

Hvor skal kapitalen komme fra?

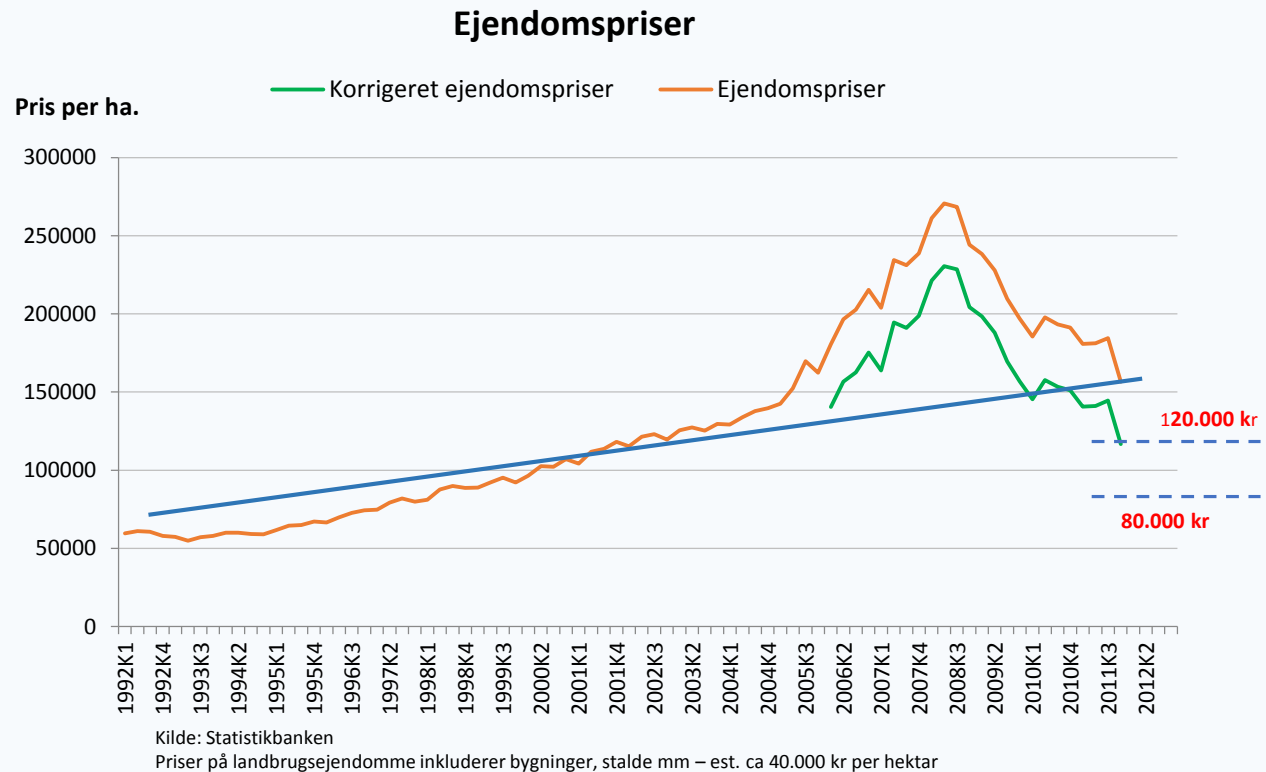
Fondsfinansiering i Dansk Landbrug

Torben Andersen
Dansk Farm Management A/S

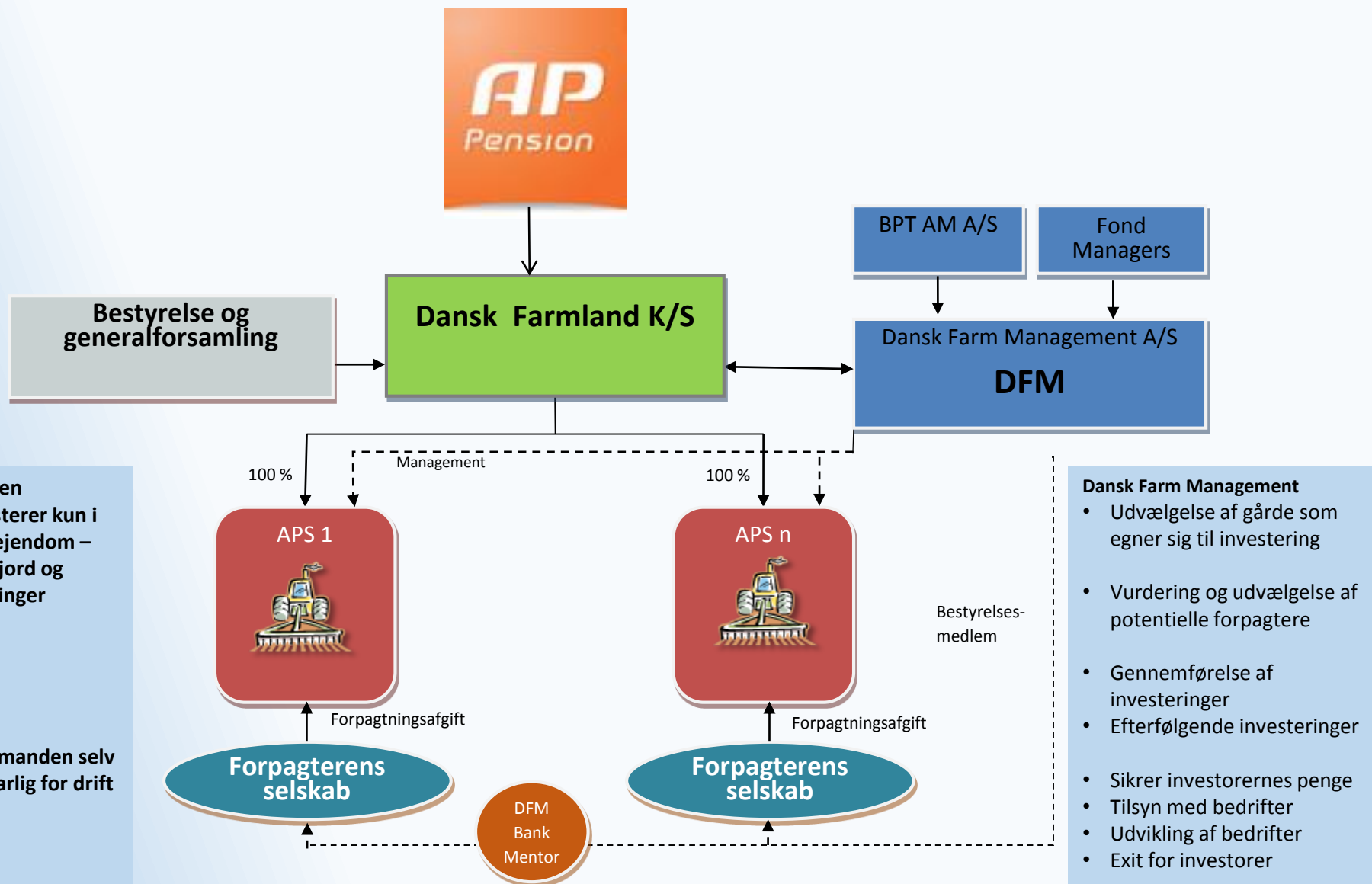
Mail: toa@agrofond.dk
Tel: +45 4010 7877

Danske landbrugspriser (ejendomme)

- Kraftigt stigende frem til 2008
- Ned ca. 40 – 50 % siden da
- Vanskeligt at få banklån nu og i kommende år
- Højt egenkapitalkrav
- Finanstilsynet strammer fortsat
- Priserne er nu svarende til mellem 80.000 og 130.000 kr. pr. ha uden bygninger, hvilket i de fleste tilfælde kan forrente den angivne husleje på 5,2 %



Dansk Farmland K/S, struktur



De 4 typiske tilfælde

Ung landmand:

- God alder (25 – 45)
- Godt CV indenfor det område, han satser på
- Begrænset kapital
- Plan skal lede til køb efter 10 år

Generation skifte:

