



**PROSPEKT
2024**

PROSPEKT

**Invitation til tegning af B-aktier
i Dansk Økojord A/S
CVR.nr. 39338378**

Maj 2024



Indledende bemærkninger fra bestyrelsen i Dansk Økojord A/S

Dansk Økojord A/S ("Selskabet") blev stiftet den 15. februar 2018 på initiativ fra Danmarks Økologiske Jordbrugsfond. Selskabet blev stiftet med en kapital på DKK 27.308.000 efter et forudgående udbud. Den nuværende selskabskapital er på DKK 41.424.000. Selskabet ejer for nuværende flere landbrugsejendomme beliggende:

ADRESSE	POSTNR. & BY	OVERTAGELSE
Brændholtvej 76	4350 Ugerløse	31.12.2018
Kværsvej 11	6200 Aabenraa	01.01.2019
Sydfeltvej 1	6270 Tønder	01.08.2018
Sindingvej 57, Sinding Hedevej 6 og 69B & Sinding Hovvej 14B	8600 Silkeborg	01.03.2019
Hornsherredvej 315	4070 Kirke Hyllinge	01.12.2019
Nørupvej 23 og 30	7321 Gadbjerg	01.12.2020
Ribevej 84	6630 Rødding	01.07.2020
Kammerherrevej 10	9240 Nibe	01.03.2021
Gl. Viborgvej 210	8920 Randers	01.11.2021
Tanghusvej 14 & Taskebjergvej 35	8620 Kjellerup	01.11.2021 & 01.01.2024
Flenøvej 6	4305 Orø	01.01.2023
Vallestrupvejen 27	4300 Holbæk	01.03.2023

Selskabets ledelse har i overensstemmelse med selskabets formål løbende vurderet, om der måtte være landbrugsejendomme, der er egnede til køb.

Vi har hermed fornøjelsen at udbyde nye B-aktier. Selskabets formål er at virke for økologisk arealanvendelse i Danmark gennem erhvervelse af jorde og gårde, herunder installationer tilhørende ejendommene samt øvrige opkøbs- og lejeaktiviteter, som bidrager til multifunktionel arealanvendelse, der efter ledelsens skøn kan bidrage til bedre klima, miljø, natur og drikkevandsbeskyttelse. Herved skal selskabet desuden medvirke til, at der skabes mere økologisk jordbrug, mere natur og bidrage til generationsskifte samt naturvenlig drift inden for landbruget i Danmark. Formålet kan eventuelt opfyldes ved stiftelse og køb af datterselskaber.

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
- / fordi, det er svært for nye landmænd at købe deres egen gård

Meget af vores landbrugsjord er klar til generationsskifte, og landbrugserhvervet er fortsat 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 uheldig vej at gå. Naturen er under pres, diversiteten falder og flere af vores almindelige dyr og planter er truet. 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 arbejdes dagligt på at udvikle og fremtidssikre den, bl.a. ved at undlade kunstgødning, sprøjtegift, sikre høj og bedre dyrevelfærd. Herved opnås flere gevinster til gavn for natur, drikkevand, dyr og mennesker.

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

Derfor blev Dansk Økojord A/S etableret, og selskabet ejes i dag af knap 1.000 aktionærer (pr. april 2024).

Vores mål

Vores mål er, gennem en ny aktietegning, at udbyde aktier i Selskabet, så vi fortsat kan investere i flere gårde og jorde til glæde for de unge landmænd og til glæde for fremtidens landbrug samt naturen og miljøet.

HVAD GØR VI?

Selskabet skal fortsætte med køb af landbrugsjord og omlægge det til økologisk drift. Ny kapital rejses igen ved udstedelse af nye B-aktier i offentligheden, og man tegner sig for minimum nominelt DKK 10.000 med tillæg af overkurs. Selskabet køber jord og eventuelt bygninger, mens landmanden selv står for at finansiere maskiner, besætning, løsøre og eventuelt bygninger m.m.

Som udgangspunkt finder vi en landmand m/k, og i nært samarbejde med vedkommende identificerer vi og erhverver den jord, som skal dyrkes 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 en passiv kapitalanbringelse i jord (fast ejendom) har som regel været en god investering. Aktierne kan frit omsættes, idet disse dog er unoterede og dermed ikke optaget på et reguleret marked.

Vores mål er ligeledes i denne omgang at få tegnet B-aktier for DKK 52 mio. Med realkreditfinansiering kan vi med denne kapital investere i ejendomme for yderligere ca. DKK 175 mio.



Revisor:	Kaj Kromann Laschewski Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR.nr. 32 28 52 01 Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
Advokat:	Thomas Schioldan Sørensen Advokatfirmaet Rødstenen CVR.nr. 10648432 Frederiks Plads 42 8000 Aarhus C
Bank:	Merkur Andelskasse Sct. Clemens Torv 17 8000 Aarhus C
Betalingsmodtager:	Dansk Økojord A/S CVR.nr. 39338378 C/O Økologisk Landsforening Agro Food Park 26 8200 Aarhus N

1. PRÆSENTATION AF DANSK ØKOJORD A/S	9
2. INDLEDNING	12
3. RESUMÉ	23
4. SELSKABSSPECIFIKKE FORHOLD	36
5. FINANSIELLE OPLYSNINGER	53
6. REGNSKABSPRAKSIS	57
7. BESKATNING AF INVESTORER	60
8. DEFINITIONER	63
8. BILAG	67



1

1. PRÆSENTATION AF DANSK ØKOJORD A/S

Foto af: Daniel Hajdacki

PRÆSENTATION AF DANSK ØKOJORD A/S

Selskabet har til formål at virke for økologisk arealanvendelse i Danmark gennem erhvervelse af jorde og gårde, herunder installationer tilhørende ejendommene samt øvrige opkøbs- og lejeaktiviteter, som bidrager til multifunktionel arealanvendelse, der efter ledelsens skøn kan bidrage til bedre klima, miljø, natur og drikkevandsbeskyttelse. Herved skal selskabet desuden medvirke til, at der skabes mere økologisk jordbrug, mere natur og bidrage til generationsskifte samt naturvenlig drift inden for landbruget i Danmark. Formålet kan eventuelt opfyldes ved stiftelse og køb af datterselskaber.

Selskabet er en 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 udfordring 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.

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.

Der synes samtidig at være en tendens, hvorefter efterspørgslen efter de økologiske produkter er 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.

Selskabet har bl.a. indgået en samarbejdsaftale med FORS A/S, der bedst muligt skal sikre det danske grundvand og mulighederne for multifunktionel arealanvendelse i henhold til Selskabets formål og strategi.

Tidligere var der lovmæssige begrænsninger på, hvem som kunne købe landbrugsbedrifter. Disse er nu delvist ophævet, hvilket giver plads til, at investorer, pensionskasser og fonde kan erhverve jord.

Formålet med Prospektet er at give et fyldestgørende grundlag for beslutning om investering i Selskabet. Udbuddet er omfattet af Lovbekendtgørelse 2023-01-13 nr. 41 om kapitalmarkeder (Kapitalmarkedsloven). Eftersom udbuddet andrager op til DKK 52.000.000 inden for en periode på under 5 år og med krav om minimumstegning af nominelt DKK 10.000, svarende til 10 stk. Aktier. pr. investor, svarende til et Tegningsbeløb på minimum pt. DKK 10.440 pr. investor, er Finanstilsynets godkendelse samt offentliggørelse af Prospektet ikke påkrævet. Dertil bemærkes, at det er kursværdien af udbuddet med tilhørende omkostninger, der er bestemmende for, om grænsen for offentliggørelsespligt i medfør af kapitalmarkedslovens § 10 måtte overskrides. Grænsen er på EUR 8 mio., og Selskabets ledelse påser, at grænsen overholdes.

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 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.

A large, bold, green number '2' is positioned in the upper left quadrant of the page. The background is a close-up photograph of a young green plant with several leaves growing out of dark, rich soil. The lighting is soft, highlighting the texture of the leaves and the soil.

2

2. INDLEDNING



INDLEDNING

Prospektet er udarbejdet i forbindelse med et privat udbud i Danmark af 52.000 stk. nye aktier á nom. DKK 1.000 i Selskabet. Aktierne er unoterede B-aktier. Selskabets bestyrelse kan uden nærmere begrundelse beslutte, at Selskabet ikke skal gennemføre en kapitalforhøjelse, selvom der er sket fuldtegning, hvormed Tegningsbeløb returneres rentefrit til den enkelte investor. For definition henvises til afsnit 8.

De nye B-aktier udbydes til tegning i perioden fra den 24. maj 2024 til 1. april 2029 ("Tegningsperioden") med løbende tegning. I Tegningsperioden forhøjes selskabskapitalen løbende hver 3. måned (28.02, 31.05, 31.08 og 30.11) uden fortegningsret for eksisterende og kommende aktionærer på grundlag af indkomne tegningstilsagn, første gang d. 31. maj 2024. Afslutning af Tegningsperioden kan ved fuldtegning finde sted før udløbet af Tegningsperioden.

Aktierne udbydes til en kurs svarende til Selskabets indre værdi i henhold til seneste aflagte årsrapport med tillæg af 4 kurspoint pr. aktie á nominelt DKK 1.000, pt. kurs 104,40 dog altid minimum kurs 100 ("Tegningskursen"). Tegningskursen fremgår af den til enhver tid gældende Tegningsblanket, pt. bilag 1. Der afregnes franko. Der fordres en minimumsinvestering på nominelt DKK 10.000, svarende til 10 stk. aktier. Udbuddet gennemføres i henhold til dansk lovgivning.

Ved tilsagn om tegning af B-aktier forpligter investor sig til at indbetale Tegningsbeløbet til en anvist bankkonto til brug for kapitalforhøjelsen. Indbetaling skal ske senest 5 hverdage efter underskrivelse og indlevering af Tegningsblanketten. Der henvises til det i afsnit 3.3. "Afgivelse af tegningsordre" anførte.

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.danskokojord.dk og/eller via nyhedsmails.



2.1 Erklæring fra ledelsen i Dansk Økojord A/S

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.

Direktør:

DEN 22. MAJ 2024

KIM QVIST

Direktør



Bestyrelsen:

LARS PEHRSON

Formand

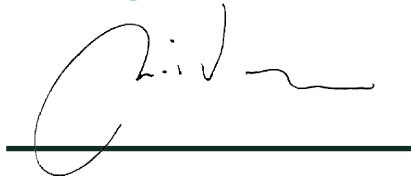


SUSANNE HERFELT

Næstformand



MICHAEL VENDELBO
MIKKELSEN




HELENE BJERRE-NIELSEN



EVALD VESTERGAARD



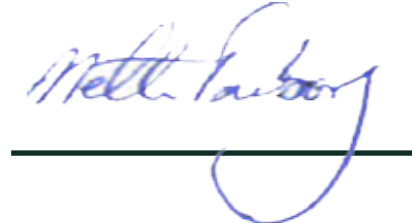
PREBEN LAURIDSEN



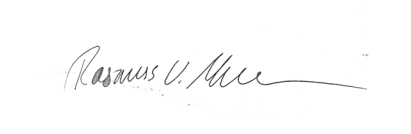
STINE BIRK



METTE TOUBORG



RASMUS VESTERGAARD





2.2 Erklæring afgivet af uafhængig revisor

/ 2.2.1 Til investorerne i Dansk Økojord A/S

Vi har fået som opgave at afgive erklæring om nærværende drifts-, likviditets- og balanceprognoser for perioden 2024 - 2029 til brug for udbud af Nye B-Aktier i Selskabet. Budgetterne udarbejdes på grundlag af Prospektet og de budgetforudsætninger, der er beskrevet i Prospektets forudsætninger i afsnit 5 under hensyn til afsnit 3.4 om risici.

