

# PROSPEKT

## **BORNHOLMS ØKOJORD A/S under stiftelse**

Invitation til køb af aktier i  
Bornholms Økojord A/S under stiftelse.





## 0. Indledende bemærkninger fra Foreningen ØkoBornholm f.m.b.a. (Foreningen)

Bornholms Økojord A/S under stiftelse ("Selskabet") udbyder aktier. Selskabets formål vil overordnet være at købe landbrugsjord og landbrugsejendomme på Bornholm med henblik på bortforpagtning til økologisk drift. Selskabet har således til at formål at fremme en del af Foreningens overordnede formål som bestemt i Foreningens vedtægter. Der henvises desuden til det i pkt. 1 anførte.

### **Som investor er du med til at fremtidssikre en lille del af verden - nemlig lokalsamfundet på Bornholm**

**Økojord for jordbrugets fremtid og mere liv på landet** – ved at understøtte generationsskifte i landbruget, diversitet i dyrkningsformer og fremme tilflytningen til Bornholm.

**Økojord for lokal fødevarerproduktion** – ved at udvikle og udvide den bornholmske fødevarerproduktion og gøre lokalt producerede fødevarer tilgængelige for bornholmerne og øens gæster.

**Økojord for klimatilpasning, biodiversitet, rent grundvand og dyrevelfærd** – ved at skabe bæredygtige og langtidsholdbare løsninger.

**Økojord for jordbrugets fremtid og liv på landet** – ved at understøtte generationsskifte i landbruget, diversitet i dyrkningsformer og fremme tilflytningen til Bornholm.

Det traditionelle landbrug står over for store udfordringer lokalt såvel som nationalt. På Bornholm har vi en meget stor animalsk produktion, afhængig af importeret soyaprotein, hektartilskud fra EU, og med en høj grad af belåning. Som resten af Danmark har vi på Bornholm også oplevet en strukturudvikling med opkøb og sammenlægning af ejendomme der gør det meget svært for nye jordbrugere at komme til. De seneste ændringer af landbrugsloven har åbnet op for at kapitalfonde og andre nationale såvel som internationale interessenter nu kan overtage landbrug i Danmark.

Generationsskiftet er i fare – og gennemsnitsalderen i landbruget i både Danmark og på Bornholm er nær 60 år. Gennem de sidste 40 år er landbrugsvirksomheder blevet meget færre og meget større, og der er nu under 10.000 fuldtidslandbrug på landsplan, men som fortsat lægger beslag på mere end 60% af det danske landareal. Med den udvikling forsvinder potentialet for småskalaproduktion, samt boliger, liv og diversitet i landområderne.

Bornholms Økojord A/S ønsker at være et aktivt svar på den udfordring. Vi ønsker, at både det produktive landbrugserhverv og jorden generelt ejes så lokalt og demokratisk som muligt.

Derfor sætter vi en model, hvor ejerskabet over jord og gård finansieres af mange bække små, og at ejerskabet og forvaltning af jorden ligger i et demokratisk forum, en lokal forening, for derved at knytte producenter og forbrugere tættere sammen.

Formålet med foreningen er at udvikle jordbruget i både økologisk og socialt bæredygtigt retning. Jordbrug skal naturligvis forbedre biodiversiteten og ikke fortsat forringe natur og miljø.

I Bornholms Økojord A/S ønsker vi at skabe bedre muligheder for små- og mellemstore fødevarerproducenter på landet på Bornholm, ligesom vi ønsker at være med til at skabe og fastholde levende landområder for både natur, dyr og mennesker. Dette vil kunne betyde flere tilflyttere til Bornholm.

**Økojord for lokal fødevarerproduktion** – ved at udvikle og udvide den bornholmske fødevarerproduktion og gøre lokalt producerede fødevarer tilgængelige for bornholmerne og øens gæster.

På Bornholm bruger vi over en milliard kroner om året på fødevarer. Langt de fleste penge, der bruges på mad, forsvinder ud af øen. Det kan virke som et paradoks, at bornholmske fødevarer er blevet et af de stærkeste regionale fødevarerbrands i Danmark, samtidig med at vi importerer langt hovedparten af vore fødevarer.

Øens landbrug er stadig et hovederhverv i økonomisk forstand, men trods øget produktion sker der et fald i beskæftigelsen. Produktion af eksempelvis mejeriprodukter og svinekød til eksport, spiller en langt større rolle end produktion til selvforsyning på øen. Det er først igennem de sidste 15-20 år, at øens nicheprodukter for alvor er blevet kendte, og den lokale omsætning af de lokalt producerede fødevarer er stadig yderst begrænset.

Vi ønsker at bidrage til at flere af vores madpenge cirkulerer i den bornholmske økonomi.

Bornholms Økojord ser det som en central del af vores rolle, at udvikle og udvide den bornholmske fødevarerproduktion, i et bredt samarbejde med eksisterende fødevareraktører og dermed gøre lokalt producerede sunde, velsmagende og rene fødevarer tilgængelige for bornholmerne.

**Økojord for klimatilpasning, biodiversitet, rent grundvand og dyrevelfærd** – ved at skabe bæredygtige og langtidsholdbare løsninger.

Klimakrisen fylder stadigt mere i den offentlige debat. Vi hører konstant om fortsat høje CO2 udledninger og de katastrofale konsekvenser for natur, miljø og mennesker, der følger med. Den måde, vi driver industrielt landbrug på, er en afgørende årsag til klima- og miljøkriserne.

Men i jordbruget ligger også potentialet til at være en kraftfuld del af løsningen. Overalt i verden udvikler og udruller visionære landbrugere nye jordbrugspraksisser.

Bornholms Økojord vil være en del af løsningen. På vores jorder vil vi arbejde for at afprøve og udvikle jordbrugsmetoder, der fx minimerer pløjning og gør brug af flerårige afgrøder. Vi vil arbejde for at dele af vores jorder udlægges til skovlandbrug, der både øger biodiversitet og CO2-lagring – og vil være en spændende oplevelse at besøge. Bornholms Økojord A/S ser derfor med stor interesse på alternative dyrkningsformer som f.eks. permakultur, regenerativt landbrug og biodynamik. Fremtidens jordbrugsformer kræver rum til at udvikles og modnes, og det rum vil vi gerne være med til at skabe.

Bornholms Økojord A/S arbejder selvsagt for, at stadigt mere af den bornholmske landbrugsjord bliver omlagt til økologi og drevet efter skånsomme økologiske principper, der sikrer både rent grundvand og rene fødevarer og dyrehold med dyrevelfærd.

**v/ bestyrelsen i Foreningen ØkoBornholm f.m.b.a.**

# 1 Præsentation af Bornholms Økojord A/S under stiftelse

Selskabet vil blive stiftet, såfremt der kan opnås minimumstegning. Selskabet har til formål at købe

landbrugsjord og landbrugsejendomme på Bornholm med henblik på bortforpagtning til økologisk drift.

