

Forpagtning

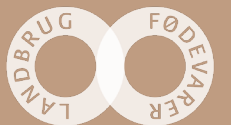
Ove Lund

Seniorkonsulent, SEGES Erhvervsøkonomi

December 2020

SEGES

STØTTET AF
Promilleafgiftsfonden for landbrug

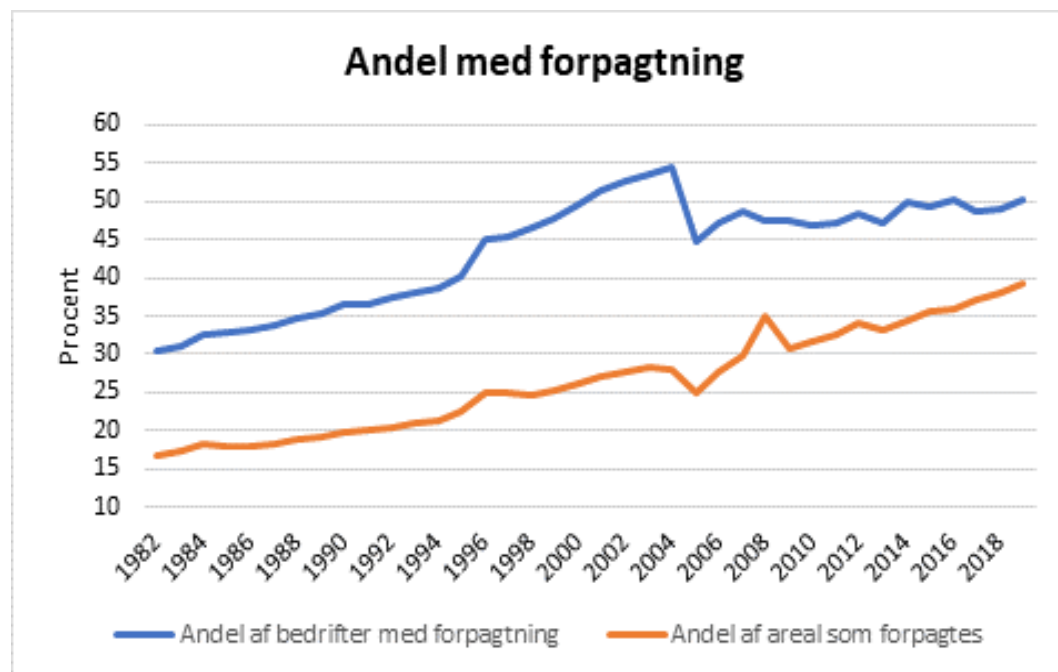


Indhold

- Projektets formål og baggrund
- Interviews – spørgsmål og svar
- Revideret kontraktparadigme
- Analyse af forpagtningspriser
- Hjælpeværktøj med nye funktioner
- Tommelfingerregler

Projektets formål og baggrund

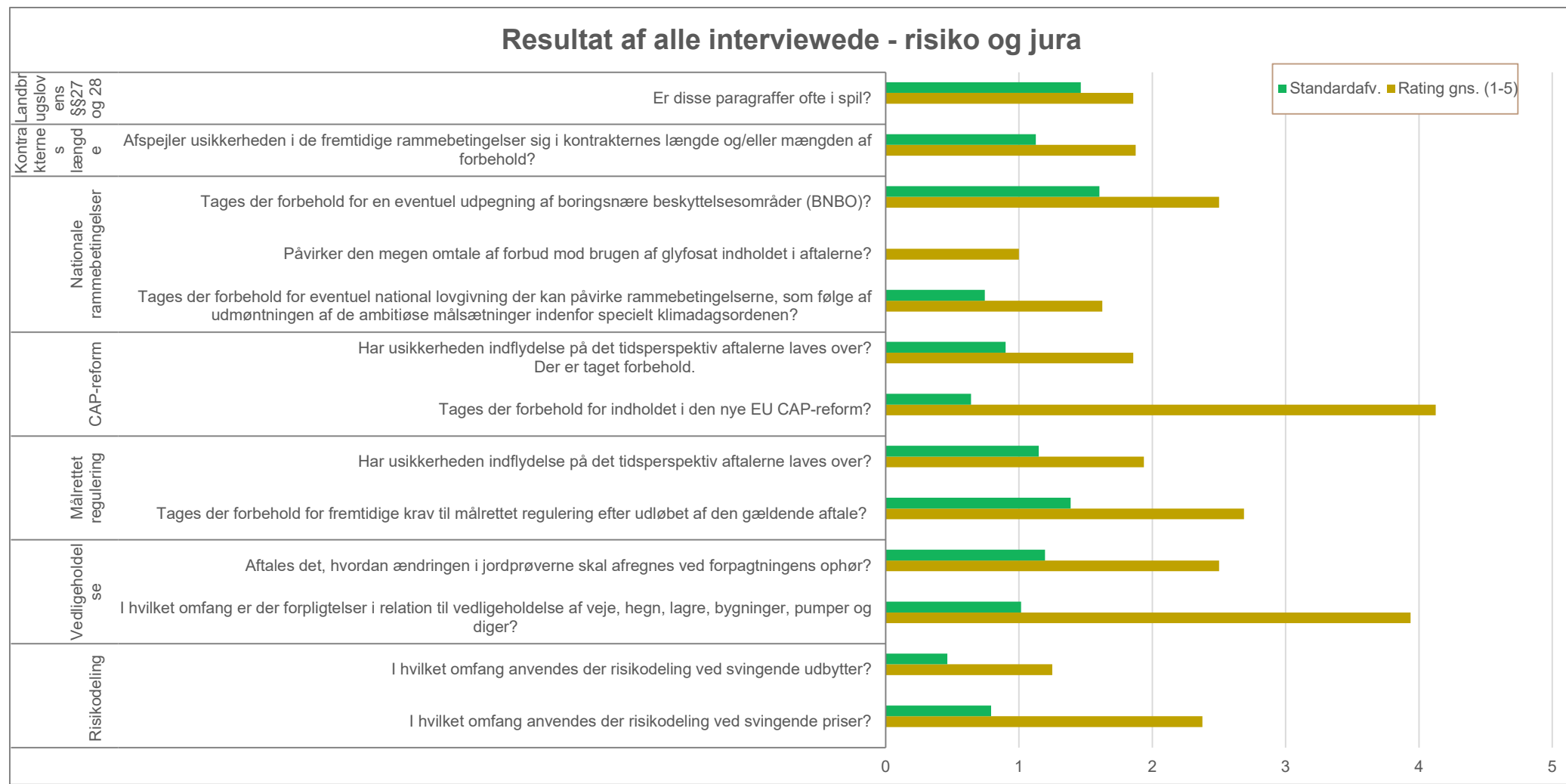
- Projektets formål er at øge og målrette landmandens viden om økonomi i landbruget, så landbrugsdriften kan forbedres med hensyn til ressourceeffektivitet, samt opnå positive effekter på bedrifternes indtjening.
- Mere end 40 pct. af landbrugsarealet i Danmark dyrkes af anden bedrift eller virksomhed end den, der ejer jorden. En opgørelse viser, at denne andel er stigende og har været det gennem nogle år. Ved den seneste opgørelse fra Danmarks Statistik har det forpagtede areal i 2018 rundet 1 mio. ha. Der er umiddelbart ingen indikationer af, at denne udvikling vender. Der er i mange situationer omkring forpagtning brug for en bedre afklaring af forretningsmuligheder for såvel jordejer og jordlejer.



Interviews – spørgsmål og svar

- SEGES har gennemført en række interviews med landbrugskonsulenter og jurister med viden og opgaver inden for forpagtning/bortforpagtning for at få et nutidigt billede af, hvad der lægges vægt på og i hvilket omfang, når der indgås aftale om forpagtning.
- Respondenterne er valgt ud fra en vis geografisk og arealmæssig spredning for at få så bred en tilbagemelding som muligt. Ud over den verbale tilbagemelding er der også givet en vægtning af betydningen af de stillede spørgsmål, og det vil samlet set danne baggrund for dette notat.
- Spørgsmålene er delt ind i fem hovedområder:
 - Risiko og jura
 - Driftsgren og afgrøder
 - Lokale forhold
 - Andre forhold

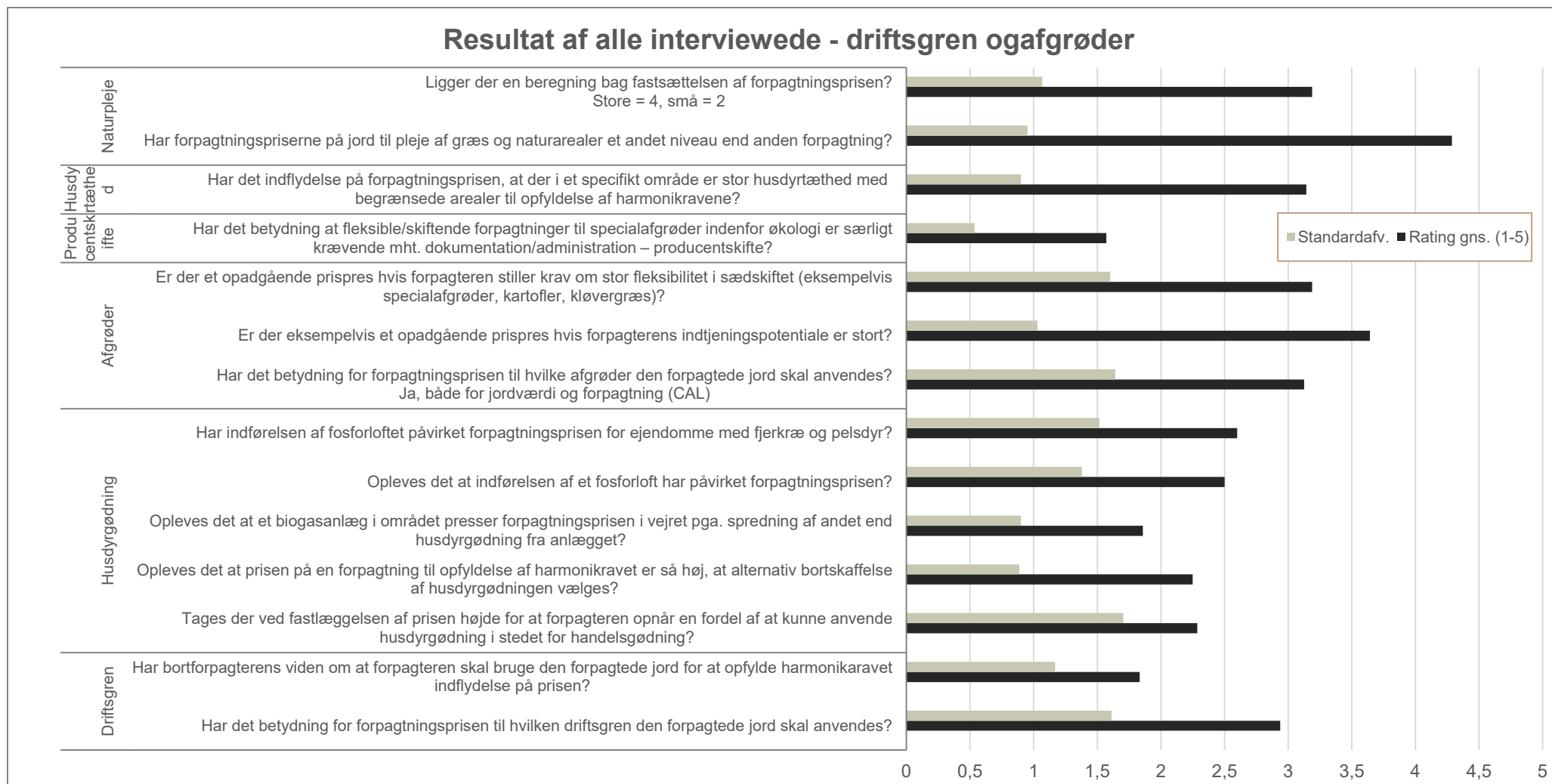
Interviews – spørgsmål og svar (2)



Uddrag af ”risiko og jura”

- Der anvendes i forpagtningskontrakterne kun i ringe omfang risikodeling ved svingende priser, og stort set aldrig ved svingende udbytter.
- Der medtages oftest forpligtelser til vedligehold af veje, hegn, lagre, bygninger, pumper og lignende i forpagtningskontrakterne. Der er ikke entydige besvarelser i forhold til kontraktlige krav om konsekvens ved ændringer i jordressourcerne.
- I forhold til målrettet kvælstofregulering tages der i nogen grad forbehold for, om forpagter har eller ikke har mulighed for at etablere efterafgrøder på de forpagtede arealer i udløbsåret.
- Der er bred enighed om, at der i næsten alle aftaler tages forbehold for ændringer i årets arealstøtte og kommende ændringer som følge af ny CAP-reform.
- Usikkerheden for ændringer i nationale rammebetingelser (glyfosat, miljø, klima) har ikke, eller har i mindre grad, indflydelse på forpagtningsaftalerne og længden af dem. Usikkerhederne drøftes dog normalt, og boringsnære beskyttelsesområder er ofte et diskussionspunkt.

