

Tiltrækning af kapital

November 2018, Infomøder hos Centrovic, Patriotisk Selskab og LandboNord

v/René Moody Nielsen, SEGES Jura & Skat

v/Kenneth Kjeldgaard, Fondsmæglerselskabet SEGES Finans & Formue A/S

Kom hele vejen rundt om ejer- eller generationsskiftet



Find meget mere inspiration til at overveje både de personlige og de økonomiske aspekter af et ejer- eller generationsskifte på www.landbrugsinfo.dk/jura/ejer-generationsskifte

Program

- Finansieringsbehov
- Udbydere af kapital
 - Herunder skatte- og selskabsmæssige vinkler
- Potentiale hos kapitaludbydere
- Model(ler) for tiltrækning af kapital

Finansieringsbehov

To fremgangsmåder

1. Den første metode undersøger, hvor mange aktiver der ejes af landmænd over 65 år, som sandsynligvis står over for et ejerskifte indenfor en overskuelig årrække.
2. Den anden metode beregner det årlige finansieringsbehov af landbrugsaktiver ud fra estimerede antal ejerskifter.

Aktiver over 65 år

		Alder				
		18-50	50-65	65-70	70-99	
Total	Alle bedrifter	Jordværdi	83.590.052.432	162.279.706.131	34.639.110.630	17.828.385.060
		Maskinværdi	6.406.514.413	12.003.340.641	1.941.064.244	826.247.759
		Landbrugsaktiver	139.924.519.921	253.263.377.124	49.341.345.844	25.038.138.785
		Aktiver i alt	156.732.697.132	295.910.455.363	61.197.124.516	31.485.682.347
	Heltid	Jordværdi	68.303.523.589	105.344.557.530	12.993.994.784	5.110.413.721
		Maskinværdi	5.504.836.373	8.672.342.213	916.475.519	428.653.386
		Landbrugsaktiver	116.472.243.639	168.978.019.631	19.481.520.797	7.834.159.058
		Aktiver i alt	129.878.458.537	195.953.484.698	23.822.911.467	10.072.227.601
	Deltid	Jordværdi	15.286.528.843	56.935.148.601	21.645.115.846	12.717.971.339
		Maskinværdi	901.678.040	3.330.998.428	1.024.588.725	397.594.372
		Landbrugsaktiver	23.452.276.283	84.285.357.493	29.859.825.047	17.203.979.727
		Aktiver i alt	26.854.238.596	99.956.970.666	37.374.213.049	21.413.454.746

Landmænd over 65 år ejer landbrugsaktiver for 74,38 mia. kr., som indenfor en årrække skal ejerskiftes. Heraf udgør landbrugsaktiverne for heltidsbrug 27,3 mia. kr., mens deltidslandbrug står for 47,08 mia. kr.

Årlig finansieringsbehov af landbrugsaktiver (estimeret)

		Alder			
		18-50	50-65	65-70	70-99
Alle bedrifter	Jordværdi	2.786.335.081	8.113.985.307	3.463.911.063	3.565.677.012
	Maskinværdi	213.550.480	600.167.032	194.106.424	165.249.552
	Landbrugsaktiver	4.664.150.664	12.663.168.856	4.934.134.584	5.007.627.757
	Aktiver i alt	5.224.423.238	14.795.522.768	6.119.712.452	6.297.136.469
Heltid	Jordværdi	2.276.784.120	5.267.227.877	1.299.399.478	1.022.082.744
	Maskinværdi	183.494.546	433.617.111	91.647.552	85.730.677
	Landbrugsaktiver	3.882.408.121	8.448.900.982	1.948.152.080	1.566.831.812
	Aktiver i alt	4.329.281.951	9.797.674.235	2.382.291.147	2.014.445.520
Deltid	Jordværdi	509.550.961	2.846.757.430	2.164.511.585	2.543.594.268
	Maskinværdi	30.055.935	166.549.921	102.458.873	79.518.874
	Landbrugsaktiver	781.742.543	4.214.267.875	2.985.982.505	3.440.795.945
	Aktiver i alt	895.141.287	4.997.848.533	3.737.421.305	4.282.690.949

Det estimeres, at der i gennemsnit skal ejerskiftes samlede landbrugsaktiver for 27,27 mia. kr., hvoraf 15,85 mia. kr. er heltid og 11,42 mia. kr. er deltid. Jordværdier udgør i alt 17,93 mia. kr. fordelt på 9,87 mia. kr. for deltid og 8,06 mia. for deltid.

Udbydere

REALKREDIT- INSTITUTTER	PENGE- INSTITUTTER	ANDRE AKTØRER
Nykredit	Nordea	Dansk Landbrugskapital
DLR	Danske Bank	Vækstfonden
Realkredit Danmark	Jyske Bank	AP Pension
Nordea Kredit	Sydbank	Leasingselskaber
	Spar Nord	Sælger
		Bortforpagter
		Ekstern investor

Udbydere

REALKREDIT- INSTITUTTER	PENGE- INSTITUTTER	ANDRE AKTØRER
Nykredit	Nordea	Dansk Landbrugskapital
DLR	Danske Bank	Vækstfonden
Realkredit Danmark	Jyske Bank	AP Pension
Nordea Kredit	Sydbank	Leasingselskaber
	Spar Nord	Sælger
		Bortforpagter
		Ekstern investor

DEF. Dansk Landbrugskapital/Vækstfonden

- **Vækstfonden** er statens uafhængige finansieringsfond med selvstændig lov og bestyrelse. Loven om Vækstfonden påkræver, at fonden skal finansiere vækst og fornyelse i små og mellemstore virksomheder for på den måde at opnå større samfundsøkonomisk afkast. Det gør Vækstfonden ved at stille kapital og kompetencer til rådighed.
 - Vækstfonden investerer med egenkapital i partnerskab med private investorer og finansierer med lån og kautioner i samarbejde med danske finansieringsinstitutter.
 - Udover at tilbyde lån og kautioner, administrerer Vækstfonden også **Dansk Landbrugskapital**, som investerer ansvarlig lånekapital til investeringsprojekter og i særlige tilfælde også refinansiering. Dansk Landbrugskapital er en selvstændig lånefond under Erhvervsministeriet med et samlet indskud på 1 mia. kr. fordelt på 500 mio. kr. fra Staten og 500 mio. kr. fra 4 pensionsselskaber
- ATP, PKA, PensionDanmark og Industriens Pension.

DEF. Sælgerfinansiering

- Sælger kan ved salg af sin virksomhed vælge at lade kapital står tilbage i virksomheden. Det gøres ved udstedelse af et **Sælgerpantebrev**, som er et pantebrev, hvor køber i stedet for at betale købesummen kontant (eller en del af den) erklærer at skyldte pengene til sælger imod samtidig at få pant i ejendommen. Køber betaler derefter den resterende del af købesummen plus renter til sælger i aftalte rater.
- Sælger kan også vælge en **Earn Out** model, hvor en del af købesummen på den solgte virksomhed afhænger af virksomhedens fremtidige resultater.

Sælgerpantebrev og anfordringslån

Sælgerpantebrev	Sælger	Køber
Pantebrev 2.000 t.kr. 10 års løbetid og 2% i rente		
Fastsat til kurs 80 ved overdragelsen		
På overdragelsestidspunkt	+ 1.600 t.kr.	- 1.600 t.kr.
Pr. afdrag	+ 40 t.kr.	Ingen fradrag

- Pantebrev formentlig i VSO
- Anfordringslån kan ikke ligge i VSO

Earn out

- Tidsbegrænset sælgerfinansiering, som kun afvikles i år med overskud
 - Måling på baggrund af overskud, afregningspris mv.
- Skal fremgå af aftalen og kan anvendes på de fleste typer aktiver
- Kapitaliseres (rente, løbetid antal afdrag) og indgå i et saldossystem
- Henstand med skattebetaling??
- VSO??

Earn out

	Sælger	Køber
Indgået earn out på 2.000 t.kr.		
Kapitaliseret værdi som beskattes		
og er primo saldo – løbetid 3 år	1.600 t.kr.	1.600 t.kr.
År 1 – afdrag	- 500 t.kr.	- 500 t.kr.
År 2 – afdrag	- 1.000 t.kr.	- 1.000 t.kr.
År 3 – afdrag	- 800 t.kr.	- 800 t.kr.
Betaling ud over saldo	700 t.kr.	700 t.kr.

Earn out

	Sælger	Køber
Indgået earn out på 2.000 t.kr.		
Kapitaliseret værdi som beskattes		
og er primo saldo – løbetid 3 år	1.600 t.kr.	1.600 t.kr.
År 1 – afdrag	- 500 t.kr.	- 500 t.kr.
År 2 – afdrag	- 400 t.kr.	- 400 t.kr.
År 3 – afdrag	- 300 t.kr.	- 300 t.kr.
Manglende betaling iht. saldo	400 t.kr.	400 t.kr.