Desuden vil Selskabet arbejde for at

1. understøtte generationsskifte i landbruget og fremme tilflytningen til Bornholm,
2. fremme samarbejdet mellem lokale økologiske landmænd og forbrugerne,
3. (fremme biodiversiteten og sikre rent drikkevand samt rene og sunde fødevarer,
4. at fremme og sikre dyrevelfærden,
5. fremme diversiteten i dyrkningsformer som permakulturer/skovhaver, levedællesskaber og økologisk havebrug, og
6. fremme interessegrupper, der arbejder ud fra bæredygtighed og økologi.

Selskabet er en ny investeringsmulighed med fokus på økologi og Bornholm som samfund, der har til formål at støtte en række af Foreningens bæredygtige og økologiske tiltag på Bornholm ved erhvervelse af landbrugsjord med henblik på at fremme af økologisk landbrugsdrift samt at hjælpe unge jordbrugere til at etablere sig som selvstændige økologiske jordbrugere. Der henvises til det i punkt 1 anførte.

Tidligere var der lovmæssige begrænsninger på, hvem som kunne købe landbrugsbedrifter. Disse er nu ophævet, hvilket giver plads til, at investorer og foreninger kan erhverve jord. Det er således nu muligt at etablere Selskabet med henblik på at varetage Bornholms interesser inden for økologi.

Formålet med Prospektet er at give et fyldestgørende grundlag for beslutning om investering i Selskabet. Udbuddet er omfattet af Lovbekendtgørelse 2019-09-06 nr. 931 om kapitalmarkeder (Kapitalmarkedsloven). Eftersom udbuddet andrager op til DKK 35.000.000 med krav om en minimumstegning på DKK 10.400, inkl. overkurs, er Finanstilsynets godkendelse af Prospektet ikke 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 Selskabet.

Som investor er man med til fremme samfundet på Bornholm ved

1. at understøtte generationsskifte i landbruget og fremme tilflytningen til Bornholm,
2. at fremme samarbejdet mellem lokale økologiske landmænd og forbrugerne,
3. at fremme biodiversiteten og sikre rent drikkevand samt rene og sunde fødevarer,
4. at fremme og sikre dyrevelfærden,
5. at fremme diversiteten i dyrkningsformer som permakulturer/skovhaver, levedørligheder og økologisk havebrug, og
6. at fremme interessegrupper, der arbejder ud fra bæredygtighed og økologi.

Det økonomiske afkast må dog 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:	Statsaut. revisor Anders Kofoed  Rønne Revision CVR. nr. 74717810 Store Torvegade 12 3700 Rønne
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 Jenum Byvej 22 8981 Spentrup
Bank:	Arbejdernes Landsbank Vesterbrogade 5 1502 København V
Betalingsmodtager:	Bornholms Økojord A/S under stiftelse C/o Foreningen ØkoBornholm f.m.b.a. (Foreningen) Møllebakken 14 3760 Gudhjem

## Indholdsfortegnelse

1.	<a href="#">PRÆSENTATION AF BORNHOLMS ØKOJORD A/S UNDER STIFTELSE</a> .....	3
2.	<a href="#">INDLEDNING</a> .....	7
3.	<a href="#">RESUMÉ</a> .....	12
4.	<a href="#">BORNHOLMS ØKOJORD A/S - SELSKABSSPECIFIKKE FORHOLD</a> .....	17
5.	<a href="#">FINANSIELLE OPLYSNINGER</a> .....	23
6.	<a href="#">REGNSKABSPRAKSIS</a> .....	24
7.	<a href="#">BESKATNING AF INVESTORER</a> .....	25
8.	<a href="#">DEFINITIONER</a> .....	27
	<a href="#">BILAG 1 - BUDGET FOR BORNHOLMS ØKOJORD A/S I ÅRENE 2020 - 2025</a> .....	29
	<a href="#">BILAG 2 - TEGNINGSBLANKET</a> .....	35
	<a href="#">BILAG 3 - VEDTÆGTER</a> .....	39



## 2 INDLEDNING

Dette Prospekt er udarbejdet af Foreningen ØkoBornholm f.m.b.a. ("Foreningen") i forbindelse med et privat udbud i Danmark af 35.000 stk. nye aktier á nom. DKK 1.000 i Bornholms 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 3.000.000. Aktierne er unoterede. Foreningens bestyrelse kan uden nærmere begrundelse beslutte, at Selskabet ikke etableres, selvom der er sket fuldtegning. Det indebærer, at tegningsbeløbet returneres til den enkelte investor, dog med fradrag af evt. rente på indestående (negativ rente). For definition henvises til afsnit 8.

De nye aktier udbydes til tegning i perioden fra den 15. marts til den 30. september 2020 ("Tegningsperioden"). Afslutning af Tegningsperioden kan, ved fuldtegning, finde sted før udløbet af Tegningsperioden.

Aktierne udbydes til en fast kurs på 104 pr. aktie á nominelt DKK 1.000 ("Tegningskursen") og afregnes franko. Der fordres en minimumsinvestering på DKK 10.000, eksklusiv overkurs på 4 kurspoint, svarende til en investering på DKK 10.400, inklusive overkurs, svarende til 10 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 Arbejdernes Landsbank, kontonr. 5301 0285882, tilhørende Foreningen til brug for stiftelse af Bornholms Økojord A/S i henhold til tegningstilsagnene. 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 Foreningen 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 Foreningen 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 Foreningen 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 foreningens hjemmeside [www.ØkoBornholm.dk/Økojord](http://www.ØkoBornholm.dk/Økojord) og/eller via nyhedsmails.

## 2.1 Erklæring fra ledelsen i Foreningen ØkoBornholm f.m.b.a.

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.

Foreningen ØkoBornholm f.m.b.a. v/ bestyrelsen:

Den 1. marts 2020



Mads Kissow, formand



Nikolaj Løngreen



Line Kramp



Mads Ville Flinch



Stig Westermann



Anna Sofie Poulsen



Bente Johansen



Hans Jørgen Jensen

## 2.2 Erklæring afgivet af uafhængig revisor

### 2.2.1 Til investorerne i Bornholms Økojord A/S

Vi har efter aftale med ledelsen i Foreningen undersøgt Prospektet for Bornholms Økojord A/S under stiftelse af 2. marts 2020 omfattende prospektredegørelse, skattemæssige forhold, forudsætninger for prognosen, anvendt regnskabspraksis, drifts-, likviditets- og balanceprognoser for årene 2020-2025 og frem samt relaterede følsomhedsanalyser.

Vi vil udtrykke vores konklusion med høj grad af sikkerhed for, at drifts-, likviditets- og balanceprognoser for årene 2020-2025 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 2020-2025 samt relaterede følsomhedsanalyser er at afspejle den forventede økonomiske virkning af ledelsens handlingsplaner for 2020-2025.

De faktiske resultater af drift og likviditet for 2020-2025 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 Foreningen har ansvaret for Prospektet, omfattende prospektredegørelse, skattemæssige forhold, forudsætninger for prognosen, anvendt regnskabspraksis, drifts-, likviditets- og balanceprognoser for årene 2020-2025 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 2020-2025 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.