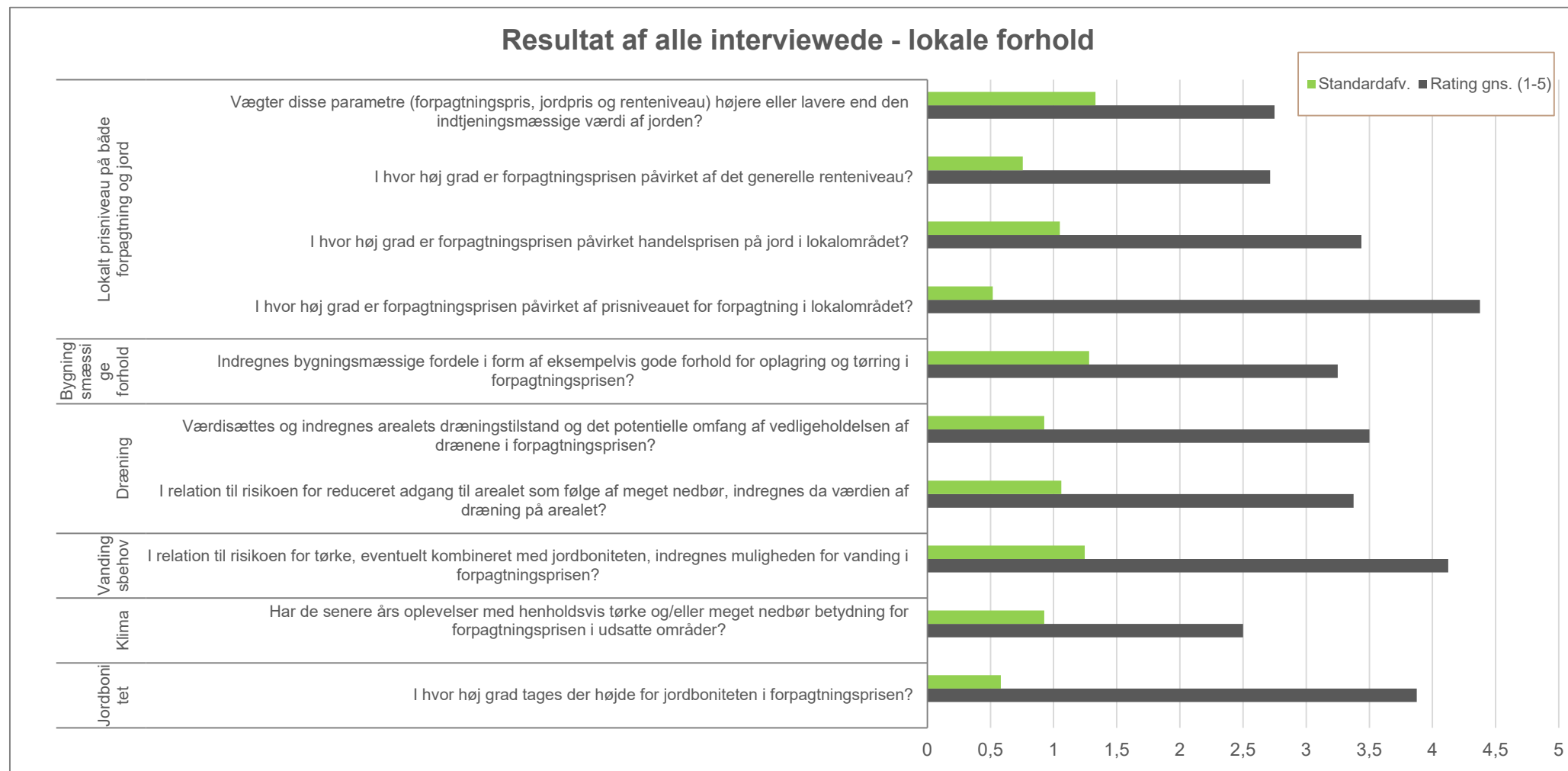
Interviews – spørgsmål og svar (3)



Uddrag af ”driftsgren og afgrøder”

- Forpagteren er ofte villig til at betale mere i forpagtning for at kunne opfylde harmonikrav, men det er ikke bortforpagters viden på området, der er afgørende.
- Der er ikke entydige besvarelser på om tilgængeligheden til husdyrgødning har indflydelse på forpagtningsprisen. I nogle tilfælde kommer prisen på forpagtninger så højt op, at husdyrproducenter i stedet for at forpagte jord vælger at afsætte gyllen til andre bedrifter, maskinstation eller biogas.
- Der er forskellige oplevelser af, om indførelsen af fosforloft har påvirket forpagtningsafgiften. Til gengæld er der nogenlunde enighed om, at stor husdyrtæthed kan påvirke forpagtningsafgiften i opadgående retning.
- Driftsgrenen (salgsafgrøder eller grovfoder) vurderes at have en relativ stor indflydelse på forpagtningsafgiften, dog med en ret stor spredning i standpunkterne. Det vurderes generelt, at et stort indtjeningspotentiale og mulighed for dyrkning af specialafgrøder i et varieret sædskifte er med til at hæve den mulige forpagtningsafgift.
- Der er relativ stor enighed om at forpagtningspriserne på jord til pleje af græs og naturarealer har et andet niveau end anden forpagtning.

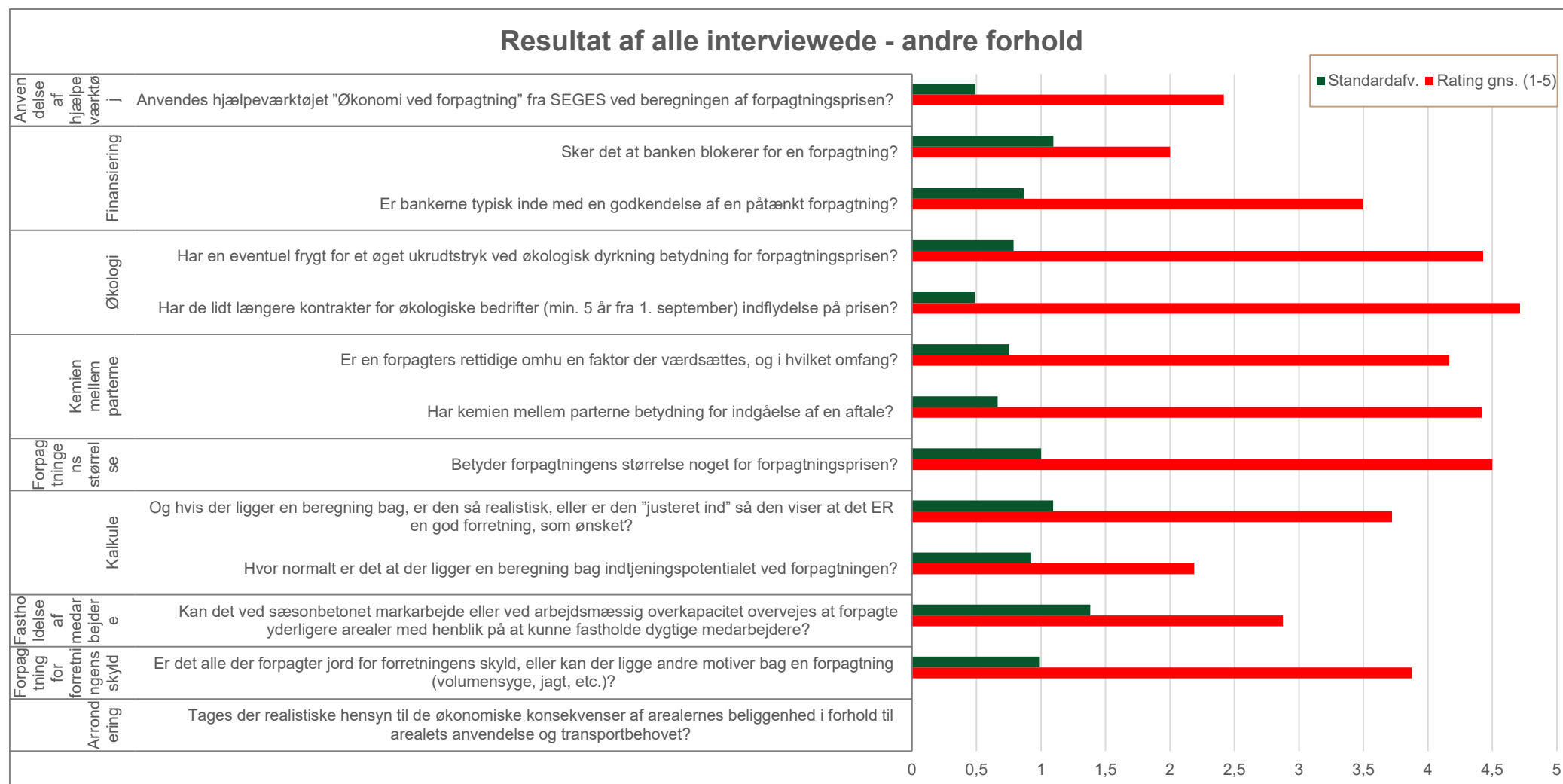
Interviews – spørgsmål og svar (4)



Uddrag af ”lokale forhold”

- Jordboniteten påvirker direkte prisen på forpagtning og indregnes i forventningen fra begge partner.
- Klima er, som overordnet emne, ikke noget, der fylder meget i forhold til de seneste års vejrforhold. Vanding og dræning er omvendt vigtige parametre.
- Vandingsbehov er en vigtig parameter, hvor anlæg og vandingstilladelse direkte påvirker forpagtningsprisen. I områder, hvor det ikke er relevant med vanding, påvirker det ikke forpagtningsafgiften.
- Dræning er betydningsmæssigt vurderet på niveau med vandingsmulighederne, dog marginalt mindre betydningsfuldt.
- Forpagtningsprisens størrelse ved forpagtning af bygninger afhænger af værdien af bygningerne. Der kan være skattemæssige forhold, der afgør, om bygninger er inkluderet, hvilket også er med til at afgøre, om det har en betydning for prisen.
- Såvel markedsprisen på forpagtning som handelsprisen på jord i lokalområdet er afgørende for forpagtningsprisen.

Interviews – spørgsmål og svar (5)



Uddrag af ”andre forhold”

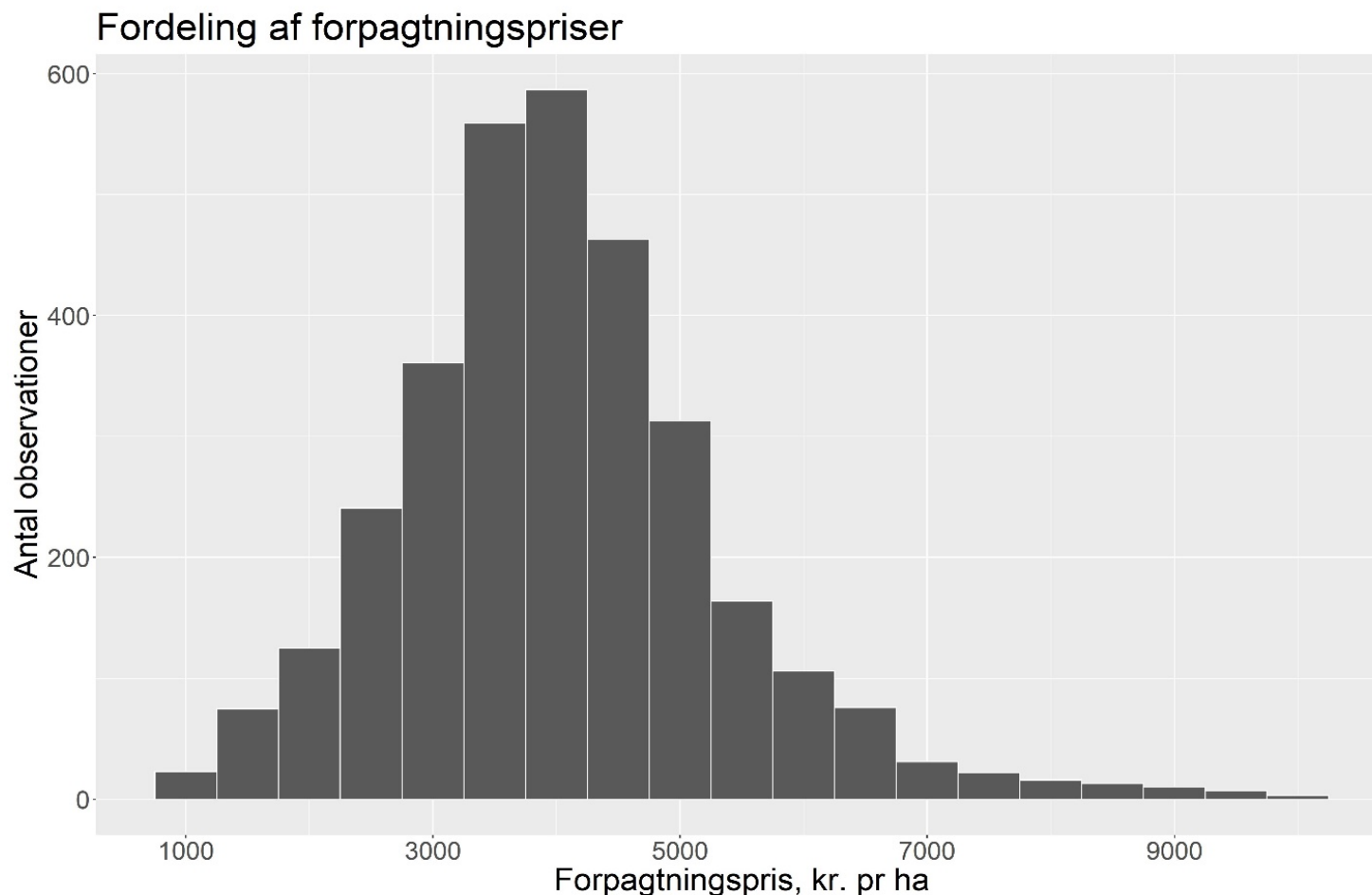
- Arrondering er noget, der er blevet mere udbredt at analysere på. Der er blandt andet brugt tommelfingerregler i vurderingen.
- Hvorvidt der ligger en kalkule bag en forpagtning, afhænger af størrelsen. Det bruges generelt ikke for mindre forpagtninger, men for større forpagtninger bruges det. Det vurderes, at landmanden kan have en tendens til at vurdere udbytter og omkostninger for optimistisk.
- Forpagtningens størrelse er af afgørende betydning for forpagtningsprisen, og ved de større forpagtninger ligger der en business case bag ved. Kemien mellem parterne har ligeledes betydning.
- Finansiering er af betydning, og forpagters bank har ofte godkendt aftalen, inden den indgås, dog afhængig af størrelsen på forpagtningen
- Bortforpagtning til en økologisk bedrift har ikke en direkte påvirkning på forpagtningsafgiften, selvom det kræver en aftaleperiode af lidt længere varighed.

Revideret kontraktparadigme

- Forpagtningskontrakten er gennemgået og i nødvendigt omfang revideret:
 - Generelt har kontrakten haft begrænset behov for opdatering
 - Økologiafsnittet er revideret, herunder i forhold til muligheden for f.eks. Blåt producentskifte.
 - Større fokus på definition af løse begreber (f.eks. hvornår udgør arbejde ift. drænledning en vedligeholdelse?)
 - Ændret så der i højere grad er ”tekstfelter”, der gør brugeren opmærksom på, hvilke punkter, han skal forholde sig til.
 - Spørgsmål om regulering ift. ændret værdi af f.eks. betalingsrettigheder, herunder tilbagevirkende kraft.

Analyse af forpagtningspriser

- Bedrifter med forpagtede arealer i perioden 2013 – 2019 er, baseret på dataudtræk fra økonomidatabasen fra SEGES, analyseret ud fra en række parametre, herunder jordbonitet, driftsgren og landsdel.
- Analysen viser en række interessante sammenhænge, og at spredningen i de betalte forpagtningspriser er stor.

