

Dynamisk ejerskab i fremtidens landbrug



Peter Jørgensen
Landbrugschef

Sparekassen Sjælland-Fyn



Jacob Olesen
Virksomhedsrådgiver og Partner

Boje & Ladekjær

Finansiering af fremtidens ejerformer i dansk landbrug

V/Peter Jørgensen
Sparekassen Sjælland-Fyn

Generelt

- Større enheder pga. strukturudvikling og specialisering
- Specielt husdyrproduktionen bliver samlet på færre enheder, som følge af krav til effektivitet, staldsystemer, medarbejderfaciliteter m.m.
- Grøn omstilling – muligheder for den enkelte bedrift får stor betydning
- Medarbejdere - kampen om de gode er hård og kræver nytænkning
- Stadig stor mangfoldighed og forskellige bedriftsstørrelser og typer
 - Midtergruppe vil blive presset på indtjeningsevne



Hvem skal eje fremtidens landbrug?



- Større balancer = større EK krav = en udfordring for nye (specielt yngre) ejere
- Eksisterende ejere – ejerskab koncentrereres
- Investorer også fra andre brancher viser stigende interesse for placering af kapital i landbrugsvirksomheder
- Staten ifm. omlægning af arealer til natur og skov

Hvordan sikrer vi ejerskifte i fremtidens landbrug?



Kvæggårde

Planteavlsgårde/Agerbrug

7323 Give

Malkekvægsbedrift med ca. 460 køer og 285 ha

Bolig
212 m²

Grundareal
285,57 ha

65.400.000 kr.



Kvæggårde

6534 Agerskov

Mælkeproduktion godkendt til 1400 køer

Bolig
281 m²

Grundareal
244,66 ha

92.000.000 kr.



Kvæggårde

4190 Munke Bjergby

Kvægeejendom

Bolig
329 m²

Grundareal
181,27 ha

52.500.000 kr.

Finansiering

- Bliver finansiering af fremtidens landbrug meget anderledes, end den er i dag?
 - Umiddelbart nej – og dog!
 - Fortsat tæt samspil med realkredit, bank samt eventuelle eksterne medinvestorer, som sikrer så god lånesammensætning som muligt
 - Sælgere kommer til at deltage mere aktivt i finansieringen
 - Eksterne investorer kan blive mere almindeligt på de større produktionsejendomme
 - Investorer vil stille større krav til dokumentation af bæredygtighed end vi er vant til i dag
 - Penge til finansiering af grønne energiinvesteringer vil delvis komme fra kapitalfonde, pensionskasser m.m., så der skal vi "øve os" i at samarbejde med nye aktører i markedet, og I skal sørge for at blive en del af projekterne



Finansiering af selskaber

- Kreditvurdering er uændret – ejerform har ingen betydning. Vi kigger forsat på indtjeningsevne, likviditet, soliditet, robusthed m.m.
- Lånemuligheder de samme uanset ejerstruktur
- Obs på sikkerhedsstillelse i personligt ejet regi contra selskab A/S, ApS – udlåner vil som udgangspunkt fortsat kræve personlig hæftelse uanset ejerform
- Kautionisters styrke kan i visse tilfælde påvirke vilkår