Rønne Revision 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 øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i FSR – danske revisors retningslinjer for revisors etiske adfærd (Ethiske 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 arbejde 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 arbejde har ikke omfattet en vurdering af, om de anvendte forudsætninger er dokumenterede, velbegrundede og fuldstændige, eller om de fremadrettede prognoser og følsomhedsberegninger for 2020-2025 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 prospektredegørelsen 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.

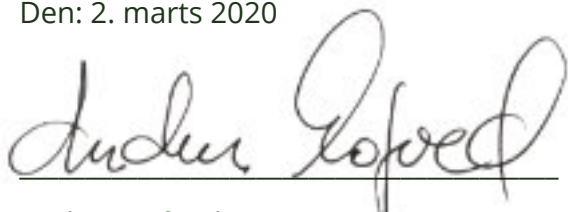
## 2.2.4 Konklusion

Konklusionen er udformet på grundlag af forståelsen af udtrykket " drifts-, likviditets- og balanceprognoser for årene 2020-2025 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 2020-2025 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.

Rønne Revision  
Den: 2. marts 2020



Anders Koføed, statsautoriseret revisor  
Mne 7399

## 2.3. Erklæring afgivet af advokat

Ved nærværende skal vi bekræfte, at vi på foranledning af Bornholms Økojord A/S (i det følgende benævnt "Selskabet") har gennemgået Prospektet for Bornholm 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 Foreningen.

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, herunder Lovbekendtgørelse 2019-09-06 nr. 931 om kapitalmarkeder (Kapitalmarkedsloven). Eftersom udbuddet andrager op til DKK 35.000.000 med krav om en minimumstegning på DKK 10.400, inkl. overkurs, er Finanstilsynets godkendelse af Prospektet ikke påkrævet.

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 Anders Kofoed og Rousing Consult v/ Anders P. Rousing.

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

Den: 2. marts 2020



Thomas Schioldan Sørensen  
Advokat (H), Partner

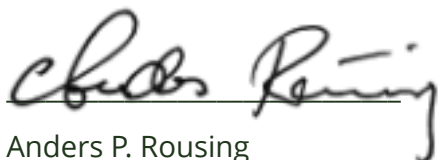
## 2.4. Erklæring afgivet af Rousing Consult v/ Anders P. Rousing

Rousing Consult v/ Anders P. Rousing har været tilknyttet til primært at udvikle, verificere og understøtte den bagvedliggende forretningsmodel for Bornholms 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 Bornholm 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.

Den: 2. marts 2020



Anders P. Rousing

## 3 Resumé

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

### 3.1 Bornholms Økojord A/S – baggrunden for udbuddet

Bornholms Økojord A/S under stiftelse (i det følgende "Selskabet") har til formål at virke for økologisk jordbrug på Bornholm gennem erhvervelse af jorde og gårde.

Formålet med Prospektet er at give et fyldestgørende grundlag for beslutning om investering i Bornholms Økojord A/S. Udbuddet er omfattet af Kapitalmarkedsloven, og Finanstilsynets godkendelse af Prospektet er ikke 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 Bornholms 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 på Bornholm ved erhvervelse af enkeltejendomme, der skal drives økologisk. Porteføljen vil udgøres af landbrugsjord med bortforpagtning. Ejendommene udvælges efter følgende kriterier:

Bedriftens nuværende og fremtidige økonomiske afkastevne

Bedriftens egnethed for økologisk drift

Jordens beskaffenhed

Vandingsforhold

Placering i forhold til afsætningsmuligheder, pakkefaciliteter, mv.

Placering i forhold til synergi med andre bedrifter og fx maskinfælleskaber

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 klima-, natur- og miljøforhold.

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

#### Om Foreningen ØkoBornholm f.m.b.a. ("Foreningen")

Foreningen har hjemsted på Bornholm, og er en erhvervsdrivende forening med begrænset ansvar. Foreningens formål er i store træk sammenfaldende med Selskabets formål, idet Foreningen skal bidrage til mere natur, bedre miljø og til generationsskifte i landbruget på Bornholm ved at fastholde og øge det økologiske landbrugsareal på Bornholm. Gennem erhvervelse af jorde og gårde skal Bornholm Økojord A/S medvirke til, at disse målsætninger opfyldes.

Foreningen opnår sin kapital ved medlemskontingent, gaver, frivillige bidrag, sponsorater, arv og lån, samt fra driftsoverskud.



## 3.2 Bornholms Økojord A/S - virksomhedsoversigt

Bornholms Økojord A/S er et nyt selskab, der vil blive stiftet med det formål at forestå erhvervelse af landbrugsjord på Bornholm. De primære aktiviteter omfatter:

- Erhvervelse og finansiering af landbrugsejendomme (eventuelt inklusive driftsmidler)
- Bortforpagtning med økologisk drift for øje
- 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 Foreningen i medfør af vedtægterne har ret til at udpege flertallet af bestyrelsens medlemmer.

Selskabets bestyrelse ansætter en direktør, der vil varetage den daglige drift og forestå administration og evt. udvikling af landbrugsejendommene. Direktøren vil udarbejde oplæg til bestyrelsen i Bornholms Økojord A/S med 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 fortegningsret til nyttegning 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 104, svarende til DKK 36.400.000, inkl. overkurs. Der skal ske tegning af mindst 3.000 stk. aktier for at nærværende projekt gennemføres svarende til DKK 3.120.000, inkl. overkurs.

Det bemærkes, at Foreningen – af de udbudte 35.000 stk. Aktier – forpligter sig til at tegne minimum 10 stk. aktier, heraf den ene A-aktie, jf. nedenfor. Foreningen vil ikke afvise, at den vil tegne yderligere aktier på lige vilkår med øvrige investorer.

### Tegningskurs

Aktierne udbydes til en fast kurs på 104 pr. aktie á nominelt DKK 1.000, svarende til tegningskurs DKK 1.040, 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 2.999 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, ligesom Selskabets vedtægtsbestemte formål ikke kan ændres uden tiltrædelse fra A-aktionæren.

A-aktien tegnes af Foreningen, hvormed øvrige investorer alene kan tegne B-aktier. Der henvises til vedtægterne, jf. bilag 3.

## Tegningsperioden

Aktier udbydes i perioden fra den 15. marts til den 30. september 2020 begge dage inklusive ("Tegningsperioden"). Afslutning af Tegningsperioden kan, ved fuldtegning, finde sted før udløbet af Tegningsperioden. Resultatet af udbuddet vil blive offentliggjort via Foreningens hjemmeside umiddelbart efter lukning af tegningen, dog senest den 20. oktober 2020.

## Afgivelse af tegningsordre

Afgivelse af tegningsordre kan ske ved at downloade prospekt og tegningsblanket fra Foreningens 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 10 stk. Aktier pr. investor, svarende til et minimumstegningsbeløb på DKK 10.400, inklusive overkurs på 4 kurspoint, pr. investor. Henvendelse kan ske til Anna Sofie Poulsen på telefonnummer 29127512 eller på e-mail [kontakt@oekobornholm.dk](mailto:kontakt@oekobornholm.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. oktober 2020.

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

## Investorindflydelse

Der henvises til vedtægterne.

