

Temadag om ejerskifte

v/Udvalgte projektmedarbejdere fra afdelingerne
Kompetencer & Vækst samt Jura & Skat,
LandboThy, den 13. november 2017

Projekt Ejerskifte 2020

Agenda

Kl. 9.00 – 9.15

**Hvad gør SEGES i forhold til ejer- og generationsskifte
v/Rikke Høgsaa Roding**

**Kl. 9.15 – 9.45
(inkl. 10 min. drøftelse)**

**Dansk landbrug i tal
v/Ivan Damgaard**

**Kl. 9.45 – 10.30
(inkl. 15 min. drøftelse)**

**Barrierer for ejer- og generationsskifte
v/Tenna Holdorff Christiansen**

Kl. 10.30 – 10.45

Formiddagspause

**Kl. 10.45 – 12.15
(inkl. 15 min. drøftelse)**

**Alternative ejerformer og skatten
v/Morten Haahr Jensen og René Moody Nielsen**

Præsentation Rikke

- Specialkonsulent Rikke Høgsaa Roding

M rhr@seges.dk

T 8940 5206

- Arbejdsopgaver:
 - Projektledelse
 - Support til Sektorbestyrelsen for Økonomi & Virksomhedsledelse
 - Faglig ansvarlig for fagområdet Familiejura, herunder familie- og arveret



Præsentation Ivan



Chefkonsulent

Ivan Damgaard

Telefon 0045-8740 5036

Mobil 0045-2916 3134

Mail: ivd@seges.dk

SEGES

Arbejdsopgaver

Strategi og Forretningsudvikling

- LifeTime Strategi ® – Strategi for Livet
- Virksomhedsanalyse
- Virksomhedsstrategi
- Forretningsudvikling
- Ejerskiftestrategi
- Diversifikationsstrategi
- Risikomanagement & Risikostyring
- Ledelse og management
- Rapporteringssystemer / Økonomistyring
- Forretningsgørelse
- Projekt- og Procesledelse

Leder AgroMarkets



Præsentation Tenna



Antropolog

Tenna Holdorff Christiansen

Telefon 87405585

Mobil 30220277

Mail: Tehc@seges.dk

Arbejdsopgaver

- Kvalitative analyser
- Feltarbejde og interviews
- Behovsafdækning
- Adfærdsdesign/nudging
- Ledelse
- Undervisning

Præsentation Morten



Juridisk specialkonsulent

Morten Haahr Jensen

Telefon 87405131

Mobil 30921739

Mail: mhj@seges.dk

Arbejdsområder

- Landbrugsloven
- Selskabsret
- Kontrakter
- Generel erhvervsjura
- Ekspropriation
- DLBR Ejendom og Jura

Præsentation René



Afdelingsleder

René Moody Nielsen

Telefon 87406643

Mobil 23314017

Mail: rmn@seges.dk

Arbejdsområder

- Generationsskifte
- Selskabsskat
- Aktionærbeskatning
- Processuelle forhold
- Udlandsbeskatning
- Skat generelt

A close-up photograph of several green corn cobs, showing the husks and the developing kernels. The image is used as a background for the agenda text.

Agenda

**Hvad gør SEGES i forhold til ejer- og generationsskifte
v/Rikke Høgsaa Roding**

**Dansk landbrug i tal
v/Ivan Damgaard**

**Barrierer for ejer- og generationsskifte
v/Tenna Holdorff Christiansen**

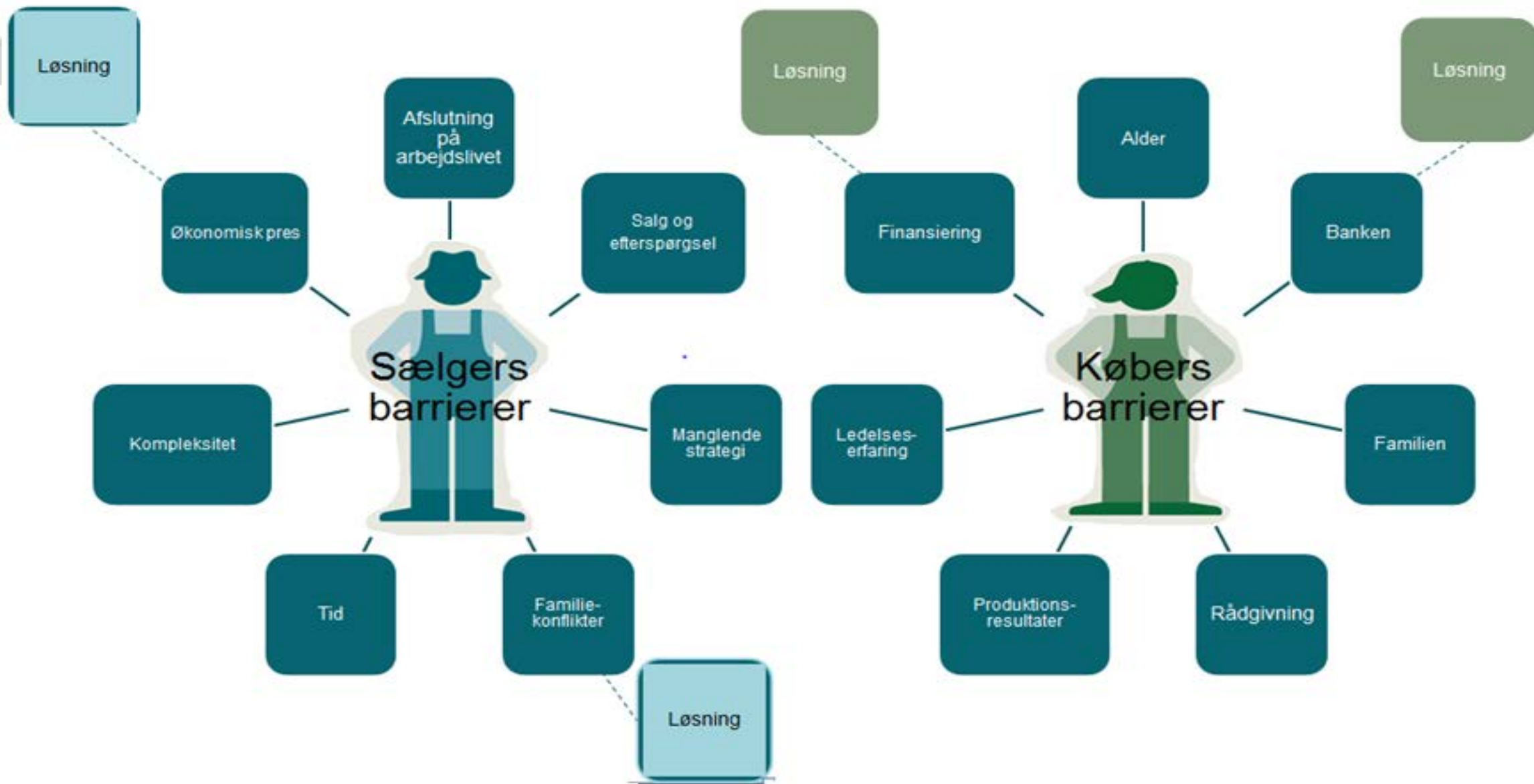
Formiddagspause

**Alternative ejerformer og skatten
v/Morten Haahr Jensen og René Moody Nielsen**

ONE-SIZE FITS ALL
STORE

SALE





A man with a beard and a bald head, wearing a dark polo shirt, is smiling broadly while holding several small white piglets in a barn. The barn has a wooden roof and metal railings. The background is slightly blurred, showing the interior of the barn with some hay and equipment.

PROJEKTET HJÆLPER LANDMANDEN TIL AT FÅ FLERE KORT PÅ HÅNDEN

SEGES







MÅLRETTET FORMIDLING

Fokus i 2017 på implementering så viden og resultater omsættes og anvendes i praksis og når ud til flest mulige landmænd og giver effekt



SEGES



16

UGE 48

SEGES



HVAD SKER DER I 2018?

SEGES



A close-up photograph of several green corn cobs, showing the husks and the developing kernels. The image is used as a background for the agenda text.

Agenda

Hvad gør SEGES i forhold til ejer- og generationsskifte
v/Rikke Høgsaa Røding

Dansk landbrug i tal
v/Ivan Damgaard

Barrierer for ejer- og generationsskifte
v/Tenna Holdorff Christiansen

Formiddagspause

Alternative ejerformer og skatten
v/Morten Haahr Jensen og René Moody Nielsen

Ejer og Generationsskifte

LandboThy 13. november 2017

Chefkonsulent Ivan Damgaard

Dansk Landbrug i overskrifter

Ejer-og generationsskifte har et stort efterslæb

- 29% af landmændene er over 66 år

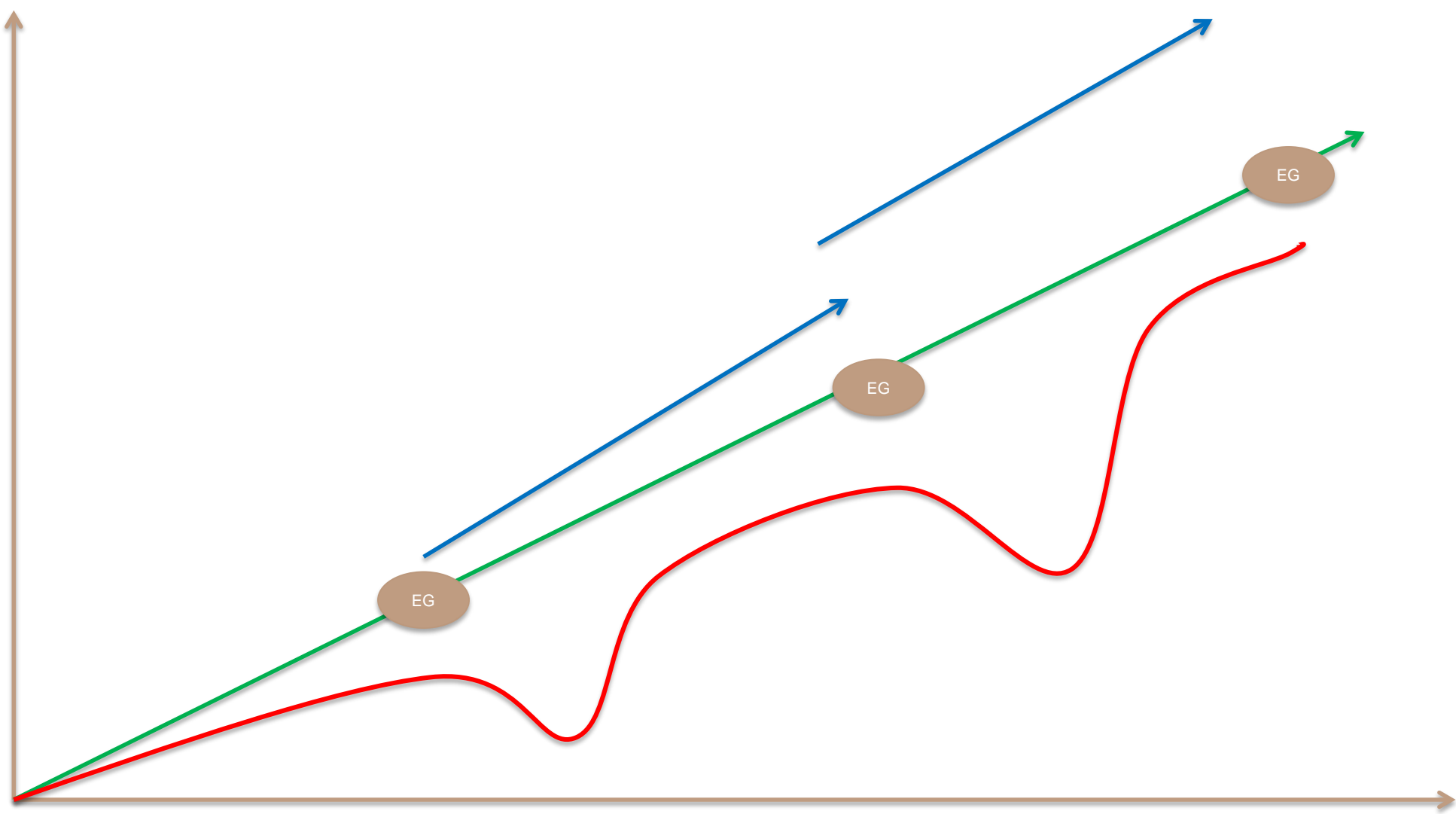
Næsten 9 ud af 10 unge landmænd overtager familiens landbrug

Næsten ni ud af 10 ældre landmænd har ikke lavet en exit-strategi

Familiekonflikter – en udfordring for generationsskiftet

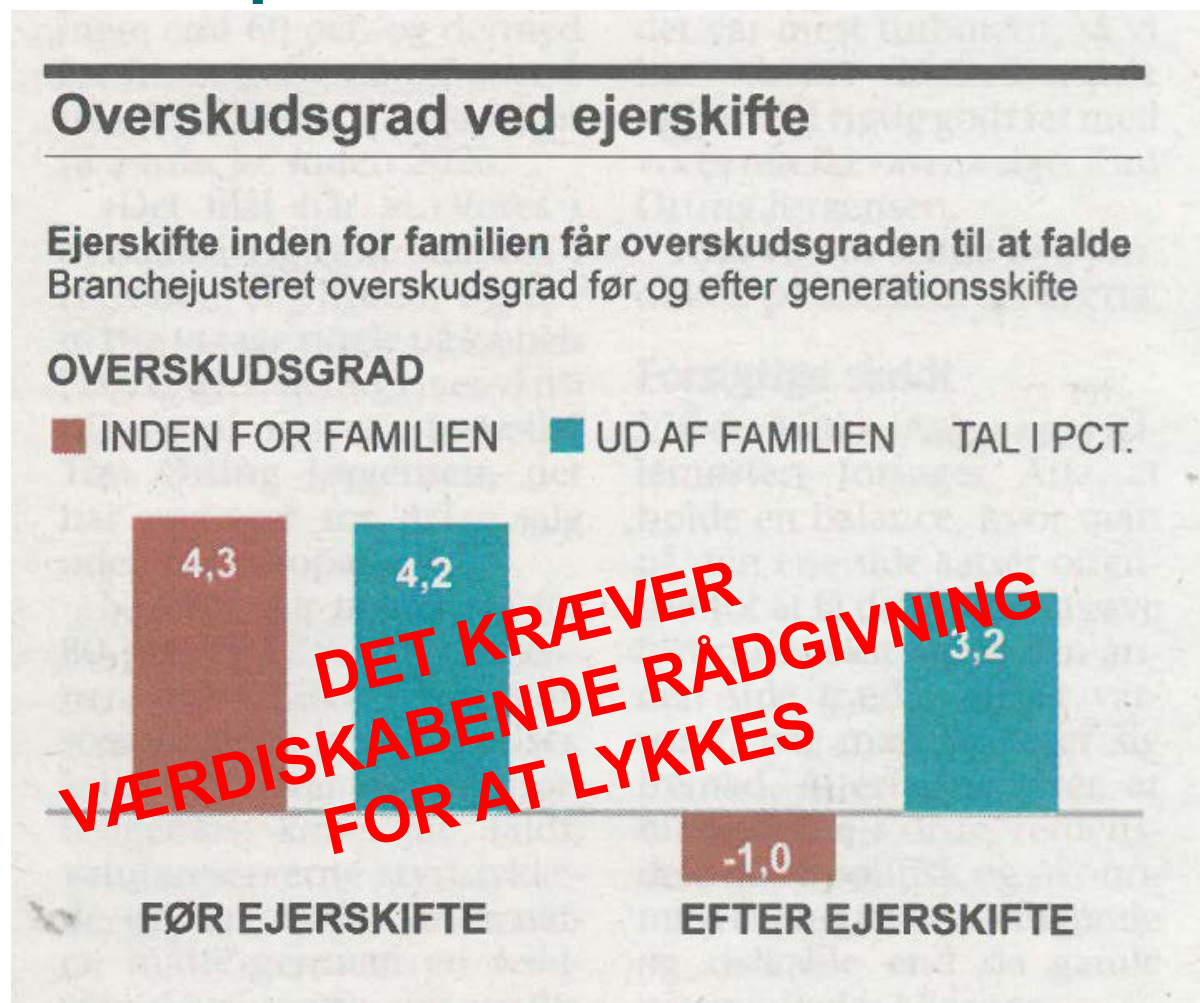
Afslutning på arbejdslivet – en udfordring for generationsskiftet

Hvad ligger bag disse overskrifter?



- Den grønne linje viser det optimale generationsskifte hvor værdiskabelsen over tid sker stille og roligt.
- Den blå brudte linje viser et eksempel på den unge købers forventninger, hvor fokus er at kapitalisere virksomhedens værdiskabelse.
- Den røde linje viser værdiskabelsen for et ejerskifte, hvor fokus er at arbejde med en nedslidningsstrategi op med et ejerskifte

Lidt inspiration



Kilde:

Rapport fra Axcelfuture, der er en tænketank bag kapitalfonden Axcel

Præsenteret i Jyllands Posten 28. august 2017

SEGES

Highlights fra rapporten:

21

- Børn er ikke nødvendigvis de bedste til at overtage en familieejet virksomhed
- Næste generation mangler ofte kompetencer og er ofte præget af en lang mesterlære i familiens virksomhed
- Næste generation starter et andet sted end forældrene, der har etableret sig fra noget småt
- Kraftig tendens til at evnen til at tjene penge mindskes markant ved ejerskifte indenfor familien
- En investor udefra vil ofte være en fordel for at sikre indtjeningen, da der vil blive stillet objektive krav

ANBEFALINGER

- **KOM I GANG TIDLIGT MED AT LAVE EN PLAN**
- **HØJ KOMPLEKSITET KRÆVER LANG PLANLÆGNINGSTID**
- **EN EKSTERN INVESTOR KAN VÆRE EN SÆRDELES ATTRAKTIV LØSNING**



Dansk landbrug i tal

Dansk landbrug i tal

- Data bag analyserne for 2015 regnskaberne

Antal ejendomme

DLBR gennemsnit				
Overskudsgrad	< 10%	10 til 25%	Over 25%	I alt
Gældspt. / Nettooms.				
0 til 60%	1.063	1.711	13.926	16.700
0 - 1 mio.	315	475	9.773	10.563
1 - 2 mio.	200	344	2.897	3.441
2 - 5 mio.	291	568	992	1.851
5 - 10 mio.	180	231	211	622
10 - 20 mio.	62	80	45	187
over 20 mio.	15	13	8	36
60 til 80%	1.092	840	2.299	4.231
0 - 1 mio.	73	100	1.238	1.411
1 - 2 mio.	96	131	735	962
2 - 5 mio.	329	314	232	875
5 - 10 mio.	362	220	67	649
10 - 20 mio.	183	63	22	268
over 20 mio.	49	12	5	66
80 til 100%	1.029	326	1.024	2.379
0 - 1 mio.	48	41	621	710
1 - 2 mio.	32	44	303	379
2 - 5 mio.	303	109	70	482
5 - 10 mio.	393	98	21	512
10 - 20 mio.	188	31	7	226
over 20 mio.	65	3	2	70
Over 100%	548	98	517	1.163
0 - 1 mio.	19	28	330	377
1 - 2 mio.	19	27	160	206
2 - 5 mio.	152	25	25	202
5 - 10 mio.	226	16	2	244
10 - 20 mio.	109	1	0	110
over 20 mio.	23	1	0	24
I alt	3.732	2.975	17.766	24.473