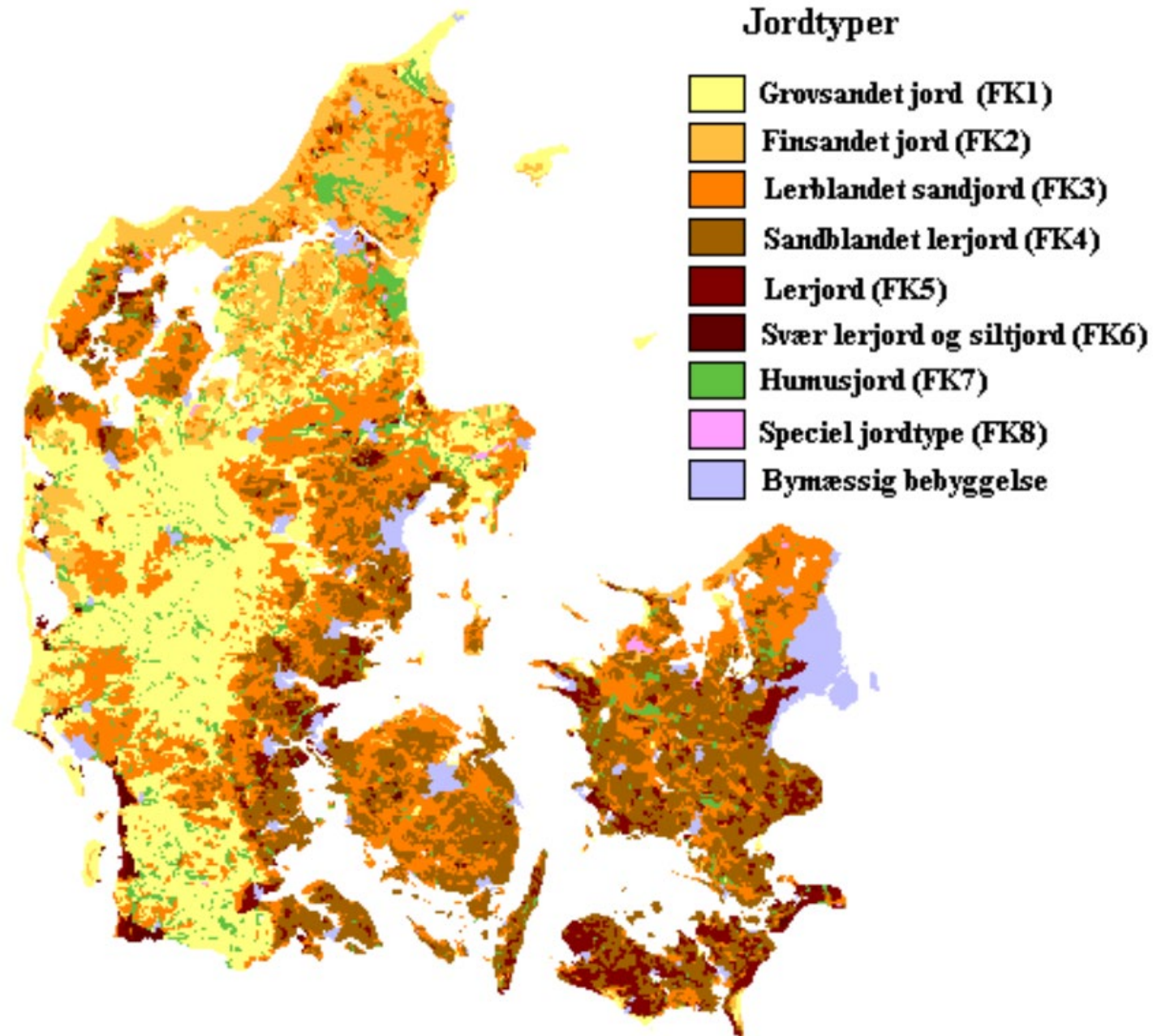


Figuren viser validerede forpagtningspriser mellem 1.000 og 10.000 kr. pr. ha for alle forpagtede arealer i 2019.

Forbehold

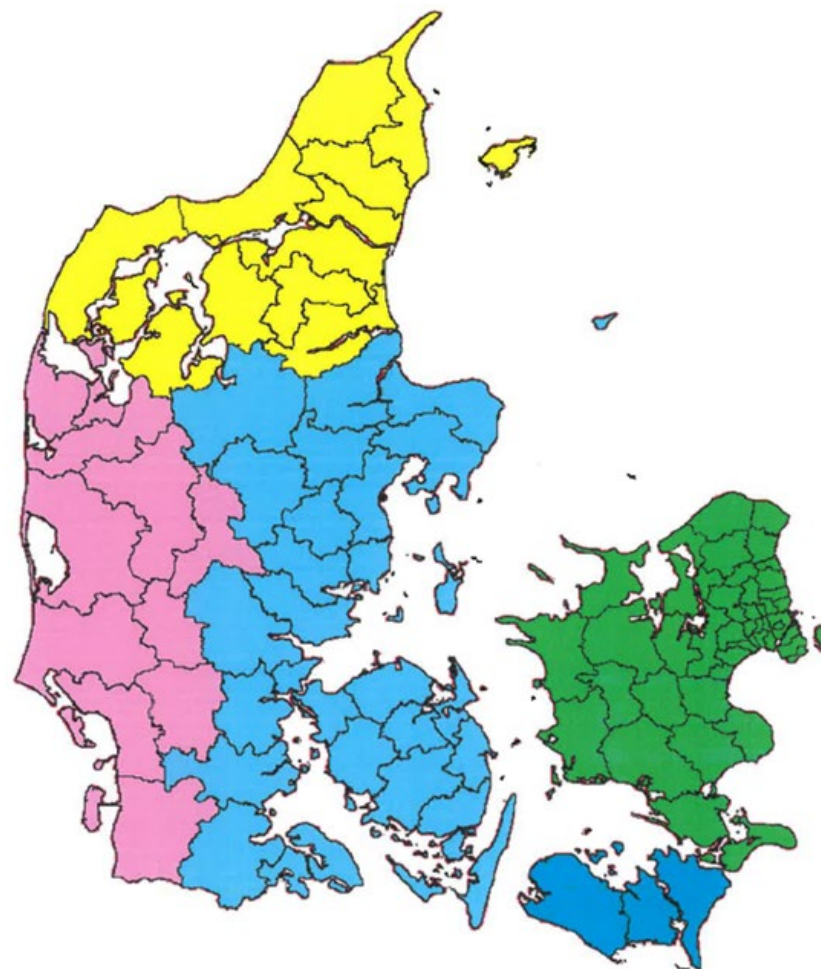
- Forpagtningspriserne er beregnet ud fra omkostningerne til forpagtning divideret med antal forpagtede ha
- EU-støtten er beregnet ud fra den samlede EU-støtte på bedriften divideret med både ejede og forpagtede ha
- JB-grupper og JB-gennemsnit er beregnet ud fra bedriftens samlede ha- både ejede og forpagtede

Jordtyper

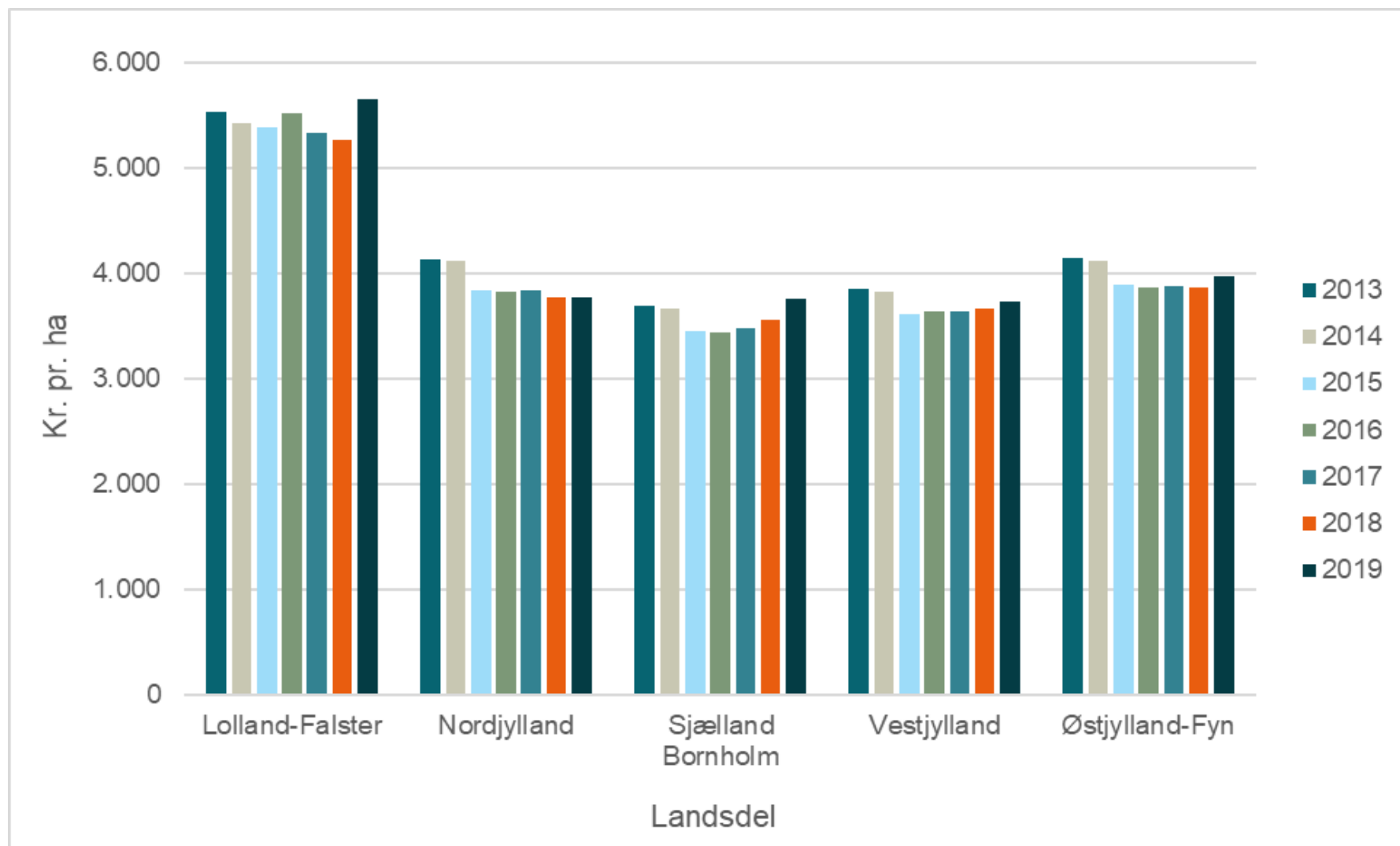


Forpagtningspriser opdelt på år og landsdel

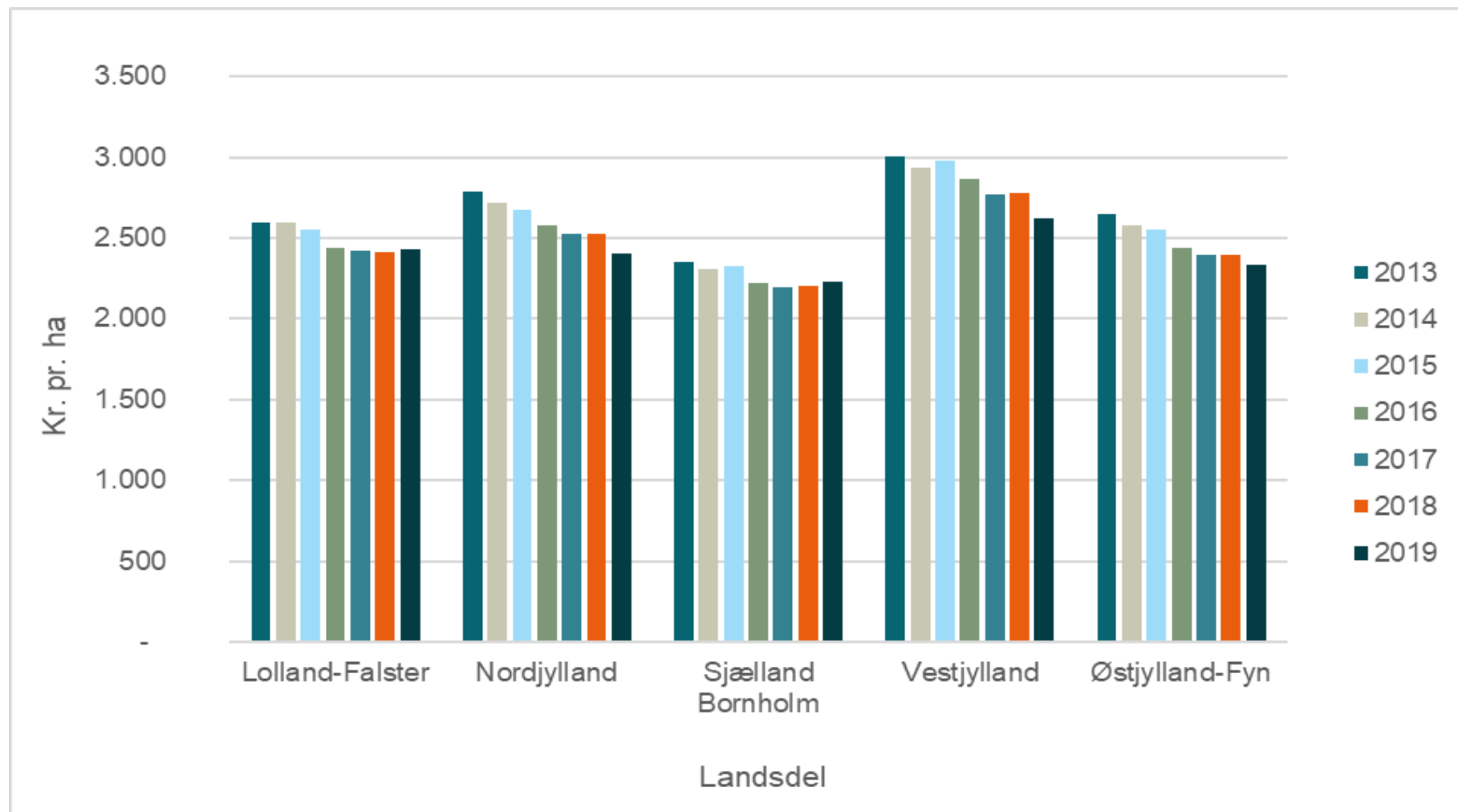
- Forpagtningspriserne set over en årrække viser over årene fra 2013 til 2019 et jævnt niveau, også mellem landsdelene, hvis man lige ser bort fra Lolland og Falster. I dette område er priserne markant højere end i resten af landet
- Tages der højde for EU-tilskuddet, der i perioden har været støt faldende, stiger forpagtningspriserne i perioden efter fratæk af EU-tilskuddet
- Lolland-Falster har de højeste forpagtningspriser efter fratæk af EU-støtte, herefter kommer Østjylland-Fyn, og dernæst Sjælland-Bornholm og Nordjylland. Til sidst kommer Vestjylland med de laveste priser. Vestjylland tilgodeses med den højeste gennemsnitlige EU-støtte.



