetteret til DKK 150.000. 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 vil blive stiftet og registreret under dansk ret, såfremt der opnås minimumstegning. 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 virke for økologisk jordbrug i Danmark gennem erhvervelse af jorde og gårde, herunder installationer tilhørende ejendommene. Herved skal selskabet medvirke til, at der skabes mere økologisk jordbrug, mere natur og bidrage til generationsskifte inden for landbruget i Danmark.

4.3.4 Selskabsdokumenter

Selskabets stiftelsesdokument, årsrapport og øvrige dokumenter vil, når de foreligger, kunne rekvireres i kopiform ved fremsendelse pr. e-mail.

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







5.1 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 DKK 35 mio. medio år 2017.

Aktierne tegnes til en 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 aktiekapitalen
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

Købesummens fordeling:

Alle ejendomme erhverves således, at for hver DKK 20.000.000 investeret forventes DKK 14.000.000 heraf investeret i jord og beboelse, DKK 5.000.000 investeret i driftsbygninger og DKK 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% inkl. 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 inkl. 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 faste omkostninger på de erhvervede ejendomme såsom ejendomsskat mm.

Administrationsomkostninger er til afholdelse af lønudgifter til direktør samt én ekstra medarbejder fra år 2017 og bestyrelseshonorar, hertil kommer udgifter til værdipapircentral, kontorhold og udarbejdelse af regnskab. Administrationsomkostningerne er vurderet ens i hele perioden. Tilkøb af ejendomme budgetteres at ske jævnt henover årene 2017 til 2019.

I de første år vil omkostningerne til medarbejdere (den ansatte administration) udelukkende være til forundersøgelse, forhandling og erhvervelse af ejendomme, hvilket forventes at være af betydelig omfang.

I de følgende år vil administrationens opgave mere overgå til sikring og opfølgning på de erhvervede ejendomme, hvilket dog fortsat forventes at være en ikke ubetydelig opgave.

Der er således budgetteret med et uændret beløb til administration henover perioden, men administrationens opgave ændrer sig fra erhvervelse til sikring/opfølgning på de foretagne investeringer.

Afskrivninger foretages lineært med:

Driftsbygninger:	5% p.a.
Inventar:	10% p.a.

Skat:

Der er ikke afsat skat i resultatbudgettet. Der er ikke afsat skat i resultatbudgettet, idet der de første 4 år vil være et negativt opsummeret resultat i selskabet. Herefter vil der være øgede skattemæssige afskrivningsmuligheder, som medfører, at der ikke bliver nogen skat til betaling for selskabet.

Gældende fra år 2021 er der afsat eventuel skat i balancen svarende til 22% af årets resultat; som illustration af, at der er en udskudt skat til senere betaling.

På længere sigt må der påregnes en skattebetaling på årligt 22% af årets resultat; dette forventes ikke at få en større indflydelse på selskabets drift og levedygtighed, men vil naturligvis have en årlig likviditetsmæssig betydning.

Der er afsat skat i balancen, herunder som eventualskat.

Der forventes ingen skattebetaling i den budgetterede 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 (DKK)							
		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>
							0
I alt lejeindtægt		<u>0</u>	<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 <u>kap.omk</u> 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>
							0
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		-500.000	-270.000	1.370.000	2.600.000	2.600.000	2.600.000
							0
Renteudgifter							0
fast rente, realkredit	4%		-390.000	-910.000	-1.300.000	-1.300.000	-1.300.000
variabel rente, realkredit	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 (DKK)		2017	2018	2019	2020	2021	2022
Udbytte for regnskabsåret		0	0	0	0	350.000	525.000
Overført resultat		-500.000	-806.250	<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 (DKK)							
		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		0	<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 ejendomme/inventar inkl. omkostninger			-40.000.000	-40.000.000	-20.000.000		
Omkostninger aktietegning		-200.000					
Afdrag realkredit			-175.000	-490.000	-625.000	-625.000	-625.000
Selskabsskat							
Udbetalt udbytte		0	0	0	0	0	-350.000
Udbetalinger i alt		-200.000	-40.175.000	-40.490.000	-20.625.000	-625.000	-975.000
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, bankkonto		<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 (DKK)		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		-500.000	-1.306.250	-1.187.500	-375.000	-91.250	17.500
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	62.460.000
Selskabsskat							-
Skyldig udbytte			0	0	0	350.000	525.000
Gæld i alt		0	<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. Indtægter fremkommer fra bortforpagtning af indkøbte landbrugsejendomme. Disse bortforpagtes og Selskabet oppebærer forpagtningsafgift.