DEF. Ekstern Investor(er) – herunder AP Pension og crowdfunding

Bred vifte

- Business Angels
- Crowdfunding
- Kapitalfonde
- Venture kapitalfonde
- Pensionsselskaber

DEF. Business Angels

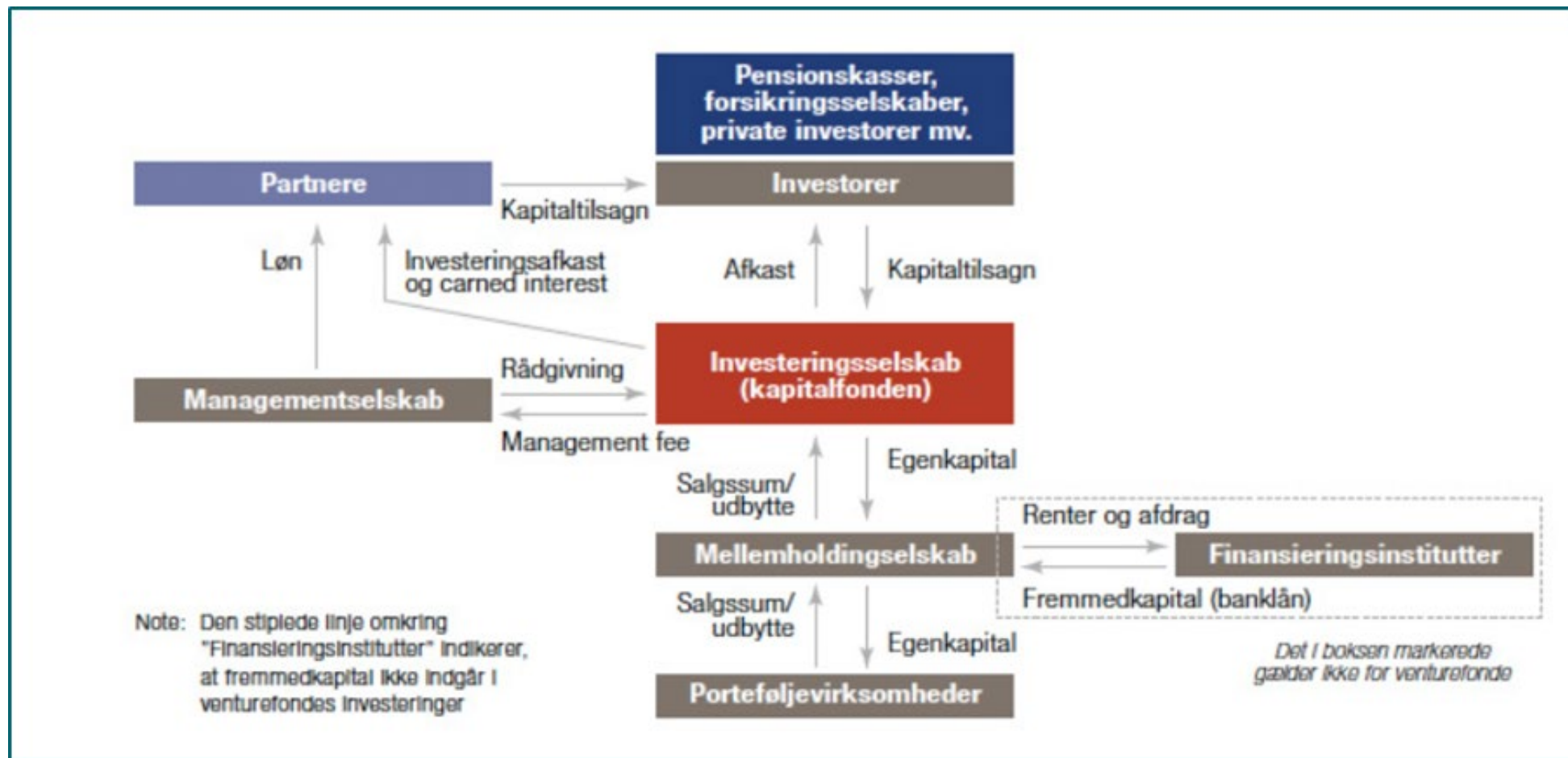
En **Business Angel** er en aktiv investor, der bidrager med kapital, viden, erfaring og netværk. Private investorer, der udover at tilføre kapital også går aktivt ind i virksomheden, bliver ofte betegnet som **Business Angels**.

DEF. Crowdfunding

Crowdfunding er en måde at indhente kapital ved at indsamle bidrag fra en større gruppe bidragsydere, typisk via en crowdfunding-platform på internettet. Der findes 4 typer af crowdfunding:

- Donationsbaseret
- Rewardbaseret
- Lånebaseret
- Aktiebaseret

DEF. Kapitalfond (og pensionskasse)



Crowdfunding

- Donationsbaseret
- Rewardbaseret
- Lånebaseret
- Aktiebaseret

- VSO??

Hvorfor vælge selskaber

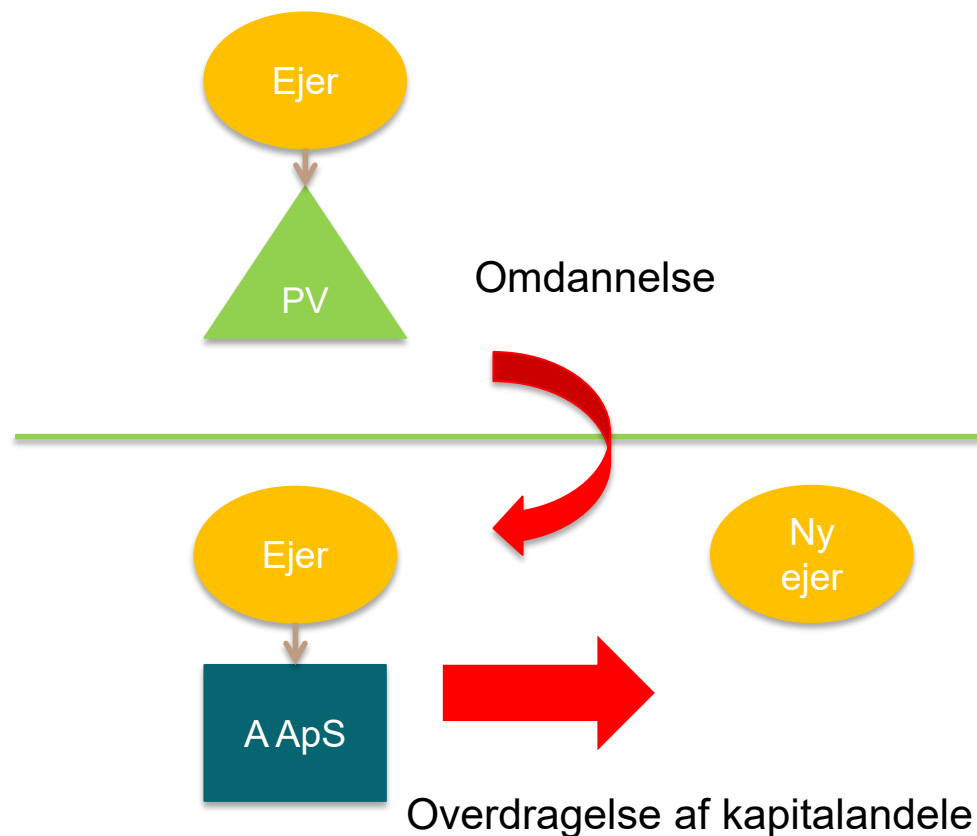
Lovregulering	Hæftelse	Skattemæssige forhold	Øvrige forhold
"Kendt" organisationsform	Adskilte økonomier	Penge skattefrit rundt i koncernen	Aktiviteter fordeles i flere selskaber
Klare bestemmelser for stiftelse, drift, opløsning mv.	Selskabets økonomi har "ingen" direkte indvirkning på privatøkonomi	Investeringer kan være "skattefrie" men kan også være dyrere	Kan samle "ejerskabet" i et holdingselskab
Klar ledelsesstruktur	Hæfter kun med sit indskud	Ingen tinglysningsafgift ved stiftelse, salg mv.	Flere ejere / investor
Direktørtitlen er attraktiv	Kan få del i selskabsformue ved udbytte, løn, goder mv.	Underskud kan "kun" anvendes af selskabet	Udenlandske investeringer
		Stuehus kan ikke sælges skattefrit	Gode til generationsskifte / enkelt at ind- og udtræde
		Indekseringsgevinst er ikke skattefri	OBS på opskrivinger på fast ejendom
		Betaling/beskatning ved anvendelse af selskabets aktiver	Flere optimeringsmuligheder



Hvorfor vælge I/S

Lovregulering	Hæftelse	Skattemæssige forhold
"Kendt" organisationsform	Deltagere hæfter personligt, solidarisk og ubegrænset	Virksomhedsordning
Ingen særskilt lovregulering	Kun for gæld mv. optaget efter indtræden	Underskudsmodregning
Frie rammer	Kun for gæld mv., som bestod ved udtræden	Begrænsning ved anvendelse af underskud som passiv deltager
Fælles om ledelse	Krav rettes mod I/S og derefter mod den der har penge	Manglende eller ikke fyldestgørende aftaler
		Risikofyldt "styring"
		Det kan være uoverskueligt ved ind- og udtræden

Virksomhedsomdannelse



Betingelser ved skattefri omdannelse

- Fuldt skattepligtig
- En eller flere virksomheder
- Virksomhed / Aktiv
- Virksomhed på omdannelsestidspunkt
- Alle aktiver og passiver – PS gæld i VSO inden omdannelse
- Vederlagskrav (Stiftertilgodehavende)
- Indskudskonto
- Anskaffelsessum for kapitalandele
- Udskudt skat
- 6 måneders tilbagevirkende kraft
- Opsparet overskud
- Oplysning til SKAT
- Underskud og tab