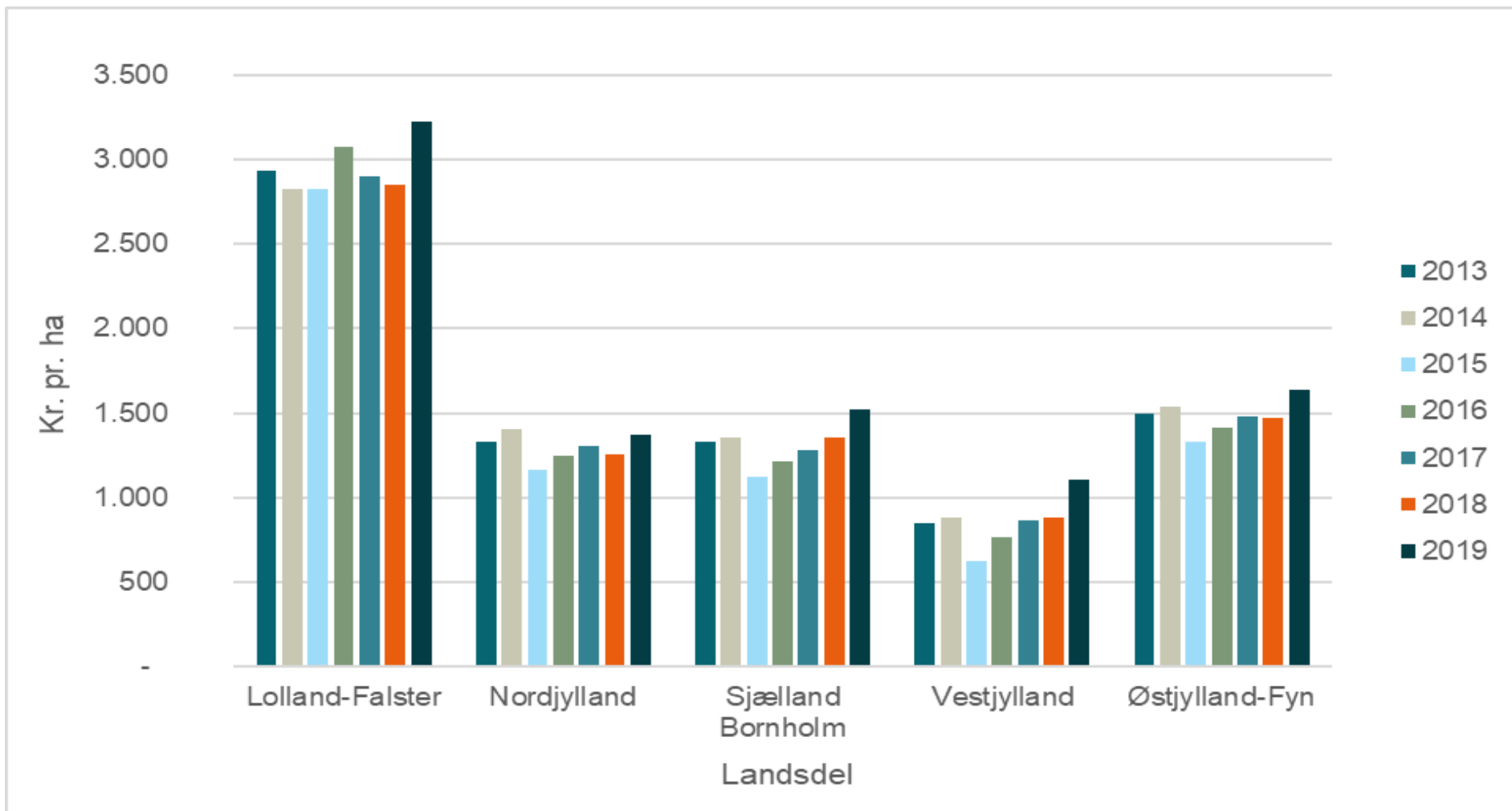
Forpagtningspriser opdelt på år og landsdel



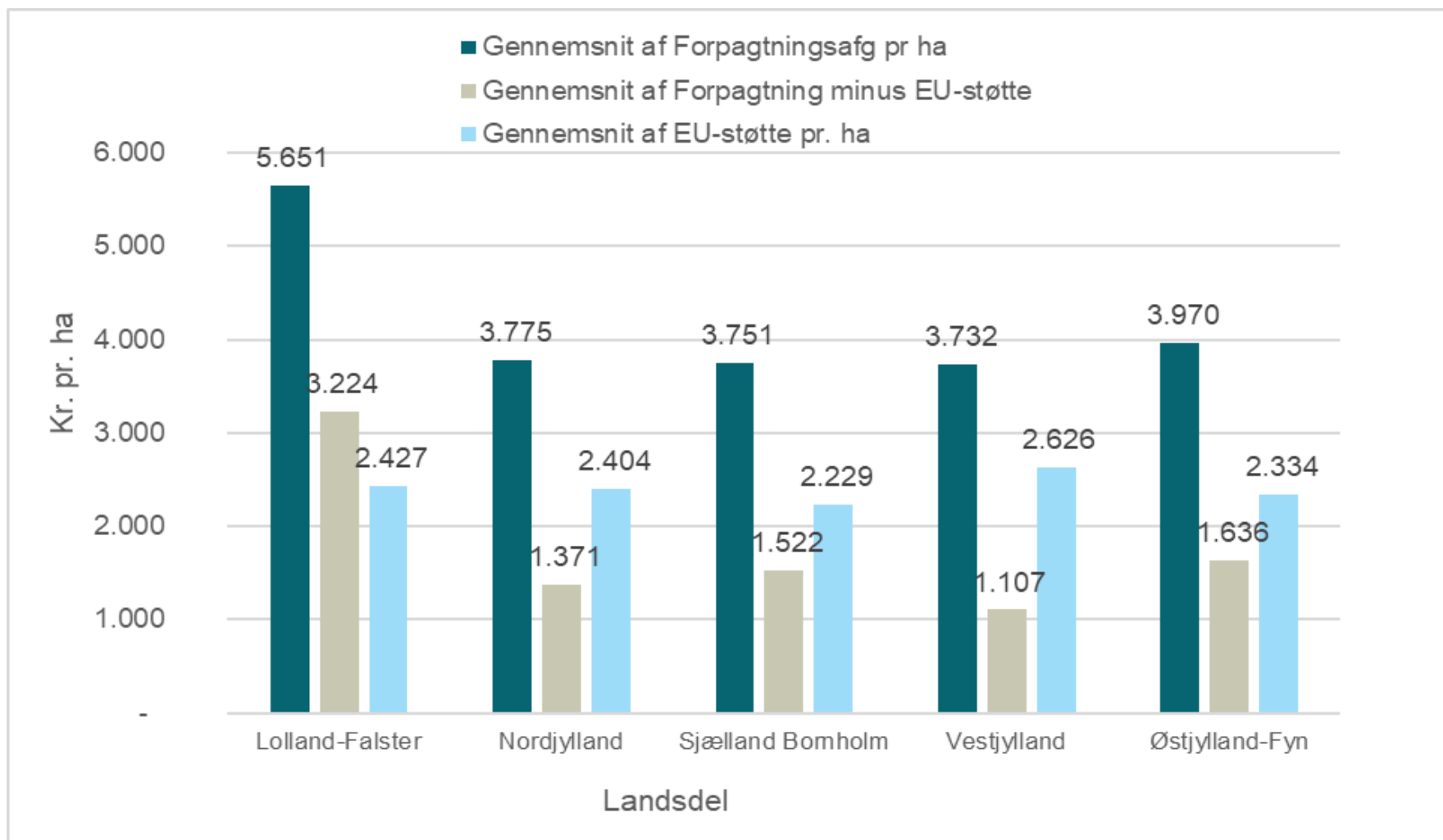
EU-støtte fordelt på år og landsdel



Forpagtningspriser efter fratæk af EU-støtte, opdelt på år og landsdel



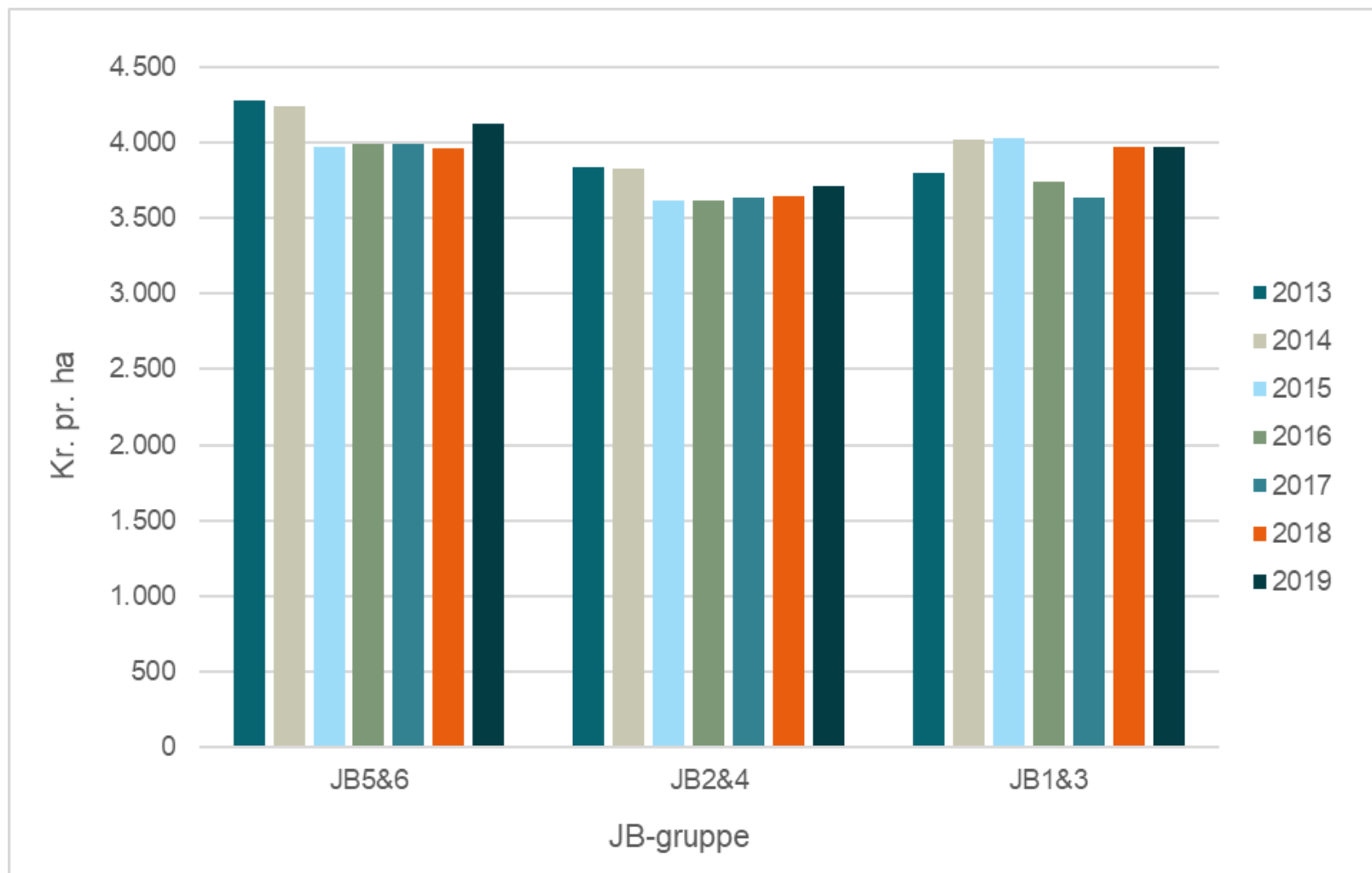
Forpagtningspriser og EU-støtte 2019, fordelt på landsdel



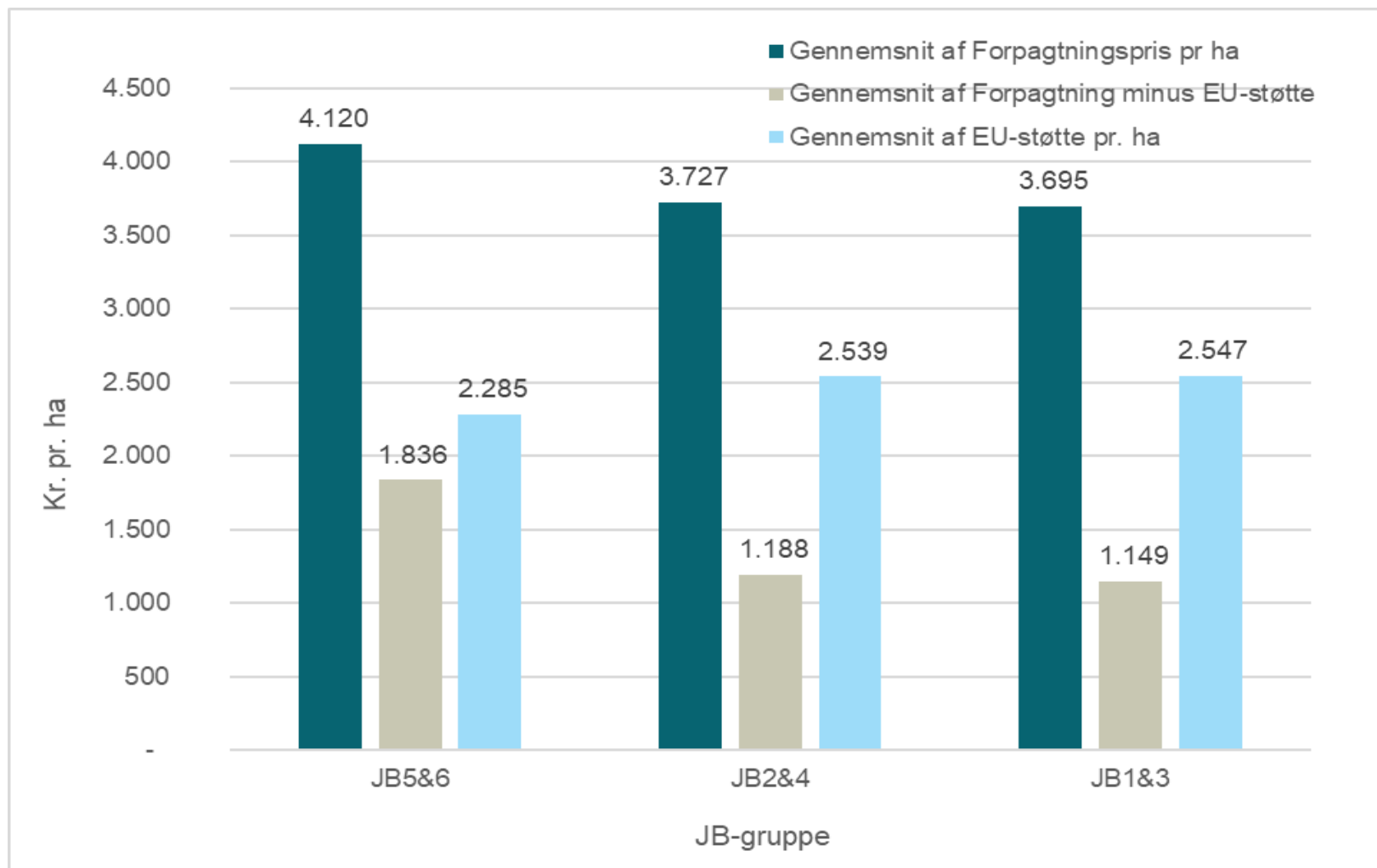
Forpagtningspriser opdelt på år og jordbonitet

