



## FOKUS PÅ AFKAST OG RISIKO ER ALFA OG OMEGA, NÅR EJERSKIFTET SKAL FINANSIERES

STØTTET AF

### Promilleafgiftsfonden for landbrug

Uanset om køber skal etablere sig eller er etableret, bør finansieringen af ejerskiftet nøje overvejes. Står afkastet på den ny erhvervede bedrift ikke mål med risikoen ved investeringen, er forudsætningen for et vellykket ejerskifte ikke til stede.

I forbindelse med et ejerskifte bør køber have fokus på afkast og risiko fremfor bedriftens størrelse. Afkastpotentialet og risikoen ved at købe ejendommen skal derfor ses i sammenhæng med den pris, køber skal betale for både ejendom og finansiering.

På baggrund af forskellige følsomhedsberegninger kan køber og hans rådgiver danne sig et overblik over bedriftens drifts- og likviditetsmæssige resultater og risiko. Beregningerne kan bruges til at vurdere, om prisen, og dermed bedriften, er attraktiv.

- Hvis afkastet ikke står mål med risikoen, er der som udgangspunkt kun to veje at gå:

enten at få reduceret prisen eller at finde en anden bedrift, fastslår specialkonsulent Kenneth Kjeldgaard, som er SEGES' ekspert på nye finansieringsmuligheder i landbruget.

#### Klar til at høre mere om ejerskiftemodeller på ejerskifte-workshop?

Meld dig til workshop om ejer- og generationsskifte i [Region Syd 9. maj](#).

#### Minimér den finansielle risiko

Når køber vurderer, om prisen på ejendommen er attraktiv, skal landmanden samtidig overveje, hvilken låntype der er mest fordelagtig for ham. Vælger køber at finansiere købet udelukkende med et variabelt forrentet lån, vil prisen på ejendommen ifølge Kenneth Kjeldgaard værdisættes for højt. Her står køber (eller kreditgiver) med hele risikoen. I den situation er det normalt bedre, at landmanden køber bedriften med en dyrere finansiering til en reduceret købspris.



- Kan køber honorere de lidt dyrere finansieringsomkostninger, vil han eller hun efter en kort årrække have mulighed for at refinansiere sig. Måske har køber også nedbragt en del af den yderste omkostningstunge finansiering. Det giver alt andet lige en bedre fremtidig bundlinje end en for dyrt købt bedrift med billig finansiering, siger Kenneth Kjeldgaard.

### **Egenkapitalen skal være solid**

Egenkapitalen bør også være så velpolstret som muligt. Jo større egenkapitalen er, jo bedre kan bedriften klare pris- og konjunkturudsving, uheldige investeringer og ledelsesmæssige smuttere. Og det betyder noget for kreditgiver.

- Har køber ikke tilstrækkelig egenkapital til at imødekomme økonomiske udfordringer, overgår risikoen til långivere af den yderste del af finansiering. Det har historisk set været pengeinstitutterne. Vurderer pengeinstituttet, at deres investering er i risikozonen, kan de præsentere landmanden for et krav om investeringsstop, nedbringelse af kassekredit eller, i værste fald, tvangssalg af dele eller hele bedriften, siger Kenneth Kjeldgaard og fortsætter.

- Ejerskiftet bør derfor foretages med en solid egenkapital, så landmandens overlevelse i de første år efter købet ikke afhænger af pengeinstituttets risikovurdering.

Jo mere såkaldt "tålmodig" egenkapital, landmanden har, jo bedre kan han minimere risikoen for lukning i en presset økonomisk situation.

- Ejerskiftet bør kun gennemføres, hvis finansieringen indeholder en vis portion tålmodig egenkapital, som ikke lukker bedriften, hvis f.eks. afregningspriserne falder, lyder anbefalingen fra Kenneth Kjeldgaard.

### **Værd at vide om egenkapital**

I kølvandet på finanskrisen består en traditionel ejerskiftefinansiering af 60-70 procent realkreditfinansiering og 30-40 procent i restfinansiering. Bankerne kræver også, at mellem 15-30 procent af restfinansieringen udgøres af egenkapital.

Til honorering af egenkapitalkravet kan landmanden tælle sine egne midler med. Desuden indgår også etableringslån og ansvarlige lån fra Vækstfonden, ansvarlig kapital fra Dansk Landbrugskapital, eksterne investorer, sælgerfinansiering samt succession.

### **Et ejerskifte kræver overvejelser**

Ved nyetablering bør køber gøre sig nogle overvejelser, inden han for alvor går i gang med et ejerskifte. Hvilken type produktion ønsker han: kvæg, svin, mark, mink eller fjerkræ? Går han efter en stor bedrift med det samme, eller giver det mening for ham at begynde i det små, f.eks. ved at forpagte hele eller dele af bedriften? Kan han leve med en mindre ejerandel, eller er det kun selveje, der dur?

Når køber har fundet svaret på disse spørgsmål, skal han tjekke, at hans finansieringsmuligheder er tilstrækkelige til at indfri alle ønsker. Er det ikke tilfældet, bør han på forhånd have tænkt over, hvordan han så tackler en mulig konflikt mellem en lille egenkapital

og ønsket om en stor bedrift med fuldt ejerskab.

---

© 2021 - SEGES Projektsitet