

Købsberegninger

Forudsætninger

Det antages at jorden købes for 11,1 mio. kr. og stuehus, bygninger og maskiner for 1,429 mio. kr. og at maskiner frasælges straks for 429.000 kr. Dvs. samlet købssum netto på 12,1 mio. kr.

Der er regnet med en investeringshorisont på 20 år. De 11,1 mio. kr. svarer til 150.000 kr. pr. ha dyrkbar jord (de 74 ha).

Det antages at der optages 2/3 fastforrentet realkreditlån og 1/3 variabel forrentet realkreditlån.

Der er regnet ud fra afdragsfrihed de første 10 år på det fastforrentede lån og på det variabelt forrentede lån antages det at afdragsfriheden forlænges til 20 år. Løbetiden på lånene er 30 år.

Det antages at rente inkl. bidrag er 3,16 % på det fastforrentede lån. Gennemsnitsrenten på det variabelt forrentede lån inkl. bidrag forventes at blive 3,00 %, hvor renten skønnes at være stigende igennem lånets løbetid, dvs. 2,0 % p.a. år 1-5, 3,0 % p.a. år 6-10 og 3,5 % år 11-20. Evt. træk på kassekredit forventes at koste variable rente + 4 pct.point.

Der regnes i faste priser og antages samme produktivitet og omkostningsniveau i alle år.

Der er anvendt en kalkulationsrente til at tilbagediskontere over tid på 5 % p.a. for driftens cash flow og ved salg af bygninger, mens der vedr. jordens værdi og restgæld er anvendt 3 % p.a., da jorden forventes at være et relativt sikkert og værdifast investeringsgode.

Ellers er der generelt anvendt de samme forudsætninger som i forpagtningsberegningerne mht. pris og omkostninger. Dog er udlejning 72.000 kr. årligt og jagtleje 20.000 kr. medtaget, da stuehus og bygninger er med i beregningerne. Det antages at stuehus og driftsbygninger afskrives lineært til 0 kr. over 20 år. Den ønskede "ejerfortjeneste" på driften af jorden på omkring 700 kr. pr. ha er som nævnt senere ikke med i det beregnede afkast pr. ha. Den fortjeneste skal være indeholdt i nutidsværdien af investeringen. Ved en ønsket fortjeneste på 700 kr. pr. ha pr. år vil det over 20 år løbe op i ca. 1 mio. kr.

Scenarie 1 – optimistiske maskinomkostninger

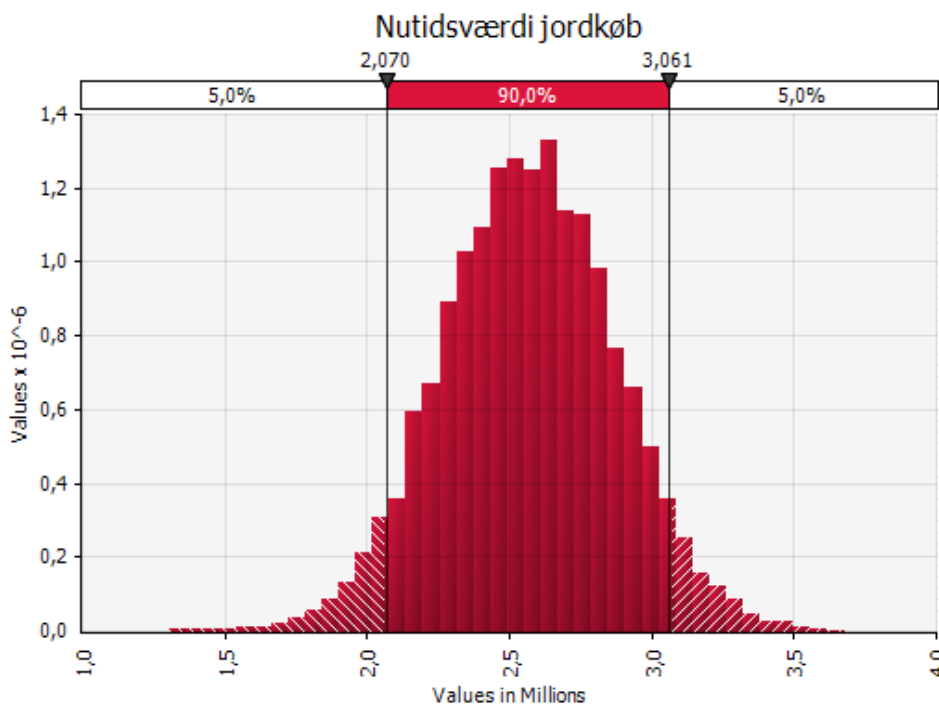
I scenarie 1 er der regnet med optimistiske maskinomkostninger (scenarie diskuteret på mødet d. 20. april), så resultat pr. ha er på 6.471 kr. før kapitalomkostninger.