- Der gives ikke overraskende de højeste forpagtningspriser for JB5&6, både før og efter fratæk af EU-støtte
- Forpagtningspriserne på JB2&4 ligger kun en smule over priserne på JB1&3, men tages der højde for en højere EU-støtte på JB1&3 medfører det en lavere gennemsnitlig forpagtningspris efter fratæk af EU-støtte på JB1&3
- Det må dog bemærkes at forskellen mellem JB1&3 og JB2&4 er meget begrænset for 2019.

Forpagtningspriser opdelt på år og jordbonitet



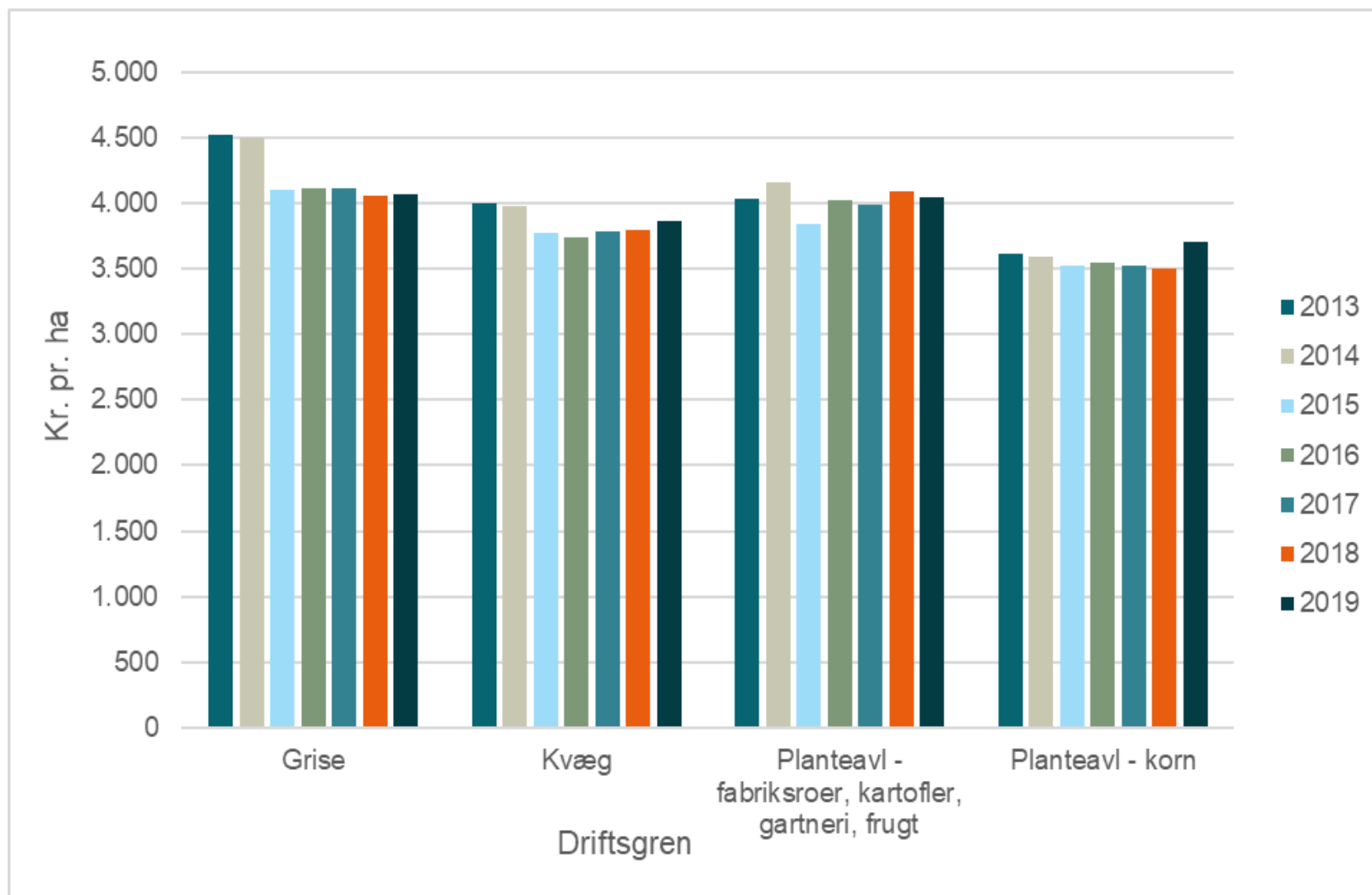
Forpagtningspriser og EU-støtte 2019, fordelt på jordbonitet



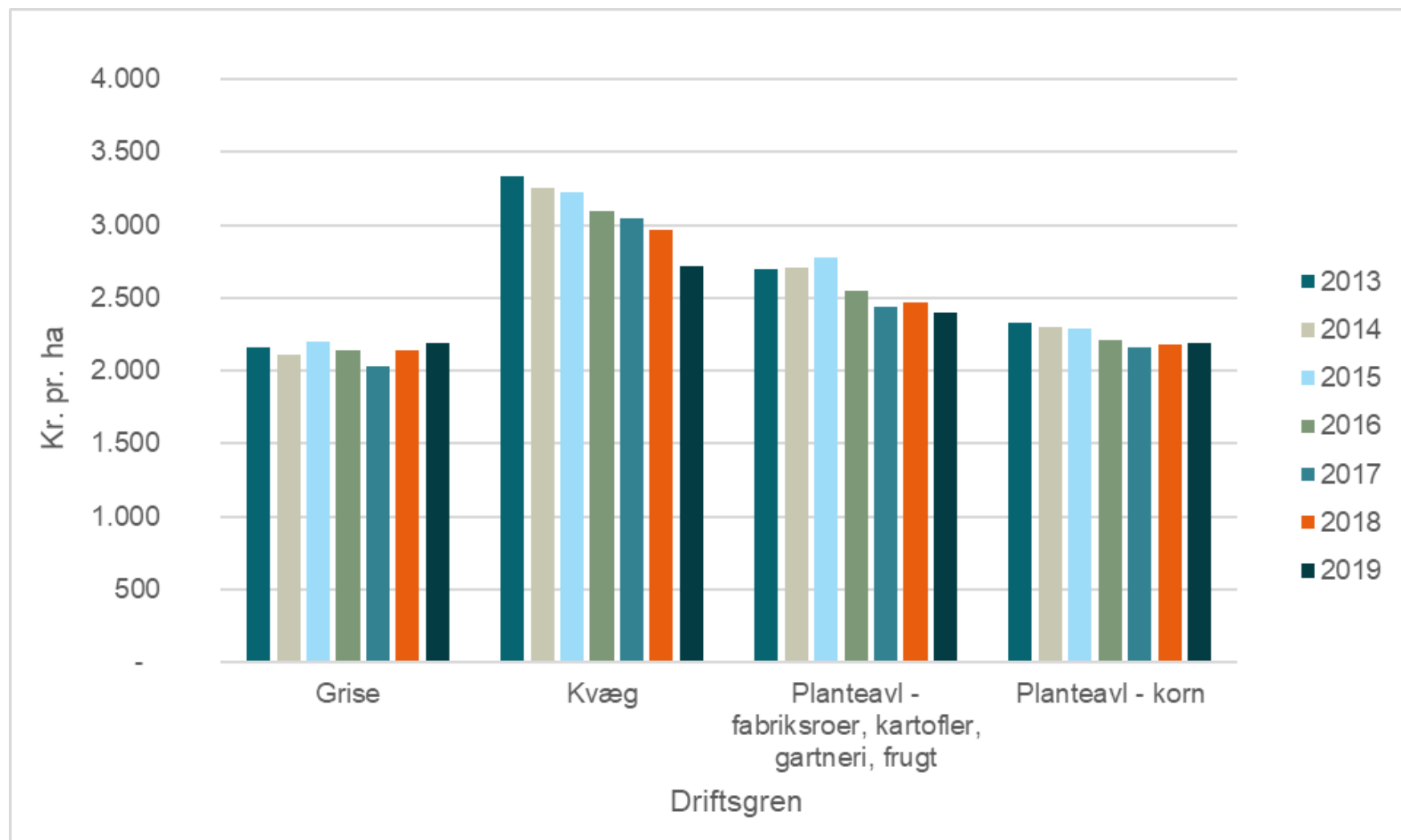
Forpagtningspriser opdelt på år og driftsgrene

- Planteavlsbedrifterne med korndyrkning som hovedproduktion har de laveste forpagtningspriser, og planteavlsbedrifter med specialafgrøder har sammen med grisebedrifter de højeste priser. I midten ligger kvægbedrifterne
- Korrigeres der for EU-støtte ændres billedet dog således at kvægbedrifterne med den højeste EU-støtte falder ned på det laveste niveau. Herefter kommer planteavlsbedrifterne og til sidst griseproducenterne med de højeste forpagtningspriser efter fratæk af EU-støtte
- I 2019 er forskellene dog knap så markante som i perioden fra 2013 – 2019

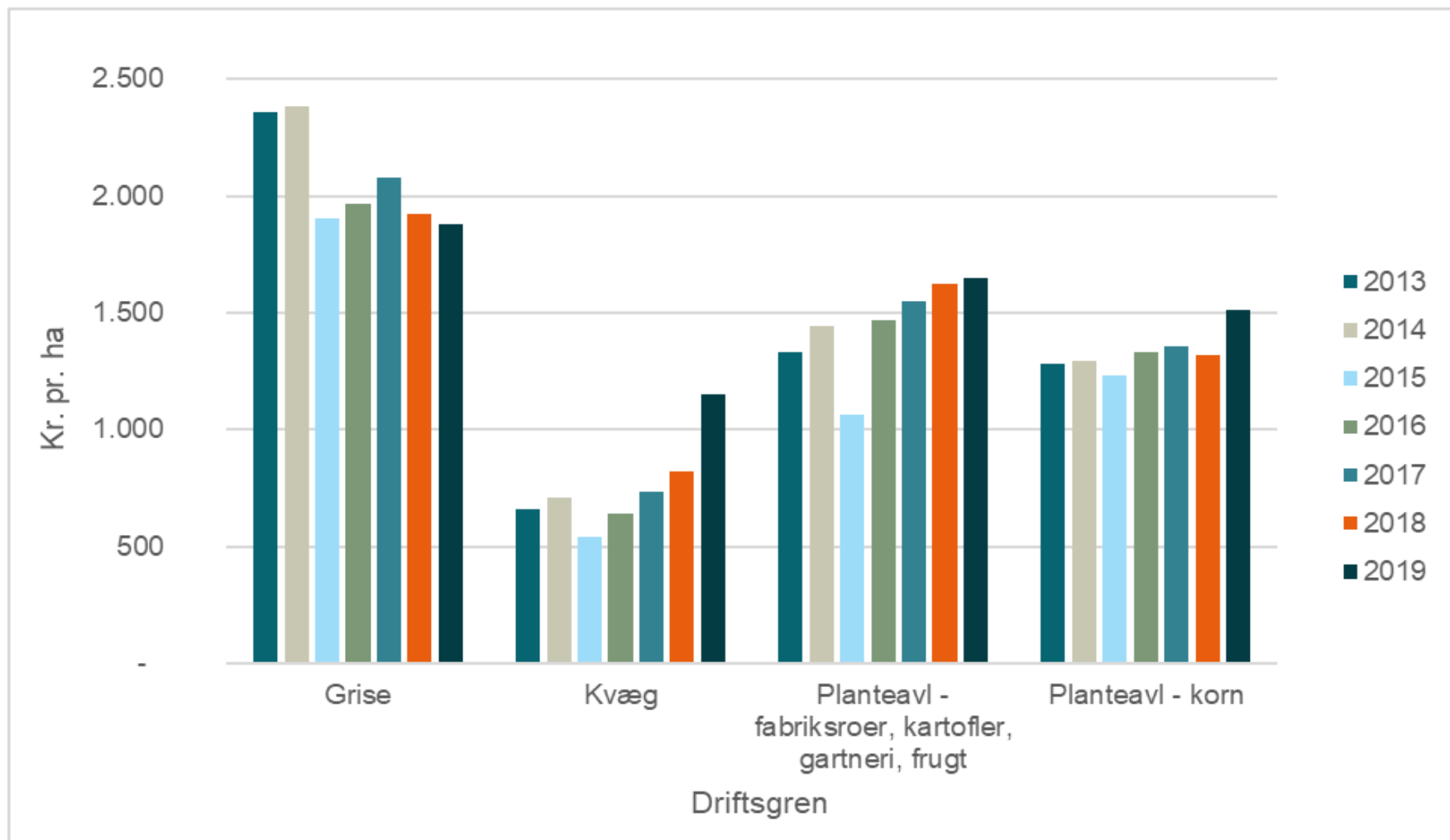
Forpagtningspriser opdelt på år og driftsgrene



