



Markedet set fra købers synsvinkel

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



Agenda

- ▶ Landbrugets økonomi fremadrettet
- ▶ Krav til afkast og bremselængde i økonomien
- ▶ Muligheder for finansiering
- ▶ Kort om mulige ejerformer



4 tendenser – udsigter

- ▶ Positive udsigter i landbrugets økonomi
- ▶ Særlig vanskelige finansierings vilkår
- ▶ Stort behov for generationsskifte
- ▶ Lille tilgang af unge til erhvervet



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
 - ▶ Øget fokus på bæredygtig produktion (Arla og DC nye mål om bæredygtighed)
- ▶ Stigende efterspørgsel på fødevarer som kan produceres og forædles i DK.
 - ▶ Trenden er et stigende prisniveau på fødevarer
 - ▶ Med en vellykket etablering kan der tjenes gode penge i landbruget – en indtjening som matcher risikoen



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 egenkapital 10-15 %

Krav til nulpunkter (resultat efter finansiering)

Mælkeproduktion: 2.10-2.20 kr./kg mælk. (Budgetniveau 2,45 kr./EKM)

Svineproduktion: notering 9,50 kr. m. efterbetaling

30 kg smågris: 350 kr.



Pris ejendom og afkastningsgrad

Eksempel Mælkeproduktion

250 køer

150 ha ejet jord

Gennemsnitsrente i finansieringen 3 %

Resultat primær drift 1.800.000 kr.

Pris ejendom	<u>45 mio.kr.</u>	<u>30 mio. kr.</u>
Resultat efter finansieringen :	450.000 kr.	900.000 kr.
Afkastningsgrad	4%	6%



Med en god start kan der tjenes penge i landbruget

► Nøgletal konventionel kvæg

	2018 - gennemsnit	2018 - nyetablerede
Antal årskøer	301	342
Antal hektar ejet	221	178
Resultat efter finansiering	1.164.000 kr.	1.896.000 kr.
Nulpunkt konsolidering	2,4 kr./kg EKM	2,32 kr./kg EKM
Afkast		7,16 %



► Nøgletal sohold m. smågrise

	2018 - gennemsnit	2018 - nyetablerede
Antal årssøer	857	645
Antal hektar ejet	129	98
Resultat efter finansiering	169.000 kr.	545.000 kr.
Nulpunkt resultat efter finansiering	372 kr./smågris	341 kr./smågris
Afkast		4,14 %



Prisformel kvægejendom

Kvægbrug (for afkast 6% ved mælkepris 2,45 kr.)

- ▶ Investering 90.000-105.000 kr./ ko med 0,5 ha ejerskab pr årssko

Eksempel

Kvægbrug med 275 køer og 175 ha ejet jord (0,63 ha/ko)

- ▶ Investering 100.000 kr./ko med 0,5 ha ejet jord
 - ▶ Regulering pris fra 0,63 ha/ko til 0,5 ha/ko = 0,13
 - ▶ Regulering med jordpris 120.000 kr./ha = 15.600 kr.
- ▶ Pris ejendom: 100.000 kr. + 15.600 kr. x 275 køer
 - ▶ Pris i alt 31.790.000 kr.



Muligheder for finansiering af ejendoms køb

- ▶ Finansiering i pengeinstitutter – driftskredit og anlægslån
- ▶ Nødlidende ejendomme lettest at finansiere
 - ▶ Er finansieret i forvejen
- ▶ Vanskeligt at skifte pengeinstitut for ejendommen
- ▶ Ejendomme som ikke er nødlidende er vanskelige af få finansieret
- ▶ Sælger finansiering eller kapitalindsud via investorer
- ▶ Vækstfonden – med etableringslån (ansvarligt lån) altid med ved ejendoms køb
 - ▶ Rente på 7,5-8 % er højt og løbetiden kort (10 år), men lånet er ansvarligt (egenkapital)



Ejer former – 2 hovedmodeller for generationsskifte

- ▶ 100 % selveje – køb af ejendom i VSO
- ▶ Delt selveje – køb i selskabsform sammen med ekstern investor. Landmand bestemmende indflydelse (ejerandel >50,1 %)
 - ▶ Omdannelse til selskab som ejermodel for næste generation
- ▶ Og derudover en 3. mulighed – leje/forpagtermodellen.



Hvad kendetegner investorerne?

- ▶ Interesse i forretning – vil se afkast på min. 5-6 % af den samlede investering
- ▶ Ser perspektiver i fødevareerhvervet
- ▶ Tænker optimering og strategisk i en sammenhæng
- ▶ Mælkepris og notering er ikke afgørende
 - ▶ Det afgørende er direktørens evne til at skabe forandring – tilpasse forretningen i lav/højkonjunktur.



Hvad kendetegner køberne?

- ▶ 7 ud af 10 er agrarøkonomer – stærk økonomi/lederuddannelse
- ▶ Alder 31 år i snit (27-40 år)
- ▶ Ledererfaring i praksis (personale / gerne budgetansvar) fra driftslederstillinger
- ▶ Målrettet – klar vision og strategi personligt og for virksomheden
- ▶ Godt forberedte på det personlige plan
- ▶ Stærk personlighed – tør stå "alene" på broen i stormvejr
- ▶ Konkrete købsovervejelser minimum 3-4 år forinden
- ▶ Åbne – videbegærlige – nysgerrige – klar til nye tider – forandringsparate.



Tiltag for at fremme køberlysten

- ▶ Realistisk tilgang til salgspris – undgå at starte med en "overpris"
 - ▶ Lang liggetid rygtes blandt købere!
- ▶ Åbenhed omkring alle sider af virksomheden – samarbejde med køberen
- ▶ Stærke produktionsresultater
 - ▶ En besætning med 12.000 kg mælk fremmer salget frem for 9.000 kg mælk
- ▶ Ordenlighed og rydelighed hele vejen igennem 😊
- ▶ Virksomhed som har en berettigelse i fremtiden – ejendommen skal være fornuftig velholdt og velfungerende.



- ▶ Hvis økonomien tillader det – medvirk med sælger finansiering med yderste placering
- ▶ Overvej selskabsform med mulighed for gradvis salg via salg af aktier/anparter
- ▶ Forberedelse af en ny finansiering – belåning af friværdis i realkredit og evt. skift af pengeinstitut.

