

# Fra selveje til selskabsjordbrug

Politikseminar i Oslo 2. september 2014

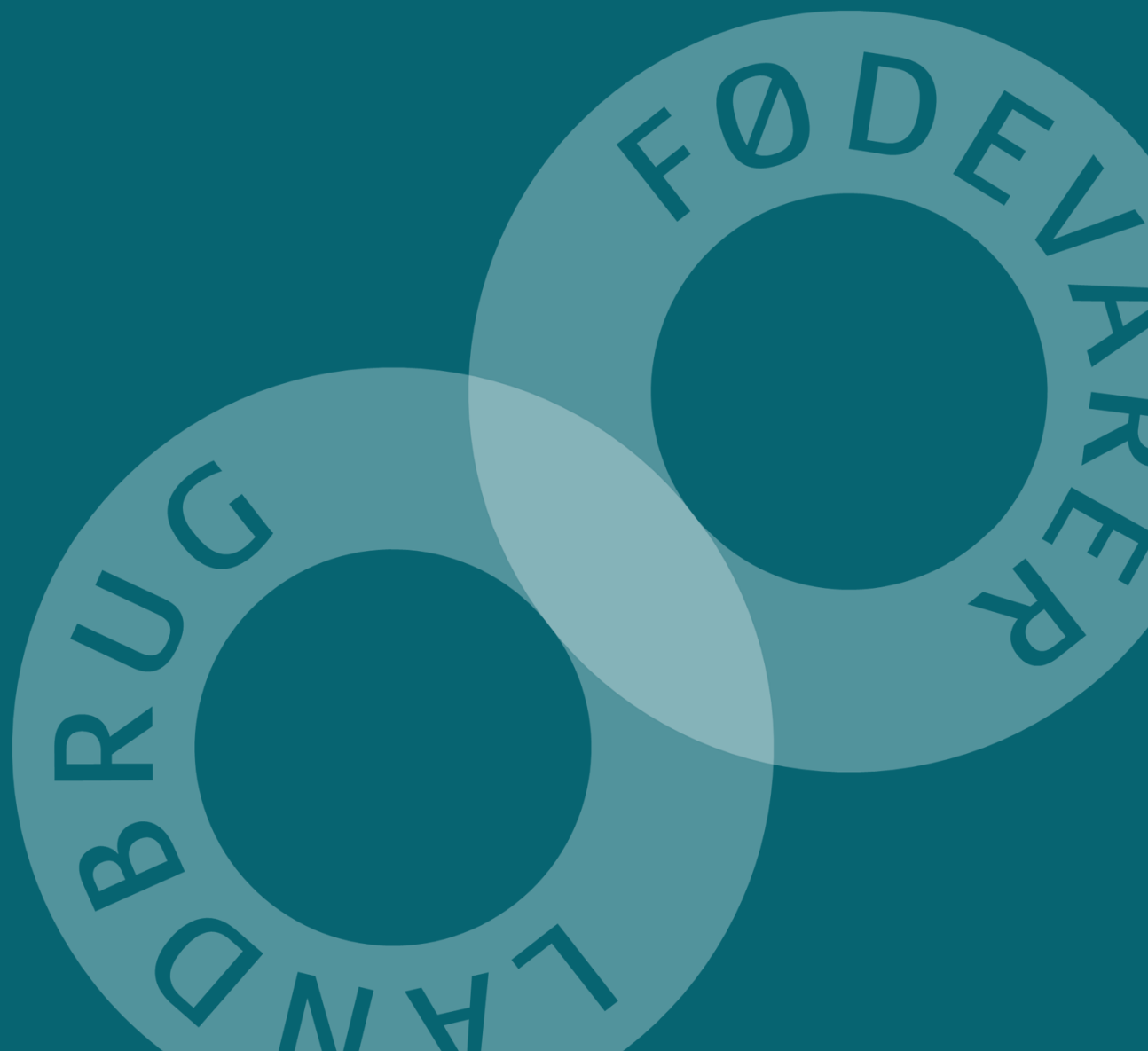




# Hovedpunkter

- **Hvem er Landbrug & Fødevarer**
- **Strukturudvikling i primærjordbruget**
- **Ejerformer**
- **Finansiering**

# Landbrug & Fødevarer



# Danmarks fødevareerhverv – hele kæden

## Primær- erhverv



Slagtedyr



Mælk



Planter



Skind



Æg, gartneri,  
dambrug m.m.

## Forarbejdning



Slagterier



Mejerier



Grovvarer



Food Service



Syltet grønt m.m.