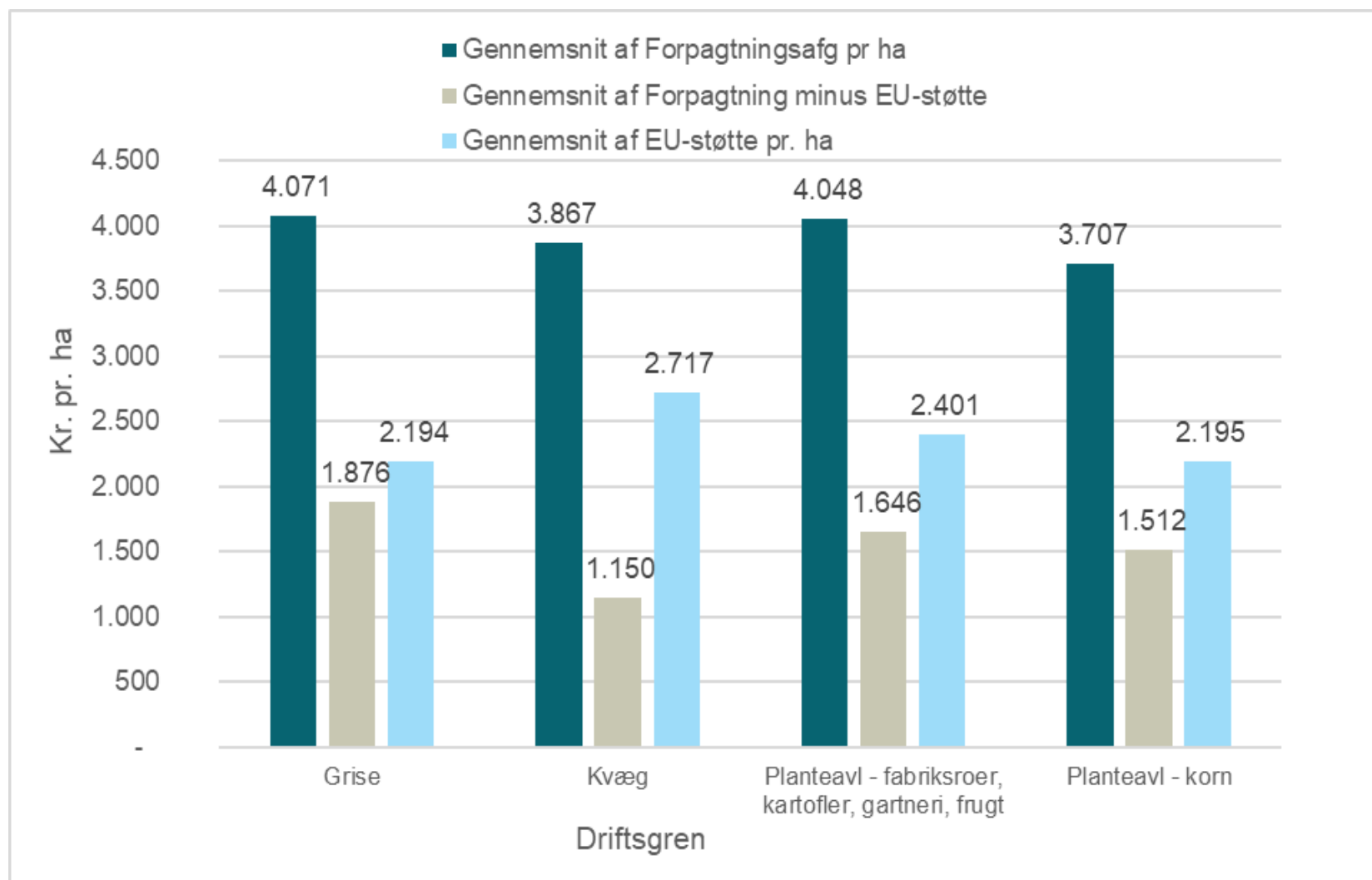
EU-støtte fordelt på år og driftsgren



Forpagtningspriser efter fratæk af EU-støtte, opdelt på år og driftsgren



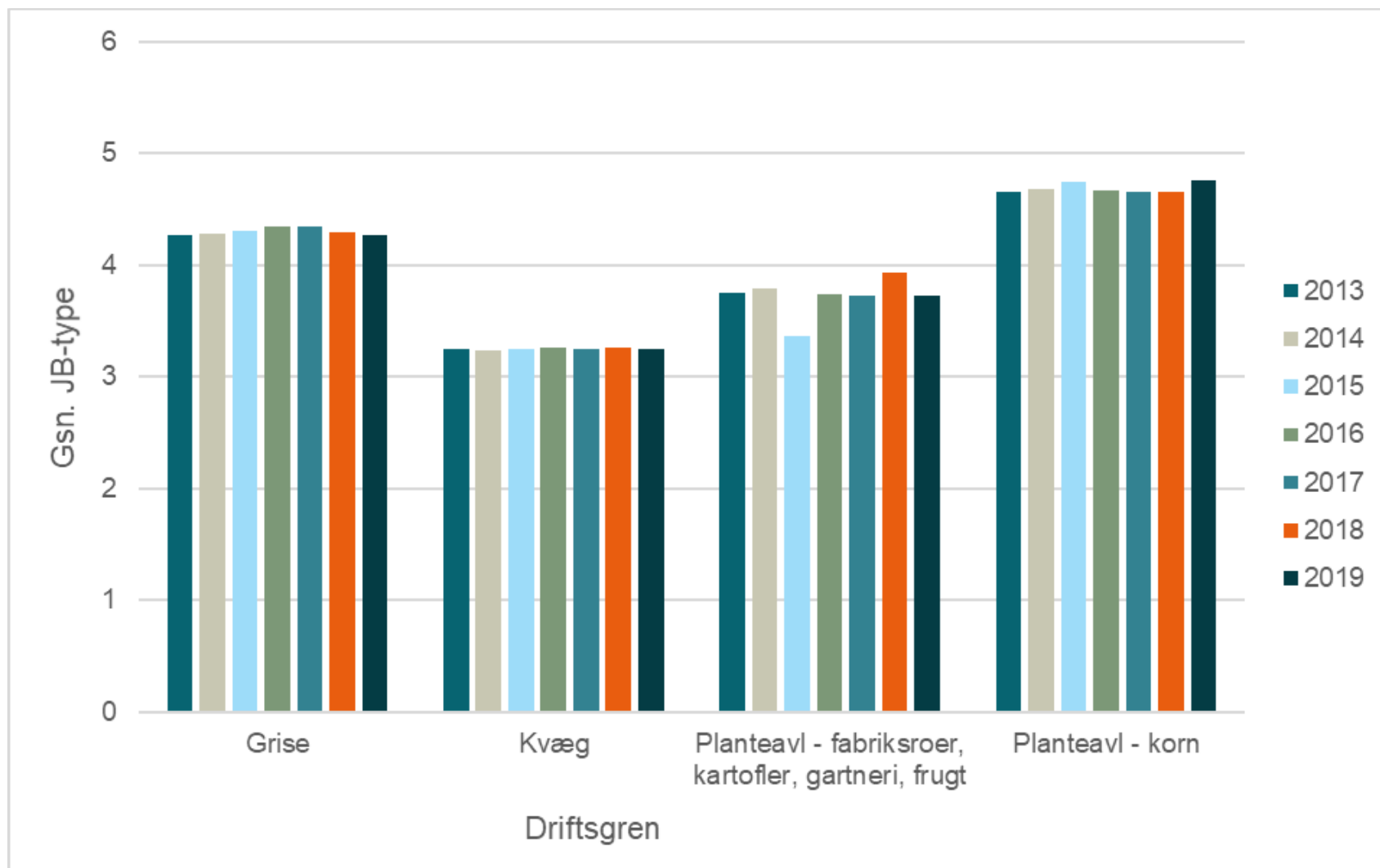
Forpagtningspriser og EU-støtte 2019, fordelt på driftsgren



Jordbonitet opdelt på år og landsdel

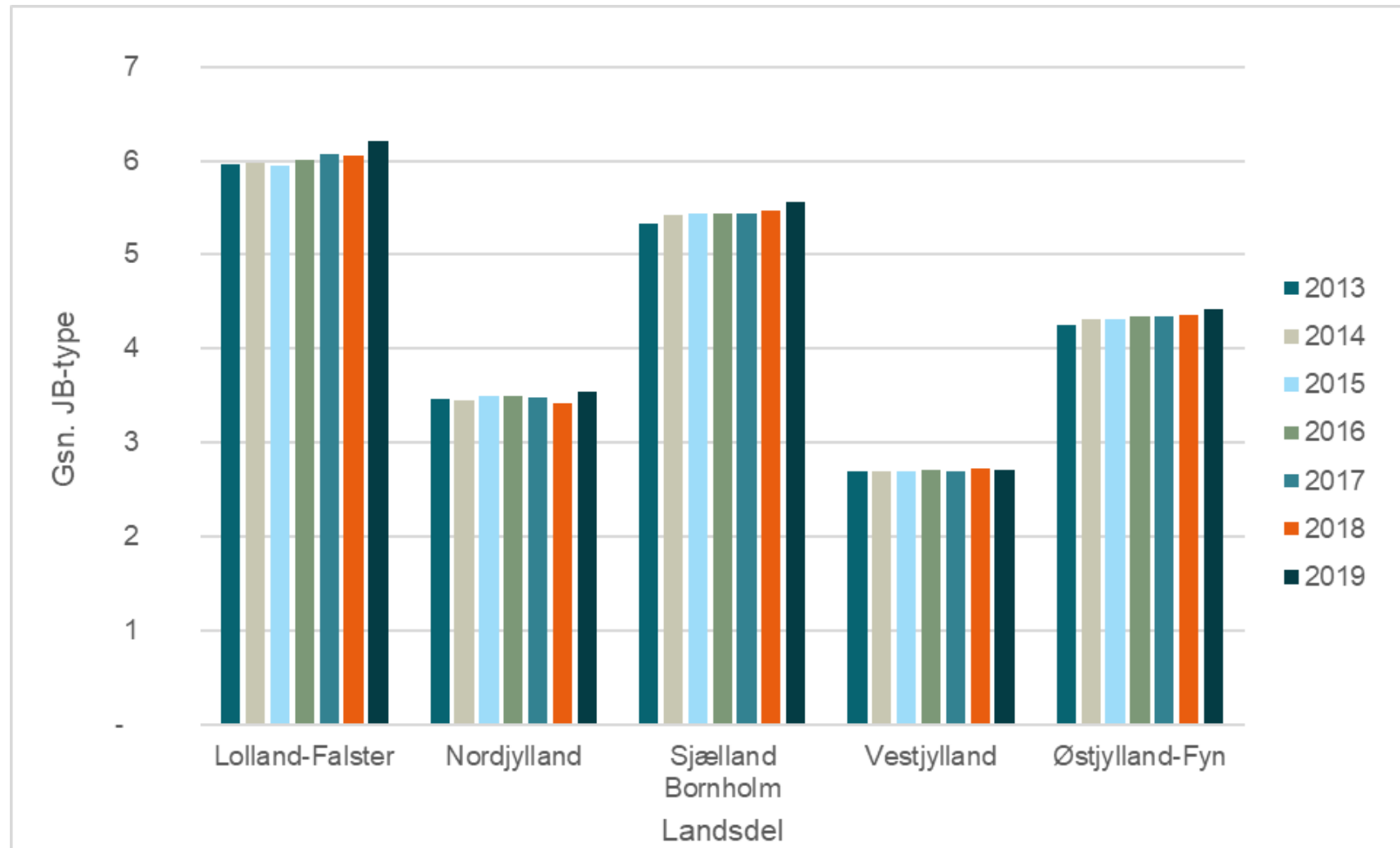
- Analyseres der på driftsgrenenes tilknytning til jordbonitet viser analysen at planteavlerne med hovedproduktion af korn som gennemsnit ligger på de fedeste jorde, og at kvægbedrifterne ligger på de magreste jorde. Planteavlere med specialafgrøder og griseproducenter ligger i mellemgruppen
- Specielt for planteavlerne med hovedproduktion af korn står det i kontrast til at disse bedrifter betaler de næstlaveste forpagtningspriser efter fratræk af EU-støtte.

Jordbonitet opdelt på år og driftsgrene

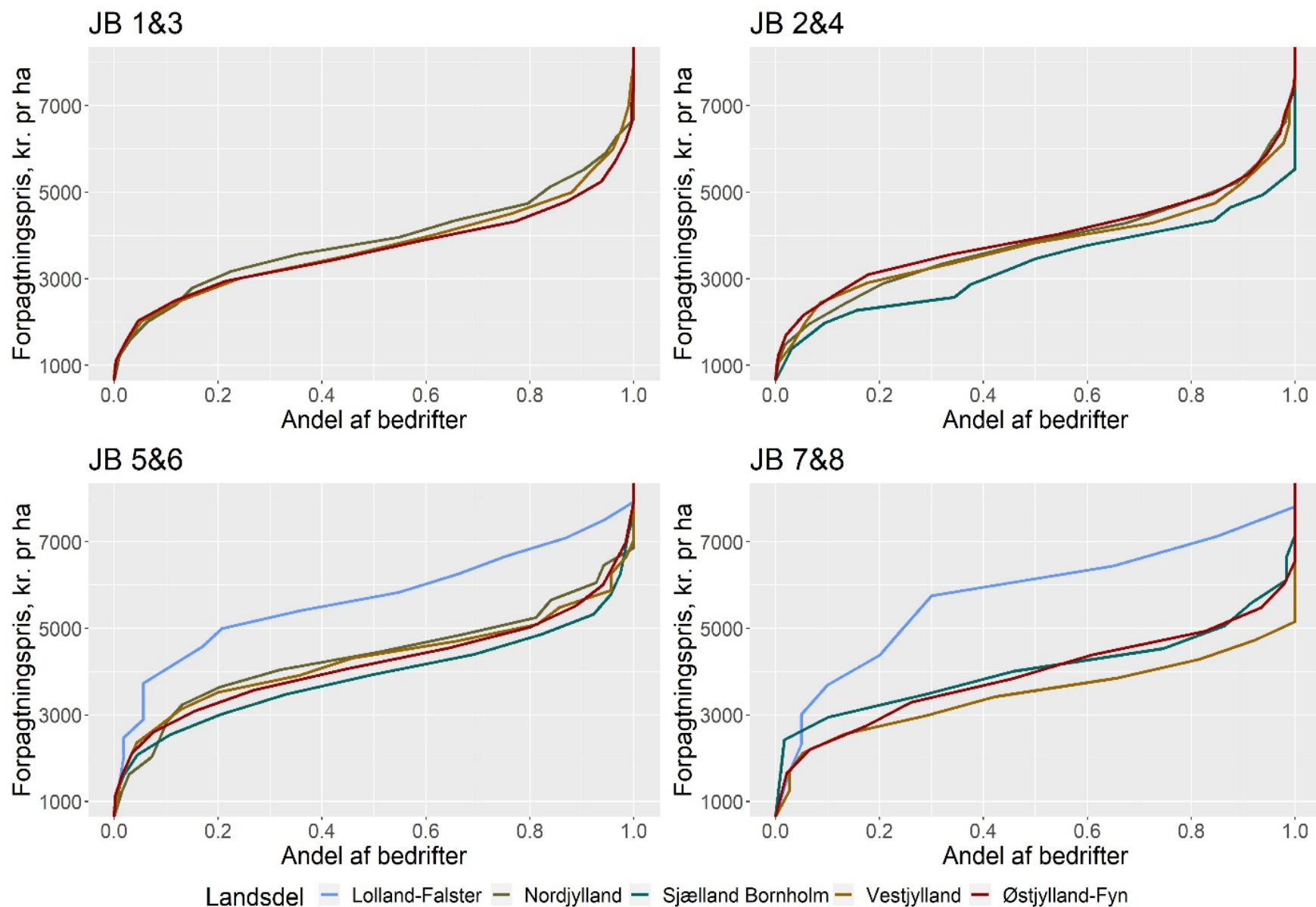


- Figur 18 viser hvordan jordboniteten som gennemsnit er i de forskellige landsdele, hvilket også afspejles i forpagtningspriserne efter fratræk af EU-støtte
- Dog ligger den gennemsnitlige forpagtningspris efter fratræk af EU-støtte på Sjælland-Bornholm tilsyneladende en smule under det niveau som jordboniteten kunne berettige til
-

