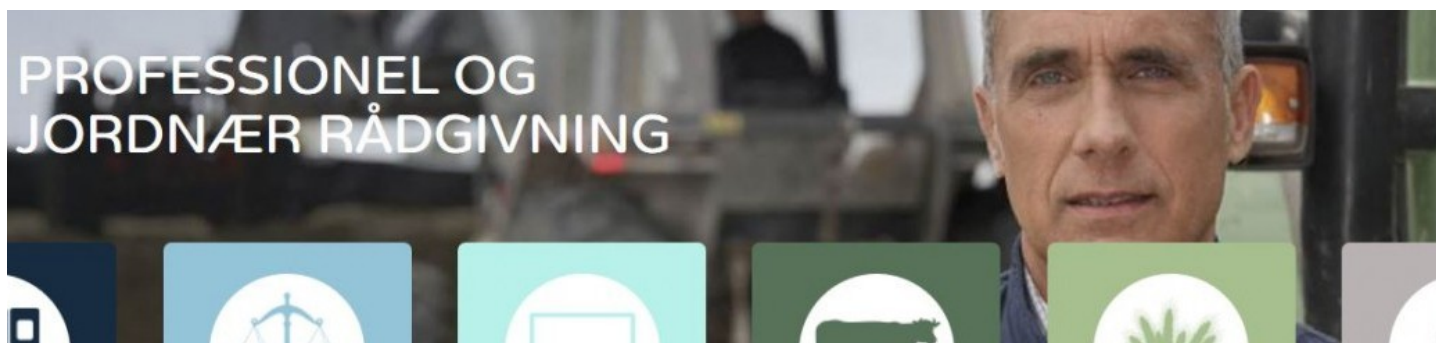


Viden til vækst

Kategoriarkiv: Økonomi



HVAD SKAL EN LANDBRUGSEJENDOM KOSTE?

16. MARTS 2015 | SØREN HANSEN | SKRIV EN KOMMENTAR

En afgørende forudsætning for at man kan opnå en rimelig indkomst, er at man ikke betaler mere for landbrugsejendommen end den er værd. Denne værdi bestemmer køberen ud fra sin egen indtægtsmålsætning. Køb af en landbrugsejendom er i midlertidig ikke alene erhvervelse af et produktionsapparat. Der er også tale om erhvervelse af en bolig og eventuelt rekreative værdier der er knyttet til ejendommen. Disse værdier kan ikke fastlægges med en driftsøkonomisk metode.

Produktionsapparatets værdi bestemmes ud det nettooverskud som ejendommen kan frembringe når der er taget hensyn til kravet om ejer aflønning og risiko. Det betyder også at jo lavere forventninger køberen har til indtjeningen og jo højere krav køberen har til aflønning og til risiko, desto lavere bliver den pris han eller hun kan give for ejendommen.

Beregningsteknisk er der ikke der for så vidt ikke de store problemer i at beregne værdien. Udfordringen ligger i at få fastlagt niveauet af de faktorer der skal indgå i beregningen. Landbrugserhvervet er kendetegnet ved en stor spredning i indkomsterne mellem de enkelte ejendomme. Hvis man i købsfasen undervurderer sine evner til at skabe indtjening (herunder værdistigninger) når man frem til så lav en pris, at man aldrig får købt. Omvendt, hvis man

overvurderer sine evner til at skabe indtjening, så giver man for meget for ejendommen og dermed løber man måske ind i økonomiske problemer. En helt anden problemstilling er at virksomheden selv, samt omverdenen uomtvisteligt vil ændre sig i løbet af ejertiden.

Det vil være helt naturligt at der er forskel på hvad den enkelte køber regner sig frem til at kunne give for en landbrugsejendom, da hver køber har sin egen "sande værdi" for ejendommen fordi prisen fastsættes ud fra den enkeltes forventninger til fremtiden.

