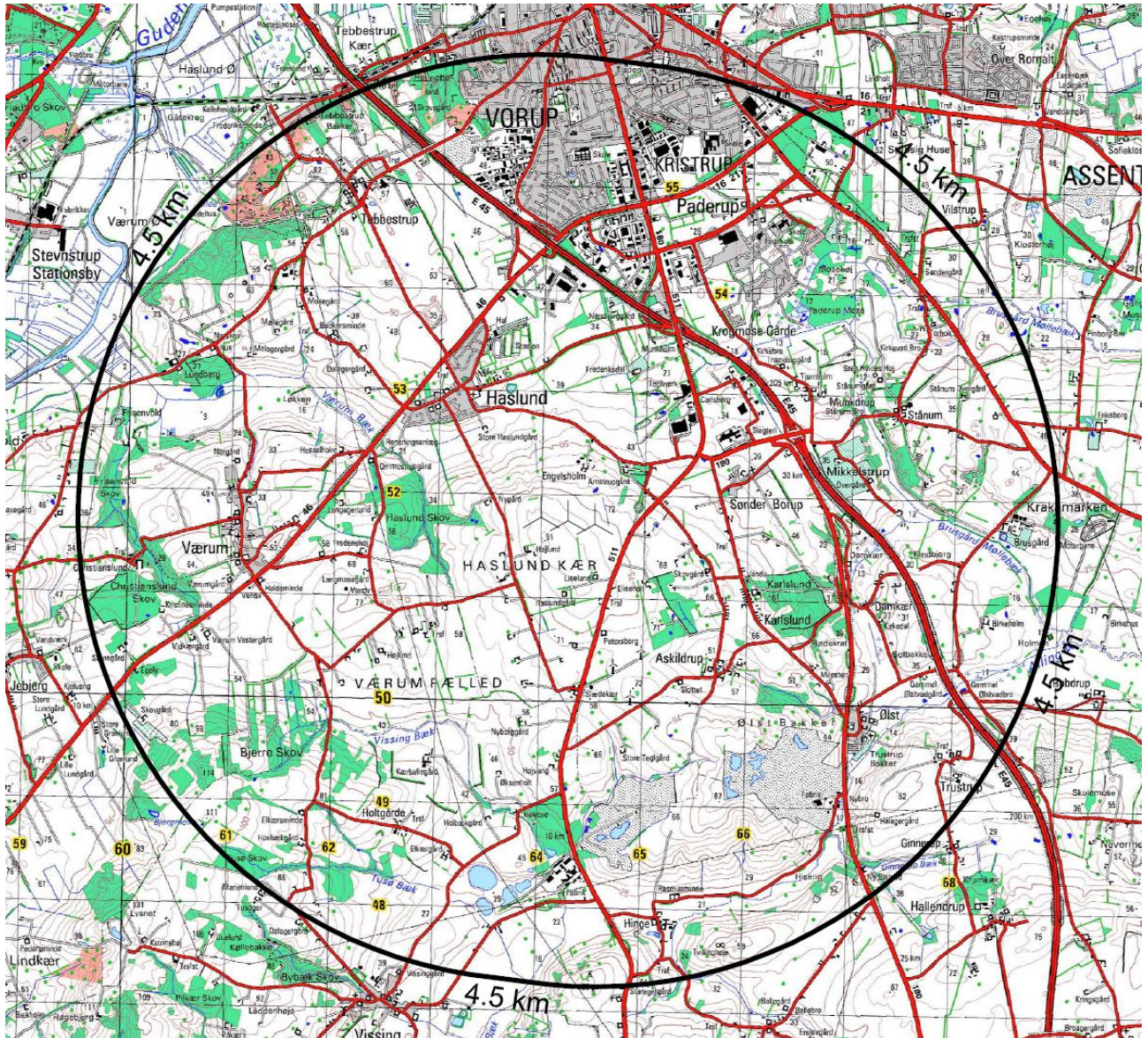


Haslund Kær Vindkraft I/S

Indbydelse til køb af vindmølleandele



Har du køberet til andele i vindmøllelaug?

