



Det Natur- og Biovidenskabelige Fakultet

Forpagtning – udvikling og økonomisk potentiale

Efterårskonference

13. november 2017

Forsker Jakob Vesterlund Olsen
Institut for Fødevarer- og Ressourceøkonomi
Det Natur- og Biovidenskabelige Fakultet
Københavns Universitet

København den 13. november
Dias 1



Flere lejer jord: Nu er forpagterne i overtal

Torsdag 9. november 2017 | 00:00

Skrevet af Aage J. Iversen

Udskriv 



Martin Lambert Pedersen er gået all-in med forpagtning. Både bygninger og jord er lejet. Foto: Torben Worsøe.

Den kendte praksis med at betale en fast leje af jorden uanset konjunkturerne er ikke god nok, mener rådgiver med solid erfaring inden for virksomhedsrådgivning.

Citat:

Morten Dahl Thomsen, virksomhedsrådgiver, Sagro
Kilde: (Iversen, 2017-11-09)

FAKTABOKS

Forpagtning: til debat på delegeretmøde

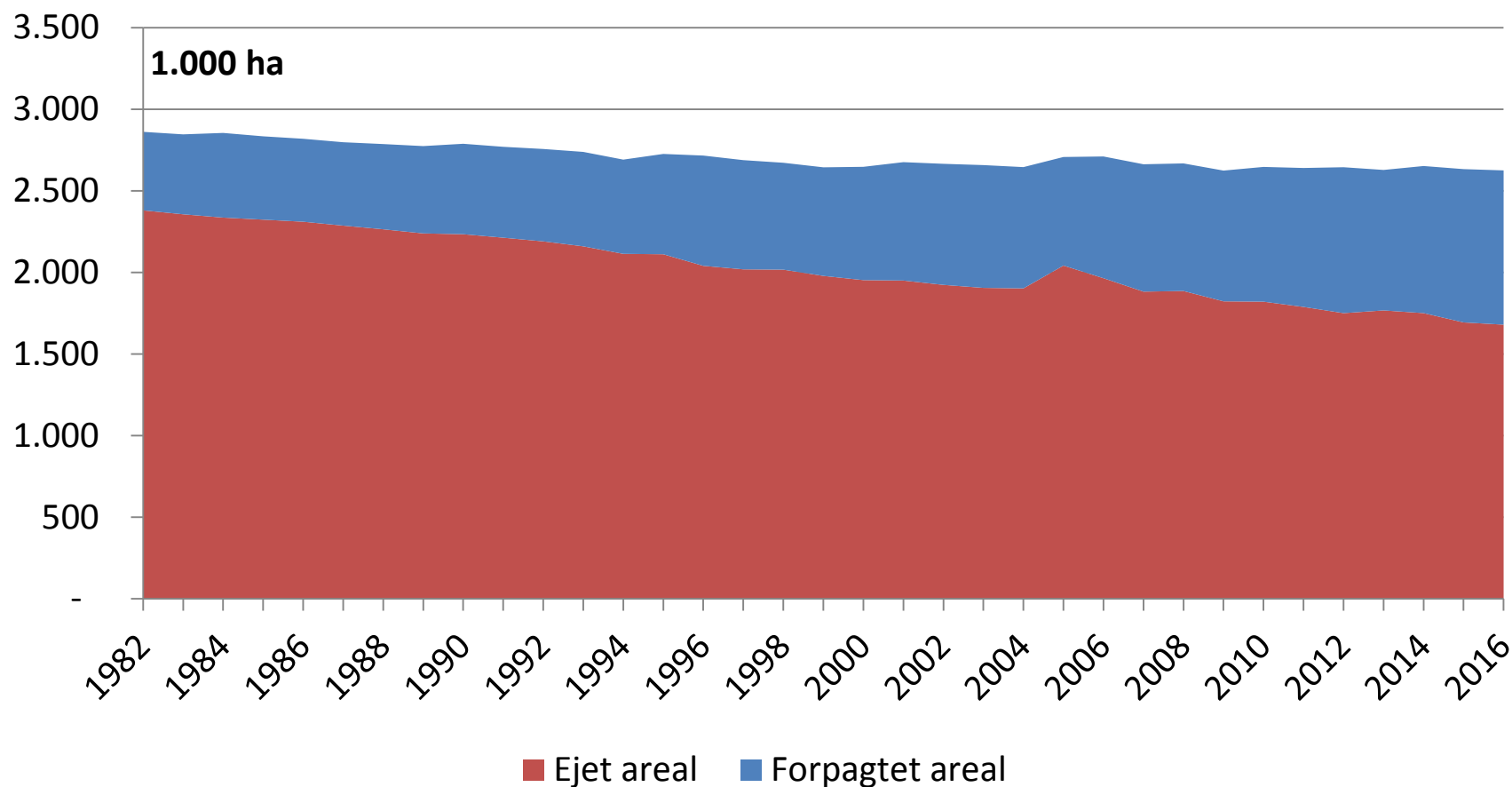
- Fra 1982 til 2016 er det forpagtede areal omtrent fordoblet fra ca. 480.000 ha. til 946.000 ha.

