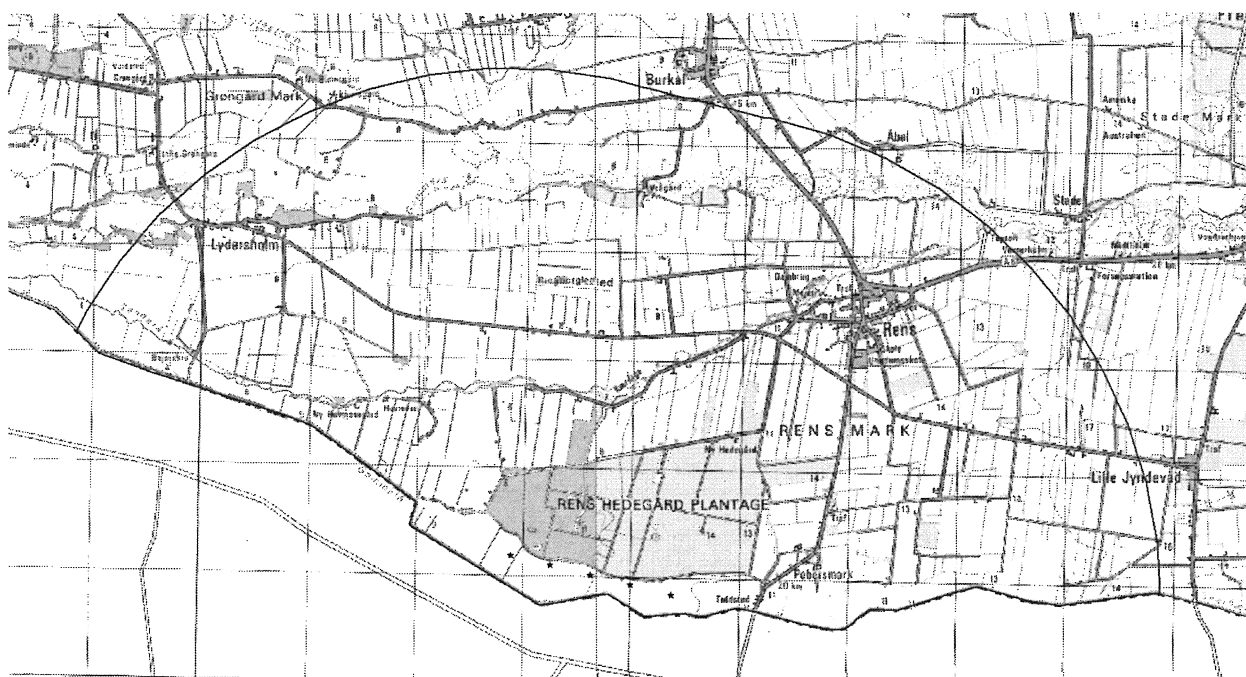


Rens Hedegård Vindkraft I/S

Indbydelse til køb af vindmølleandele



Har du køberet til andele i vindmøllelaug?

Rens Hedegård Vindkraft I/S

Indledning

Nærværende indbydelse omfatter følgende udbudsmateriale:

- VVM-redegørelse og miljørapport Miljøcenter Odense (September 2009)
- Forslag til Lokalplan nr. 7 Miljøcenter Odense (September 2009)
- Forslag til Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2005-2016 – tidligere Tinglev Kommune
- Nærværende Indbydelse til tegning af andele i Rens Hedegård Vindkraft I/S udarbejdet af Wind1 A/S og Wind Estate A/S (16. september 2009)
- Vedtægter for Rens Hedegård Vindkraft I/S
- Revisorredøgørelse om køberet til andele i Rens Hedegård Vindkraft I/S (16. september 2009)
- Revisorerklæring (16. september 2009)
- Tegningsaftale i Rens Hedegård Vindkraft I/S

Lokalbefolkningen indbydes hermed til at tegne andele i Rens Hedegård Vindkraft I/S, som bliver en del af Rens Hedegård Vindmøllepark ved Rens Hedegård syd for Rens i Aabenraa Kommune. Parken forventes at komme til at bestå af i alt 5 vindmøller. Lauget kommer til at eje én af de nye vindmøller.