Indledning

Nærværende indbydelse omfatter følgende udbudsmateriale:

- VVM-redegørelse og miljørapport Randers Kommune (juli 2010)
- Forslag til lokalplan nr. 562 Randers Kommune (Høring 15/9 2010 – 26/11 2010)
- Forslag til kommuneplantillæg nr. 108 til Kommuneplan 2009 (Høring 15/9 2010 – 26/11 2010)
- Nærværende Indbydelse til tegning af andele i Haslund Kær Vindkraft I/S udarbejdet af Wind Estate A/S (10. september 2010)
- Vedtægter for Haslund Kær Vindkraft I/S
- Revisorredegørelse om køberet til andele i Haslund Kær Vindkraft I/S (10. september 2010)
- Revisorerklæring (10. september 2010)
- Tegningsaftale i Haslund Kær Vindkraft I/S

Lokalbefolkningen indbydes hermed til at tegne andele i Haslund Kær Vindkraft I/S, som bliver en del af Haslund Kær Vindmøllepark syd for Haslund i Randers Kommune. Parken forventes at komme til at bestå af i alt 3 vindmøller. Lauget kommer til at eje én af de 3 nye vindmøller.

Projektet realiseres af Wind Estate A/S, som den 8. september 2010 har stiftet Haslund Kær Vindkraft I/S. Der er indgået en projektkontrakt mellem Wind Estate A/S og Haslund Kær Vindkraft I/S om rettigheden til at eje og opstille én af vindmøllerne i parken.

Som det vil fremgå af denne indbydelse, er der usikkerhed om økonomien i projektet. Lovgivningen pålægger imidlertid, at udviklerne udarbejder denne indbydelse, hvor der ikke er avance på salget af andelene. Da andelene dermed udbydes til ”kostpris”, investeres i realiteten på samme vilkår som udviklerne, nemlig med en risiko i udviklings- og byggefasen mod til gengæld en chance for et større afkast.

Politisk medvind

Et bredt politisk forlig den 21. februar 2008 støttet af alle de politiske partier på nær Enhedslisten har sikret, at det igen kan betale sig at investere i lokale vindmøllelaug. Forliget er efterfølgende blevet til Lov om fremme af vedvarende energi i daglig tale benævnt VE-loven.¹ Vi støtter intentionerne, fordi det kan genskabe den lokale opbakning. Det brede forlig betyder endvidere, at afregningsvilkårene for nye vindmøller er forbedrede.

¹ Lov nr. 1392 af 27/12/2008 (benævnes som VE-lov).

Udvikling af vindmølleområdet

For at bygge vindmøller på land har Wind Estate A/S udviklet en ny vindmøllepark syd for Haslund i Randers Kommune – Haslund Kær Vindmøllepark. Arbejdet har indtil nu omfattet indgåelse af aftale med den berørte lodsejer samt undersøgelse af muligheden for etablering af en ny vindmøllepark i området. Herudover blev der arbejdet på at opnå de nødvendige myndighedsgodkendelser.

Arbejdet med myndighedsgodkendelse, valg af mølletype samt styring af fælles aktiviteter i Haslund Kær Vindmøllepark gennemføres af Wind Estate A/S, som suverænt træffer beslutninger om parken.

Nedlæggelse af beboelse

Landspolitisk er det bestemt, at der skal etableres mange nye vindmøller på land. Forudsætningen for at etablere Haslund Kær Vindmøllepark er, at en beboelse nedlægges. Haslund Kær Vindkraft I/S skal dække en forholdsmæssig andel af udgiften til kompensationen til ejeren af beboelsen.

Haslund Kær Vindmøllepark

Den nye park forventes at omfatte 3 nye vindmøller, som tilsammen forventes at blive på i alt 6 MW. Når vindmølleopstiller udvælger mølletype og fabrikat søges det økonomiske afkast optimeret, ligesom lovgivning om støj- og afstandskrav mv. overholdes.

Med udgangspunkt i vind- og produktionsberegningen udarbejdet af Vestas A/S for Haslund Kær Vindmøllepark, fastlægges det hvilken vindmølle, Haslund Kær Vindkraft I/S kommer til at eje, således at den beregnede produktion mindst svarer til et gennemsnit af den samlede beregnede produktion i Haslund Kær Vindmøllepark. Eventuelle efterfølgende ændringer i produktionen som følge af myndighedskrav til nedsættelse af støj eller miljøstop ændrer ikke det foretagne valg, og hverken lauget eller udviklerne skal i øvrigt yde hinanden kompensation som følge af eventuel ændret produktion. Eventuelle eksterne omkostninger til køb af yderligere fast ejendom for at kunne forøge støjniveauet og dermed produktionen deles forholdsmæssigt i vindmølleparken i forhold til antal vindmøller.