Konklusionen er todelt således, at vores konklusion, om hvorvidt budgetterne er udarbejdet på grundlag af de angivne budgetforudsætninger og i overensstemmelse med Prospektets forudsætninger, udtrykkes med høj grad af sikkerhed, og vores konklusion om, hvorvidt budgetforudsætningerne giver et rimeligt grundlag for budgetterne, udtrykkes med begrænset sikkerhed.

Ved "et rimeligt grundlag for budgetterne" forstås i denne erklæringsopgave, at budgetoplysningerne er fuldstændige, dokumenterede og ikke urealistiske.

Formålet med budgetterne er at afspejle den forventede økonomiske udvikling i Selskabet ved de forventede kapitalforhøjelser.

De faktiske resultater vil sandsynligvis afvige fra de budgetterede, da planlagte begivenheder ofte ikke indtræder som forudsat. Disse afvigelser kan være væsentlige.

/ 2.2.2 Ledelsens ansvar

Ledelsen er ansvarlig for udarbejdelsen af budgetterne på grundlag af budgetforudsætningerne og i overensstemmelse med de nævnte forhold. Ledelsen har endvidere ansvaret for, at budgetforudsætningerne giver et rimeligt grundlag for budgetterne.

/ 2.2.3 Revisors ansvar

Vores ansvar er på grundlag af vores undersøgelser at udtrykke en konklusion med høj grad af sikkerhed om, hvorvidt budgetterne er udarbejdet på grundlag af budgetforudsætningerne og i overensstemmelse med prospektmaterialet, samt en konklusion med begrænset sikkerhed om,

hvorvidt budgetforudsætningerne giver et rimeligt grundlag for budgetterne. Vi har udført vores undersøgelser i overensstemmelse med ISAE 3400 DK, undersøgelse af fremadrettede finansielle oplysninger og fremskrivninger samt yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Vores revisionsfirma anvender International Standard on Quality Management 1, ISQM 1, som kræver, at vi designer, implementerer og driver et kvalitetsstyringssystem, herunder politikker eller procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende lov samt øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd, samt etiske krav gældende i Danmark.

Som led i vores undersøgelser har vi efterprøvet, om budgetterne er udarbejdet på grundlag af budgetforudsætningerne og efter prospektmaterialet, herunder efterprøvet de indre talmæssige sammenhænge i budgetterne.

Ved vores undersøgelser af budgetforudsætningerne har vi på grundlag af vores kendskab til Selskabet, dets branche og den af ledelsen fremlagte dokumentation vurderet, om der er forhold, der giver os grund til at mene, at budgetforudsætningerne ikke giver et rimeligt grundlag for budgetterne, herunder at budgetforudsætningerne kan anses som værende fuldstændige, dokumenterede og ikke urealistiske.

Omfanget af de handlinger, vi har udført ved vores gennemgang af de anvendte budgetforudsætninger, er mindre end ved en erklæringsopgave med høj grad af sikkerhed. Som følge heraf er den grad af sikkerhed, der er opnået for vores konklusion, om de anvendte budgetforudsætninger, betydeligt mindre end den sikkerhed, der ville være opnået, hvis der var udført en erklæringsopgave med høj grad af sikkerhed.

/ 2.2.4 Konklusion

Denne konklusion skal læses under hensyntagen til formålet med budgetterne, som redegjort for i erklæringens indledende afsnit, samt på grundlag af forståelsen af begrebet "et rimeligt grundlag for budgetterne", som der er redegjort for i afsnit 2.2.1.

Det er vores opfattelse, at drifts-, likviditets- og balanceprognoser i alle væsentlige henseender er udarbejdet på grundlag af de angivne budgetforudsætninger og i overensstemmelse med prospektmaterialet. På grundlag af det udførte arbejde, og det opnåede bevis, er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at de angivne budgetforudsætninger ikke giver et rimeligt grundlag for budgetterne.

Aarhus, den 22. maj 2024

**Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR.nr. 32 28 52 01**

**Kaj Kromann Laschewski
Statsautoriseret revisor**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Kaj Kromann Laschewski", is positioned above a solid black horizontal line.



2.3 Den uafhængige revisors erklæring om prospektets skattemæssige forhold og anvendt regnskabspraksis

/ 2.3.1. Til potentielle investorer i Dansk Økojord A/S

Vi har fået til opgave at afgive erklæring om, hvorvidt Prospektets afsnit 6 og 7, indeholdende omtale af investorernes skattemæssige forhold og anvendt regnskabspraksis, er beskrevet i overensstemmelse med de faktiske forhold.

Vores konklusion i erklæringen udtrykkes med begrænset sikkerhed.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for Investorerne i Selskabet til vurdering af Prospektets afsnit 6 og 7 vedrørende Investorerne skattemæssige forhold og den anvendte regnskabspraksis.

/ 2.3.2. Ledelsens ansvar

Selskabets Ledelse har ansvaret for at udarbejde et prospekt som indeholder en retvisende beskrivelse af Investorerne skattemæssige forhold og den anvendte regnskabspraksis.

/ 2.3.3 Revisors ansvar

Vores ansvar er på grundlag af vores undersøgelser at udtrykke en konklusion om, hvorvidt Prospektets afsnit 6 og 7 vedrørende investorernes skattemæssige forhold og den anvendte regnskabspraksis giver et retvisende billede af de faktiske forhold.

Vi har udført vores undersøgelser i overensstemmelse med ISAE 3000, andre erklæringer med sikkerhed end revision eller review af historiske finansielle oplysninger samt yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion.

Vores revisionsfirma anvender International Standard on Quality Management 1, ISQM 1, som kræver, at vi designer, implementerer og driver et kvalitetsstyringssystem, herunder politikker eller procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende lov samt øvrig

regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd, samt etiske krav gældende i Danmark.

Vi har på grundlag af forespørgsler og analyser vurderet Selskabets forelagte dokumenter og oplysninger. Vi har endvidere sammenholdt Selskabets dokumenter og oplysninger med relevante skattelove med henblik på at opnå et behørigt grundlag for afgivelse af vores erklæring.

Omfanget af de handlinger, vi har udført ved vores undersøgelser, er mindre end ved en erklæringsopgave med høj grad af sikkerhed. Som følge heraf er den grad af sikkerhed, der er for vores konklusion betydeligt mindre end den sikkerhed, der ville være opnået, hvis der var udført en erklæringsopgave med høj grad af sikkerhed.

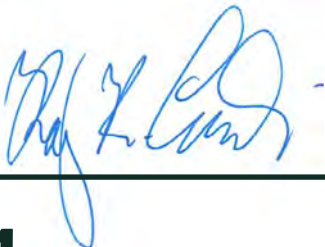
/ 2.3.4 Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde og det opnåede bevis er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at afsnit 6 og 7 i Prospektet ikke giver en retvisende beskrivelse af de faktiske forhold på nuværende tidspunkt.

Aarhus, den 22. maj 2024

Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR.nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski
Statsautoriseret revisor

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Kaj Kromann Laschewski", is written over a horizontal line.



2.4 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 Selskabet 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.

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 2023-01-13 nr. 41 om kapitalmarkeder (Kapitalmarkedsloven).

Vi kan desuden erklære, at Selskabet er lovligt stiftet og registreret hos Erhvervsstyrelsen.

Det bemærkes, at de i Prospektet indeholdte talmæssige, økonomiske og skattemæssige oplysninger, forudsætninger, beregninger og konsekvenser er udarbejdet af Selskabets Ledelse. Dette er ikke gennemgået af undertegnede.

Aarhus, den 22. maj 2024

Advokatfirmaet Rödstenen
CVR.nr. 10648432

Thomas Schioldan Sørensen
Advokat (H), Partner





3

3. RESUMÉ

Foto af: Jason Leung

Resumé

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



3.1 Dansk Økojord A/S – baggrunden for udbuddet

Selskabet har til formål at virke for økologisk arealanvendelse i Danmark gennem erhvervelse af jorde og gårde, herunder installationer tilhørende ejendommene samt øvrige opkøbs- og lejeaktiviteter, som bidrager til multifunktionel arealanvendelse, der efter ledelsens skøn kan bidrage til bedre klima, miljø, natur og drikkevandsbeskyttelse. Herved skal selskabet desuden medvirke til, at der skabes mere økologisk jordbrug, mere natur og bidrage til generationsskifte samt naturvenlig drift inden for landbruget i Danmark. Formålet kan eventuelt opfyldes ved stiftelse og køb af datterselskaber.

Formålet med Prospektet er at give et fyldestgørende grundlag for beslutning om investering i Selskabet. Udbuddet er omfattet af Kapitalmarkedsloven. Eftersom der udbydes op til DKK 52.000.000, er Finanstilsynets godkendelse samt offentliggørelse 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 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 videreudvikle og forøge sin 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**
- / **Bedriftens naturmæssige værdi**

Det kan være hensigtsmæssigt at investere i forskellige brancher indenfor landbruget for at sprede risikoen. Selskabets ledelse 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.





3.2 Dansk Økojord A/S - virksomhedsoversigt

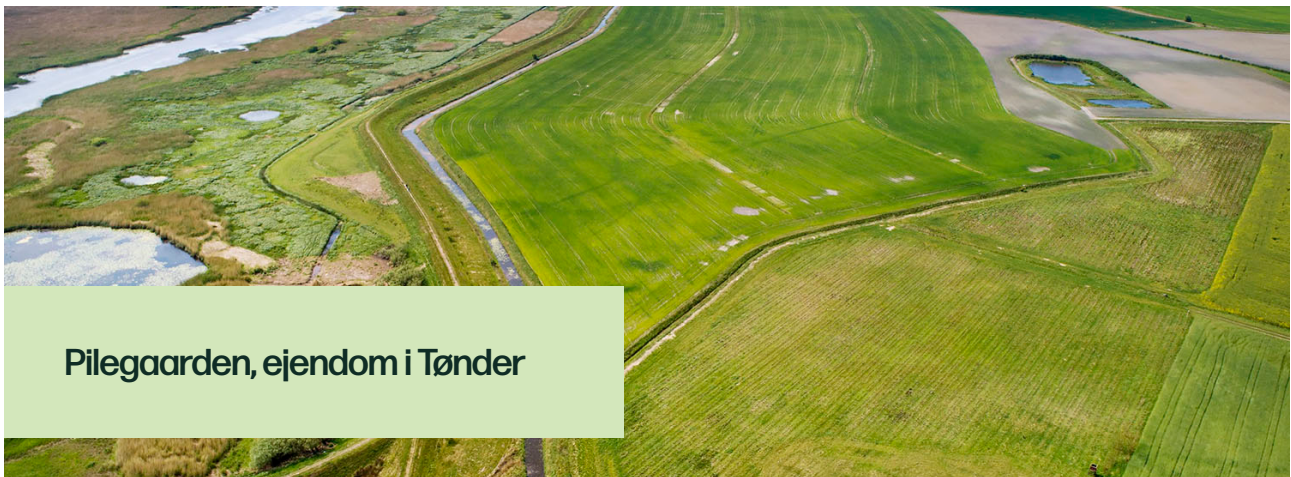
Dansk Økojord A/S er etableret med det formål at forestå erhvervelse af landbrugsjord i Danmark. De primære aktiviteter omfatter:

- / Erhvervelse og finansiering af landbrugsejendomme (eventuelt inklusive driftsmidler)
- / Bortforpagtning til økologiske landmænd
- / Erhvervelse af landbrugsjord til sikring af grundvandet, klima og naturløsninger
- / Optimering af de økologiske landbrugsejendommers drift

Alle investeringer vedtages ved afstemning af Selskabets bestyrelse, som er valgt af investorerne på Selskabets generalforsamling, idet Fonden – som ejer af én A-aktie – har ret til at udpege flertallet af bestyrelsens medlemmer, jf. vedtægterne.