Antal ejendomme

DLBR gennemsnit				
Overskudsgrad	< 10%	10 til 25%	Over 25%	I alt
Gældspt. / Alder				
0 til 60%	1.063	1.711	13.926	16.700
15 til 41 år	38	76	508	622
42 til 50 år	187	318	1.734	2.239
51 til 65 år	616	936	5.994	7.546
66 til 99 år	222	381	5.690	6.293
60 til 80%	1.092	840	2.299	4.231
15 til 41 år	132	132	416	680
42 til 50 år	334	257	613	1.204
51 til 65 år	545	388	1.000	1.933
66 til 99 år	81	63	270	414
80 til 100%	1.029	326	1.024	2.379
15 til 41 år	276	105	275	656
42 til 50 år	328	91	247	666
51 til 65 år	402	115	414	931
66 til 99 år	23	15	88	126
Over 100%	548	98	517	1.163
15 til 41 år	168	23	114	305
42 til 50 år	205	27	142	374
51 til 65 år	166	39	208	413
66 til 99 år	9	9	53	71
I alt	3.732	2.975	17.766	24.473

DLBR	Alle ejendomme		Grøn, gul og rød	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Personlig ejet	25.408	75,2%	24.473	80,2%
I/S regnskaber	3.127	9,3%	2.565	8,4%
Selskaber	1.136	3,4%	191	0,6%
Andre erhverv	2.310	6,8%	2.104	6,9%
Små regnskaber	1.806	5,3%	1.169	3,8%
I alt	33.787	100,0%	30.502	100,0%



Landbrugssegmenter - status årsregnskaber 2015

5. december 2017 24



Small business

Omsætning < 2 mill. kr.	73%
Røde landmænd	3%
Gule landmænd	8%
Grønne landmænd	62%

SEGES

Produktionslandbrug

Omsætning > 2-5 mill. kr	14%
Røde landmænd	4%
Gule landmænd	3%
Grønne landmænd	7%

Virksomhedslandbrug

Omsætning > 5 mill. kr.	13%
Røde landmænd	8%
Gule landmænd	3%
Grønne landmænd	2%



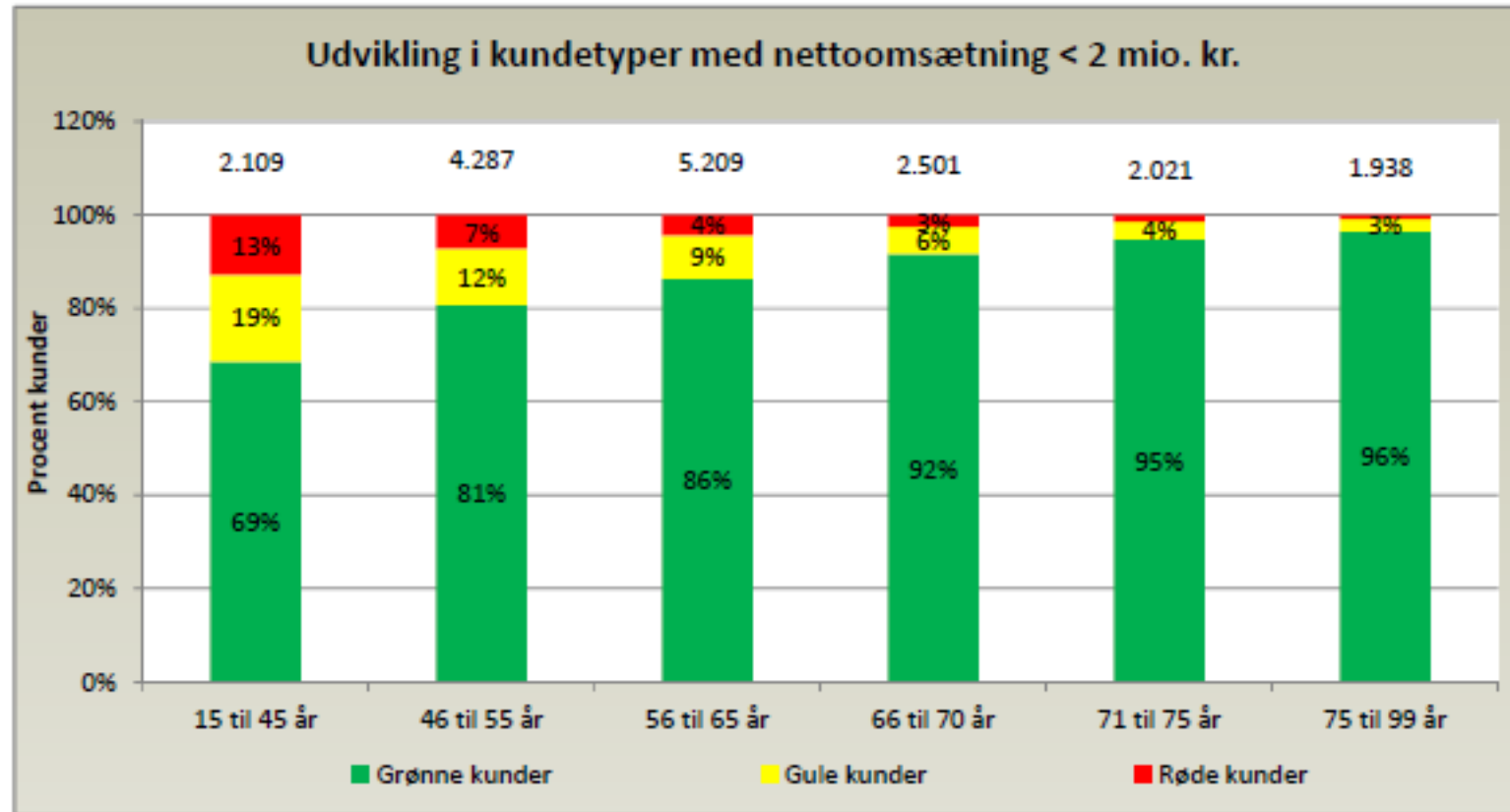
Dansk Landbrug i tal

- Analysen er baseret på DLBR virksomhedernes Ø90 regnskaber fra regnskabsåret 2015
- – i ejer-og generationsskifte analysen indgår ca. 21800 personligt ejede landbrug.

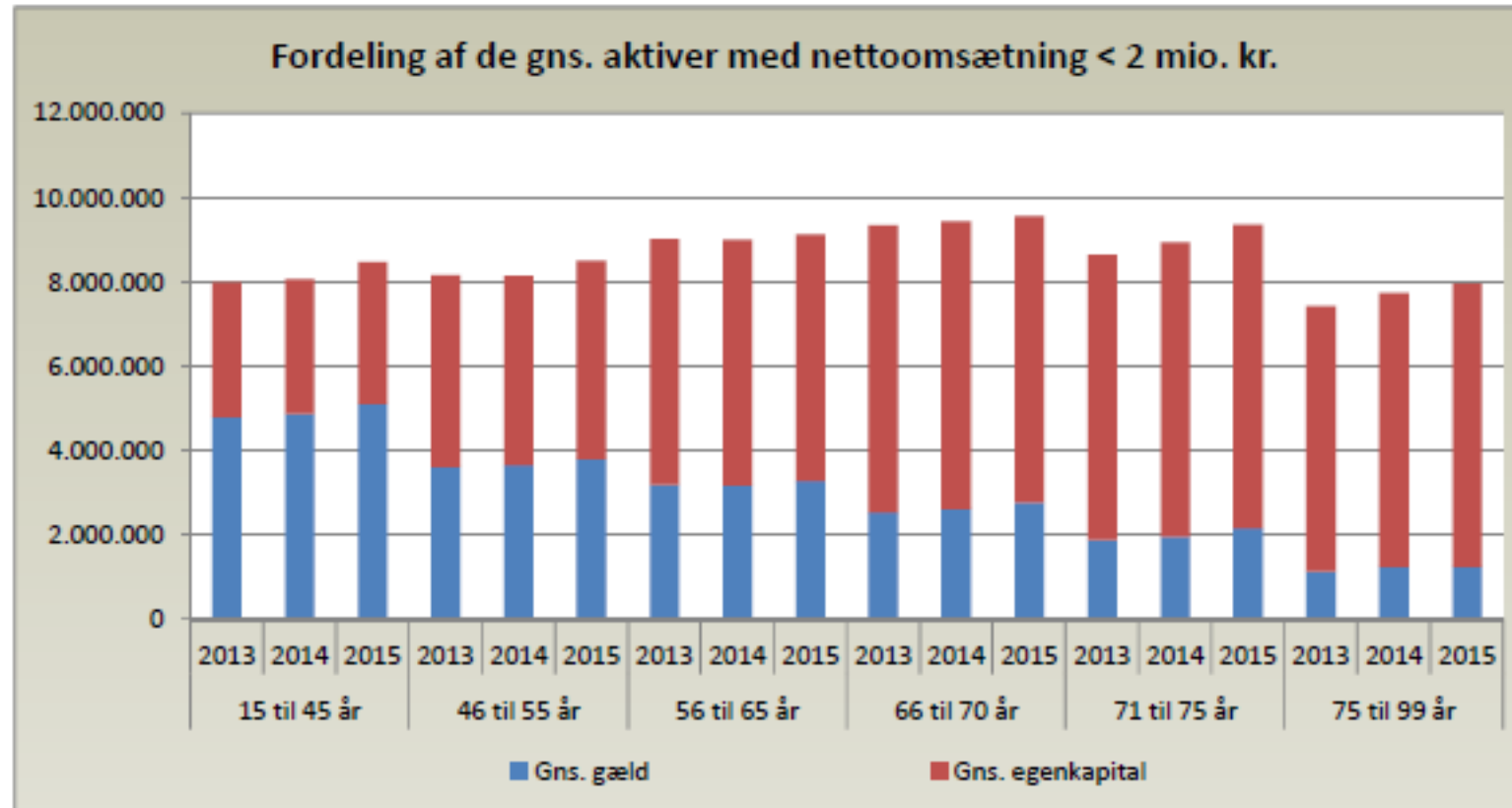
- Temaer for indlæg
 - Analyse baseret på gæld og overskud
 - Analyse baseret på nettoomsætning
 - Analyse baseret på ejerform
 - Analyse baseret på alder
 - Analyse baseret på regionale forskelle

Analyse baseret på gæld og overskud

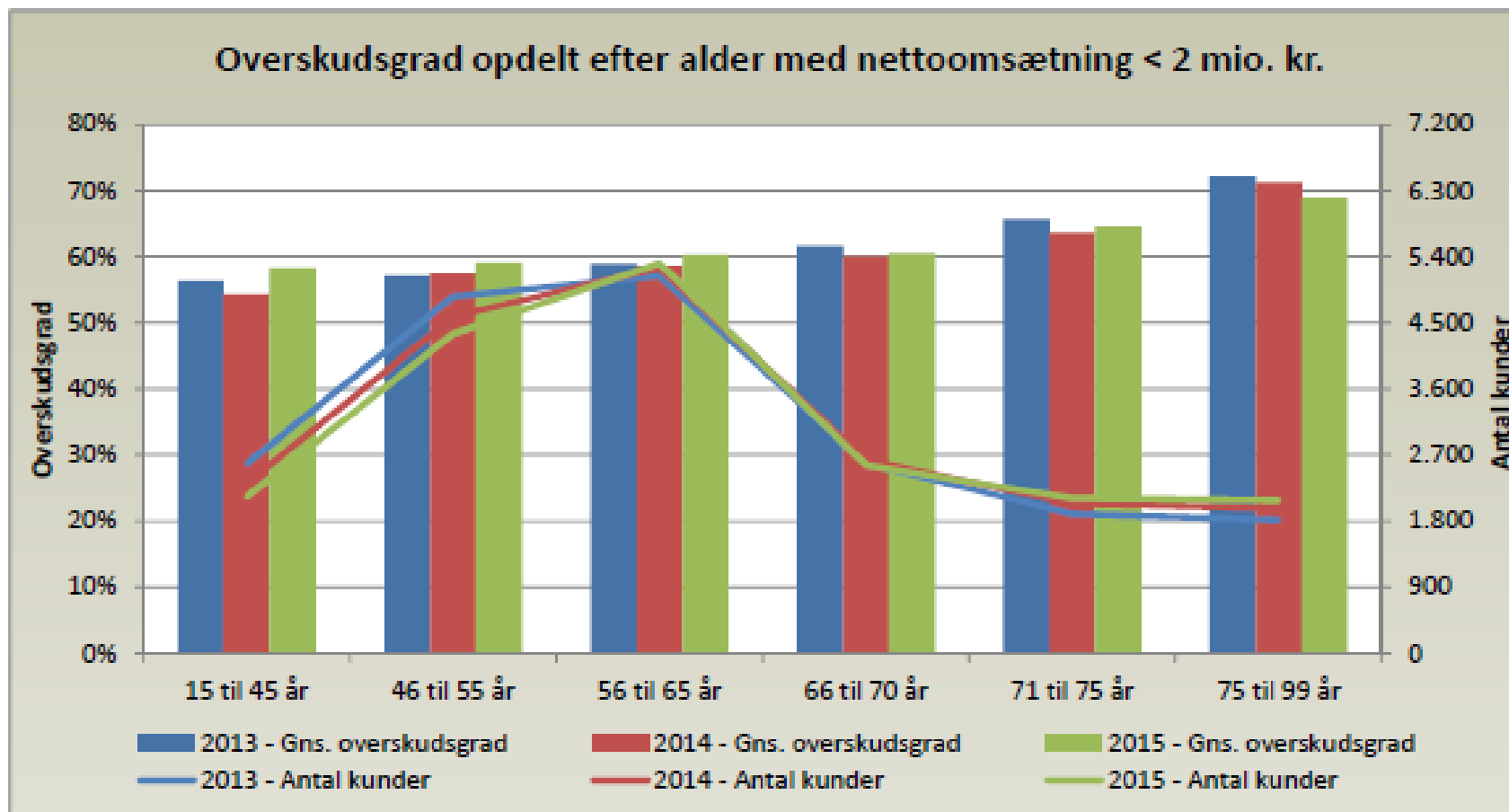
Analyse baseret på gæld og overskud



Analyse baseret på gæld og overskud



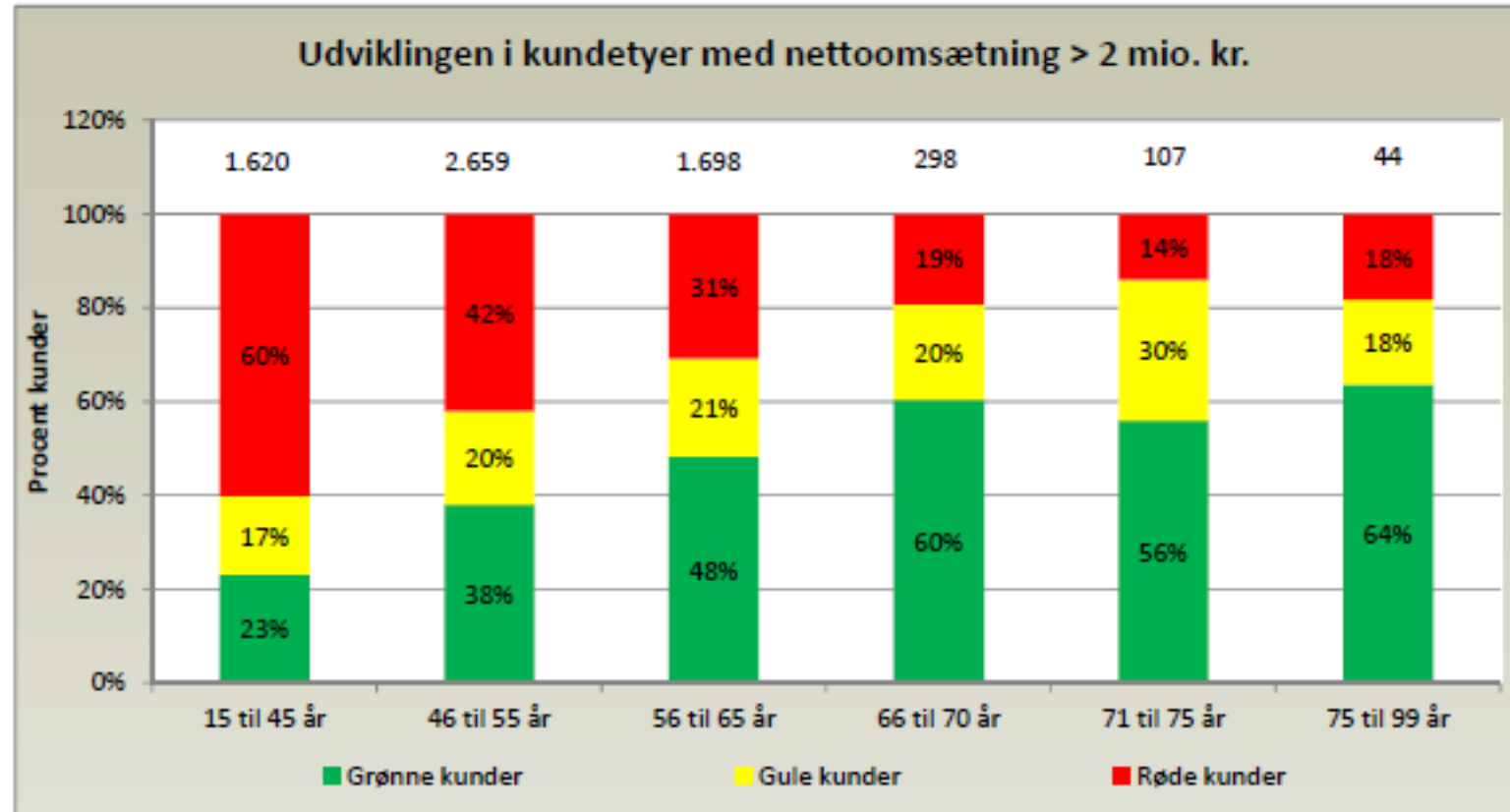
Analyse baseret på gæld og overskud



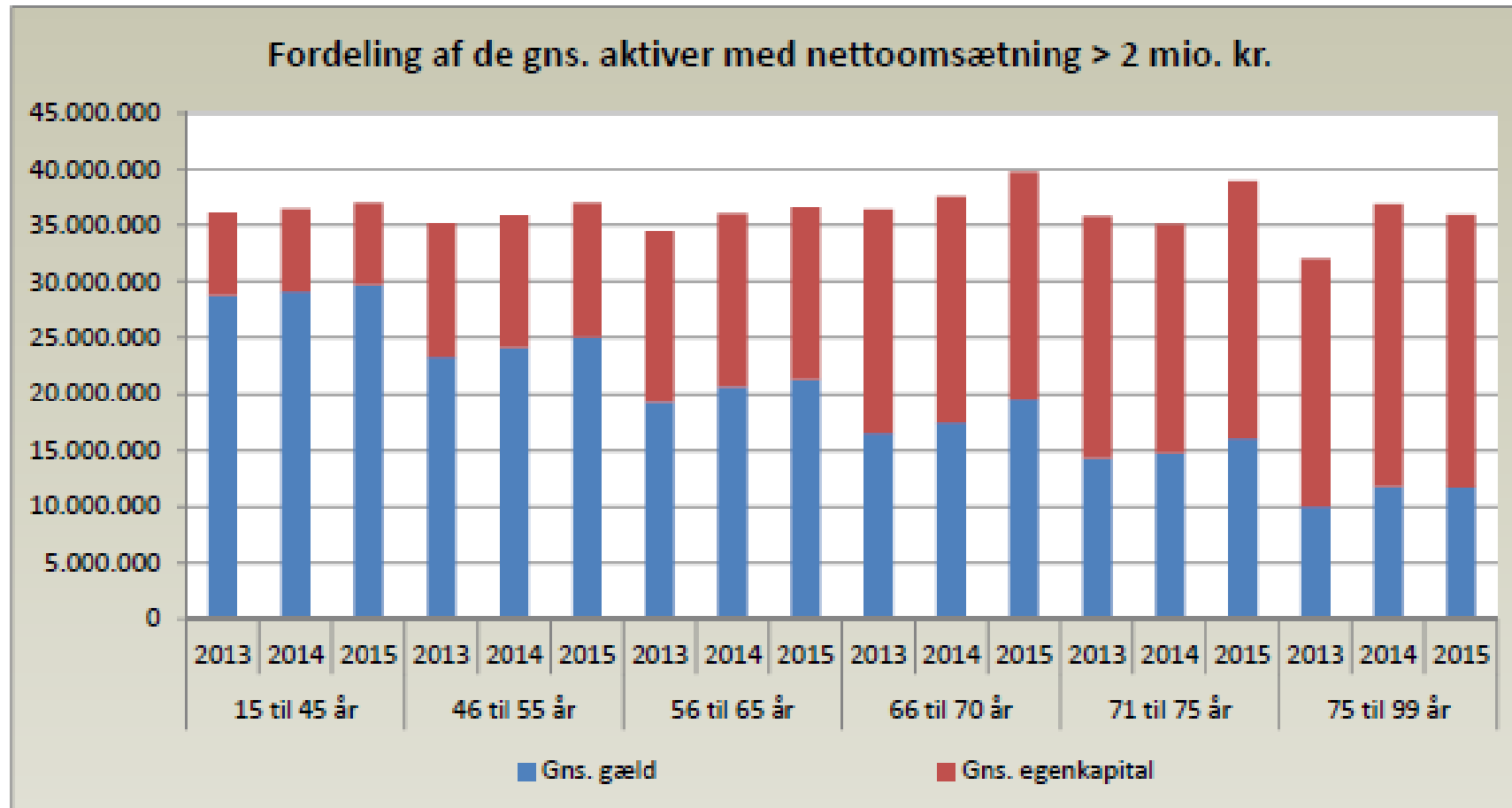
Definition for **overskudsgrad efter finansiering**:

*Resultat efter finansiering / Bruttoudbytte * 100%*

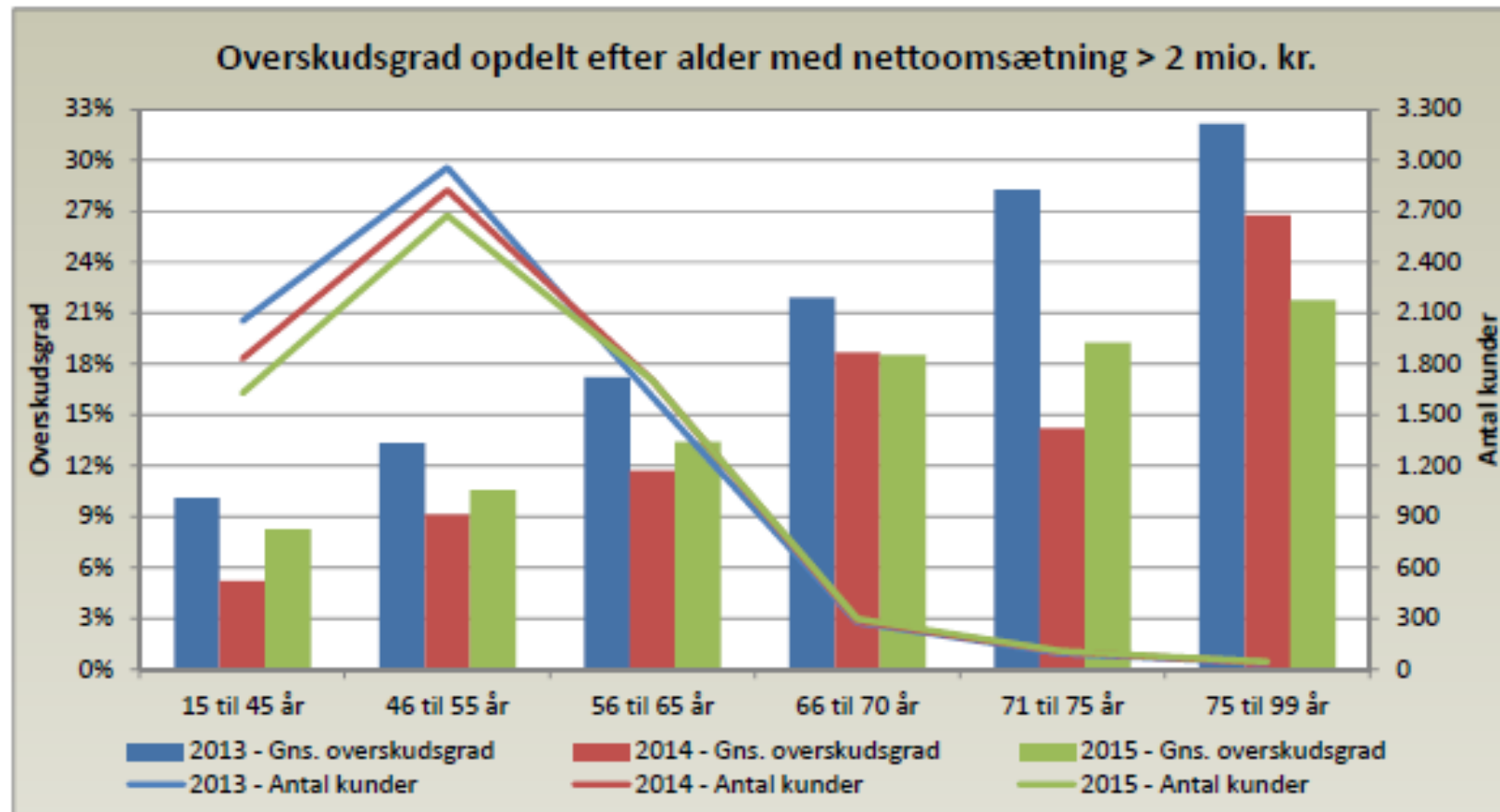
Analyse baseret på gæld og overskud



Analyse baseret på gæld og overskud

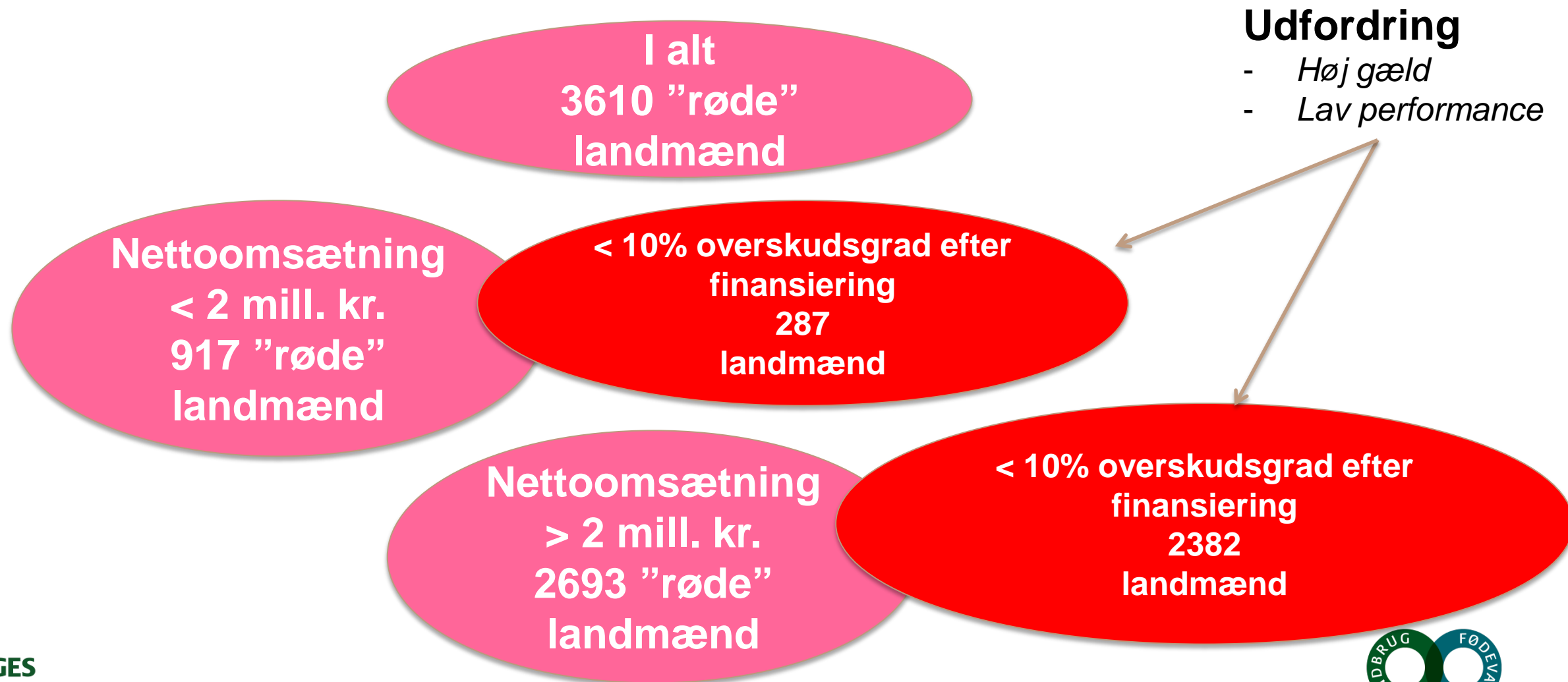


Analyse baseret på gæld og overskud



Definition for **overskudsgrad efter finansiering**:
*Resultat efter finansiering / Bruttoudbytte * 100%*

