

# Skal pensionskasserne redde og eje dansk landbrug ?

## Fondsfinansiering i Dansk Landbrug

Dansk Farm Management A/S

Mail: [toa@agrofond.dk](mailto:toa@agrofond.dk)

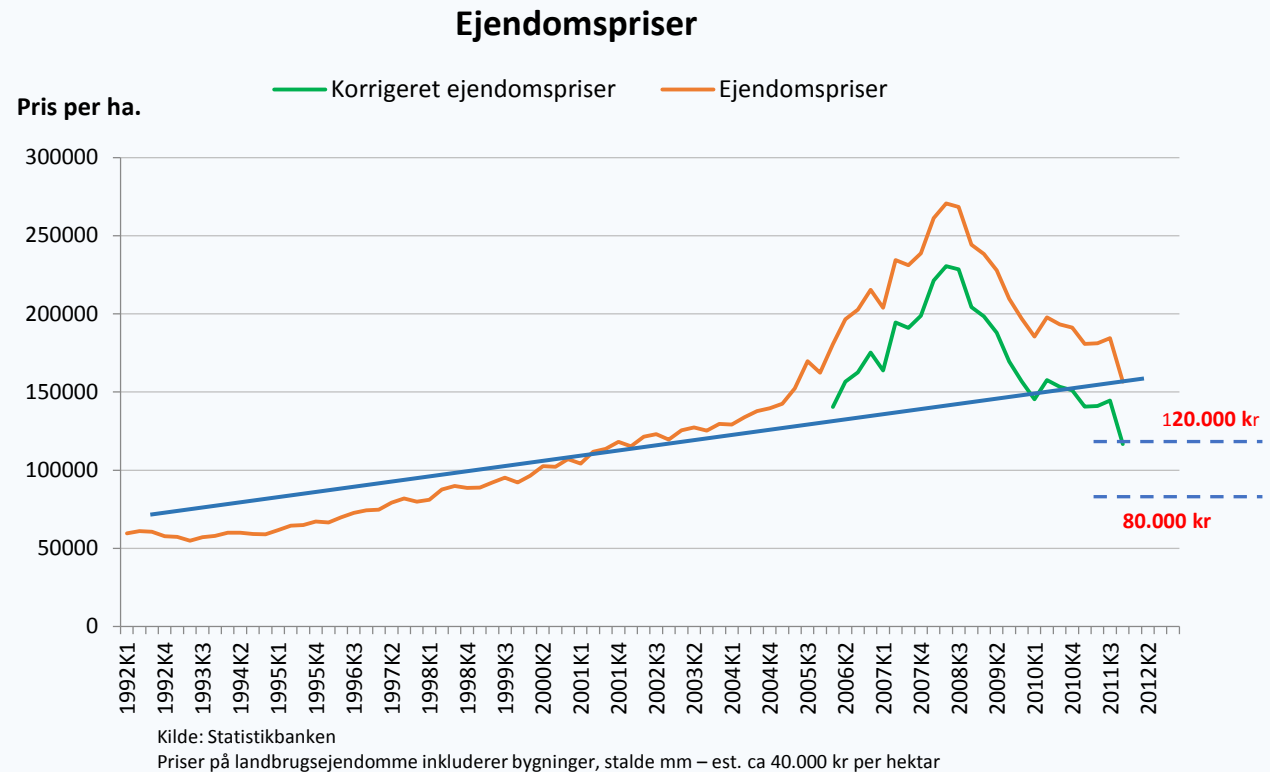
Tel: +45 4010 7877

Mail: [hcj@agrofond.dk](mailto:hcj@agrofond.dk)

Tel: +45 2165 0022

# Danske landbrugspriser (ejendomme)

- Kraftigt stigende frem til 2008
- Ned ca. 40 – 50 % siden da
- Vanskeligt at få banklån nu og i kommende år
- Højt egenkapitalkrav
- Finanstilsynet strammer fortsat
- Priserne er nu svarende til mellem 80.000 og 130.000 kr. pr. ha uden bygninger, hvilket i de fleste tilfælde kan forrente den angivne husleje på 5,2 %



# Hvor er pengene?

Danske pensionskasser



Danske landmænd



Kreditforeninger



## Udlån:

2363 mia (2010)

- Heraf erhverv 986 mia

- Heraf landbrug 274 mia

Gæld i knibe



# Dansk Farmland K/S

Navn: Dansk Farmland K/S

Stiftet: Juli 2013.

