



Kom godt fra start som nyetableret



Program

18.15-18.30 Velkomst og intro *v/ Anders Stensgaard – Jysk Landbrug*

18.30-19 Køb af landbrug – perspektiver for fremtiden *v/Morten Dahl Thomsen*

19-20 Eksempler på ejerskifte

Filip Friis – køb i familiehandel og personligt ejet

Hedegården ApS v/ Morten Jacobsen – køb i selskabsform

20.00-20.20 Pause

20.20-20.45 Muligheder for finansiering *v/Carsten Nim Pedersen*

20.45-21 Fra lønmodtager til selvstændig – forberedelse *v/ Bo Kær*

21-21.25 Kom godt i gang med etableringsprocessen *v/ Jens Kock Hansen*

21.25 Afslutning





Køb af landbrug – perspektiver og muligheder for fremtiden

Morten Dahl Thomsen, cand.agro. HD(O)/MBA



Agenda

- ▶ Generationsskifte
 - ▶ Hvad er de overordnede vilkår og hvilke forventninger er der til økonomien i landbruget?
- ▶ Ejendomsmarkedet
- ▶ Succesfuldt virksomhedskøb – hvad skal der til?
 - ▶ Mulige ejerformer



Overordnede vilkår i erhvervet

- ▶ Aldersfordeling i branchen – gennemsnitsalder >55-60 år
- ▶ Demografien en udfordring. 1 ung ind og 10 gamle ud – måske 1 til 15!
 - ▶ Udtynding af de 40-50 årige gennem de sidste 7-8 år.
- ▶ Stort behov for generationsskifte – udfordringer for ældre som gerne vil have solgt
 - ▶ Bliver ikke lettere hvis ikke der sker ændringer!
- ▶ Vi mærker mangel på nye ejerledere til landbruget
- ▶ Strukturudvikling i et andet forløb end set tidligere – mindre bedrifter nedlægges/sammenlægges i endnu højere grad
 - ▶ Betydning for landbrugets struktur/størrelse i fremtiden
 - ▶ Vigtigt – plads til både små og store bedrifter



Antal bedrifter og procentvis fordeling 2008 - 2026

År		Prognose		
		2008	2016	2026
Heltidsbedrifter	Antal	13.803	9.789	6.297
	Indeks	100%	71%	46%
Aldersfordeling				
< 40 år	Antal	2.115	652	322
	% af total	15%	7%	5%
40 år - 49 år	Antal	3.663	1.740	568
	% af total	27%	18%	9%
50 år - 59 år	Antal	3.564	3.028	2.409
	% af total	26%	31%	38%
> 60 år	Antal	4.197	3.660	2.539
	% af total	30%	37%	40%

Datagrundlag Danmarks Statistik

Prognose: forudsat samme udvikling som i perioden 2013 -2016



Forventninger til landbrugets økonomi

- ▶ Befolkningstilvækst – ændring i købekraft i befolkningerne – særligt i Asien
- ▶ Klimaforandringer – vil få stadig større betydning for vækstvilkår rundt omkring i verden
 - ▶ Nedgang i Asien/Indien og fremgang i Nordeuropa
- ▶ Krav om CO2 reduktion – ændringer i forbrugeradfærd i retning af mindre kød og mere plante.
 - ▶ Forskning vil reducere problemstillingen en del.
 - ▶ Klima og bæredygtighed er nøgleord nu og fremover



- ▶ Stigende efterspørgsel på fødevarer som kan produceres og forædles i DK.
 - ▶ Trenden er et stigende prisniveau på fødevarer
- ▶ Store svingninger i afregningspriserne mellem årene
 - ▶ Samlet set – overvejende positive udsigter for afregningspriserne og dermed landbrugets økonomi
- ▶ Landbrugets økonomi præges i dag af virkningerne af tiden før finanskrisen.
 - ▶ I perioden op til finanskrisen steg gælden i landbruget voldsomt og denne gæld præger i voldsom grad de økonomiske resultater i landbruget.
- ▶ Værdisætning af landbrugsvirksomhederne under stor risiko