Eksempel: 1 landbrugsejendom med 100 ha jord, 2 staldbygninger, 1 lade, inventar i staldbygning i form af malkeanlæg, båse etc. samt 1 stuehus:

Der betales en forpagtningsafgift baseret på dels værdien af aktiverne og dels for den årlige forringelse af aktiver (slidtage) anslået som følger:

100 ha jord: Købværdi DKK 15.000.000, Årlig forpagtningsafgift: rente 4,5% p.a. heraf svarende til DKK 675.000

Staldbygninger/lade: Købspris DKK 4.000.000, Årlig forpagtningsafgift: rente 4,5% p.a. samt slidtage 5% p.a., svarende til 9,5%, i alt DKK 380.000

Inventar: Købspris DKK 1.000.000, Årlig forpagtningsafgift rente 4,5% samt slidtage 10% p.a., svarende til DKK 145.000

Stuehus: Købspris DKK 2.000.000, Årlig forpagtningsafgift rente 4,5% p.a., svarende til DKK 90.000

Samlede årlige indtægter i alt DKK 1.290.000 (tkr.675 + tkr.380 + tkr.145 + tkr.90)

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 rentekomkostninger

Skat

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

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

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

Aktier i Dansk Økojord A/S er unoterede. Aktieavance ved realisation af unoterede aktier er skattefri uanset ejertid og ejerandel. Tab på aktierne kan ikke fradrages i selskabsinvestors skattepligtige indkomst. Selskabet vil indeholde 15,4% kildeskat på udbytteudlodninger til selskabsinvestorer, der ejer mindre end 10% af den samlede aktiekapital.

Ved beskatning af udbytte skelnes der mellem aktionærer som besidder mere eller mindre end 10% af aktiekapitalen. Ejers mere end 10% af aktiekapitalen, vil udbytte fra selskabet være skattefrit. Såfremt en selskabsinvestor ejer under 10% af den samlede aktiekapital i Dansk Økojord A/S vil 70% af udbyttet være omfattet af den generelle skattepligt.

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

Personinvestorer

Aktier i Dansk Økojord A/S er unoterede. Udbytte og aktieavance på aktierne beskattes som aktieindkomst. Et eventuelt tab ved realisation af aktierne kan anvendes til at nedsætte skatten på øvrige indkomst, forudsat at investors samlede aktieindkomst er negativ.

Udbytte og aktieavancer op til DKK 51.700 beskattes med 27% (2017). Positiv aktieindkomst udover disse grænser beskattes med 42%. For ægtefæller gælder en samlet progressionsgrænse på DKK 103.400 (2017).

Selskabet vil indeholde 27% kildeskat på udbytteudlodninger til personinvestorer.

Afslutning

For selskabsinvestorer, der ejer under 10%, vil der som følge af, at udbytte beskattes som almindelig selskabsindkomst for selskabsinvestorer, 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







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 selskab, eller via et eksisterende selskab, som via due diligence er godkendt af ledelsen i Dansk Økojord A/S.
”Hjemmeside”	Fondens hjemmeside www.jordbrugsfond.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 selskab, 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”	8. august 2017
”Selskabet”	Dansk Økojord A/S
”Tegningsblanket”	Blanket til udfyldelse ved tegning af aktier i Selskabet, bilag 1
”Tegningskontoen”	Konto nr. 8401 1708702 i Merkurs Andelskasse tilhørende Fonden, som investorer indbeta- ler 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. sep- tember 2017 til senest den 30. november 2017
”Tilsagn”	Det beløb, som hver investor ved underskrift af Tegningsformularen er forpligtet til at ind- skyde 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
”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)”	Udkast til vedtægterne for Dansk Økojord A/S under stiftelse, jf. bilag 2.