Projektet realiseres af Wind1 A/S og Wind Estate A/S, som den 16. september 2009 har stiftet Rens Hedegård Vindkraft I/S. Der er indgået en projektkontrakt mellem Wind1 A/S og Wind Estate A/S på den ene side og Rens Hedegård Vindkraft I/S om rettigheden til at eje og opstille én af vindmøllerne i parken.

Som det vil fremgå af denne indbydelse er der på nuværende tidspunkt 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 udviklingsfasen 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.

Udvikling af vindmølleområdet

For at bygge vindmøller på land har Wind1 A/S og Wind Estate A/S samarbejdet om at udvikle en ny vindmøllepark ved Rens Hedegård syd for Rens i Aabenraa kommune – Rens Hedegård Vindmøllepark. Arbejdet har indtil nu omfattet opkøb af ældre vindmøller (som skal nedtages), indgåelse af aftaler med de berørte lodsejere samt undersøgelse af muligheden for etablering af en ny vindmøllepark i området. Herudover arbejdes der med opnåelse af de nødvendige myndighedsgodkendelser.

Arbejdet med myndighedsgodkendelse, valg af mølletype samt styring af fælles aktiviteter i Rens Hedegård Vindmøllepark gennemføres af Wind1 A/S og Wind Estate A/S, som suverænt bestemmer.

Nedtagning af gamle vindmøller

Landspolitisk er det bestemt, at der skal etableres mange nye vindmøller på land, og at der i samme forbindelse skal nedtages ældre vindmøller via en økonomisk fornuftig skrotningsordning. De ældre vindmøller er købt til nedtagning og med udbud af én vindmølle i parken til et nyt lokalt vindmøllelaug, forventes alle betingelser for at få de nødvendige myndighedsgodkendelser at være opfyldt.

Rens Hedegård Vindmøllepark

Den nye park forventes at omfatte 5 nye vindmøller, som tilsammen forventes at blive på i alt 15 MW. Opmærksomheden henledes dog på, at der endnu ikke er taget stilling til hverken antallet af vindmøller og antal af MW i parken, men at beslutning herom naturligvis vil respektere rammerne i lokalplanen og VVM-redegørelsen. Det økonomiske afkast søges optimeret, når der vælges mølletype og fabrikat - samtidig med at lovgivning om støj- og afstandskrav mv. overholdes. Bliver det muligt og økonomisk fordelagtigt at opsætte 5 stk. 2,3 MW vindmøller i stedet for som budgetteret 5 stk. 3,0 MW vil beslutning herom blive taget i samarbejde med den nyvalgte bestyrelse for Rens Hedegård Vindkraft I/S, som dog ikke har vetoret til beslutningen.

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

Rens Hedegård Vindkraft I/S

Når de endelige vindvurderinger foreligger for Rens Hedegård Vindmøllepark, fastlægges det med udgangspunkt i produktionsberegningerne, hvilken vindmølle Rens Hedegård Vindkraft I/S kommer til at eje, således at den beregnede produktion fra denne vindmølle mindst svarer til 20 % af den samlede beregnede produktion i Rens Hedegård Vindmøllepark. Eventuelle efterfølgende ændringer i produktionen som følge af myndighedskrav til nedsættelse af støj eller miljøstop ændrer ikke det foretagne valg, og hverken laugtet eller udviklerne skal i øvrigt yde hinanden kompensation som følge af eventuel ændret produktion. Eventuelle eksterne omkostninger til køb af fast ejendom for at kunne forøge støjniveauet og dermed produktionen deles forholdsmæssigt i vindmølleparken i forhold til antal vindmøller.

Myndighedsgodkendelser

Rens Hedegård 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 Aabenraa Kommune. Efterfølgende er der udarbejdet VVM-redegørelse og lokalplan. 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.