Selskabet har ansat en direktør, der varetager den daglige drift og forestår administration og udvikling af landbrugsejendommene. Direktøren udarbejder løbende oplæg til bestyrelsen i form af investeringsindstillinger til beslutning med oplysninger om beliggenhed, beskaffenhed, forpagtningsafgiftsniveau, lejeforhold og afkast af det mulige køb. Realisering af ejendomme vil alene ske undtagelsesvist efter bestyrelsens beslutning.

Selskabet har en ubegrænset tidshorisont, hvor der løbende kan investeres og undtagelsesvist sælges landbrugsejendomme.



Pilegaarden, ejendom i Tønder

3.3 Oversigt over udbuddet

AFSNITSINDHOLD

- 1 UDBUDET
- 2 TEGNINGS-
KURSEN
- 3 AKTIEKLASSER
- 4 TEGNINGS-
PERIODEN
- 5 AFGIVELSE AF
TEGNINGSORDRE
- 6 INVESTOR-
INDFLYDELSE
- 7 HANDEL I AKTIERNE
- 8 FORVENTET AFKAST
FOR INVESTOR
- 9 STEMMERET

/ Udbuddet

Selskabet udbyder 52.000 stk. Aktier à DKK 1.000 til en kurs svarende til Selskabets indre værdi i henhold til seneste aflagte årsrapport med tillæg af 4 kurspoint pr. aktie á nominelt DKK 1.000, pt. kurs 104,40, dog altid minimum kurs 100. Det svarer til pt. DKK 54.288.000, inkl. overkurs.

/ Tegningskurs

Aktierne udbydes til en kurs svarende til Selskabets indre værdi i henhold til seneste aflagte årsrapport med tillæg af 4 kurspoint pr. aktie á nominelt DKK 1.000, pt. kurs 104,40, dog altid minimum kurs 100 ("Tegningskursen"). Der afregnes franko. Tegningskursen fremgår af den til enhver tid gældende Tegningsblanket, pt. bilag 1.

/ Aktieklasser

Selskabskapitalen udgør på nuværende tidspunkt nom. DKK 41.424.000. 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, ejes af Fonden.
- / 41.423 stk. B-aktier á DKK 1.000, svarende til nom. DKK 41.423.000, ejes af øvrige aktionærer.

Alle aktier har lige ret i selskabet, dog således at A-aktier har ret til at udpege flertallet af bestyrelsen. Bestyrelsen består pt. af 9 medlemmer. Der henvises til vedlagte vedtægter.

/ Tegningsperioden

Aktier udbydes i perioden fra den 24. maj 2024 til 1. april 2029 begge dage inklusive ("Tegningsperioden"). Afslutning af Tegningsperioden kan, ved fuldtegning, finde sted før udløbet af Tegningsperioden.

Resultatet af udbuddet samt eventuelle løbende kapitalforhøjelser vil blive offentliggjort via Fondens hjemmeside umiddelbart efter lukning af tegningen.

/ Afgivelse af tegningsordre

Afgivelse af tegningsordre kan ske ved at downloade prospekt og Tegningsblanket fra Fondens hjemmeside samt returnering af Tegningsblanketten i underskrevet stand eller ved brug af MITID.

De nye B-aktier udbydes til tegning i Tegningsperioden. I Tegningsperioden forhøjes selskabskapitalen løbende hver 3. måned (28.02, 31.05, 31.08 og 30.11) på grundlag af indkomne tegningstilsagn, første gang d. 31. maj 2024. Afslutning af Tegningsperioden kan ved fuldtegning finde sted før udløbet af Tegningsperioden.

Aktierne udbydes til en kurs svarende til Selskabets indre værdi i henhold til seneste aflagte årsrapport med tillæg af 4 kurspoint pr. aktie á nominelt DKK 1.000, pt. kurs 104,40, dog altid minimum kurs 100 (Tegningskursen) og uden fortegningsret for eksisterende og kommende aktionærer. Det tegnede beløb afregnes franko. Der fordres en minimumsinvestering på nominelt DKK 10.000,

svarende til 10 stk. Aktier. Udbuddet gennemføres i henhold til dansk lovgivning.

Ved tilsagn om tegning af B-aktier forpligter investor sig til at indbetale Tegningsbeløbet til en anvist bankkonto til brug for kapitalforhøjelsen. Indbetaling skal ske senest 5 hverdage efter underskrivelse og indlevering af Tegningsblanketten. Der henvises til det i afsnit 3.3. "Afgivelse af tegningsordre" anførte.

Der gælder et minimumskrav om tegning af nominelt DKK 10.000, svarende til 10 stk. Aktier. pr. investor, svarende til et Tegningsbeløb på pt. minimum. DKK 10.440 pr. investor. Henvendelse kan ske til Kim Qvist på telefonnummer 4036 0309 eller på e-mail kim@jordbrugsfond.dk. Bilag 1 viser Tegningsblanketten.

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.

Tegningen er først gyldig, når Tegningsbeløbet er indbetalt til den i Tegningsblanketten anførte bankkonto.

/ **Investorindflydelse**

Der henvises til lovbekendtgørelse 2023-09-01 nr. 1168 om aktie- og anpartsselskaber (Selskabsloven) og vedtægterne.

/ **Antal aktier efter gennemførelsen af Udbuddet**

Efter gennemførelse af udbuddet vil det samlede antal aktier i Selskabet kunne udgøre op til 93.424. stk. aktier. Det fremhæves, at nærværende udbud sker i henhold til bemyndigelse til Selskabets bestyrelse i medfør af vedtægternes § 22. 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 fortsat 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. Investeringsstrategien er konservativ og skal opfylde Selskabets primære formål om forøgelse og fastholdelse af det økologisk dyrkede areal i Danmark. Afkastet må forventes at blive beskedent.

Det er målsætningen, at der sker en løbende udlodning af udbytte på 0 - 2% af den nominelle Aktiekapital. For regnskabsåret 2023 har Selskabet udloddet DKK 500.000, svarende til 1,2% af den nominelle Aktiekapital. I henhold til det i afsnit 5.1. anførte budget forventes udbytte for det nuværende regnskabsår 2024 at blive på DKK 442.590, der svarer til 1% af den nominelle Aktiekapital. Der udbetales alene udbytte, såfremt det er forsvarligt i forhold til Selskabets finansielle stilling og fortsatte drift. Udlodning af udbytte besluttet i øvrigt af generalforsamlingen, og under iagttagelse af bestemmelserne i selskabsloven.

/ Stemmeret

Aktierne er opdelt i A og B aktier, idet nærværende udbud alene vedrører B-aktier. A-aktien har ret til at udpege flertallet af bestyrelsen, svarende til pt. 5 medlemmer, mens B-aktierne kan vælge de øvrige bestyrelsesmedlemmer, pt. 4 medlemmer. 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 ejes 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

Selskabet har et ønske om at supplere provenuet fra dette udbud med en fremmedfinansiering i størrelsesordenen DKK 125 mio., der samlet skal anvendes til investering i landbrugsejendomme. Bruttoprovenuet består af tegningskapitalen og lånefinansiering, herunder eventuelt ved udstedelse af gældsbreve. Selskabets omkostninger ved udbuddet af aktier dækkes så vidt muligt af Tegningsbeløbet. Herudover dækker selskabet omkostningerne til rådgivere i forbindelse med gennemgang og erklæringsafgivelse på Prospektet.

/ Finansielle oplysninger

Der henvises til afsnit 5 med finansielle oplysninger, herunder budgetter for 2024 til 2029. Selskabets regnskabsår løber fra 1. januar til 31. december.



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

Der 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 opsiges 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, 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 ændrede ejendomspriser, f.eks. som følge af renteændringer, 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.

Videre kan stigninger i ejendomspriser medføre, at opkøbshastigheden begrænses.

/ 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 sikrer forpagternes evne til dels at efterleve krav til lejebetaling og dels af udvikle ejendommene i henhold til selskabets ønsker. Andre aktører kan endvidere komme i betragtning ved disponering af arealerne; natur og drikkevandsbeskyttelse kan potentielt bidrage til en sundere økonomi og bedre forrentning af arealerne.

Omlægning fra konventionel drift understøttes i dag af staten med et tilskud i omlægningsperioden til compensation 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 bemærkes, at den danske regering har en ambition om at fordoble det økologiske areal.

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 stigende efter et mindre dyk på grund af Covid-19 og inflation med afsæt i bl.a. stor generel usikkerhed om markedet efter, at krig er opstået i Europa. Vækstraterne for økologi har de seneste 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, formodes at stige indenfor udbud og efterspørgsel på økologiske produkter. Der er således begrundet grundlag for at forudsige, at økologien har bedre potentialer i sig end det traditionelle konventionelle landbrug. Økologien har ligeledes flere afledte effekter end blot friholdelse for pesticider og kunstgødning. Økologien kan nemlig også levere på rent grundvand, bedre dyrevelfærd, øget biodiversitet, kvælstofnedsættelse og regenerative metoder til sikring af frugtbar jord. 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 kombineret med ønsket om en mere plantebaseret kost i fremtiden.

Politiske forhold, herunder f.eks. fokus på nedbringelse af CO2 udslip, samt nye krav fra dansk og europæisk lovgivning, kan have såvel positiv som negativ indflydelse på budgettet.

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 og evt. invitation til andre aktører, sammenholdt med en løbende sparring mellem selskabets ledelse og forpagtere.

4. SELSKABSSPECIFIKKE FORHOLD

/ Dansk Økojord A/S

A large, bold, green number '4' is overlaid on the right side of the page. The background is a photograph of a green field with several white wind turbines under a blue sky with light clouds. The number '4' is positioned in the lower right quadrant, partially overlapping the field and the sky.

4



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 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.
- / 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, herunder bl.a. i forhold til valg af fast og variabel rente eller en kombination heraf.

Realisering af ejendomme

Der er ikke fastlagt en investeringshorisont. Salg vil alene ske undtagelsesvist, og 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 er et dansk registeret aktieselskab, hvor den enkelte investors hæftelse er begrænset til indskuddet. Selskabets nominelle selskabskapital er pt. på DKK 41.424.000.

Aktierne er opdelt i A og B aktier. A-aktien har ret til at udpege flertallet af bestyrelsen, pt. 5 medlemmer, mens B-aktierne kan udpege de øvrige medlemmer, pt. 4 medlemmer, 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 ejes 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 Tegningsblanketten, skal den pågældende investor sørge for, at Tegningsbeløbet 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.



Foto af: Nordwood Themes

Selskabets bestyrelse har en vedtægtsbestemt bemyndigelse til at forhøje Selskabets nominelle selskabskapital uden fortegningsret for eksisterende og kommende aktionærer på grundlag af indkomne tegningstilsagn.

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 administrerer og udvikler ejendommene.

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

Væsentlige og strategiske forretningsmæssige beslutninger træffes 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.

