

Fjordsidevej 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 Lemvig Kommune (august 2010)
- Forslag til lokalplan nr. 150 Lemvig Kommune (august 2010)
- Forslag til kommuneplantillæg nr. 2 til Kommuneplan 2009-2021 (august 2010)
- Nærværende Indbydelse til tegning af andele i Fjordsidevej Vindkraft I/S udarbejdet af Fjordsidevej Vindmøllepark K/S (14. september 2010)
- Vedtægter for Fjordsidevej Vindkraft I/S (14. september 2010)
- Revisorredegørelse om køberet til andele i Fjordsidevej Vindkraft I/S (14. september 2010)
- Revisorerklæring (14. september 2010)
- Tegningsaftale i Fjordsidevej Vindkraft I/S

Lokalbefolkningen indbydes hermed til at tegne andele i Fjordsidevej Vindkraft I/S, som bliver en del af Fjordsidevej Vindmøllepark sydvest for Bækmarksbro i Lemvig 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 Fjordsidevej Vindmøllepark K/S, som den 14. september 2010 har stiftet Fjordsidevej Vindkraft I/S. Der er indgået en projektkontrakt mellem Fjordsidevej Vindmøllepark K/S og Fjordsidevej 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 Fjordsidevej Vindmøllepark K/S udviklet en ny vindmøllepark sydvest for Bækmarksbro i Lemvig Kommune – Fjordsidevej Vindmøllepark. Arbejdet har indtil nu omfattet opkøb af ældre vindmøller (som skal nedtages), indgåelse af aftaler med de berørte lods- ejere samt undersøgelse af muligheden for etablering af en ny vindmøllepark i området. Herudover bliver der arbejdet på at opnå de nødvendige myndighedsgodkendelser.

Arbejdet med myndighedsgodkendelse, valg af mølletype samt styring af fælles aktiviteter i Fjordsidevej Vindmøllepark gennemføres af Fjordsidevej Vindmøllepark K/S, som suverænt træffer beslutninger om parken.

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 opnå myndighedsgodkendelser at være opfyldt. Forudsætningen for at etablere Fjordsidevej Vindmøllepark er, at der nedtages 5 ældre vindmøller. Fjordsidevej Vindkraft I/S skal dække en forholdsmæssig andel af udgifterne til nedtagningen af de 5 ældre vindmøller.

Fjordsidevej Vindmøllepark

Den nye park forventes at omfatte 3 nye vindmøller, som tilsammen forventes at blive på minimum 9 MW i alt. 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 Fjordsidevej Vindmøllepark, fastlægges det hvilken vindmølle, Fjordsidevej Vindkraft I/S kommer til at eje, således at den beregnede produktion mindst svarer til et gennemsnit af den samlede beregnede produktion i Fjordsidevej Vindmøllepark. Eventuelle efterfølgende ændringer i produktionen som følge af myndighedskrav til nedsættelse af støj eller miljøstop ændrer ikke det foretagne valg, og hverken laug 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

Fjordsidevej 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 Lemvig Kommune. Efterfølgende blev der udarbejdet VVM-redegørelse. På baggrund af VVM-redegørelsen sendes forslag til lokalplan nr. 150 samt forslag til kommuneplan-tillæg nr. 2 i høring i perioden fra den 28. september til og med den 23. november.

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.

Fjordsidevej Vindkraft I/S skal betale sin andel af alle disse udgifter og har dermed del i den økonomiske risiko. Fjordsidevej Vindkraft I/S deltager derfor forholdsmæssigt på lige fod med Fjordsidevej Vindmøllepark K/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. Fjordsidevej Vindkraft I/S er således sammen med de øvrige vindmølleejere i Fjordsidevej 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 840 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 Fjordsidevej 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 samlet beløb på DKK 2.000.000.