## Antal aktier efter gennemførelsen af Udbuddet

Efter gennemførelse af udbuddet vil det samlede antal aktier i Selskabet minimum udgøre 3.000. stk. aktier. Selskabet etableres således først, når der er tegningstilsagn svarende til nominelt DKK 3.000.000. 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 104 til brug for yderligere investeringer inden for Selskabets formål. Endvidere skal fremhæves, at Selskabets bestyrelse eller ledelsen i Foreningen 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.

## Forventet afkast for investor

Selskabet lægger vægt på, at landbrugsejendommenes drift vil bidrage til et positivt afkast. Investeringsstrategien er konservativ og skal opfylde Selskabets primære formål om forøgelse og fastholdelse af det økologisk dyrkede areal på Bornholm. 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 ikke udbytteudlodning i de første 5 år. Desuden 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.

## **Stemmeret**

Aktierne opdeles i A og B aktier. A-aktien har bl.a. ret til at udpege op til 3 medlemmer af bestyrelsen, mens B-aktierne kan udpege op til 2 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 Foreningen. 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 Ejerbogen, eller aktionæren forud for generalforsamlingen har dokumenteret sin erhvervelse.

## **Anvendelse af provenu**

Foreningen har et ønske om ikke at supplere provenuet fra udbuddet med en fremmed finansiering ved opstarten. På sigt kan det dog blive relevant at supplere selskabets kapital med en fremmed finansiering. 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 2020 og frem. Selskabets regnskabsår løber fra 1. januar til 31. december. Første regnskabsår fra stiftelsen til den 31. december 2021.

## **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 ovenikøbet 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 f.eks. 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 1.150/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 afvigelse.

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.

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 Bornholms Økojord A/S – Selskabsspecifikke forhold

### 4.1 Investering i fast ejendom

Målet med Selskabet er at bidrage til udbredelsen af økologiske landbrug på Bornholm. Dette skal ske gennem erhvervelse af landbrugsejendomme. 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**

Foreningen har et ønske om ikke at supplere proventet fra udbuddet med en fremmed finansiering ved opstarten. På sigt kan det dog blive relevant at supplere selskabets kapital med en fremmed finansiering.

### **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 – Bornholms 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. oktober 2020 med en nominel aktiekapital på mindst DKK 3.000.000 og højest DKK 35.000.000 med tillæg af overkursen 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 3 medlemmer af bestyrelsen, mens B-aktierne kan udpege op til 2 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 Foreningen. 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 Arbejdernes Landsbank.

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. Væsentlige forretningsmæssige beslutninger træffes af bestyrelsen i Selskabet. Alle væsentlige investeringer vedtages af Selskabets bestyrelse. 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:

Navn:	<b>Mads Kissow, forperson</b>
Adresse:	Møllebakken 14, 3760 Gudhjem
Tiltrædelsesdato:	Senest d. 20. oktober 2020
Civile erhverv (10.01.2020):	Selvstændig bygge- og energiteknisk rådgiver, samt konsulent i landdistriktsudvikling.
Kort CV:	Medinitiativtager til stiftelse af foreningen ØkoBornholm. Medstifter af jordbrugsfællesskabet Lyngbo Permakulturcenter. Har arbejdet i Energitjenesten Bornholm og for Bornholms Miljø- og Energiforening med information og events om energiforbedringer af bygninger og bæredygtig omstilling. Uddannet Energiteknolog og studerer en kandidatgrad i Bæredygtighed og Klimatilpasning i Wales.

Navn: **Johnny Poulsen**  
Adresse: Sdr. Landevej 33, Balka, 3730 Nexø  
Tiltrædelsesdato: Senest d. 20. oktober 2020  
Civile erhverv (10.01.2020): Seniorkonsulent i Bornholms Revision og Bornholms Forvaltning  
Kort CV: Indtil 1. jan. 2018 registreret revisor og medindehaver af Bornholms Revision og Bornholms Forvaltning.

Navn: **Jacob Dam Nielsen**  
Adresse: Almindingsvej 25, 3720 Aakirkeby  
Tiltrædelsesdato: Senest d. 20. oktober 2020  
Civile erhverv (10.01.2020): Planterådgiver og ansvarlig for indkøbsklubben hos Bornholms Landbrug og Fødevarer. Fra 1. april 2020 økologikonsulent i BLF.  
Kort CV: Uddannet jordbrugsteknolog, planteavler samt siden 2018 økologisk hønsehold med æg til konsum.

Navn: **Emilie Ulrik-Petersen**  
Adresse: Rosendalevej 16, 3790 Hasle  
Tiltrædelsesdato: Senest d. 20. oktober 2020  
Civile erhverv (10.01.2020): Leder af Toftegården i Albertslund - en mangfoldig besøgs gård med naturpleje, gartneri, formidling og stort blandet dyrehold.  
Kort CV: Iværksætter og økologisk landmand med fokus på lokal fødevarerproduktion og -afsætning.

Navn: **Hans Jørgen Jensen**  
Adresse: Grevens Dal 17, 3760 Gudhjem  
Tiltrædelsesdato: Senest d. 20. oktober 2020  
Civile erhverv (10.01.2020): Sekretariatsleder i LAG Bornholm.  
Kort CV: Medinitiativtager til foreningen ØkoBornholm og stiftelse af Bornholms Økojord A/S. Aktiv i udviklingen af Bornholm som fødevarer-ø bl.a. med brandet Regional Mådkultur og Gourmet Bornholm. Medinitiativtager til et lmarksætter-projekt, som forløber for Bornholms Økojord.

## 4.2.1 Direktion

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

Navn:	<b>Anna Sofie Poulsen, direktør.</b>
Adresse:	Vystebyvej 4, 3790 Hasle
Tiltrædelsesdato:	Senest d. 20. oktober 2020
Kort CV:	Medinitiativtager til foreningen ØkoBornholm og stiftelse af Bornholms Økojord A/S. Formand for Danmarks Naturfredningsforenings lokalafdeling på Bornholm. Uddannet jurist og advokat samt diplomuddannelse i ledelse. Deltidsansat i Bornholms Energi og Forsyning. Har været ansat i De danske Landboforeningers sekretariat som konsulent, i Bornholms Amt som socialfondskoordinator og landzonesagsbehandler, i Bornholms Regionskommune som områdechef for Teknik og Forsyning, chef for Teknik og Miljø og chef for Natur og Miljø. I en periode formand for Bornholms Jordbrugskommission. Bestyrelsesmedlem i Sparekassen Bornholms Fond.

### 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 15.000 kr. Vederlag forudsætter imidlertid, at driften kan genere tilstrækkelig økonomi til betaling af vederlag. Det fremtidige vederlag til medarbejdere, herunder direktøren, vil blive forhandlet og fastsat på almindelige markedsvilkår, idet dog direktøren ved stiftelsen arbejder vederlagsfrit.

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**

Bornholms 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 Bornholms Regionskommune. Selskabets adresse vil være sammenfaldende med Foreningens adresse.

### **4.3.2 Koncernstruktur**

Bornholms 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 på Bornholm gennem erhvervelse af jorde og gårde, herunder inventar, udstyr, maskiner mv. tilhørende ejendommene. Herved skal selskabet medvirke til, at der skabes mere økologisk jordbrug, mere natur og bidrage til generationsskifte inden for landbruget på Bornholm.