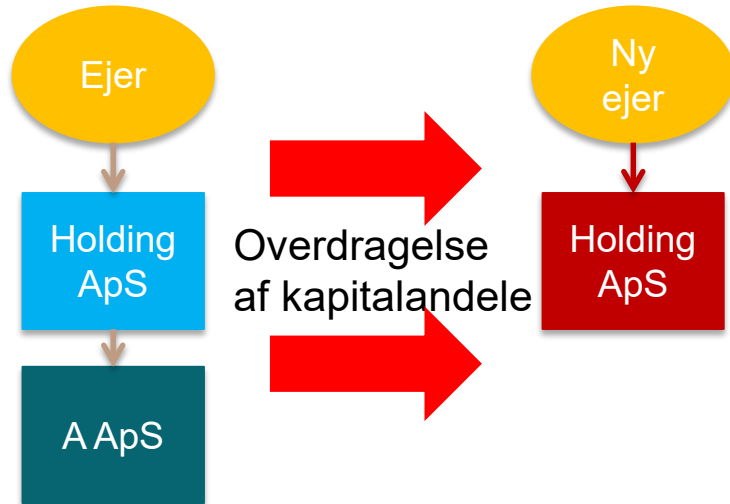
Flere ejere

- Alle skal omdanne
- Samme ejerandele
- Udligning af kapitalkonti og udskudt skat

Yderligere fokuspunkter

- Den rigtige ejer
- Succession
- Hævninger i indkomståret
- Gave og sælgerfinansiering
- A- og B-aktier

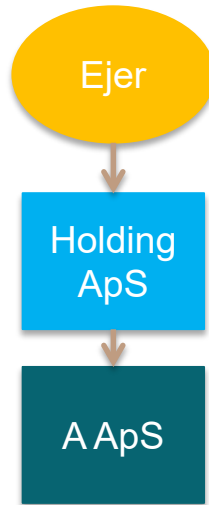
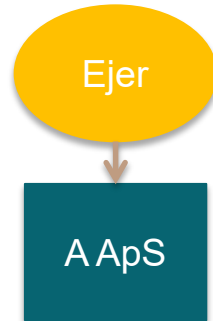
Holdingselskab og overdragelse af kapitalandele



Fokuspunkter

- Salg fra ejer
 - Succession eller skattepligtig
 - Hovedaktionærnedslag – muligheder
 - Gave og sælgerfinansiering ved overdragelse
 - A- og B-aktier
- Salg fra holdingselskab
 - Skattefrit
 - Sælgerfinansiering ved overdragelse

Aktieombytning

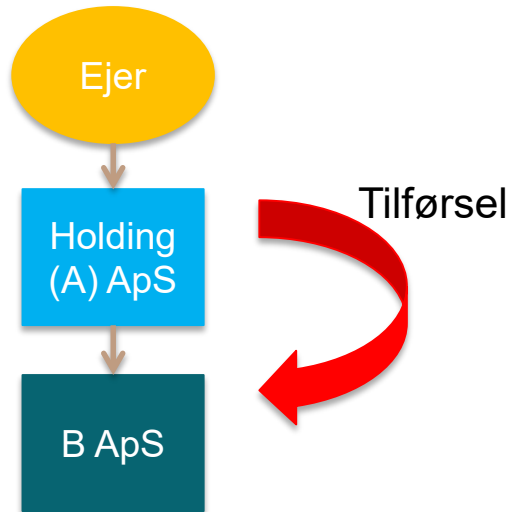
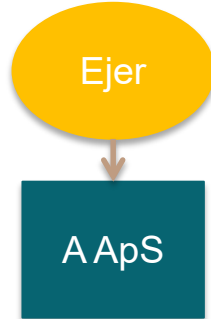


Ombytning

Betingelser / værneregler for skattefri ombytning

- Med / uden tilladelse
- Bestemmende indflydelse
- Vederlagskrav
- Handelsværdi
- Holdingkrav
- Oplysning til SKAT
- Sambeskatning
- Underskud og tab

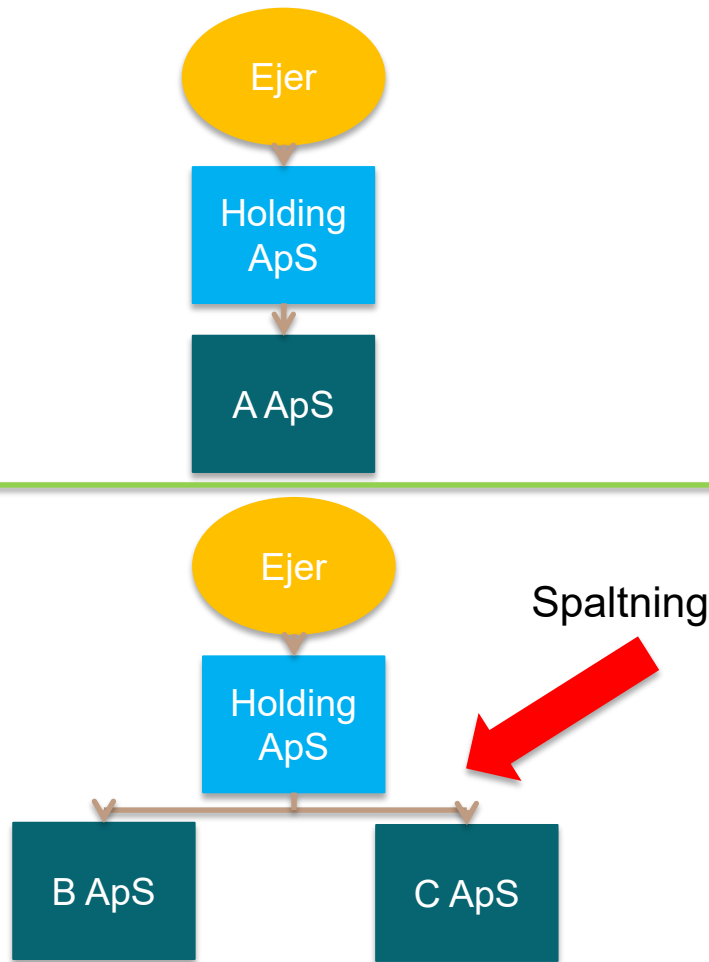
Tilførsel af aktiver



Betingelser / værneregler for skattefri tilførsel

- Med / uden tilladelse
- Tilbagevirkende kraft
- Grenkrav
- Vederlagskrav
- Holdingkrav
- Oplysning til SKAT
- Sambeskatning
- Underskud og tab

Spaltning



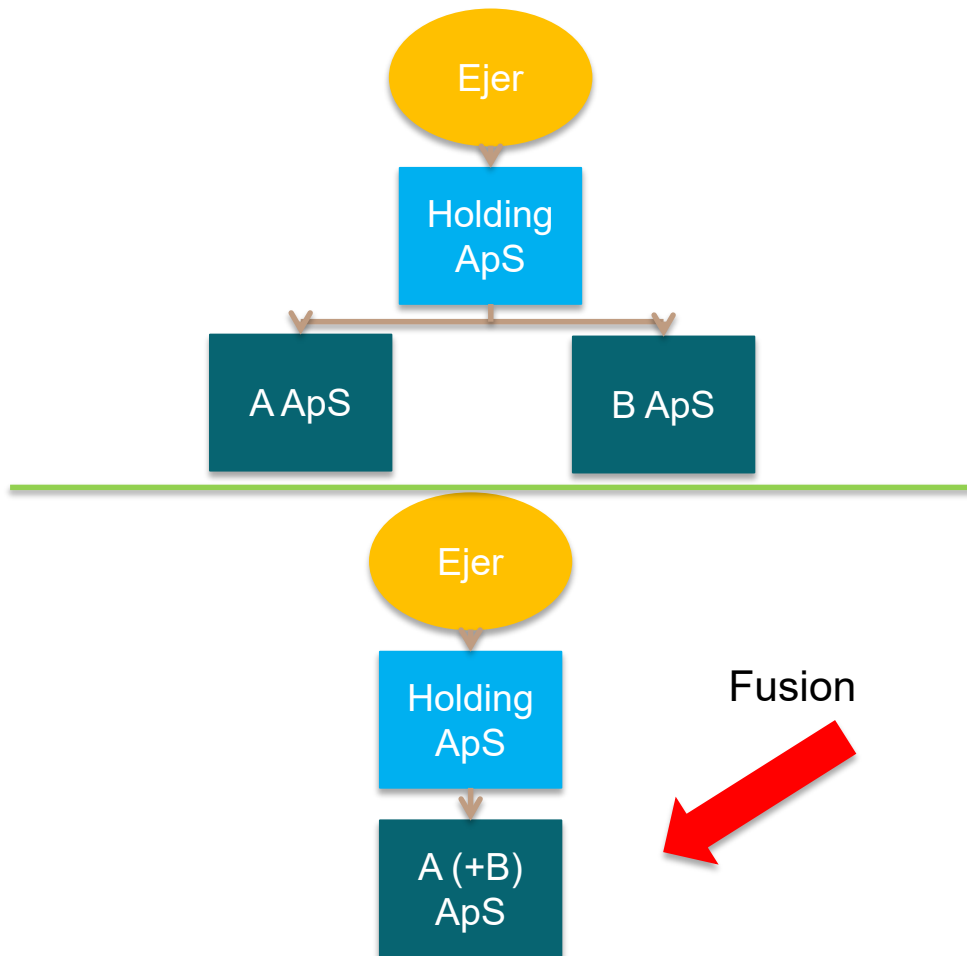
Betingelser / værnsregler for skattefri spaltning