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 bestyrelse består pt. af følgende:

Lars Pehrson	Formand
Adresse:	Pilotvej 51, Jonstrup, 3500 Værløse
Tiltrædelsesdato:	11. maj 2022 (tiltrådt som bestyrelsesformand d. 1. januar 2023)
Civile erhverv (27.02.2024):	Kort CV:
<ul style="list-style-type: none">▪ VIDAR SKOLEN, cvr.nr. 10924510 (bestyrelsesmedlem)▪ ALLERGICA A/S, cvr.nr. 11919677 (bestyrelsesmedlem)▪ Æskulapfonden, cvr.nr. 38059629 (bestyrelsesmedlem)▪ Rådet for Grøn Omstilling, cvr.nr. 15428376 (bestyrelsesmedlem)▪ GLS Treuhand e.V., Tyskland (bestyrelsesmedlem)▪ Aurionfonden, cvr.nr. 28113625 (bestyrelsesformand)▪ Dansk Økojord A/S, cvr.nr. 39338378 (bestyrelsesformand)▪ Danmarks Økologiske Jordbrugsfond, cvr.nr. 38417371 (bestyrelsesformand)	<ul style="list-style-type: none">▪ Medstifter af og tidligere adm. direktør for Merkur Andelskasse (1982-2020)▪ Rådgiver for direktionen i Merkur Andelskasse (2020-2023)▪ Administrator af Merkur Fonden (1999-2023)▪ Foredragsholder og debattør▪ Aktiv i internationalt netværksarbejde omkring værdibaseret bankvirksomhed og finans, herunder tidl. bestyrelsesmedlem i INAISE og FEBEA.▪ Medstifter af Global Alliance for Banking on Values 2009▪ Diverse bestyrelsesposter i frivillige foreninger

Susanne Herfelt	Næstformand
Adresse:	Stuebjerggårdsvej 2 H, 3220 Tisvildeleje.
Tiltrædelsesdato:	15. februar 2018
Civile erhverv (27.02.2024):	Kort CV:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Danmarks Økologiske Jordbrugsfond, cvr.nr. 38417371 (næstformand) ▪ Dansk Økojord A/S, cvr.nr. 39338378 (bestyrelsesnæstformand) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cand.jur. Københavns Universitet 1979. ▪ Erfaring med udvikling på miljø- og naturområdet bl.a. gennem deltagelse i naturrådet, Wilhelm-udvalget, Miljøministeriets Erhvervspanel og Det Nationale Bioøkonomipanel, og projekter som "Klimakommuner. Danmarks Naturfredningsforening" og "Lejre - den Økologiske kommune". ▪ Mange års ledelseserfaring fra ansættelser som direktør i Danmarks Naturfredningsforening, kontorchef i Miljøministeriet og konsulent for miljøministre i Nordisk Ministerråd. ▪ Erfaring med bestyrelsesarbejde fra deltagelse i bestyrelser for bl.a. NEFCO (Nordic Environmental Finance Corporation), Arbejdsmarkeds Feriefond og Elsparefonden. Formand for ejerforeningen Stuebjerggårdsvej 2, 3220 Tisvildeleje. ▪ Er i øvrigt aktiv i bl.a. DN Gribskov på grundvandsområdet og Tisvilde Økologiske Fødevarerfællesskab, TIFØ.

Selskabets bestyrelse

Stine Birk	
Adresse:	Aldersrovej 10, Trørød, 2950 Vedbæk
Tiltrædelsesdato:	11. maj 2022
Civile erhverv (27.02.2024):	Kort CV:
<ul style="list-style-type: none">▪ Sustainable Bio Solutions aabenraa K/S, cvr.nr. 39682885(bestyrelsesformand)▪ Dansk Økojord A/S, cvr.nr. 39338378 (bestyrelsesmedlem)▪ Chora Connetction Fonden, cvr.nr. 36064684 (næstformand)▪ Ecoberry Infrastructure ApS, cvr.nr. 41641223(bestyrelsesmedlem)▪ Industry Partner, Arjun Infrastructure Partners, GB09431213/222884405 (bestyrelsesmedlem)▪ Bestyrelsesforeningen på Copenhagen Business School (Bestyrelsesmedlem)▪ SBplus, cvr.nr. 41205857 (ejer)▪ Fondsmæglerselskabet Stockrate Asset Management A/S, cvr.nr. 30729722 (bestyrelsesmedlem)	<ul style="list-style-type: none">▪ Mere end 15 års dansk og international bestyrelseserfaring og bestrider roller i bestyrelser, advisory boards og investeringskomitéer med fokus på forretningsudvikling, strategisk ledelse og værdiskabelse, ansvarlige investeringer samt ESG og bæredygtighed i et kommercielt perspektiv.▪ Erfaring indenfor bla. biogas, sol, vind og anden energi, infrastruktur, vand, OPP, fast ejendom og byggeri, herunder mere end 20 års erfaring med nationale og internationale investeringer samt rådgivningsvirksomhed fra ledende stillinger i store private og offentlige organisationer som ATP Pension, Industriens Pension, DNB Bank, PwC Advisory og Finansministeriet.▪ Uddannet advokat og har bestyrelsesuddannelser fra INSEAD og "ESG Competent Boards".▪ Underviser bestyrelsesmedlemmer i ESG & Bæredygtighed, bla. på CBS Executive.

Preben Marinus Lauridsen

Adresse:

Vittarpvej 110, 6855 Outrup

Tiltrædelsesdato:

15. februar 2018

Civile erhverv (27.02.2024):

Kort CV:

- Vittarp Invest ApS, cvr.nr. 27221955 (direktør)
- Preben Lauridsen Holding ApS, cvr.nr. 29827958 (direktør)
- KPPL Invest ApS, cvr.nr. 29842299 (direktør)
- Dansk Økojord A/S, cvr.nr. 39338378 (bestyrelsesmedlem)
- Sønderhøjgård I/S, cvr.nr. 21103977 (medejer)

- Selvstændig landmand siden 1988.
- Ejerleder i Sønderhøjgård ApS og driver selskabet med 480 køer og 800 hektar.
- Tidligere medejer og nu formand i Outrup Biogas ApS
- Har været med til at opstarte en række virksomheder, herunder Danmarks Økologiske Jordbrugsfond
- Tidligere næstformand i Økologisk Landsforening

Selskabets bestyrelse

Michael Vendelbo Mikkelsen	
Adresse:	Kystvejen 9 b, 4400 Kalundborg
Tiltrædelsesdato:	15. februar 2018
Civile erhverv (27.02.2024):	Kort CV:
<ul style="list-style-type: none">▪ Danmarks Økologiske Jordbrugsfond, cvr.nr. 38417371 (bestyrelsesmedlem)▪ Dansk Økojord A/S, cvr.nr. 39338378 (bestyrelsesmedlem)▪ Fonden Roskilde SØV, cvr.nr. 39230496 (bestyrelsesmedlem)	<ul style="list-style-type: none">▪ Uddannet cand. Jur. og arbejder som selvstændig advokat. 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 og konstitueret landsdommer.▪ Ekstern lektor i erhvervsret på Københavns Universitet.▪ Medlem af det erhvervsøkonomiske og det juridiske censorkorps

Rasmus Vestergaard Madsen

Adresse:

**Pommernsgade 6, 2. sal, 2300
København S**

Tiltrædelsesdato:

10. maj 2023

Civile erhverv (27.02.2024):

Kort CV:

- **Husbondafløser**
- **Socialpædagog, Hvidovre kommune**
- **Danmarks Økologiske Jordbrugsfond, cvr.nr. 38417371 (bestyrelsesmedlem)**
- **Dansk Økojord A/S, cvr.nr. 39338378 (bestyrelsesmedlem)**

- **Tidl. økologisk landmand og produktionsleder**
- **Tidl. repræsentantskabsmedlem i Tryghedsgruppen (2018-2020)**
- **Tidl. vikarierende folketingsmedlem for Enhedslisten (2019 og 2021)**

Selskabets bestyrelse

Helene Bjerre-Nielsen	
Adresse:	Sønderupvej 17, 4200 Slagelse
Tiltrædelsesdato:	15. februar 2018
Civile erhverv (27.02.2024):	Kort CV:
<ul style="list-style-type: none">▪ Sønderupgård I/S, cvr.nr. 39758628 (ejer)▪ Dansk Økojord A/S, cvr.nr. 39338378 (bestyrelsesmedlem)▪ LANDBRUGSLAUGET AMBA, cvr.nr. 26351715 (bestyrelsesmedlem)	<ul style="list-style-type: none">▪ Uddannet akademiingeniør▪ Erfaring med miljø og forandringsprocesser fra både private og offentlige organisationer

Mette Touborg

Adresse:

Kalundborgvej 120, 4300 Holbæk

Tiltrædelsesdato:

15. maj 2024

Civile erhverv (27.02.2024):**Kort CV:**

- Sygehusdirektør, Holbæk Sygehus
- Roskilde Kulturservice A/S, cvr.nr. 27576257 (bestyrelsesmedlem)
- Danmarks Økologiske Jordbrugsfond, cvr.nr. 38417371 (bestyrelsesmedlem)
- Fonden Sct. Hans Have, cvr.nr. 43644742 (bestyrelsesmedlem)
- Den Erhvervsdrivende fond Hans Knudsen Institut, cvr.nr. 67790928 (bestyrelsesmedlem)

- Tidl. adm. direktør i Københavns Kommunes Kultur- og Fritidsforvaltning (2016-2022)
- Tidl. Lokale og Anlægsfonden, bestyrelsesformand (2012-2016)
- Tidl. medlem hos Kommunernes Landsorganisation (2010-2016)
- Tidl. adm. direktør i Kultur- og Fritidsforvaltningen, Københavns Kommune
- Tidl. Borgmester, Lejre Kommune (2010-2016)
- Tidl. bestyrelsesmedlem hos Dansk Skoleskak (2020-2021)
- Tidl. bestyrelsesmedlem hos Madens Folkemøde, formand (2019-2021)
- Leder af Topdanmarks lægekortor (helbreds-vurdering af risikoprodukter (2008-2010)
- Mellemlider i den kommunale sundhedssektor (2002-2008)
- Uddannet sygeplejerske
- Student Lemvig Gymnasium (1993)
- Sygeplejerske fra Frederiksborg Amts Sygeplejeskov (2001)
- Diplom i offentlig ledelse fra Forvaltningshøjskolen (2003)

Selskabets bestyrelse

Evald Vestergaard	
Adresse:	Tingskrivervej 34, Hinge, 8620 Kjellerup
Tiltrædelsesdato:	15. februar 2018
Civile erhverv (27.02.2024):	Kort CV:
<ul style="list-style-type: none">Dansk Økojord A/S, cvr.nr. 39338378 (bestyrelsesmedlem)	<ul style="list-style-type: none">Økologiske mælkeproducent i mere end 30 år, bl.a. med specialproduktion af ost.Uddannet landmand med grønt bevis, inkl. udlandsophold.Tidl. 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.Tidl. bestyrelsesmedlem hos De Dansk Landboforeninger (1995-2003).Tidl. medlem hos Landbrugsrådet.Tidl. bestyrelsesformand hos Landboforeningerne i Viborg Amt (1995-2003).Tidl. byrådspolitiker i Silkeborg Kommune (2001-2009).Tidl. medlem af Det Økologiske Fødevareråd (2007-2013).