Der forventes et samlet overskud på godt 2,5 mio. kr. ved investeringen og en afkastningsgrad på 4,5 % p.a. i gennemsnit. "P5" skal forstås som at der er 5 procent sandsynlighed under de angivne forudsætninger for at nutidsværdien bliver under 2.070.000 kr.

Rentabilitet

20 år	Samlet bedrift	Planteprod.	Andet	Kassekredit
Nutidsværdi forventet, kr.	2.569.754	2.190.371	379.537	-154
P5, kr.	2.069.681	1.697.412	345.293	0
P25, kr.	2.363.751	1.986.217	345.293	0
P50, kr.	2.570.006	2.191.839	345.293	0
P75, kr.	2.775.452	2.394.567	345.293	0
P95, kr.	3.060.624	2.674.293	345.293	0
Afkastningsgrad gns. p.a.*	4,5%	4,3%	8,4%	-

*Going concern



Statistics	
	*Going concern
Cell	Resultat 20 år!B29
Minimum	1.307.350,16
Maximum	3.677.724,72
Mean	2.569.754,42
Mode	2.636.505,04
Median	2.570.005,97
Std Dev	303.968,68
Skewness	-0,0258
Kurtosis	3,0865
Values	10000
Errors	0
Filtered	0
Left X	2.069.681,48
Left P	5,0%
Right X	3.060.623,79
Right P	95,0%
Dif. X	990.942,31
Dif. P	90,0%
1%	1.860.667,87
5%	2.069.681,48
10%	2.183.111,08

Scenarie 2 – mere realistiske maskinomkostninger

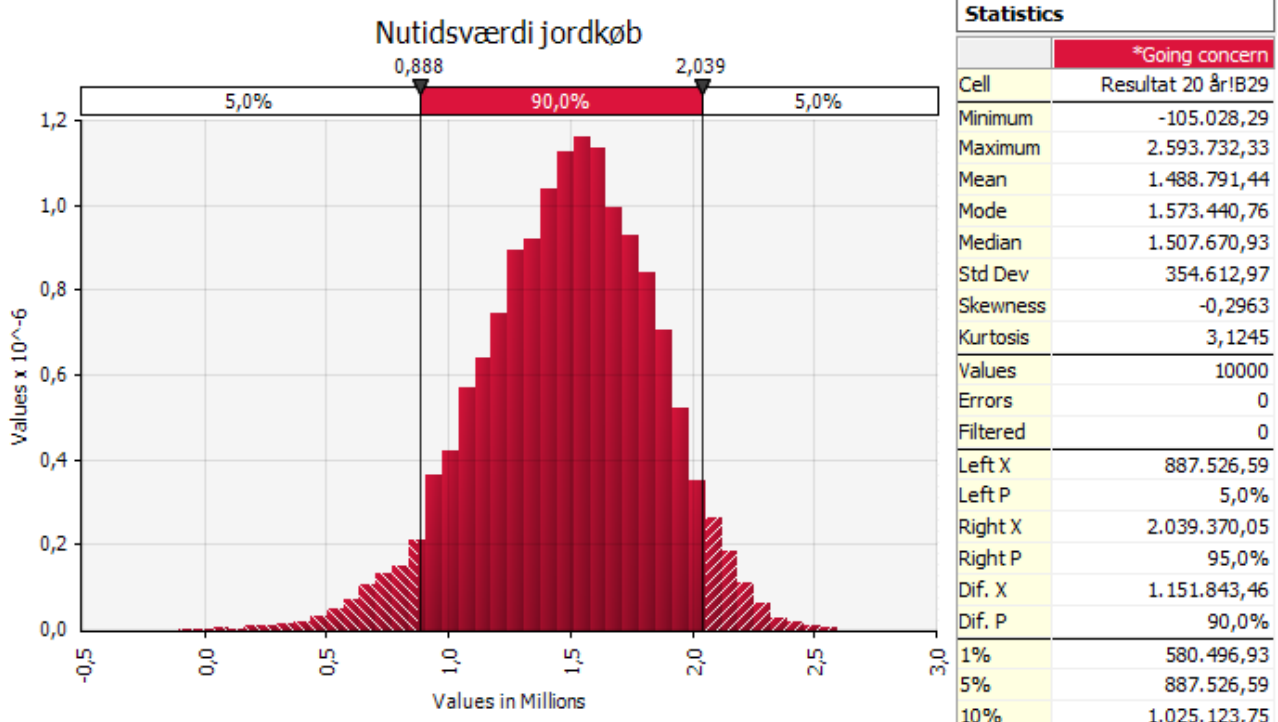
I scenarie 2 er der regnet med højere maskinomkostninger (alternativ beregning af afkast fra det købte areal), så resultat pr. ha er på 5.358 kr. før kapitalomkostninger.