- Med / uden tilladelse
- Tilbagevirkende kraft
- Ophørs- / grenspaltning
 - Evt. grenkrav
- Vederlagskrav
- Handelsværdi
- Holdingkrav
- Ejertidskrav
- Oplysning til SKAT
- Sambeskatning
- Underskud og tab

Fusion

Betingelser / værnsregler for skattefri fusion

- Tilbagevirkende kraft
- Vederlagskrav
- Oplysning til SKAT
- Sambeskatning
- Underskud og tab



Lovgrundlag

- Ligningslovens § 16 E, stk. 1
 - Aktionærlån, sikkerhedsstillelser og midler, der stilles til rådighed for hovedaktionær med bestemmende indflydelse
 - Er skatteretligt ikke et lån men en hævning
 - Beskatning på hævetidspunkt
 - Ikke fradrag for renteudgifter hos hovedaktionær
 - Beskatning af renteindtægter hos selskab som tilskud

Forholdet til selskabsretten

- Lovligt fra og med 1. januar 2017
- Anses som et lån
- Forrentning
 - Markedsrente
 - Tidligere 8 + 2 %

”Reparation”

- Hævningen indtægtsføres
 - Løn eller udbytte
 - Ved løn er der fradrag i selskabet
 - Lånet må ikke tilbagebetales
- Fordringen udloddes
 - Der må ikke ske kontant udlodning eller via modregning
 - Aftale- og selskabsretlige regler skal overholdes

Ekstern investorkapital til landbruget

Vækstfonden

Vækstfondens 2017 regnskab viser, at der samlet er ydet finansiering til landbruget for i alt 2,6 mia. kr. Heraf udgør direkte lån omkring 931 mio. kr. i form af vækstlån, ansvarlige lån og etableringslån, mens der er udstedt kautioner for omkring 1,67 mia. kr.



Kilde: Vækstfonden, Årsregnskab 2017

Ekstern investorkapital til landbruget

AP Pension/Dansk Farm Management

AP Pensions 2017 regnskab viser, at der gennem Dansk Farm Management aktuelt er investeret 576 mio. kr. i danske landbrugsejendomme.

Investeringer i landbrug

AP Pension har i 2017 fortsat sine investeringer i danske landbrugsejendomme via den hertil oprettede investeringsfond Dansk Farmland K/S. Der er aktuelt investeret 576 mio. kr., men det gik langsomt med at investere i 2017, og det er sandsynligt, at dette tempo vil fortsætte i 2018. Afkastet er positivt med 2,6 procent.

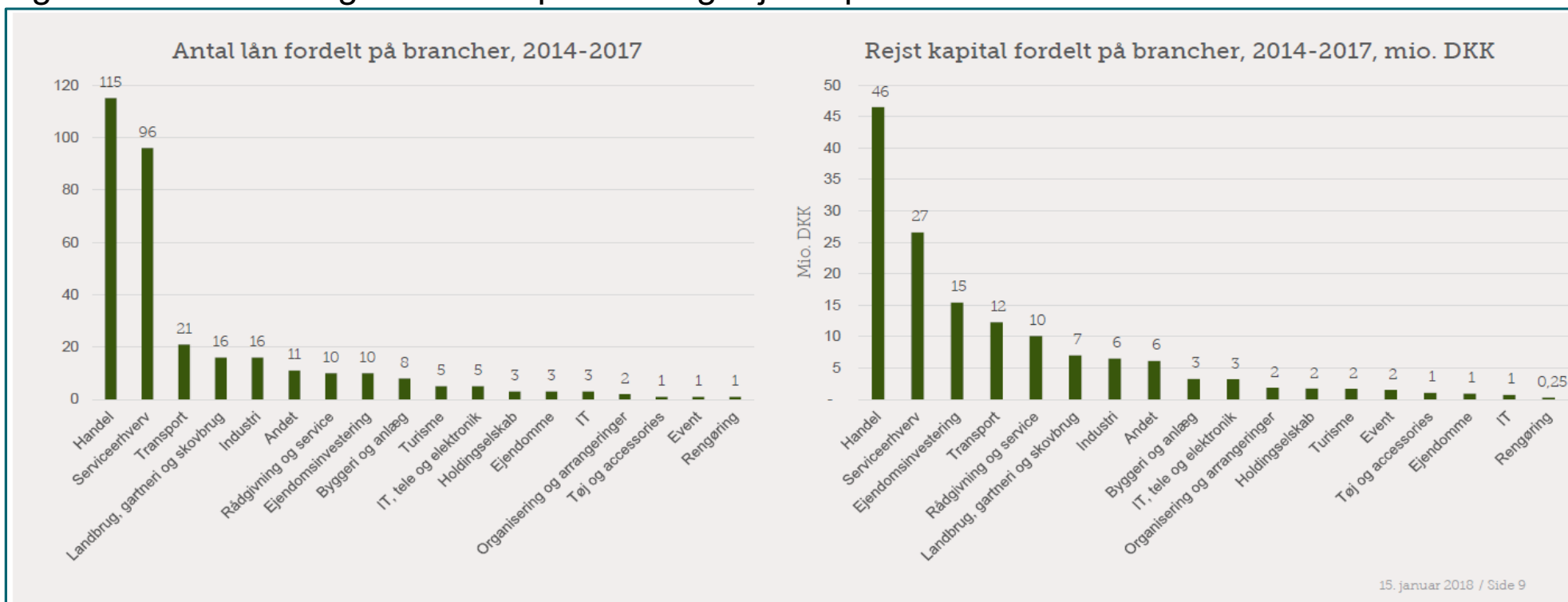
Kilde: AP Pension, Årsregnskab 2017

Ekstern investorkapital til landbruget

Crowdfunding

Ud over Business Angels og eksterne investorer er der også lykkedes at skaffe kapital fra (låne-baseret) **Crowdfunding**, men som figur 3 viser, har omfanget af såvel antal som kapital har været begrænset.

Figur 3: Crowdfunding lån fordelt på antal og rejst kapital



15. januar 2018 / Side 9

Ekstern investorkapital til landbruget

- **Business Angels??**
- **Kapitalfonde??**
- **Venture kapitalfonde??**
- **Pensionsselskaber??**
- Men tæt på NUL!!

Potentiale – Business Angels

Business Angels og Kapitalfonde

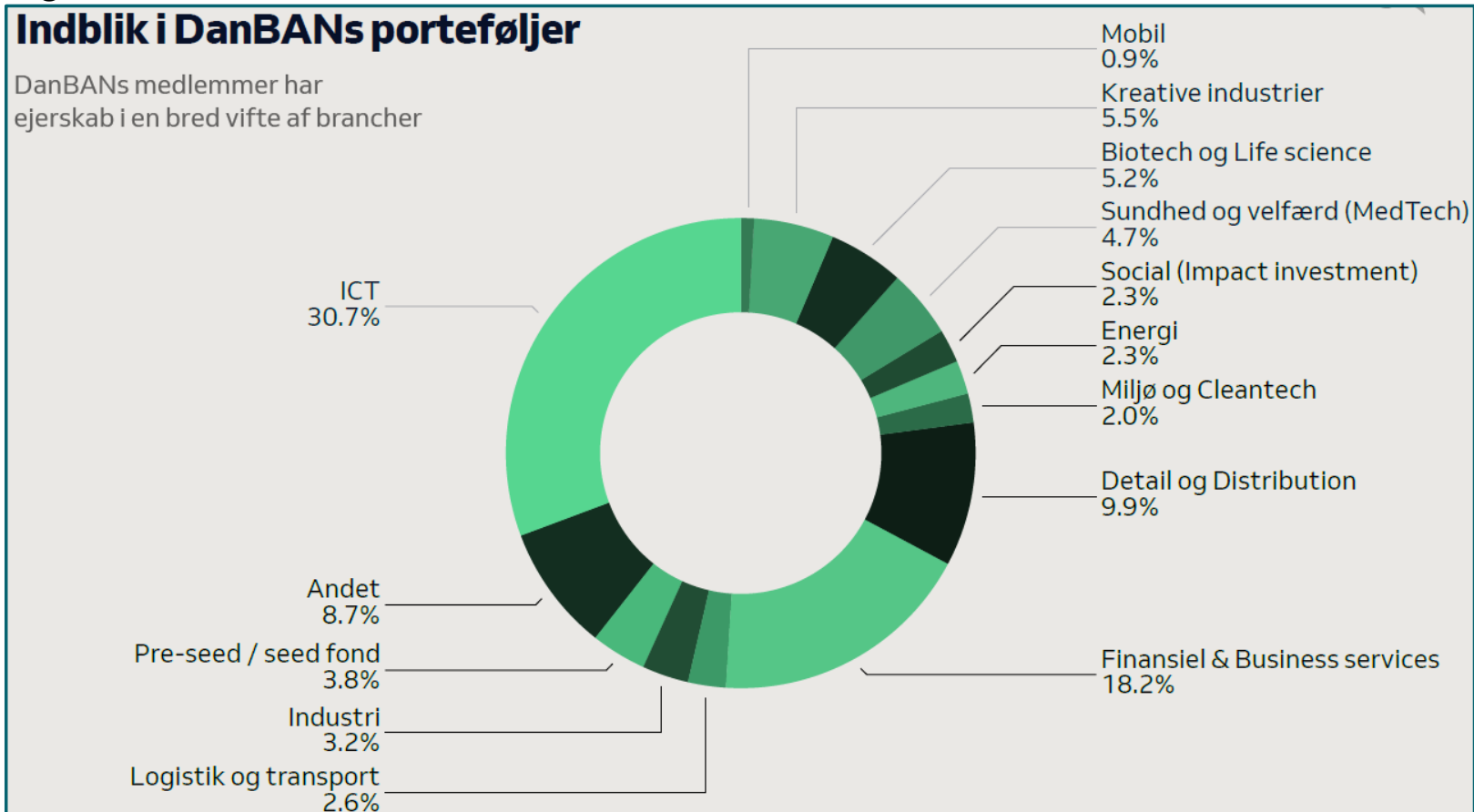
En kilde til at vurdere omfanget og potentialet af **Business Angels** er blandt andet Danish Business Angels, som er Danmarks største netværk af Business Angels med 132 medlemmer. Hvert af disse medlemmer har givet tilsagn om, at de vil investere et beløb på en minimumsinvesteringsramme på 3 mio. kr.