Eneinvestor: AP Pension

Investeringsramme: 600 mil. Dkr. i 2 trancher á 300

Manager: Dansk Farm Management A/S

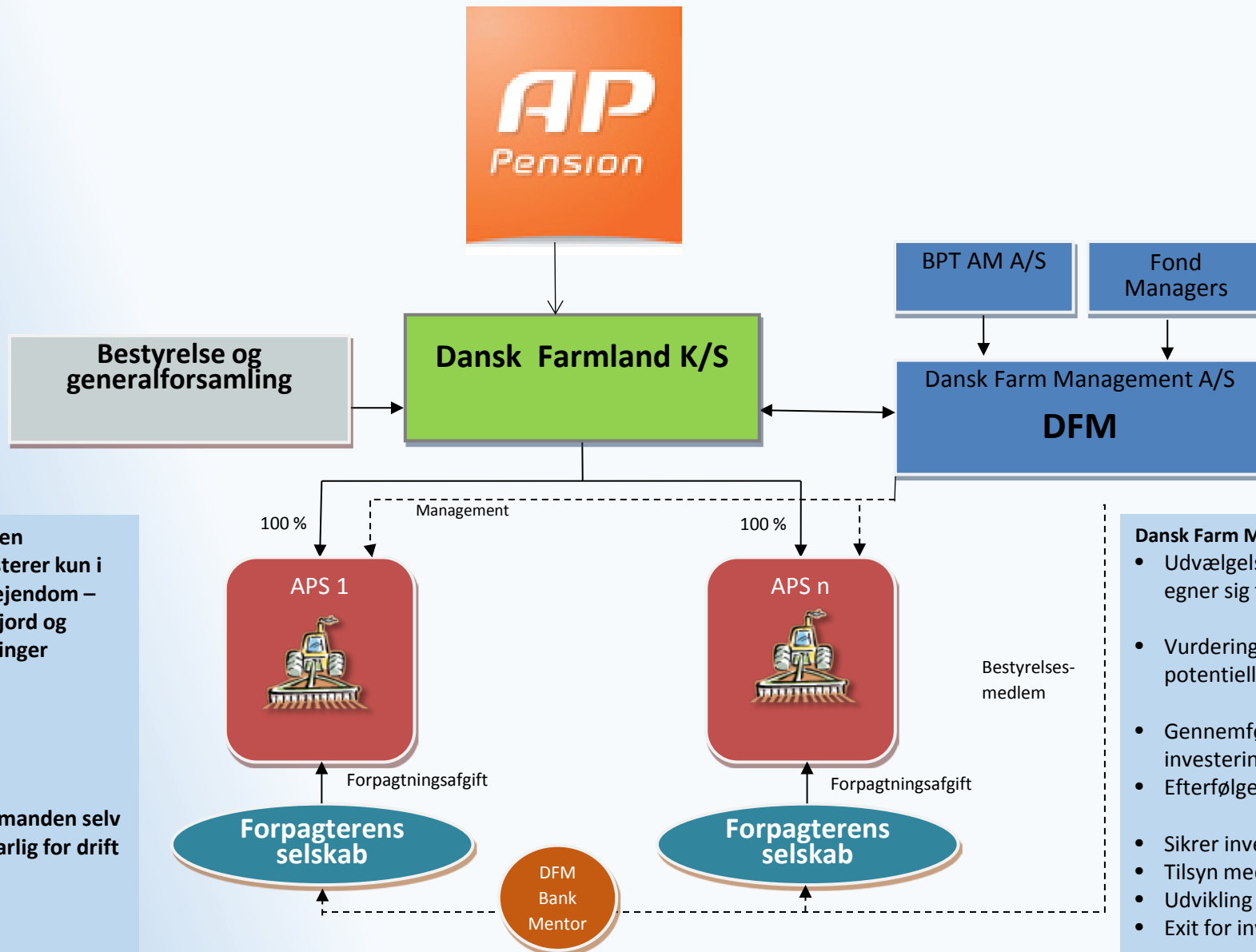
Advokat: Accura Advokatpartnerselskab

Revisor: EY

Bestyrelse:  
Formand: Povl Fritzner, Gårdejer  
Medlem: Peter Olsson, AP Pension  
Medlem: Lars Ohnemus, Northern Horizon Capital



# Dansk Farmland K/S, struktur



Fonden investerer kun i fast ejendom – hhv. jord og bygninger

Landmanden selv ansvarlig for drift

## Dansk Farm Management

- Udvælgelse af gårde som egner sig til investering
- Vurdering og udvælgelse af potentielle forpagtere
- Gennemførelse af investeringer
- Efterfølgende investeringer
- Sikrer investoreernes penge
- Tilsyn med bedrifter
- Udvikling af bedrifter
- Exit for investorer

# De 4 typiske tilfælde

## Ung landmand:

- God alder (25 – 45)
- Godt CV indenfor det område, han satser på
- Begrænset kapital
- Plan skal lede til køb efter 10 år

## Generation skifte:

- Familieløsning
- Handles ud nu
- 10 års plan for tilbagekøb

## Rekonstruktion:

- Grundlæggende dygtig landmand
- Realistisk købspris
- Ny platform; partner, sanering, saldo kvittering.....