## Agro



Genetik



Maskiner,  
staldudstyr



Bioenergi



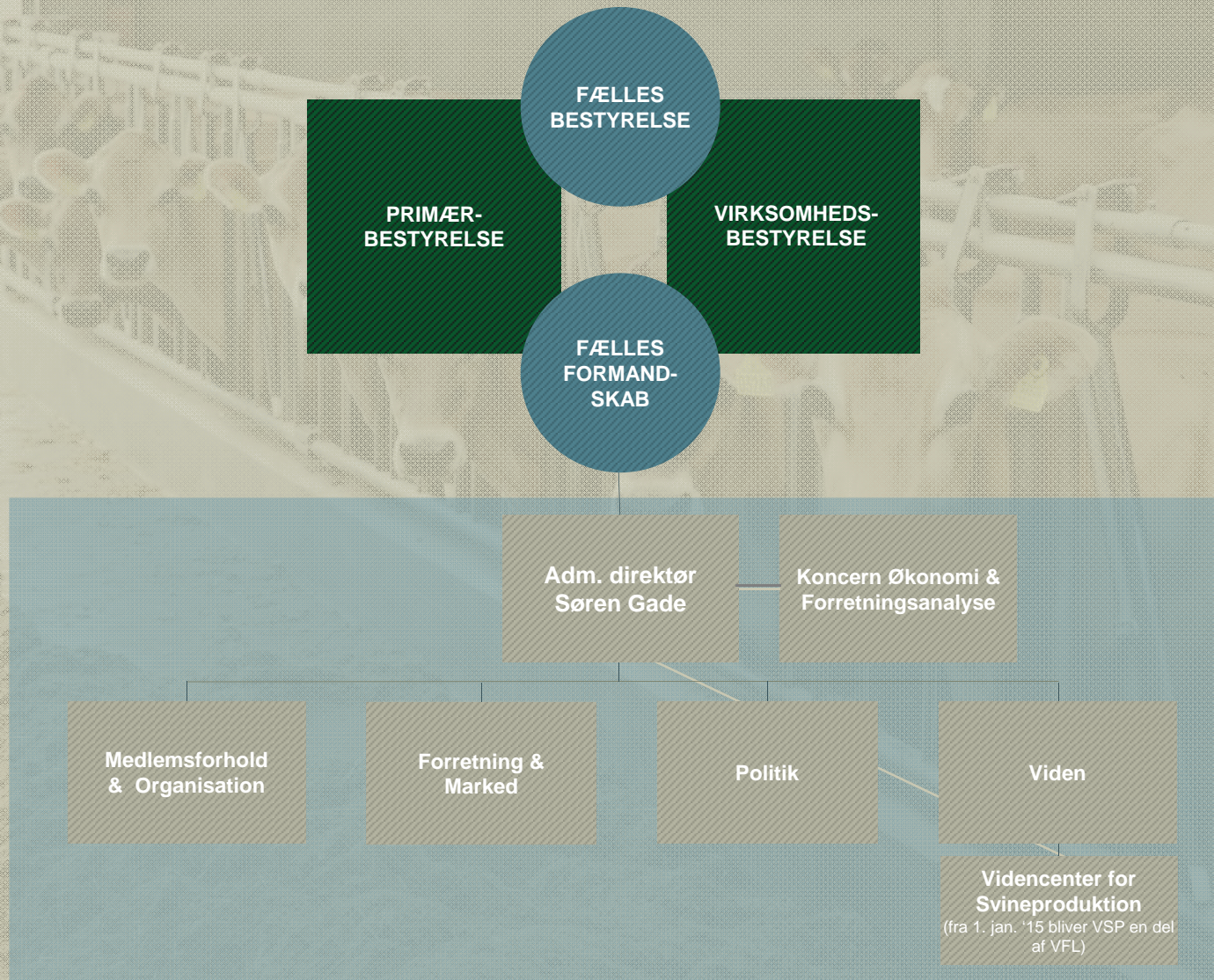
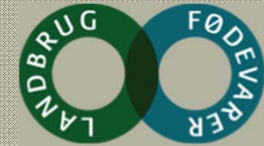
Udstyr til  
forarbejdning



Ingredienser,  
enzymer

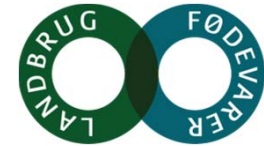


# Landbrug & Fødevarer

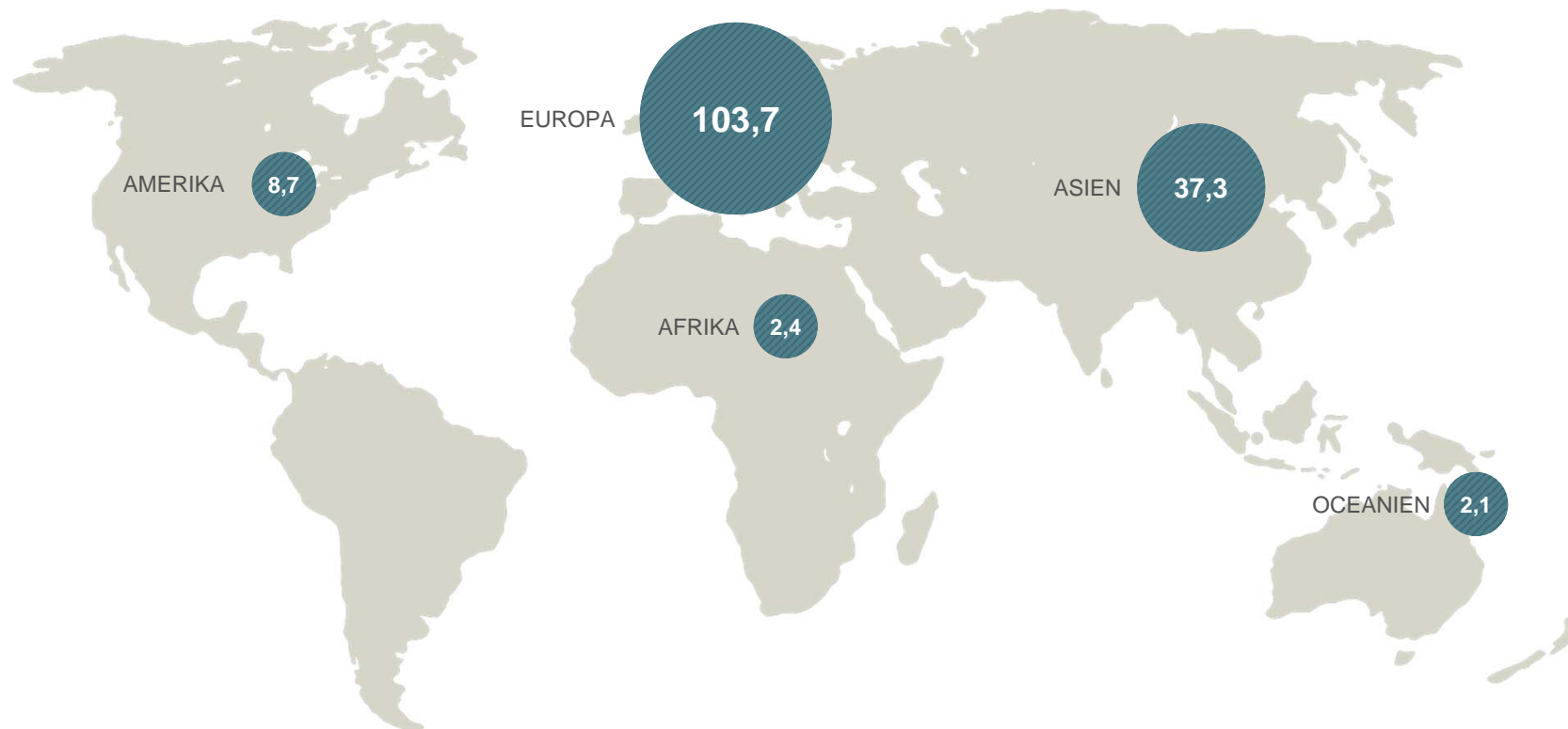




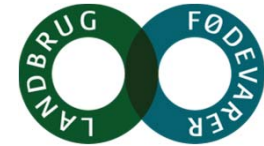
# Verdensmarkederne – Fødevarereklyngen (2013)



