

Pantebrevs-modellen kan løse op for den fastlåste finansieringssituation i landbruget

Antoni Stenger:

Formand for Landbrugsrådgivning Syd og
Sønderjysk Familielandbrug

Sven-Aage Steenholdt:

Formand for Vejle Amts Familielandbrug

Jette Beck: Landbrugskonsulent



LANDBRUGSRÅDGIVNING SYD

3000 landbrug skal generationsskiftes indenfor få år

- 🌾 Sælger-pantebreve kan løse op for markedet
- 🌾 En model for de landbrug, der ikke er i krise
- 🌾 Genplacering af ejendomsavance, er ikke mulig...
Hvorfor ikke?



Eksempel med en typisk landbrugsejendom

Sælgerpantebrev en alternativ finansieringskilde ved ejendomshandler

Eksemplet tager udgangspunkt i en ejendom med 100 ha. a 150.000 kr. pr ha og et produktionsomfang ca. 150 årskøer

Eksempel:

Ejendom sælges for 25 mio. kr.

I en hel almindelig handel vil det betyde at køber skal ud og finde 25 mio. ved 60%'s belåning i kreditforeningen svarende til 15 mio. kr. og en rest svarende til 10 mio. kr. som skal finansieres af egenfinansiering og andre kreditorer.

Egenkapitalen er på 500.000 kr.

Det er her under andre kreditorer der med fordel ville kunne inddrages et sælgerpantebrev.



Finansiering ved pantebrev:

Det antages at egenkapitalen på de 500.000 kr. er lige 0 efter afholdelse af handelsomkostninger.

		Gæld	Rente	Afdrag	Ydelsen
Kreditforening	2,50%	5.000.000	124.000	115.000	239.000 kr.
	2,50%	10.000.000	250.000		250.000 kr.
Bankgæld	7,00%	5.000.000	340.000	360.000	700.000 kr.
Sælgerpantebrev	4,50%	5.000.000	220.000	240.000	460.000 kr.
I alt			934.000	715.000	1.649.000 kr.

Der afdrages årligt godt 715.000 kr. og samtidig afskrives der godt 500.000 kr. lige som i pensionsmodellen.

Den samlede gæld udgør efter 10 år omkring 15.800.000 kr. når der er afdraget godt 9.200.000 kr.



Pensionsmodellen:

Jord	5,20%	15.000.000	780.000 kr.
Bygninger	6,20%	7.000.000	434.000 kr.
Afskrivninger			350.000 kr.
Dyr, maskiner		2.500.000	225.000 kr.
I alt			1.789.000 kr.

De 3.000.000 kr. kan ikke finansieres igennem op-pension

De 3.000.000 kr. skal således finansieres gennem banken med min. 9% i rente. Da der stort set igen handelsomkostninger er der således en egenkapital på 500.000 kr. og dermed skal der lånes 2.500.000 kr.

Efter 10 år er der afskrevet 3.500.000 kr. Fratrækkes afskrivningerne anskaffelsessummen er den aktuelle købssum efter 10 år, således på 21.500.000 kr.

Der vil alt andet lige nok være behov for en kassekredit for den løbende drift. Man skal nok påregne en lidt højere rente på kassekreditten ved pensionsmodellen, da sikkerheden ikke er så høj, i den model.