Name (påkrævet)

Email (påkrævet)

Kommentar (påkrævet)

TILFØJ »

DEL DETTE:



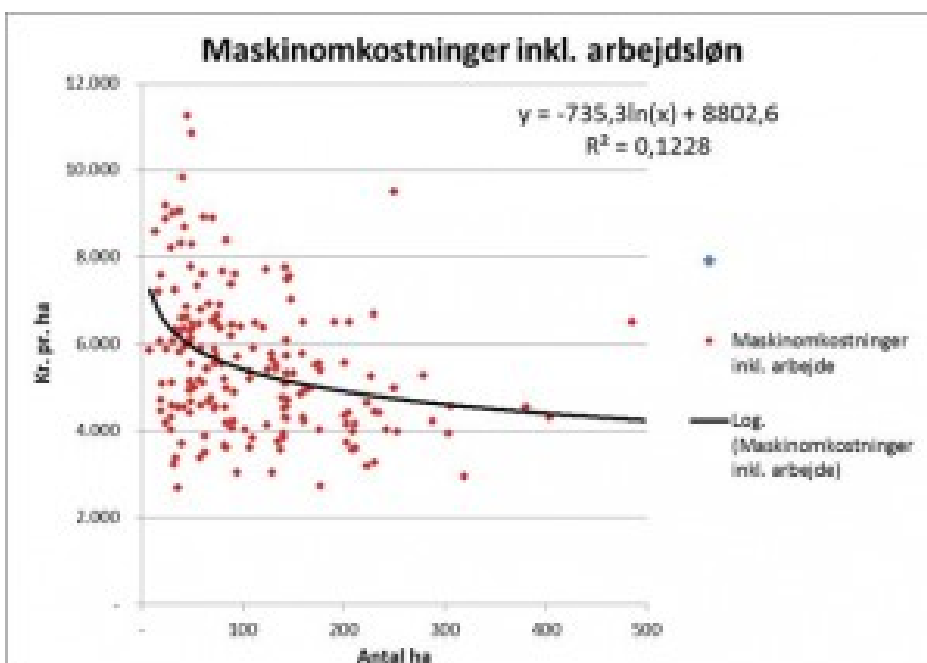


ØKONOMI

MASKINOMKOSTNINGERNES STØRRELSE

12. MARTS 2015 | SØREN HANSEN | SKRIV EN KOMMENTAR

Man kan have den holdning at maskinomkostningerne til at passe en ha er ens uanset hvor mange ha man skal passe. Der skal pløjes, harves, sås og høstes lige meget på hver ha. At der kan være noget om snakken ses af figuren. Der er ikke den store sammenhæng (R^2 værdien er meget lav) mellem omkostningerne pr. ha og antal ha.



En lille sammenhæng kan dog spores, som vist ved hjælp af tendenslinjen. Det kan forklares

ved ud fra to forhold

Hvis man har et stort areal at passe, løber man ikke så let ind i problemer med at have en "1/4 traktor" eller "en 1/2 mand" i overskud som man lettere gør hvis man kun skal passe 50 ha. Det burde være lettere at styre sine maskinomkostninger nedad gennem fornuftige investeringsvalg med mange ha. At der er mange undtagelser fra dette ses af figuren.

1. Der må være nogle fordele ved stordrift ved at købe større maskiner, der pr. investeret krone har en større kapacitet.

Konklusionen er derfor at maskinomkostningerne pr. ha falder jo flere ha man skal passe under forudsætning af man har skarp øje for at købe maskiner efter behov for derigennem at få en optimal udnyttelse.

Name (påkrævet)

Email (påkrævet)

Kommentar (påkrævet)

TILFØJ »

DEL DETTE:





ØKONOMI

SKAL DET KOSTE PENGE AT HAVE PENGE STÅENDE I BANKEN?

2. MARTS 2015 | SØREN HANSEN | SKRIV EN KOMMENTAR

Den fortsat faldende rente medfører at bankerne ikke i samme grad som tidligere kan tjene penge på kundernes indlånskonti. Hvis renten bliver ved med at falde vil nogle banker forsøge at krydse en magist grænse med en negativ rente og derved begynde at kræve betaling for indlån. Det vil virke stærkt provokerende på mange bankkunder hvis det sker.