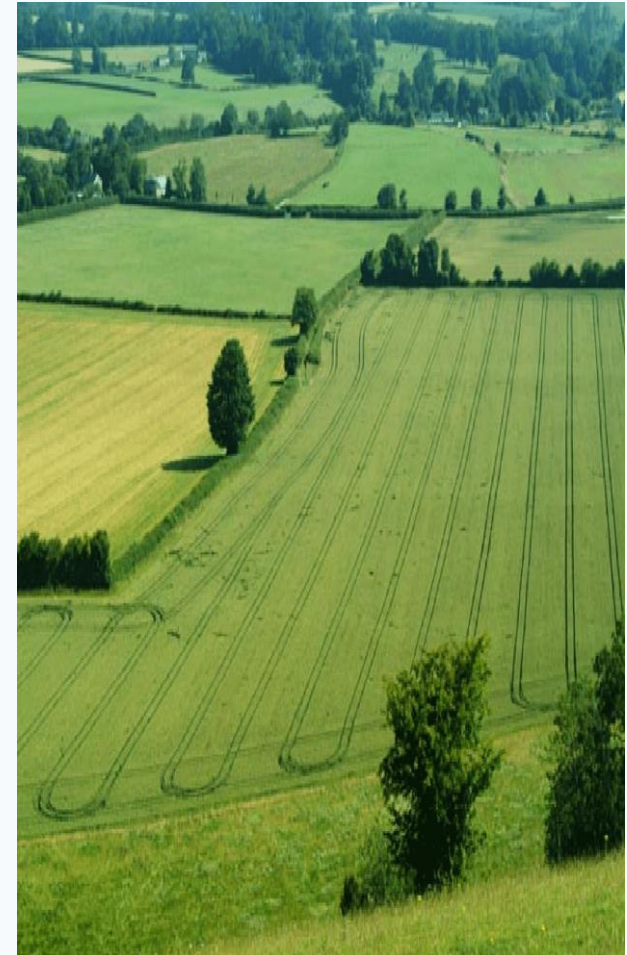
- Familieløsning
- Handles ud nu
- 10 års plan for tilbagekøb

Rekonstruktion:

- Grundlæggende dygtig landmand
- Realistisk købspris
- Ny platform; partner, sanering, saldo kvittering.....

Udvidelse:

- Sund situation
- Oplagte synergier
- Gerne med jorddel
- Nabokøb, udvidelse af egen bedrift



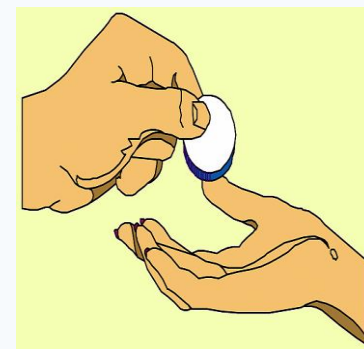
Jord og driftsbygninger – landbrug

- Bygninger har ingen eller kun begrænset værdi, hvis de ikke anvendes til den planlagte produktion
- Jordtilliggende ofte nødvendig for optimal værdi af ejendom
 - Kyllinger ikke så vigtigt
 - Svin mere vigtigt pga. foder og gylle
 - *Kvæg afgørende pga. store grovfodermængder og gylle*
- Behov for investeringer i animalsk produktion = arbejdspladser, værditilvækst ved forarbejdning = gevinst for samfundet – eksport
- Investering i jord betragtes som væsentligt mere sikkert end investering i bygninger – dog forståelse for symbiose af jord og bygninger

Landmandens husleje og investors afkast

Bygninger	Satser	Kommentar
Landmanden lejer bygninger. Renter og afdrag i henhold til individuelle aftaler	Rente 6.5 % Afskr. e. aftale	Inkl. omk.