DLBR kundeporteføljen - gæld og overskud

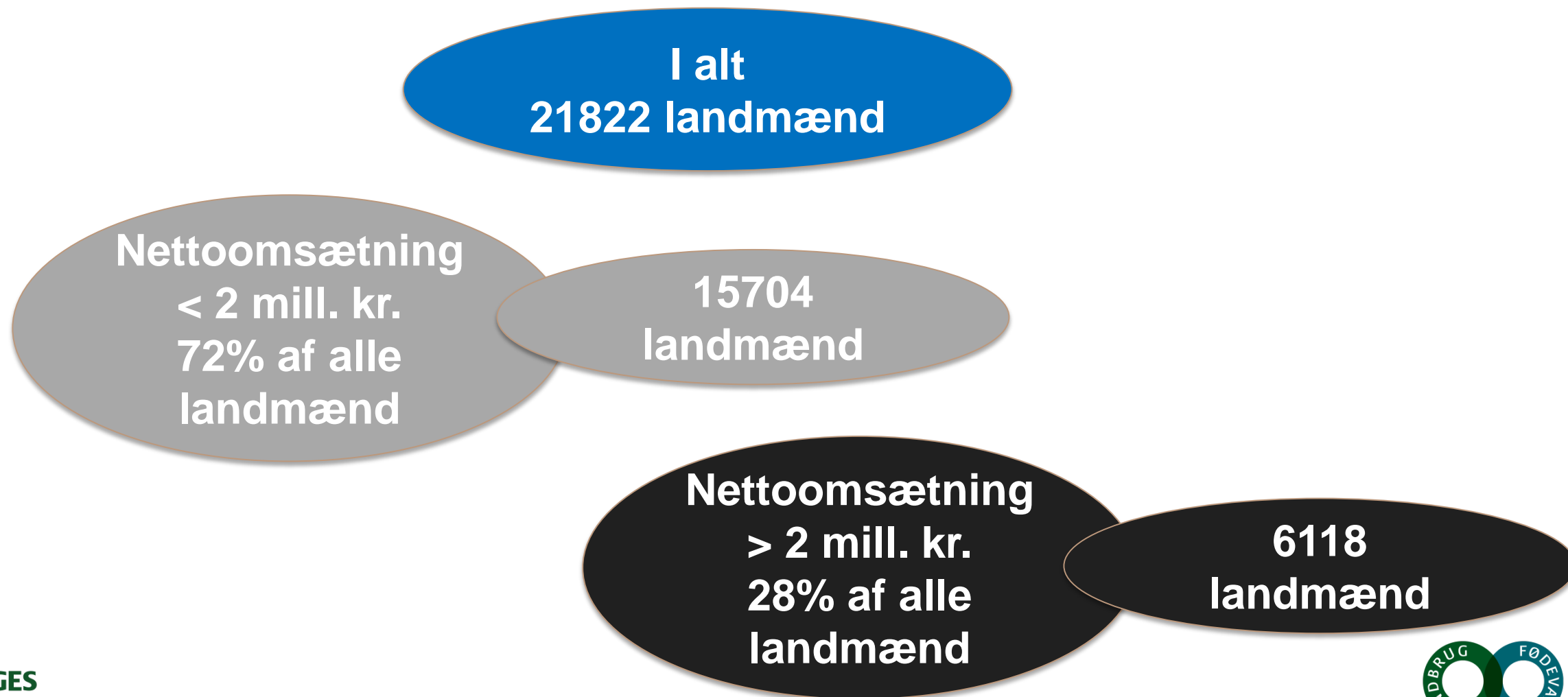


Analyse baseret på nettoomsætning

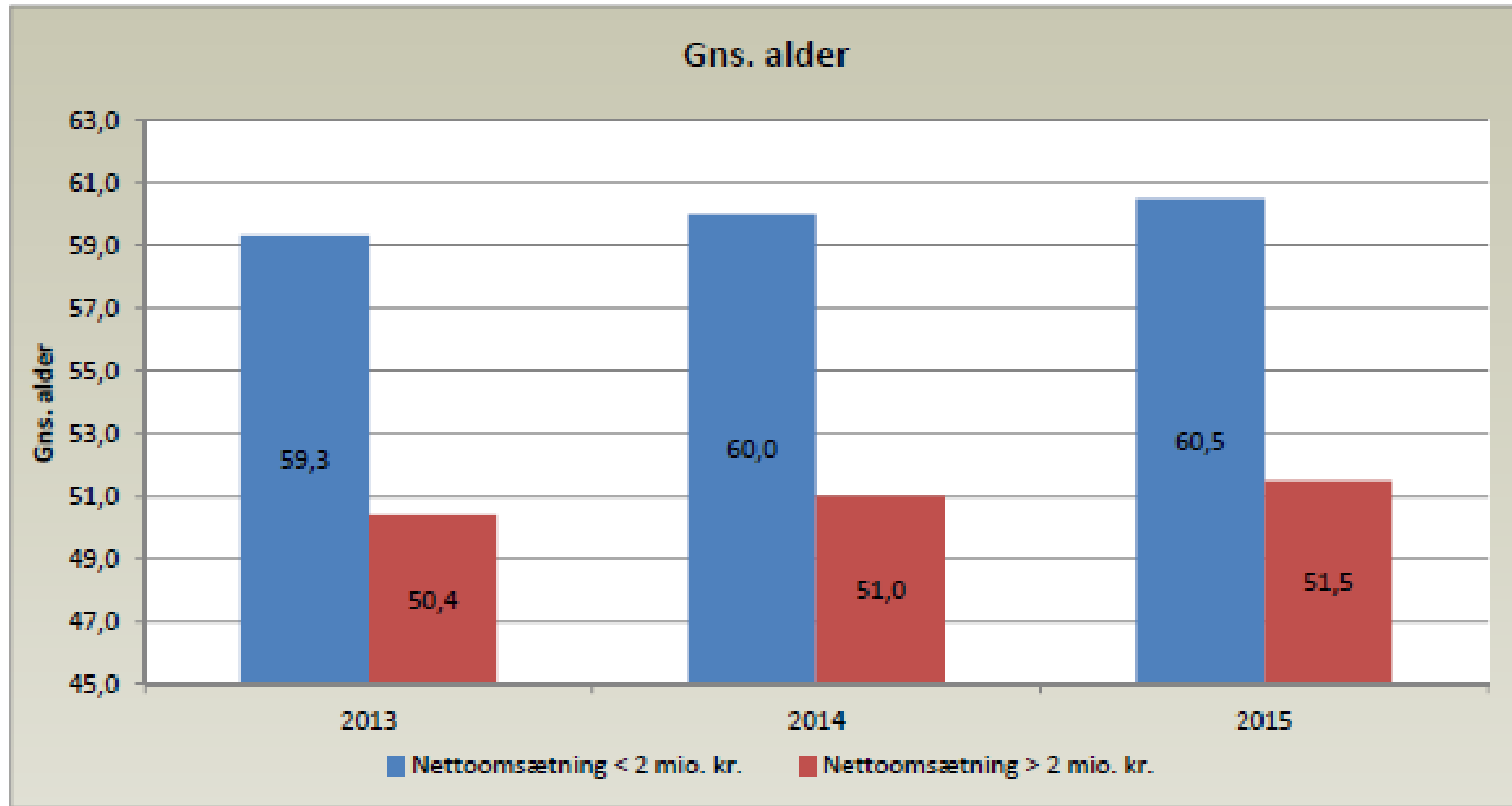
DLBR kundeporteføljen

- nettoomsætning personligt ejet

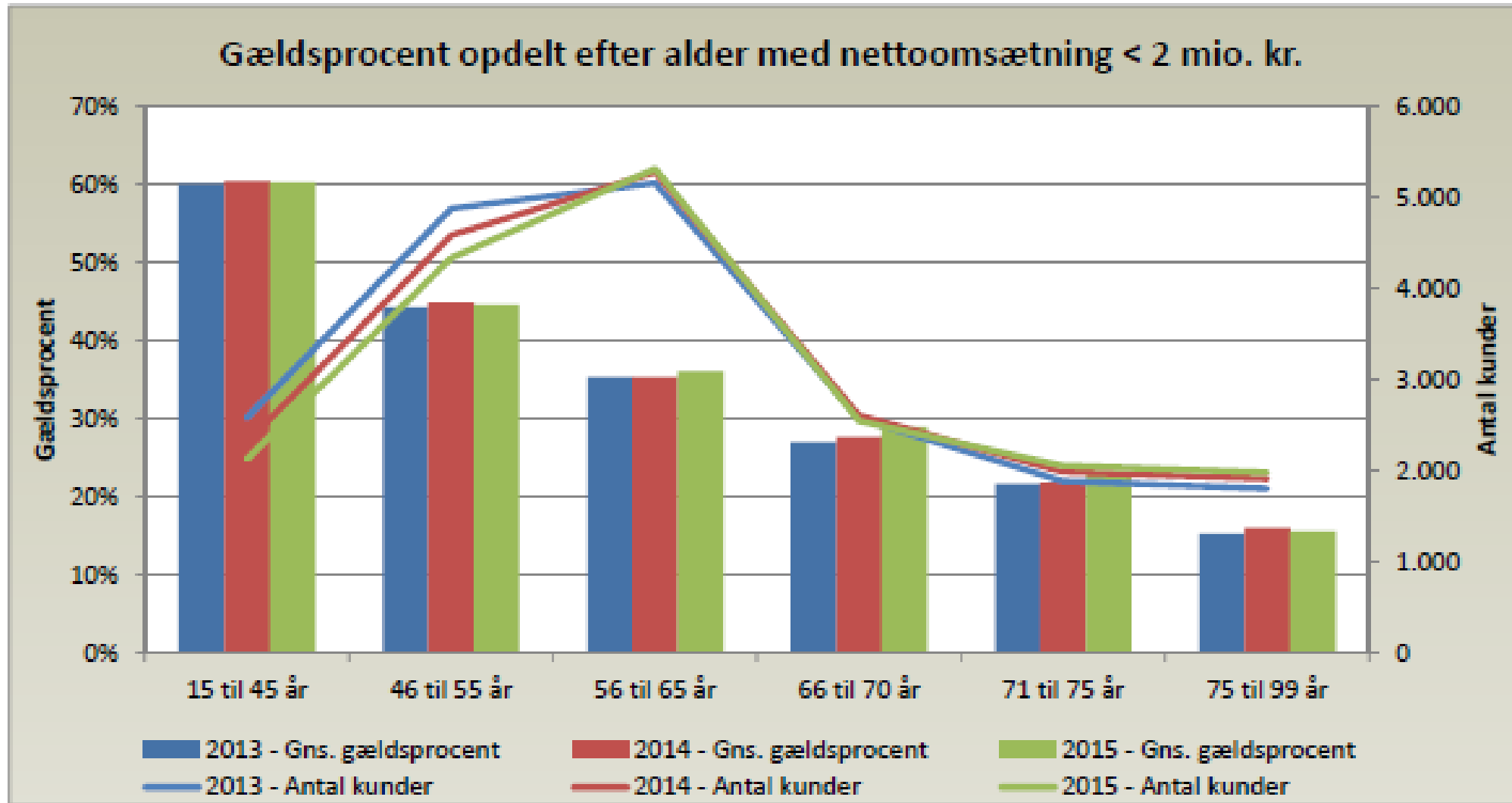
5. december 2017 35



Analyse baseret på nettoomsætning



Analyse baseret på nettoomsætning



DLBR kundeporteføljen

- nettoomsætning personligt ejet

Nettoomsætning < 2 mill. kr.
72% af alle landmænd

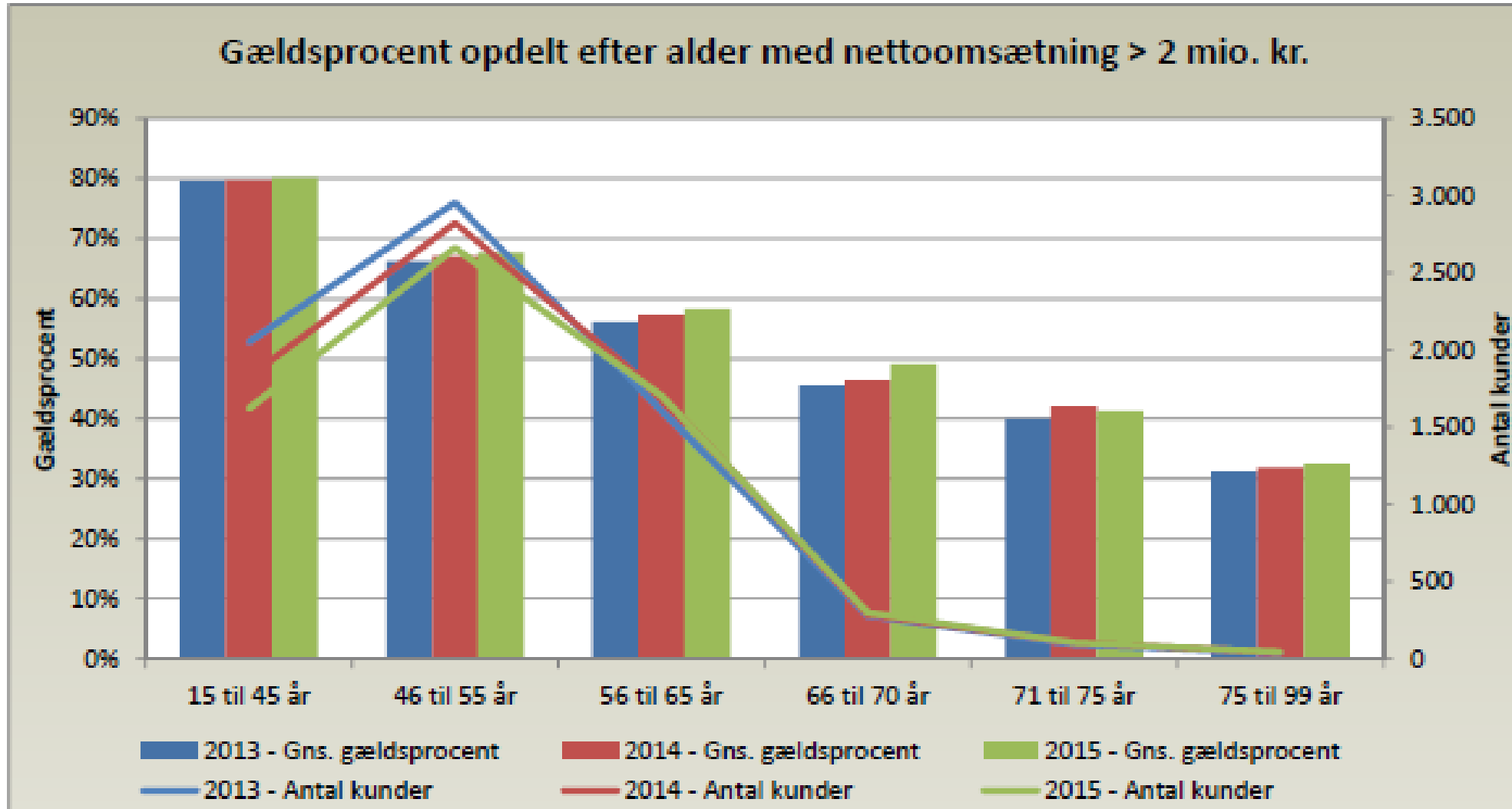
15704
landmænd

Udfordring for ejer- og generationsskifte

- Ejer opfatter ejerskiftet som salg af en "villa"
- Der mangler køber til den samlede ejendom
- Bygningsmassen er ikke tilpasset salgstidspunktet
- Forretningsdelen er ofte svær at kapitalisere/overdrage
- Få komplekse værditilvækstere / iværksættere
- Høj andel af ejere med høj alder

- **Meget lille fokus på ejerskiftestrategi / exitstrategi**

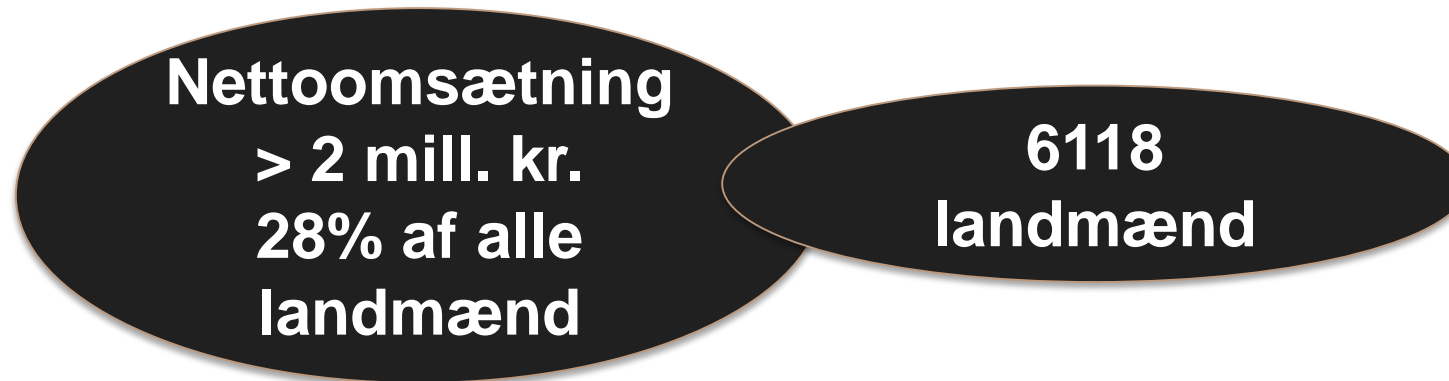
Analyse baseret på nettoomsætning



DLBR kundeporteføljen

- nettoomsætning personligt ejet

5. december 2017 40

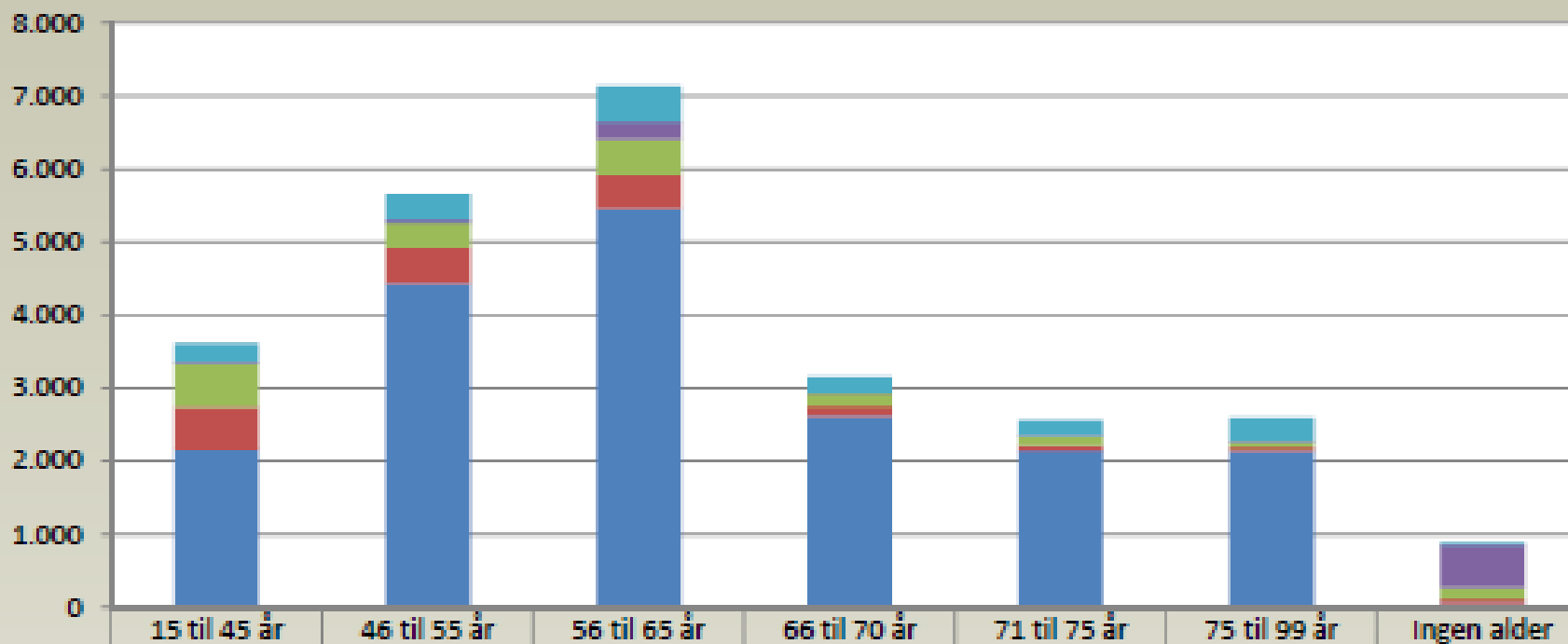


Udfordring for ejer- og generationsskifte

- Nedslidningsstrategi contra optimeringsstrategi
 - Kapitalisering af virksomheden contra salg af mursten/ha.
 - Stor forskel på virksomhedens kompleksitet
 - Lav andel af ejere med høj alder
-
- **Begrænset fokus på ejerskiftestrategi / exitstrategi**

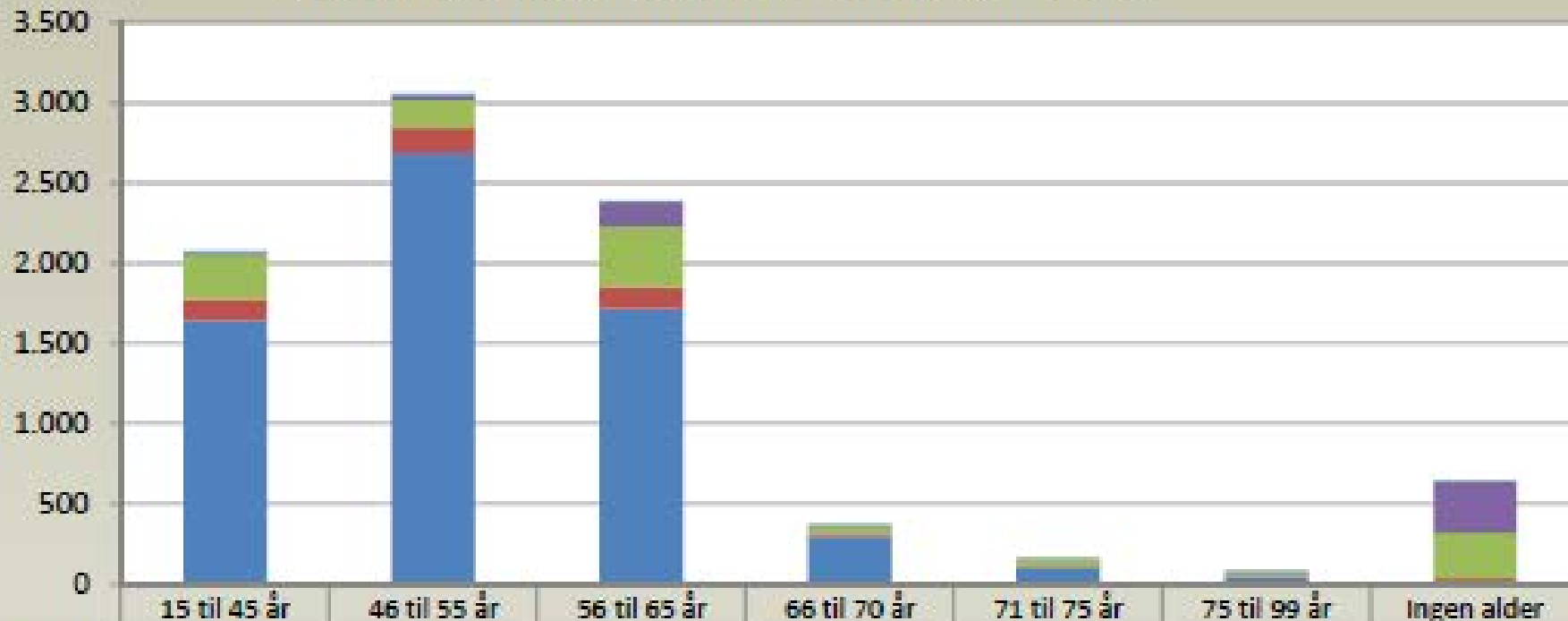
Analyse baseret på ejerform

Ejerformer med nettoomsætning < 2 mio. kr.



Små regnskaber	246	344	486	213	211	306	27
Selskaber	27	40	235	17	3	12	592
I/S	589	338	485	168	135	87	153
Andre erhverv	583	497	470	144	61	45	60
Pers. ejet	2.168	4.433	5.457	2.613	2.157	2.143	55

Ejerformer med nettoomsætning > 2 mio. kr.



	15 til 45 år	46 til 55 år	56 til 65 år	66 til 70 år	71 til 75 år	75 til 99 år	Ingen alder
Små regnskaber	8	8	5	2	1	1	4
Selskaber	14	30	148	4	3	11	320
I/S	277	180	379	43	40	24	284
Andre erhverv	132	155	137	19	5	2	21
Pers. ejet	1.646	2.688	1.717	302	109	46	18