- ▶ Fastholde fokus på krav til afkast på min 6-7 % - sætter et loft over jord- og ejendomspriser
- ▶ Klimaforandringer og krav om øget bæredygtighed kan give forskydninger mellem sektorerne indenfor landbruget.
- ▶ Generationsskifte og kapitalfremskaffelse i landbruget er landbrugets største udfordring
- ▶ Landbruget opfattes samlet set som et erhverv med dårlig økonomi
 - ▶ Men det skyldes overvejende en høj gældsbelastning og skader opstået før 2008
- ▶ Unge nyetablerede/bedrifter som handles i dag har et væsentlig mere sundt økonomisk grundlag
 - ▶ Derfor interessant for investorer



Afkast og bremselængde

- ▶ Afkast – hvilken forrentning kan investeringen kaste af sig?
 - ▶ Resultat primær drift/værdi af aktiver x 100 = afkastningsgrad
 - ▶ Afkast skal stå mål med risikoen
- ▶ Eksempel: Ønsker afkast på 6 % af en investering på 40 mio.kr.
 - ▶ Resultat primær drift (før renter) skal da være: 2,4 mio.kr.

Bremselængde: Størrelse af egenkapital i virksomheden til at modstå svingninger i afregningspriser og ændringer i selve produktionen



Afkast og budgetforudsætninger

Krav til afkast:

Planteavl 3-4 %

Husdyrproduktion 6-8 %

Krav til nulpunkter (resultat efter finansiering)

Mælkeproduktion: 2.10-2.25 kr./kg mælk. (Budgetniveau 2,45 kr./EKM)

Svineproduktion: notering 9,50 kr. m. efterbetaling

30 kg smågris: 350 kr.



Ejendomsmarkedet indenfor landbruget

– generelt

- ▶ En del kvæg- og svinebrug udbudt til salg – ofte er ejendommene nødlidende
- ▶ Konkursejendomme til salg – enkelte store ejendomme.
 - ▶ I 2020 vil der fortsat komme til salg grundet ændringer i kreditpolitik.
 - ▶ Negativ egenkapital og/eller underskud på driften betyder ofte lukning
- ▶ Lang liggetid – især for ejendomme uden harmoni og mindre kvæg- og svinegårde.
- ▶ Mange minkejendomme lukkes – yderst vanskelige at sælge.
- ▶ Ejendom/jordpriser har set sit bundniveau set ud fra afkast



Finansiering af generationsskifter – Udfordringer

- ▶ En række landbrug er fortsat meget gældsbelastet
- ▶ Pengeinstitutterne
 - ▶ Som hovedregel ønskes fortsat en reduktion i udlån til erhvervet
 - ▶ Vanskeligt at få finansieret større friværdier ud til sælger
- ▶ Udfordringer ved salg af nødlidende landbrug
 - ▶ Kreditgivere vil ofte have en høj pris som vanskeliggør økonomi og finansiering for køber
- ▶ Pengeinstitutter vil ofte kun finansiere egne ejendomme i generationsskifte – hvis den er nødlidende!



Finansiering af generationsskifter – Muligheder

- ▶ Hjælp via ekstern kapital fra blandt andet
 - ▶ Investorer
 - ▶ Vækstfonden
 - ▶ Sælgefinansiering
- ▶ Forberedelse i god tid af ejermodel og struktur til generationsskifte



Sælgerpantebrevordning

- ▶ Model i finansloven 2020 vedtaget før jul (gældende fra 01.01.2020)
- ▶ Beskatning af op til 10 pct. af den kontantomregnede salgssum kan udskydes – beskatning lineært over 10 år
 - ▶ Kun ejendomsavance
 - ▶ Sælgerpantebrevet kan blive i VSO
 - ▶ Meddele via oplysningskemaet for salgsåret
 - ▶ Kopi af sælgerpantebrevet og opgørelse EBL med
- ▶ Gælder overdragelse af alle typer erhvervsejendomme, og både for personer og selskaber
 - ▶ Dog ikke mellem HOA og dennes selskab, eller mellem koncernforbundne selskaber
 - ▶ Kan godt anvendes mellem familiemedlemmer