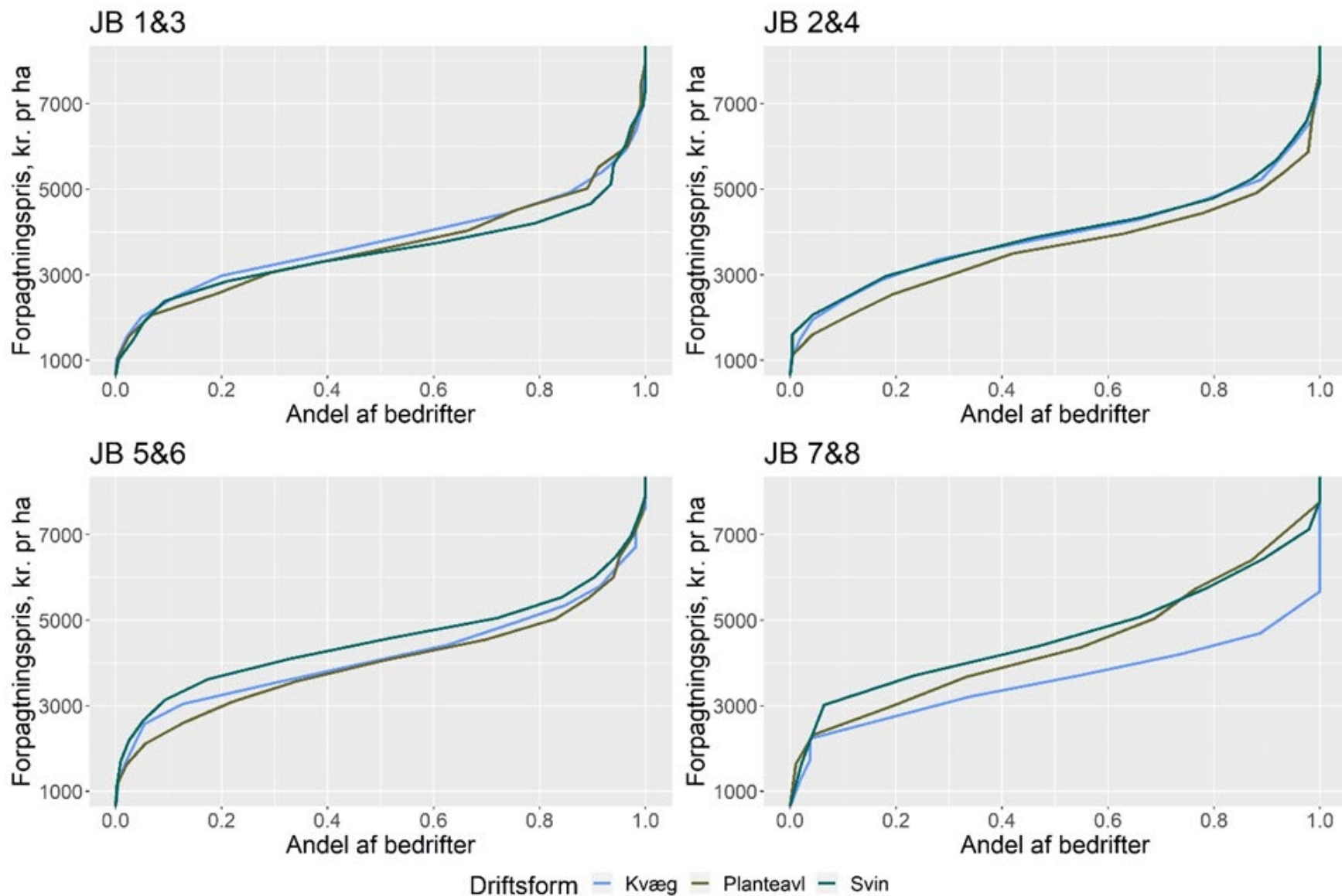
Jordbonitet opdelt på år og landsdel



Spredning i forpagtningspriser, jordbonitet og landsdel



Spredning i forpagtningspriser, jordbonitet og driftsform



Hjælpeværktøj med nye funktioner

- Der er udviklet videre på et hjælpeværktøj til beregning af forpagtningsprisen under givne betingelser som:
 - Afgrøde/sædskifte
 - Med eller uden husdyrgødning
 - Jordbonitet, med eller uden vanding
- Mulighed for træk af relevante regnskabsdata fra foregående år
- Mulighed for benchmarking med betalte forpagtningspriser 2019 sorteret efter:
 - Driftsgren
 - Jordbonitet
 - Landsdel

Vejledning

Forpagtningsberegningsmodel

Med dette regneark kan man beregne økonomien ved tilforpagtning eller bortforpagtning afhængig af forventet afgrødesammensætning, priser og omkostningsniveauer mv. Værdier fra gældende afgrødekalkuler foreslås som standard i beregningen. Der er mulighed for at sammenligne med faktiske forpagtningspriser i 2019 pr. driftsgren, JB-type og landsdel.

Gå til Oplysninger

Gå til Beregning

Indsæt regnskab til beregning

Udgiver: SEGES
Erhvervsøkonomi
Udgivelsesdato: 01-12-2020
Forfatter: Morten Nyland Christensen og Ove Lund
Version: 4.0

Datagrundlag: Afgrødekalkuler fra FartalOnline, og forpagtningspriser 2019 fra økonomidatabasen kombineret med udvalgte oplysninger fra Dansk Markdatabase.
Afgrødekalkuler opdateres en gang årligt.
Excel version: Excel 2010
Dokument: [Se vejledning](#)
Ansvar: [Se vilkår](#)

Brugervejledning:

Modellen beregner et realistisk resultat af en given forpagtning eller bortforpagtning. Beregningerne er delvis automatiske, når de lyseblå felter er udfyldt. De beregnede resultater kan altid ændres via egne værdier

I modellen er der mulighed for at indsætte det seneste nye regnskab for bedriften. Resultaterne herfra bruges til diverse produktionsoplysninger og inspiration til egne værdier. Data hentes i RegnskabsDataBanken og indsættes i celle A1 i fanen Input regnskab

Grundoplysninger om bedriften indtastes i fanen "Oplysninger". De mørkeblå felter er information hentet fra regnskabet, de lyseblå er informationer der enten skal indtastes eller celler til at overskrive resultaterne fra regnskabet. Der vil være et "rullegardin" hvor der kan vælges mellem bestemte variable der er markeret med grønt. I afgrødevalg vælges de relevante afgrøder. Overskydende celler efterlades bare tomme. Afgrødeforeningen i de lyseblå celler er lavet ud fra afgrødefordelingen i regnskabet (total, ikke kun på forpagtet jord). Hvis Ingen eller andet vælges så skal der indtastes en procentsats i de lyseblå celler hvis den skal tælle med. Fordelingerne fra regnskabet kan overskrives via de lyseblå celler.

I fanen Beregninger sker selve beregningerne ud fra enten kalkulerne eller fra egne indtastede værdier. I fanen Regnskab står de informationer der findes fra regnskabet. Disse bruges ikke i beregningerne, men kan være inspiration til egne værdier som indtastes i de lyseblå celler, hvis kalkuleberegningen ikke er tilstrækkelig.

Transportomkostninger kan beregnes mere specifik ved at trykke på "Gå til transportomkostninger"

Fanen Udskrift samler de overordnede resultater fra beregningerne og her er der også mulighed for at sammenligne bedriftens forpagtningsafgift med andres. Dette gøres via en graf hvor den gennemsnitlige forpagtningsafgift i de forskellige fraktiler vises sammen med bedriftens forpagtningsafgift. Der kan vælges forskellige grupper at sammenligne med indenfor Driftsgren, Jordbonitet og landsdele. Sammenligningen kræver et minimum af observationer, så nogle kombinationer vil ikke vise et resultat hvis der er for få observationer. Nedenunder grafen vises en beregnet fremstillingspris pr. afgrødeenhed med og uden korrektion for arbejdstid og fri kapacitet.

Oplysninger

Oplysninger om bedrift og forpagtning

Basisoplysninger		
CVR.nr.	38264125	38264125
Forpagtet areal (ha)?	97	97
Jordbonitet?	sandjord med vanding ord med vanding	
Gødskning med husdyrgødning?	Ja	
Har du ledig arbejdstid?	Ja *	
Hvis ja, hvad vil du sælge den til (kr/t)?	100	
Har du ledig maskinkapacitet?	Nej *	
Er du kornsælger?	Ja	

Afgørdevalg			
Afgørde 1	Vårbyg	25%	25%
Afgørde 2	Vinterhvede	25%	25%
Afgørde 3	Vinterraps	25%	25%
Afgørde 4	Majs til helsæd	25%	25%
Afgørde 5	Ingen eller andet	0%	0%
Afgørde 6	Ingen eller andet	0%	0%
		100%	

Hvis der ænders på afgørdefordelingen udover for "ingen eller andet" så HUSK at summen skal være lig 100%

Andre oplysninger		
Gødningsværdi eller salgsværdi halm**	200,0	Kr. pr. tons
Forskæl mellem pris ved kornkøb og kornsalg	12,0	Kr. pr. hkg
Transportafstand	1,0	Km (enkelt)
Transporthastighed gennemsnit	15,0	Km i timen
Transportomkostning (arbejdstid, drift og kapitalomk.)	500,0	Kr. pr. time

* Beregningen med reducerede arbejds- og maskinomkostninger skal anvendes med omtanke! Det er især kritisk at antage "ledig maskinkapacitet", der forudsætter at der ikke beregnes yderligere renter og afskrivninger af de anvendte maskiner. Der vil altid være et ekstra værditab ved ekstra brug, og det bør tages med i vurderingen.

** Maskin- og arbejdsomkostninger og beregning af transportomkostninger omfatter både presning og hjemkørsel af halm

Beregninger

Beregning af pris for forpagtning

		Kalkule/egne	Enhed	Regnskab	Egne værdier
Bruttoudbytte					
Udbytter:	Vårbyg på sandjord med vanding med gylle	68,0	hkg. pr. ha	66,0	68,0
	Vinterhvede på sandjord med vanding med gylle	60,0	hkg. pr. ha	0,0	60,0
	Vinterraps på sandjord med vanding med gylle	35,0	hkg. pr. ha	0,0	35,0
	Blandsæd	11.800,0	hkg. pr. ha	0,0	
	-	-	hkg. pr. ha		
	-	-	hkg. pr. ha		
Priser:	Byg	109,0	kr. pr. hkg	142,0	
	Hvede	115,0	kr. pr. hkg	0,0	
	Raps	280,0	kr. pr. hkg	0,0	
	Majs til helsæd	-	Kr. pr. FEN	0,0	
	-	-	kr. pr. hkg		
	-	-	kr. pr. hkg		
Bruttoudbytte:	Vårbyg på sandjord med vanding med gylle	7.412	kr. pr. ha		
	Vinterhvede på sandjord med vanding med gylle	6.900	kr. pr. ha		
	Vinterraps på sandjord med vanding med gylle	9.800	kr. pr. ha		
	Majs til helsæd på sandjord med vanding med gylle	-	kr. pr. ha		
	-	-	kr. pr. ha		
	-	-	kr. pr. ha		
Bruttoudbytte i alt (vægtet gennemsnit)		6.028	kr. pr. ha (vægtet)		
Halmindtægt		355	kr. pr. ha	940	
Stykomkostninger (se specifikationen ved tryk på knappen "+" øverst til højre for beregningen)					
Stykomkostninger:	Vårbyg med gylle på sandjord med vanding	-757	kr. pr. ha		
	Vinterhvede med gylle på sandjord med vanding	-1.827	kr. pr. ha		
	Vinterraps med gylle på sandjord med vanding	-2.584	kr. pr. ha		
	Majs til helsæd med gylle på sandjord med vanding	-2.732	kr. pr. ha		
	-	-	kr. pr. ha		
	-	-	kr. pr. ha		
Stykomkostninger (vægtet gennemsnit)*		-1.975	kr. pr. ha (vægtet)		
Dækningsbidrag		4.408	kr. pr. ha		
Kapacitetsomkostninger (se specifikationen ved tryk på knappen "+" øverst til højre for beregningen)					
Maskinomk. inkl. arb.omk.:	Vårbyg med gylle på sandjord med vanding	-7.301	kr. pr. ha		
	Vinterhvede med gylle på sandjord med vanding	-8.469	kr. pr. ha		
	Vinterraps med gylle på sandjord med vanding	-7.556	kr. pr. ha		
	Majs til helsæd med gylle på sandjord med vanding	-6.823	kr. pr. ha		
	-	-	kr. pr. ha		
	-	-	kr. pr. ha		
Maskinomk. inkl. arbejde (vægtet gennemsnit)		-7.537	kr. pr. ha (vægtet)		
Maskinomkostninger inkl. arbejde (korrigeret for arbejdstid og kapacitet)		-6.181	kr. pr. ha		
Transportomkostninger:	Byg	-165	kr. pr. ha		
	Hvede	-190	kr. pr. ha		
	Raps	-151	kr. pr. ha		
	Majs til helsæd	-234	kr. pr. ha		
	-	-	kr. pr. ha		
	-	-	kr. pr. ha		
Transportomkostninger (vægtet gennemsnit)		-185	kr. pr. ha (vægtet)		
Rest til forpagtning ekskl. andre omk. og EU-støtte		-1.958	kr. pr. ha		
Andre omkostninger **		-	kr. pr. ha		
Rest til forpagtning ekskl. EU-støtte		-1.958	kr. pr. ha		
EU-støtte		-	kr. pr. ha	2.455	
Forpagtningsafgift		-4.500	kr. pr. ha	-3.935	-4.500
Fortjeneste til forpagteren inkl. EU-støtte		-6.458	kr. pr. ha		