Selskabets direktion består pt. af følgende:

Kim Qvist	Direktør
Adresse:	Løntvej 17, 6100 Haderslev
Tiltrædelsesdato:	15. februar 2018
Kort CV:	
<ul style="list-style-type: none">▪ Selvstændig økologisk landmand, multifunktionelt landbrug med bl.a. gårdbutik og socialøkonomisk virksomhed▪ Tidl. forstander på Kalø Økologisk Landbrugsskole▪ Mere end 25 års ledelseserfaring▪ Tidl. konsulent for både offentlige og private virksomheder omkring ledelse, kommunikation, teamwork og strategi▪ Tidl. byrådsmedlem igennem 6 år▪ Tidl. bestyrelsesmedlem og næstformand i Økologisk Landsforening▪ Erfaring fra diverse bestyrelsesposter; Samsø Økologisk, Grantoftegård, Ehlershjemmet, Bevaringsudvalget for husdyr, Djurslands Landboforenings Økologiudvalg, Lokale Kultur- og idrætscentre m.m.▪ Bestyrelsesmedlem i Jordbrugets Uddannelsescenter▪ Bestyrelsesmedlem i ICROFS (International Center for forskning i økologisk jordbrug og fødevarer-systemer)▪ Direktør i Danmarks Økologiske Jordbrugsfond (siden 2017)▪ Foredragsholder	



Lundtoftthøj, ejendom i Aabenraa

Erklæringer om tidligere levned

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 regnskabsåret 2024 udgør det samlede vederlag til bestyrelsen DKK 242.811. 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

Selskabet er stiftet den 15. februar 2018 og registreret under dansk ret. Selskabet har hjemsted i Aarhus kommune. Selskabets adresse er sammenfaldende med Fondens adresse.

/ 4.3.2 Koncernstruktur

Selskabet 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 arealanvendelse i Danmark gennem erhvervelse af jorde og gårde, herunder installationer tilhørende ejendommene samt øvrige opkøbs- og lejeaktiviteter, som bidrager til multifunktionel arealanvendelse, der efter ledelsens skøn kan bidrage til bedre klima, miljø, natur og drikkevandsbeskyttelse. Herved skal selskabet desuden medvirke til, at der skabes mere økologisk jordbrug, mere natur og bidrage til generationsskifte samt naturvenlig drift inden for landbruget i Danmark. Formålet kan eventuelt opfyldes ved stiftelse og køb af datterselskaber.

/ 4.3.4 Selskabsdokumenter

Selskabets stiftelsesdokument, vedtægter samt årsrapporten for 2023 vedlægges.

Forholdet mellem aktionærerne reguleres af Selskabsloven og Selskabets vedtægter. Der er 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

Nærværende udbud foretages på grundlag af en bemyndigelse til Selskabets bestyrelse, hvorfor afholdelse af generalforsamling ikke er påkrævet med henblik på vedtagelse og registrering af kapitalforhøjelse(rne).

/ 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

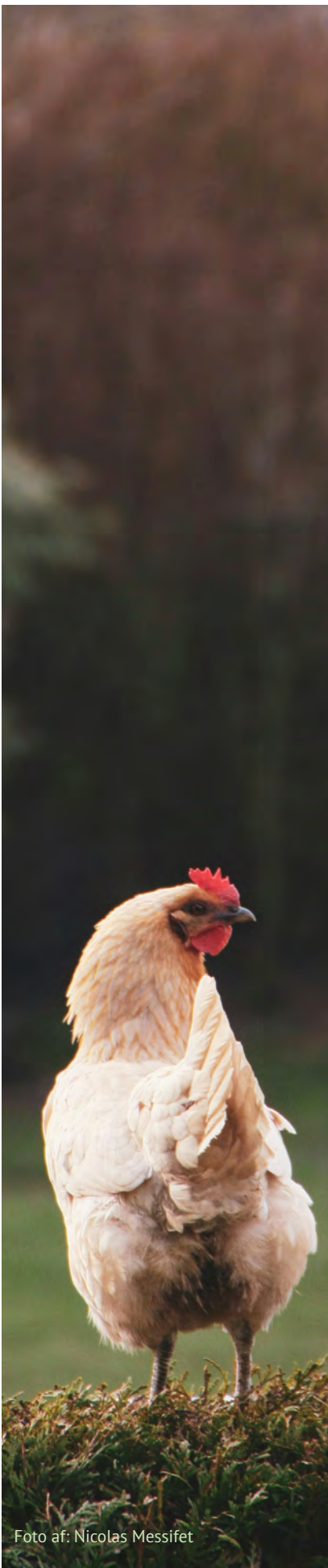


Foto af: Nicolas Messifet

5. FINANSIELLE OPLYSNINGER

5

Foto af: Spencer Scott



5.1 Budgetforudsætninger

Budgettet er udarbejdet ud fra viden omkring ejendomsmarkedet og finansieringsmulighederne på udbudstidspunktet, hvilket afspejler sig i de opstillede budgetforudsætninger.

Selskabskapital

Selskabet har pt. en aktiekapital på DKK 41.424.000. Det forventes, at aktiekapitalen udvides med DKK 52.000.000 i Tegningsperioden som følger:

2024:	DKK 3,0 mio.
2025:	DKK 10,0 mio.
2026:	DKK 12,0 mio.
2027:	DKK 13,0 mio.
2028:	DKK 14,0 mio.

Ejendomskøb

Selskabet har samlet erhvervet ejendomme frem til i 2024 for DKK 100,9 mio. (bogført værdi pr. 31. december 2023). Der er budgetteret med køb af ejendomme i budgetperioden på DKK 182,1 mio. som følger:

2024:	DKK 18,8 mio.
2025:	DKK 33,3 mio.
2026:	DKK 40,0 mio.
2027:	DKK 43,3 mio.
2028:	DKK 46,7 mio.

Købesummens fordeling

Alle ejendomme erhverves således, at der primært investeres i jord, således er 90% af det investerede beløb budgetteret investeret i jord, 6% investeres i beboelse og de resterende 4% investeres i driftsbygninger.

Der budgetteres med, at alle handels- og låneomkostninger er indeholdt i det investerede beløb.

Finansiering

Der er budgetteret med en belåning på alle ejendomme med 70% realkreditbelåning og 30% aktiekapital. Der budgetteres med en belåning hos realkredit med:

- / 50% af realkreditbelåningen som fastforrentet 5% lån med afdragsfrihed i de første 10 år, budgetteret rente inkl. bidrag på 5,70%.
- / 50% af realkreditbelåningen som fastforrentet 5%-lån, budgetteret rente inkl. bidrag på 5,70%

Det antages, at realkreditbelåning kan optages til kurs 99, men det er forbundet med usikkerhed.

Lejeindtægter

Alle ejendomme forventes udlejet straks ved erhvervelsen til en leje baseret på en forrentning på 7% p.a. af det investerede beløb.

Selskabet har med udgangspunkt i det aktuelle renteniveau budgetteret med et afkastniveau på 7%, hvilket er krævet for at opretholde en tilfredsstillende driftsmarginal i forhold til finansieringen. Som følge heraf er der i Prospektets budgetperiode lagt til grund, at eksemplerne i afsnit 6 kan anvendes for at nedbringe finansieringsbehovet og dermed prisen pr. hektar, idet egenfinansieringsandelen stiger.

Der er i budgettet forudsat en årlig stigning i lejeindtægter på 3,5%.

Kapacitetsomkostninger

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

Administrationsomkostninger omfatter ejendomsadministration, bestyrelseshonorar, omkostninger til aktiesalg og regnskab.

Afskrivninger foretages lineært med:

Driftsbygninger:	2% p.a.
Beboelse:	2% p.a.

Skat

Der er afsat skat i resultatbudgettet.

Der er ligeledes afsat skat i balancen.

Udbyttebetaling

År 2024:	DKK 442.590
År 2025:	DKK 542.590
År 2026:	DKK 662.590
År 2027:	DKK 1.585.180
År 2028:	DKK 1.865.180

Tilgodehavender, løs gæld og moms

Forskydninger i tilgodehavender, løs gæld og momstilgodehavende/gæld er budgetteret med 50% af udviklingen i aktiviteten.

Resultatbudget, likviditetsbudget og balancebudget for 2024-2029 vedlægges (bilag 5).

6. REGNSKABS- PRAKSIS

6

Foto af: Nadiia Vynar

Lejeindtægter

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:

- Der erhverves landbrugsejendom på 100 ha med driftsbygninger, stuehus, maskiner, besætning og foderbeholdning for beløb stort DKK 17.500.000.
- Forpagter køber driftsbygninger, stuehus, maskiner, besætning og foderbeholdning og 2 ha jord. Beløb stort DKK 4.500.000.
- De resterende 98 hektar forpagtes ud til forpagter med en årlig forrentning på 7 % af beløb stort DKK 13.000.000.
- Al landbrugsstøtte og EU-tilskud tilfalder forpagteren.

Eksempel 2:

- Der erhverves 100 ha jord uden bygninger til beløb stort DKK 20.000.000. Der hjemtages en kompensation for arealet på pesticidfri dyrkning ved lokalt forsyningsvirksomhed for drikkevand på beløb stort DKK 8.000.000.
- Arealet disponeres efterfølgende til økologisk fødevarerproduktion (50 hektar), skovrejsning (20 hektar), energiproduktion og naturtiltag (30 hektar).
- Arealets værdi, efter hjemtagelse af kompensation udgør beløb stort DKK 12.000.000.
- De DKK 12.000.000 forrentes med et gennemsnit på 7 % fordelt imellem de 3 aktører på arealet.
- Al støttemulighed fordeles blandt de 3 aktører, afhængigt af formål.

Ejendomsrelaterede omkostninger

Ejendomsrelaterede omkostninger udgør ejendomsspecifikke omkostninger, 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 måles til kostpris. Der foretages herefter afskrivning på bygninger over en forventet levetid på 20-50 år.

Udbytte

Udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen, jf. årsregnskabsloven.

Realkredit

Langfristede gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes til amortiseret kostpris.

Anden gæld

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



7

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

Det fremhæves, 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 Selskabet 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. Ejer mere end 10% af aktiekapitalen, vil udbytte fra selskabet være skattefrit. Såfremt en selskabsinvestor ejer under 10% af den samlede aktiekapital i Selskabet 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 Selskabet 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 61.000 beskattes med 27% (2024). Positiv aktieindkomst udover disse grænser beskattes med 42%. For ægtefæller gælder en samlet progressionsgrænse på DKK 122.000 (2024).

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

Foto af: Palle Knudsen

Følgende definitioner er anvendt i dette Prospekt:

"Aktiebog(en)"	Ejerbogen i Dansk Økojord A/S, der føres af Selskabet
"Aktiekapitalen"	Aktiekapitalen i Dansk Økojord A/S
"Aktier(ne)"	Nye B-Aktier i Dansk Økojord A/S
"Banken"	Merkur Andelskasse
"Bestyrelsen"	Bestyrelsen for Dansk Økojord A/S
"Direktionen"	Direktionen i Dansk Økojord A/S
"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.
"Fonden"	Danmarks Økologiske Jordbrugsfond, CVR.nr. 38417371
"Hjemmeside"	Selskabets hjemmeside: www.danskokojord.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 B-Aktier.
"Prospektdatoen"	24. maj 2024
"Selskabet"	Dansk Økojord A/S
"Tegningsbeløbet"	Prisen i danske kroner (DKK), som betales for Aktierne, der fastsættes på grundlag af Selskabets indre værdi i henhold til seneste aflagte årsrapport med tillæg af 4 kurspoint pr. aktie á nominelt DKK 1.000, pt. DKK 1.044 pr. Aktie.
"Tegningsblanket"	Blanket til udfyldelse ved tegning af aktier i Selskabet, jf. bilag 1
"Tegningskontoen"	Konto nr. 8401 1774621 i Merkur Andelskasse tilhørende Dansk Økojord A/S, som investorer indbetaler til.
"Tegningskursen"	Den kurs Aktierne udbydes til svarende til Selskabets indre værdi i henhold til seneste aflagte årsrapport med tillæg af 4 kurspoint pr. aktie á nominelt DKK 1.000, dog altid minimum kurs 100 ("Tegningskursen") Tegningskursen udgør pt. 104,40. Tegningskursen fremgår af den til enhver tid gældende Tegningsblanket, pt. bilag 1.
"Tegningsperioden"	Perioden, hvor tegning af Aktier i Selskabet kan foretages. Perioden løber fra den 24. maj 2024 til senest den 1. april 2029

"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 B-aktier i Dansk Økojord A/S på 52.000 stk. aktier á nominelt DKK 1.000 til Tegningskursen.
Udbytte	Løbende udlodning af udbytte fra Selskabet til investorerne. Udlodning besluttet af Bestyrelsen efter bemyndigelse fra generalforsamlingen, dog tidligst efter Selskabets aflæggelse af den første årsrapport og under iagttagelse af bestemmelserne i selskabsloven.
"Vedtægter(ne)"	Vedtægterne for Dansk Økojord A/S.