Tabel 1:

	2017	2016	2015	2014	2013
Antal BA'ere der foretog investeringer	102	73	55	44	39
Andelen af BA'ere der foretog investeringer	77%	67%	60%	59%	65%
Samlet investeringssum (mio.DKK)	191.5	169.8	97.8	74.2	81.7
Antal investeringer (antal virksomheder, der er investeret i)	198	193	160	98	87
Gennemsnitlig investering pr. selskab (mio. DKK)	0.97	0.88	0.61	0.76	0.94
Gennemsnitlig investering pr. aktiv BA (mio. DKK)	1.88	2.33	1.78	1.69	2.09

Potentiale – Business Angels

Figur 1

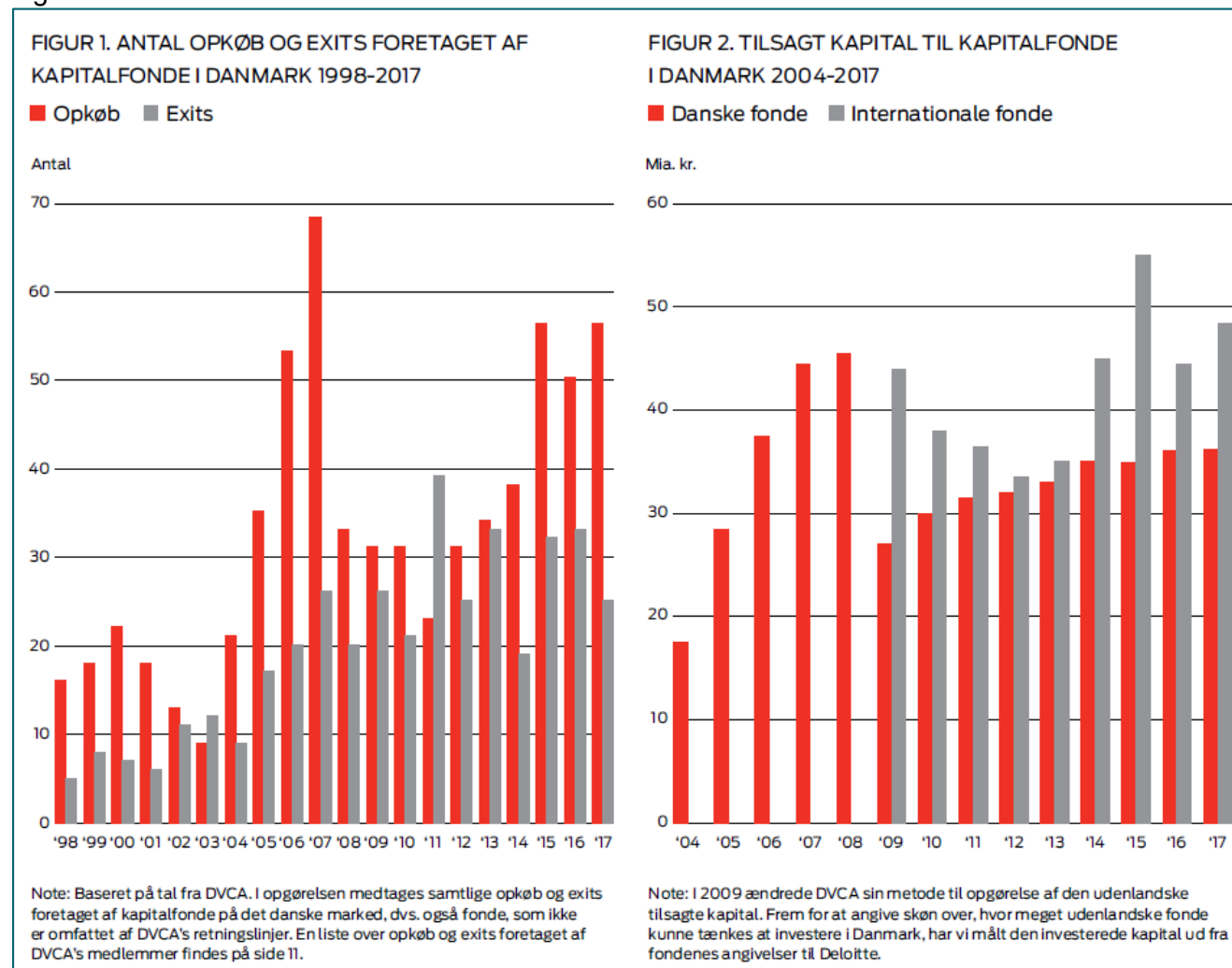


Kilde: Business Angels medlemsundersøgelse 2017

Potentiale - kapitalfonde

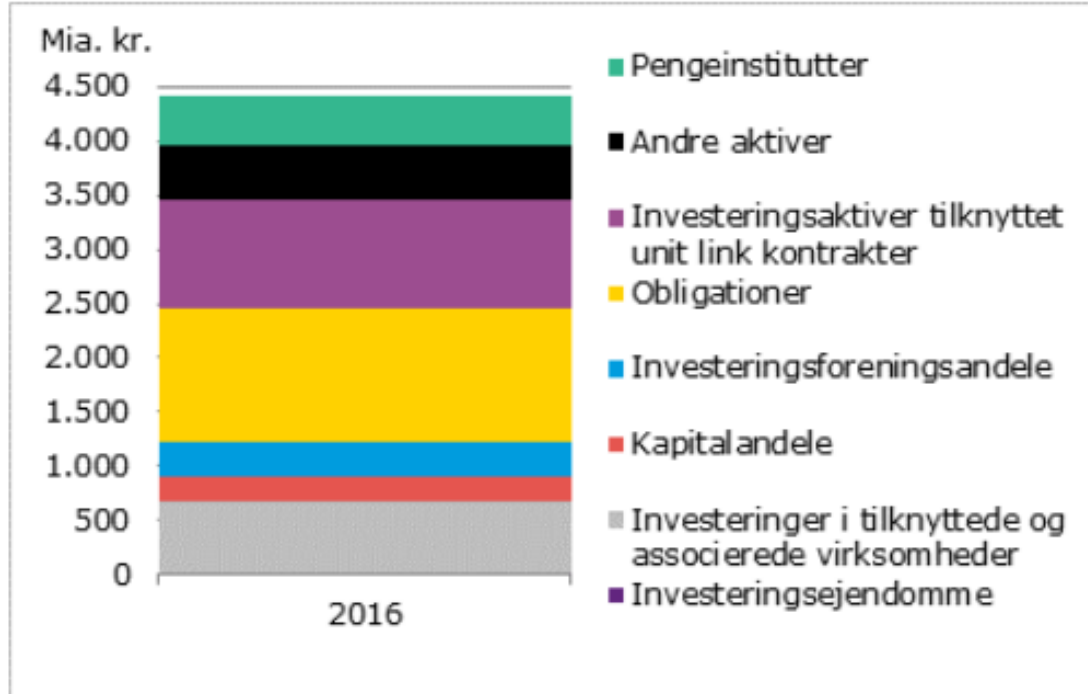
Figur 2 viser **kapitalfondes antal opkøb og exit samt tilsagt kapital fra 2004-2017**.