Mere end hver anden danske landmand forpagter nu jord.

Forpagtning er nu så udbredt, at mere end halvdelen af alle landmænd supplerer de ejede hektarer med lejet jord. Det betyder samtidig, at godt en tredjedel af den danske landbrugsjord ikke dyrkes af eieren, men af en lejer, det viser tal fra Danmarks

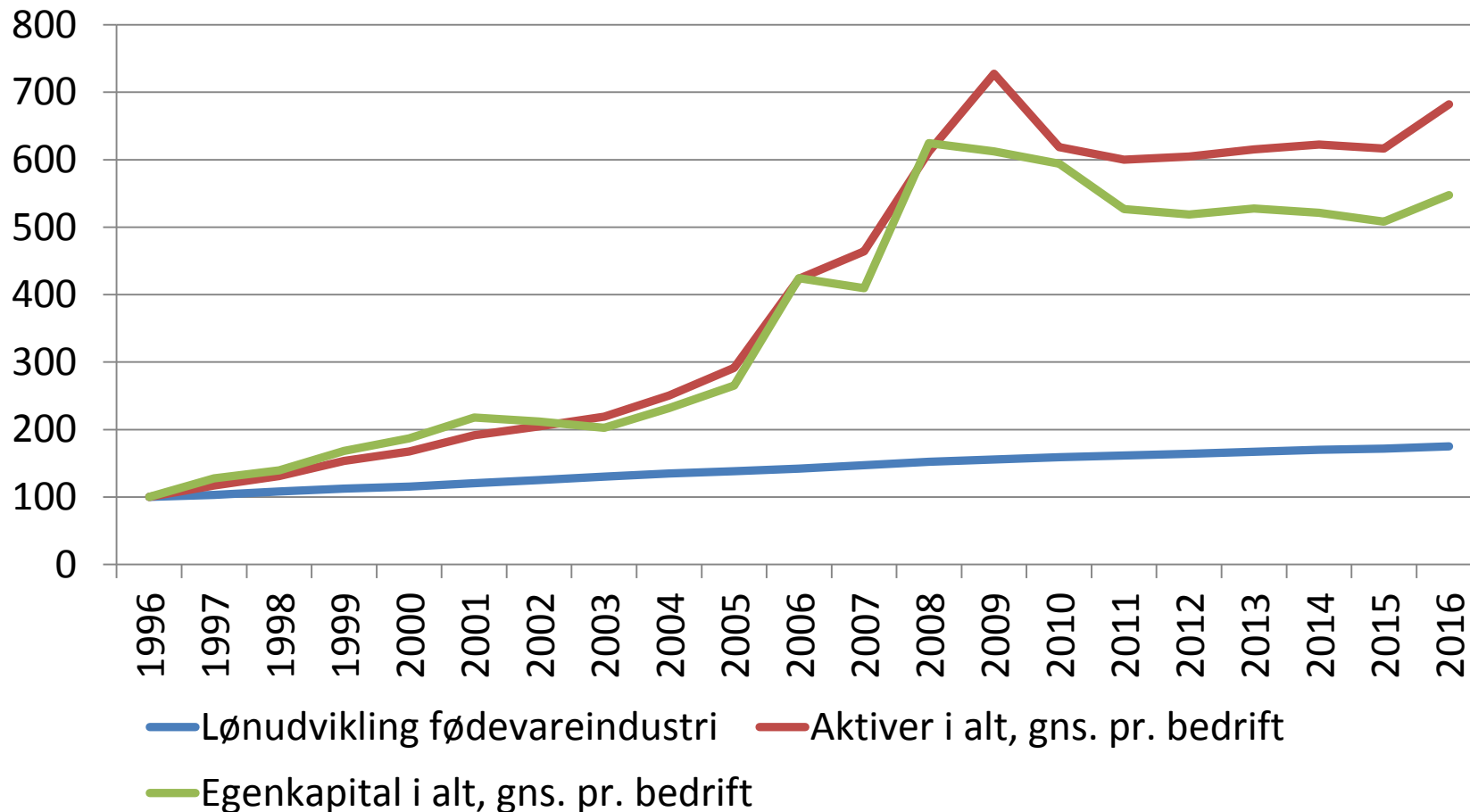