Vælg afgrøde, hvis ønske:
Vælg afgrøde, hvis ønske:

Gå til Finansiering

Gå til transportomkostninger

SEGES



Transport

Beregning af tid og omkostninger til transport til forpagtet areal

Antal transporter til og fra forpagtet areal	Vårbyg		Vinterhvede		Vinterraps		Majs til helsæd		0		0	
	Antal ha: 24,3		Antal ha: 24,3		Antal ha: 24,3		Antal ha: 24,3		Antal ha: 0,0		Antal ha: 0,0	
	Egen vurdering (alle ha)	Budget-kalkule (alle ha)	Egen vurdering (alle ha)	Budget-kalkule (alle ha)	Egen vurdering (alle ha)	Budget-kalkule (alle ha)	Egen vurdering (alle ha)	Budget-kalkule (alle ha)	Egen vurdering (alle ha)	Budget-kalkule (alle ha)	Egen vurdering (alle ha)	Budget-kalkule (alle ha)
Plov og jordpakker (1)		2		2		2		2		-		-
Stensamling		-		-		-		-		-		-
Tromle (2)		-		-		-		1		-		-
Kombihavning og såning (3)		1		1		1		-		-		-
Udsæd (4)		1		1		1		-		-		-
Gødningsspreder (5)		1		1		1		-		-		-
Gødning (6)		1		1		1		-		-		-
Gylle (7)		29		29		29		29		-		-
Sprøjte (8)		3		5		6		2		-		-
Supplerende vand til planteværn (9)		3		5		6		2		-		-
Høstmaskine (10)		1		1		1		1		-		-
Hjemkørsel afgrøde (11)		10		13		7		47		-		-
Halmpresser (12)		1		1		-		-		-		-
Hjemkørsel halm (13)		7		9		-		-		-		-
Stubharve med såmaskine efterafgrøde		-		-		-		-		-		-
Såbedsharvning/efterharvning		-		-		-		1		-		-
Skårlægning		-		-		-		-		-		-
Sammenrivning		-		-		-		-		-		-
Radrensning/hypning		-		-		-		-		-		-
Stenstrenglægning		-		-		-		-		-		-
I alt antal kørsler uden returkørsel		60		69		55		85		-		-
I alt antal kørsler pr. ha (gns)		2		3		2		4		-		-
Omkostning pr. ha												

1. Pløjning pr. dag estimeret til maksimalt 20 ha
2. Tromling pr. dag estimeret til maksimalt 100 ha
3. Kombihavning og såning pr. dag estimeret til maksimalt 100 ha
4. 200 kg. udsæd pr. ha transporteret på 16000 kg vogn

Valg af kapacitet

20
100
100
16.000

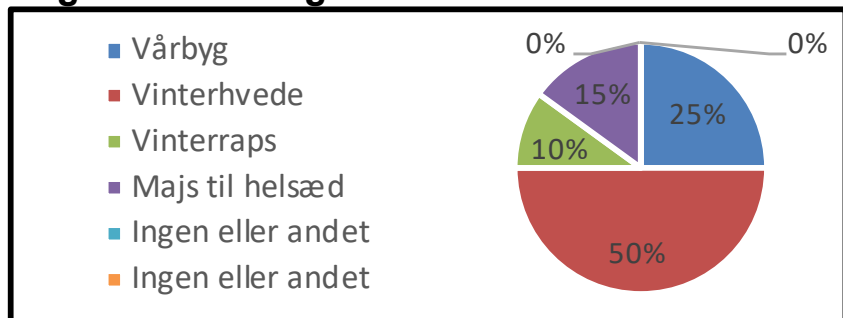
Gå tilbage til fane med beregning

Resultat og sammenligning (A)

Resultat og sammenligning

Bruttoudbytte i alt (vægtet gennemsnit)	10.695
Stykomkostninger (vægtet gennemsnit)*	-1.771
Dækningsbidrag	10.312
Maskinomkostninger inkl. arbejde (korrigeret for arbejdstid og kapacitet)	-6.428
Transportomkostninger (vægtet gennemsnit)	-169
Andre omkostninger **	-500
Rest til forpagtning ekskl. EU-støtte	3.215
EU-støtte	1.900
Forpagtningsafgift	-4.000
Fortjeneste til forpagteren inkl. EU-støtte	1.115

Afgrødefordeling



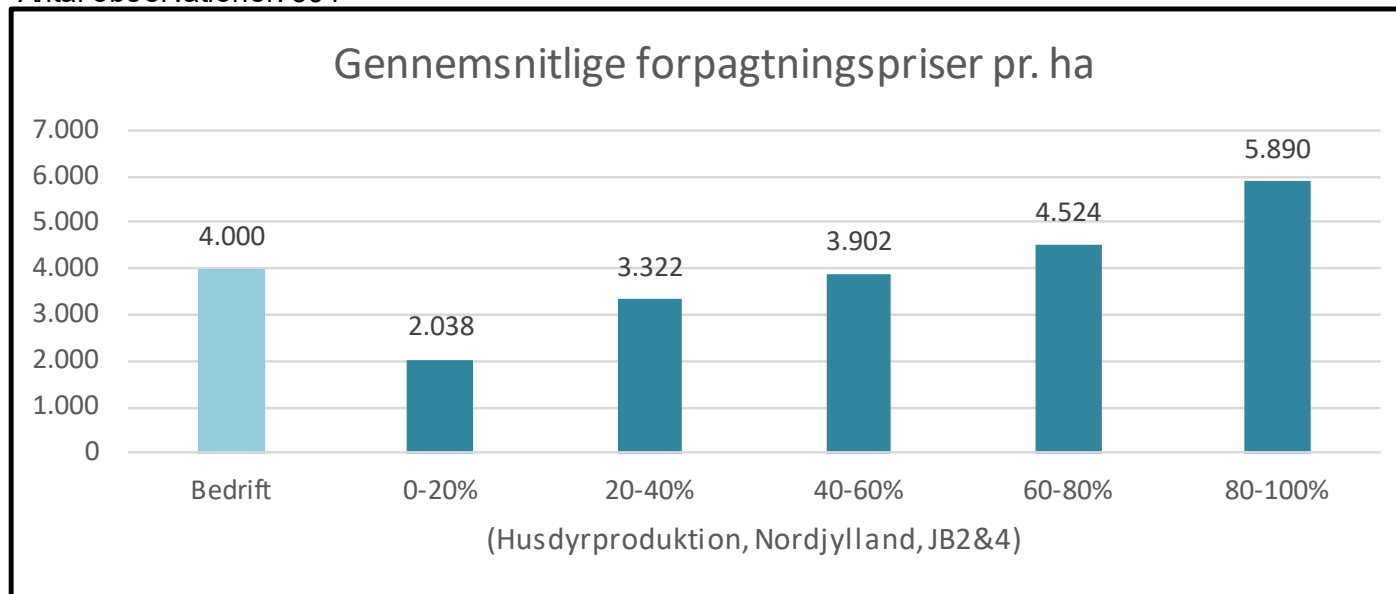
Vælg sammenligningsgrupper til graf:

Driftsgren	Husdyrproduktion
Jordbonitet	JB2&4
Landsdel	Nordjylland

Resultat og sammenligning (B)

Benchmark

Antal observationer: 391

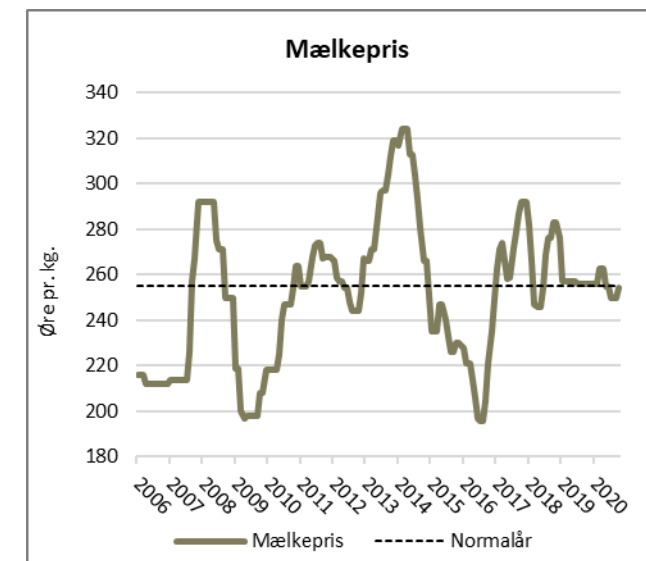
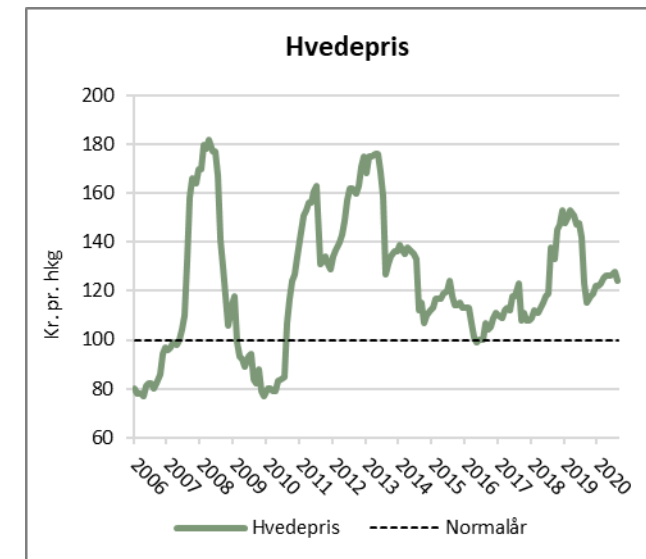
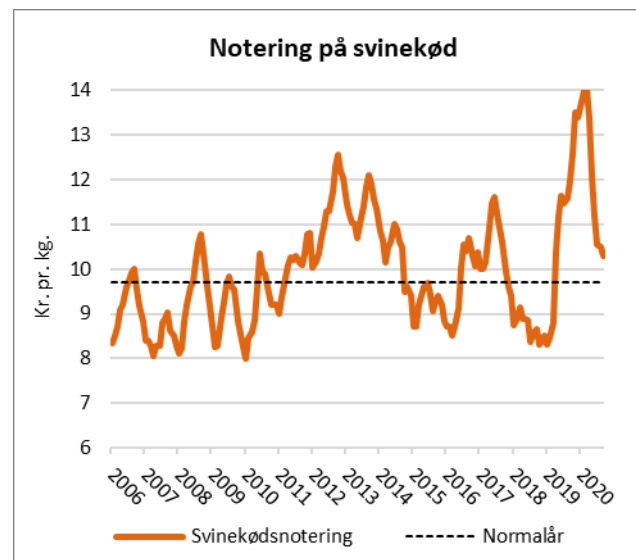


Figur: Gennemsnitlige forpagtningspriser i hver gruppe fra laveste til højeste

Fremstillingspris pr. afgrødeenhed (halmindtægt, stykomkostninger, maskin- og arbejdsomkostninger inkl. transport, andre omkostninger, EU-støtte og forpagtningsafgift)	Ikke korrigeret for ledig arbejdstid og fri kapacitet	Korrigeret for ledig arbejdstid og fri kapacitet
Vårbyg på sandjord med vanding med gylle	136,1	116,8
Vinterhvede på sandjord med vanding med gylle	131,6	113,4
Vinterraps på sandjord med vanding med gylle	369,8	330,9
Majs til helsæd på sandjord med vanding med gylle	1,1	1,0

Hvad bestemmer forpagtningsprisen?

- Handelsprisen på jorden
- Renteniveau
- Indtjeningspotentiale
- EU-støtten
- Jordboniteten
- Husdyrtæthed
- Driftsgren (med eller uden husdyrgødning)
- Afgrødevalg/sædskifte
- Beliggenhed (arrondering)
- Markedet
- Fremtidsudsigter (prognoser, konjunkturer, rammebetingelser, CAP-reform)



Tommelfingerregler (A)

Priser og udbytter

Aftal med modparten om og hvordan, der skal tages højde for udsving i afgrødepriser og udbytter – f.eks. ved afregning i antal hkg og anvendelse af kapitalstakst.

Rammebetingelser

Tag højde for fremtidige ændringer i rammebetingelser når kontraktens længde aftales.

Harmonikrav

Overvej værdien af at forpagtningen/bortforpagtningen medvirker til at opfylde et harmonikrav.

Værdien af husdyrgødning

Ved overtagelse eller afgivelse af husdyrgødning fra/til modparten, overvej da gødningsværdien og udbringningsomkostningerne

Kalkule

Som forpagter bør du tage udgangspunkt i det forventede dækningsbidrag på jorden, inklusiv udnyttelse af maskiner og tid

SEGES



Tommelfingerregler (B)

Arrondering og markstørrelse

Arrondering og markstørrelse har stigende betydning for indtjeningen i takt med at bedrifterne bliver større. Vurdér transportomkostningernes betydning for indtjeningen.

Investeringer

Overvej om forpagtningen/bortforpagtningen giver anledning til ændringer i maskinpark eller arbejdskraft, med efterfølgende investering og tilpasning.

Markedsprisen

Undersøg markedspriserne i det pågældende område for lignende forpagtninger/bortforpagtninger.

Vanding og dræning

Gode vandings- og dræningsforhold har stigende betydning i visse områder, undersøg disse forhold.

Efterafgrøder

Vær opmærksom på krav om efterafgrøder ved ophør af aftalen.

SEGES