### **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 desuden 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 Arbejdernes Landsbank.

### 4.3.9 Forsikringsforhold

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

### 4.3.10 Transaktioner med nærtstående parter

Ingen

## 5 Finansielle oplysninger

### 5.1 Budgetforudsætninger

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

#### Selskabskapital:

Selskabet stiftes i tredje kvartal 2020 med en selskabskapital på DKK 5.000.000, idet det fremhæves, at der udbydes aktier for op til DKK 35.000.000.

Aktierne tegnes til kurs 104, dvs. en overkurs på 4 kurspoint. Ved en aktietegning på DKK 5.000.000 vil det svare til en overkurs på DKK 200.000. Der budgetteres med omkostninger til Udbuddet på DKK 225.000, ekskl. moms til advokat, revisor, økonomisk bistand, prospektudarbejdelse, markedsføring, mødeafholdelse mm. Denne udgift er budgetmæssigt finansieret ved en overkurs på aktiesalget på DKK 200.000 samt fonds- og støttemidler indsamlet i et parallelt projekt.

#### Ejendoms køb og købesummens fordeling:

Der er budgetteret med køb af jord for 70% af selskabskapitalen svarende til DKK 3.500.000, køb af beboelse for DKK 1.000.000 og køb af driftsbygninger for DKK 375.000. Hertil kommer handelsomkostninger på DKK 125.000. Første ejendomsinvestering er budgetteret til primo 2021.

#### Løbende investeringer:

Der er budgetteret med løbende investeringer svarende til de årlige afskrivninger.

#### Finansiering:

Der budgetteres ikke med lånoptagelse. Det vil dog være nødvendigt med en mindre kredit i et pengeinstitut til at finansiere den løbende drift. Der budgetteres med en større

renteudgift i år 2020, idet der vil være et større indestående i den sidste del af året på baggrund af aktietegningen. Renteudgiften i de følgende år er inklusive løbende gebyrer og renter.

### **Lejeindtægt:**

Den første erhvervede ejendom med beboelse, jord og driftsbygninger forventes udlejet straks. Lejen forventes at være baseret på:

- En rentebetaling på 3% af det investerede beløb
- En leje på baggrund af afskrivninger, svarende til 5% på driftsbygninger og 2% på stuehuset

Lejen tillægges de forventede kapacitetsomkostninger på ejendommen (ejendomsskat, vedligeholdelsesomkostninger, forsikring og en mindre del til administration).

### **Kapacitetsomkostninger:**

Der budgetteres med få faste omkostninger på den første erhvervede ejendom, såsom ejendomsskat, forsikringer og ydre vedligeholdelsesomkostninger.

Budgetterede administrationsomkostninger omfatter kontorhold, revisor, hjemmeside, mødeaktiviteter, bestyrelseshonorar og eventuel en mindre direktørlønning. Bestyrelsesforsikring er indeholdt under forsikringer.

Der er afsat et mindre beløb til udvikling, som kan benyttes i bred forstand til udvikling af selskabet, herunder hjælp til forpagter omkring afsætning etc.

### **Skat:**

Der er ikke budgetteret med udbyttebetalinger til aktionærer/investorer i budgetperioden, idet overskud i denne periode vil blive anvendt til konsolidering af Selskabet.

### **Tilgodehavender, løs gæld og moms:**

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

## **5.2. Resultat- balance og likviditetsbudget**

Resultat- balance og likviditetsbudget vedlægges, jf. bilag 1.

# **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.

## **Ejendomsrelaterede omkostninger**

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

## Øvrig administration og ledelse

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

## Finansieringsomkostninger

Finansieringsomkostninger udgør renteomkostninger.

## Skat

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

## Ejendomme

Ejendomme indregnes til kostpris. Der foretages herefter afskrivning på driftsbygninger over en forventet levetid på 20 år. Forventet levetid på boligejendomme er 50 år. Ændringer til dagsværdien foretages over resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering.

## Udbytte

Bestyrelsens forslag til deklareret udbytte placeres under gældsforpligtelser.

## Realkredit

Evt. langfristede gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes til dagsværdi.

## Anden gæld

Anden gæld udgør skyldige omkostninger vedrørende driften, herunder skyldig moms.

## 7 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.

### 7.1 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 Bornholms 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 Bornholm 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 Bornholms 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 55.300 beskattes med 27% (2020). Positiv aktieindkomst udover disse grænser beskattes med 42%. For ægtefæller gælder en samlet progressionsgrænse på DKK 110.600 (2020).

Selskabet vil indeholde 27% kildeskat på udbyttelodninger 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 til egen rådgiver med henblik på klarlægning af egne skattemæssige forhold.

## 8 Definitioner

Efterfølgende definitioner er anvendt i dette Prospekt:

"Ejerbog(en)"	Ejerbogen i Bornholms Økojord A/S, der føres af Selskabet
"Aktiekapitalen"	Aktiekapitalen i Bornholms Økojord A/S
"Aktier(ne)"	Nye Aktier i Bornholms Økojord A/S
"Banken"	Arbejdernes Landsbank
"Bestyrelsen"	Bestyrelsen for Bornholms Økojord A/S
"Direktionen"	Direktionen i Bornholms Økojord A/S
"DKK"	Danske Kroner
"Erhvervelse"	Ved erhvervelse af fast ejendom forstås, at Bornholms 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 Bornholms Økojord A/S.
"Hjemmeside"	Foreningens hjemmeside <a href="http://www.ØkoBornholm.dk/økojord">www.ØkoBornholm.dk/økojord</a>
"Investering"	Tegning af nye Aktier i Selskabet
"Investor"	Juridisk person og enhed, der har tiltrådt Tegningsblanketten
"Ledelse(n)"	Bestyrelsen og direktionen i Bornholms Økojord A/S
"Maks."	Maksimum
"Min."	Minimum
"Prospekt"	Nærværende dokument, der er udstedt og udarbejdet af Bornholms Økojord A/S under stiftelse i forbindelse med Udbuddet af Nye Aktier.
"Prospektdatoen"	2. marts 2020
"Selskabet"	Bornholms Økojord A/S under stiftelse
"Tegningsblanket"	Blanket til udfyldelse ved tegning af aktier i Selskabet, jf. bilag 2
"Tegningskontoen"	Konto nr. 5301 0285882 i Arbejdernes Landsbank tilhørende Foreningen, som investorer indbetaler til.
"Tegningskursen"	Den kurs Aktierne udbydes til, dvs. kurs 104
"Tegningsperioden"	Perioden, hvor tegning af Aktier i Selskabet kan foretages. Perioden løber fra den 15. marts 2020 til 30. september 2020.
"Tilsagn"	Det beløb, som hver investor ved underskrift af Tegningsformularen er forpligtet til at indskyde i Selskabet til tegning af aktier efter påkrav herom fra "Selskabet"
"Udbuddet" eller "Udbud"	Udbuddet af nye aktier i Bornholms 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 vedtægter for Bornholms Økojord A/S under stiftelse, jf. bilag 3.