Udviklingen i det forpagtede areal



Andelen af forpagtning er stigende; 17 – 36 pct.

Struktur- og prisudvikling for heltidsbedrifter



Større forskel på finansieringsomkostninger mellem "rig" og "fattig" efter krisen

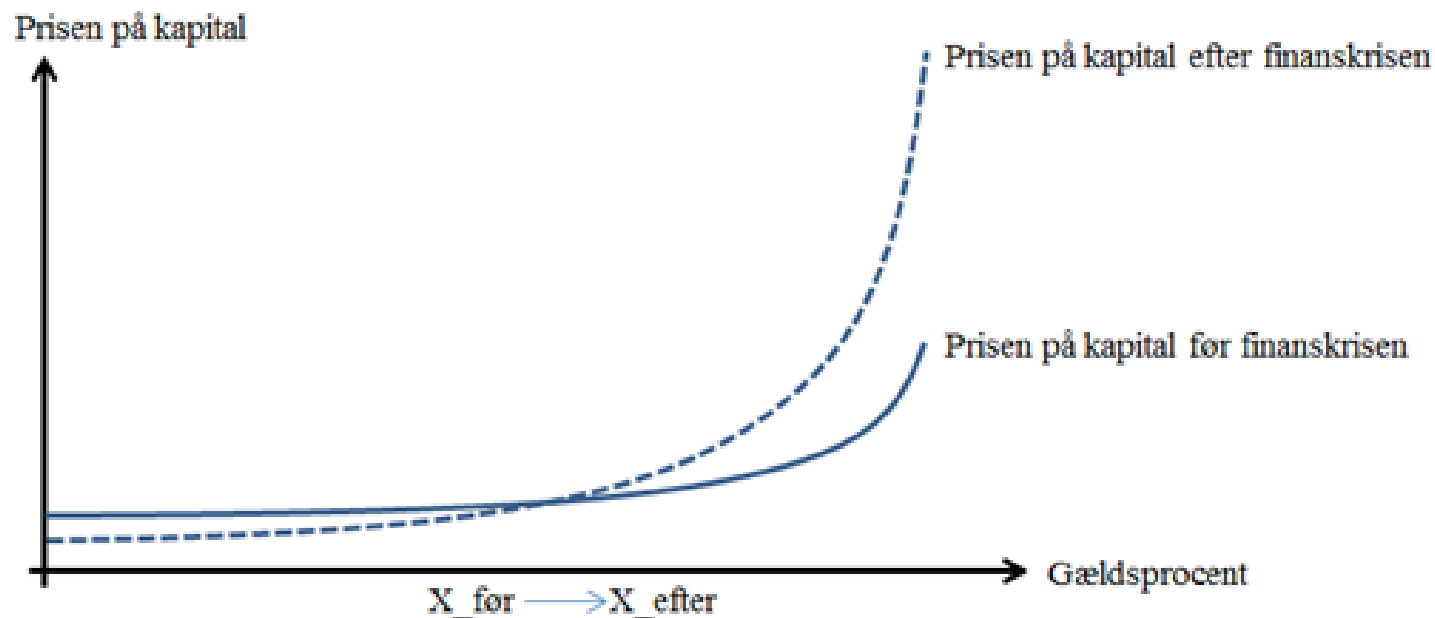


Illustration af finansieringsomkostningerne pr. ha.