Myndighedsgodkendelser

Haslund Kær Vindkraft I/S skal betale sin andel af alle udgifterne til udvikling af projektet. Arbejdet afsluttes med en byggetilladelse, men inden da bestod arbejdet i at få området udpeget til vindmølleområde af byrådet i Randers Kommune. Efterfølgende blev der udarbejdet VVM-redegørelse.

På baggrund af VVM-redegørelsen sendes forslag til lokalplan nr. 562 samt forslag til kommuneplantillæg nr. 108 herefter i høring af Randers Kommune i perioden fra den 15. september 2010 til og med den 26. november 2010.

Med den nye VE-lov er der endvidere pligt til at informere naboerne til nye vindmøller om deres eventuelle ret til naboerstatning, ligesom der er bestemmelser om køberet til vindmølleandele for lokale borgere til kostpris.

Haslund Kær Vindkraft I/S skal betale sin andel af alle disse udgifter og har dermed del i den økonomiske risiko. Haslund Kær Vindkraft I/S deltager derfor forholdsmæssigt på lige fod med Wind Estate A/S om den økonomiske risiko for udgiften til VVM-redegørelse m.v.

Værditabsordning for naboer

I forbindelse med den nye VE-lov blev der indført nye bestemmelser om værditabsordning. Haslund Kær Vindkraft I/S er således sammen med de øvrige vindmølleejere i Haslund Kær Vindmøllepark lovmæssigt forpligtet til at yde erstatning for værditab til naboer. Indenfor 4 uger før høringsfristen for VVM-redegørelsen udløber, skal der annonceres og afholdes et orienteringsmøde om emnet.

Naboer, som ønsker at indgive ansøgning om krav på værditab på fast ejendom som følge af vindmøllernes etablering, skal skriftligt meddele dette til Energinet.dk. Naboer til den kommende park, som er beliggende højst 750 meter fra nærmeste vindmølle, kan gebyrfrit sende ansøgningen, hvorimod andre skal betale et gebyr på DKK 4.000 i forbindelse med ansøgningen. Efter ansøgningen er modtaget hos Energinet.dk forløber der en 4 ugers periode, hvor der er mulighed for at indgå en frivillig aftale mellem Haslund Kær Vindmøllepark og den enkelte nabo. Ved uenighed afgøres kravet af en taksationsmyndighed. Tilkendes der erstatning tilbagebetales gebyret. Krav på udbetaling af erstatning bortfalder, såfremt værditabet udgør 1 % eller mindre af ejendommens værdi.

Der er begrænset praksis for, hvor stor naboerstatningen beløbsmæssigt kan blive, men der er i nærværende vindmøllepark anslået et beløb på DKK 750.000.

Økonomi

Som det fremgår af revisorredgørelsen, er der budgettet med en samlet anskaffelsessum for vindmøllen på i alt DKK 21.070.000 excl. moms. Der er ikke indgået nogen turn-key aftale, og den faktiske udgift vil derfor afvige i forhold til budgettet. Afvigelsen kan blive væsentlig. **Haslund Kær Vindkraft I/S skal selv dække en eventuel negativ afvigelse. Såfremt der kommer en negativ**

afvigelse, er der en forventning om, at Haslund Kær Vindkraft I/S først anvender overskydende likviditet og dernæst optager en byggekredit til dækning af den negative afvigelse. Dette vil i givet fald medføre, at det først på et senere tidspunkt vil blive aktuelt med udlodninger til den enkelte interessent. Fra et pengeinstitut forventes modtaget en tilkendegivelse om, at der kan opnås kredit til mellemfinansiering af moms og en byggekredit på op til ca. 3 mio. til finansiering af en eventuel negativ budgetafgivelse på anlægsbudgettet. Der henvises til en nærmere beskrivelse af anlægs- og driftsbudgettet i revisorredøgørelsen.

I anlægsbudgettet indgår der betaling for honorar til Wind Estate A/S. For arbejde til og med godkendelse af lokalplan og VVM-redegørelse betales DKK 250.000 + moms pr. vindmølle. For arbejde med fælleudgifter til naboerstatning og arbejde med tilsyn til nettilslutning, vejanlæg osv. betales DKK 100.000 + moms pr. vindmølle. Herudover tilbyder Wind Estate A/S mod et vederlag på DKK 250.000 + moms pr. vindmølle at rådgive om det individuelle byggeri omkring fundament og vindmølle.

