



Vejledende værdiansættelse af status i årsrapporter 2013

Udgangspunktet er, at aktiver værdiansættes til dagsværdi.

Promilleafgiftsfonden for landbrug

Dagsværdien for grunde og bygninger er handelsværdien på balancedagen. Værdiansættelse af bygninger kræver særlig opmærksomhed. Mælkekvote anbefales værdiansat under hensyntagen til at mælkekvotesystemet afskaffes i 2015.

Videncentret for Landbrug, Økonomi og Virksomhedsledelse offentliggør vejledende værdier i forbindelse med udarbejdelse af årsrapporter med ultimo status pr. 31.12.2013. Det bemærkes at værdierne er vejledende og der bør tages udgangspunkt i den enkelte kundes individuelle forhold. [Statusprisgruppen](#) har deltaget i udarbejdelsen af de vejledende priser. Dette dokument indeholder vejledende værdier på aktiver, hvor der er muligt at værdisætte disse før selve statusdagen. Øvrige værdier kommer snarest efter statusdagen. Desuden indeholder notatet vejledning om værdiansættelse af aktiver, hvor der ikke findes standardværdier.

Diverse vejledninger og regneark til værdiansættelse af fjerkræ, fremskaffelse af markoplysninger fra MarkOnline, kvægoplysninger fra kvægdata-basen, værdiansættelse af mælkekvote m.v. vil blive ajourført på LandbrugsInfo december 2013.

Nedenfor er en oversigt over de forskellige aktiver og de vejledende værdier eller forhold, man skal være opmærksom på.

Oversigt over vejledende værdiansættelse for 2013 på væsentlige aktiver

Grunde og bygninger (Fast ejendom)	Det anbefales at værdiansætte grunde og bygninger til dagsværdi. Dagsværdien for grunde og bygninger er handelsværdien på balancedagen. Såfremt revisor/økonomikonsulenten er usikker på værdiansættelsen, bør der foretages en mægler/valuarvurdering for bekræftelse af, om de anvendte værdier er i overensstemmelse med markedet. 2013 var igen et år med relativt få ejendomshandler. Det kan derfor være vanskeligt at vurdere dagsværdi på jord og bygninger ud fra foretagne handler. Det betyder, at det kan være relevant at foretage en vurdering af jordens kapitaliserede værdi ud fra en forventning til afkastet på den konkrete bedrift. På Danmarks Statistik http://www.statistikbanken.dk/2439 under 'Indkomst, forbrug, priser' kan man se priserne på landbrugsejendomme, der er handlet, fordelt på landsdele. Det er vigtigt at bemærke, at statistikpriserne pr. ha er inklusiv værdien af bygningerne. Groft sagt og på landsgennemsnit har niveauet været rimelig stabilt siden efteråret 2011. Tillige har Finanstilsynet i sit 'julebrev' til bankerne indikationer til prisniveau på jord fordelt på områder i Danmark, som der også kan tages udgangspunkt i. Se seneste julebrev . I december 2013 forventes dette opdateret.
Mælkekvote	Vi anbefaler en mælkekvotepris på 0,39 kr. pr kg ved en basisfedtprocent på 4,36 (I 2012 anbefalede vi 0,77 kr. pr kg).
Betalingsrettigheder	Det anbefales at holde værdien af betalingsrettigheder for 2013-årsrapporten uændret i forhold til 2012-årsrapporten, således at basis- og græsrettigheder fortsat værdisættes til 0 kr. Mæketillæg: Kapitaliseringsfaktor 1,00 på udbetalt tilskud i 2012. Kvægtillæg: Kapitaliseringsfaktor 0,50 på udbetalt tilskud i 2013.
Kartoffelrettigheder	Der anbefales en pris på 30 kr./hkg for rettigheder til 'melfabrikker' og 0 kr. for rettigheder til 'pulverfabrikker'. Stivselstillægget anbefales ikke værdisat.
Sukkerroerrettigheder	Der anbefales en pris på 500 kr./tons af ejede leveringsrettigheder.
Besætning	Vejledende priser ajourføres 1. uge i januar 2014 i Ø90.
Beholdninger af egen avl til opfodring	Grovfoder - konventionel: Majs til helsæd: 1,07 kr./FEN. Græs: 1,18 kr./FEN. Grovfoder - økologisk: 1,44 kr./FEN Korn: samme som beholdninger af egen avl til salg
Beholdninger af egen avl til salg	Korn - konventionel: Vejledende priser ajourføres 2. uge i januar 2014 i Ø90. Korn - økologisk: Skønnet dagsværdi pr. 31/12 2013 (offentliggøres på LandbrugsInfo 2. uge 2014) Andet: Dagsværdi pr. 31/12 2013
Indkøbte beholdninger	Korn, kraftfoder mv.: Indkøbspris. Denne reguleres dog til dagsværdi, hvis der er sket prisændringer.

