

Pantebrevs-modellen kan løse op for den fastlåste finansieringssituation i landbruget

Antoni Stenger:

Formand for Landbrugsrådgivning Syd og
Sønderjysk Familielandbrug

Sven-Aage Steenholdt:

Formand for Vejle Amts Familielandbrug

Jette Beck: Landbrugskonsulent



Hvordan får vi de unge ind landbruget?

FOODCULTURE.DK

Kontakt os
Nyhedsbrev

PRODUKTION

MILJØ & KLIMA

FØDEVARER

MARKED

→ DEBAT → KALENDER → NAVNE

🏠 / Produktion / Landbrug / Selveje: Blokvoogslandbrug udrydder job i udkantsområder

Arbejdskraft og maskiner bliver kørt ind i biler og på blokvoagne. Markerne bliver høstet eller sået, og kort efter triller vogntoget af sted igen. Fænomenet hedder blokvoogslandbrug, og det går hårdt ud over beskæftigelsen for både landbrugsmedarbejdere og en række affødte erhverv mange steder i Tyskland.



Udkantsområder i Tyskland lider under såkaldte blokvoogslandbrug, hvor både arbejdskraft og maskiner kommer kørende på blokvoagne. Det er sket efter selvstændige landmænd har solgt deres jorde til fonde og investeringsvirksomheder, og det dræner nu landområderne for job. (Colourbox)

Selveje: Blokvoogslandbrug udrydder job i udkantsområder

Jobbene forsvinder, når blokvoogslandbrug rykker ind. Det viser bitter erfaring fra tysk landbrug, hvor fonde investeret intenst. Vi må ikke lade det ske i Danmark, advarer landboformand.

 **LANDBRUGSRÅDGIVNING SYD**

BERLINGSKE BUSINESS
FØDEVARER



Foto: Henning Bagger

Hver femte landmand er i knibe



Af Povl Dengsøe

6. oktober 2014, 07:49

En stor del af de danske landmænd er på vej ind i en ny krise - mange på grund af den gæld, de oparbejdede under finanskrisen.

Landbrugs Avisen

Forside **Nyheder** Noteringer Debat & blogs Job, Køb & salg Overblik

Alle : Kvæg : Mark : Svin : Teknik : Økonomi

Klik og læs ugens avis



Lone Andersen: Spekulation i jord truer unge landmænd

Announce
Af Helle A. Christensen
hac@landbrugsmedierne.dk
tlf. 33 39 47 62

Tirsdag 30. september 2014 10:35

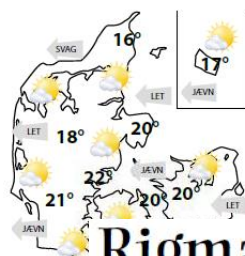
Landbrugsloven er allerede liberaliseret rigeligt, så drop planerne om yderligere



Selvejet skal sikre dansk landbrug

Effektivt Landbrug

Landbrugets erhvervsavis | hver dag...



17. september 2014
ng
ektivtlandbrug.dk
10 kr.

isdag

Amerikanske milliardærer sidder på millioner af hektar

Rigmænd presser engelsk jord op i historisk højt prisleje

gange så højt som jord i USA og 15 gange højere end jord i Australien. De to sidstnævnte nationer er som bekendt begge blandt verdens største korproducerende lande.

Danmarks Nationalbank konkluderede i sin kvartalsoversigt for 2. kvartal i år, at jordpriserne i Danmark fra 2008-2012 er faldet fra en værdi omkring 260.000 kroner pr. hektar til 150.000 kroner pr. hektar.

Trenden er op alle steder
Ifølge Savills' friske tal ligger den gennemsnitlige jordpris i England netop nu på omkring 168.000 kroner pr. hektar (pund i kurs 9,35 kr., red).

I det østlige England ligger jordpriserne dog som nævnt langt højere og har i gennemsnit rundet 230.000 kroner pr. hektar. Resten af jordpriserne i Nordengland med et gennemsnit på cirka 148.000 kroner pr. hektar.

Men der er ingen tvivl om, at trenden er op alle steder i England, tilføjer cheføkonom Jens Schjerming, Agrocura Finans & Råvarer.

Minder om en boble
Cheføkonomer minder dog om, at træerne historisk set har vist sig ikke at vokse ind i himlen.

Målt på den reale prisudvikling handles engelsk jord nu til de højeste priser nogensinde i historien. Sammenligner vi mod udviklingen i Danmark fra 1971 og frem, og omregner jordprisen til et indeks, er konklusionen, at priserne stort set har fulgt ad frem til midten af 2008.