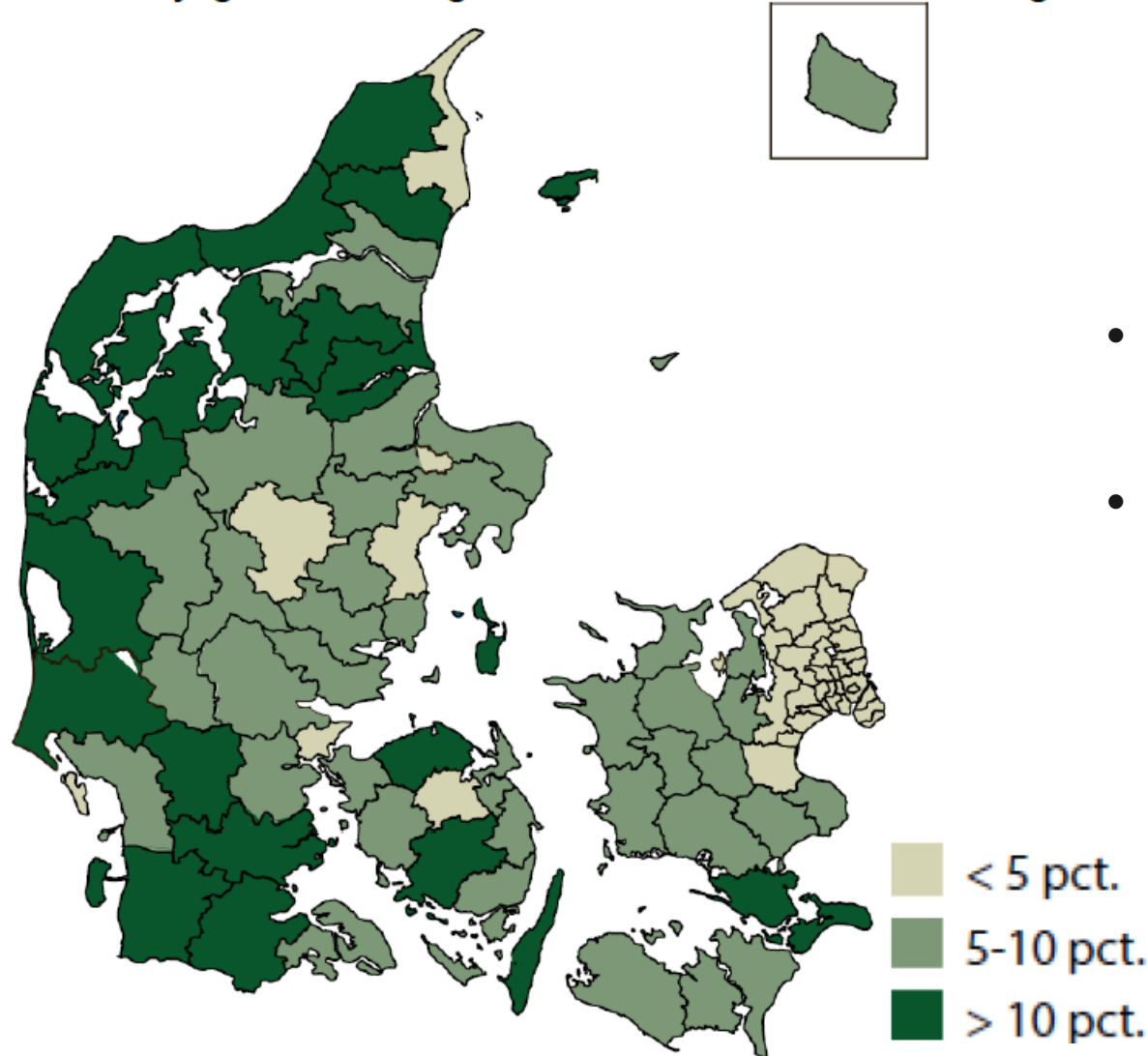
Mia. kr.



# Landbrugs- og fødevarerhvervet - et afgørende bidrag til samfundsøkonomien



Fødeveklyngens beskæftigelse som andel af samlet beskæftigelse



- 183.000 beskæftigede i den samlede fødeveklyng
- Knap 65 pct. af arbejdspladserne ligger i udkantskommuner.

Anm.: Beskæftigelsen er opgjørt som fødeveklyngens direkte og indirekte beskæftigelse som følge af produktionen i Danmark.

