BILAG 5-3

FORRETNINGSPLAN

DANMARKS ØKOLOGISKE JORDBRUGSFOND

ØKOLOGISK landsforening

Danmarks Naturfredningsforening

MERKUR

DET SAMFUNDSNYTTIGE LANDBRUG

VILLUM FONDEN VELUX FONDEN

Se mere på www.detsamfundsnyttigelandbrug.dk

Indholdsfortegnelse

1. Baggund 3
2. Formål 4
   2.1 Formål for Danmarsk Økologiske Jordbrugsfond (DØJ) 4
   2.2 Hensigt 4
3. Etablering og finansiering af Danmarks Økologiske Jordbrugsfond (DØJ) 5
   3.1 Organisationsform. 5
      3.1.1 Aktieudstedelse 5
         3.1.1.1 Afkast 5
         3.1.1.2 Indfrielse /salg 5
         3.1.1.3 Omsætning af aktier 5
   3.2 Organisationsform af jordbrugsfond 6
      3.2.1 Aktiestørrelse og afkast 6
      3.2.2 Handelsplatform for aktier 6
4. Køb af landbrugsejendomme/jord herunder identifikation af egnede landmænd som lejere 7
   4.1 Målsætning 7
   4.2 Køb af landbrugsejendomme 7
   4.3 Finansiering af landbrugejendomme 7
   4.4 Fastsættelse af lejestørrelse 8
      4.4.1 Betaling for værdiforringelse af aktiver 8
      4.4.2 Bestemmelse af rentebetaling for den indskudte kapital og optagne gæld. 8
   4.5 Salg af ejendomme 8
   4.6 Identifikation af forpagtere 9
5. Løbende opfølgning på drift af ejede ejendomme 9
   5.1 Investeringer på allerede købte ejendomme 9
6. Etablering og drift af en administration til at varetage køb og drift af ejendomme 10
   6.1 Etablering af egen administration 10
   6.2 Administrationens opgaver 10
Bilag 1. Organisationsform: 11
Bilag 2. Case – eksempel 12

1. Baggund

Baggrunden for udarbejdelse af denne forretningsmodel er et ønske fra Danmarks Naturfredningsforening, Økologisk Landsforening samt Merkur Andelskasse om at undersøge muligheden for at etablere en alternativ ejerform i dansk landbrug, hvor jord og landbrugsbygninger ejes i fondsregi med henblik på at fremme økologisk landbrugsdrift. Muligheden for dette understøttes desuden af projektet "Det Samfundsnyttige Landbrug", et projekt ejet og drevet af Økologisk Landsforening og finansieret af Villumfonden med henblik på at undersøge og fremme driften og ejerskabet af alternative landbrugsformer i Danmark.

Det er en kendsgerning, at det traditionelle enkeltmandsejerskab af danske landbrug er under pres. De større bedrifter kræver en væsentlig kapitalbinding og deraf krav til finansiering, som igen stiller større og større krav til den yngre landmand og dennes egenkapital. Dette har i en periode siden finanskrisen i efteråret 2008 medført meget få nye etableringer.

Gennemsnitsalderen blandt danske landmænd er således høj både blandt økologiske og konventionelle landmænd. Generationsskiftet er en trussel mod det eksisterende økologiske landbrug, hvor allerede omlagte økologiske bedrifter - oftest som en del af generationsskiftet - bliver opkøbt af købestærke konventionelle landmænd, og derefter overgår til konventionel drift.

Det konventionelle landbrug er i øjeblikket underlagt en indtjeningskrise grundet lave priser på korn, svin og mælk, hvilket sammenholdt med meget gæld i erhvervet - primært erhvervet i perioden fra 2000 – 2008 - medfører, at store dele af dansk landbrug er i krise; en lang række landbrug drives således i dag videre på "bankens nåde" på trods af vedvarende års underskud. Den eksisterende forretningsmodel i dansk landbrug med produktion af bulkvarer til verdensmarkedet er derfor under væsentlig pres.