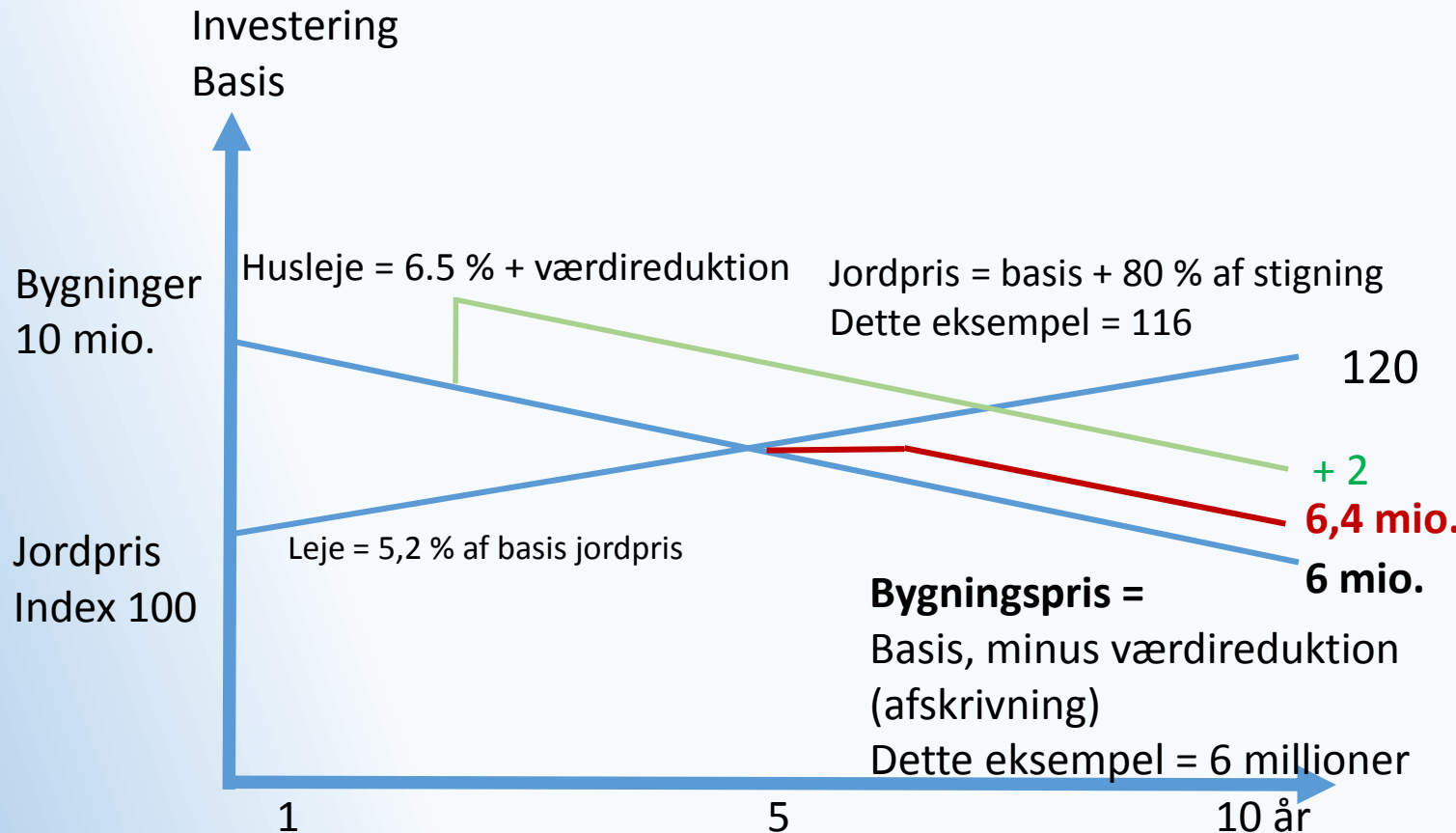
Jord	Satser	Kommentar
Forpagtningsafgift , betales af landmand	5,2%	Inkl. omk.
Indtjening før skat (rente til investor efter PAL skat)	4,75% (4 %)	Min. afkast (e. PAL skat)



Tilbagekøbsordninger:

1. Alle lejekontrakter indeholder tilbagekøbsrettigheder (men ikke pligt), der træder i kraft i år 8 -10
2. Tilbagekøbsretten er til markedsværdi eller til en på forhånd aftalt pris plus jordværdiændring
3. Mulighed for tilbagekøb er indført for at øge antallet af investeringsmuligheder (selvejet er pt. fortsat vigtigt) samt at forbedre exit mulighederne for investorerne