Kilde: Danmarks Statistik og Landbrug & Fødevarer





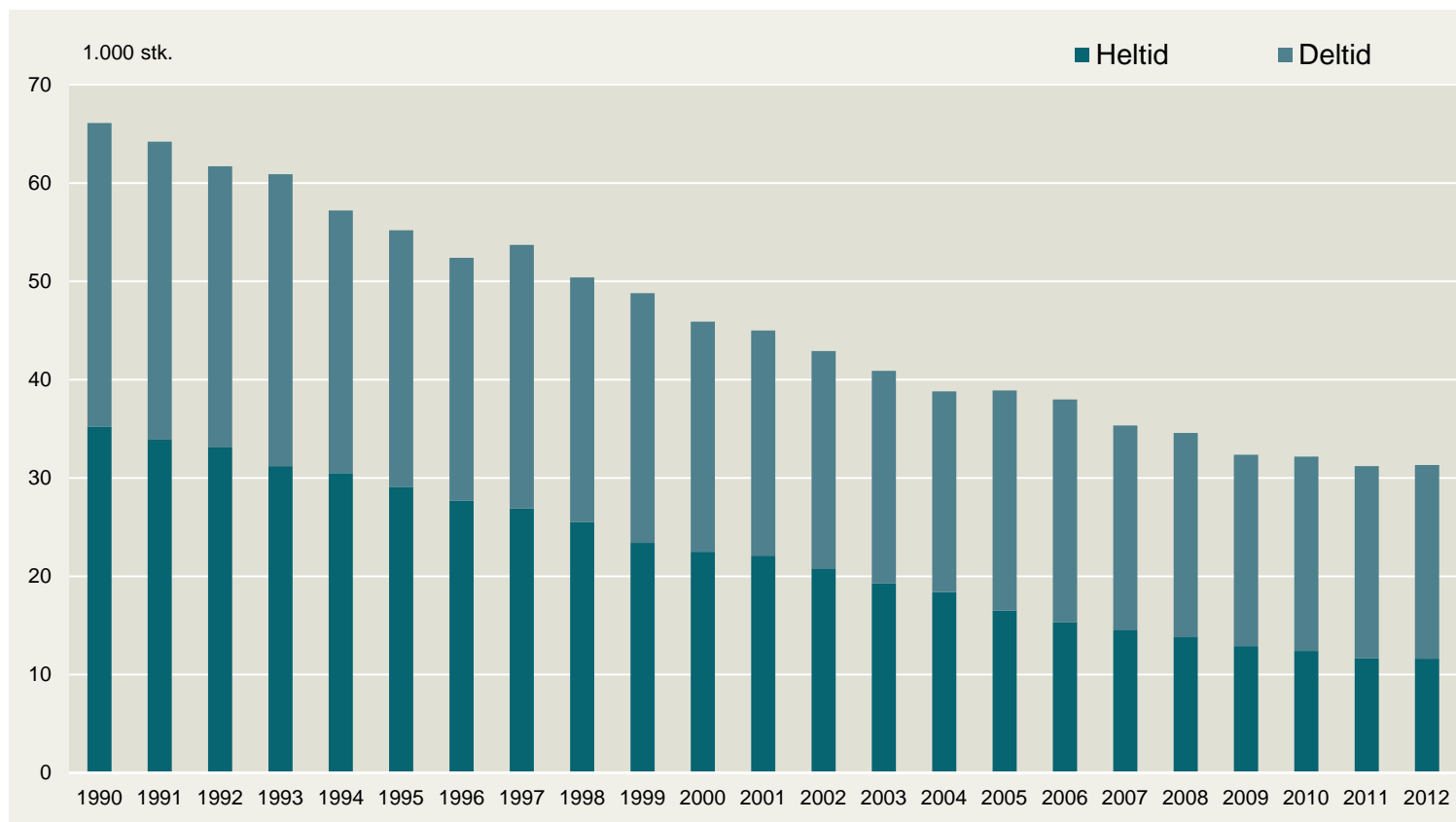
# Produktions- grundlag

- 2,64 mio. ha = 60 pct. af samlede areal
- 30.000 landmænd
- 40.600 landbrugsbedrifter
- 65 ha pr. bedrift i gennemsnit





# Udviklingen i antal bedrifter



Anm.: Databrud i 2008 skyldes ny opgørelsesmetode fra Danmarks Statistik

Kilde: Fødevarøkonomisk Statistik og Regnskabsstatistik fra Danmarks Statistik, tabel JORD2 & JORD3



# Strukturudvikling – fortsat færre bedrifter

	2012	2022	Pct. ændring
Landbrugsbedrifter i alt	39.900	30.100	-25
Heltidsbedrifter i alt	11.600	8.000	-31
Heraf			
kvægbedrifter	4.100	3.000	-26
svinebedrifter	2.850	1.950	-35
plantebedrifter	2.600	1.800	-31

Foreløbig skøn

Kilde: Danmarks Statistik og VFL



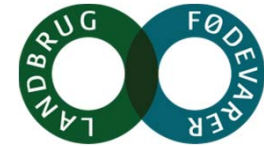
# Landbruget i 2020 vil være et mangfoldigt erhverv

## Fem hovedtyper af landbrug:

- Industrialiserede husdyrbrug
- Store plantebrug
- Nicheproducenter
- Andet erhverv på landet
- Deltidslandmænd



# Landbruget i 2020 vil være et mangfoldigt erhverv



## Industrialiserede husdyrbrug:

- Vækstvirksomhed med 300-5000 DE
- Mange husdyrbrug drives i selskabsform
- Ejes af både landmænd, institutionelle investorer og lokale mindre investorer
- Forrest i udviklingen af landdistrikterne

## Store planteavlere:

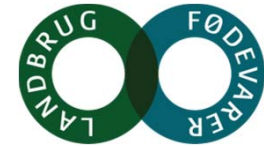
Arealgrundlag er både ejet og forpagtet jord

- Virksomhedens forretningsgrundlag er stordrift af højt værdiafgrøder
- Herudover vil virksomheden dyrke nye nicher med eks. medic





# Landbruget i 2020 vil være et mangfoldigt erhverv



## Nicheproducent:

- Forretningsgrundlag er bygget på at skabe oplevelser og merværdi på produkter
- Stor rolle som naturforvalter