Samtidig er efterspørgslen efter de økologiske produkter kraftig stigende både til indenlands forbrug og til eksport. Dette til trods er mulighederne, for at unge landmænd kan opkøbe og drifte økologiske landbrug, ikke gode; kendskab og viden om økologisk landbrugsdrift er ikke stor blandt de traditionelle kreditgivere, hvilket medfører samme vanskeligheder for unge økologiske landmænd med at komme ind i erhvervet.

Tidligere var der lovmæssige begrænsninger på, hvem som kunne købe landbrugsbedrifter. Disse er nu ophævet, hvilket giver plads til, at investorer, pensionskasser og fonde kan opkøbe jord. Det er således nu muligt at etablere en økologisk jordbrugsfond.

2. Formål

Formålet med denne forretningsplan er at anskueliggøre en mulighed for at etablere og drifte ”Danmarks Økologisk Jordbrugsfond”.

2.1 Formål for Danmarks Økologiske Jordbrugsfond (DØJ)

DØJ overordnede formål er at sikre og udvide driften af økologisk landbrug.

Dette effektueres ved køb og ejerskab af landbrugsbedrifter i form af fast ejendom og videreudlejning af disse på langtidskontrakter til landmænd med krav om drift af bedriften efter de gældende økologiske principper. Dette sker ved direkte ejerskab eller køb via datterselskaber.

Danmarks Økologiske Jordbrugsfond er nationalt funderet med investering i landbrug i hele Danmark.

Etablering og drift af Danmarks Økologiske Jordbrugsfond er vist ved at opdele opgaven i 4 delopgaver, som alle er afgørende for successen af den overordnede opgave. Delopgaverne er defineret som:

1. Etablering og finansiering af Danmarks Økologiske Jordbrugsfond
2. Køb af landbrugsejendomme/jord herunder identifikation af yngre landmænd som lejere
3. Løbende opfølgning på udvikling og drift af ejede ejendomme
4. Etablering og drift af en administration til at varetage køb og løbende opfølgning på ejede ejendomme.

I forretningsplanen er ikke berørt mulighederne for at tiltrække penge fra investorer/långivere. Det er op til ØL og DN at afklare og markedsføre investeringsmuligheden. Helt generelt er det vurderingen, at potentielle investorer kan opdeles i 4 grupper:

- Medlemmer i ØL og DN, evt. andre almennyttige foreninger
- Private investorer med ønske om at støtte den gode sag
- Virksomheder som led i deres CSR strategi
- Specifikke banker og fonde i al almindelighed

2.2 Hensigt

Det er hensigten med Danmarks Økologiske Jordbrugsfond at fremme primært 3 forhold:

- Mere natur
- Mere økologisk landbrug
- Hjælpe generationsskifter igennem

Til dette etableres et investerings setup, som sikrer aktionærer mulighed for at fremme disse ovenævnte forhold, samtidig med at der sikres et afkast af de indskudte midler. Desuden etableres en platform, som sikrer aktionærerne en omsættelighed af aktierne, således at disse bliver likvide.

3. Etablering og finansiering af Danmarks Økologiske Jordbrugsfond (DØJ)

DØJ sikrer et folkeligt engagement til etablering af en jordfond baseret på de grundlæggende værdier:

- At sikre rene fødevarer uden pesticidrester
- At bevarer jordens frugtbarhed
- At bevare grundvandet
- At værne om biodiversiteten
- At skabe harmoniske betingelser i jord, planter, dyr og landskabet
- At frigøre jorden fra spekulation

3.1 Organisationsform.

Organisationsformen er som et aktieselskab. Der kan imidlertid ikke udstedes aktier i en fond. En aktieudstedelse skal derfor ske via et datterselskab (driftsselskab), der ejes af fonden i sameje med andre aktionærer. Afkastet fra aktier kommer i form af udbyttebetaling og kursgevinster ved eventuelt salg. Det bemærkes, at driftsselskabet ligeledes kan udstede obligationer/optage lån.

3.1.1 Aktieudstedelse

Heraf følger, at jordbrugsfonden i praksis etablerer et driftsselskab, som udsteder aktierne.