Analyse baseret på alder

DLBR kundeporteføljen - aldersfordeling personligt ejet

5. december 2017 45

> 66 år
29% af alle
landmænd

6266
landmænd

51-65 år
45% af alle
landmænd

9865
landmænd

42-50 år
18% af alle
landmænd

3966
landmænd

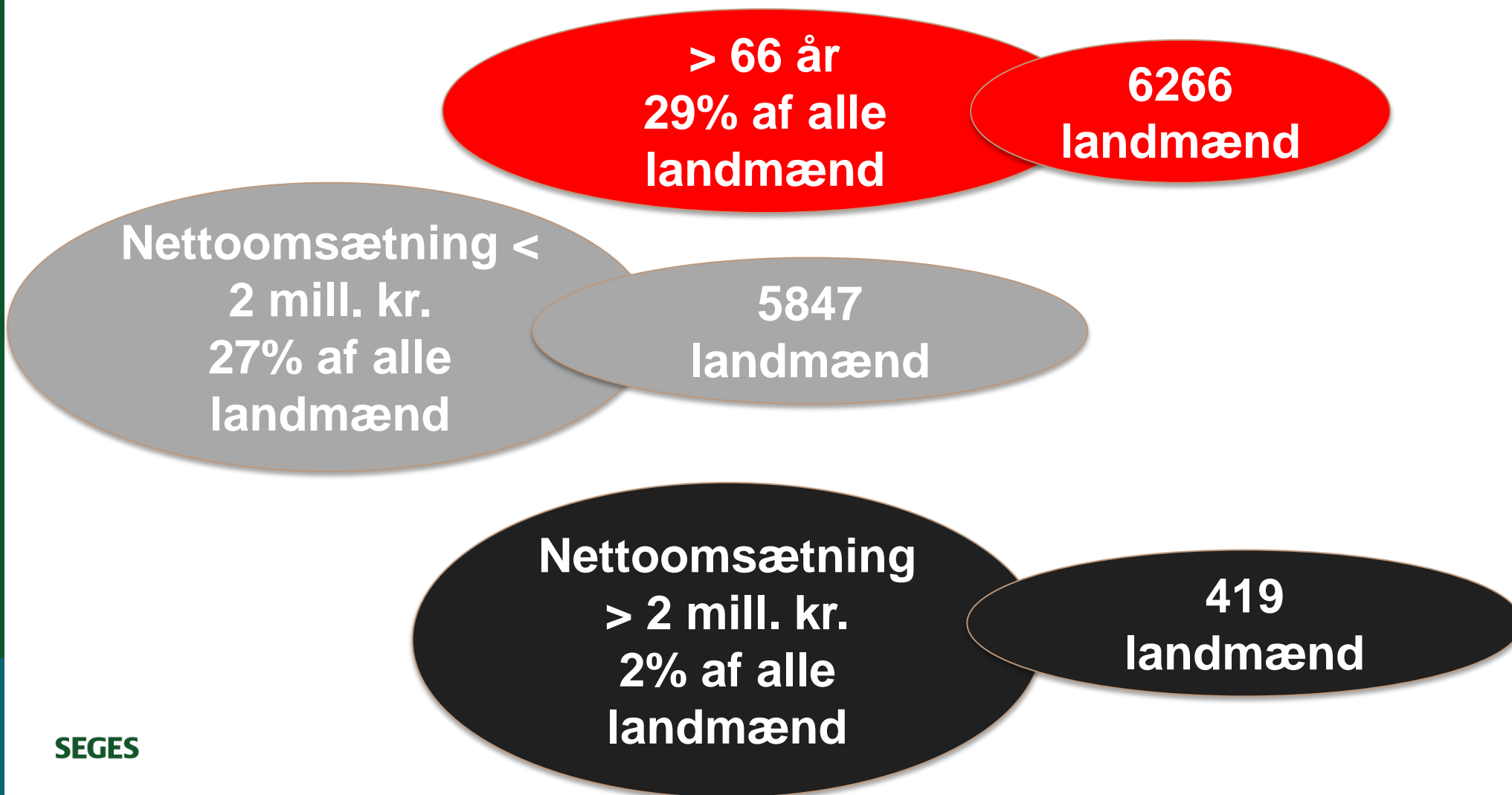
< 41 år
8% af alle
landmænd

1725
landmænd

DLBR kundeporteføljen

- aldersfordeling personligt ejet

5. december 2017 46



DLBR kundeporteføljen

- aldersfordeling personligt ejet

5. december 2017 47

51-65 år
45% af alle
landmænd

9865
landmænd

Nettoomsætning
< 2 mill. kr.
32% af alle
landmænd

6889
landmænd

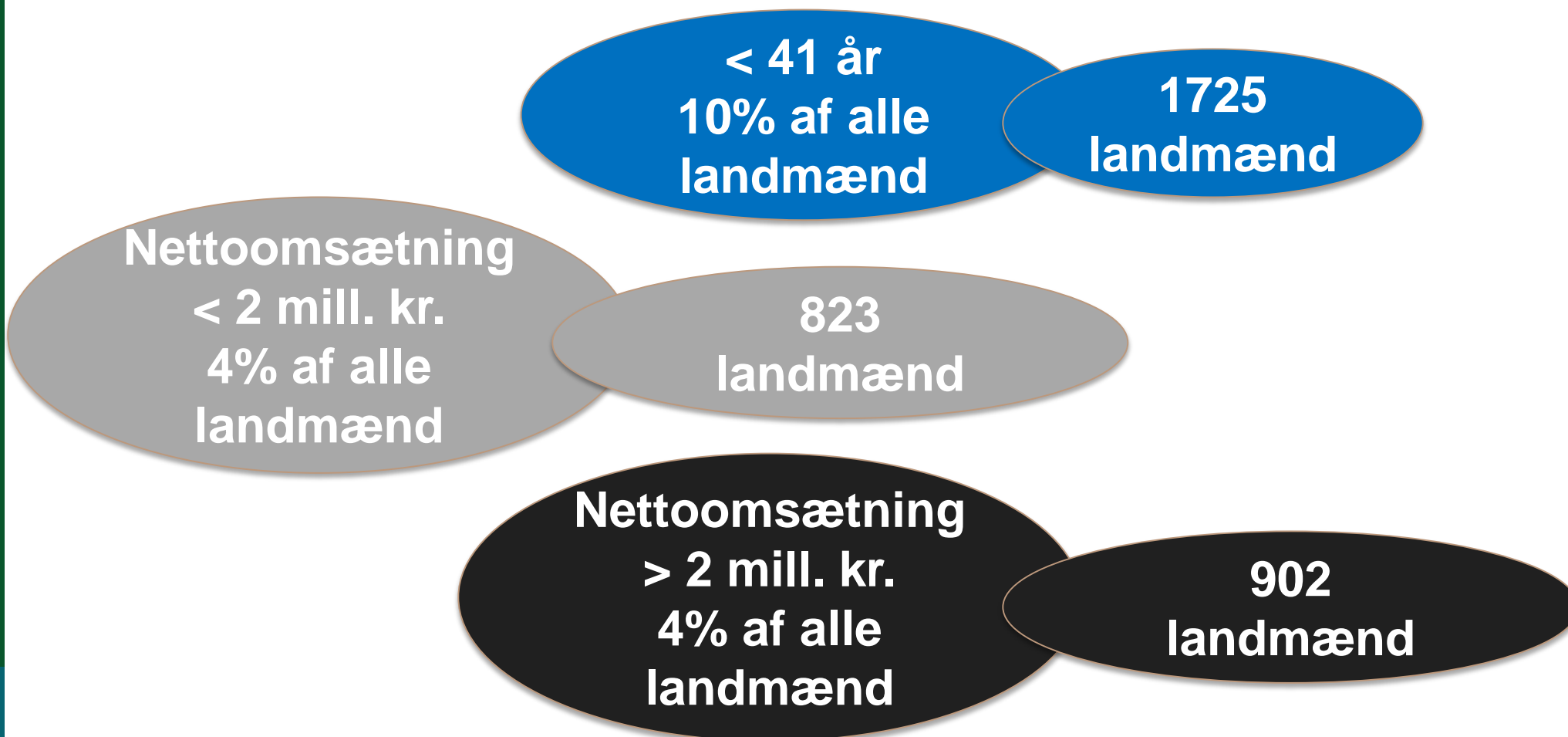
Nettoomsætning
> 2 mill. kr.
13% af alle
landmænd

2976
landmænd

DLBR kundeporteføljen

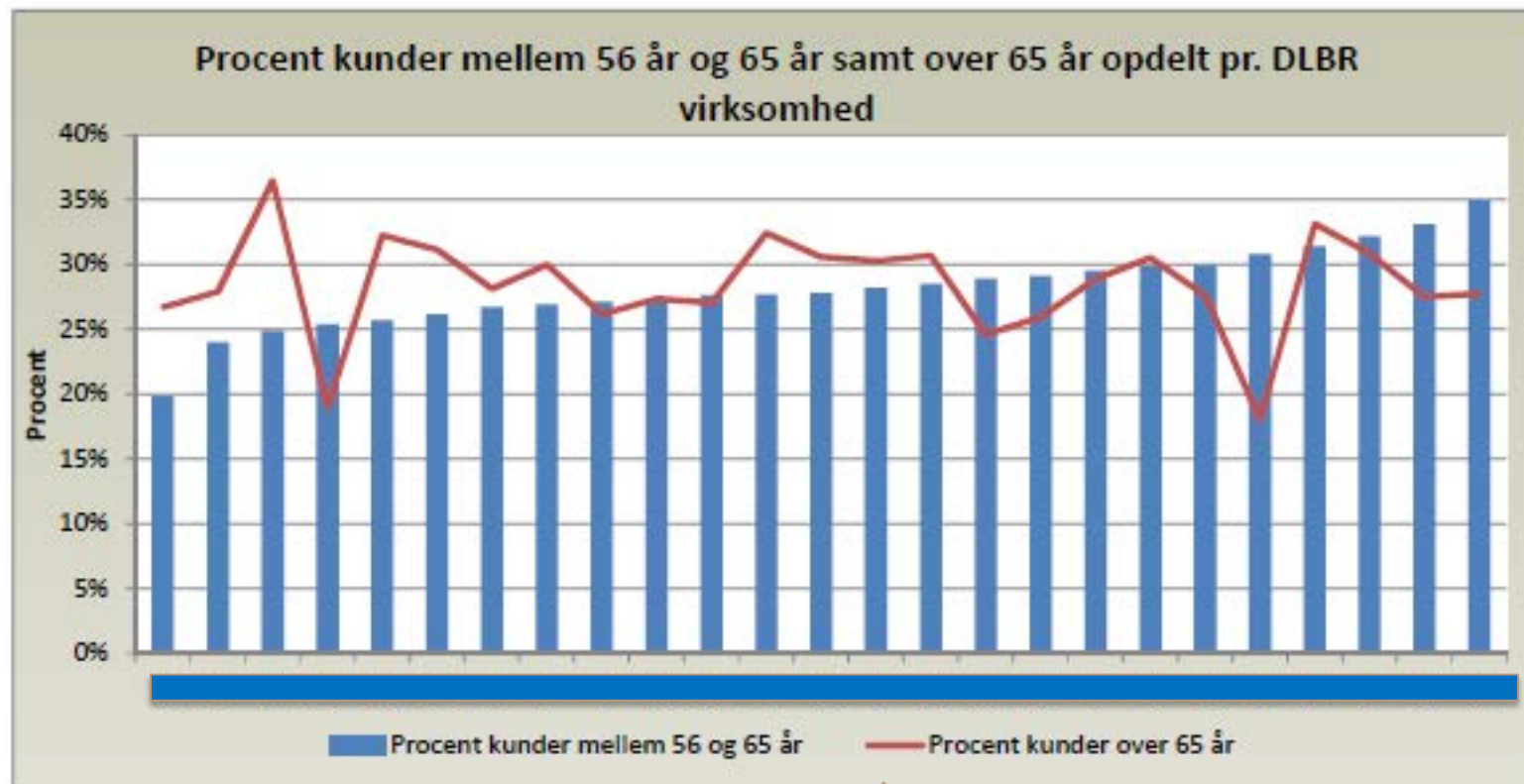
- aldersfordeling personligt ejet

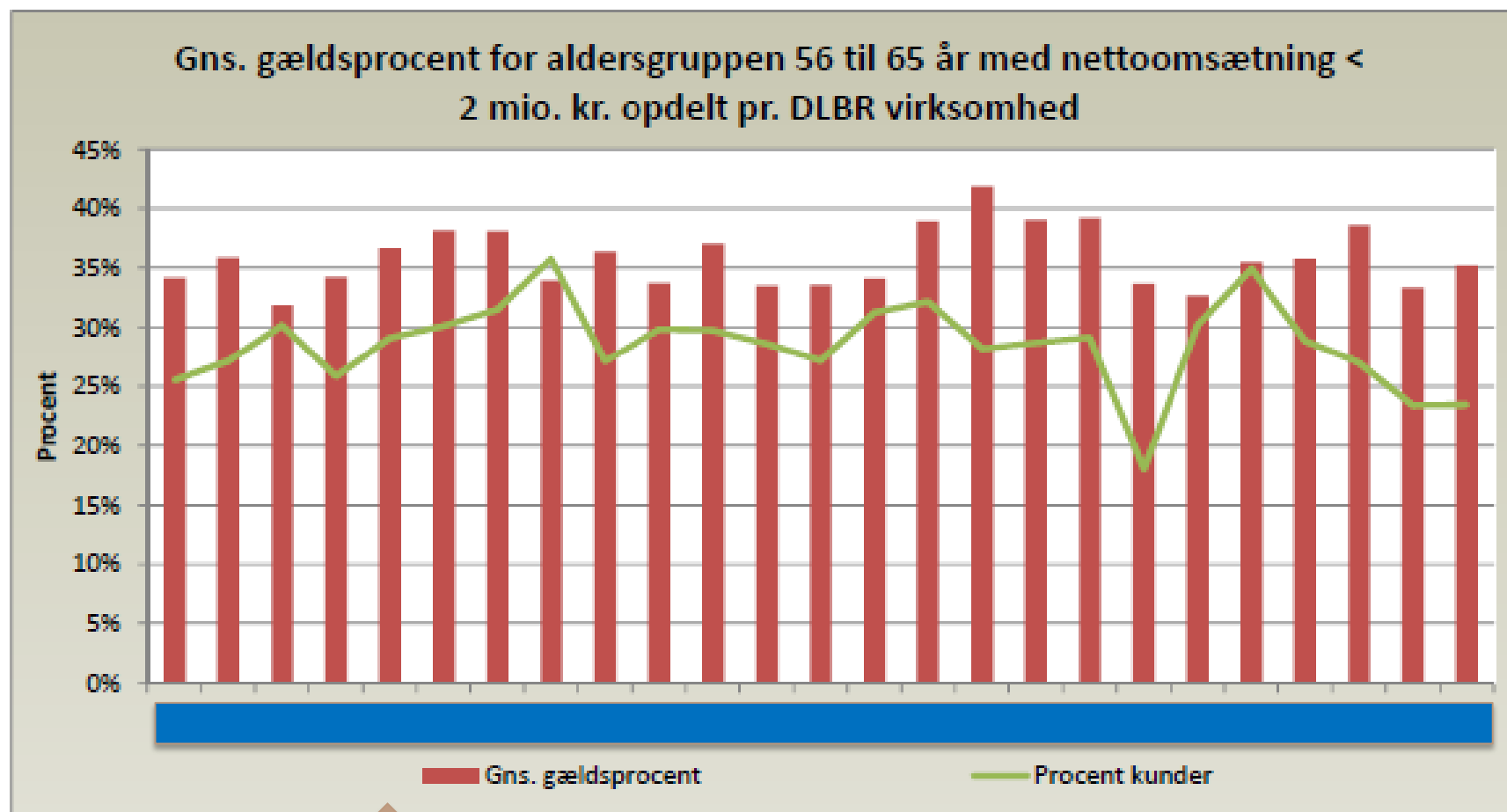
5. december 2017 48

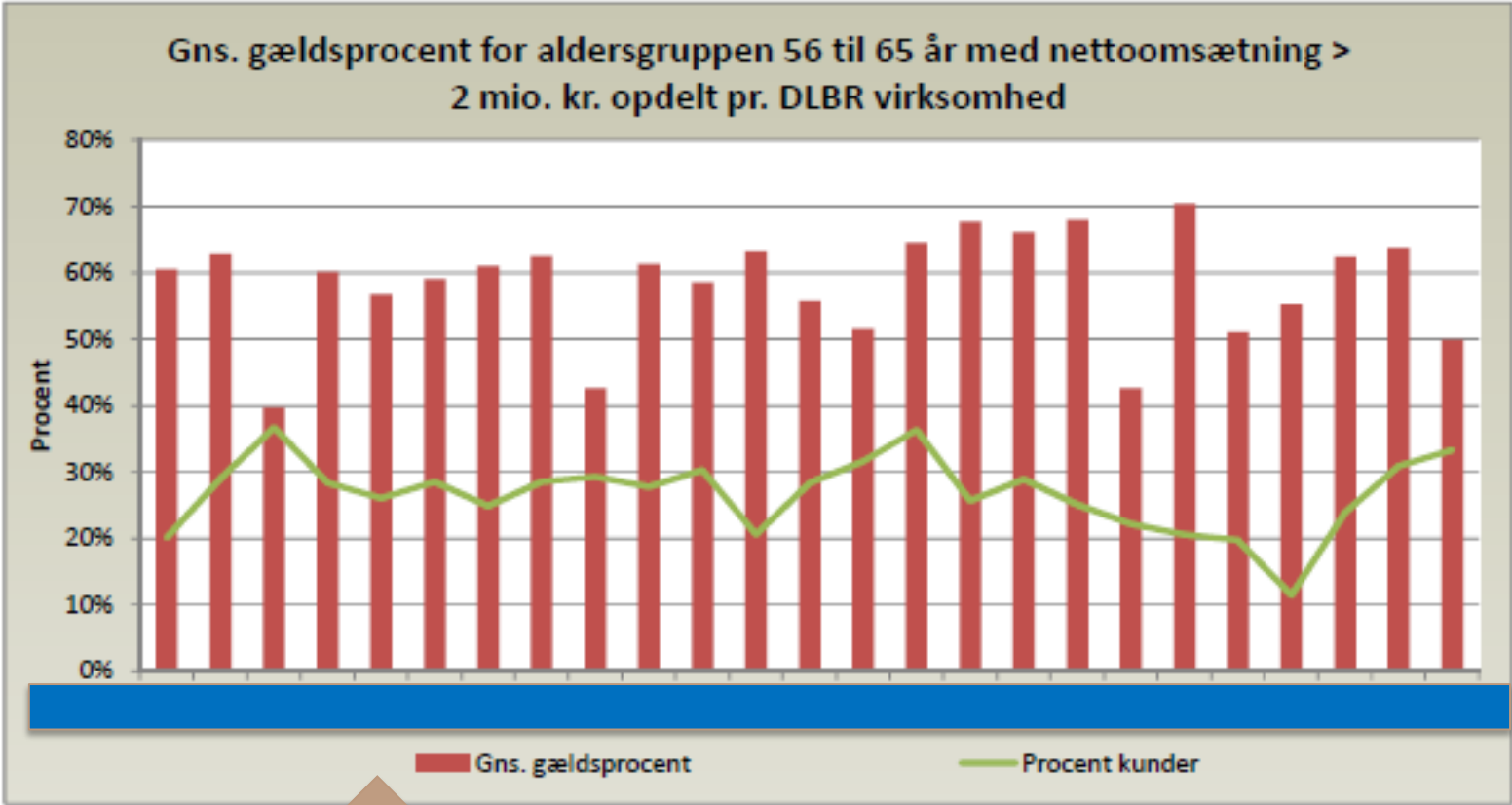


Analyse baseret på regionale forskelle

Landmænd i alle aldersgrupper opdelt efter DLBR virksomhed







A close-up photograph of several green corn cobs, showing the husks and the developing kernels. The corn is in various stages of growth, with some husks partially removed. The background is a soft, out-of-focus green.

Agenda

Hvad gør SEGES i forhold til ejer- og generationsskifte
v/Rikke Høgsaa Røding

Dansk landbrug i tal
v/Ivan Damgaard

Barrierer for ejer- og generationsskifte
v/Tenna Holdorff Christiansen

Formiddagspause

Alternative ejerformer og skatten
v/Morten Haahr Jensen og René Moody Nielsen

Menneskelige barrierer v. ejer- og generationsskifte

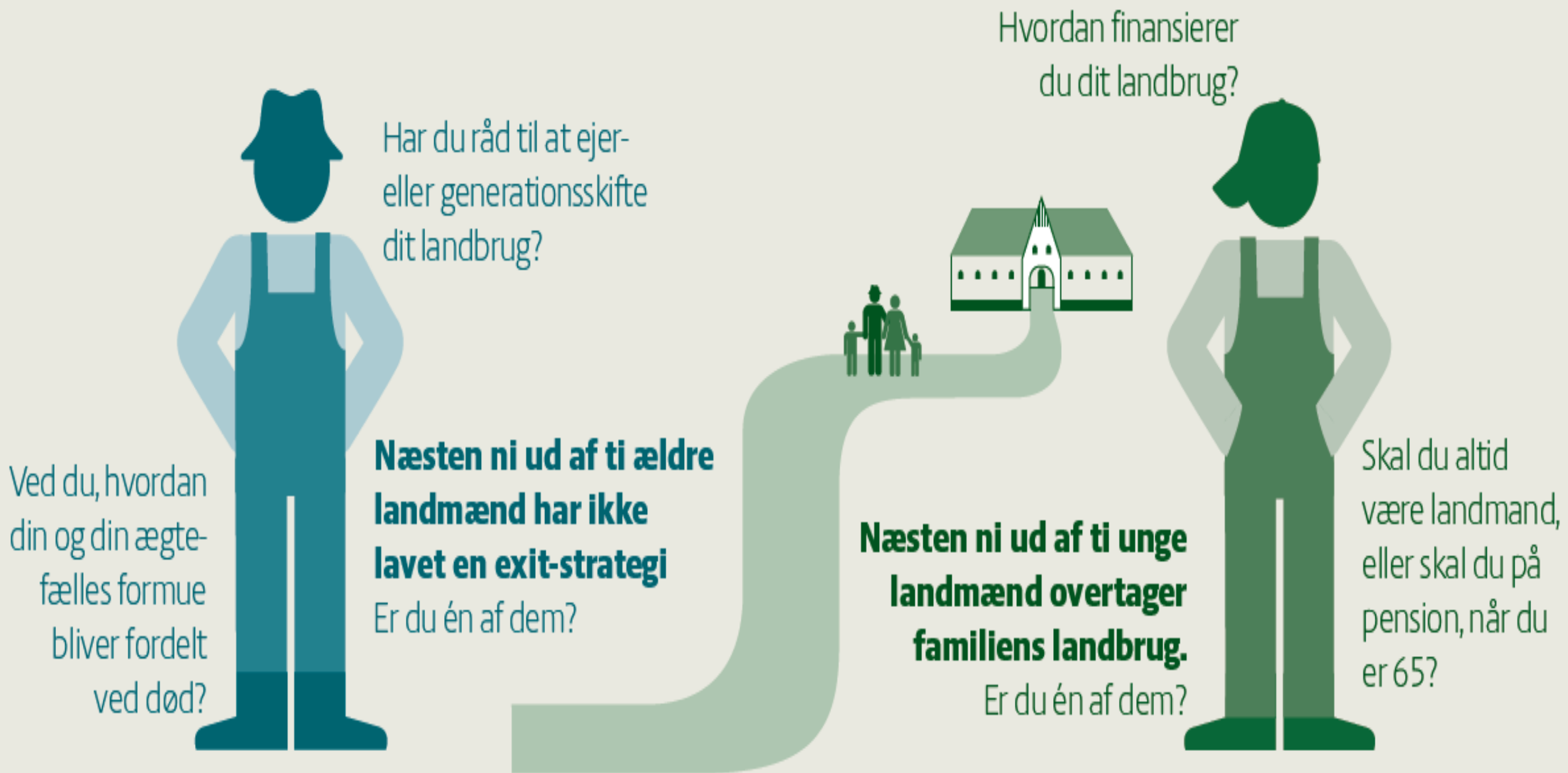
Tenna Holdorff Christiansen

Kompetencer & Vækst

LandboThy d.13.11.17

SEGES





Antropologiske briller på ejer- og generationsskifte

- Antropologisk metodetilgang
 - 12 interviews med landmænd
 - Købere og sælgere



Antropologer har forstand på kultur
og hvorfor mennesker gør, som de
gør...