3 hovedveje til generationsskifter

- ▶ 100 % selveje – mindre ejendomme – op til 30-40 mio. i balancesum
- ▶ Delt selveje – større ejendomme – selskaber med kapital via investorer. Aktivt og passivt ejerskab fra investorer.
- ▶ Forpagter- og lejemodeller

Fremtiden

- ▶ Mange varianter indenfor de 3 hovedveje
- ▶ 100 % selveje vil forholdsvis udgøre en mindre del i kraft af større balance
- ▶ Vi vil se ejerformer med delt selveje vokse i omfang – selskaber med ekstern kapital
 - ▶ Mulighed for at starte op med større egenkapital



Selvejer – fordele og ulemper

- ▶ "Herre i eget hus" – fuld selvbestemmelse. (Både fordel og ulempe)
- ▶ Likviditetsmæssig fordel vedr. skattebetaling
- ▶ Egenkapital ofte begrænset – sårbarhed ved finansieringsmanglende finansiel styrke – ofte større afhængighed af banken.
- ▶ Ledelsesmæssige – både en fordel men også en ulempe. Alene på "broen" i stormvejr!
- ▶ Ved handel – køb/salg af hele ejendommen/hele aktivmassen.



Kapital fra investorer – flere former

- ▶ Kapital i form af egenkapital til køb af ejerandele (aktivt medejerskab)
 - ▶ Med tilbagetrædelseserklæring
- ▶ Kapital som lånekapital (passivt ejerskab)
 - ▶ Evt. som ansvarligt lån
 - ▶ Enkel model, dog med risiko for modstridende interesser

Hvornår kapital udefra?

- ▶ Ejerskifter
 - ▶ Nyetableringer og større investeringer
- ▶ Salg af ejendommen i forbindelse med rekonstruktion/konkurs



Hvorfor tænke eksterne investorer ind i ejerkredsen?

- ▶ Stærkere solvens ved virksomhedskøb og større investeringer.
 - ▶ Bedre muligheder for at tiltrække finansiering
- ▶ Mindre afhængighed af den finansielle sektor
- ▶ Fleksibel ejermodel i forhold til generationsskifte og fremtidens strukturudvikling.
- ▶ Nye ledelseskompetencer til erhvervet – klar fokus på forretning og strategi.
 - ▶ Landbrug kan lære meget af andre erhverv.



Succes med selskab og investorkapital:

- ▶ Fælles vision/formål, strategi og mål – I hvilken retning skal virksomheden udvikle sig?
- ▶ Fælles holdning til ledelse, drift og forretningsforståelse
- ▶ Kemi som passer sammen i ejerkredsen – glæde ved samarbejde både i opgangs- og nedture!
- ▶ Overordnet strategisk ledelse via samarbejde mellem landmand og investor
- ▶ Gennemarbejdet ejeraftale



Selskaber – fordele og ulemper

- ▶ Fordele:
 - ▶ Større egenkapital fra starten i virksomheden – større finansiell styrke
 - ▶ Lettere og billigere adgang til finansiering af projekt.
 - ▶ Ledelsesmæssig sparring med investor/bestyrelse
 - ▶ Ikke alene " på broen " i stormvejr
- ▶ Ulemper:
 - ▶ Skal dele med andre
 - ▶ Likviditet ved skattebetaling



Rådgiverens rolle i forbindelse med generationsskifte

- ▶ Tager teten fra a til z i samarbejde med køberen
- ▶ Sørger for at køber og sælger har hver sine rådgivere
- ▶ Erfaring – netværk – står til rådighed 24/7/365
- ▶ Ansvarlig for udarbejdelse af materiale – fagligt og økonomisk
- ▶ Skaber netværk vedr. finansiering og til investorer
- ▶ Procesleder i forhandlinger med kreditforening, banker, Vækstfond
- ▶ Ser muligheder – ikke begrænsninger 😊
- ▶ Ihærdig – ikke give op! - Finder den åbne dør til en løsning.



Tak for ordet