Grundlæggende gælder om aktier

- En aktie er en ejerandel af en virksomhed
- Købet af en aktie medfører retten til en del af virksomhedens fremtidige overskud og udbytte
- Der er ingen aftale om, hvor meget der udbetales i udbytte og overskud (kursstigning)
- Prospektbekendtgørelsen finder anvendelse ved større udbud

3.1.1.1 Afkast

Aktier giver ikke rente, derimod udbetales der udbytte.

Afkastet af en aktie varierer fra år til år afhængig af indtjeningen i aktieselskabet. Aktionærerne bestemmer ved simpelt flertal på generalforsamlingen for årsrapportens godkendelse, hvor stort afkastet skal være; der er ikke krav om, at der skal udbetales udbytte, hvilket en række selskaber benytter sig af; pengene benyttes i stedet til investeringer i nyudvikling af selskabet.

Fleksibilteten for udbygning af driftsselskabet i form af at fastholde likvidteten i selskabet (i stedet for udbetaling af udbytte) er derfor stor ved aktiemodellen, ligesom risikoen for betalingsvanskeligheder i betydelig grad er reduceret.

3.1.1.2 Indfrielse /salg

Aktier lever i princippet uendelig, i hvert fald i hele det investerede selskabs levetid.

Der er således ikke behov for i driftsselskabet at sikre midler til ”udtrækning” af aktier, som det ville være tilfældet, såfremt der i stedet var udstedt obligationer.

3.1.1.3 Omsætning af aktier

Der etableres en handelsplatform for aktier, som sikrer investorer muligheden for at handle deres aktier; dette bør være en opgave, som driftsselskabet i praksis varetager.

Prissætningen af aktier skal afklares. Argumentet for en fast pris på aktier underbygges af ønsket om at afkoble spekulation fra jord, hvilket indikerer en fast stabil jordpris (aktiverne i selskabet) også på længere sigt. Modsat taler, at ejendomspriserne naturligt vil ændre sig over tid, historisk vil landbrugsejendomme stige med inflationen i samfundet, hvilket taler for, at aktierne værdi stiger i samme takt. En tredje mulighed er at lade markedet være frit, og lade udbud og efterspørgsel bestemme prisen på aktierne. Dette medfører, at prisen flyder frit; dette vil dog være i modstrid med ønsket om at afkoble spekulation fra jorden, men vil modsat være den nemmeste måde at håndtere i praksis.

3.2 Organisationsform af jordbrugsfonden

Jordbrugsfondens rolle bliver primært at sikre og fastholde formålet med etablering af driftsselskabet, dette sker i praksis ved vedtægtsmæssigt at sikre jordbrugsfonden retten til at udpege flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i driftsselskabet.

3.2.1 Aktiestørrelse og afkast

Aktierne udstedes til et mindstekøb på 25 tkr.

Afkastet til investorer kan godt være 0% i starten (3 år), men det skal tilstræbes at sikre et afkast på 1-2% herefter. Investorer skal ud over et økonomisk afkast have ret til andre goder såsom:

- 50% rabat på medlemskontingent i DN og ØL i 5 år.
- Kunne deltage i åbent hus arrangementer på ejendomme købt af driftsselskabet

3.2.2 Handelsplatform for aktier

Der etableres en platform for handel med aktier, herunder som minimum et forum som kan forestå kontakten mellem køber og sælger.

4. Køb af landbrugsejendomme/jord herunder identifikation af egnede landmænd som lejere

4.1 Målsætning

Et første delmål er at købe ca. 500 ha, anslået købspris på 100 mio. kr.; finansieringen sker med 65 mio. kr. i realkreditlån og 35 mio. kr. i aktiekapital.

Vi arbejder på at sikre en volume i driftsselskabet hurtigst mulig, dels for at mindske ”indkøringsfasen” med et større ikke investeret beløb i driftsselskabet og dels for at minimere omkostninger til en administration, som til en start vil være større end nødvendig.

Målsætningen er på længere sigt at udbygge driftsselskabet i takt med udstedelse af aktier og muligheder for opkøb af flere landbrugsejendomme.