Figur 2:



Potentiale - pensionsselskaber

Figur 4: Pensionsformuens placering i aktiver



Kilde: Forsikring og Pension

Potentiale - pensionsselskaber

Pensionsformuen - fordelt på aktiver, 2016								
	Livsforsikrings- selskaber	Tværgående pensionskasser	Firma- pensionskasser	Pengeinsti- tutter	ATP	SP	LD	I alt
	Ultimo året mia. kr.							
Aktiver:								
Investeringsejendomme	1,7	8,6	1,5	-	8,0	-	-	
Investeringer i tilknyttede og associerede virksomheder	356,4	203,3	2,3	-	98,1	-	-	
Kapitalandele	102,0	51,1	1,0	-	51,1	-	14,0	
Investeringsforeningsandele	103,6	192,6	11,8	-	-	-	9,4	
Obligationer	532,1	105,2	31,0	-	542,8	-	19,7	
Investeringsaktiver tilknyttet unit link kontrakter	945,7	68,0	-	-	-	-	-	
Andre aktiver	247,1	63,0	11,6	-	169,6	-	3,8	
Aktiver i alt	2.288,7	691,9	59,1	460,0	869,7	-	46,8	4.416,3
Note: Pensionsformuen er opgjort som balancen for alle pensionsselskaberne undtagen pengeinstitutterne. Her er pensionsformuen defineret som summen af indeksskonti, kapitalpensionskonti, selvpensioneringskonti, ratepensionskonti, kapitalpensionsdepoter, ratepensionsdepoter og selvpensioneringsdepoter. I opgørelsen af pensionsformuen er pensionsselskabernes egenkapital medregnet. Fra og med 2015 er indskud på aldersopsparring og aldersopsparingsdepoter særskilt udskilt. I								
Kilde: Finanstilsynet								

Pensionsselskaber har kapitalandele i landbrug gennem indskud i DLK samt opkøb af realkreditobligationer (fortrinsvis DLR, og indirekte via Nordea, Nykredit og RD).

Derudover er der også direkte indskud gennem pensionsselskabernes special afdeling for alternative investeringer.

Potentiale - pensionsselskaber

Tabel 4: Udvikling i pensionsselskabernes alternative investeringer⁴

<i>Mia. kr.</i>					<i>Vækst p.a. i pct.</i>	
	<i>2012</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2012-2016</i>	<i>2015-2016</i>
Private Equity	59	78	85	89	11%	5%
Kredit	44	81	85	106	24%	25%
Infrastruktur	20	44	57	69	36%	21%
Jordbrug	16	12	13	13	-4%	-2%
Hedgefonde	13	14	12	11	-4%	-10%
<i>Alternative investeringer i alt</i>	<i>152</i>	<i>229</i>	<i>253</i>	<i>289</i>	<i>17%</i>	<i>14%</i>

Note: Finanstilsynet gennemførte ved julebrevet 2012 en undersøgelse af de danske pensionsselskabers placeringer i alternative investeringer⁵. Efterfølgende har Finanstilsynet anmodet pensionsselskaberne om at indberette deres beholdninger af alternative investeringer på kvartalsvis basis. To grønlandske pensionsselskaber, som er angivet i tabel A 11 i appendiks, er ikke medtaget i figuren.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Tabel 5: Andelen af investeringer i kredit og infrastruktur blev øget i 2016

<i>Pct.</i>	<i>2012</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>
Private Equity	39	34	34	31
Kredit	29	35	34	37
Infrastruktur	13	19	23	24
Jordbrug	10	5	5	4
Hedgefonde	9	6	5	4

Note: Figuren viser fordelingen af de samlede alternative investeringer på aktivkategorier. To grønlandske pensionsselskaber, som er angivet i tabel A 11 i appendiks, er ikke medtaget i figuren.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Hvem er mest realistisk (og sjovest) at få kapital af?

- **Business Angels**
- **Kapitalfonde**
- **Venture kapitalfonde**
- **Pensionselskaber**

... eller skal det komme fra andre (eksisterende) udbydere?



Modeller

- 3 modeller
 - Tiltrækning af kapital fra pensionsfonde
 - Oprette et likvidt marked for sælgerpantebreve
 - Forhøje realkreditbelåning fra 70 % til 85 %

Model og afkastkrav

Markedsandele for de fem største pensionsselskaber 2017



Krav til investorkapital fra pensionsfonde/forvaltere

- **Afkastkrav**

- Jord - 2,5 - 4 % i løbende afkast + konjunkturgevinst - omkring 10 % samlet
- Jord/Stald - 11-13 %
- Stald – minimum 12 % men nok nærmere 15-20 %

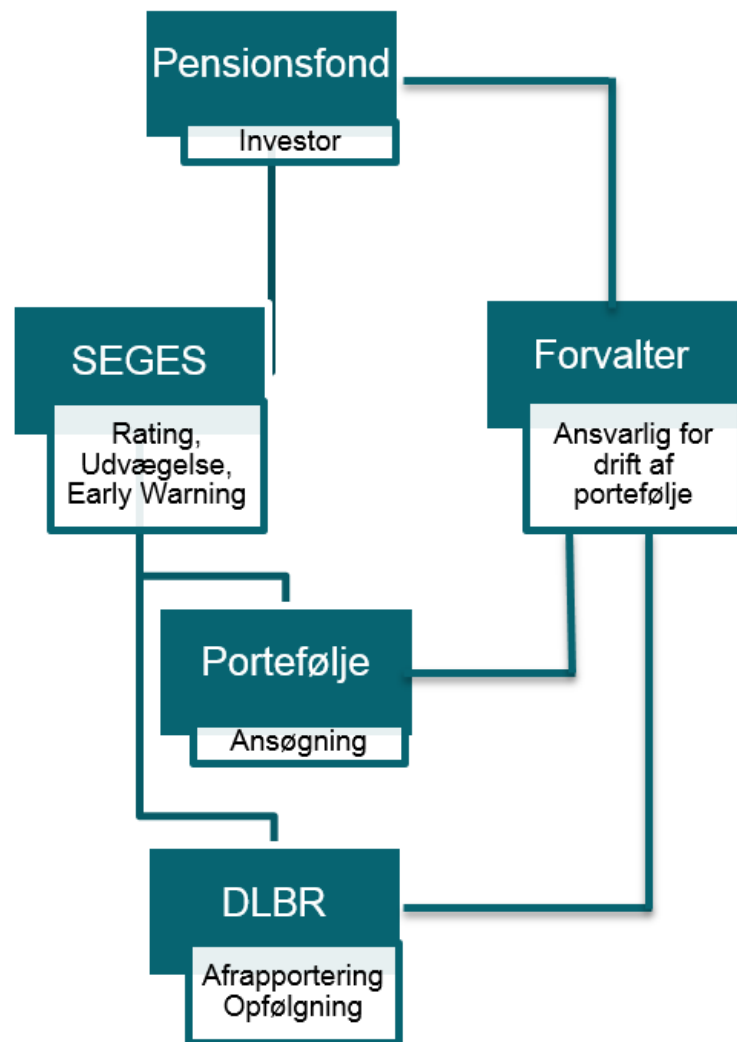
- **Porteføljestørrelse**

- Minimumsinvesteringer på 200 mio. kr.

- **EXIT**

- Likvid/Illikvid – ekstra risikopræmie (større afkastkrav) ved illikviditet

Porteføljemodel



Pensionsfond

- Afkastkrav?
- Størrelse af portefølje?
- Krav til bonitet/risiko?
- Kapitalstruktur (ejerandel %, gearing)?
- Passiv (/aktiv) investor?
- Cases – jord, jord/stald, stald baseret på cash flow?
- ESG mv.?

SEGES

- Screening (pot. ud fra kriterier)
- Rating
- Hovedansvarlig for portefølje
 - Udvælgelse
 - Drift (udvælgelse af emner)
 - Investorkontrakt
- Early Warning
- Analyser

Portefølje

- Udvalgt på baggrund af SEGES rating (og kriterier fra Fond)
- Virksomhedsansøgninger
- Selskaber
- Jord, Jord/Stald, Stald?

DLBR (Dansk Landbrugsrådgivning)

- Virksomhedskontakt
- Varetager
 - Primært aftalegrundlag
 - Afrapportering (årsrapport, opfølgning, ESG mv.)

Udfordringer for landbrug ved tiltrækning af kapital set ud fra pensionselskaber og forvalteres side

- For lille indtjening i forhold til risiko
 - Stor kapitalbinding
 - Store svingninger i resultat
- (Stadigvæk) for mange ikke rentable bedrifter, der tynger branchens økonomiske resultater

Sælgerpantebreve

SEGES har undersøgt muligheden for at oprette et (likvidt) pantebrevsmarked

Sælgerpantebreve (analyse)

- Udgangspunktet for analysen er, at nuværende virksomheder ejerskiftes ud fra følgende kriterier:
- Handelssum: Bogført aktivværdi
- Finansiering (belåningsprocenter kan reguleres)
- 60 % Realkredit ($\frac{1}{2}$ fast, $\frac{1}{2}$ variabelt forrentet, administrationsbidrag på 1 %)
- 10 % Bank (5 %, 20 år)
- 10 % Vækstlån (7 %, 15 år)
- 20 % Sælgerpant (7%, 10 år)
- + driftskredit (7,5 %)

Sælgerpantebreve (analyse)

Gruppeinddeling

Likviditet	Likviditet	Likviditet	Likviditet
< -500.000	-500.000 - 0	0 - 500.000	> 500.000

Resultater for gruppen med gældsprocent >90 %

	Likviditet	Likviditet	Likviditet	Likviditet
	< -500.000	-500.000 - 0	0 - 500.000	> 500.000
Driftsresultat				
Resultat før skat - ny kapitalstruktur	-831.935	-179.550	256.135	712.803
Likviditet				
Likviditet - ny kapitalstruktur	-1.591.935	-469.550	-153.865	482.803

Resultater for gruppen med gældsprocent 70-90 %

	Likviditet	Likviditet	Likviditet	Likviditet
	< -500.000	-500.000 - 0	0 - 500.000	> 500.000
Driftsresultat				
Resultat før skat - ny kapitalstruktur	-1.269.100	-344.400	-90.400	317.800
Likviditet				
Likviditet - ny kapitalstruktur	-1.879.100	-684.400	-540.400	37.800