Økonomi

Som det fremgår af revisorredegørelsen, er der budgettet med en samlet anskaffelsessum for vindmøllen på i alt DKK 42.380.000 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. **Fjordsidevej Vindkraft I/S skal selv dække en eventuel negativ afvigelse. Såfremt der kommer en negativ afvigelse, er der en forventning om, at Fjordsidevej 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 6 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 Fjordsidevej Vindmøllepark K/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, vej-anlæg osv. betales DKK 100.000 + moms pr. vindmølle. Herudover tilbyder Fjordsidevej Vindmøllepark K/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 5 ældre vindmøller, som dog ikke er omfattet af skrottningsordningen, nedtages. Efter reetablering og salg af de nedtagne vindmøller m.v. svarer det til et fast aftalt nettoengangsbeløb for den nye vindmøllepark på ca. DKK 9.100.000 + moms pr. vindmølle. Dette nettobeløb kan om end i begrænset omfang dog ændre sig jf. beskrivelsen i revisorredegørelsen.

Det bemærkes, at projektet er udviklet af 5 personer i samarbejde. Efterfølgende er den ene af de fem personer købt ud af projektet for DKK 2.000.000.

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. 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. Der regnes ikke med skrotningsbeviser i nærværende projekt. I beregningerne i revisorredegørelsen indgår dog en forventning om, at den reelle effekt bliver 3,075 MW pr. vindmølle.

Den nye vindmølle, som Fjordsidevej Vindkraft I/S kommer til at eje, vil være uafhængig af de øvrige vindmøller i Fjordsidevej 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 Lemvig Kommune med en rigtig god 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 Fjordsidevej Vindkraft I/S

Fjordsidevej Vindkraft I/S blev stiftet den 14. 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.

Interesserterne 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 3. november 2010, og som ifølge folkeregisteret i perioden 6. oktober 2010 til 3. november 2010 har fast bopæl i en afstand af højst 4,5 km. fra

opstillingsstedet på tidspunktet for afholdelse af udbuddet, 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 Holstebro Kommune, har forkøbsret, da en del af 4,5 km.’s cirklen dækker et mindre område i den nordvestlige del af Holstebro Kommune.

I det omfang at andelene ikke afhændes fuldt ud til ovenstående investorer berettiges endvidere personer over 18 år med fast bopæl i Lemvig 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 Fjordsidevej 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 Lemvig 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. over-

tegning 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 Fjordsidevej Vindkraft I/S' bankkonto.

Særlige risici

I driftsbudgettet er den største usikkerhed knyttet til markedsprisen på den producerede el. Opmærksomheden henledes på, at Fjordsidevej Vindkraft I/S ikke kan stoppe projektet, men er forpligtet til at gennemføre uanset rentabilitet. Derimod kan Fjordsidevej Vindmøllepark K/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 vindmølledrift.

Fortrydelse

Der er fortrydelsesret på tegning af andele frem til udløbet af tegningsfristen den 3. november 2010 kl. 16.00.

Tegning af andele

Prisen er DKK 3.800 pr. andel. Heraf skal DKK 100 indbetales ved tegning af andele. De resterende DKK 3.700 pr. andel vil blive opkrævet af den kommende bestyrelse. Der udbydes 6.713 andele ud af i alt 11.187 andele i Fjordsidevej Vindkraft I/S. Dette svarer til 20% af Fjordsidevej Vindmøllepark. Samlet indbetaling til vindmøllelauget udgør DKK 42.510.600.

Der kan tegnes andele i perioden fra annonceringen den 6. oktober 2010 til og med den 3. november 2010 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 Vestjysk Bank. Tegningsblanketten anses for ugyldig, såfremt den ikke er modtaget senest den 3. 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.

Lemvig den 14. september 2010

Fjordsidevej Vindmøllepark K/S
CVR nr. (er under behandling ved E&S)
Skovlyvej 2
7620 Lemvig

Fjordsidevej Vindkraft I/S
CVR nr.(er under behandling ved E&S)
c/o Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Bakkevænget 16
8990 Fårup

Udkast