4.2 Køb af landbrugsejendomme

Det er i processen med køb af ejendomme vigtigt at have et stor fokus på bedrifternes fremtidige afkastevne, således at købet kan blive succesfuldt for selskabet og driften succesfuld for landmanden. I dette forberedende arbejde bør der være fokus på:

- Bedriftens nuværende økonomiske afkastevne
- Bedriftens uudnyttede potentiale
- Bedriftens belåningsmuligheder
- Bedriftens vedligeholdelsestilstand
- Bedriftens mulige udbygningsmuligheder
- Bedriftens miljøgodkendelser
- Bedriftens velegnethed for økologisk drift

Der opstilles regler for, at køb af enkelt ejendomme højst må udgøre 25% af den samlede investerede kapital. Desuden spredes risikoen ved at fokusere på investering i ejendomme indenfor flere brancher.

Det er væsentligt, at der kan opstilles budgetter for den løbende drift, som viser, at forpagteren kan drive en sund forretning, som samtidig sikrer muligheden for en løbende pensionsopsparing til forpagteren.

Driftsselskabet erhverver landbrugsejendommens jorde incl. betalingsrettigheder, driftsbygninger og stuehus, hertil kommer køb af eventuelt nagelfast inventar.

Forpagteren køber maskiner, besætning og beholdninger, hvilket oftest vil blive finansieret igennem forpagters eget pengeinstitut, desuden skal forpagter sikre sig en løbende trækningsret til årets likviditetsmæssige udsving.

Danmarks Økologiske Jordbrugsfond kan ikke investere i lokale jordbrugsfonde, men kan derimod investere i samarbejde med lokale jordbrugsfonde.

4.3 Finansiering af landbrugejendomme

Købet af landbrugejendomme kan med fordel 100% finansieres af driftsselskabet, dette vil sikre en stor grad af handlefrihed for selskabet. Det er dog et mål hurtigst muligt at sikre en volume i ejendomsporteføljen, hvorfor en finansiering med 65% realkreditlån og 35% ansvarlig lån i form af aktieudstedelse vil sikre, at et større areal hurtigere kommer ind under selskabet. Den indsamlede aktieskapital geares med denne finansieringsstruktur. Sikres der 35mio. kr. i driftsselskabet, vil der med realkreditbelåning kunne købes aktiver for 100 mio kr.

Finansieringen af de enkelte ejendomme i realkreditten afstemmes i hvert enkelt tilfælde individuelt. Dette vil ske under hensyntagen til driftsselskabets samlede finansielle risiko; her indregnes forhold som løbetid, fast/variabel rente og afdrag/afdragsfrihed på den tilknyttede realkreditbelåning.

4.4 Fastsættelse af lejestørrelse

Lejen bestemmes af primært 2 forhold, dels en betaling for værdiforringelsen af de lejede aktiver over tid, dvs. afskrivninger på driftsbygninger og inventar og dels en rentebetaling for den indskudte kapital og optagne gæld ved finansiering af ejendommen. Hertil kommer betaling af en husleje for benyttelse af stuehuset på ejendommen

4.4.1 Betaling for værdiforringelse af aktiver.

Over tid undergår driftsbygninger og inventar en værdiforringelse, derimod vil en række aktiver såsom jord og stuehuse normalt ved almindelig vedligeholdelse kunne fastholde sin værdi. Denne værdiforringelse betales i form af lejen af aktivet.

4.4.2 Bestemmelse af rentebetaling for den indskudte kapital og optagne gæld.

På lignende vis bør forpagteren i form af lejen betale for en forrentning af den indskudte kapital og renten på den optagne realkreditgæld i ejendommen. Størrelsen af denne rente skal sikre, at driftsselskabet kan betale udbytte af den indskudte aktiekapital, renten på den optagne realkreditgæld og øvrige omkostninger ved ejerskabet af de enkelte ejendomme herunder betale for den tilknyttede administration.

Renten tilstræbes som hovedregel at ligge mellem 4% og 5%.

Valg af realkreditfinansiering herunder valg af variabel eller fast rente har stor betydning for, hvor ”billig” en rente en forpagter kan tilbydes. Det følger ligeledes heraf, at forpagtningsafgiften kun kan være fast i en tilsvarende periode, som renten på den optagne realkreditgæld er fast. Forpagter må derfor være indstillet på, at forpagtningsafgiften justeres i perioden i henhold til den rente på realkreditfinansieringen, som gælder for den næste periode. Dvs. stiger renten på de tilknyttede realkreditlån vil lejen stige, og på lignende vis vil lejen falde, såfremt renten på den tilknyttede realkreditfinansiering falder.