Der forventes et samlet overskud på knap 1,5 mio. kr. ved investeringen og en afkastningsgrad på 3,8 % p.a. i gennemsnit.

Rentabilitet

20 år	Samlet bedrift	Planteprod.	Andet	Kassekredit
Nutidsværdi forventet, kr.	1.488.791	1.163.873	379.537	-54.619
P5, kr.	887.527	674.903	336.556	-164.249
P25, kr.	1.257.272	959.518	336.556	-80.820
P50, kr.	1.507.671	1.167.777	336.556	-37.354
P75, kr.	1.738.658	1.369.767	336.556	-11.525
P95, kr.	2.039.370	1.653.929	336.556	0
Afkastningsgrad gns. p.a.*	3,8%	3,6%	8,4%	-

*Going concern

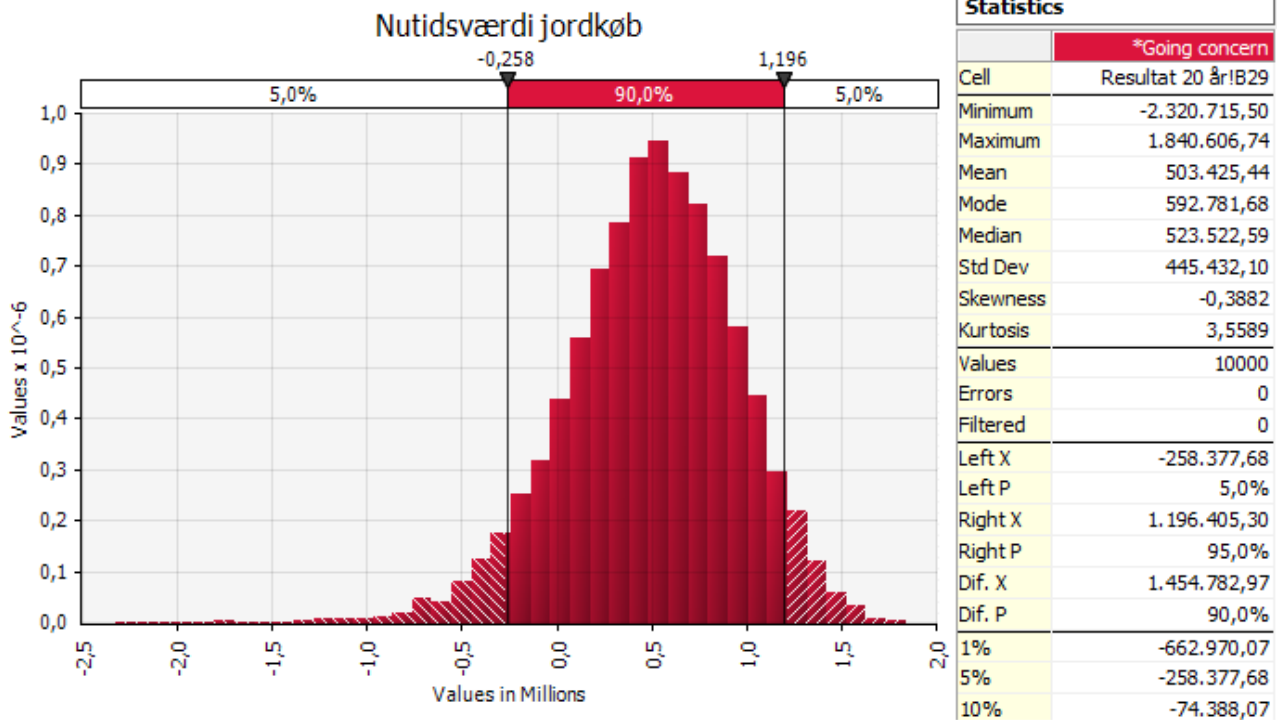


Scenarie 3 – variable renter 1 %-point p.a. og fastrente 0,25 %-point dyrere (og mere realistiske maskinomkostninger)

Rentabilitet

20 år	Samlet bedrift	Planteprod.	Andet	Kassekredit
Nutidsværdi forventet, kr.	503.425	480.576	318.667	-295.818
P5, kr.	-258.378	-15.393	283.964	-567.983
P25, kr.	225.959	285.772	283.964	-376.730
P50, kr.	523.523	479.907	283.964	-275.402
P75, kr.	811.304	681.360	283.964	-188.554
P95, kr.	1.196.405	968.303	283.964	-93.954
Afkastningsgrad gns. p.a.*	3,8%	3,6%	8,4%	-