## Udvidelse:

- Sund situation
- Oplagte synergier
- Gerne med jorddel
- Nabokøb, udvidelse af egen bedrift

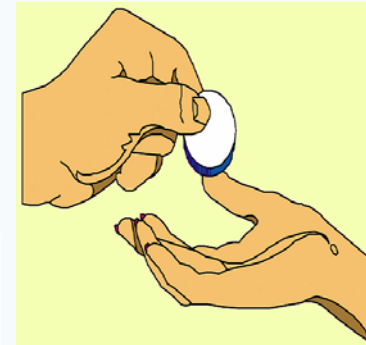


# Jord og driftsbygninger – landbrug

- **Bygninger har ingen eller kun begrænset værdi, hvis de ikke anvendes til den planlagte produktion**
- **Jordtilliggende ofte nødvendig for optimal værdi af ejendom**
  - **Kyllinger ikke så vigtigt**
  - **Svin mere vigtigt pga. foder og gylle**
  - **Kvæg afgørende pga. store grovfodermængder og gylle**
- **Behov for investeringer i animalsk produktion = arbejdspladser, værditilvækst ved forarbejdning = gevinst for samfundet – eksport**
- **Investering i jord betragtes som væsentligt mere sikkert end investering i bygninger – dog forståelse for symbiose af jord og bygninger**

# Landmandens husleje og investors afkast

Bygninger	Satser	Kommentar
Landmanden lejer bygninger. Værdiforringelse aftales individuelt	Rente 6.5 % Afskr. e. aftale	Inkl. omk.
Jord	Satser	Kommentar
Forpagtningsafgift , betales af landmand Stuehuse indgår under jord.	<b>5,2%</b>	Inkl. omk.
Indtjening før skat (rente til investor efter PAL skat)	4,75% ( 4 %)	Min. afkast (e. PAL skat)