Bavngård, ejendom i Silkeborg

Bilag 1	Tegningsblanket
Bilag 2	Selskabets vedtægter pr. 28. februar 2024
Bilag 3	Selskabets CVR-udskrift pr. 21. maj 2024
Bilag 4	Selskabets årsrapport 2023
Bilag 5	Resultatbudget, likviditetsbudget og balancebudget for 2024-2029

8. BILAG



Tegningsblanket vedrørende aktier i Dansk Økojord A/S

Undertegnede investor anmoder hermed om optagelse som aktionær (investor) i Dansk Økojord A/S med et tilsagn svarende til det ovenfor nævnte beløb i henhold til Prospekt af 24. maj 2024 ("Prospektet").

Ved tilsagn om tegning af aktier forpligter undertegnede sig til inden for 5 hverdage at indbetale tegningsbeløbet, inkl. overkurs, til bankkonto 8401 1774621 tilhørende Dansk Økojord A/S, CVR-nr. 39338378.

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

Undertegnede erklærer hermed:

1. at have læst og forstået Prospektet samt denne Tegningsblanket og de med investeringen forbundne risici, der knytter sig til en investering i Dansk Økojord A/S, og med tilstrækkelig bistand fra professionelle rådgivere ikke at have baseret min investeringsbeslutning på nogen form for garantier afgivet af Dansk Økojord A/S eller dets ledelse og/eller rådgivere,
2. at alle de heri afgivne oplysninger og erklæringer er korrekte og retvisende i enhver henseende,
3. at forstå, at denne tegningsblanket udgør et bindende tilbud fra undertegnede til Dansk Økojord A/S, om at tegne nye B-aktier i Dansk Økojord A/S,
4. at forstå, at det meddelte tilsagn dermed er uigenkaldeligt,
5. at forstå, at Selskabet løbende i udbudsperioden kan gennemføre flere kapitalforhøjelser, jf. Prospektets pkt. 3.3. "Afgivelse af tegningsordre",
6. at afgive fuldmagt til selskabets bestyrelse til, at vedtage og anmelde de løbende kapitalforhøjelser i forbindelse med evt. fremtidige kapitalforhøjelser.

Husk at dobbeltjek dine informationer inden du trykker 'gem'. Alle felter markeret med * SKAL udfyldes.

Navn *

Email *

DKK: Investeret beløb, inkl. indre kurs 100,4 samt 4 kurspoint: (Ex: Ved tegning af nominelt DKK 100.000 skal indbetales DKK 104.400)* *

Bank *

Reg. nr. *

Kontonr. *

Adresse *

Postnr. *

By *

Telefon *

Udfyld formulæren og på næste side underskriv og indsend formulæren!

[Gå til underskrift](#)



Tegningsblanket vedrørende aktier i Dansk Økojord A/S

Undertegnede Investor anmoder hermed om optagelse som aktionær (investor) i Dansk Økojord A/S med et tilsagn svarende til det ovenfor nævnte beløb i henhold til Prospekt af 24. maj 2024 ("Prospektet").

Ved tilsagn om tegning af aktier forpligter undertegnede sig til inden for 5 hverdage at indbetale tegningsbeløbet, inkl. overkurs, til bankkonto 8401 1774621 tilhørende Dansk Økojord A/S, CVR-nr. 39338378.

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

Undertegnede erklærer hermed:

- at have læst og forstået Prospektet samt denne Tegningsblanket og de med investeringen forbundne risici, der knytter sig til en investering i Dansk Økojord A/S, og med tilstrækkelig bistand fra professionelle rådgivere ikke at have baseret min investeringsbeslutning på nogen form for garantier afgivet af Dansk Økojord A/S eller dets ledelse og/eller rådgivere,
- at alle de heri afgivne oplysninger og erklæringer er korrekte og retvisende i enhver henseende,
- at forstå, at denne tegningsblanket udgør et bindende tilbud fra undertegnede til Dansk Økojord A/S, om at tegne nye B-aktier i Dansk Økojord A/S,
- at forstå, at det meddelte tilsagn dermed er uigenkaldeligt,
- at forstå, at Selskabet løbende i udbudsperioden kan gennemføre flere kapitalforhøjelser, jf. Prospektets pkt. 3.3. "Afgivelse af tegningsordre",
- at afgive fuldmagt til selskabets bestyrelse til, at vedtage og anmelde de løbende kapitalforhøjelser i forbindelse med evt. fremtidige kapitalforhøjelser.

Husk at dobbelttjek dine informationer inden du trykker 'gem'. Alle felter markeret med * SKAL udfyldes.

Navn *

Email *

CVR-nummer *

DKK.: Investeret beløb, inkl. indre kurs 100,4 samt 4 kurspoint: (Ex: Ved tegning af nominelt DKK 100.000 skal indbetales DKK 104.400)* *

Bank *

Reg. nr. *

Kontonr. *

Adresse *

Post nr. *

By *

Telefon *



Orø Fællesjord, ejendom i Orø



BILAG 2

Selskabets vedtægter
pr. 28. februar 2024



Thomas Schioldan Sørensen

Advokat (H), Partner

E: ts@rodstenen.dk

T: + 45 42 42 26 00

Juridisk assistent

Helle Binderup

E: hb@rodstenen.dk

T: +45 87 31 42 10

J.nr. 17175

Vedtægter for Dansk Økojord A/S

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 arealanvendelse i Danmark gennem erhvervelse af jorde og gårde, herunder installationer tilhørende ejendommene samt øvrige opkøbs- og lejeaktiviteter, som bidrager til multifunktionel arealanvendelse, der efter ledelsens skøn kan bidrage til bedre klima, miljø, natur og drikkevandsbeskyttelse. Herved skal selskabet desuden medvirke til, at der skabes mere økologisk jordbrug, mere natur og bidrage til generationsskifte samt naturvenlig drift inden for landbruget i Danmark. Formålet kan opfyldes ved stiftelse og køb af datterselskaber.

II. AKTIEKAPITAL

§ 3.

Selskabets aktiekapital udgør DKK 41.424.000 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

41.423 stk. B-aktier á DKK 1.000 svarende til nom. DKK 41.423.000

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 købsret i tilfælde af en anden aktionærs aktieovergang, herunder salg, gave, arv, overdragelse til hensidende i udskiftet bo.

III. GENERALFORSAMLING

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

§ 10.

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

§ 11.

Forslag fra aktionærer, herunder ønsker om at opstille til bestyrelsen, skal for at blive behandlet på generalforsamlingen, være indgivet til bestyrelsesformanden senest 10 dage før den fastsatte dato for generalforsamlingen, for at forslaget kan optages på dagsordenen til behandling.

§ 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 bestyrelsesformanden og direktøren i forening, næstformanden 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. maj 2028 bemyndiget til at forhøje selskabets aktiekapital med B-aktier med nominelt DKK 52.700.000 til en kurs svarende til selskabets indre værdi i henhold til seneste aflagte årsrapport med tillæg af 4 kurspoint med fuld kontant indbetaling, dog minimum kurs 104.

Bestyrelsen fastsætter tegningsfrist og indbetaling, idet bestyrelsen kan foretage flere selvstændige kapitalforhøjelser i bemyndigelsesperioden med op til en nominelt DKK 52.700.000 til en kurs svarende til selskabets indre værdi i henhold til seneste aflagte årsrapport med tillæg af 4 kurspoint med fuld kontant indbetaling, dog minimum kurs 104.

De nuværende aktionærer har ikke fortrinsret til tegning af de nye aktier.

Der gælder ikke indskrænkninger i de nye aktiers omsættelighed.

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

De nye aktier er omsætningspapirer.

V. 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. 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 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.

Som vedtaget på selskabets bestyrelsesmøde den 28. februar 2024 iht. bemyndigelse i forbindelse med kapitalforhøjelse:

På vegne af den samlede bestyrelse:

Kim Qvist

Lars Pehrson

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Kim Qvist

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Qvist

ID: 60c80eaa-0a35-4d4c-ab96-de2ba638a4aa

Tidspunkt for underskrift: 28-02-2024 kl.: 10:48:09

Underskrevet med MitID



Lars Pehrson

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Pehrson

ID: 488c7637-53f0-4dab-b323-1360257fbd3

Tidspunkt for underskrift: 28-02-2024 kl.: 14:52:58

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 0bb07akgJWp251595623

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

A large hay bale is the central focus, wrapped in a grey plastic covering. The background shows a field with other hay bales and trees under a warm, golden sunset sky.

BILAG 3

Selskabets CVR-udskrift
pr. 21. maj 2024

Dansk Økojord A/S

CVR-nummer	39338378
Adresse	C/O Økologisk Landsforening Agro Food Park 26
Postnummer og by	8200 Aarhus N
Startdato	15.02.2018
Virksomhedsform	Aktieselskab
Reklamebeskyttelse	Ja
Status	Normal

Udvidede virksomhedsoplysninger

Telefon	40360309
Mail	kim@jordbrugsfond.dk
Kommune	Aarhus
Branchekode	682040 Udlejning af erhvervsejendomme
Formål	Selskabets formål er at virke for økologisk arealanvendelse i Danmark gennem erhvervelse af jorde og gårde, herunder installationer tilhørende ejendommene samt øvrige opkøbs- og lejeaktiviteter, som bidrager til multifunktionel arealanvendelse, der efter ledelsens skøn kan bidrage til bedre klima, miljø, natur og drikkevandsbeskyttelse. Herved skal selskabet desuden medvirke til, at der skabes mere økologisk jordbrug, mere natur og bidrage til generationsskifte samt naturvenlig drift inden for landbruget i Danmark. Formålet kan opfyldes ved stiftelse og køb af datterselskaber
Regnskabsår	01.01 - 31.12
Seneste vedtægtsdato	28.02.2024
Kapitalklasser	Ja
Registreret kapital	41.424.000,00 DKK
Første regnskabsperiode	15.02.2018 - 31.12.2018

Tegningsregel, personkreds og revisor

Tegningsregel	Selskabet tegnes af bestyrelsesformanden og direktøren i forening, næstformanden og direktøren i forening, 2 bestyrelsesmedlemmer og
---------------	--

Erhvervsstyrelsen, Langelinie Allé 17, 2100 København Ø

BILAG 4

Selskabets årsrapport
2023



Foto af: Jonas Nordborg

2023

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

CVR-NR.: 39 33 83 78
DANSK ØKOJORD A/S

ADRESSE:
AGRO FOOD PARK 26
8200 AARHUS N

Årsrapporten er indstillet til godkendelse i bestyrelsen den 14. marts 2024
og fremlægges til godkendelse ved generalforsamling den 15. maj 2024.