*Going concern



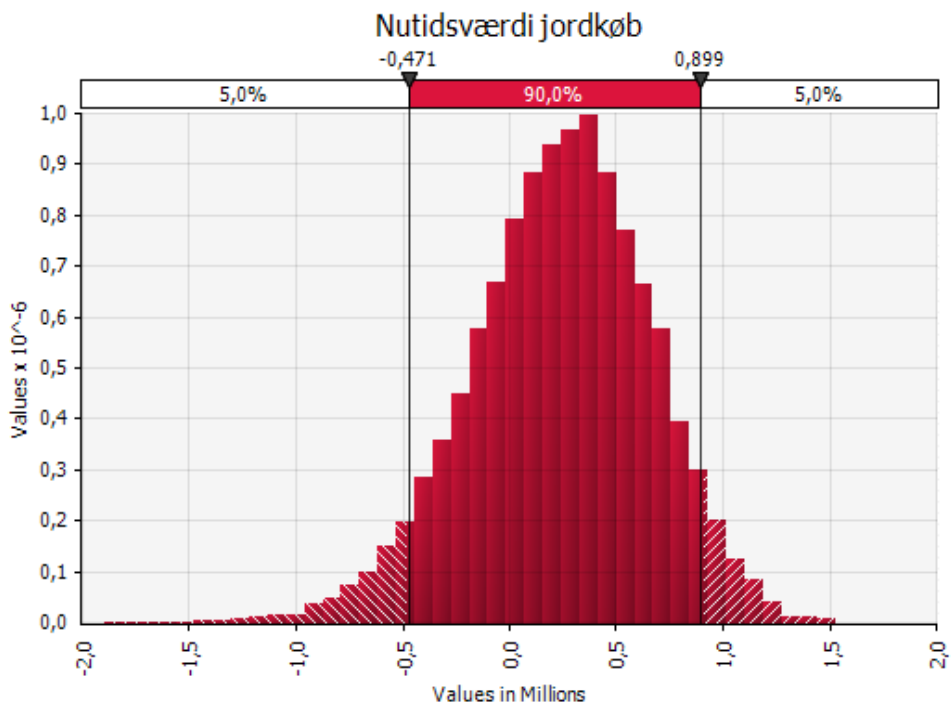
Scenarie 4 – 10 % lavere afgrødepriser (og mere realistiske maskinomkostninger)

Dvs. afgrødepriser x 0,9.

Rentabilitet

20 år	Samlet bedrift	Planteprod.	Andet	Kassekredit
Nutidsværdi forventet, kr.	241.827	210.772	379.537	-348.482
P5, kr.	-470.858	-254.911	342.119	-599.322
P25, kr.	-25.123	21.351	342.119	-426.993
P50, kr.	262.067	215.394	342.119	-332.234
P75, kr.	529.339	398.920	342.119	-249.938
P95, kr.	898.869	664.662	342.119	-151.895
Afkastningsgrad gns. p.a.*	3,1%	2,9%	8,4%	-

*Going concern



Statistics	
Cell	*Going concern
Cell	Resultat 20 år!B29
Minimum	-1.904.334,09
Maximum	1.531.971,33
Mean	241.827,01
Mode	236.221,37
Median	262.067,38
Std Dev	418.754,23
Skewness	-0,2993
Kurtosis	3,2405
Values	10000
Errors	0
Filtered	0
Left X	-470.857,66
Left P	5,0%
Right X	898.869,14
Right P	95,0%
Dif. X	1.369.726,80
Dif. P	90,0%
1%	-828.576,56
5%	-470.857,66
10%	-301.430,66

Scenarie 5 – 10.000 kr. lavere købspris pr. ha (og mere realistiske maskinomkostninger)

Dvs. 74 ha á 140.000 kr., de øvrige forudsætninger uændret.

Rentabilitet

20 år	Samlet bedrift	Planteprod.	Andet	Kassekredit
Nutidsværdi forventet, kr.	1.783.634	1.415.856	379.537	-11.759
P5, kr.	1.236.804	921.034	346.396	-60.243
P25, kr.	1.579.438	1.215.480	346.396	-12.475
P50, kr.	1.795.136	1.415.631	346.396	-6
P75, kr.	1.996.290	1.615.396	346.396	0
P95, kr.	2.288.014	1.906.345	346.396	0
Afkastningsgrad gns. p.a.*	4,0%	3,8%	8,4%	-

*Going concern