BILAG 1 TEGNINGSBLANKET

Denne tegningsblanket skal udfyldes i sin helhed for at blive godkendt, og blanketten skal efter udfyldelse og underskrift sendes til Danmarks Økologiske Jordbrugsfond (Fonden) senest den 30. november 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 25.000 skal indbetales DKK 25.500)

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, kontonr. 8401 1708702, tilhørende Fonden til brug for indbetaling af selskabskapitalen i henhold til tegningstilsagnene, 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 Danmarks Økologiske Jordbrugsfond, cvr.nr. 38417371, 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 skøns-mæssig 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 bestyrelses skal kunne godkende.



Undertegnede investor erklærer hermed:

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 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 bindende,
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.
9. at have læst og forstået Prospektet i sin helhed, herunder de med investeringen forbundne risici.

Bankoplysninger for investor:

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:

Dato:

Underskrift:



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 erhvervelse af jorde og gårde, herunder installationer tilhørende ejendommene. Herved skal selskabet medvirke til, at der skabes mere økologisk jordbrug, mere natur og bidrage til generationsskifte inden for landbruget i Danmark.

II. AKTIEKAPITAL

§ 3.

Selskabets aktiekapital udgør DKK *** fordelt i aktier á DKK 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 DKK 1.000 svarende til nom. DKK 1.000

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

Alle aktier har lige ret i selskabet, dog således at A-aktien har ret til at udpege flertallet af bestyrelsen, svarende til pt. 5 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. Der kan alene ske udvidelse af aktiekapitalen ved udstedelse af b-aktier med den nuværende fortrinsstilling for A-aktien til at udpege flertallet af bestyrelsesmedlemmerne.

§ 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 hensiddende 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 DKK 1.000 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 7 - 9 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, der ansættes af bestyrelsen.

§ 20.

Selskabet tegnes af direktøren. Ved køb af fast ejendom, stiftelse af gæld og økonomiske dispositioner, der overstiger DKK 15.000, tegnes selskabet af (1) bestyrelsesformanden og administrerende direktør i forening, (2) Næstformanden og administrerende direktør i forening, (3) 2 bestyrelsesmedlemmer og den administrerende direktør i forening..

§ 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 DKK 35.000.000 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 DKK 35.000.000 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 registrering.

De nye aktier er omsætningspapirer.

V. ELEKTRONISK KOMMUNIKATION

§ 23.

Kommunikation mellem selskabet og dets kapitalejere kan foregå elektronisk i stedet for frem-sendelse eller fremlæggelse af papirbaserede dokumenter. Elektronisk kommunikation kan foregå på e-mail til kapitalejernes e-mailadresser som angivelse i selskabets ejerbog. Dette gælder al kommunikation mellem selskabet og dets kapitalejere på nær sådanne meddelelser, som ved lov skal ske ved offentlig indkaldelse eller ved bekendtgørelse i Statstidende eller via Erhvervsstyrelsens it-system.

VI. REVISION

§ 24.

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

VII. REGNSKABSAFSLUTNING, FORDELING AF OVERSKUD M.V.

§ 25.

Selskabets regnskabsår løber fra den 1. januar til den 31. december. Første regnskabsår løber dog fra stiftelsen til d. 31. december 2018. Den reviderede årsrapport underskrives af direktion og bestyrelse.

§ 26.

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.

§ 27.

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 stiftende generalforsamling

den:

som dirigent:

Thomas Schioldan Sørensen
Advokat (H), Partner