Som betingelse for at opnå den nødvendige myndighedsgodkendelse af den nye vindmøllepark skal en eksisterende beboelse nedlægges. Som kompensation betales et engangsbeløb på DKK 2.000.000 svarende til ca. DKK 670.000 pr. vindmølle.

Alle øvrige omkostninger i anlægsbudgettet herunder køb af vindmølle, fundament, naboerstatning jf. værditabsordningen, nettilslutning, erstatning til lodsejer og etablering af vej m.v. er til kostpris. I anlægsbudgettet indgår blandt andet også finansieringsomkostninger, som omfatter den forventede bankgaranti for netforstærkning og vindmøllekøb.

Afregningsvilkårene er som angivet på side 2 forbedrede som en følge af forliget den 21. februar 2008, hvor den producerede strøm sælges til markedspris + 25 øre/kWh i 22.000 fuldlasttimer.

Den nye vindmølle, som Haslund Kær Vindkraft I/S kommer til at eje, vil være uafhængig af de øvrige vindmøller i Haslund Kær Vindmøllepark. Der skal dog indgås en fælles parkaftale om blandt andet vedligeholdelse af vej og fælles scada anlæg m.v.

Det er umuligt at fastlægge præcis, hvordan økonomien konkret vil blive. Der er dog tale om et område i Randers Kommune med en stabil vindressource, hvor projektet kan etableres til kostpris. Endvidere arbejdes der skattemæssigt på at forbedre reglerne for vindmøller med en fordobling af

det skattefrie bundfradrag på DKK 3.000 til DKK 6.000 eller DKK 7.000. Samlet set forventes der derfor at være tale om en god investering.

Vedtægter for Haslund Kær Vindkraft I/S

Haslund Kær Vindkraft I/S blev stiftet den 8. september 2010 og der henvises til vedtægterne. Udtræden af det nye vindmøllelaug kan kun ske ved salg af andele. For at opnå og fastholde den lokale forankring skal salg af andele, anskaffet i forbindelse med udbud i henhold til køberetsordningen i VE-loven, først tilbydes andre indehavere af andele udbudt i henhold til køberetsordningen med angivelse af pris og skriftlig acceptfrist på 10 hverdage. Ønsker ingen af disse at erhverve de udbudte andele, kan andelene frit omsættes under iagttagelse af vedtægternes § 5.

Interessenterne hæfter direkte, solidarisk, personligt og ubegrænset for interessentskabets forpligtelser.

Indbyrdes hæfter interessenterne i forhold til deres ideelle andele i interessentskabet. Der henvises til vedtægterne for en nærmere gennemgang. Lauget kan optage lån til dækning af behov for mellemfinansiering af moms, indtil momsen kommer retur fra SKAT. Herudover kan der blive behov for en byggekredit til finansiering af negative afvigelser i forhold til anlægsbudgettet.

Køberet

Alle myndige personer, som er fyldt 18 år senest den 26. november 2010, og som ifølge folkeregisteret i perioden fra den 13. oktober 2010 til og med den 26. november 2010 har fast bopæl i en afstand af højst 4,5 km. fra opstillingsstedet, har mulighed for at købe andele i tegningsperioden.

Afstanden beregnes fra den nærmeste vindmølle i parken og til det nærmeste hjørne af beboelsesbygningen. Landkortet på forsiden af denne indbydelse illustrerer med den røde cirkel ”nærmeste naboer” dvs. personer indenfor 4,5 km’s radius i forhold til møllerne. Dette medfører, at også bestemte personer i Favrskov Kommune, har forkøbsret, da en del af 4,5 km.’s cirklen dækker et mindre område i den nordlige del af Favrskov Kommune.

I det omfang at andelene ikke afhændes fuldt ud til ovenstående investorer berettiges endvidere personer over 18 år med fast bopæl i Randers Kommune til at tegne andele. Investorer indenfor 4,5 km. har dog forkøbsret.