## 9 Bilag

Bilag 1	Resultat- balance og likviditetsbudget 2020-2025
Bilag 2	Tegningsblanket
Bilag 3	Udkast til vedtægter for Bornholms Økojord A/S under stiftelse

## Budget for Bornholms Økojord A/S i årene 2020 – 2025

### Budgetforudsætninger

#### Selskabskapital.

Selskabet stiftes medio 2020 med en aktiekapital på 5,0 mio. kr.

Aktierne tegnes til kurs 104, dvs. en overkurs på 4 svarende til, at et aktiesalg på 5,0 mio. kr. indbringer en overkurs på 200 tkr. Der budgetteres med omkostninger til aktieudstedelse på 225 tkr. til advokat, revisor, økonomisk bistand, prospektudarbejdelse, markedsføring, mødeafholdelse mm. Udgiften er nedjusteret, da en række omkostninger forud for selskabets stiftelse er finansieret ved eksterne tilskud til prospektet søgt hjem af Foreningen ØkoBornholm

Denne udgift er budgetmæssigt finansieret ved en overkurs på aktiesalget på 200 tkr. samt en mindre andel af aktiekapitalen.

#### Ejendoms køb

Der er budgetteret med køb af jord for 70% af aktiekapitalen svarende til 3,5 mio. kr., køb af beboelse for 1,0 mio. kr. og køb af driftsbygninger for 0,375 mio. kr. Hertil kommer handelsomkostninger på 125 tkr. Købet er budgetteret til primo 2021.

#### Løbende investeringer

Der er budgetteret med løbende investeringer svarende til de årlige afskrivninger.

#### Finansiering

Der budgetteres ikke med optagelse af lån i selskabet; det vil være nødvendigt med en mindre kredit i et pengeinstitut til at klare den løbende drift. Der budgetteres med en større renteudgift i år 2020, da der vil være et større indestående i halvdelen af året på baggrund af aktietegningen. Renteudgiften i de følgende år er incl. løbende gebyrer og renter.

#### Lejeindtægt

Den erhvervede ejendom med beboelse, jord og driftsbygninger forventes udlejet straks ved erhvervelsen til en leje baseret på:

- En rentebetaling på 3% af det investerede beløb
- En leje på baggrund af afskrivninger, svarende til 5% på driftsbygninger og 2% på stuehus
- Lejen øges med de forventede kapacitetsomkostninger på ejendommen (ejendomsskat, vedligehold, forsikring og en mindre del til administration)
- Huslejen pristalsreguleres med en årlig forventet regulering på 1,5%.

## **Kapacitetsomkostninger**

Der budgetteres med få faste omkostninger på den erhvervede ejendom såsom ejendomsskat, forsikringer og ydre vedligehold.

Administrationsomkostninger budgetteres til afholdelse af kontorhold, revisor, hjemmeside, mødeaktivitet, bestyrelseshonorar og eventuel en mindre direktørlønning. Bestyrelsesforsikring er afholdt under forsikringer.

Der er afsat et mindre beløb til udvikling, som kan benyttes i bred forstand til udvikling af selskabet, herunder hjælp til forpagter omkring afsætning, etc.

## **Skat**

Der budgetteres med skattebetaling fra år 2022.

## **Udbytte**

Der er ikke budgetteret med udbyttebetaling til aktionærer i budgetperioden, i stedet anvendes de årlige overskud til konsolidering af selskabet.



## Resultatopgørelse

RESULTATOPGØRELSE	år 2020	år 2021	år 2022	år 2023	år 2024	år 2025
Lejeindtægt af fast ejendom		150.000	150.750	151.511	152.284	153.068
Lejeindtægt kapacitetsomk.		65.500	65.500	65.500	65.500	65.500
Lejeindtægt - afskrivning		38.750	38.750	38.750	38.750	38.750
<b>INDTÆGTER</b>		<b>254.250</b>	<b>255.000</b>	<b>255.761</b>	<b>256.534</b>	<b>257.318</b>
Ejendomsskatter		-15.000	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000
Forsikringer		-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000
Vedligeholdelse		-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000
Udvikling		-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000
Administration	-25.000	-70.000	-70.000	-70.000	-70.000	-70.000
<b>DRIFTSUDGIFTER</b>	<b>-25.000</b>	<b>-145.000</b>	<b>-145.000</b>	<b>-145.000</b>	<b>-145.000</b>	<b>-145.000</b>
Afskrivninger		-38.750	-38.750	-38.750	-38.750	-38.750
Renteudgift realkredit						
Rente og gebyrer pengeinstitut	-20.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000
<b>RESULTAT</b>	<b>-45.000</b>	<b>60.500</b>	<b>61.250</b>	<b>62.011</b>	<b>62.784</b>	<b>63.568</b>
Skat		0	-13.475	-13.642	-13.812	-13.985
<b>RESULTAT EFTER SKAT</b>	<b>-45.000</b>	<b>60.500</b>	<b>47.775</b>	<b>48.369</b>	<b>48.971</b>	<b>49.583</b>

DISPONERING AF ÅRETS RESULTAT	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Årets resultat	-45.000	60.500	47.775	48.369	48.971	49.583
Udbytte aktionærer	0	0	0	0	0	0
Overført resultat	-45.000	60.500	47.775	48.369	48.971	49.583

## Likviditetsopgørelse

LIKVIDITETSGØRELSE	år 2020	år 2021	år 2022	år 2023	år 2024	år 2025
Resultat jf. resultatopgørelse	-45.000	60.500	47.775	48.369	48.971	49.583
Tilbageførsel afskrivninger		38.750	38.750	38.750	38.750	38.750
Tilbageførsel skyldig selskabsskat			13.475	13.642	13.812	13.985
Aktietegning	5.000.000					
Overkurs	200.000					
Realkreditlån inkl. kurstab						
<b>INDBETALINGER I ALT</b>	<b>5.155.000</b>	<b>99.250</b>	<b>100.000</b>	<b>100.761</b>	<b>101.534</b>	<b>102.318</b>
Anskaffelsessum ejendomme		-4.875.000				
Låne/handelsomkostninger		-125.000				
Omkostninger aktietegning	-225.000					
Reinvesteringer		-38.750	-38.750	-38.750	-38.750	-38.750
Løs gæld/momsforskydning	-60.000	80.000				
Udbetaling udbytte aktionærer						
Betaling selskabsskat				-13.475	-13.642	-13.812
<b>UDBETALINGER I ALT</b>	<b>-285.000</b>	<b>-4.958.750</b>	<b>-38.750</b>	<b>-52.225</b>	<b>-52.392</b>	<b>-52.562</b>
<b>LIKVIDITET</b>	<b>4.870.000</b>	<b>-4.859.500</b>	<b>61.250</b>	<b>48.536</b>	<b>49.141</b>	<b>49.756</b>
<b>AKKUMULERET LIKVIDITET</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Primo året	0	4.870.000	10.500	71.750	120.286	169.428
Ultimo året	<b>4.870.000</b>	<b>10.500</b>	<b>71.750</b>	<b>120.286</b>	<b>169.428</b>	<b>219.183</b>