Hvis din bank begynder at opkræve penge af dine indlån er der forskellige muligheder:

1. Hæv pengene og put dem i en bankboks.
2. Invester pengene i værdipapirer. Ulempen er at man mister muligheden for hurtig adgang til likvider, når man har brug for dem. Der er også en del omkostninger forbundet med værdipapirhandel.
3. Flyt pengene til en bank som giver positive indlånsrenter. Der er forskel på hvor pressede bankerne er til at indføre negativ indlånsrenter. Allerede i dag er der stor forskel på hvor meget den enkelte bank vil give i rente på opsparingskonti.
4. Hæld pengene i gældshullet. Det er ofte klogt at betale af på gælden i stedet for at have penge stående på indlånskonti. Du skal være opmærksom på at hvis pengene først er brugt til nedbringelse af et lån, så kan man ikke nødvendigvis få lånet igen hvis man igen skal

bruge penge.

Name (påkrævet)

Email (påkrævet)

Kommentar (påkrævet)

TILFØJ »

DEL DETTE:





ØKONOMI

KEND FORUDSÆTNINGERNE OG HOLD FAST I DET VIGTIGE.

2. FEBRUAR 2015 | SØREN HANSEN | SKRIV EN KOMMENTAR

I Landbrugsavisen nummer 3, 2015 var et indlæg omkring vurdering af afkastet forud for købet af en landbrugsejendom. Forfatteren giver udtryk for at afkastet bør ligge mellem 4-8 procent af den investerede kapital inklusive egenkapitalen. Mindst ved jordinvesteringer og mest ved husdyrproduktionen. Forfatteren har ret i sine betragtninger om at det er vigtigt at man ikke kalkulerer med et for lille overskud. En køber skal dog gøre sig klart hvordan ens forudsætninger, herunder krav til forrentning af investerede kapital påvirker den pris han eller hun kan give for en landbrugsejendom. I et konkret eksempel kan det beregnes at prisen falder med ca. 14 % hver gang kravet til forrentning øges med 1 %.

Når man kender konsekvenserne af sine forudsætninger, er det langt lettere at sidde ved forhandlingsbordet og give køb på områder som ikke betyder så meget for afkastet. Til gengæld skal man ikke give køb på vigtige forudsætninger også selvom det bevirker at man ikke får drømmegården. I yderste konsekvens bliver man måske aldrig selvstændig landmand. Det er trods alt bedre end at give køb på vigtige forudsætninger.

Name (påkrævet)

Email (påkrævet)

Kommentar (påkrævet)

TILFØJ »

DEL DETTE:





ØKONOMI

I REGNSKABSSÆSONENS TEGN

25. JANUAR 2015 | CHRISTIAN FUNCH | SKRIV EN KOMMENTAR

Regnskabssæsonen er skudt i gang, og for dem der arbejder med regnskaber står en travlt tid for døren.

I år har vi her hos Heden & Fjorden ekstra mange forhold omkring regnskabet, som vi er opmærksomme på. Først og fremmest handler det om L200, der har ændret væsentligt på lovgivningen omkring virksomhedsordningen. Alle skatteregnskaber der aflægges efter virksomhedsordningens regler, har vi i de seneste måneder screenet for om der er problemer, der er afledt af L200, og hvilke mulige løsningsforslag vi ser i den enkelte situation. I de fleste tilfælde, er der flere alternative løsninger, og som skatteyder kommer man derfor til, sammen med sin rådgiver, at forholde sig til hvilken løsning man finder mest optimal. En stor udfordring er at praksis ikke er afklaret, og fortolkningen af reglerne er derfor usikker.

I årsrapporterne er det mit indtryk, at et af årets store temaer bliver finansiering, finansielt beredskab, og likviditetsbehovet i 2015.