Rens Hedegård Vindkraft I/S skal betale sin andel af alle disse udgifter og har dermed del i den økonomiske risiko for ikke at opnå de nødvendige myndighedsgodkendelser, også hvis vindmølleparken ikke realiseres. Rens Hedegård Vindkraft I/S deltager derfor forholdsmæssigt på lige fod med Wind1 A/S og 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 nogle nye bestemmelser om Værditabsordning. Rens Hedegård Vindkraft I/S er således sammen med de øvrige vindmølleejere i Rens Hedegård 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 inden den 3. november 2009. Naboer til den kommende park, som er beliggende højst 843 meter fra nærmeste vindmølle, kan

Rens Hedegård Vindkraft I/S

gebyrfrit sende ansøgningen, hvorimod andre skal betale et gebyr på DKK 4.000 i forbindelse med ansøgningen. Efter ansøgningen er modtaget hos Energinet.dk løber der en 4 ugers periode, hvor der er mulighed for at indgå en frivillig aftale mellem Rens Hedegård 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 100.000 pr. vindmølle. Den faktiske erstatning vil afvige fra det anslåede beløb, og afvigelsen kan blive væsentlig.

Økonomi

Som det fremgår af revisorredegørelsen, er der budgettet med en samlet anskaffelsessum for én vindmølle på i alt DKK 24,5 mio. Der er ikke indgået nogen turn-key aftale, og den faktiske udgift vil derfor afvige i forhold til budgettet. Afvigelsen kan blive væsentlig. **Rens Hedegård Vindkraft I/S skal selv dække en eventuel negativ afvigelse. Såfremt der kommer en negativ afvigelse, er der en forventning om, at Rens Hedegård 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 2 pengeinstitutter er der modtaget en tilkendegivelse om, at der kan opnås kredit til mellemfinansiering af moms og en byggekredit på op til henholdsvis DKK 4,6 mio. eller 4,0 mio. til finansiering af en eventuel negativ budgetafgivelse på anlægsbudgettet. Der henvises til en nærmere beskrivelse af anlægs- og driftsbudgettet i revisorredegørelsen.

I anlægsbudgettet indgår der betaling for honorar til Wind1 A/S og 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 Wind1 A/S og 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 ny vindmøllepark skal 8 ældre vindmøller omfattet af skrotningsordningen nedtages. Der er indgået de nødvendige aftaler med ejerne af disse vindmøller. Efter reetablering og salg af de nedtagne vindmøller m.v. svarende

Rens Hedegård Vindkraft I/S

det til et fast aftalt nettoengangsbeløb for den nye vindmøllepark på DKK 760.000 evt. + moms pr. vindmølle.

Alle øvrige omkostninger i anlægsbudgettet herunder køb af vindmølle, fundament, naboerstatning, 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.

Som følge af leveringstid for vindmøller og netforstærkning forventes vindmølleparken først at stå færdig i 2010, hvilket forudsætter endelig byggetilladelse ultimo 2009. Imidlertid vil der måske allerede i 2009 blive afholdt nogle fællesudgifter herunder blandt andet til naboerstatninger.

Afregningsvilkårene er som angivet på side 2 forbedrede som en følge af forliget den 21. februar 2008. Den producerede strøm sælges til markedspris + 25 øre/kWh i 22.000 fuldlasttimer. Herudover afregnes eventuelle skrotningsbeviser med 8 øre/kWh i 12.000 fuldlasttimer, hvilket dog forudsætter at vindmøllen opstilles inden udgangen af 2010. På grund af kapacitet på elnettet, vil der være en risiko for, at vindmøllerne først nettilsluttes primo 2011.

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

Det er på nuværende tidspunkt umuligt at fastlægge, hvordan økonomien konkret vil blive. Det er således endnu ikke fastlagt, hvilke vindmølletyper, der kan opnå byggetilladelse til, ligesom der endnu ikke er indhentet endeligt tilbud om køb af vindmølle osv. Flere forhold er dog allerede klarlagt: Der er tale om et område i Sønderjylland med en solid 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 Rens Hedegård Vindkraft I/S

Rens Hedegård Vindkraft I/S blev stiftet den 16. september 2009 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 køberetsord-

Rens Hedegård Vindkraft I/S

ningen 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 25. november 2009 og som ifølge folkeregisteret i perioden 21. oktober 2009 til 25. november 2009 har fast bopæl i Aabenraa Kommune, har mulighed for at købe andele i tegningsperioden. De nærmeste naboer, som ligger inden for en radius af 4,5 km fra den nærmeste vindmølle i den nye vindmøllepark, har første ret til tegning.

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.

Tegningsregler

Der forventes at blive en meget stor interesse for projektet med Rens Hedegård 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 vindmølle. 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 Aabenraa Kommune.