Kommentarer til enkelte aktiver

Ad. Fast ejendom

Jord

Dagsværdien for grunde og bygninger skal vurderes individuelt for hver enkelt ejendom. Den offentlige vurdering kan ikke anvendes, da den kun i meget få tilfælde svarer til dagsværdien. Det er landmanden, der skal foretage vurderingen, hvorefter revisor/økonomikonsulenten skal forholde sig til, om den er retvisende. Såfremt revisor/økonomikonsulenten er usikker på værdiansættelsen, bør der indhentes en mægler-/valuar-vurdering. Er revisor/økonomikonsulent uenig med landmanden, skal der tages et forbehold i erklæringer.

Ved værdiansættelse af jorden kan det mange steder være vanskeligt at tage udgangspunkt i konkrete handler for at danne sig et billede af dagsværdien, idet der ikke har fundet mange handler sted i den seneste periode. Det er væsentligt at inddrage jordens afkastningsevne og den kapitaliserede værdi heraf. Afkastningsevnen kan vurderes ud fra dækningsbidrag efter maskin- og arbejdsomkostninger samt ejendomsskatter m.v. tillagt den forventede værdi af den afkoblede støtte. Se [notat](#) fra december 2012 som vil blive ajourført december 2013.

Der er store regionale forskelle på prisniveauerne på jorden, ligesom der er store individuelle forskelle på de landejendomme, der bliver handlet i henhold til hvilke aktiver, der indgår i handlen samt aktivernes kvalitet og beskaffenhed, f.eks. jordens bonitet, arrondering, størrelse af marker, vandingstilladelse, miljøforhold, ekspansionsmuligheder etc.

Randzoner anses som en del af den dyrkbare jord og skal ikke særskilt værdiansættes. I hvilken grad randzoner kan forringe værdien på den konkrete bedrift afhænger af, hvor stor en andel på bedriften, der er randzone, og hvor meget kompensationen udgør i forhold til den produktion, der kunne have været.

Generelt må det antages, at randzoner har en mindre betydning for værdiansættelsen på de fleste bedrifter.

Reduktion af EU-støtten kan ligeledes have betydning for det afkast, jorden kan forventes at give fremover.

I praksis er set eksempler på, at banken har anmodet om, at jordprisen bliver hævet i årsrapporten. I sådanne tilfælde skal banken fyldestgørende begrunde og ikke mindst dokumentere den pris, der ønskes anvendt. Såfremt banken ikke kan fremskaffe den fornødne dokumentation eller revisor er uenig i værdiansættelsen, skal revisor tage forbehold, såfremt landmanden ønsker at anvende bankens pris.

Bygninger

Bygningers anvendelse og levetid skal vurderes. Er der driftsbygninger indenfor f.eks. kvægbrug, hvor krav i lov om hold af kvæg muligvis kan give problemer, eller at bygninger af andre årsager ikke er tilsvarende til produktion, skal nedskrivning på disse vurderes. Af- og nedskrivningsprofilen skal afstemmes med bygningernes forventede anvendelsesperiode.

Forbedringer af eksisterende bygninger skal optages til af- og nedskrivning i anlægskartotek under den eksisterende bygning. (Konteringsmæssigt er det konto 9719 Forbedringer). Bygningens restlevetid efter forbedringen skal så revurderes, således at den er afstemt med den faktiske, forventede anvendelsesperiode efter forbedringen.

Ad. Betalingsrettigheder

Markedet for handel med betalingsrettigheder er meget tyndt, og derfor er det ikke de afviklede handler, der ligger til grund for vores anbefaling. For årsrapporterne 2012 var anbefalingen 0 kr. for såvel almindelige og græsrettigheder. Årsagen er, at almindelige og græsrettigheder nu har samme værdi, og at der er overskud af rettigheder i forhold til det dyrkede areal. Anbefalingen for 2013 er, at værdien bibeholdes på 0 kr.

Kapitaliseringsfaktorerne for kvæg- og mælketillæg anbefales fastholdt på henholdsvis 0,5 for kvægretheder og 1,0 for mælkerettigheder.

Ad. Mælkevote

Mælkevotesystemet ophører i 2015. Mælkekvoten anbefales derfor værdisat i 2013 til 50 % af værdien i 2012, svarende til 39 øre. Begrundelsen er, at de anvendte værdier pr. 31.12.2014 vil blive nedskrevet til 0 kr., når mælkevotesystemet ophører med udgangen af 2014.

Ad. Besætning

Priser på kvæg- og svinegrupperne beregnes ud fra modeller. De beregnede værdier er herefter afrundet.