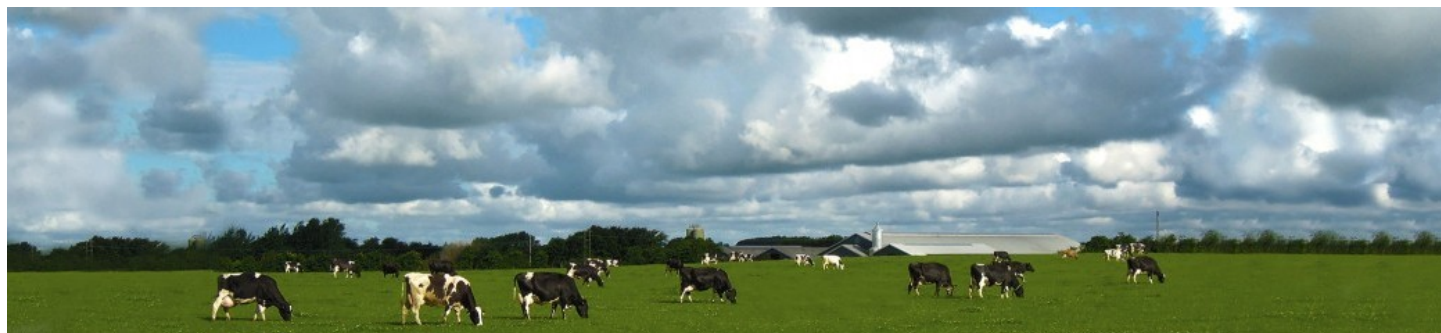
Som om perspektivet ikke var dystert nok i forvejen, fik svinenotering et fald på 30 øre for den kommende uge, og i det næste år, vil likviditet være mere afgørende en nogensinde før.

Det nuværende prisniveau er skitseres godt af udviklingen i smågriseprisen. Det forholder sig sådan, at en gris på 7 kg i uge 27 2014 kunne omsættes til 243 kr., mens det ved udgangen af

året på nær 15-20 kr. svarer til prisen på en gris på 30 kg. omsat i puljen.

Eksemplet viser dog også, at første halvdel af 2014 faktisk så ret fornuftigt ud, og jeg kan konstatere, at det kommer til udtryk i de første 2 årsrapporter jeg har haft igennem hænderne, og som nu ligger til godkendelse i banken. De har overrasket mig positivt!

DEL DETTE:



ØKONOMI

SKRIV DIN EGEN LEDELSESBERETNING TIL ÅRSRAPPORTEN 2014

21. JANUAR 2015 | SØREN HANSEN | SKRIV EN KOMMENTAR

En af de første sider i årsrapporten er "**Ledelsesberetningen**". Her har du mulighed for med egne ord at redegøre for årets forløb, udviklingen i aktiviteterne, forventninger til fremtiden og handlingsplaner for de planlagte mål.

Vores erfaring er at en ledelsesberetning medfører at du her kan komme foran på "point" når kreditgiver skal vurdere regnskabet. Dette giver en enestående chance for at få andre "bundlinjer" frem i regnskabet end blot den økonomiske. Den økonomiske bundlinje er først og fremmest det der bliver vist i årsrapporten.

I ledelsesberetningen bør du derfor komme ind andre områder end det økonomiske. En god ledelsesberetning skaber tillid hos læseren fordi en viser du har overblik over din bedrift..

Vær opmærksom på, at det virker stærkt og positivt, at andre kan læse, at det er dine egne ord og fokus, der kommer frem i årsrapporten. Det tæller mere end hvis du får andre til at skrive ledelsesberetningen.

Du kan læne dig op af disse hovedpunkter:

Kort beskrivelse af årets gang i 2014 med hensyn til:

- Mark
- Stald
- Personaleforhold
- økonomi

Brug det meste af ledelsesberetningen til at beskrive tiltag i 2015 til at imødegå det dårlige bytteforhold.

Beskriv din finansieringsstrategi

Name (påkrævet)

Email (påkrævet)

Kommentar (påkrævet)

TILFØJ »

DEL DETTE:





ØKONOMI

SKAL JEG LEJE, LEASE ELLER KØBE NÆSTE TRAKTOR?