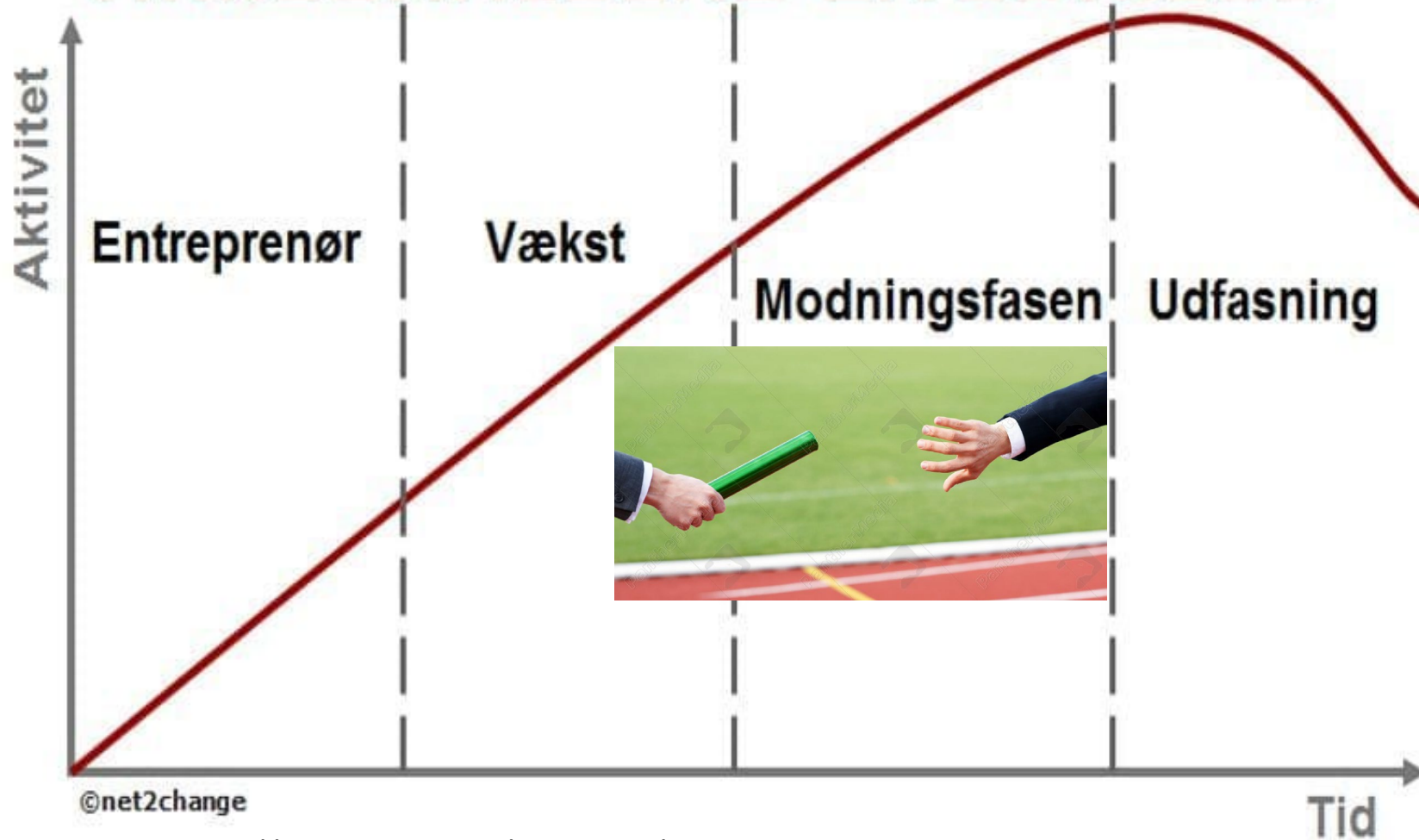


Rådgivning & dynamiske ejerformer

v/Jacob Olesen
Boje & Ladekjær



VIRKSOMHEDENS LIVSCYKLUS



Dynamiske Ejerformer

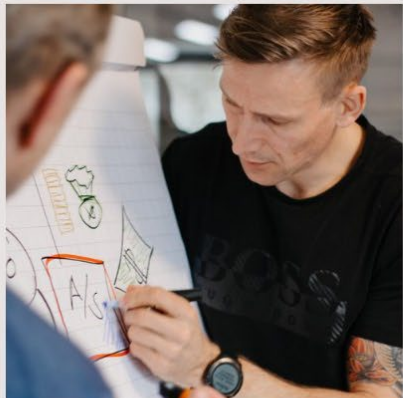
Hvordan definerer vi det?

Definition

- *Dynamisk* – Præget af forandring og udvikling – ofte ved samspil (Den Danske Ordbog)
- *Ejerform* – den juridiske organisering (hvor mange ejere og hvem hæfter for virksomhedens gæld)
- Samarbejdsmodeller, strategi og risiko
- Juridisk perspektiv, skattemæssigt perspektiv



Hvordan arbejder rådgivningen med ejerskifter!