## Andet erhverv på landet:

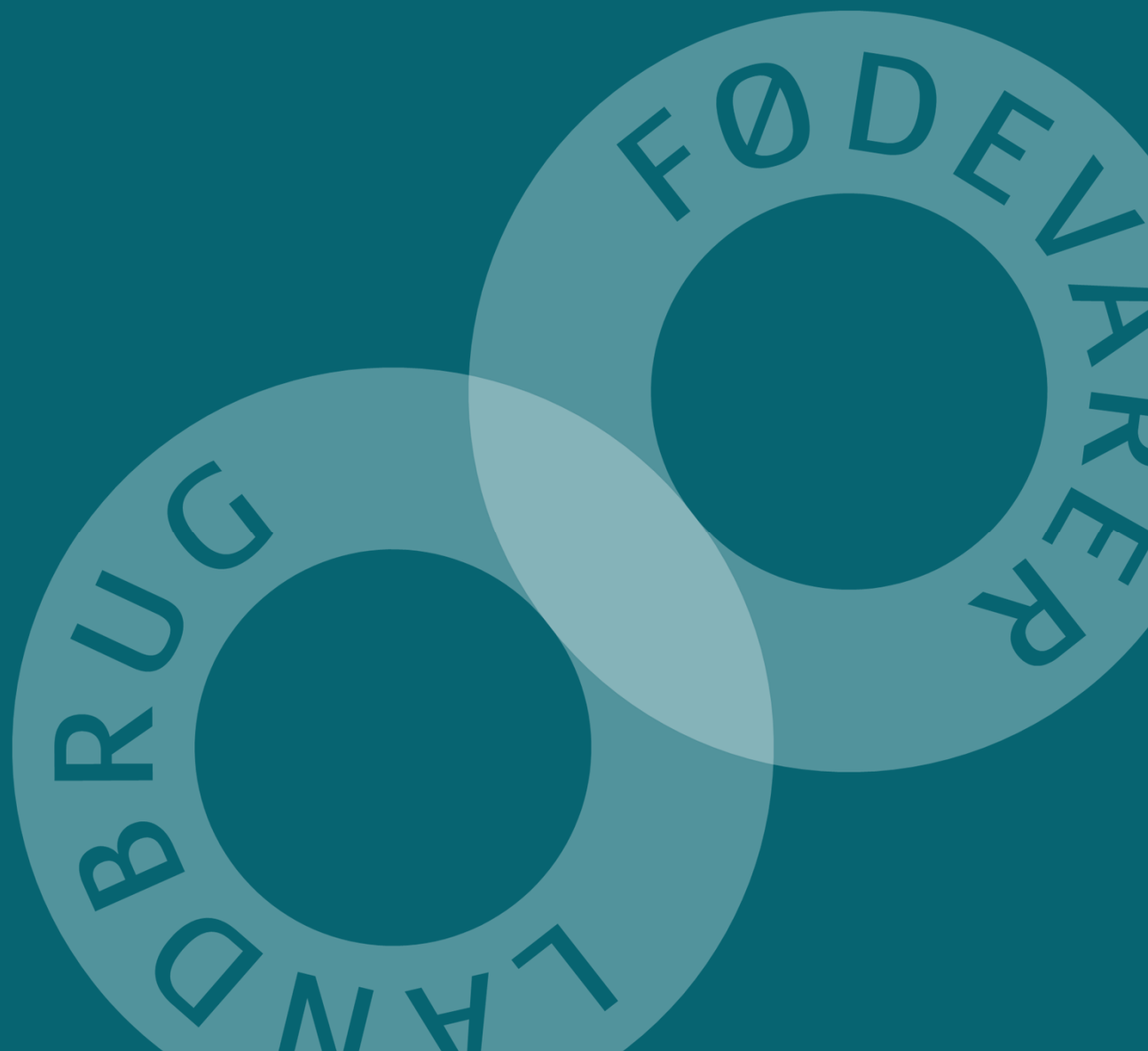
- Turisme, rideskoler, små fødevarer virksomheder, energiproduktion
- Innovativ - ønsker at omsætte ny teknologi og viden til produkter og resultater
- Landmanden fungerer i højere grad som investor og kapitalforvalter

## Deltidslandmand:

- Dyrker jorden, men primær beskæftigelse udenfor erhvervet
- Lille gældsætning, robust landbrug
- Liv på landet og sikring af mangfoldigheden