13. JANUAR 2015 | SØREN HANSEN | SKRIV EN KOMMENTAR

Mulighederne er mange, men hvad skal vælges?

Leje

Hvis behovet er under 150-200 timer pr. år i 2-3 perioder/år. Prisen kan måske aftales til 1 kr. pr. hk pr. time. Traktoren kan udvælges til opgaven og man sparer af afskrivninger og renter af bunden kapital.

Der er to for leasing: Finansiell- eller operationel leasing:

Finansiell leasing svarer til en købekontrakt, bortset fra at du ikke ejer maskinen og dermed kan der ikke foretages skattemæssige afskrivninger. Løbetiden for leasingperioden er typisk 4-7 år. I aftalen forpligtiger man sig normalt til selv at købe maskinen eller anvise en køber til et aftalt beløb ved leasingperiodens udløb. Der skal normalt betales en ekstraordinær leasingydelse op til 25% af købesummen eller der skal erlægges et depositum der svarer til købesummen ved leasingperiodens afslutning. Der betales ikke moms af den fulde købesum

Operationel leasing er på mange måder en blanding af leje og leasing. Man har stadigvæk fuld brugsret over udstyret i hele leasingperioden, men udgifter til vedligehold og service og måske andre udgifter forbundet med udstyret er indregnet i leasingafgiften. Man betaler selv for brændstof og olie. Der er ingen købsforpligtigelser ved periodens afslutning. Udstyret skal afleveres i en aftalt stand, så vær forsigtig med buler og skader. Der betales ikke moms af den fulde købesum

Køb:

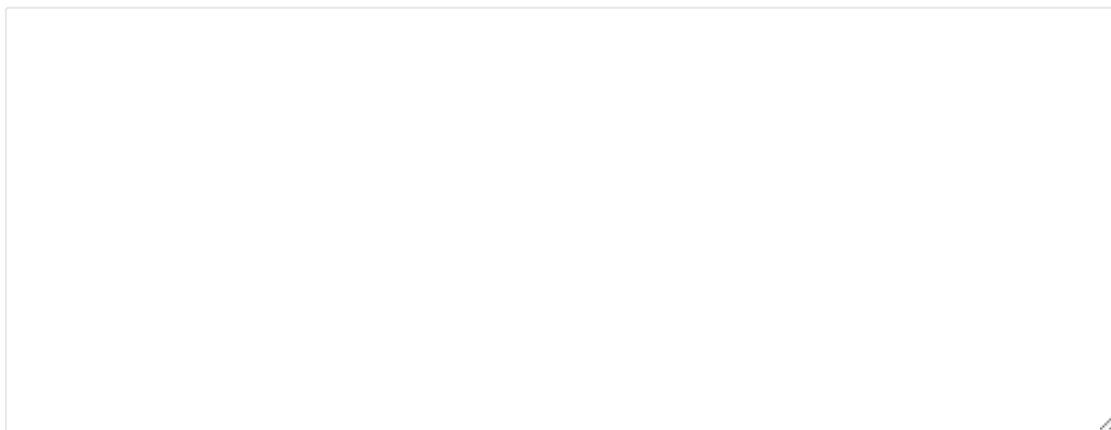
Der er normalt mulighed for at lave købekontrakter i banken eller i et finansieringsinstitut. Udstyret bogføres i regnskabet på normal vis og der betales moms af købesummen. Man har fuld brugsret aktivet. Husk at få købekontrakten lavet før aktivet kommer ind på ejendommen fordi det ellers bliver omfattet af realkreditinstituttets pant. Dette kan give problemer ved et senere salg

Med hensyn til finansiering af biler vil jeg opfordre til at holde det helt fri sin normale landbrugsfinansiering. Det vil sige at der oprettes separat finansiering af bilen og meget gerne i et finansieringsselskab eller i et andet pengeinstitut. Ægtefællen skal ikke blandes ind i lånedokumenterne med mindre hun også ejer aktivet.