Svinemodell:

Udgangspunktet er registrerede priser i ugerne 49-52 (december måned). Følgende værdier indgår i beregningerne:

- Slagtesvin (kr./kg slagtet vægt)
- Løbeklar sopolt (32 uger)
- Nyløben gylt
- Højdrægtig gylt
- Landsnotering søer (kr./kg slagtet vægt)
- Notering 30 kg's grise
- Notering 7 kg's grise

Værdien af drægtige søer og gylte ansættes ud fra gennemsnittet af en højdrægtig gylt og slagte værdien af en so (kr./kg gange 180 kg). Værdien på ikke drægtige søer er ud fra slagte værdien tillagt en ½ avlsværdi. Avlsværdi er værdi for løbeklar sopolt minus slagte værdien.

Priserne for de forskellige småriseintervaller beregnes lineært ud fra prisen på 7 kg's grise og prisen på 30 kg's grise.

Priserne på de forskellige slagtesvineintervaller beregnes lineært ud fra prisen på 30 kg's grise samt værdien af slagtesvin ved salg.

Kvægmodell:

Udgangspunktet er noteringer fra Sammark og EUROP-notering (DMA) i ugerne 49-52

Følgende værdier indgår i beregningerne:

- Kalve
- Løbekvier
- Kælvekvier
- Kælvekøer
- Slagtepriser for køer (Klasse 'O')

For malkekøer er det gennemsnittet af prisen for kælvekvier og kælvekøer (vejer 58 %) og slagteprisen pr. kg gange 280 kg (vejer 42 %).

For de forskellige grupper af kvier beregnes prisen lineært mellem prisen på kalve og løbekvier samt mellem løbekvier og højdrægtige kvier.

Der kan være foretaget mindre justeringer og afrundinger, hvor en prisgruppe er ude af trit med de øvrige priser eller der f.eks. ikke er tilstrækkelig med omsætning ved en af kategorierne.

Mink:

I de senere år har den vejledende pris for minkskind og minktæver været med udgangspunkt i kostprisen. Langt hovedparten af de minkregnskaber, der er udarbejdet i DLBR-virksomheder, er med udgangspunkt i en kostprisværdiansættelse.

Da handel med minkskind foregår på auktioner på København Fur fem gange om året, kunne værdiansættelsen godt være med udgangspunkt i en dagsværdi – og dermed følge hovedreglen i DLBR's princip om dagsværdiansættelse. VFL vil derfor offentliggøre såvel en vejledende dagsværdi og en vejledende kostpris for minkskind og minktæver.

Værdiansættelsen af minkskind ved dagsværdi vil være med udgangspunkt i seneste auktion (december), - dog skal der foretages en vurdering af skindarter og kvalitet i forhold til de handler, der indgår i skindstatistikken fra KF. VFL vil offentliggøre en vejledende dagsværdi primo januar 2014.

Kostprisen var i 2012 på 250 kr. pr. skind og for 2013 forventes den at blive cirka 20-30 kr. højere. Priser for avlsdyr forventes at være cirka 50 kr. højere end skindpris. Endelig vejledende pris vil blive offentliggjort primo januar.

Kunderne kan så tage stilling til, om de ønsker at anvende kostprisværdiansættelsen eller dagsværdiprisansættelsen.

Beholdninger eget grovfoder:

Prisen på eget grovfoder (intern grovfoderpris) fastsættes ud fra kostprisen inklusive indirekte produktionsomkostninger (IPO). Heri indgår styk-, arbejds- og maskinomkostninger samt en beregnet forpagtningsafgift på jorden. Styk-, arbejds- og maskinomkostninger beregnes ud fra budgetkalkuler for de forskellige grovfoderarter. En beregnet forpagtningsafgift beregnes med udgangspunkt i den gennemsnitlige, betalte forpagtningsafgift pr. ha for kvægbedrifter i seneste regnskabsår minus den afkoblede støtte pr ha.

Statusprisen (ultimo) er for grovfoder identisk med den interne pris på årets grovfoderproduktion pr FEN.

Se [beregningerne](#)

For konventionelt grovfoder anvendes en 'gul' og en 'grøn' værdi for henholdsvis majs til helsæd og græs. Disse er for ultimo 2013 henholdsvis 1,07 kr. pr. FEN og 1,18 kr. pr. FEN. Ønskes en særskilt pris for kolbemajs er den vejledende pris 1,25 kr./FEN. Gennemsnitprisen for alle grovfoderarter er 1,13 kr./FEN.

Den vejledende statuspris for økologisk grovfoder er på 1,44 kr. pr. FE.

Man skal være opmærksom på, at hvis nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen med tillæg af indirekte produktionsomkostninger, nedskrives til den lavere værdi.

Beholdninger salgsafgrøder

De vejledende priser for beholdning af egen avl af salgsafgrøder (korn, raps, frø m.v.) værdisættes ud fra de fakturerede priser, der er handlet til i december måned. Det er DLG's prisstatistik, der danner udgangspunkt for priserne. Eget korn til foder værdisættes som korn til salg.