- Derefter skete en markant afkobling, hvor de engelske jordpriser fortsatte op, mens de danske priser faldt. Og nu har midt i 2014 er forskellen enorm, forklarer Jens Schjerming, der tilføjer:

- Det er måske årsagen til, at udviklingen i de engelske jordpriser ligner en boble. Ifølge englænderne selv har de ingen jordprisboble, men sådan er det ofte, når man selv er en del af spillet. Tank bare tilbage til Danmark i 2008.

Historisk høje jordpriser i England

Godt hjulpet på vej af pensionsfonde og velhavere, så er de engelske jordpriser på himmelflugt for tiden. Østpå nærmer prisen sig en kvart million kroner pr. hektar.

■ Friske tal fra det internationale investerings-selskab Savills viser, at gennemsnitsprisen for en hektar engelsk jord i det østlige England nu har rundet 230.000 kroner.

- Det er rigmænd, som køber op af den engelske muld. De engelske landmænd er for længe stået af i kampen om jorden, forklarer cheføkonom Jens Schjerming, Agrocura Finans & Råvarer, der har analyseret Savills' tal.

Målt på den reale prisudvikling, der kan spores tilbage til år 1800, handles engelsk jord nu til de højeste priser nogensinde i historien.

Kun muligt at forpagte
Den engelske landmand Andrew Daniels, der

sammen med en kollega driver en planteavlsselskab nordøst for London, bekræfter tendensen.

- Den smule jord, der er til salg i vores region, handles i øjeblikket til omkring 250.000 kroner pr. hektar, forklarede han Effektivt Landbrugs udsendte i sidste måned.

Selv vil Andrew Daniels og hans kollega gerne samle 2.000 hektar til deres bedrift. Men de har opgivet at købe. Jorden vil udelukkende blive forpagtet i fremtiden, vurderer han.

Ifølge Jens Schjerming er prisudviklingen i England, sammenlignet med udviklingen i Danmark i de senere år, »enorm«. Indtil midten af 2008 fulgte jordprisudviklingen i de to lande ellers hinanden, når man omregner jordprisen til et indeks

8-9



Engelske jordpriser stiger og stiger og har rundet en kvart million pr. hektar østpå. Prisudviklingen er, sammenlignet med udviklingen i Danmark i de senere år, »enorm«, lyder det fra dansk cheføkonom. Men udviklingen i England ligner en boble, tilføjer han.

JORDPRISER

AF JACOB LUND-LARSEN

■ Hvad der svarer til en kvart million kroner slår ofte ikke til, hvis man vil erhverve en hektar jord i det østlige England. Lokalt er priserne markant over, og alene gennemsnitsprisen har rundet 230.000 kroner i Østengland.

Det viser friske tal fra det internationale investerings-selskab Savills. Konklusionen er, at det ikke er landmænd, der investerer i kollegernes stadig dyrere jord. Det er derimod pensionsfonde og velhavere, som er på udkig efter en god jordinvestering.

Målt på den reale prisudvikling, der kan spores tilbage til år 1800, handles engelsk jord nu til de højeste priser nogensinde i historien. Og køberne er en eksklusiv gruppe, der ikke selv dyrker jorden.

- Det er rigmænd, som køber op af den engelske muld. De engelske landmænd er for længe stået af i kampen om jorden, forklarer cheføkonom Jens Schjerming, Agrocura Finans & Råvarer, der har analyseret Savills' tal.

Kun muligt at forpagte
Den engelske landmand Andrew Daniels, der sammen med en kollega driver en plan-

teavlsselskab på 1.200 hektar nordøst for London, bekræfter tendensen.

Investorerne flokkes om at opkøbe den gode og sjældne udbudte jord på egnen.

- Den smule jord, der er til salg i vores region, handles i øjeblikket til omkring 250.000 kroner pr. hektar, forklarede han avisens udsendte tidligere på måneden.

Han tilføjer, at jorden fortsat i vid udstrækning dyrkes af de lokale landmænd. Finansfolkene, der opkøber jorden, overlader det således gerne til de lokale farmere at forpagte og drive jorden. Men skødet sidder rigmændene tungt på, hvis de kan komme til det.

Selv vil Andrew Daniels og hans kollega gerne samle 2.000 hektar til deres bedrift. Men de har opgivet at købe. Jorden vil udelukkende blive forpagtet i fremtiden, vurderer han.



Andrew Daniels og hans kollega vil gerne samle 2.000 hektar til deres bedrift nordøst for London. Men de har opgivet at købe. Jorden vil udelukkende blive forpagtet i fremtiden, vurderer han. (Foto: Jørgen P. Jensen)

I en tuga for sig selv

Den aktuelle udvikling i England betegner cheføkonom Jens Schjerming som værende i en liga helt for sig selv. Det bekræftes af tidligere rappor-

ter fra investerings-selskabet Savills.