Sælgerpantebreve (potentiale)

Potentiale for eksisterende landmænd med gældsprocent fra 70-90 og over 90 %

Undergruppe	Antal	Gns. sælgerpant	Portefølje
>90, >500.000	60	9.635.000	453.018.000
>90, 0-500.000	47	3.974.000	186.849.000
I alt			639.867.000
70-90, >500.000	86	9.874.000	846.771.000
70-90, 0-500.000	26	4.708.000	123.682.000
I alt			970.453.000
I alt	219		1.610.320.000

Potentiale for sælgerpantebreve (udbud)

Gældsprocent	Pct.vis andel af sælgerpantebrev	Potentiale (mia. kr.)
<50	20%	8,38
50-70	10%	10,95
I alt		19,33

Sælgerpantebreve (udfordringer)

Udfordringerne for en løsning

- Opbygning af portefølje
- Likviditet
- Pensionsselskaber og kapitalforvaltere har andre mere spændende investeringsmuligheder
- Banker/PI kan få en dobbeltrolle i en model
- Sælgerpantebrevsmarkedet er ramt af efterveerne fra finanskrisen

Forhøje realkreditbelåning fra 70 % til 85 %

SEGES har analyseret muligheden for at forhøje realkreditbelåning fra 70 % til 85 %

Betragtninger

Fordele

- Adgang til realkreditbelåning op til 85 % (med fast rente, når det bliver aktuelt)
- Større sikkerhed??
- Bedre robusthed for landmanden
- Bedre mulighed for ejerskifte
- Flere (og måske bedre) løsningsmuligheder (måske større (pris)konkurrence)

Ulemper

- Problemer med at få en driftskredit
- (Måske) højere jord-/og ejendomspriser
- Udvanding af eksisterende ordninger

Udfordringer

- Lovgivning
- Statsstøtte

Robusthed

Lånebeløb kr. 20.000.000

	Andel	Lånebeløb	Løbetid	Rente	Årlig ydelse	Rente	Afdrag
Realkreditlån	70%	kr. 14.000.000	30	2,00%	kr. -621.715	kr. -277.429	kr. -344.286
Adm.bidrag		kr. 14.000.000	30	1,00%	kr. -138.495	kr. -138.495	
PI-lån/Vækstlån	30%	kr. 6.000.000	15	7,00%	kr. -649.281	kr. -413.911	kr. -235.370
I alt					kr. -1.409.490	kr. -829.834	kr. -579.656

Realkreditlån	85%	kr. 17.000.000	30	2,00%	kr. -754.939	kr. -336.878	kr. -418.062
Adm.bidrag		kr. 14.000.000	30	1,00%	kr. -138.495	kr. -138.495	
Præmie, statsgaranti inkl. adm. bidrag		kr. 3.000.000	30	2,00%	kr. -59.449	kr. -59.449	
PI-lån/Vækstlån	15%	kr. 3.000.000	15	7,00%	kr. -324.640	kr. -206.955	kr. -117.685
I alt					kr. -1.277.523	kr. -741.777	kr. -535.747

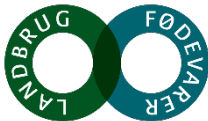
Besparelse kr. 131.967 kr. 88.057 kr. 43.909

Lånebeløb kr. 50.000.000

	Andel	Lånebeløb	Løbetid	Rente	Årlig ydelse	Rente	Afdrag
Realkreditlån	70%	kr. 35.000.000	30	2,00%	kr. -1.554.287	kr. -693.571	kr. -860.716
Adm.bidrag		kr. 35.000.000	30	1,00%	kr. -346.237	kr. -346.237	
PI-lån/Vækstlån	30%	kr. 15.000.000	15	7,00%	kr. -1.623.202	kr. -1.034.777	kr. -588.424
I alt					kr. -3.523.725	kr. -2.074.585	kr. -1.449.140

Realkreditlån	85%	kr. 42.500.000	30	2,00%	kr. -1.887.349	kr. -842.194	kr. -1.045.155
Adm.bidrag		kr. 35.000.000	30	1,00%	kr. -346.237	kr. -346.237	
Præmie, statsgaranti inkl. adm. bidrag		kr. 7.500.000	30	2,00%	kr. -148.622	kr. -148.622	
PI-lån/Vækstlån	15%	kr. 7.500.000	15	7,00%	kr. -811.601	kr. -517.389	kr. -294.212
I alt					kr. -3.193.809	kr. -1.854.442	kr. -1.339.367

Besparelse kr. 329.917 kr. 220.144 kr. 109.773



Robusthed

Lånebeløb kr. 20.000.000

	Andel	Lånebeløb	Løbetid	Rente	Årlig ydelse	Rente	Afdrag
Realkreditlån	70%	kr. 14.000.000	30	2,00%	kr. -621.715	kr. -277.429	kr. -344.286
Adm.bidrag		kr. 14.000.000	30	1,00%	kr. -138.495	kr. -138.495	
PI-lån/Vækstlån	30%	kr. 6.000.000	15	7,00%	kr. -649.281	kr. -413.911	kr. -235.370
I alt					kr. -1.409.490	kr. -829.834	kr. -579.656

Realkreditlån	85%	kr. 17.000.000	30	2,00%	kr. -754.939	kr. -336.878	kr. -418.062
Adm.bidrag		kr. 14.000.000	30	1,00%	kr. -138.495	kr. -138.495	
Præmie, statsgaranti inkl. adm. bidrag		kr. 3.000.000	30	2,00%	kr. -59.449	kr. -59.449	
PI-lån/Vækstlån	15%	kr. 3.000.000	15	13,00%	kr. -457.079	kr. -386.658	kr. -70.421
I alt					kr. -1.409.962	kr. -921.480	kr. -488.483

Besparelse kr. -472 kr. -91.646 kr. 91.173

Lånebeløb kr. 50.000.000

	Andel	Lånebeløb	Løbetid	Rente	Årlig ydelse	Rente	Afdrag
Realkreditlån	70%	kr. 35.000.000	30	2,00%	kr. -1.554.287	kr. -693.571	kr. -860.716
Adm.bidrag		kr. 35.000.000	30	1,00%	kr. -346.237	kr. -346.237	
PI-lån/Vækstlån	30%	kr. 15.000.000	15	7,00%	kr. -1.623.202	kr. -1.034.777	kr. -588.424
I alt					kr. -3.523.725	kr. -2.074.585	kr. -1.449.140

Realkreditlån	85%	kr. 42.500.000	30	2,00%	kr. -1.887.349	kr. -842.194	kr. -1.045.155
Adm.bidrag		kr. 35.000.000	30	1,00%	kr. -346.237	kr. -346.237	
Præmie, statsgaranti inkl. adm. bidrag		kr. 7.500.000	30	2,00%	kr. -148.622	kr. -148.622	
PI-lån/Vækstlån	15%	kr. 7.500.000	15	13,00%	kr. -1.142.698	kr. -966.646	kr. -176.052
I alt					kr. -3.524.906	kr. -2.303.699	kr. -1.221.206

Besparelse kr. -1.180 kr. -229.114 kr. 227.934

Potentiale

1. Omlægning/refinansiering af eksisterende pengeinstitutgæld
2. Omlægning af landbrugsaktiver/jordværdier for landmænd over 65 år
3. Finansiering af landbrugsaktiver ud fra estimerede ejerskifter og investeringer

Pengeinstitutgæld inkl. kassekredit

Realkredit procent

Gns.		0-60%	60-70%	70-85%	85-100%	Over 100%
	Alle bedrifter	1.524.922	2.102.407	3.097.747	3.600.263	3.112.111
	Heltid	2.929.869	2.929.318	3.987.173	3.843.706	5.399.089
	Deltid	543.817	542.753	607.667	920.946	803.746

Realkredit procent

Total		0-60%	60-70%	70-85%	85-100%	Over 100%	I alt
	Alle bedrifter	23.006.847.722	11.178.945.983	10.066.238.872	4.046.368.145	3.963.291.022	52.261.691.744
	Heltid	18.175.788.304	10.179.011.190	9.546.550.399	3.960.155.689	3.453.885.336	45.315.390.919
	Deltid	4.831.059.418	999.934.793	519.688.473	86.212.456	509.405.686	6.946.300.826

Realkredit procent

Gns. årlig besparelse (70-85%)		1%	2%	3%	4%
	Alle bedrifter	30.977	61.955	92.932	123.910
	Heltid	39.872	79.743	119.615	159.487
	Deltid	6.077	12.153	18.230	24.307

I alt, årlig
besparelse
(0-85%)

Realkredit procent

	1%	2%	3%	4%
Alle bedrifter	442.520.326	885.040.652	1.327.560.977	1.770.081.303
Heltid	379.013.499	758.026.998	1.137.040.497	1.516.053.996
Deltid	63.506.827	127.013.654	190.520.481	254.027.307

Pengeinstitutgæld inkl. kassekredit (over 500.000 kr.)