Dirigent:



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Dansk Økojord A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14. marts 2024
Direktion:

.....
Kim Qvist

Bestyrelse:

.....
Lars Pehrson
formand

.....
Susanne Herfelt

.....
Preben Marinus Lauridsen

.....
Evald Vestergaard

.....
Michael Vendelbo Mikkelsen

.....
Helene Bjerre-Nielsen

.....
Stine Birk

.....
Rasmus Vestergaard
Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Dansk Økojord A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Økojord A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aabenraa, den 14. marts 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Mortensen
statsaut. revisor
mne32743

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Dansk Økojord A/S
Adresse, postnr. by	Agro Food Park 26, 8200 Aarhus N
CVR-nr.	39 33 83 78
Stiftet	15. februar 2018
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.danskokojord.dk
E-mail	kim@jordbrugsfond.dk
Telefon	40 36 03 09
Bestyrelse	Lars Pehrson, formand Susanne Herfelt Preben Marinus Lauridsen Evald Vestergaard Michael Vendelbo Mikkelsen Helene Bjerre-Nielsen Stine Birk Rasmus Vestergaard Madsen
Direktion	Kim Qvist
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Skibbroen 16, 6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at virke for økologisk jordbrug i Danmark gennem erhvervelse af jorde, gårde og tilhørende ejendomme m.v. Herved medvirker selskabet til, at der skabes mere økologisk jordbrug, mere natur samt bidrager til drikkevandsbeskyttelse og generationsskifte inden for landbruget i Danmark.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 3.128 t.kr. mod 349 t.kr. sidste år.

Resultatet er positivt påvirket af salg af ejendomme med 2.303 t.kr., som skyldes værdistigning på jorden og kursgevinst ved indfrielse af realkreditlån. Salget er sket til vores hidtidige forpagter, som havde et ønske om at udnytte forpagtningskontraktens mulighed for selv at købe jorden.

Vi anser såvel det ordinære som det samlede resultat som tilfredsstillende. Vi har nu fuldt ud indhentet opstartsårenes underskud og kan derfor for første gang indstille et udbytte på 1,2% til generalforsamlingens godkendelse. Efter udbetaling af udbytte har aktierne, opgjort efter regnskabsmæssig indre værdi, en kurs på 100,4.

Udgangspunktet for 2023 var at udvide vores portefølje med yderligere investeringer og deraf øget omsætning. Det er ikke lykket i det ønskede omfang, hvilket skyldes flere faktorer.

For det første har året og primært første halvår, været præget af fortsat høj rente og inflation, som har påvirket vores evne til at sikre fornuftig forrentning af en given investering, især som følge af den højere realkreditrente. Det har været meget vanskeligt for potentielle nye forpagtere at få en sund økonomi i en eventuel aftale med os. En anden væsentlig årsag er, at jordpriserne er steget voldsomt gennem hele 2023. Gennemsnitsprisen for jord i Danmark var ved indgangen til året på ca. 181.000 kr. pr. ha., hvilket var med afsæt i en stigning på 15,5% i 2022. Ved udgangen af 4. kvartal 2023 havner gennemsnitsprisen på ca. 192.000 kr. pr. ha., altså på et fortsat højt niveau, men dog lidt stagnerende i forhold til 2022. Årsagen til de stigende jordpriser skal ses i flere faktorer, men overordnet i en kamp om arealerne. Denne kamp er en konsekvens af, at der er flere ønsker til anvendelse af landets arealer, end det er muligt at efterkomme. Ønsker til skovrejsning, udtagning af lavbundslande, energiproduktion, mere natur, herunder urørt natur, råstofudvinding, drikkevandsbeskyttelse og fortsat fødevarerproduktion påvirker jordpriserne i opadgående retning. Investorer fra ind- og udland har også fået øje på den danske landbrugsjord, der stadig er billig i sammenligning med lande som Holland og Belgien.

Højere rente og højere jordpriser presser vores hidtidige model for finansiering, og gør det endnu mere aktuelt at arbejde med flere aktører kombineret med multifunktionel arealanvendelse. Økologisk fødevarerproduktion kommer til at gå hånd i hånd med drikkevandsbeskyttelse, skovrejsning, klimaløsninger, natur og sikring af større biodiversitet, men også afdækning potentialerne for samarbejder omkring vedvarende energi. Alt dette har vi arbejdet intensivt med i 2023, men det tager tid at etablere de nødvendige samarbejder. Vi er dog nået et godt stykke længere og ser flere konkrete muligheder for at kunne investere i jord i 2024 og årene derefter.

Trods de nævnte udfordringer er der dog foretaget enkelte investeringer i årets løb. 1. januar 2023 købte vi 10,9 hektar på Orø, og er her i gang med et spændende projekt, som omfatter etablering af skovlandbrug efter regenerative principper, skovrejsning med stor klimaeffekt samt drikkevandsbeskyttelse.

1. marts 2023 købte vi 2,7 hektar sårbart indvindingsområde for drikkevand ved Holbæk. Her arbejder vi udelukkende med skovrejsning og øget biodiversitet som grundlag for drikkevandsbeskyttelse i samarbejde med forsyningsvirksomheden FORS og en lokal borgerdrevet forening (Skovgro), der ønsker attraktiv skovrejsning med mange afledte effekter.

Ledelsesberetning

Selskabet ejer kun ét samlet bygningskompleks, Lille Tanghus i Nørskovlund ved Hinge sø. I 2023 iværksatte vi en renovering af primært stalden, med det formål at optimere driften (økologisk mælkeproduktion) med robot løsninger, ændrede forhold for køerne = øget dyrevelfærd, overgang fra stor race til mindre, færre køer for at reducere dyretrykket, og hele renoveringen vil blive fulgt op af investeringer på grønne energiløsninger, herunder solceller på tagfladerne. Der er hertil investeret i yderligere 21 hektar pr. 1. januar 2024 fra naboejendommen, som bl.a. resulterer i, at ejendommen får en højere selvforsyningsgrad af foder, men også at relevante naturtiltag kan indpasses yderligere. Det er bestyrelsens og ledelsens klare ønske, at den samlede ejendom over tid skal fremstå som et demonstrationsbrug, hvor vi kan fremvise et nyt bud på fremtidens økologiske landbrug, som også leverer på dyrevelfærd, naturtiltag og klimaløsninger i en økonomisk bæredygtig forretningsmodel.

Det er meget glædeligt, at alle forpagtere er kommet igennem 2023 med fornuftig økonomi og optimismen i behold, til trods for udfordringer med tørke i foråret og massive regnmængder i efteråret.

Den afholdte faglige dag for alle forpagtere var kendetegnet ved stort fremmøde, og udbyttet var både stort og relevant. Der arbejdes forsat med natur- og vildtplejeplaner samt klimahandlingsplaner på bedriftsniveau.

Der er i årets løb solgt aktier for 883.000 kr., hvilket er lidt over niveauet for 2022.

Dansk Økojord var medarrangør af høringen "Hvem skal eje jorden" på Christiansborg den 29. november 2023. Her var der lejlighed til at belyse og drøfte bl.a. generationsskifte, det manglende overblik over de faktiske ejerforhold og behovet for en langsigtet planlægning. Flere af de tilstedeværende politikere og andre interessenter fik lejlighed til at gøre sig bekendt med Dansk Økojords forretningsmodel og potentiale.

Som noget nyt i forhold til årsrapporten har bestyrelse og direktion i samråd med selskabets rådgivere valgt at tilføje en indikator i årsrapporten på, hvad selskabets samlede portefølje ville kunne værdisættes til med aktuelle jordpriser. Med en samlet portefølje af jord på ca. 789 hektar og en skønnet gennemsnitlig dagsværdi på 192 t.kr. pr. hektar kan en skønnet dagsværdi for porteføljen pr. 31. december 2023 estimeres til ca. 154.000 t.kr. Den skønnede dagsværdi er opgjort som den gennemsnitlige jordpris jf. Danmarks Statistik med fradrag af 10%.

Efter grundige analyser og overvejelser har vi valgt forsat at optage vores ejendomme til anskaffelsespris. Konsekvenserne ved en overgang til dagsværdiregulering vil være komplekse og administrativt tunge, og de årlige værdireguleringer risikerer at tage fokus væk fra selskabets egentlige drift. Urealiserede værdistigninger på jord kan i sagens natur ikke udloddes til aktionærene, og det har altid været selskabets politik kun undtagelsesvist at sælge jord. Den nye oplysning i årsrapporten vil forhåbentlig betrygge aktionærene i, at deres investering er værdifast med en god margin.

Bestyrelse og ledelse arbejder forsat intenst med løsninger i forhold til arealanvendelsen, herunder øget multifunktionalitet og især drikkevandsbeskyttelse, alt sammen med afsæt i beslutning på generalforsamlingen i 2023 med ønsket om øget indsats på dette vigtige område.

Generalforsamlingen i 2023 gav også bestyrelsen mandat til at etablere et nyt prospekt, der kan afløse det gamle, som udløber i maj 2024, dette arbejde pågår.

Grundlæggende ser ledelsen positivt på fremtiden. Behovet for de løsninger, som Dansk Økojord A/S kan levere, har aldrig været større.

Begivenheder efter balancedagen

Der er investeret i 21 hektar ved Hinge sø pr. 1 januar 2024. Med frasalg af bygninger m.m. vil den samlede investering ligge på ca. 3 mio. kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Bruttofortjeneste	6.098.679	4.737.024
2	Personaleomkostninger	-1.611.571	-1.630.766
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-30.000	-30.000
	Andre driftsomkostninger	-11.150	-1.010.975
	Resultat før finansielle poster	<u>4.445.958</u>	<u>2.065.283</u>
	Finansielle indtægter	1.373.421	322
	Finansielle omkostninger	-1.815.271	-1.459.519
	Resultat før skat	<u>4.004.108</u>	<u>606.086</u>
3	Skat af årets resultat	-876.499	-257.255
	Årets resultat	<u><u>3.127.609</u></u>	<u><u>348.831</u></u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	500.000	0
	Overført resultat	<u>2.627.609</u>	<u>348.831</u>
		<u><u>3.127.609</u></u>	<u><u>348.831</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	92.612.325	99.357.025
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	1.696.978	0
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	6.552.072	2.539.605
		<u>100.861.375</u>	<u>101.896.630</u>
5	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	193.143	208.000
		<u>193.143</u>	<u>208.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>101.054.518</u>	<u>102.104.630</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.426.400	1.199.065
	Udsudte skatteaktiver	1.100	413.378
	Andre tilgodehavender	136.740	99.000
	Periodeafgrænsningsposter	95.765	118.710
		<u>1.660.005</u>	<u>1.830.153</u>
	Likvide beholdninger	<u>12.809.909</u>	<u>5.714.017</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>14.469.914</u>	<u>7.544.170</u>
	AKTIVER I ALT	<u>115.524.432</u>	<u>109.648.800</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Aktiekapital	41.259.000	40.376.000
	Overført resultat	173.904	-2.359.250
	Foreslået udbytte	500.000	0
	Egenkapital i alt	<u>41.932.904</u>	<u>38.016.750</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	69.652.345	69.174.447
		<u>69.652.345</u>	<u>69.174.447</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	904.349	1.088.131
	Gæld til banker	1.630.623	0
	Modtagne forudbetalinger	20.800	31.200
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	349.957	191.087
	Skyldig selskabsskat	464.221	0
	Anden gæld	569.233	1.147.185
		<u>3.939.183</u>	<u>2.457.603</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>73.591.528</u>	<u>71.632.050</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>115.524.432</u></u>	<u><u>109.648.800</u></u>

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.376.000	-2.359.250	0	38.016.750
Kapitalforhøjelse	883.000	0	0	883.000
Omkostninger ved kapitalforhøjelse	0	-129.775	0	-129.775
Overført via resultatdisponering	0	2.627.609	500.000	3.127.609
Overkurs ved kapitalforhøjelse	0	35.320	0	35.320
Egenkapital 31. december 2023	41.259.000	173.904	500.000	41.932.904

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dansk Økojord A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20-50 år
-----------	----------

Grunde afskrives ikke.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved afhændelse af anlægsaktiver.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevnen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2023		2022	
2 Personaleomkostninger				
Lønninger		1.527.076		1.554.561
Pensioner		74.838		69.310
Andre omkostninger til social sikring		9.657		6.895
		<u>1.611.571</u>		<u>1.630.766</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede		<u>2</u>		<u>2</u>
3 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst		464.221		0
Årets regulering af udskudt skat		412.278		257.255
		<u>876.499</u>		<u>257.255</u>
4 Materielle anlægsaktiver				
kr.	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. januar 2023	99.392.024	0	2.539.605	101.931.629
Tilgange	506.580	1.696.978	6.552.072	8.755.630
Afgange	-9.760.885	0	0	-9.760.885
Overført	2.539.605	0	-2.539.605	0
Kostpris 31. december 2023	<u>92.677.324</u>	<u>1.696.978</u>	<u>6.552.072</u>	<u>100.926.374</u>
Af- og nedskrivninger				
1. januar 2023	34.999	0	0	34.999
Afskrivninger	30.000	0	0	30.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>64.999</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>64.999</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>92.612.325</u>	<u>1.696.978</u>	<u>6.552.072</u>	<u>100.861.375</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

5 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2023	208.000
Afgange	-14.857
Kostpris 31. december 2023	<u>193.143</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>193.143</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Aktiekapital

Virksomhedens kapital består af 41.259 aktier a' DKK 1.000. Den indre værdi per aktie er kr. 1.016 per 31. december 2023.