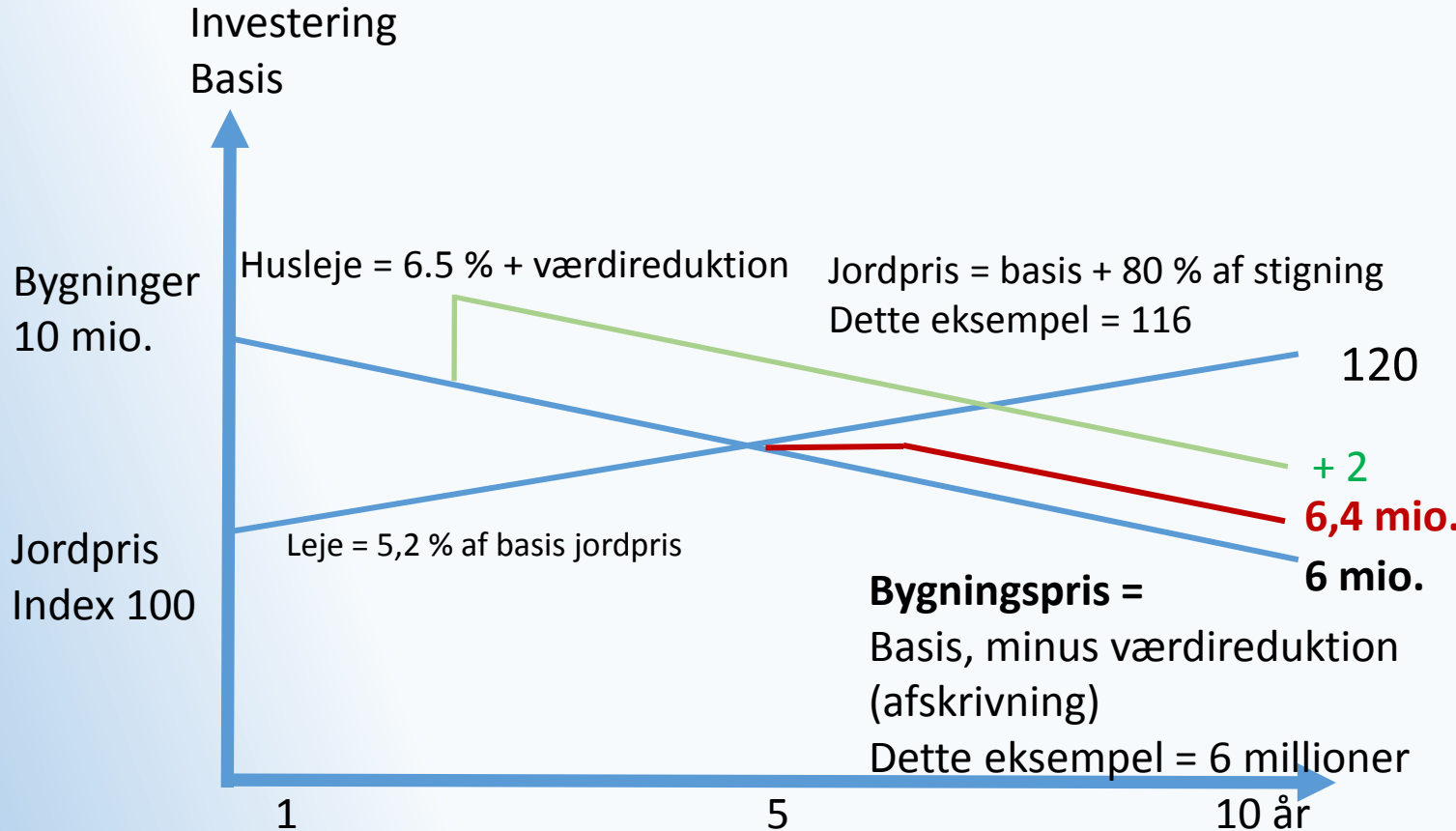


## Tilbagekøbsordninger:

1. Alle lejekontrakter indeholder tilbagekøbsrettigheder (men ikke pligt), der træder i kraft i år 8 -10
2. Tilbagekøbsretten er til markedsværdi eller til en på forhånd aftalt pris plus jordværdiændring



# Husleje og tilbagekøbspris år 8 - 10





# Køb af ejendom – år 10

Eksempel: Jordpris steget 20 %, bygningsafskrivning over 25 år

	År 0	Pris år 10
Jord, stuehuse	24.050.000	27.898.000
Driftsbygninger	8.000.000	4.800.000
I alt år 10	32.050.000	32.698.000