Driftsøkonomi

Rentabilitet, besluningsgrundlag, kort- og langsigtet budgettering med sammenhæng til strategien.



Strategi

Strategiarbejde som er med til at sikre implementering fra tanke og plan til handling.



Bestyrelse

Rådgivning og deltagelse i, opstart af, rekruttering til og effektiv drift af bestyrelser og advisory boards.



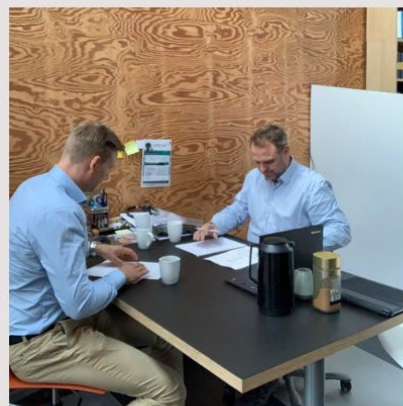
Ledelse

Udvikling af dit personlige lederskab og implementering ind i den daglige ledelse. Opbygning af organisationen.



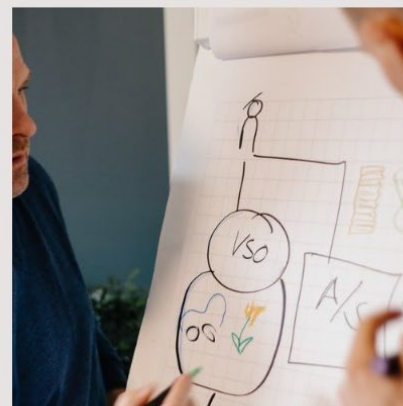
Netværk

Opstart og facilitering af leder- og rådgivernetværk. Fokus på ledelse, økonomi og strategi.



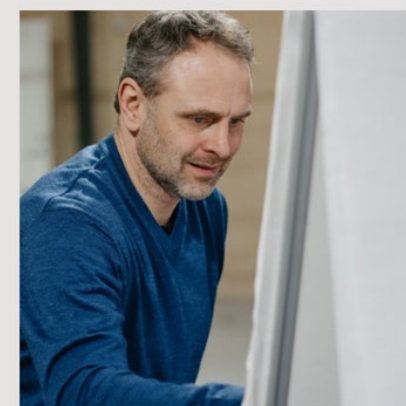
Finansiering

Rådgivning og optimering samt håndtering af samarbejder med realkredit, banker og leasingsselskaber.



Selskabskonstruktioner

Omstruktureringer, selskabs- og ejerkonstruktioner fra tanke til handling og herunder hele processen.



Skatterådgivning

Langsitet perspektiv og optimering af sammenhængen mellem virksomhedens og det personlige skattemiljø.

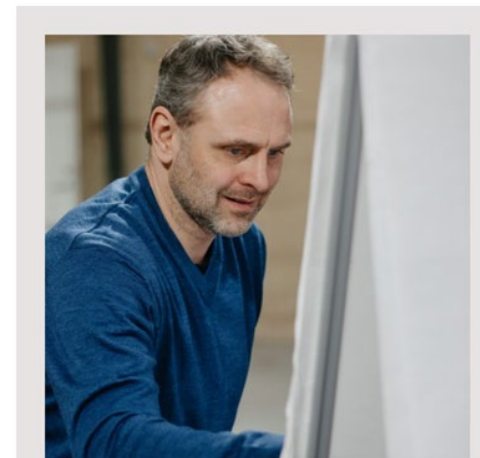


God forberedelse

...der ikke passer til den situation, som man står i, er dårlig forberedelse

Elementer i processen:

- Uddannelse og træning
- Kommunikation
- Emotionelle og kulturelle aspekter
- Planlægning
- Finansiering
- Jura og skat



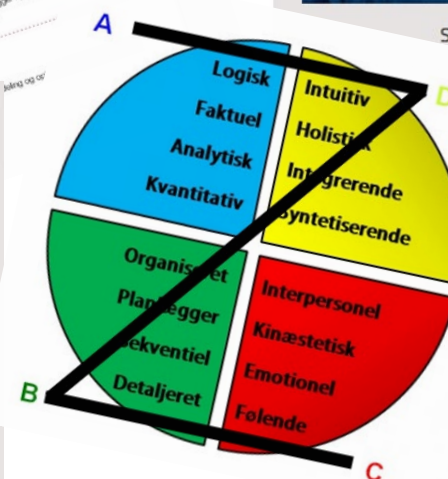
Skatterådgivning

Sammenhængen mellem forskellige skattemiljøer.