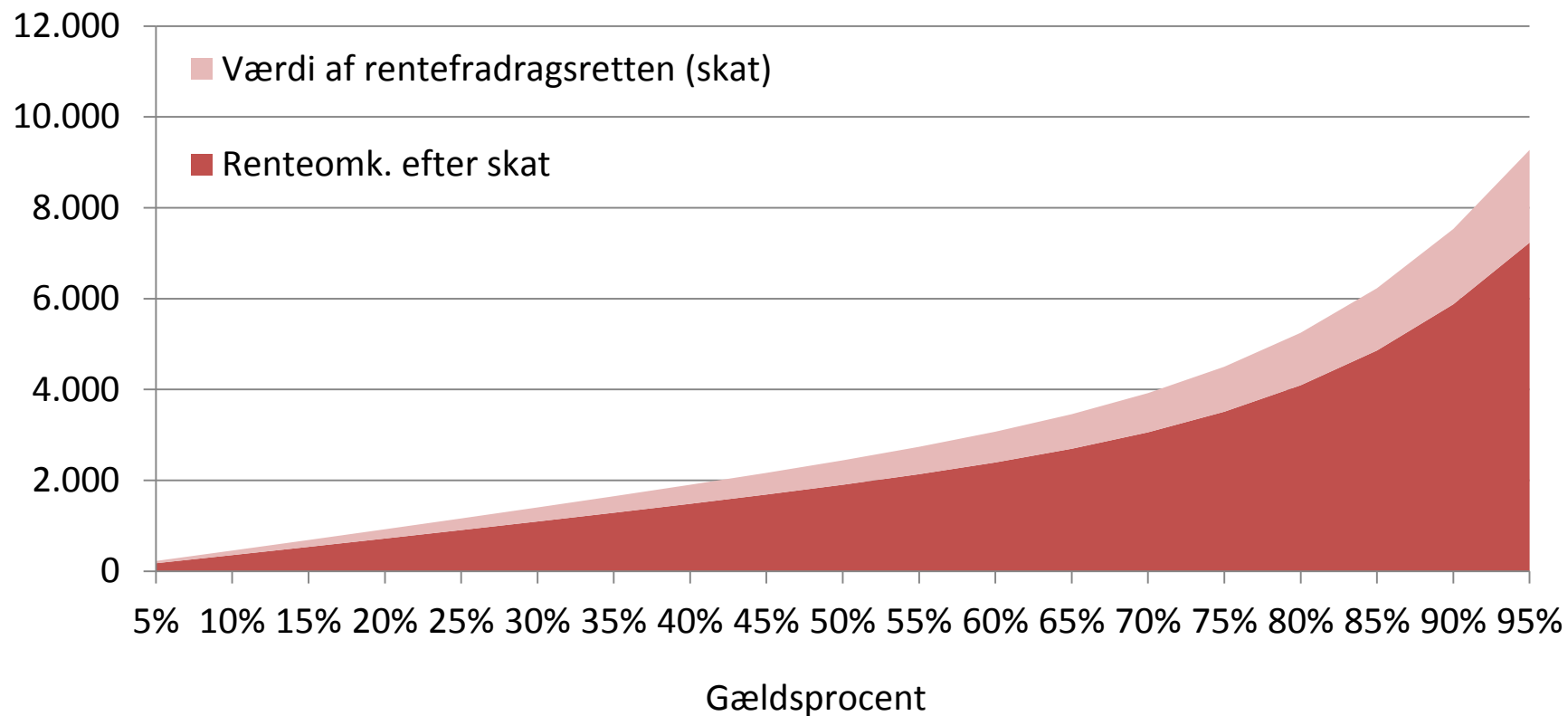
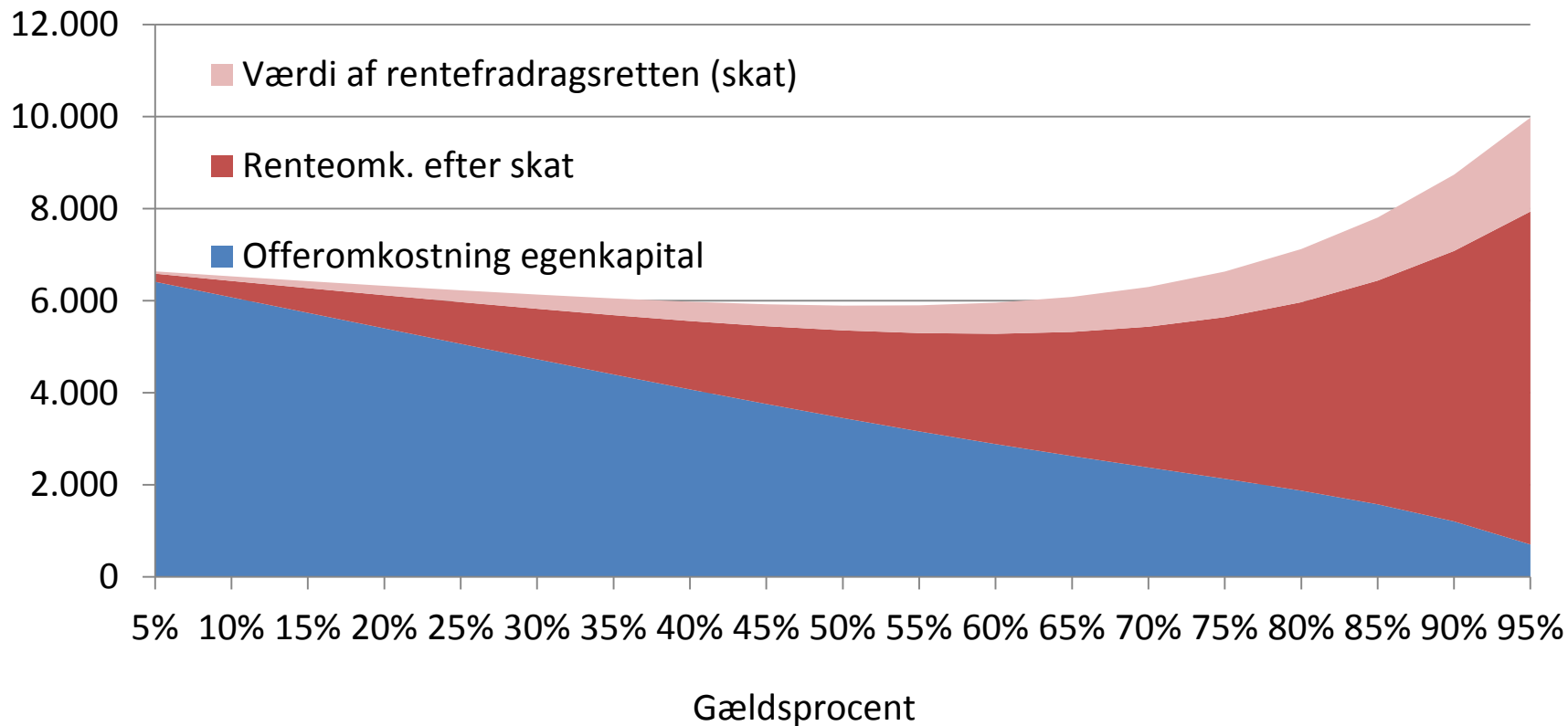