# Driftskapital

## Landmanden:

- Opsparing
- Familie og netværk
- Banker – **NB: LFB bank ny mulighed!**

## Markedsdeltagere:

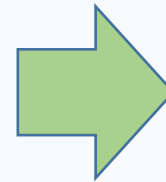
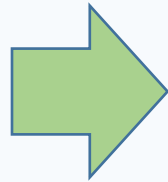
- Relaterede virksomheder  
(DC, Arla, Rose Poultry m.v. - Nystaldstilsud,
- DB garantier mv)
- Medarbejderorganisationer
- Professionelle investorer

## Status:

- Traditionel bankfinansiering løsner langsomt op
- Professionelle investorer begynder at røre på sig
- Nye koncepter toner frem.....



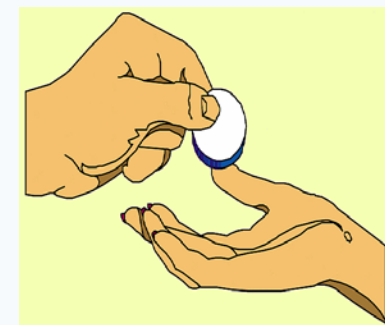
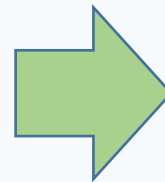
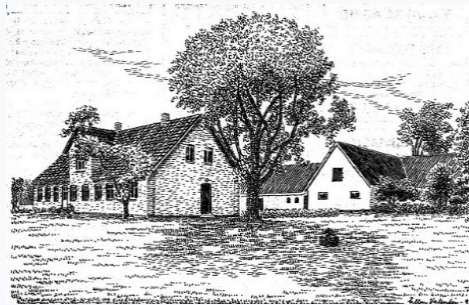
# Processen



Landmand finder en gård, der passer hans kompetencer

Sammen med en landbrugskonsulent udarbejdes et realistisk budget

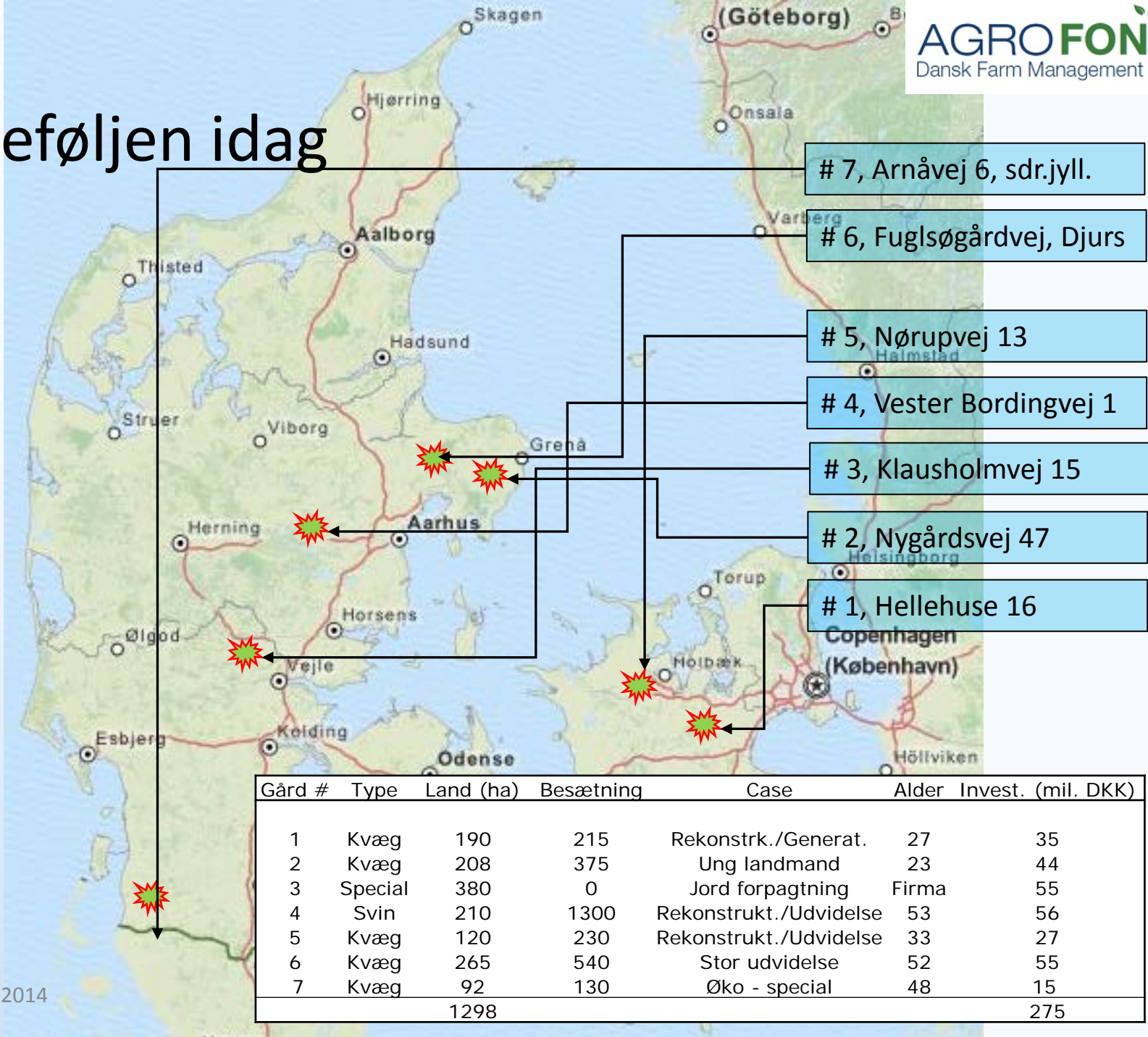
Projektet præsenteres for Dansk Farm Management A/S, der godkender/forkaster