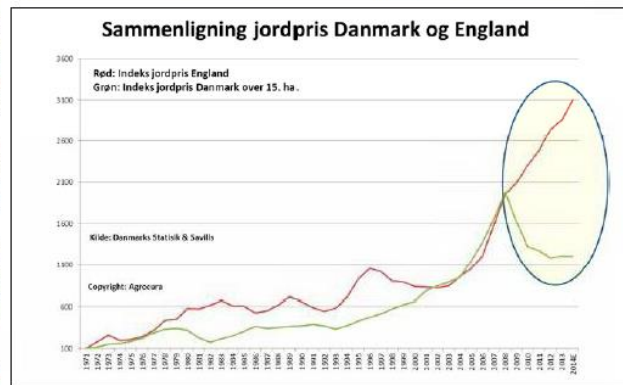
Alene i perioden 2002 til 2012 steg engelsk jord således 270 procent i værdi. Dermed overgik prisudviklingen på

landbrugsjord i perioder de procentvise prisstigninger på fast ejendom i London City.

Savills konkluderede i foråret 2014 på baggrund af 2012-tal, at britisk jord er værdsat til tre

Frøene til er nu lagt

Demo-parcellerne med r arealer nær Årup på Fyn besigtigelse af forskellige etablering på demo-arealer



Siden pristoppen på jord i Danmark i 2008 er de relative priser steget historisk i England i forhold til hertjemme. (Kilde: Agrocura, Danmarks Statistik og Savills)

3000 landbrug skal generationsskiftes indenfor få år

- 🌾 Sælgerpantebreve kan løse op for markedet
- 🌾 En model for de landbrug, der ikke er i krise
- 🌾 Genplacering af ejendomsavance, er ikke mulig...
Hvorfor ikke?



Eksempel med en typisk landbrugsejendom

Sælgerpantebrev en alternativ finansieringskilde ved ejendomshandler

Eksemplet tager udgangspunkt i en ejendom med 100 ha. a 150.000 kr. pr ha og et produktionsomfang ca. 150 årskøer

Eksempel:

Ejendom sælges for 25 mio. kr.

I en hel almindelig handel vil det betyde at køber skal ud og finde 25 mio. ved 60%'s belåning i kreditforeningen svarende til 15 mio. kr. og en rest svarende til 10 mio. kr. som skal finansieres af egenfinansiering og andre kreditorer.

Egenkapitalen er på 500.000 kr.

Det er her under andre kreditorer der med fordel ville kunne inddrages et sælgerpantebrev.

Finansiering ved pantebrev:

Det antages at egenkapitalen på de 500.000 kr. er lige 0 efter afholdelse af handelsomkostninger.

		<u>Gæld</u>	<u>Rente</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Ydelsen</u>	
Kreditforening	2,50%	5.000.000	124.000	115.000	239.000	kr.
	2,50%	10.000.000	250.000		250.000	kr.
Bankgæld	7,00%	5.000.000	340.000	360.000	700.000	kr.
Sælgerpantebrev	4,50%	5.000.000	220.000	240.000	460.000	kr.
I alt			934.000	715.000	1.649.000	kr.

Der afdrages årligt godt 715.000 kr. og samtidig afskrives der godt 500.000 kr. lige som i pensionsmodellen.

Den samlede gæld udgør efter 10 år omkring 15.800.000 kr. når der er afdraget godt 9.200.000 kr.

Pensionsmodellen:

Jord	5,20%	15.000.000	780.000 kr.
Bygninger	6,20%	7.000.000	434.000 kr.
Afskrivninger			350.000 kr.
Dyr, maskiner		2.500.000	225.000 kr.
<hr/>			
I alt			1.789.000 kr.
<hr/>			

De 3.000.000 kr. kan ikke finansieres igennem ap-pension

De 3.000.000 kr. skal således finansieres gennem banken med min. 9% i rente. Da der stort set igen handelsomkostninger er der således en egenkapital på 500.000 kr. og dermed skal der lånes 2.500.000 kr.

Efter 10 år er der afskrevet 3.500.000 kr. Fratrækkes afskrivningerne anskaffelsessummen er den aktuelle købssum efter 10 år, således på 21.500.000 kr.

Der vil alt andet lige nok være behov for en kassekredit for den løbende drift. Man skal nok påregne en lidt højere rente på kassekreditten ved pensionsmodellen, da sikkerheden ikke er så høj, i den model.