Illustration af kapitalomkostningerne pr. ha



Vægtede kapitalomkostninger

WACC = Weighted average cost of capital

Vægtet gennemsnit af kapitalomkostningerne under hensyn til skatteskjoldet!

$$\begin{aligned}
 WACC &= \frac{\text{Realkreditgæld}}{\text{Balancesum}} * (\text{rente} + \text{bidrag}) \text{ på realkreditgæld} * (1 - \text{marginalskatteprocenten}) \\
 &+ \frac{\text{Bankgæld}}{\text{Balancesum}} * \text{rente (inkl. marginal) på bank gæld} * (1 - \text{marginalskatteprocenten}) \\
 &+ \frac{\text{Anden gæld}}{\text{Balancesum}} * \text{rente på anden gæld} * (1 - \text{marginalskatteprocenten}) \\
 &+ \frac{\text{Hensættelser}}{\text{Balancesum}} * \text{nul} \\
 &+ \frac{\text{Egenkapital}}{\text{Balancesum}} * \text{offeromkostningen på egenkapital}
 \end{aligned}$$

Overdragelsesscenarier

	"Sælgers" synsvinkel	"Etablerings" synsvinkel	"Etableret's" synsvinkel
1.	Fortsæt driften selv		
2.	Ansæt en ung landmand som "direktør"	Bliv funktionær	
3.	Bortforpagt bedriften til en potentiel køber, evt. hvor risikoen deles med denne (f.eks. kapitelstakst)	Forpagt bedriften af den potentielle sælger, evt. hvor risikoen deles med denne (f.eks. kapitelstakst)	Forpagt bedriften af den potentielle sælger, evt. hvor risikoen deles med denne (f.eks. kapitelstakst)
4.	Sælg noget af bedriften (f.eks. en af flere ejendomme) og bortforpagt resten evt. til køber	Køb en af flere ejendomme på en bedrift og forpagt resten	Køb en af flere ejendomme på en bedrift og forpagt resten
5.	Sælg bedriften med succession til familie/en ansat	Køb bedriften i en successionsmodel	Køb bedriften i en successionsmodel
6.	Sælg hele bedriften	Køb bedriften i fri handel	Køb bedriften i fri handel
7.		Forpagt bedriften af en pensionskasse eller lignende	Forpagt bedriften af en pensionskasse eller lignende