Strategi

Strategiarbejde som er med til at sikre implementering fra tanke og plan til handling.



Et par gode modeller



Ejerskifte i familierelation

1.000 køer, 700 ha

- Balance 200 mio. kr.
- Egenkapital 80 mio. kr. + 40 mio. kr. i udskudt skat
- Resultat før skat 10 mio. kr.

Strategi:

Købe stald, besætning og 200 ha nu – overtage de resterende 500 ha successivt over de næste 5 – 10 år

Handlerne ønskes gennemført 100% ikke som I/S eller andre juridiske konstruktioner.

Køber

- Erfaring fra den specifikke ejendom
- Har haft muligheden for at drifte en del af arealet i en årrække
- Successionsadgang
- Har opsparet egenkapital via drift

Sælger

- Attraktiv pris på første handel
- Markedspris på senere jordhandel
- Medfinansiering
- Tilbagebetaling med pantebreve
- Attraktiv lejeaftale på resten af arealet

Køb af bygninger uden jord

300 køer, 0 ha

- Balance 6 mio. kr.
- Egenkapital 1 mio. kr.
- Resultat før skat 1-2 mio. kr.

Strategi:

Ejendommen ligger bynært og har kort levetid, sælger har købt den for jorden, og ønsker at skille sig af med bygningerne.

Køber ønsker at købe og "bruge den" til udløb - anslået 10 år.

Køber

- Kommer med 1 mio. kr. kontant resten skal finansieres
- Kan budgettere en god businesscase
- Har erfaring med mælkeproduktion
- Søg finansiel risikoaflastning (EIFO, pantebreve, leverandørfinansiering)

Sælger

- Overvej udlejning bygninger og ”kun” salg af besætning
- Sharemilking
- Lad efterfinansiering stå til forrentning
- Lavere pris + earn out
- Tilbyd leje med købsoption

10 % medejer af A/S

500 køer 300 ha

- Balance 75 mio. kr.
- Egenkapital 30 mio. kr.
- Resultat før skat 5-7 mio. kr.

Strategi:

Ejer af selskabet vil lade driftsleder købe 10% aktier - Virksomheden skal fortsætte sin udvikling via kommende års forventede indtjening.

Køber

- Erfaring fra virksomheden
- Skal købe et ikke omsætningsegnet værdipapir for 3 mio. kr. 100% gældsfinansieret
- Får 10% udbytteret

Sælger

- Udlån pengene mod afdrag via udbytte
- Kautionere for lånet i banken, så køber tager omkostningen på lånet
- Lav option- eller warrants som en del af en lønpakke



Konklusionen er....

- En landbrugsvirksomhed er nødvendigvis ikke noget man køber, udvikler, afvikler og sælger - ejerskab og udvikling kan/skal gå hånd-i-hånd
- Ejerform ændrer ikke på de samlede lånemuligheder men kan åbne op for en ny dynamik
- Dynamiske ejermodeller kan give nye muligheder for både køber og sælger og gøre ejerskifte mere smidige – og være en nødvendighed ift. balancestørrelser
- Egenkapital er en nødvendighed og opsparing kan blive "mere værd" i et medejerskab

Dynamiske ejerformer og ejerskifter er en nødvendighed for at sikre et stærkt landbrug i fremtiden med yngre ejere ombord!



Peter Jørgensen
Landbrugschef

Sparekassen Sjælland-Fyn

2979 9579
pjo@spks.dk



Jacob Olesen
Partner

Boje & Ladekjær

Tlf. 4037 4028
jol@boje-ladekjaer.dk

BOJE &
LADEKJÆR
.....