Hvorfor er det svært at starte et ejer- og generationsskifte?!



Mennesker trives med status quo

Vi sparrer på ressourcerne

Vores valg betyder fravalg

Vi sætter pris på det, som vi har

Vi planlægger kortsigtet

Flere ejer- og generationsskifter

Kendskab

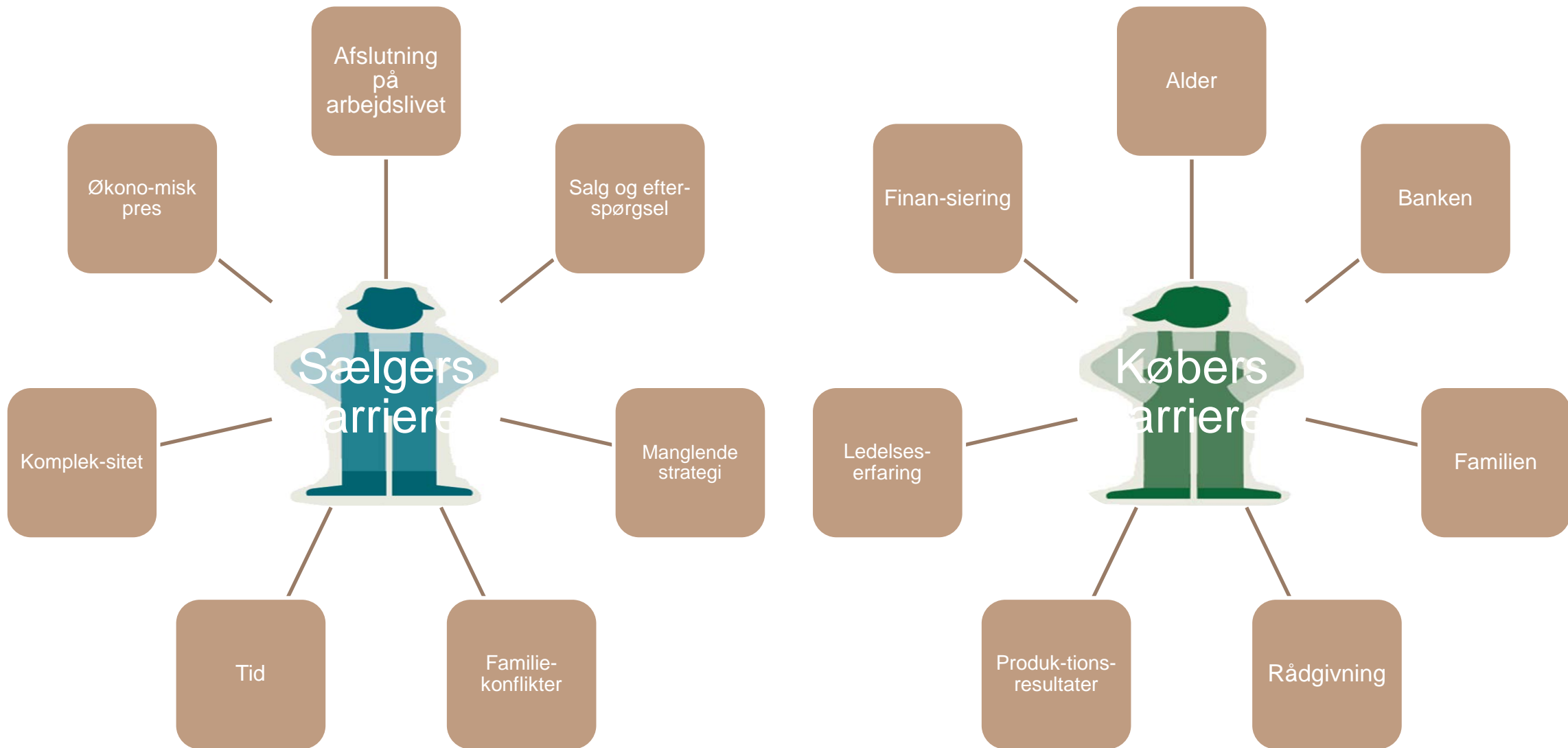
Jo mere information vi giver en modtager, jo mere vil de forstå, at det gavner dem og dermed ændre adfærd

Groft overvurderet

Intention

Hvis modtageren virkelig gerne vil ændre sin adfærd, så ændrer de den



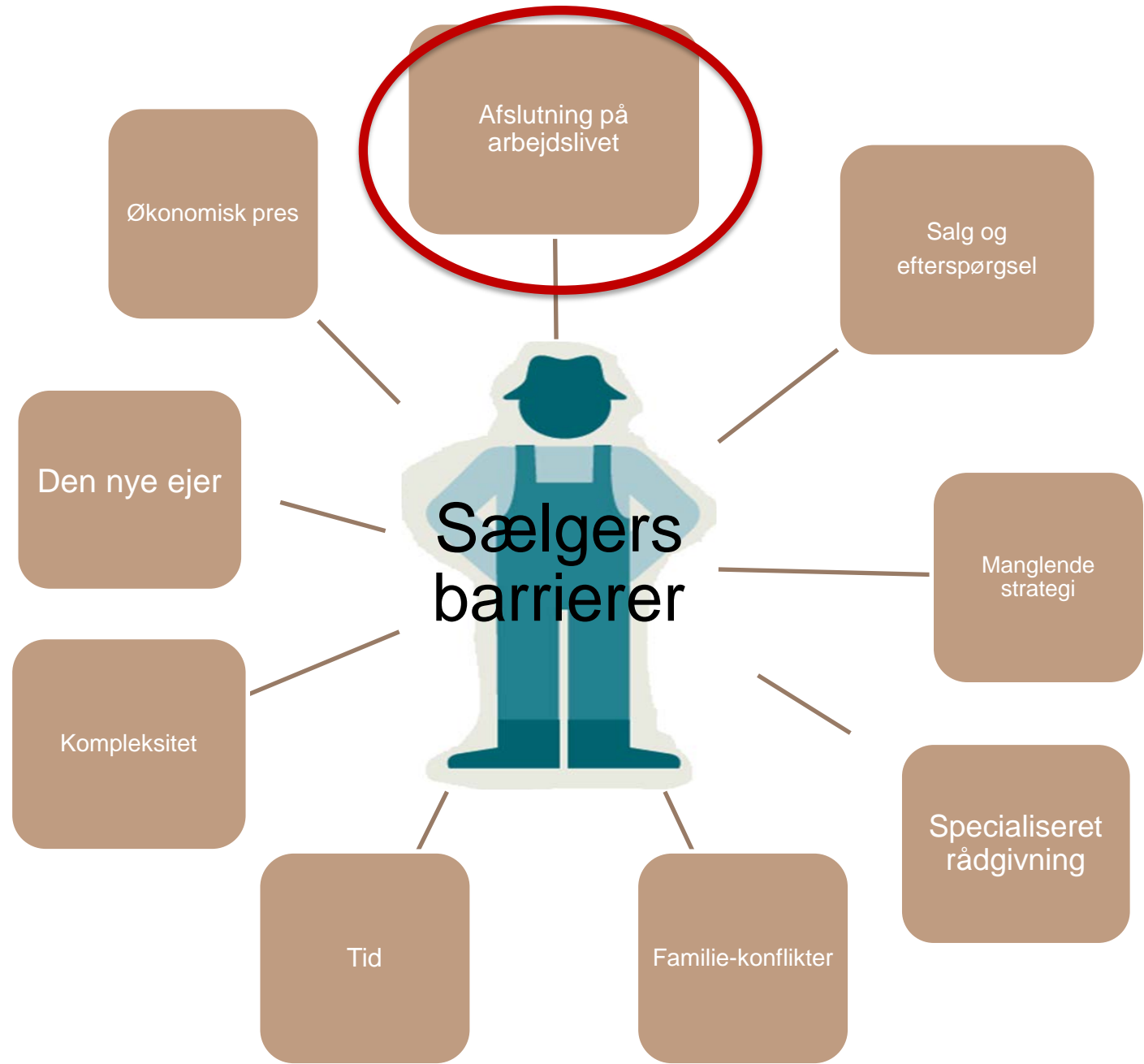


Rammevilkår

Kultur

Personlige forhold

Virksomhed

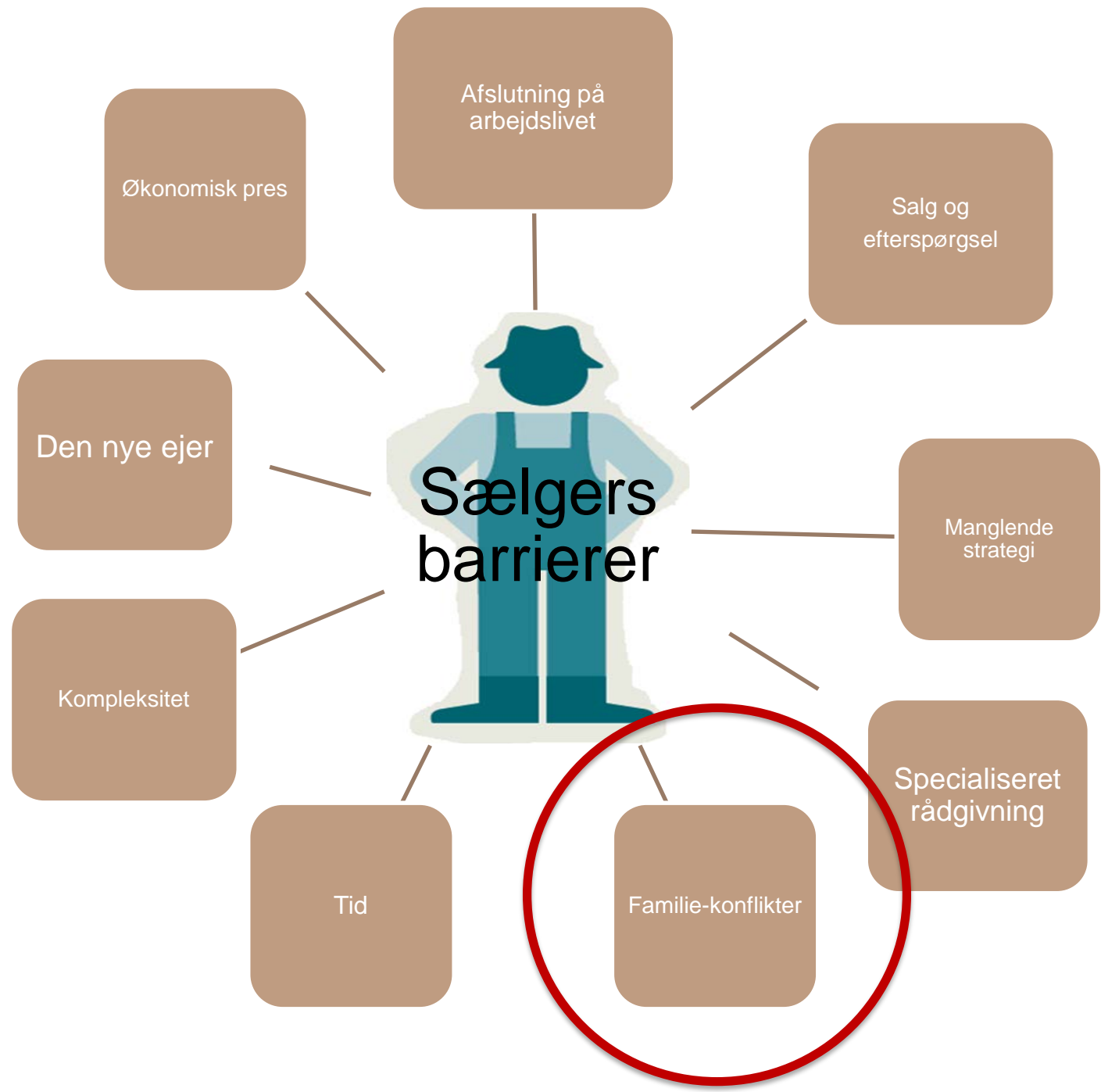


Rammevilkår

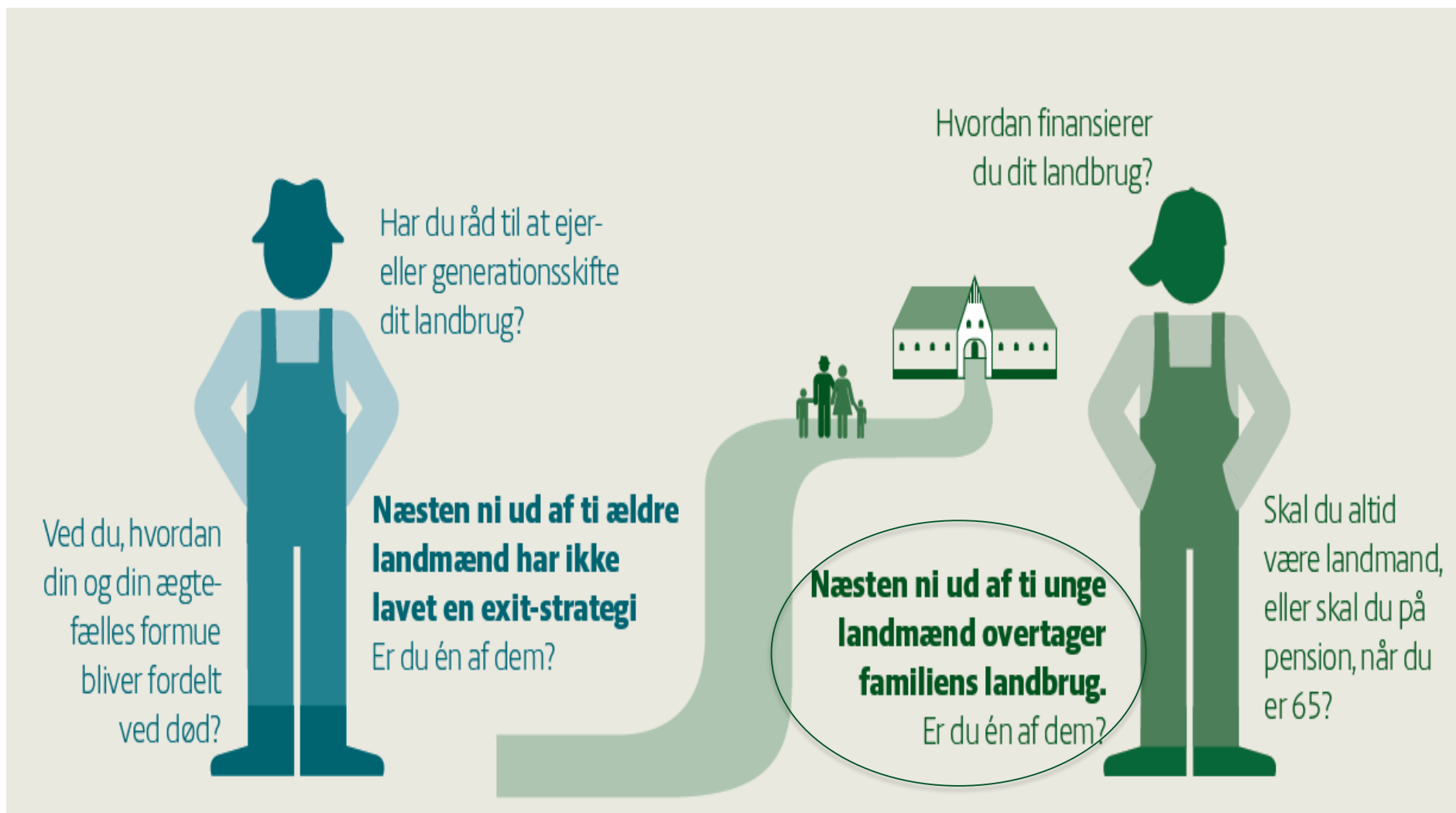
Kultur

Personlige forhold

Virksomhed



Hvad skal der ske med virksomheden?



Familiekonflikter

”Jeg havde altid regnet med at børnene ville overtage. Jeg havde selv en medarbejder, som kunne overtage, men valgte ham fra, fordi jeg regnede med at børnene ville overtage”

”Man skal som ung nogle gange overbevise sine forældre om ens egnethed”

”Man skal også have tillid til, at efterfølgere kan ordne det ordenligt”

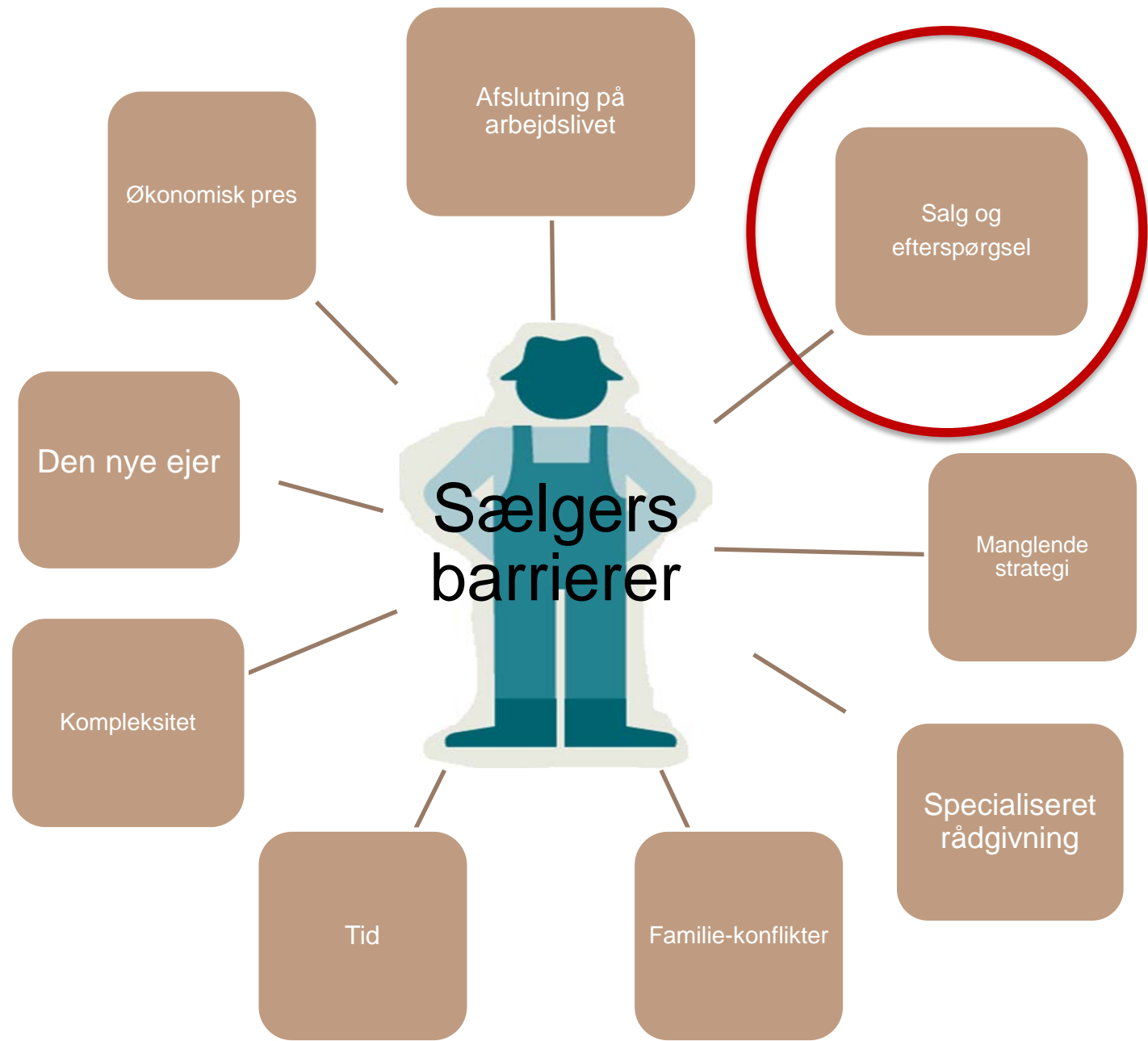
- <https://vimeo.com/139335734>
- <https://www.landbrugsinfo.dk/Jura/ejer-generationsskifte/Sider/Startside.aspx>