Vigtigste forudsætninger

Den unge er dygtig	+5 % resultat af primær drift
Den unge opnår støtte til yngre landmænd	+ 630 kr. i støtte for de første 90 ha
Forpagtningsafgift	4.400 pr. ha
Rente realkredit	Sælger 2 % / Køber 3 %
Rente bank	Sælger 6 % / Køber 6 %
Rente anden gæld	Sælger 4 % / Køber 4 %
WACC - rente	Sælger ~ 3 % / Køber ~ 3,7 – 7,6 %

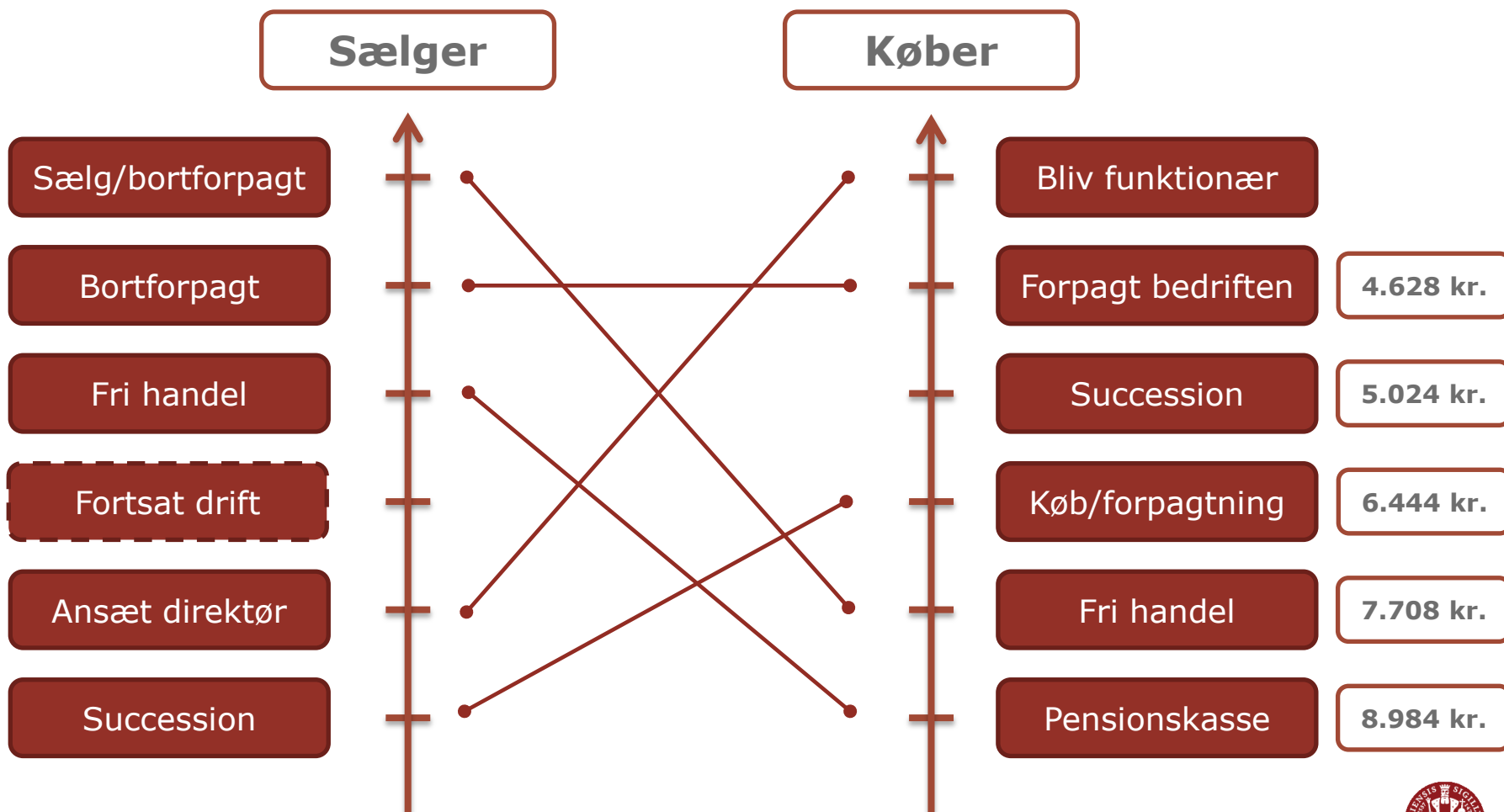
Rangering af alternativer for "sælger"