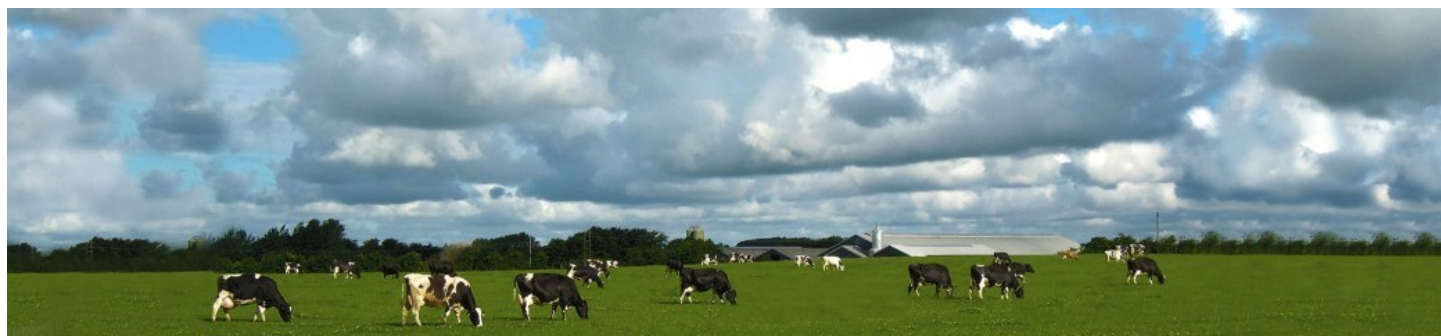
Name (påkrævet)

Email (påkrævet)

Kommentar (påkrævet)

[TILFØJ »](#)

DEL DETTE:



ØKONOMI

GENERATIONSSKIFTE ER DET NOGET FOR MIG?

8. JANUAR 2015 | CHRISTIAN FUNCH | SKRIV EN KOMMENTAR

I en tid hvor skyerne er trukket sammen over dansk landbrug, er det et meget relevant spørgsmål at stille sig selv. Både for den unge landmandsuddannede som skal overveje sin fremtid, men også for den midaldrende landmand, der er på vej til så småt at planlægge sit otium.

For begge parter gælder det, at der er tale om langsigtet planlægning. Langsigtet planlægning kræver altid en grundig forberedelse, hvor muligheder, fordele, ulemper og alternativer overvejes og vurderes nøje.

Derfor sætter vi i Heden og Fjorden ekstra fokus på generationsskiftet her i januar i form af 2 arrangementer.

For den unge generation

19. januar er der fra kl. 13.00 og frem til 19.30, konference for kommende landmænd, hvor der i mine øjne er sammensat et meget spændende program, med deltagelse af bl.a Martin Merrild og Søren Porsbjerg. Søren er Chef for Nordeas landbrugsafdeling, og det er derfor en gylden chance, for som deltagere at tale direkte til bankens øverste ledelse.

Læs meget mere om programmet, og tilmeld dig på følgende link:

<http://www.hflc.dk/arrangementer/vil-du-vaere-med-i-eliten-af-kommende-selvstaendige-landmaend>

For den midaldrende generation

9 dage senere d. 28/1 tager 2 af mine kollegaer, Søren Laursen og Palle Høj sig af denne gruppe, idet de fra 12.30 til 16.00 redegør for de forskellige muligheder der er, når man som sælger gør sig parat til generationsskiftet, og hvilke bløde parametre man også skal være opmærksom på.

Læs meget mere om programmet, og tilmeld dig på følgende link:

<http://www.hflc.dk/arrangementer/forbered-dig-paa-generationsskifte>

Jeg ser frem til at se jer ved begge lejligheder!

DEL DETTE:





ØKONOMI

GIV SLIP PÅ ARBEJDET

5. JANUAR 2015 | SØREN HANSEN | SKRIV EN KOMMENTAR

Når landbrugsvirksomheden vokser, må ejeren efterhånden betro noget af sit arbejde til andre. Samtidig må man acceptere, at man kun kan nå sine mål gennem de ansatte. Og det kan være svært at give slip på arbejdsopgaver, som man selv er god til og måske kan udføre hurtige og bedre end den ansatte.