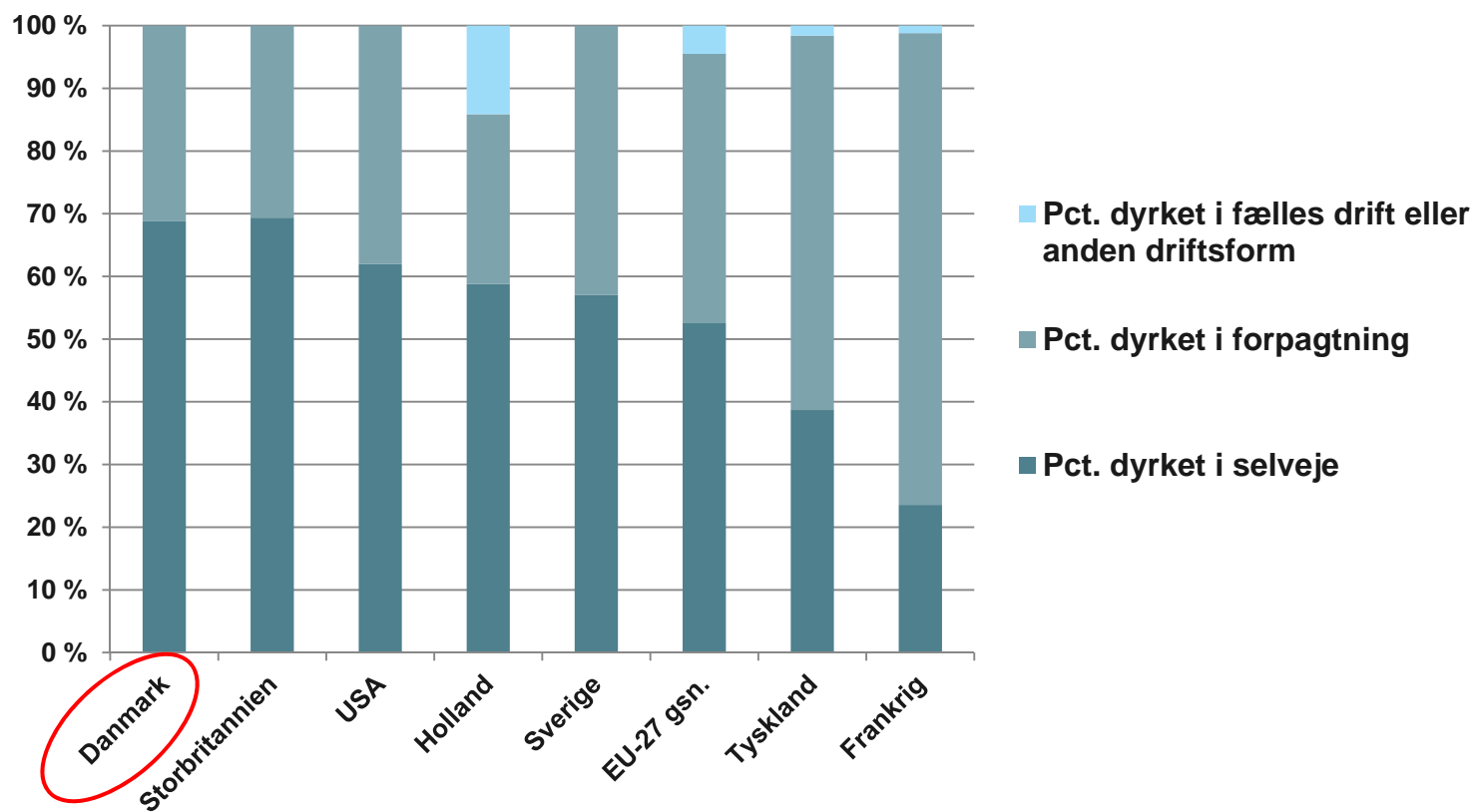
# Virksomhedsformer





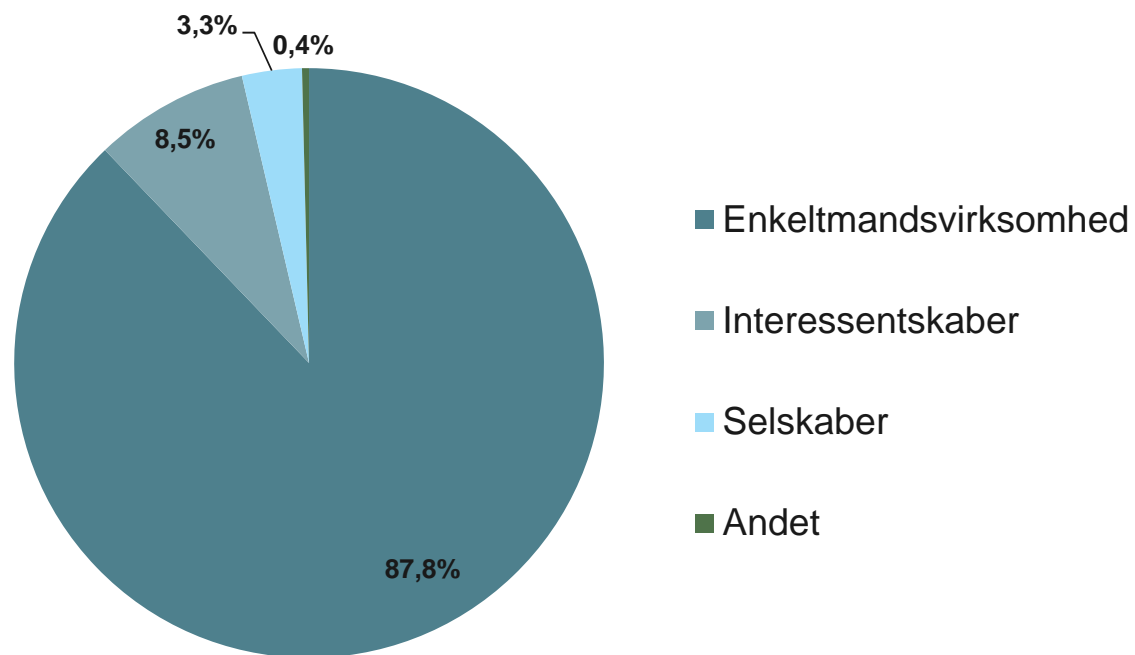


# Selveje mest udbredt i Danmark

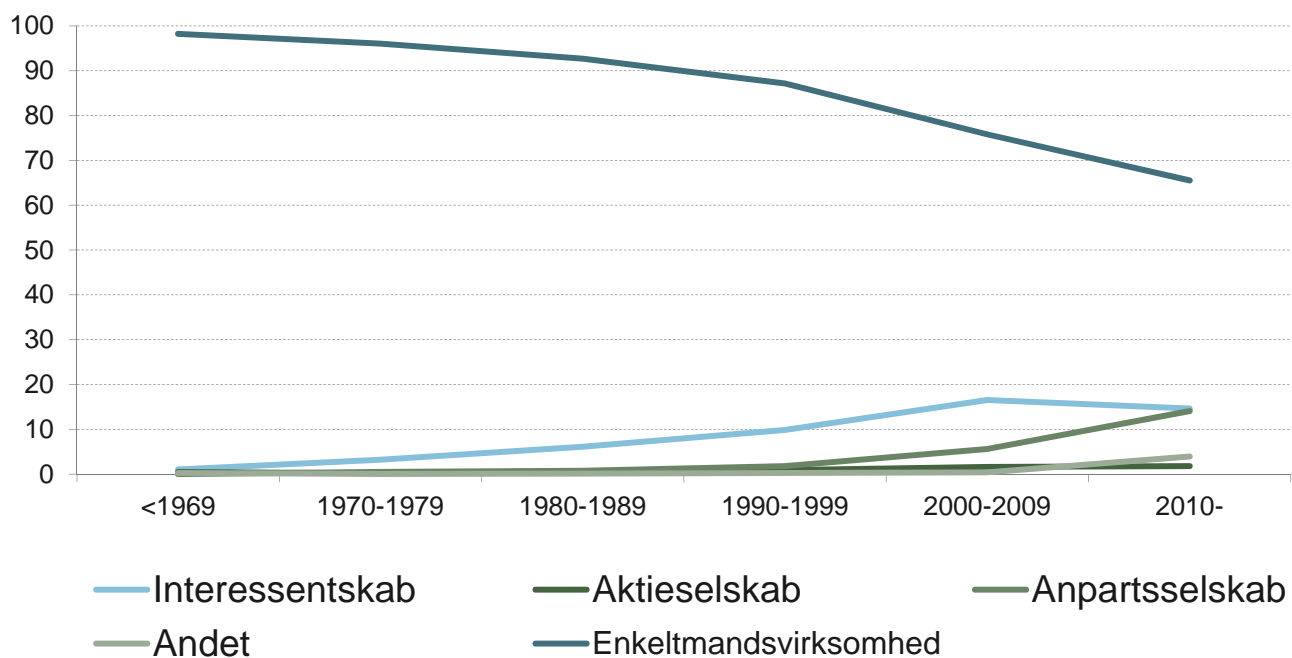




# Landbrugsvirksomheder virksomhedsformer 2012



# Udviklingen i virksomhedsform efter opstartår, pct.







# Selveje

## Fordele

- Sikrer stort engagement
- Beslutningskraft
- Understøtter iværksætteri
- Nærhed i ledelse

## Forudsætter:

- Gode finansieringsmuligheder (realkredit, bank)

## Ulemper

- Svært at honorere egenkapitalkrav ved store enheder
- Kapitaldræn ved ejerskifte
- Sårbar ledelse ved ulykker mv.

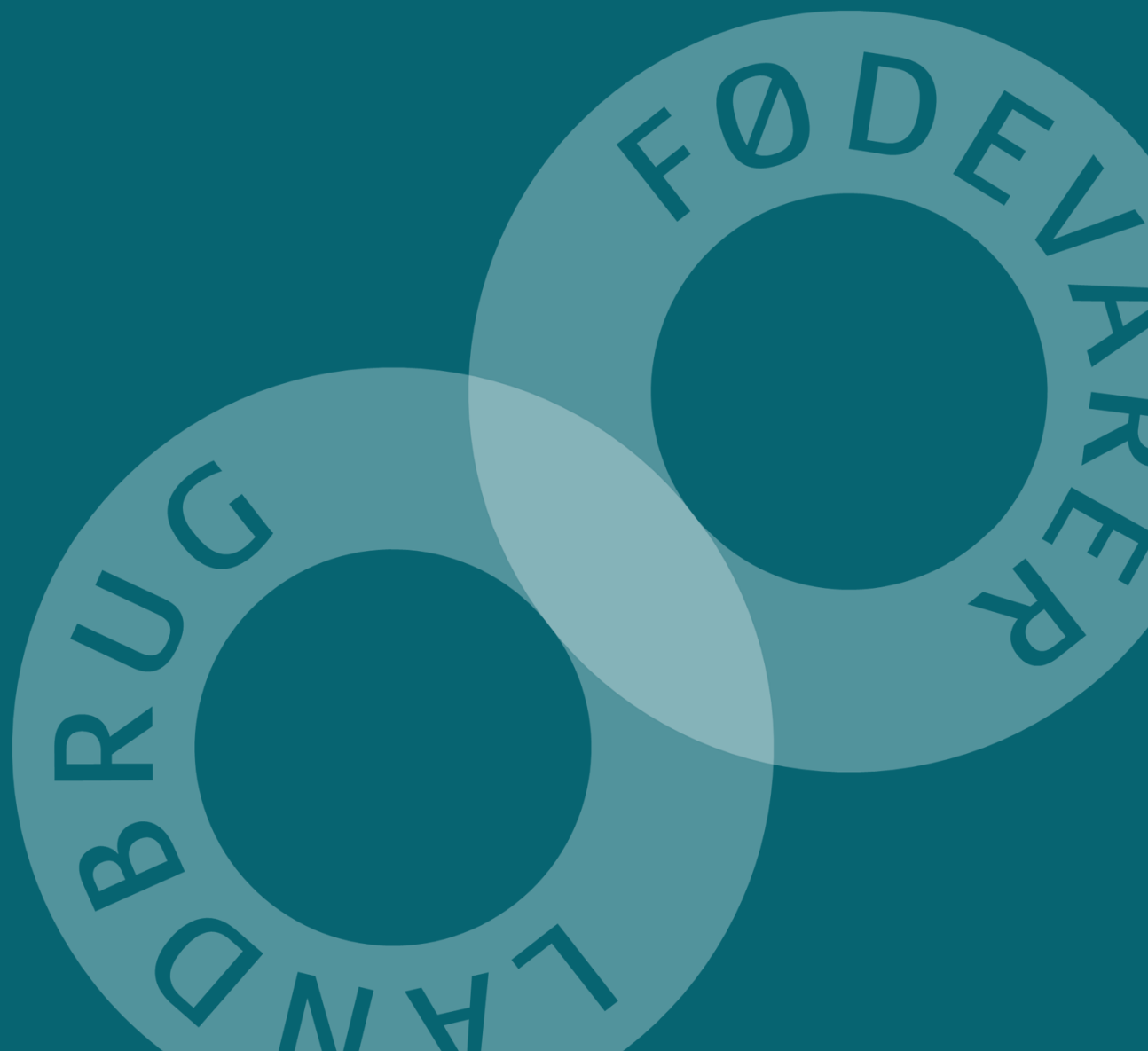


## Landbrugsbedrifter fordelt efter brugeralder, pct.

Alder	Gns. 2000 – 2005	Gns. 2010 - 2012
Op til 34 år	9	4
35 – 64 år	74	75
Over 64 år	17	21

Kilde: Danmarks Statistik

# Finansieringskilder







# Hvor skal finansieringen komme fra?

- Realkreditfinansiering
- Bankfinansiering
- Sælgerfinansiering
- Vækstfonden
- Landbrugets Finansieringsbank
- Pensionskasser
- Aftagerfinansiering
  - Forarbejdningsvirksomheder
  - Detailhandel
- Medarbejderfinansieringsselskab
- Andre



# Undgå kapitaldræn ved ejerskifte

## Fastholde kapital i erhvervet:

- **Sælger deltage i finansieringen**
- **Afskaffe skat på arv og gave**
- **Køber indtræder i sælgers skattemæssige stilling (succession)**