Tegningsregler

Der forventes at blive en meget stor interesse for projektet med Haslund Kær Vindkraft I/S, og overtegning vil i givet fald blive løst med følgende prioritering: Først imødekommes alle tegninger fra personer, som bor højst 4,5 km fra nærmeste vindmøller. Blandt disse imødekommes først alle personer, der har afgivet ønske om mindst én ejerandel, ved at disse får ret til én ejerandel. Herefter imødekommes alle personer, der har afgivet ønske om mindst to andele med yderligere én ejerandel osv. Dette er systematikken, indtil alle ønsker om et givet antal ejerandele eventuelt ikke kan imødekommes på grund af det begrænsede antal andele. De andele, der herefter ikke kan tildeles efter det beskrevne princip, fordeles efter lodtrækning. Denne lodtrækning vil blive foretaget af Energi-net.dk. Yderligere andele, som endnu ikke er tegnet, fordeles efter samme regler blandt dem, som bor mere end 4,5 km fra nærmeste vindmølle og som bor i Randers Kommune.

Eventuelt afviste tegninger på grund af overtegning vil få indbetalinger på DKK 100 retur fra de afviste tegninger.

Tegningsretten til vindmøllelauget er tiltænkt lokalbefolkningen herunder specielt befolkningen i nærheden af vindmølleparken. Såfremt det efterfølgende konstateres, at der er afgivet urigtige oplysninger om f.eks. bopælsforhold, vil den pågældende tegning blive annulleret.

Efter tegningsperiodens udløb vil tegningerne af andele og indbetalingerne blive gennemgået med henblik på at fastslå, hvem der har tegnet andele. Ved overtegning vil der prioriteres jf. ovenfor, og den overskydende indbetaling vil blive tilbagebetalt via bankoverførsel. Når forholdet om evt. overtegning er afklaret, vil der blive udsendt en bekræftelse på, hvor mange andele der er accepteret og registreret. Samtidig indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der skal vælges en bestyrelse. Det er den nyvalgte bestyrelse, som kommer til at administrere Haslund Kær Vindkraft I/S' bankkonto.

Særlige risici

I driftsbudgettet er den største usikkerhed knyttet til markedsprisen på den producerede el. Opmærksomheden henledes på, at Haslund Kær Vindkraft I/S ikke kan stoppe projektet, men er forpligtet til at gennemføre uanset rentabilitet. Derimod kan Wind Estate A/S på et hvilket som helst tidspunkt stoppe projektet, hvilket i sagens natur vil ske, såfremt rentabiliteten måtte vise sig at blive for ringe. Der henvises i øvrigt til revisorredøgørelsens afsnit om særlige risici ved vindmølle-drift.

Fortrydelse

Der er fortrydelsesret på tegning af andele frem til udløbet af tegningsfristen den 26. november 2010 kl. 16.00.

Tegning af andele

Prisen er DKK 3.500 pr. andel. Heraf skal DKK 100 indbetales ved tegning af andele. De resterende DKK 3.400 pr. andel vil blive opkrævet af den kommende bestyrelse. Der udbydes 3.526 andele ud af i alt 6.135 andele i Haslund Kær Vindkraft I/S. Dette svarer til 20% af Haslund Kær Vindmøllepark. Samlet indbetaling til Haslund Kær Vindkraft I/S udgør DKK 21.472.500.

Der kan tegnes andele i perioden fra annonceringen den 13. oktober 2010 til og med den 26. november 2010 kl. 16.00.

Tegning sker ved udfyldelse af tegningsblanketten, som fremsendes til Wind Estate A/S, Læsøvej 1, 8940 Randers SV. Sammen med tegningsblanketten skal vedlægges dokumentation på, at beløbet på DKK 100 pr. andel er indbetalt på interessentskabets konto i Spar Nord. Tegningsblanketten anses for ugyldig, såfremt den ikke er modtaget senest den 26. november 2010 kl. 16.00 og/eller der ikke er vedlagt dokumentation for indbetaling af DKK 100 pr. andel for de tegnede andele.

Rådgivere

I forbindelse med projektet er som rådgivere antaget statsautoriseret revisor Ole Vestergaard, Revisionsfirmaet Ole Vestergaard, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, Bakkevænget 16, 8990 Fårup.

Forbehold

Der tages forbehold for fejl og mangler i materialet.

Randers den 10. september 2010

Wind Estate A/S
CVR nr. 26 27 18 86
Læsøvej 1
8940 Randers SV

Haslund Kær Vindkraft I/S
CVR nr.(er under behandling ved E&S)
Læsøvej 1
8940 Randers SV