Rammevilkår

Kultur

Personlige forhold

Virksomhed



Salg og efterspørgsel

”Der er for høje ejendomsvurderinger”

”Der mangler erkendelse om den reelle værdi, som de kan få for deres ejendomme”

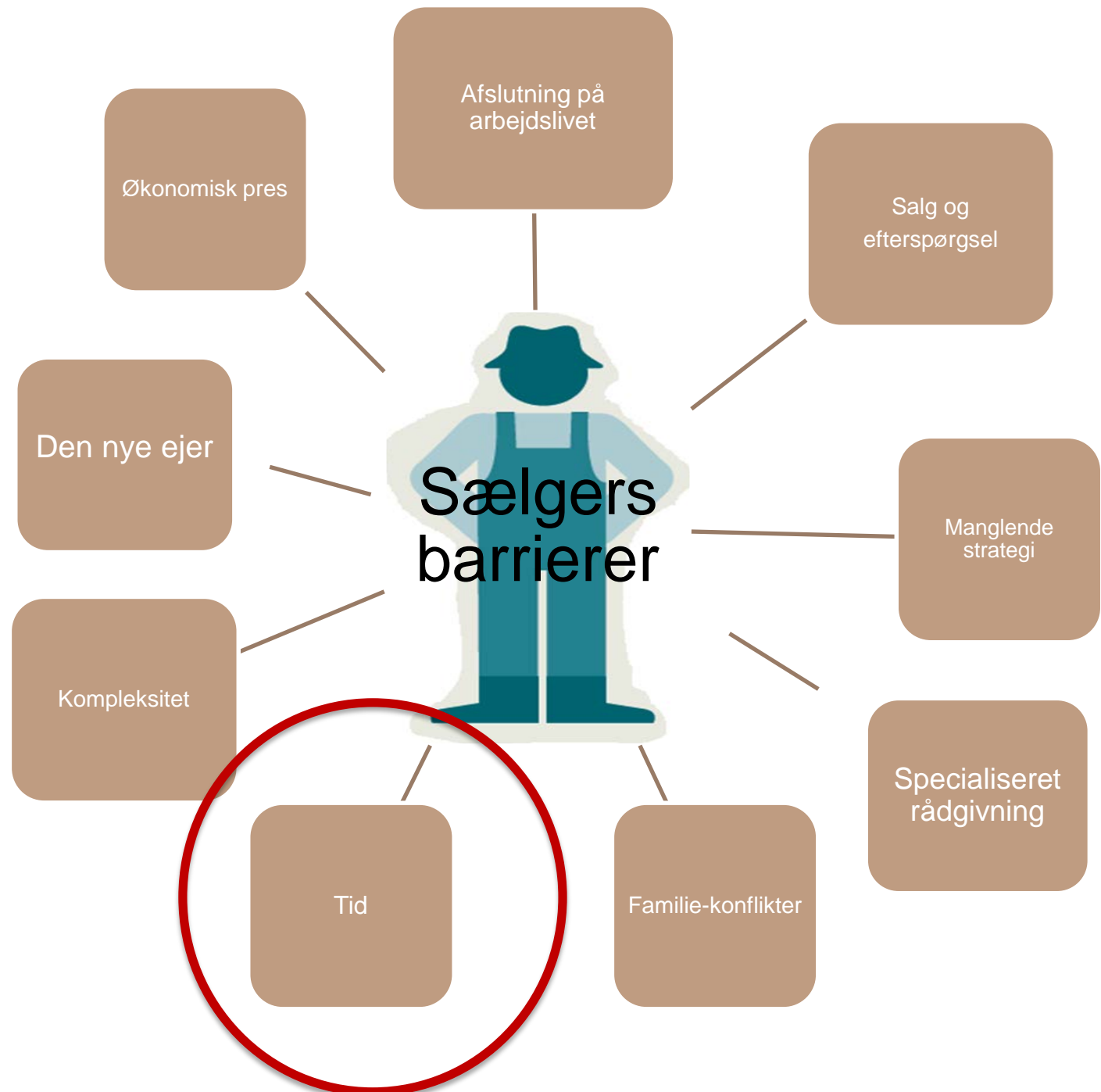
”Ejendomsmægleren siger, at ejendommen er så og så meget værd og så venter landmanden med at sælge til han kan få den pris”

Rammevilkår

Kultur

Personlige forhold

Virksomhed



Manglende Tid

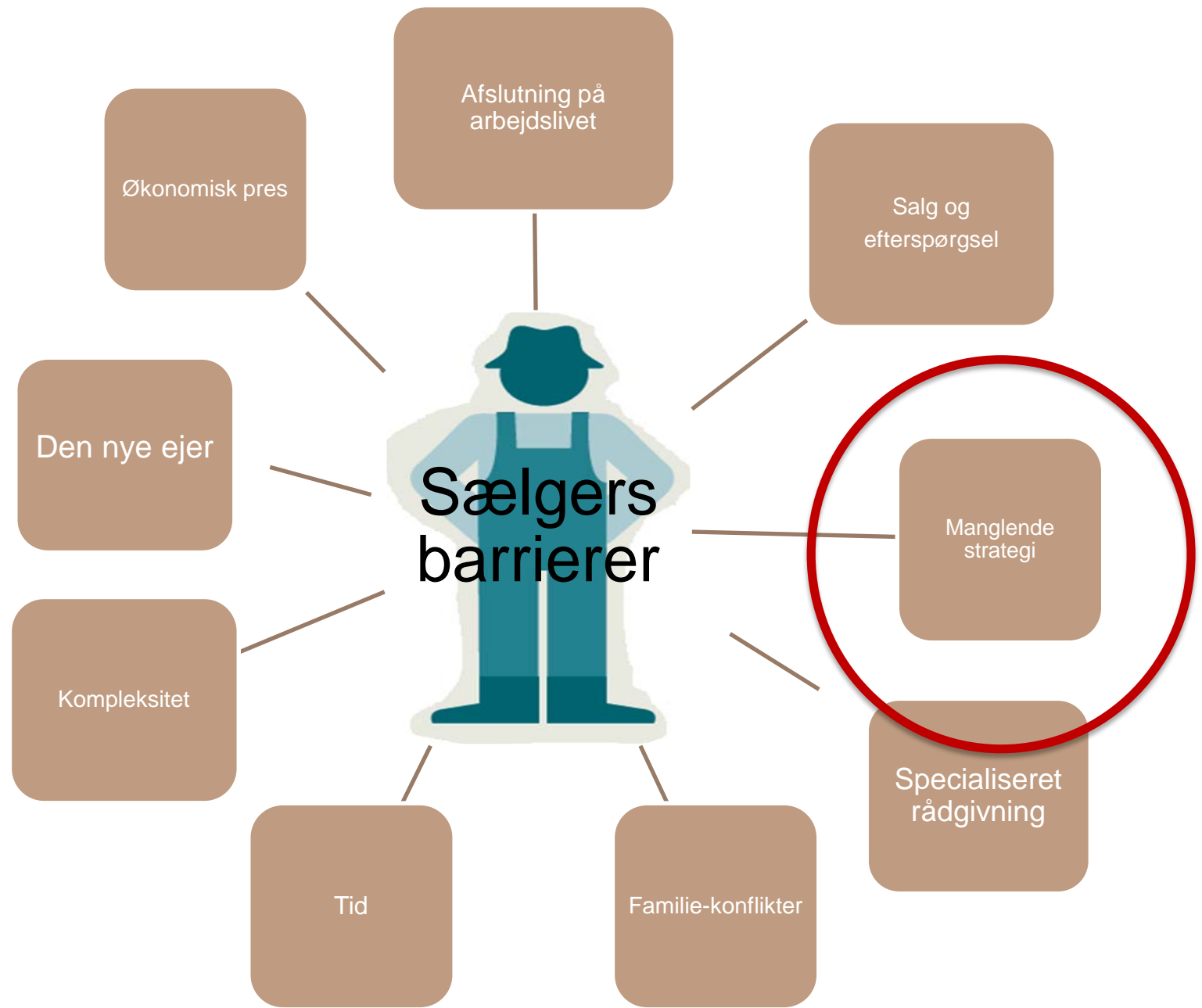
”Mange landmænd har ikke overskuddet til at tænke ejer- og generationsskifter”

Rammevilkår

Kultur

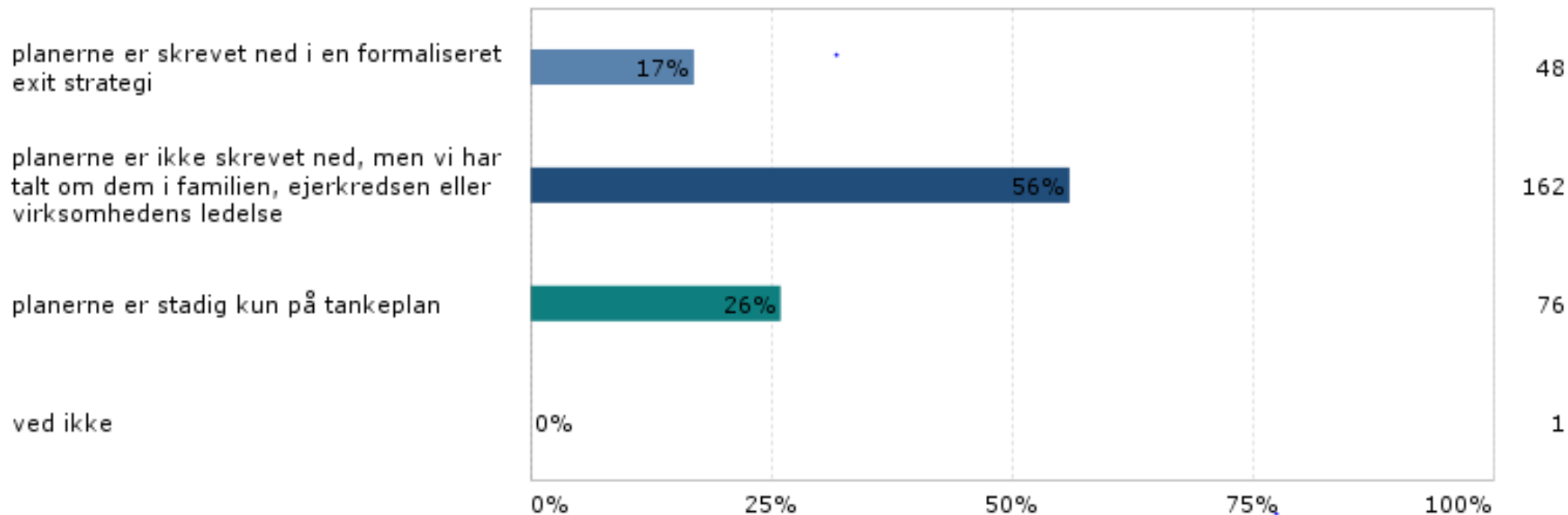
Personlige forhold

Virksomhed



Ejerskifte inden for de næste 5 år

Er planerne for ejerskifte/generationsskifte i virksomheden skrevet ned, eller eksisterer de kun mundtligt eller i tankerne?



Brugerundersøgelse

45% har valgt deres efterfølger

30% har orienteret efterfølgeren

- *”Jeg skal have en exit strategi og afvikle, når jeg er 50-55 år. Det betyder meget, hvad man skal med sin bedrift – nedslide den eller bygge og renovere... Mange landmænd, som ikke har en exit strategi, de sidder og ikke kan sælge i dag” (ung førstegangskøber)*

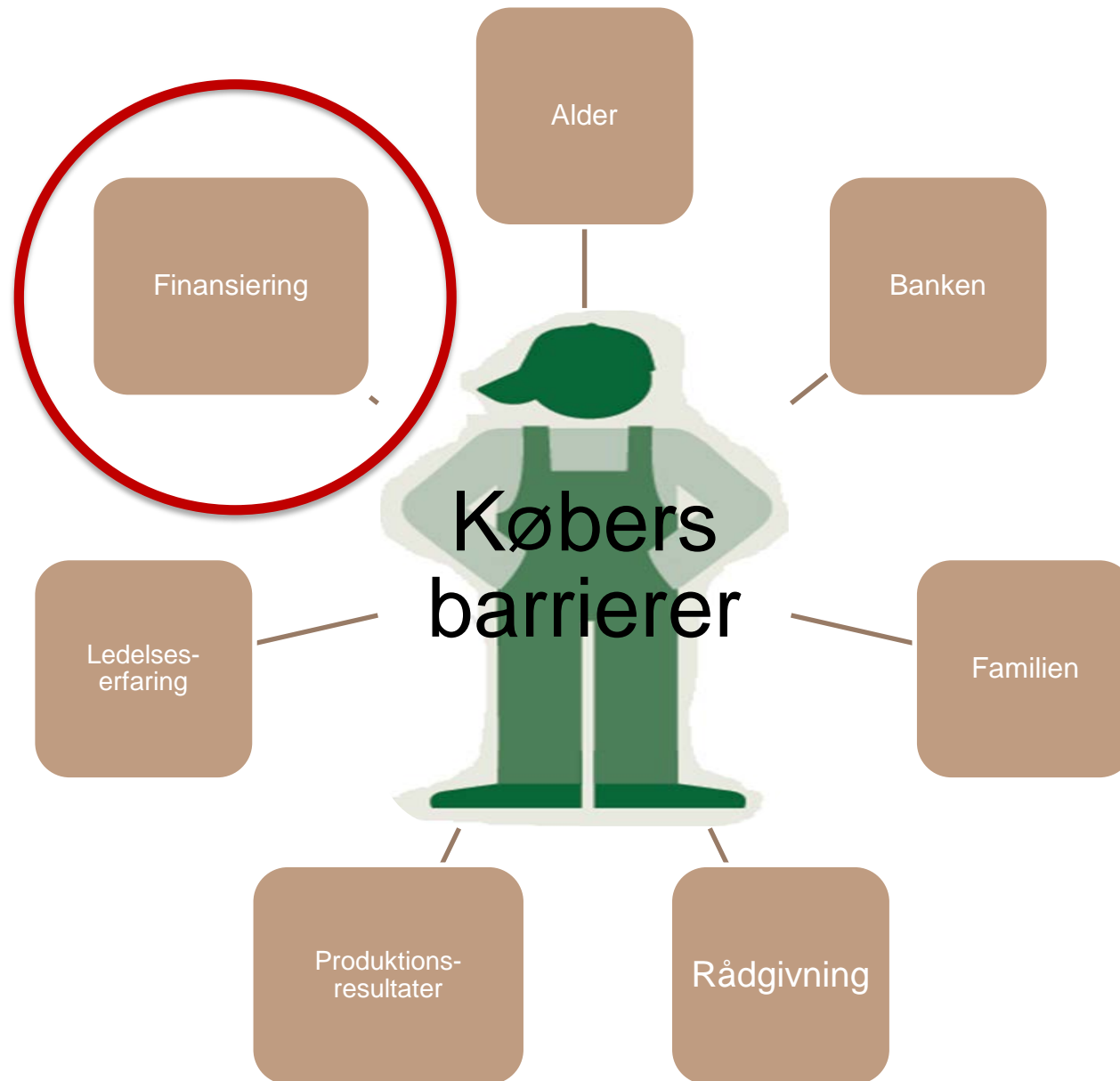
- <https://vimeo.com/139334834>
- <https://www.landbrugsinfo.dk/Jura/ejer-generationsskifte/Sider/Startside.aspx>

Rammevilkår

Kultur

Personlige forhold

Virksomhed



Finansiering

”Vi skal have bankerne til at have tillid til os igen, så de vil låne os nogen penge. Tillid er omdrejningspunktet i øjeblikket – tilliden fra bankerne og tilliden fra forbrugerne”

”Jeg synes ikke selv, at jeg kan være bekendt at komme ned i banken med den opsparing jeg har”

”Det svære i denne proces er banken og den kontrol, som det kræver at låne i dag... og det at skulle forsvare sine valg overfor banken. Det er én af de største grunde til ikke at købe gård”

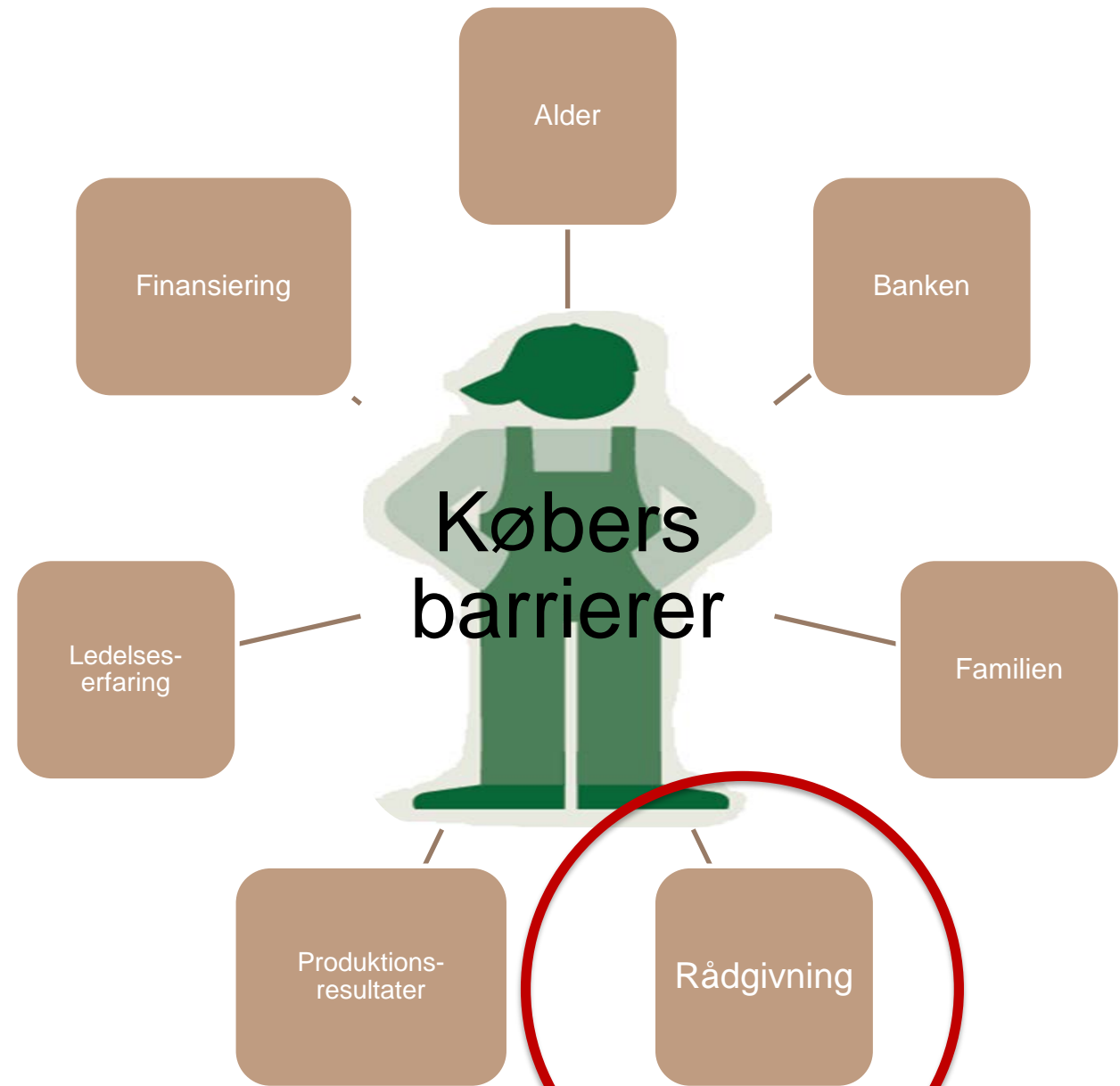
”Den største udfordring har været at gang på gang blive afvist af banken – den personlige afvisning fra banken. Man ligger meget i at tænke, lave budgettet med mere som forberedelse og så få afslag af 6-7 banker”

Rammevilkår

Kultur

Personlige forhold

Virksomhed



Rådgivning

”Rådgiveren har derudover været god til at kigge på min motivation og personlighed fremfor kun størrelsen på gården og bundlinjen, og det er vigtigt”

”Konsulenterne skal også være klar til at afvise unge mennesker, som ikke er klar og afvises med en begrundelse om, hvad de mangler”

”Jeg ville gerne, at en rådgiver havde indledt med at spørge mig, hvorfor jeg egentlig gerne ville være landmand, da mange ikke har overvejet dette, men gør, hvad far gør og opfylder forventningerne”

”Rådgivningsvirksomheder må gerne stille krav for landmandens bedste”

- *Jeg kan ikke holde ud og tænke på det, så derfor så udskyder jeg det.*



A close-up photograph of several green corn cobs, showing the husks and the developing kernels. The image is used as a background for the agenda text.