Rangering	Resultat efter finansiering		Egenkapitalforrentning uden kapitalgevinster		Egenkapitalforrentning med kapitalgevinster på 1 % af aktiverne	
1	Fortsat drift	970.000	Sælg / bortforpagt	4,08%	Sælg / bortforpagt	5,20%
2	Sælg/ bortforpagt	816.000	Bortforpagt	3,35%	Bortforpagt	5,10%
3	Bortforpagt	670.000	Fri handel	2,63%	Fortsat drift	4,35%
4	Fri handel	526.000	Fortsat drift	2,60%	Ansæt direktør	4,10%
5	Ansæt direktør	520.000	Ansæt direktør	2,35%	Fri handel	2,76%
6	Succession	416.000	Succession	2,08%	Succession	2,21%

Rangering af alternativer for "køber"

Rangering	Resultat efter finansiering	Egenkapitalforrentning uden kapitalgevinster	Egenkapitalforrentning med kapitalgevinster på 1 % af aktiverne
1	Bliv funktionær	470.000	Bliv funktionær 3,4% Succession 14%
2	Forpagt bedriften	357.000	Forpagt bedriften -9,5% Bliv funktionær 3,4%
3	Succession	180.000	Succession / pasningsaftale -34,9% Forpagt bedriften -9,5%
4	Succession / pasningsaftale	151.000	Succession -48% Succession / pasningsaftale -20,2%
5	Køb / forpagtning	-154.000	Køb / forpagtning -77% Køb / forpagtning -61%
6	Fri handel	-491.000	Pensionskasse -113% Fri handel -106%
7	Pensionskasse	-660.000	Fri handel -241% Pensionskasse -152%

Rangering af alternativer



Hvad er de vigtigste forklaringer på forskellene?

- Forskel i finansieringsomkostninger (køber og sælger)
- Udskudt ejendomsavanceskat (sælger)
- Tinglysningsomkostninger (køber)
- Fordeling af evt. successions fordel mellem parter der ikke er i gavemiljø (medarbejdersuccession)



Hvorfor delvis handel/forpagtning og ikke I/S'er?

Baggrund:

- Ikke et ejerkrav til udbringningsarealet mere...
- Mange produktionsejendomme med tilknyttede satellitejendomme, hvor det primært er jorden der repræsenterer værdien

Fordel ved delkøb frem for I/S:

- Større økonomisk uafhængighed
- Ingen solidarisk hæftelse

Fordel ved delkøb frem for total forpagtning:

- Større (real)kreditengagement kan formentligt forbedre "commitment" til bedriften fra bankens side, hvis indtjeningen skulle svigte

Ulempe / risiko ved forpagtning

- Værdi af aktiverne er større sammen end hver for sig?
- Salg til anden side?
- Behov for større driftskredit / buffer ved vigende priser
- Lavere realkreditbelåning – Hvor meget lavere?
- Eventuelle kapitalgevinster tilfalder jordejeren



Opsamling

- Ældre velkonsoliderede landmænd har billigere finansiering
- Potentielle sælgere med latent ejendomsavance kan bedre bære risikoen jordprisfald end købere uden ejendomsavance.
 - "Sælger" deler et evt. fald med Skat - "køber" bærer hele risikoen selv.
- Ved forpagtning kan forskelle i finansieringsomkostninger udnyttes
- Frivillig "tilbageholdelse" af egenkapital i erhvervet nemmere end tiltrækning af ekstern egenkapital
- Det er jordejeren, som bærer risikoen for tab ved regulering
- Der kan være udfordringer, som man ikke skal være blind for



Tak for opmærksomheden!