		Realkredit procent				
		0-60%	60-70%	70-85%	85-100%	Over 100%
Gns.	Alle bedrifter	2.767.767	2.907.429	4.126.939	4.100.166	4.666.927
	Heltid	3.763.120	3.294.530	4.493.349	4.272.529	6.273.009
	Deltid	1.233.128	1.106.656	1.471.580	1.316.618	1.598.864

NB: Alle med PI gæld over 500.000

		Realkredit procent					
		0-60%	60-70%	70-85%	85-100%	Over 100%	I alt
Total	Alle bedrifter	21.679.622.652	10.802.743.923	9.904.670.160	4.006.834.338	3.893.800.298	50.287.671.371
	Heltid	17.879.579.978	10.075.231.814	9.476.416.304	3.931.808.179	3.435.426.552	44.798.462.826
	Deltid	3.800.042.674	727.512.109	428.253.856	75.026.159	458.373.746	5.489.208.545

NB: Alle med PI gæld over 500.000

		Realkredit procent			
		1%	2%	3%	4%
Gns. årlig besparelse (70-85%)	Alle bedrifter	41.269	82.539	123.808	165.078
	Heltid	44.933	89.867	134.800	179.734
	Deltid	14.716	29.432	44.147	58.863

NB: Alle med PI gæld over 500.000

		Realkredit procent			
		1%	2%	3%	4%
I alt, årlig besparelse (0-85%)	Alle bedrifter	423.870.367	847.740.735	1.271.611.102	1.695.481.469
	Heltid	374.312.281	748.624.562	1.122.936.843	1.497.249.124
	Deltid	49.558.086	99.116.173	148.674.259	198.232.346

NB: Alle med PI gæld over 500.000

Pengeinstitutgæld ekskl. kassekredit

		Realkredit procent				
Gns.		0-60%	60-70%	70-85%	85-100%	100%+
	Alle bedrifter	1.575.087,34	2.122.130,93	3.207.403,77	3.284.017,89	5.578.064,15
	Heltid	2.708.938,13	2.786.554,55	3.900.104,96	3.623.989,59	6.090.708,00
	Deltid	575.436,45	490.927,26	587.090,30	709.760,03	1.546.217,72

		Realkredit procent					
Total		0-60%	60-70%	70-85%	85-100%	100%+	I alt
	Alle bedrifter	16.835.396.911	8.152.487.187	7.100.753.118	2.610.501.221	1.519.386.582	36.218.525.020
	Heltid	13.566.667.256	7.606.630.316	6.828.997.670	2.544.682.577	1.471.876.476	32.018.854.294
	Deltid	3.268.729.655	545.856.871	271.755.448	65.818.645	47.510.106	4.199.670.725

		Realkredit procent			
Gns. årlig besparelse (70-85%)		1%	2%	3%	4%
	Alle bedrifter	32.074	64.148	96.222	128.296
	Heltid	39.001	78.002	117.003	156.004
	Deltid	5.871	11.742	17.613	23.484

		Realkredit procent			
I alt, årlig besparelse (0-85%)		1%	2%	3%	4%
	Alle bedrifter	320.886.372	641.772.744	962.659.116	1.283.545.489
	Heltid	280.022.952	560.045.905	840.068.857	1.120.091.810
	Deltid	40.863.420	81.726.839	122.590.259	163.453.679

Pengeinstitutgæld ekskl. kassekredit (over 500.000 kr.)

Realkredit procent

	0-60%	60-70%	70-85%	85-100%	Over 100%
Gns.					
Alle bedrifter	2.845.440,61	1.879.874,42	1.492.833,22	1.299.107,55	1.542.413,87
Heltid	3.629.975,92	2.042.252,17	1.596.915,91	1.343.705,00	1.516.944,83
Deltid	1.363.192,62	832.033,69	568.634,84	475.914,59	1.800.382,61

NB: Alle med PI gæld over 500.000

Realkredit procent

	0-60%	60-70%	70-85%	85-100%	Over 100%	I alt
Total						
Alle bedrifter	15.975.167.692	4.958.551.476	2.568.226.134	832.496.880	374.302.648	24.708.744.829
Heltid	13.326.328.344	4.664.089.210	2.469.206.326	816.823.532	335.043.433	21.611.490.845
Deltid	2.648.839.348	294.462.266	99.019.807	15.673.348	39.259.215	3.097.253.984

NB: Alle med PI gæld over 500.000

Realkredit procent

	1%	2%	3%	4%
Gns. årlig besparelse (70-85%)				
Alle bedrifter	14.928	29.857	44.785	59.713
Heltid	15.969	31.938	47.907	63.877
Deltid	5.686	11.373	17.059	22.745

NB: Alle med PI gæld over 500.000

Realkredit procent

	1%	2%	3%	4%
I alt, årlig besparelse (0-85%)				
Alle bedrifter	235.019.453	470.038.906	705.058.359	940.077.812
Heltid	204.596.239	409.192.478	613.788.716	818.384.955
Deltid	30.423.214	60.846.428	91.269.643	121.692.857

NB: Alle med PI gæld over 500.000

Omlægning af landbrugsaktiver/jordværdier for landmænd over 65 år (70%→85%)

		Alder				
		18-50	50-65	65-70	70-99	I alt (over 65 år)
Alle bedrifter	Jordværdi	83.590.052.432	162.279.706.131	34.639.110.630	17.828.385.060	52.467.495.690
	Maskinværdi	6.406.514.413	12.003.340.641	1.941.064.244	826.247.759	2.767.312.003
	Landbrugsaktiver	139.924.519.921	253.263.377.124	49.341.345.844	25.038.138.785	74.379.484.629
	Aktiver i alt	156.732.697.132	295.910.455.363	61.197.124.516	31.485.682.347	92.682.806.863
Total Heltid	Jordværdi	68.303.523.589	105.344.557.530	12.993.994.784	5.110.413.721	18.104.408.504
	Maskinværdi	5.504.836.373	8.672.342.213	916.475.519	428.653.386	1.345.128.905
	Landbrugsaktiver	116.472.243.639	168.978.019.631	19.481.520.797	7.834.159.058	27.315.679.855
	Aktiver i alt	129.878.458.537	195.953.484.698	23.822.911.467	10.072.227.601	33.895.139.068
Total Deltid	Jordværdi	15.286.528.843	56.935.148.601	21.645.115.846	12.717.971.339	34.363.087.186
	Maskinværdi	901.678.040	3.330.998.428	1.024.588.725	397.594.372	1.422.183.098
	Landbrugsaktiver	23.452.276.283	84.285.357.493	29.859.825.047	17.203.979.727	47.063.804.774
	Aktiver i alt	26.854.238.596	99.956.970.666	37.374.213.049	21.413.454.746	58.787.667.794

Landbrugsaktiver ekskl. maskiner, årlig besparelse		1%	2%	3%	4%
	Alle bedrifter	107.418.259	214.836.518	322.254.777	429.673.036
	Heltid	38.955.826	77.911.653	116.867.479	155.823.306
	Deltid	68.462.433	136.924.865	205.387.298	273.849.730

Jordværdier, årlig besparelse		1%	2%	3%	4%
	Alle bedrifter	78.701.244	157.402.487	236.103.731	314.804.974
	Heltid	27.156.613	54.313.226	81.469.838	108.626.451
	Deltid	51.544.631	103.089.262	154.633.892	206.178.523

Finansiering af landbrugsaktiver ud fra estimerede ejerskifter (70%→85%)

Total

		18-50	50-65	65-70	70-99	I alt
Alle bedrifter	Jordværdi	2.786.335.081	8.113.985.307	3.463.911.063	3.565.677.012	17.929.908.463
	Maskinværdi	213.550.480	600.167.032	194.106.424	165.249.552	1.173.073.489
	Landbrugsaktiver	4.664.150.664	12.663.168.856	4.934.134.584	5.007.627.757	27.269.081.862
	Aktiver i alt	5.224.423.238	14.795.522.768	6.119.712.452	6.297.136.469	32.436.794.927
Heltid	Jordværdi	2.276.784.120	5.267.227.877	1.299.399.478	1.022.082.744	9.865.494.219
	Maskinværdi	183.494.546	433.617.111	91.647.552	85.730.677	794.489.886
	Landbrugsaktiver	3.882.408.121	8.448.900.982	1.948.152.080	1.566.831.812	15.846.292.994
	Aktiver i alt	4.329.281.951	9.797.674.235	2.382.291.147	2.014.445.520	18.523.692.853
Deltid	Jordværdi	509.550.961	2.846.757.430	2.164.511.585	2.543.594.268	8.064.414.244
	Maskinværdi	30.055.935	166.549.921	102.458.873	79.518.874	378.583.603
	Landbrugsaktiver	781.742.543	4.214.267.875	2.985.982.505	3.440.795.945	11.422.788.867
	Aktiver i alt	895.141.287	4.997.848.533	3.737.421.305	4.282.690.949	13.913.102.074

Landbrugsaktiver
ekskl. maskiner,
årlig besparelse

	1%	2%	3%	4%
Alle bedrifter	39.144.013	78.288.025	117.432.038	156.576.050
Heltid	22.577.705	45.155.409	67.733.114	90.310.819
Deltid	16.566.308	33.132.616	49.698.924	66.265.232

Jordværdier,
årlig besparelse

	1%	2%	3%	4%
Alle bedrifter	26.894.863	53.789.725	80.684.588	107.579.451
Heltid	14.798.241	29.596.483	44.394.724	59.192.965
Deltid	12.096.621	24.193.243	36.289.864	48.386.485

SEGES



Hvad nu???