## ROSE POULTRY tilbyder producenter en samlet finansieringspakke for bygning af nye kyllingehuse

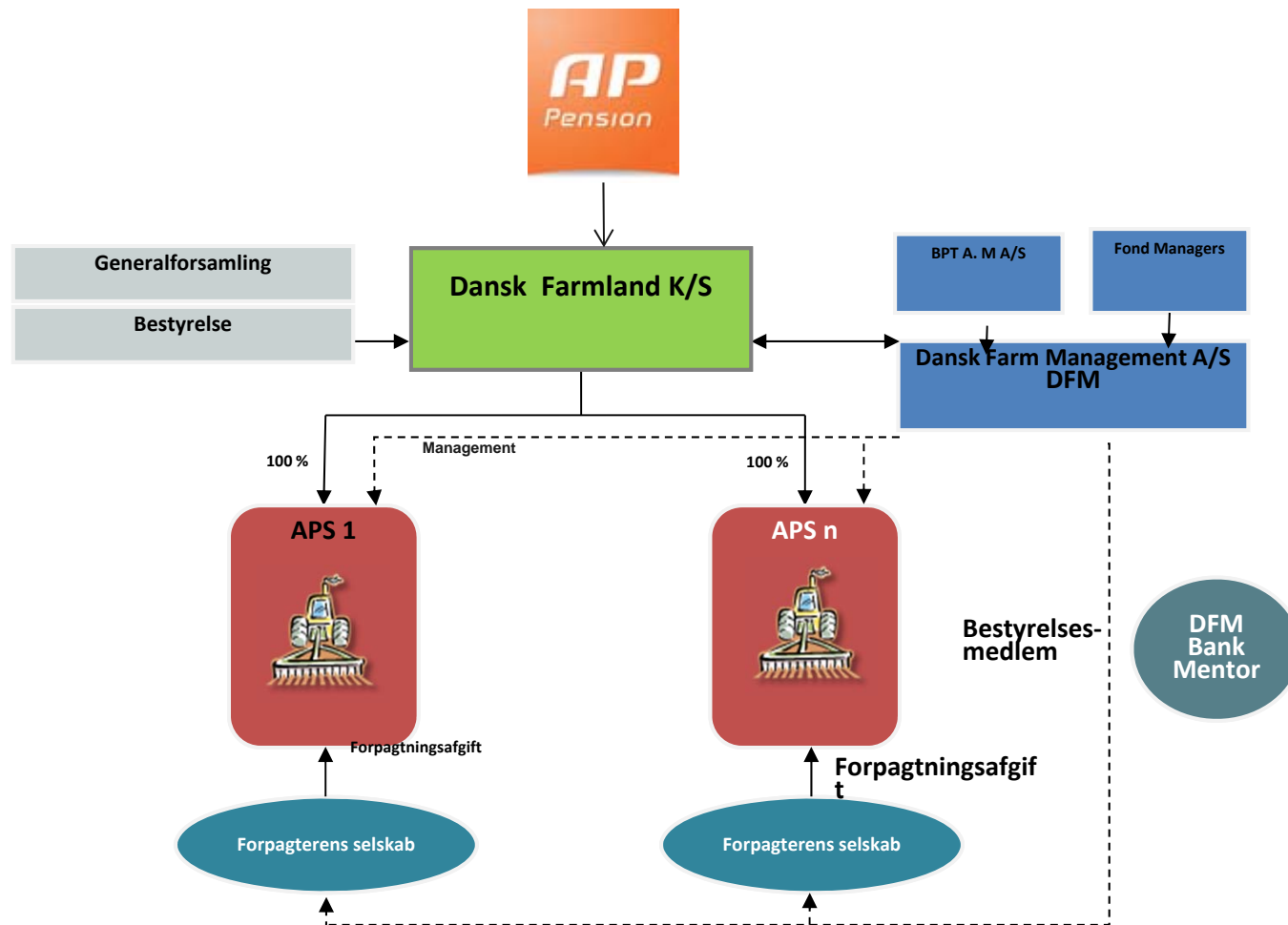
I aftalen kan indgå følgende elementer:

- Tilskud til forundersøgelser, maksimum 100.000 kr. pr projekt
- Ekstra betaling på 20-25 øre per kg leveret tonnage i op til 5 år
- Dækningsbidragsgaranti i op til 7 år.
  - Garantier på maksimalt 1,5 mio. kr. pr. kyllingehus over for bank

Desuden støttes reovering af eksisterende huse



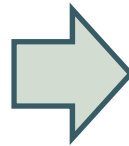
# Dansk Farmland K/S, struktur



# Processen



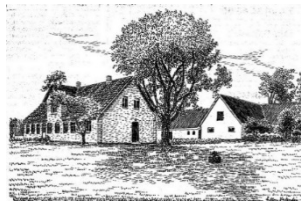
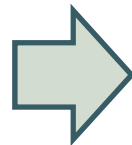
Landmand finder en gård der passer hans kompetencer



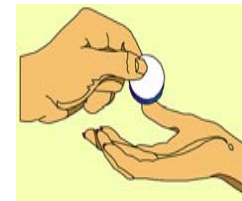
Sammen med en landbrugskonsulent udarbejdes et realistisk budget



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



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

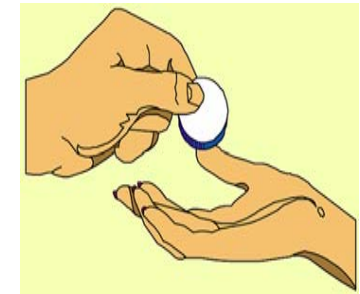


I år 8-10 kan landmanden udnytte købsoption på Anskaffelsespris på jord + 80% af prisstigning og anskaffelsespris for bygninger - afskrivninger

## Landmandens husleje og investors afkast

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

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



### Tilbagekøbsordninger:

1. Alle lejekontrakter indeholder tilbagekøbsrettigheder (men ikke pligt) der træder i kraft i år 8 -10
2. Tilbagekøbsretten være 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

# Spørgsmål