Agenda

Hvad gør SEGES i forhold til ejer- og generationsskifte
v/Rikke Høgsaa Røding

Dansk landbrug i tal
v/Ivan Damgaard

Barrierer for ejer- og generationsskifte
v/Tenna Holdorff Christiansen

Formiddagspause

Alternative ejerformer og skatten
v/Morten Haahr Jensen og René Moody Nielsen

A close-up photograph of several green corn cobs, showing the husks and the developing kernels. The image is used as a background for the entire slide.

Agenda

Hvad gør SEGES i forhold til ejer- og generationsskifte
v/Rikke Høgsaa Røding

Dansk landbrug i tal
v/Ivan Damgaard

Barrierer for ejer- og generationsskifte
v/Tenna Holdorff Christiansen

Formiddagspause

Alternative ejerformer og skatten
v/Morten Haahr Jensen og René Moody Nielsen

Hvorfor alternative ejerformer?

- Lang periode med store økonomiske udfordringer
- Samlet gæld på ca. 380 mia kr. (ultimo 2016)
- 2015 – samlet det dårligste resultat siden 2009
- Især mælkeproducenter tabte penge
- Svagt bedre i 2016 og gode prognoser for 2017
- Især mælkepriser har været stigende det seneste år
- Over 200 konkurser i 2016 – forventes et fald i 2017
- Trods de bedre tider, er der stadig mange landbrug, som er nødlidende

Ejerskifte i landbruget

- 35.674 bedrifter i 2016 – fald på ca. 1.000 fra 2015
- 9.768 heltidsbedrifter – 2016 var det første år under 10.000
- Vurderes at ca. 2.000 heltidsbedrifter skal ejerskiftes inden for de næste 3-5 år – halvdelen er kriseramte
- Gennemsnitsalderen på landmænd faldt i 2016 fra 53,1 til 52,8, men stadig mange ”ældre” og få ”unge” landmænd
- Stort behov for ejerskifte
- Svært at få det finansieret

Løsningstiltag

- Lovgivning, eks. landbrugsloven
 - Fra 1. januar 2015 – bedre muligheder for investorer
- Hjælp fra banker m.v. -> 100 % finansiering
 - Kun for de landmænd, der har penge
- Hjælp til at unge (etableringslån)
 - Ændring i august 2017, så mulighed for at få finansieret de yderste 15-20 % af det samlede lån uden fradrag af egenkapital
- DLK - Dansk Landbrugs Kapital

Ejer-/driftsformer i dag (udgangen af 2016)

- Enkeltmandsvirksomheder – ca. 87 %
- Interessentskaber (I/S) – ca. 9 %
- Selskaber (A/S og ApS) – ca. 4 %

Alternativt til hvad? Selvejet

- Forordning af 1769 -> ret til at råde over egen gård
- I de kommende århundrede opretholdes ønsket om en stærk bondestand
- 1. landbrugslov i 1925 – ”landbrugsejendom”
- ”Nye” love i 1949 og 1967 – forbud mod selskabseje
- 80’erne og 90’erne – selskabseje tillades i yderst begrænset omfang!
- Mange betingelser for at kunne købe/eje
- ”Stor” liberalisering af loven i 2004
- En række betingelser blev ophævet i 2010, bl.a. uddannelseskra

Selskabers erhvervelse 2010

- Kun aktie- og anpartsselskaber
- Krav om "landmand i selskabet"
 - en fysisk person
 - enten hidtidig ejer eller opfylde erhvervelsesbetingelserne
 - skulle varetage den daglige drift, når > 30 ha, og ejendommen ikke var bortforpagtet
- Ikke et krav, at "landmand" var ejer af kapitalandele!
- "Landmand" skulle have bestemmende indflydelse
- Ingen krav til øvrige kapitalejere
- Øvrige selskaber skulle have tilladelse

Ændring af landbrugsloven i 2015

Uddrag af forarbejderne til lovforslag

- ”Det er en væsentlig forudsætning for sektorens fremtidige udviklingsmuligheder, at der kan tiltrækkes ny kapital, herunder gennem tiltrækning af udenlandske investeringer” (April 2013 – Vækstteam for Fødevarer)
- ”Landbrugsloven indeholder barrierer for selskabers erhvervelse af landbrugsejendomme og dermed også for kapitaltilførsel” (Foråret 2013 – NLK)
- ”En ændring af selskabsreglerne alt andet lige vil gøre det mere attraktivt for eksterne investorer at opkøbe landbrug” (2013 - IFRO)

Selskabers erhvervelse i dag

- Selskabskredsen er udvidet, så følgende kan eje
 - A/S
 - ApS
 - Partnerselskaber (P/S)
 - Iværksætterselskaber (IVS)
 - Europæiske selskaber (SE)
 - Erhvervsdrivende fonde
 - Alternative investeringsfonde
 - Forsikringselskaber

Selskabers erhvervelse i dag (2)

- Ikke krav om "landmand i selskabet"
- Krav om "bestemmende indflydelse" er ophævet
- Krav om "egen drift" når > 30 ha er ophævet
- Bopælspligt – en person skal tage fast bopæl på en af selskabets ejendomme
- "Identifikation" er forsvundet
- Ejendom nr. 1, der købes af et selskab, skal være med beboelse

Øvrige selskabers erhvervelse

- Følgende selskabstyper kan få tilladelse:
 - Interessentskaber (I/S)
 - Kommanditselskaber (K/S)
 - Andelsselskaber (A.m.b.A.)
 - Forening med begrænset ansvar (F.m.b.A)
 - Medarbejderinvesteringsselskaber (M/S)
- Formål skal være jordbrugsmæssig udnyttelse
- Vil blive stillet et bopælskrav

Kapitalselskaber – A/S, ApS og IVS

- Tre selskabstyper, som alle er reguleret i selskabsloven
- For A/S er der et kapitalkrav på 500.000 kr., og krav om både bestyrelse og direktør
- Kapitalkrav for ApS er 50.000 kr. og for IVS 1 kr. Ikke krav om bestyrelse
- A/S og ApS har hidtil kunne købe landbrugsejendomme, når bestemte betingelser var opfyldt
- Oftest anvendt i forbindelse med en virksomhedsomdannelse
- Landmanden synes, det fortsat er selveje, selv om det er et selskab, der ejer

Skat for og ved deltagelse i kapitalsekskaber

- Selvstændigt skattesubjekt
- Der skal betales 22% i skat af indkomst i selskabet
- Selskabet kan udlodde udbytte til personlig aktionær til en beskatning på 27/42%
- Selskabet kan som udgangspunkt udlodde udbytte skattefrit til en selskabsaktionær
- Personlig aktionærs salg af aktierne i selskabet beskattes som aktieavance med 27/42%
- Selskabsaktionær kan sælge skattefrit
- Selskabet får ikke fradrag for udlodning af udbytte
- Selskabet får fradrag for udbetaling af løn, pension mv.
- Underskud kan kun anvendes af selskabet eller i en sambeskatning

Hvorfor vælge selskaber ud fra et skattemæssigt synspunkt

Skattemæssige forhold	Øvrige forhold
Penge skattefrit rundt i koncernen	Aktiviteter fordeles i flere selskaber
Investeringer kan være "skattefrie" men kan også være dyrere	Kan samle "ejerskabet" i et holdingselskab
Ingen tinglysningsafgift ved stiftelse, salg mv.	Holdingselskab som pengetank
Underskud kan "kun" anvendes af selskabet	Udenlandske investeringer
Stuehus kan ikke sælges skattefrit	Gode til generationsskifte
Skattefri indekseringsgevinst bliver skattepligtig	Enkelt at ind- og udtræde
Betaling/beskatning ved anvendelse af selskabets aktiver	Flere optimeringsmuligheder

Partnerselskab – P/S

- I vidt omfang samme regler som A/S
- Kan nu købe uden tilladelse
- Hvem som helst kan være deltager
- Krav om to deltagertyper –
 - Komplementar, som hæfter med hele sin formue (kan være flere komplementarer)
 - Aktionær, som alene hæfter med sit indskud
- Komplementar behøver ikke eje aktier
- Forvaltningsmæssige og økonomiske beføjelser
- I forbindelse med projekt udarbejdet notat og skabeloner

Kommanditselskab – K/S

- Svarer i vidt omfang til et P/S
- Ikke kapitalkrav
- Ikke krav til ledelsesstruktur
- Krav om to deltager typer – komplementar og kommanditist
- Hæftelse som ved P/S

Skat ved aktiv deltagelse i P/S eller K/S

- Partnerselskabet/kommanditselskabet er skattemæssigt transparent og dermed ikke skattepligtigt
- Beskatning sker hos deltagerne
- Personlige deltagere kan anvende VSO
- For personlige deltagere kan underskud i P/S eller K/S modregnes i anden indkomst samt hos evt. ægtefælle
- Der skal opgøres en fradragskonto

Skat ved passiv deltagelse i P/S eller K/S

- Over ti ejere er indkomsten kapitalindkomst og underskud kildeartsbegrænset
- Ved ti eller færre ejere er indkomsten personlig indkomst og underskud kildeartsbegrænset
- Der skal opgøres en fradragskonto

Interessentskab – I/S

- Lempelse i 2015 af I/S'ers mulighed for at købe
- 2 eller flere deltagere, som deltager aktivt i driften
- Deltagere hæfter personligt
- Et alternativ til egentlig sameje, så det er I/S og ikke personer, der ejer

Skat ved deltagelse i I/S

- Interessentskabet er skattemæssigt transparent og dermed ikke skattepligtigt
- Beskatning sker hos deltagerne
- Personlige deltagere kan anvende VSO
- For personlige deltagere kan underskud i I/S modregnes i anden indkomst samt hos evt. ægtefælle

Hvorfor vælge I/S ud fra et skattemæssigt synspunkt

Skattemæssige forhold

Virksomhedsordning

Underskudsmodregning

Begrænsning ved anvendelse af underskud som passiv deltager

Manglende eller ikke fyldestgørende aftaler

Risikofyldt "styring"

Det kan være uoverskueligt ved ind- og udtræden

Eksterne investorer – ”Pengemænd”

- Investor er ejer eller medejer af en ejendom, evt. via selskab
- Landmand, evt. den hidtidige ejer, forpagter ejendommen
- Købsoption efter en aftalt periode (mindst 3 år)
- Er blevet anvendt til at ”redde” kriseramte landmænd
- Er endvidere anvendt, hvor ejerkredsen består af både landmænd og ”pengemænd”

Skat ved eksterne investorer

- Beskatning ved indtræden/salg
 - Muligt at indtræde i kapitalselskab ved kapitaludvidelse
- Fradrag for evt. forpagtningsudgift
- Køboption skal indeholde reel usikkerhed
 - Evt. betaling for opnåelse af option beskattes/fradrages som hovedregel ved udnyttelse/udløb

Forpagtningsmodeller

- Kan være et alternativ, når der ikke kan opnås finansiering
- ”Køber” nøjes med at forpagte
- Kan være både jord og/eller bygninger
- Forpagter har en købsoption eller ret til at forlænge
- ”Sælger” opnår en fast afgift og muligheden for at blive boende på ejendommen

Skat ved forpagtning

- Bortforpagter er skattepligtig af betaling
- Forpagter har fradrag for betaling
- Købsoption – se tidligere

Crowdfunding

- En ejendom/virksomhed finansieres via indskud fra et større antal ”små” investorer
- Kan både være til at finansiere køb af fast ejendom, men nok mere typisk til opstart af produktion
- Forskellige varianter (aktie, lån, reward og donation)

Skat ved crowdfunding

Donation og reward

- Modtager er skattepligtig og yder kan have fradrag

Lån

- Anses for et almindeligt låneforhold

Aktie

- Anses for en almindelig aktieinvestering

Oversigt

	A/S	ApS	IVS	P/S	K/S	I/S	Personlig eje
Minimums-kapital	500.000 kr.	50.000 kr.	1 kr.	500.000 kr.	Nej	Nej	Nej
Krav om indbetaling af selskabskapital	Minimum 25%	Minimum 25% dog 50.000 kr.	100% og kontant	Minimum 25%	Nej	Nej	Nej
Selskabsdeltagere	Aktionærer	Anpartshavere	Anpartshavere	Kommanditaktionær og komplementar	Kommanditist og komplementar	Interessenter	Ejer
Hæftelse	Begrænset til selskabskapital	Begrænset til selskabskapital	Begrænset til selskabskapital	Begrænset til selskabskapital / indskud for KA. Ubegrænset for komplementar	Begrænset til selskabskapital / indskud for K. Ubegrænset for komplementar	Personligt ubegrænset og solidarisk	Ubegrænset
Ledelse	Direktion og bestyrelse	Direktion og evt. bestyrelse	Direktion og evt. bestyrelse	Direktion og bestyrelse	Direktion og bestyrelse	Ingen krav	Ingen krav
Offentliggørelse af årsrapport	Ja	Ja	Ja	Ja	Nej	Nej	Nej
Skat	Selvstændig skattepligt	Selvstændig skattepligt	Selvstændig skattepligt	Skattepligt på aktionærniveau	Skattepligt på deltagerniveau	Skattepligt på deltagerniveau	Skattepligt hos ejer

Pessimisten

- Selvejet er dødt
- Næsten alt landbrugsjord vil blive ejet af store (udenlandske) investeringsselskaber
- Jordpriserne bliver så høje, at danske landmænd ikke kan købe
- Næsten ingen husdyrproduktion tilbage

Optimisten

- Unge landmænd får mulighed for at købe sammen med ekstern investorer
- Nuværende ejere kan sælge uden store tab
- Nye ejerkonstruktioner mellem landmænd og investorer opstår
- Nye "ejere" bringer ny inspiration til erhvervet
- Mange er glade for at forpagte frem for at eje

Realisten

- ??????
- Kom med jeres bud

Egen opsamling vedr. temadag om ejerskifte hos LandboThy – projekt Ejerskifte 2020

Deltagere:

19 deltagere i alt, som var en blanding mellem økonomikonsulenter, virksomhedsrådgivere og driftsøkonomer og direktøren for LandboThy.

Temaer:

Kl. 9.00 – 9.15	Hvad gør SEGES i forhold til ejer- og generationsskifte v/Rikke Høgsaa Roding
Kl. 9.15 – 9.45 (inkl. 10 min. drøftelse)	Dansk landbrug i tal v/Ivan Damgaard
Kl. 9.45 – 10.30 (inkl. 15 min. drøftelse)	Barrierer for ejer- og generationsskifte v/Tenna Holdorff Christiansen
Kl. 10.30 – 10.45	Formiddagspause
Kl. 10.45 – 12.15 (inkl. 15 min. drøftelse)	Alternative ejerformer og skatten v/Morten Haahr Jensen og René Moody Nielsen

Mål med dagen:

SEGES deltager i temadagen for at hjælpe med at sætte fokus på ejer- og generationsskifte lokalt.

Opsamling:

Nedenfor følger korte udsagn, der illustrerer deltageres tilfredshed med indholdet af indlægget/dagen, herunder i hvor høj grad indlægget/dagen har bidraget positivt til deltageres viden om emnet?

- Der var stor lydhørhed, og deltagerne virkede interesserede i emnerne og ved præsentationen heraf.
- Deltagerne kunne genkende de præsenterede udfordringer og barrierer fra de problemstillinger, som de møder i deres daglige arbejde.
- Der blev efterspurgt flere konkrete redskaber til at få italesat de bløde værdier,
- Deltagerne gav udtryk for, at særligt indlægget med præsentation af barrierer bidrog med nyt i forhold til deres viden om emnet,
- Udsagn fra deltager: "Dagen har illustreret og tydeliggør mange forskellige løsningsmuligheder til ejer- og generationsskifter",
- Udsagn fra deltager "Det er super, at vi får noget, som er konkretiseret".

Nedenfor følger korte udsagn, der illustrerer deltagernes udbytte fra indlægget/dagen, herunder i hvor høj grad udbyttet giver anledning til nye overvejelser/ændret adfærd/inspiration/andet? i forhold til deltagernes ejer- og generationsskifter?

- En deltager gav udtryk for, at det havde været en fin gennemgang af forskellige modeller, der kan anvendes til ejer- og generationsskifte, og at udfordringerne ikke ligger i at finde modeller, der kan bruges, men at køber lykkes med at finde finansiering,
- Der blev givet udtryk for, at barrierer og udfordringer bunder i en problematik og kultur, som altid har været i landbrugserhvervet,
- Udsagn fra deltager: "Det er altid sjovere at udvikle end afvikle",
- Udsagn fra deltager: Ikke mange forældre presser sine børn til at overtage gården. Børnene skal virkelig brænde for at forældrene lader dem overtage".
- En deltager nævnte, at han havde haft god erfaring med at sende spørgsmål ud til landmand og hustru til besvarelse forud for et møde, så landmandsparrets individuelle besvarelser kunne bruges som udgangspunkt for mødet,
- Det blev fremhævet af en deltager, at det er vigtigt i en ejer- og generationsskifteproces at være selvkritisk som konsulent (om konsulent er den rigtige til opgaven),
- Der blev spurgt til, om det kunne være en mulighed at bruge pensionsmidler til at købe unoterede aktier for, for at hjælpe ejer- og generationsskifter på vej. Så kunne der købes mindre ejendomme, som evt. forpagtes ud.
- Udsagn fra deltager: "Det handler om at flytte tankegangen fra landmand til virksomhedsejer", hvilket yngre landmænd nok er mere tilbøjelige til.
- Selveje-tanken er kendetegnende for landmænd, men det behøver ikke være selveje i snæver forstand, hvilket viser sig, når man går landmænd på klingen,
- Udsagn fra deltager: "Der opleves udfordringer med, at der ikke er nogen pension, når der bliver regnet på det, og at der ikke er nogle købere,"
- Deltager nævner, at de i praksis gør det, at de bliver ved med at spørge, spørge og spørge, og griber fat i sidebemærkninger, indtil man som konsulent bliver mødt med bemærkningen, som også nævnes i præsentation af barrierer: "Jeg kan ikke holde ud og tænke på det, så derfor så udskyder jeg det."
- Deltagerne opsummerede, at det havde været en rigtig fin gennemgang hele vejen rundt, der dog gerne måtte have været suppleret med flere eksempler, så deltagerne kunne få mere "hands on".

14. november 2017

RHR