## Balance

BALANCE	år 2020	år 2021	år 2022	år 2023	år 2024	år 2025
Ejendomme, areal		3.500	3.500	3.500	3.500	3.500
Ejendomme, beboelse		1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Ejendomme, driftsbygninger		375	375	375	375	375
Omkostninger ejendomserhvervelse		125	125	125	125	125
Tilgodehavender/ momstilgodehavende	60					
Bankindestående	4.870	11	72	120	169	219
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>4.930</b>	<b>5.011</b>	<b>5.072</b>	<b>5.120</b>	<b>5.169</b>	<b>5.219</b>
Aktiekapital	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Omk. aktietegning - overkurs	-25	-25	-25	-25	-25	-25
Overført resultat	-45	16	63	112	161	210
Afsat udbytte						
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>4.930</b>	<b>4.991</b>	<b>5.038</b>	<b>5.087</b>	<b>5.136</b>	<b>5.185</b>
Realkredit						
<b>LANGFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Realkredit u. 1 år						
Selskabsskat			13	14	14	14
Momsudlæg/løs gæld		20	20	20	20	20
<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>33</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>34</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>4.930</b>	<b>5.011</b>	<b>5.072</b>	<b>5.120</b>	<b>5.169</b>	<b>5.219</b>



Tegningsblanketten kan med fordel hentes på [www.oekobornholm.dk](http://www.oekobornholm.dk)

## **Tegningsblanket vedrørende aktier i Bornholms Økojord A/S under stiftelse**

Denne tegningsblanket skal udfyldes i sin helhed for at blive godkendt, og blanketten skal efter udfyldelse og underskrift sendes til Foreningen ØkoBornholm f.m.b.a. (Foreningen) senest den 30. september 2020. Tegningsblanketten udgør bilag 2 til prospekt af 2. marts 2020 ("Prospektet").

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

Ved tilsagn om tegning af aktier forpligter undertegnede sig til inden 10 bankdage at overføre tegningsbeløbet, inklusive overkurs, til en spærret konto i Arbejdernes Landsbank, kontonummer 5301 0285882, tilhørende Foreningen 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 Foreningen ØkoBornholm f.m.b.a., cvr.nr. 39544393, uigenkaldelig bemyndigelse til at stifte Bornholms 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 Bornholms Økojord A/S.

Nærværende bemyndigelse omfatter tillige bemyndigelse for advokat Thomas Schioldan Sørensen til at anmelde det vedtagne til Erhvervsstyrelsen samt foretage de fornødne ændringer med henblik på kapitalforhøjelsens gennemførelse.

I forbindelse med nærværende udbud er undertegnede opmærksom på, at den tegnede kapital alene vil blive anvendt efter en skønsmæssig og konkret overvejelse hos Ledelsen i Selskabet, hvormed kapitalen ikke kan forventes anvendt til køb af landbrugsejendomme med det samme. Bornholms Økojord A/S under stiftelse 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 Bornholms Økojord A/S under stiftelse, og med tilstrækkelig bistand fra professionelle rådgivere ikke at have baseret sin investeringsbeslutning på nogen form for garantier afgivet af Bornholms Økojord A/S under stiftelse eller Foreningens 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 evne til at honorere det meddelte tilsagn i Bornholms Økojord A/S under stiftelse.
6. at ville stille alle sådanne oplysninger til rådighed for Bornholms Økojord A/S under stiftelse, 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.

## Tegningsblanket vedrørende aktier i Bornholms Økojord A/S

Tegningsblanketten udfyldes af investor

<b>Investeret beløb, inkl. overkurs:</b>		<b>DKK</b>
Tilsagn i DKK med tillæg af overkurs på 4 kurspoint: (Ex: Ved tegning af nominelt DKK 100.000 skal indbetales DKK 104.000)		
Bank reg.nr og kontonr.		
Navn		
CPR/CVR-nr		
Adresse		
Telefon		
e-mail		

\_\_\_\_\_

dato

\_\_\_\_\_

underskrift af investor  
(hvis der ikke underskrives med NemID)

Tegningsblanketten kan sendes pr. e-mail til: **kontakt@oekobornholm.dk** eller til Foreningens adresse:

**ØkoBornholm** • Møllebakken 14 • 3760 Gudhjem • att. Anna Sofie Poulsen.

**Du kan med fordel hente og underskrive tegningsblanketten med NemID på [www.oekobornholm.dk](http://www.oekobornholm.dk)**





# Vedtægter for Bornholms Økojord A/S

## HJEMSTED OG FORMÅL

### I.NAVN

#### § 1.

Selskabets navn er Bornholms Økojord A/S. Selskabets hjemsted er Bornholms Regionskommune.

#### § 2.

Selskabets formål er at købe landbrugsjord og landbrugsejendomme på Bornholms med henblik på bortforpagtning til økologisk drift. Desuden skal Selskabet (1) understøtte generationsskifte i landbruget og fremme tilflytningen til Bornholms, (2) fremme samarbejdet mellem lokale økologiske landmænd og forbrugerne, (3) fremme biodiversiteten og sikre rent drikkevand samt rene og sunde fødevarer, (4) at fremme og sikre dyrevelfærden, (5) fremme diversitet eni dyrkningsformer som permakulturer/ skovhaver, levestrukturer og økologisk havebrug, og (6) fremme interessegrupper, der arbejder ud fra bæredygtighed og økologi.

## II.SELSKABSKAPITAL

#### § 3.

Selskabskapitalen udgør DKK \*\*\* fordelt i kapitalandele á DKK 1.000. Indskudskapitalen er fuldt indbetalt ved kontant indbetaling.

Kapitalandelene er opdelt i A-kapitalandele og B-kapitalandele på følgende måde:

1 stk. A-kapitalandel á DKK 1.000 svarende til nom. DKK 1.000  
\*\*\* stk. B-kapitalandele á DKK 1.000 svarende til nom. DKK \*\*\*

Alle kapitalandele har lige ret i selskabet, dog således at A-kapitalandelen har ret til at udpege flertallet af bestyrelsen, svarende til pt. 3 ud af 5 bestyrelsesmedlemmer, ligesom vedtægternes formålsbestemmelse i § 2 ikke kan ændres uden tiltrædelse fra indehaveren af A-kapitalandelen.

Der er ikke udstedt ejerbeviser.

Kapitalandelene er navnekapitalandele og skal noteres på navn i ejerbogen. Erhververen af en kapitalandel kan ikke udøve de rettigheder, som tilkommer en kapitalejer, medmindre erhververen er noteret i ejerbogen eller erhververen har anmeldt og dokumenteret sin erhvervelse. Dette gælder dog ikke retten til udbytte og andre udbetalinger samt retten til nye kapitalandele ved kapitalforhøjelse.

## § 4.

Ved udvidelse af selskabskapitalen skal selskabets kapitalejere have ret til forholdsmæssig tegning af de nye kapitalandele, medmindre generalforsamlingen ved særlig beslutning træffer anden bestemmelse. Der kan alene ske udvidelse af selskabskapitalen ved udstedelse af b-kapitalandele med den nuværende fortrinsstilling for A-kapitalandelen til at udpege flertallet af bestyrelsesmedlemmerne.