Det med at give slip på arbejdsopgaver er som med bilkørsel: Ingen vil indrømme at de er dårlige til at køre bil og ingen vil indrømme at de er dårlige til at give slip på arbejdsopgaver. Men hvis du vil lave det hele selv, kan du let blive en flaskehals i virksomheden. Ved at uddelegere kan der blive frigjort tid og energi til alle parter så endnu flere opgaver kan løses. Herudover vil medarbejderne blive trænet i nye færdigheder og være mere motiveret i det daglige. Uddeleger derfor mere arbejde og få tid til de vigtige opgaver i stedet for hele tiden at skulle finde tid til at løse akutte og presserende opgaver.

Name (påkrævet)

Email (påkrævet)

Kommentar (påkrævet)

TILFØJ »

DEL DETTE:



SKATTEMÆSSIG HÅNDTERING AF BESÆTNING OG BEHOLDNINGER II

2. JANUAR 2015 | CHRISTIAN FUNCH | SKRIV EN KOMMENTAR

Godt nytår!

Jeg sætter i 2 indlæg her omkring årsskiftet fokus på den skattemæssige håndtering af besætninger og beholdninger ved status. Første afsnit udgivet 29/12 omhandlede beholdningerne, og jeg vil derfor denne gang fortælle om håndteringen af besætningerne.

Det er husdyrbeskatningsloven der stiller rammerne for håndteringen af besætningerne. For størstedelen af reglerne i denne lov gælder det, at de kun kan anvendes af egentlige landbrugere, hvorfor eks. kreaturhandlere og stutterier er afskåret fra at gøre brug af reglerne, men i stedet er henvist til varelagerloven.

Landbrugets besætninger inddeles i 2 kategorier:

- **Stambesætning**
Består inden for kvæg af alle hundyr over 1 år, og for svin er det alle søer og gylte. Moderfår medregnes også til stambesætningen.
- **Handelsbesætning**
Består af alle øvrige husdyr i landbrugsbesætningen

For begge dyregrupper gælder det, at skatterådet hvert år udarbejder såkaldte normalhandelsværdier (NHV), der kan bruges ved værdiansættelsen. Man kan dog i stedet vælge at anvende handelsværdien, men kun hvis denne er højere end normalhandelsværdien. Med andre ord, skal besætningen som minimum medtages til normalhandelsværdien.

Værdien af besætningen ultimo tillægges indkomsten. Samtidig fratrækkes besætningens primo værdi, og det er således kun forskydningen i værdien der påvirker indkomsten, forstået på den måde, at såfremt besætningen har en højere værdi ultimo end primo, vokser indkomsten, mens den falder, såfremt det forholder sig omvendt.

For at imødekomme de indkomstpåvirkninger, der alene opstår som følge af ændringer i Skatterådets normalhandelsværdier, laves der for stambesætningen en konjunkturberegning, der udligner indkomstpåvirkningen.

Besætningsnedskrivning

På landbrugsbesætningen kan der nedskrives med op til 15 % årligt. For nedskrivningen

gælder det, at den skal indtægtsføres i det efterfølgende indkomstår, hvor der dog igen kan foretages en ny nedskrivning. Besætningsnedskrivningen kan derfor bruges til at udligne indkomsten de enkelte år imellem. Eks kan man i et år med høj indkomst vælge at nedskrive med 15 %, mens man i det efterfølgende indkomstår med lavere indkomst, kan vælge at nedskrive med 2 %, hvorved man hæver indkomsten, idet tidligere års nedskrivning på 15 % skal indtægtsføres.

Vær opmærksom på, at dyr til skindproduktion samt hjortedyr m.v. ikke er omfattet af husdyrbeskatningsloven, hvorfor der ikke kan foretages nedskrivning på disse dyregrupper.

DEL DETTE:



OLDER POSTS