Aktiekapitalen har udviklet sig således de seneste 2 år:

kr.	2023	2022
Saldo primo	40.376.000	39.612.000
Kapitalforhøjelse	883.000	764.000
	<u>41.259.000</u>	<u>40.376.000</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	70.556.694	904.349	69.652.345	66.231.414
	<u>70.556.694</u>	<u>904.349</u>	<u>69.652.345</u>	<u>66.231.414</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er der afgivet ejerpandebrev på 21.926 t.kr. samt realkreditpantebrev på 83.862 t.kr. i virksomhedens grunde og bygninger. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 100.861 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Kim Qvist

Direktion

På vegne af: Dansk Økojord A/S

Serienummer: 60c80eaa-0a35-4d4c-ab96-de2ba638a4aa

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-04-29 18:11:35 UTC



Rasmus Vestergaard Madsen

Bestyrelse

På vegne af: Dansk Økojord A/S

Serienummer: e5454ea5-fe7e-4a7f-a510-f84c155168e8

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-04-29 19:14:49 UTC



Helene Bjerre-Nielsen

Bestyrelse

På vegne af: Dansk Økojord A/S

Serienummer: 78aae515-c5ee-4bb3-aca0-ca65867561e8

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-04-30 06:54:48 UTC



Lars Pehrson

Bestyrelsesformand

På vegne af: Dansk Økojord A/S

Serienummer: 488c7637-53f0-4dab-b323-1360257fbd3

IP: 85.129.xxx.xxx

2024-04-30 06:56:53 UTC



Susanne Herfelt

Bestyrelse

På vegne af: Dansk Økojord A/S

Serienummer: e174293a-f9c0-4191-94a0-43f58c5426fc

IP: 87.59.xxx.xxx

2024-04-30 08:14:04 UTC



Preben Marinus Lauridsen

Bestyrelse

På vegne af: Dansk Økojord A/S

Serienummer: 98d10738-d193-42d8-8181-699ccc5974ad

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-04-30 08:39:10 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Vendelbo Mikkelsen

Bestyrelse

På vegne af: Dansk Økojord A/S

Serienummer: e479a2ed-5440-4033-bba5-8fac71307e61

IP: 2.108.xxx.xxx

2024-04-30 11:43:19 UTC



Stine Birk

Bestyrelse

På vegne af: Dansk Økojord A/S

Serienummer: bd0cd761-e842-41dd-b787-46ec9d4f7377

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-04-30 18:34:21 UTC



Evald Vestergaard

Bestyrelse

På vegne af: Dansk Økojord A/S

Serienummer: 257ae462-7c36-4e94-a15c-38826eab955d

IP: 212.112.xxx.xxx

2024-05-02 17:00:02 UTC



Lars Gosvig Mortensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: b9153150-95bd-45cd-99fc-21156ad65201

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-03 04:50:53 UTC



Per Hald

Dirigent

På vegne af: Dansk Økojord A/S

Serienummer: 35320f6b-60b9-4da5-bf2b-7d841f9d85e1

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-05-17 10:10:06 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**



BILAG 5

Resultatbudget,
likviditetsbudget og
balancebudget for
2024-2029

RESULTATBUDGET

Resultatbudget 2024-2029						
<i>kr.</i>	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Lejeindtægt	<u>5.177.676</u>	<u>7.758.895</u>	<u>10.910.456</u>	<u>14.412.322</u>	<u>18.276.753</u>	<u>18.916.440</u>
Driftsudgifter ejendomme						
Ejendomsskat	-282.700	-426.739	-600.075	-792.678	-1.005.221	-1.005.221
Vedligeh./forsikring + diverse	<u>-115.000</u>	<u>-143.750</u>	<u>-179.688</u>	<u>-224.609</u>	<u>-280.762</u>	<u>-280.762</u>
Driftsudgifter ejendomme	-397.700	-570.489	-779.763	-1.017.287	-1.285.983	-1.285.983
Driftsudgifter Dansk Økojord						
Forsikring Dansk Økojord	-48.000	-50.000	-55.000	-60.000	-65.000	-70.000
Administration	-1.589.357	-1.668.825	-1.752.266	-2.074.880	-2.413.624	-2.534.305
IT, telefoni samt diverse	-19.600	-24.600	-29.600	-34.600	-39.600	-44.600
Revision	-120.000	-125.000	-130.000	-135.000	-140.000	-145.000
Advokat	-50.000	-70.000	-75.000	-80.000	-85.000	-90.000
Kontorhold	-6.000	-15.000	-20.000	-25.000	-30.000	-35.000
Kørsel og transport	-109.200	-120.000	-125.000	-130.000	-135.000	-140.000
Bestyrelshonorar	-242.811	-303.059	-313.666	-324.645	-336.007	-336.007
Indt/udgifter salg af ejendomme	<u>300.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Driftsudgifter administration	-1.884.968	-2.376.484	-2.500.533	-2.864.124	-3.244.231	-3.394.912
Afskrivninger	-75.000	-141.667	-221.667	-308.333	-401.667	-401.667
Resultat før finansiering	2.820.008	4.670.254	7.408.494	10.222.577	13.344.873	13.833.878
Renteudgift realkredit	-2.183.078	-3.513.240	-5.109.240	-6.838.240	-8.700.240	-8.700.240
Renteudgift/gebyrer pengeinstitut	<u>5.000</u>	<u>-15.000</u>	<u>-15.000</u>	<u>-20.000</u>	<u>-25.000</u>	<u>-25.000</u>
Resultat før skat	641.930	1.142.014	2.284.254	3.364.337	4.619.633	5.108.638
Selskabsskat	<u>-141.225</u>	<u>-251.243</u>	<u>-502.536</u>	<u>-740.154</u>	<u>-1.016.319</u>	<u>-1.123.900</u>
BUDGETTERET RESULTAT	500.706	890.771	1.781.718	2.624.183	3.603.313	3.984.737

RESULTATDISPONERING

Resultatdisponering						
<i>kr.</i>	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Udbytte for regnskabsåret	442.590	542.590	662.590	1.585.180	1.865.180	1.865.180
Resultat	<u>500.706</u>	<u>890.771</u>	<u>1.781.718</u>	<u>2.624.183</u>	<u>3.603.313</u>	<u>3.984.737</u>
Overført resultat	58.116	348.181	1.119.128	1.039.003	1.738.133	2.119.557

LIKVIDITETSBUDET

Likviditetsbudget 2024-2029	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<i>kr.</i>						
Resultat jf. resultatopgørelse	641.930	1.142.014	2.284.254	3.364.337	4.619.633	5.108.638
Tilbageførsel afskrivninger	30.000	75.000	141.667	221.667	308.333	401.667
Aktietegning	3.000.000	10.000.000	12.000.000	13.000.000	14.000.000	0
Overkurs	132.000	410.000	14.427.947	637.000	630.000	0
Realkreditlån	13.160.000	23.333.333	28.000.000	30.333.333	32.666.667	0
Løs gæld	37.600	244.397	244.397	234.622	1	0
Kurstab låneoptagelse	-131.600	-233.333	-280.000	-303.333	-326.667	0
Indbetalinger i alt	16.869.930	34.971.412	56.818.265	47.487.625	51.897.967	5.510.304
Anskaffelsessum ejendomme	-18.800.000	-33.333.333	-40.000.000	-43.333.333	-46.666.667	0
Omkostninger aktietegning	-132.000	-410.000	-14.427.947	-637.000	-630.000	0
Reinvesteringer ejede ejendomme						
Afdrag realkredit	-992.793	-1.214.553	-1.482.577	-1.752.293	-2.052.721	-2.118.211
Tilgodehavender	-74.126	-481.818	-481.818	-462.546	-469.484	-76.459
Udbetaling udbytte aktionærer	-500.000	-442.590	-542.590	-662.590	-1.585.180	-1.865.180
Betaling selskabsskat	-464.221	-141.225	-251.243	-502.536	-740.154	-1.016.319
Udbetalinger i alt	-20.963.139	-36.023.520	-57.186.175	-47.350.298	-52.144.206	-5.076.169
Likviditet primo	11.179.286	7.086.077	6.033.969	5.666.059	5.803.387	5.557.148
Årets forskydninger	-4.093.209	-1.052.108	-367.910	137.328	-246.239	434.136
Likviditet ultimo	7.086.077	6.033.969	5.666.059	5.803.387	5.557.148	5.991.283

BALANCEBUDGET

Balancebudget 2024-2029 <i>kr.</i>	2024	2025	2026	2027	2028	2029
AKTIVER						
Grunde og bygninger	119.586.000	152.777.667	192.556.000	235.581.000	281.846.000	281.444.333
Tilgodehavender	1.927.274	2.409.092	2.890.911	3.353.457	3.822.941	3.899.399
Likvide beholdninger	7.086.077	6.033.969	5.666.059	5.803.387	5.557.148	5.991.283
Aktiver i alt	128.599.350	161.220.728	201.112.970	244.737.843	291.226.088	291.335.016
PASSIVER						
Aktiekapital	44.259.000	54.259.000	66.259.000	79.259.000	93.259.000	93.259.000
Overført resultat	232.020	580.201	1.699.329	2.738.332	4.476.466	6.596.023
Afsat udbytte	442.590	542.590	662.590	1.585.180	1.865.180	1.865.180
Egenkapital i alt	44.933.610	55.381.791	68.620.919	83.582.512	99.600.646	101.720.203
Realkredit	82.546.926	104.365.706	130.523.131	158.714.171	188.908.116	186.755.885
Løs gæld	977.590	1.221.987	1.466.384	1.701.006	1.701.007	1.735.027
Selskabsskat	141.225	251.243	502.536	740.154	1.016.319	1.123.900
Gæld i alt	83.665.741	105.838.937	132.492.051	161.155.331	191.625.442	189.614.813
Passiver i alt	128.599.350	161.220.728	201.112.970	244.737.843	291.226.088	291.335.016



Foto af: Jonathan Kempe



Foto af: Markus Spiske



Foto af: Mirjn Photography