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

Rens Hedegård Vindkraft I/S

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 Rens Hedegård Vindkraft I/S' bankkonto.

Indtil der foreligger en byggetilladelse er der en budgetteret udgift på ca. DKK 250.000 svarende til ca. DKK 35 pr. andel. Såfremt projektet mod forventning ikke bliver til noget på grund af manglende myndighedsgodkendelse jf. ovenfor, vil disse penge som udgangspunkt være tabt, mens den resterende kapital vil komme retur til interessenterne. Bestyrelsen opfordres til at søge om dækning via garantifond jf. bestemmelserne i den nye VE-lov for derigennem at reducere risikoen for tab. Det vides ikke, om lauget vil være omfattet af reglerne og om det dermed vil kunne opnå tilskud.

Det er endvidere op til den kommende bestyrelse at sikre, at vindmøllelaugets penge administreres fornuftigt.

Særlige risici

Den første risiko består i usikkerheden om, hvorvidt byrådet i Aabenraa Kommune vil give den nødvendige myndighedsgodkendelse, således at Rens Hedegård Vindmøllepark kan realiseres. Dernæst er der en risiko forbundet med, hvorvidt der prismæssigt kan etableres et tilfredsstillende anlægsbudget og en efterfølgende fornuftig drift. I anlægsbudgettet ligger den største usikkerhed i prisen på vindmøllerne samt omkostninger til naboerstatningerne. I driftsbudgettet er den største usikkerhed knyttet til markedsprisen på den producerede el. Opmærksomheden henledes på, at Rens Hedegård Vindkraft I/S ikke kan stoppe projektet, men er forpligtet til at gennemføre uanset rentabilitet. Derimod kan Wind1 A/S og 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 14 dages fortrydelsesret på tegning af andele.

Tegning af andele

Prisen er DKK 3.400 pr. andel. Heraf skal DKK 100 betales ved tegning af andele. De resterende DKK 3.300 pr. andel vil blive opkrævet af den kommende bestyrelse. **Der udbydes 7.258 andele,** hvilket svarer til en samlet indbetaling til vindmøllelauget på DKK 24.677.200 hvoraf DKK 725.800 indbetales i forbindelse med tegning af andele.

Der kan tegnes andele i perioden fra annonceringen den 21. oktober 2009 til og med den 25. november 2009 kl. 16.00.

Tegning sker ved udfyldelse af tegningsblanketten, som fremsendes til Revisionsfirmaet Ole Vestergaard, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, Bakkevænget 16, 8990 Fårup. Sammen med tegningsblanketten skal vedlægges dokumentation på, at beløbet på DKK 100 pr. andel er indbetalt på interessentskabets konto i Ringkøbing Landbobank 7670 2788276 eller Vestjysk Bank 7738 1318599. Tegningsblanketten anses for ugyldig, såfremt den ikke er modtaget senest den 25. november 2009 kl. 16.00 og/eller der ikke er vedlagt dokumentation for indbetaling af DKK 100 pr. andel for de tegnede andele.

Annullering af udbud

Vindmølleopstillerne forventer, at det bliver en park med 5 vindmøller og nærværende materiale er baseret på 5 vindmøller. Såfremt der bliver 4 vindmøller i parken forbeholder vindmølleopstillerne, at nærværende udbud blive annulleret og et nyt udbud baseret på 20 % af de 4 vindmøller vil blive udbudt. De foreløbige beregninger viser, at andelsprisen ved 4 vindmøller i parken vil blive dyrere. Ved annullering ydes ingen kompensation til personer som har tegnet andele, idet disse blot kan tegne andele i det nye projekt. Omvendt tilbagebetales den fulde a' conto indbetaling på DKK 100 pr. andel.

Rådgivere

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

Rens Hedegård Vindkraft I/S

Forbehold

Der tages forbehold for fejl og mangler i materialet.

Randers den 16. september 2009

Wind1 A/S
CVR nr. 27920918
Holgersgade 1
7900 Nykøbing Mors

Wind Estate A/S
CVR nr. 26271886
Læsøvej 1
8940 Randers SV

Rens Hedegård Vindkraft I/S
CVR.: ??????????
c/o Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Bakkevænget 16
8990 Fårup