Gården købes ind til en bruttoforrentning 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 købe ejendommen.  
Anskaffelsespris på jord + 80 % af prisstigning og  
anskaffelsespris for bygninger - afskrivninger

# Porteføljen idag



# 7, Arnåvej 6, sdr.jyll.

# 6, Fuglsøgårdvej, Djurs

# 5, Nørupvej 13

# 4, Vester Bordingvej 1

# 3, Klausholmvej 15

# 2, Nygårdsvej 47

# 1, Hellehuse 16

Gård #	Type	Land (ha)	Besætning	Case	Alder	Invest. (mil. DKK)
1	Kvæg	190	215	Rekonstr./Generat.	27	35
2	Kvæg	208	375	Ung landmand	23	44
3	Special	380	0	Jord forpagtning	Firma	55
4	Svin	210	1300	Rekonstrukt./Udvidelse	53	56
5	Kvæg	120	230	Rekonstrukt./Udvidelse	33	27
6	Kvæg	265	540	Stor udvidelse	52	55
7	Kvæg	92	130	Øko - special	48	15
		1298				275

# Nogle af gårdene - mælkeproduktion



# Konklusioner

- **Nyt koncept, hvor tilvænning sker til både finansierings- og landbrugssiden (sikkerhedsmodel og selvejer gen)**
- **Henvender sig til dygtige landmænd uden større egenkapital, generationsskifte, rekonstruktion og udvidelser af sunde bedrifter**
- **Muligheden for køb af ejendommen efter 8 – 10 år gør fondsløsningen ekstra interessant**
- **Henvender sig til pengeinstitutter med balance overvejelser**
- **Driftskapital er vigtig**
- **Pensionskassers lange investeringshorisont passer godt til landbrug**



## **Vi søger:**

- **Dygtige landmænd med lyst til udfordringer og et spændende samarbejde**
- **Landmænd med mod på fremtiden i et dynamisk erhverv**
- **Mæglere med forståelse for nye koncepter**

***Tak for opmærksomheden***

[www.agrofond.dk](http://www.agrofond.dk)