## § 5.

Der oprettes en fortegnelse over kapitalejere, indeholdende oplysning om navn og bopæl for alle kapitalejere samt om størrelsen af deres kapitalandelbesiddelse og tidspunktet for kapitalandelenes erhvervelse.

## § 6.

Ingen kapitalejer er forpligtet til at lade sine kapitalandele indløse, helt eller delvis.

Ingen kapitalandele har særlige rettigheder, når bortses fra det i § 3 anførte. Ingen kapitalejere har forkøbsret i tilfælde af en anden kapitalejers kapitalandelovergang, herunder salg, gave, arv, overdragelse til hensidenden 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 kapitalejere forlanger det. Ekstraordinær generalforsamling skal indkaldes inden 14 dage, når det til behandling af et bestemt emne skriftligt forlanges af kapitalejere, der ejer 5 procent af selskabskapitalen.

## § 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 kapitalejere.

§ 11.

Forslag fra kapitalejere 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 kapitalejere. Det nævnte materiale tilsendes enhver noteret kapitlejer. 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 kapitalejere.

§ 14.

Hver kapitalandel på DKK 1.000 giver én stemme. Enhver kapitlejer 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 kapitalejere er enige herom. Alle beslutninger skal dog indføres i selskabets forhandlingsprotokol.

#### IV.BESTYRELSE OG DIREKTION

## § 19.

Bestyrelsen består af 5-7 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 selskabsloven foreskrevne betingelser for at være medlem af et selskabs bestyrelse.

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

## § 20.

Selskabet tegnes af bestyrelsesformanden og direktøren i forening, 2 bestyrelsesmedlemmer og direktøren i forening, eller 3 bestyrelsesmedlemmer i forening.

## § 21.

Bestyrelsen kan meddele eneprokura eller kollektiv prokura.

## § 22.

Bestyrelsen er frem til den 20. januar 2025 bemyndiget til at forhøje selskabets selskabskapital med B-kapitalandele med op til en samlet nom. selskabskapital på DKK 52.000.000 til kurs 104 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. selskabskapital på DKK 52.000.000 til kurs 104 med fuld kontant betaling.

De nuværende kapitalejere har fortrinsret til tegning af de nye kapitalandele, 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 kapitalandeles omsættelighed.

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

De nye kapitalandele er omsætningspapirer.

## V.ELEKTRONISK KOMMUNIKATION

### § 23.

Kommunikation mellem selskabet og dets kapitalejere kan foregå elektronisk i stedet for fremsendelse 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. Genvælg 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 2021. Den reviderede årsrapport underskrives af direktion og bestyrelse.

### § 26.

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

### § 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. f. Foreningen

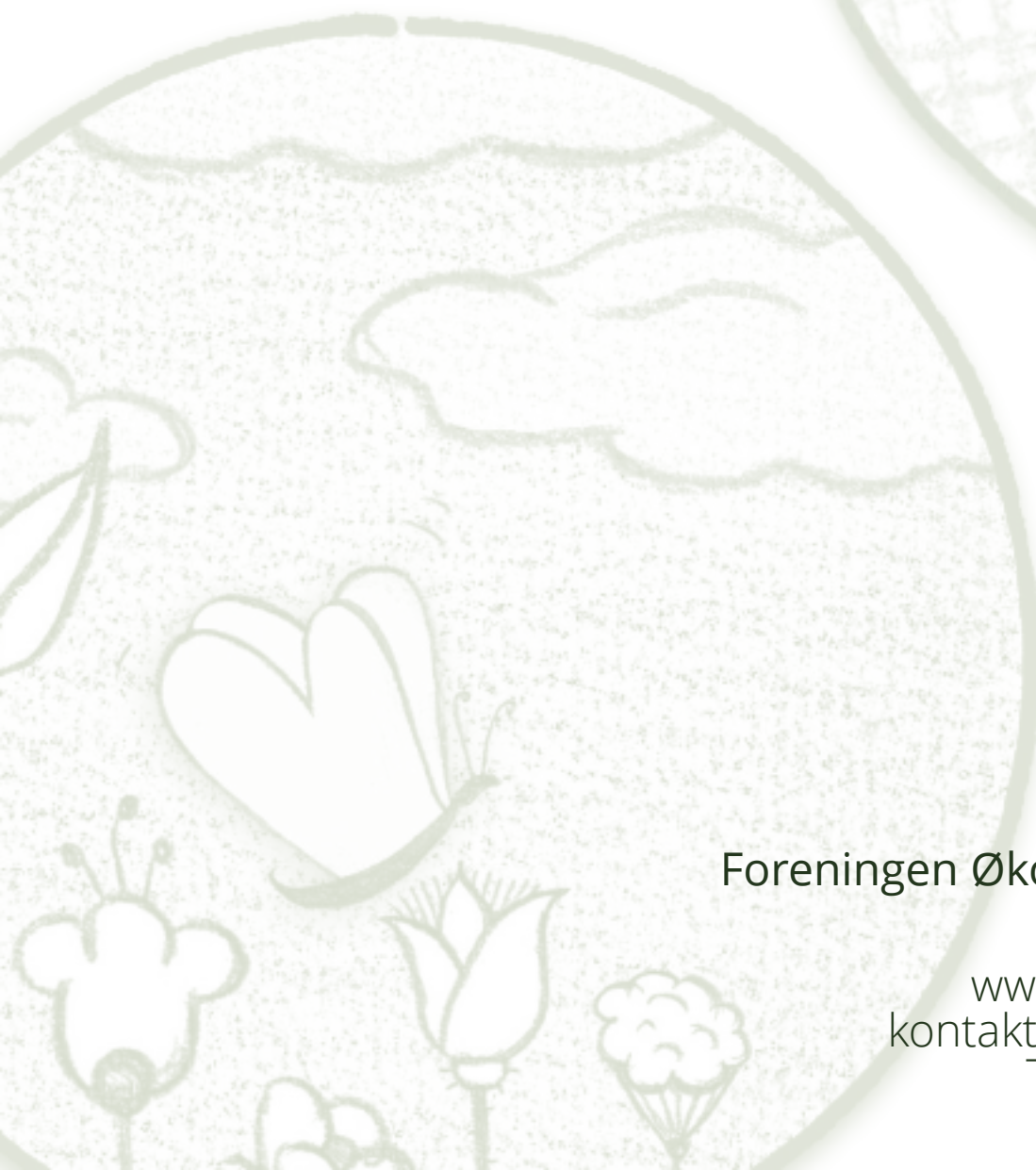
f. Foreningen ØkoBornholms f.m.b.a., jfr. fuldmagt af [indsæt dato]\*\*\*:

---

[indsæt navn]\*\*\*







Foreningen ØkoBornholm f.m.b.a.  
cvr.nr. 39544393

[www.oekobornholm.dk](http://www.oekobornholm.dk)  
[kontakt@oekobornholm.dk](mailto:kontakt@oekobornholm.dk)  
Telefon: 29 12 75 12