Husleje og tilbagekøbspris år 8 - 10



Køb af ejendom – år 10

Eksempel: Jordpris steget 20 %, bygningsafskrivning over 25 år

	År 0	Pris år 10
Jord, stuehuse	24.050.000	27.898.000
Driftsbygninger	8.000.000	4.800.000
I alt år 10	32.050.000	32.698.000

Driftskapital

Landmanden:

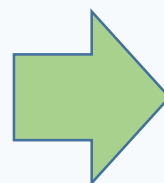
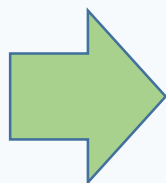
- Opsparing
- Familie og netværk
- Banker – **NB: LFB bank ny mulighed!**
- Nogle banker er interesseret i landbrug

Markedsdeltagere:

- Relaterede virksomheder
(DC, Arla, Rose Poultry m.v.)
- Medarbejderorganisationer
- Professionelle investorer



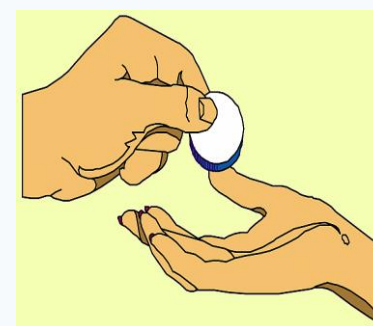
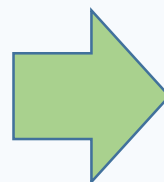
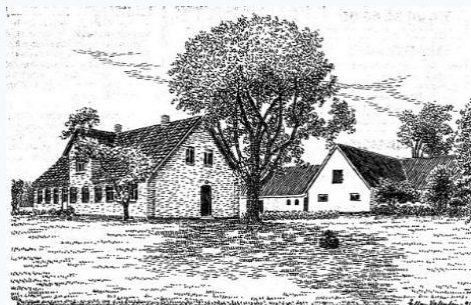
Processen



Landmand finder en gård, der passer hans kompetencer

Sammen med en landbrugskonsulent udarbejdes et realistisk budget

Projektet præsenteres for Dansk Farm Management A/S, der godkender/forkaster



**Gården købes ind til en bruttoforrentning på
5,2 % for jord (ca. 70 %) og
6,5 % for bygninger (ca. 30 %)
Dertil kommer afskrivninger på bygninger efter aftale**

**I år 8-10 kan landmanden købe ejendommen.
Anskaffelsespris på jord + 80 % af prisstigning og
anskaffelsespris for bygninger - afskrivninger**

Erfaringer - Problemer

Gæld – hvem betaler regningen?

- Nuværende ejer forventer stor good-will
(Good-will = overpris som ikke giver afkast)
- Nuværende ejer kan ikke slippe derfra - overbelånt
- Akkord kun i forbindelse med ejerskifte

Finansiering af drift

- Nogle virksomheder medvirker både med sikkerhedsstillelse og bedre afregning
- Mange banker er meget tilbageholdende med kreditter til landbrug – vil hellere reducere engagement i landbrug, dog nye toner

Accept

- Kendskab – landbrugets rådgivere - Plejer
- Selveje – Plejer



De to første gårde - mælkeproduktion



1. Gård: 215 køer 190 ha
2. Gård: 375 køer 208 ha
3. Gård: Specialproduktion 380 ha



Konklusioner

- **Nyt koncept, hvor tilvænning sker til både finansierings- og landbrugssiden (sikkerhedsmodel og selvejer gen)**
- **Henvender sig til dygtige landmænd uden større egenkapital, generationsskifte, rekonstruktion og udvidelser af sunde bedrifter**
- **Muligheden for køb af ejendommen efter 8 – 10 år gør fondsløsningen ekstra interessant**
- **Henvender sig til pengeinstitutter med balance overvejelser**
- **Driftskapital er vigtig**
- **Pensionskassers lange investeringshorisont passer godt til landbrug**

Vi søger:

- **Dygtige landmænd med lyst til udfordringer og et spændende samarbejde**
- **Landmænd med mod på fremtiden i et dynamisk erhverv**

Tak for opmærksomheden

www.agrofond.dk