4.5 Salg af ejendomme

Fast ejendom købt i regi af jordbrugsfonden/driftsselskabet kan videresælges til forpagter i visse situationer for herved at frigøre midler til opkøb og omlægning af ny jord til økologi.

- Der gives ikke en ret til forpagter til et senere køb, men derimod en tilkendegivelse over for forpagter på, at det kan bliver relevant efter en årrække – eksempelvis efter 8 års drift.
- Det diskuteres løbende ved evalueringsmøder – sonderingsmøder.
- Det skal ligeledes være en mulighed for, at driftsselskabet indgår i et glidende generationsskifte.

4.6 Identifikation af forpagtere

Mulige forpagtere screenes og vurderes i forhold til en række menneskelige og forretningsmæssige kvalifikationer. Det bliver driftsselskabets administrations opgave at vurdere og godkende potentielle emner. Der udarbejdes en skabelon for denne vurdering.

De væsentligste forudsætninger vil være forpagterens evne til:

- At efterleve driftsselskabets krav til økologisk drift af ejendommen
- At skabe en økonomisk sund og levedygtig forretning som lejer
- At kunne bevare og udvikle ejendommens værdier
- Samt forpagters driftslederegenskaber og faglige og menneskelige baggrund

5. Løbende opfølgning på drift af ejede ejendomme

Der skal løbende være en opfølgning på de enkelte forpagtere af ejendommene. Etablering af gårdråd, gårdbestyrelse eller lignende med en repræsentant fra driftsselskabet skal opbygges. Hertil kommer en løbende afrapportering i form af effektivitetsrapporter, budgetopfølgning og årsrapport.

Efter etablering af de første ejendomme bliver denne opgave den vigtigste for driftsselskabets administration.

5.1 Investeringer på allerede købte ejendomme

Forretningsmodellen tager højde for situationer, hvor forpagter ønsker at foretage en investering på bedriften. Et eksempel kan være udbygning af mælkeproduktionen ved bygning af en kviestald eller tilkøb af jord.

Følges forretningsmodellen skal 65% af investeringen foretages med realkreditgæld. Den resterende del finansieres med yderligere midler fra driftsselskabet. Dette medfører en tilretning/tilføjelse til forpagtningsaftalen med en opjustering af forpagtningsafgiften.

6. Etablering og drift af en administration til at varetage køb og drift af ejendomme

6.1 Etablering af egen administration

Til at administrere driftsselskabets opkøb og drift af landbrugsejendomme ansættes en administration, dog vil driftsselskabet indkøbe disse kompetencer udefra i en opstartsperiode. På længere sigt opnår driftsselskabet dog en størrelse, så der kan etableres en selvstændig administration til at opsøge nye potentielle investeringsprojekter og løbende følge op på allerede ejede landbrugsejendomme.

6.2 Administrationens opgaver

Administrationen består ved fuld drift af en direktør og en administrativ medarbejder.

Direktørens arbejdsopgaver:

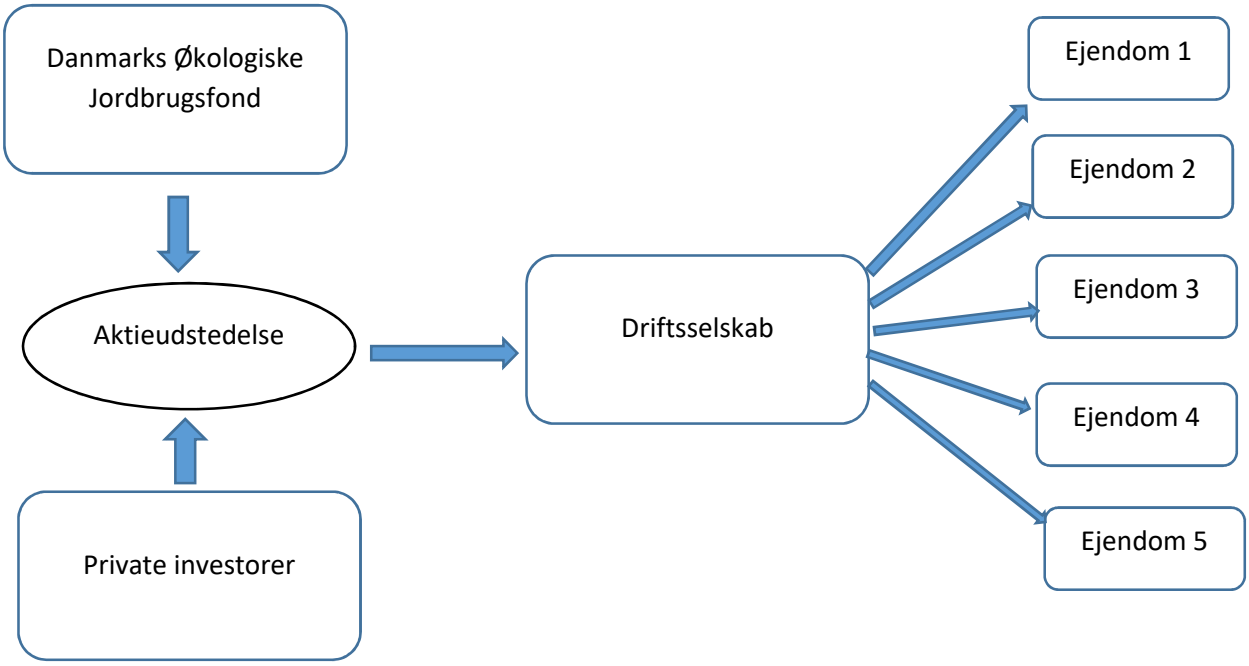
- Udvælge egnede ejendomme til køb
- Udvælge egnede forpagtere
- Vurdere forretningsmodeller og budgetter
- Forhandle købsaftaler og tillægsbelåninger på plads
- Forhandle forpagtnings- / lejeaftaler på plads med forpagtere
- Løbende følge op på driften på ejendomsniveau, herunder eventuelt udskiftning af lejere
- Strategisk udvikling af driftsselskabet
- Afrapportering til investorer, herunder budgetlægning og økonomiopfølgning af driftsselkabet

Den administrative medarbejders arbejdsopgaver:

- Varetage sekretæropgaver
- Udformning af kontrakter
- Betaling af regninger, bogføring etc.

Bilag 1. Organisationsform:

Fondsopbygning med driftsselskab og salg af aktier



Bilag 2. Case – eksempel

For at illustrere fremgangsmåden vedrørende køb og videreudlening af en ejendom, er opstillet købet af en case ejendom:

I casen er en række forudsætninger opstillet:

- Forpagter får en fordelagtig leje svarende til en leje på 4%
- Realkreditbelåning ved 50% fast rente og 50% variabel rente
- Der er afdragsfrihed på halvdelen af realkreditbelåningen
- Aktiekapitalen forrentes årligt med 2%
- Årligt benyttes 1,40% af det samlede gældsbeløb til administration mm.
- Der er opstillet en finansiering med 60% realkreditbelåning og 40% investeret kapital

Pris landbrugsejendom:	
Jord incl. betalingsrettigheder……..	14.000.000 kr.
Driftsbygninger……..	3.000.000 kr.
Stuehus……..	1.100.000 kr.
Inventar……..	1.000.000 kr.
Maskiner……..	1.000.000 kr.
Besætning……	2.000.000 kr.
Beholdninger……..	500.000 kr.
I alt……..	22.600.000 kr.
Handels- og låneomkostninger……..	500.000 kr.
Indkøringsomkostninger……..	500.000 kr.
Uforudsete investeringer ved opstart……..	500.000 kr.
I alt investering……..	24.100.000 kr.

Driftsselskab køber:	
Jord	14.000.000
Driftsbygninger	3.000.000
Stuehus	1.100.000
Inventar	1.000.000
Indkøringsomkostninger	0
Handels- og låneomkostninger	400.000
Uforudsete investeringer	500.000
I alt investor	**20.000.000**

Landmand/lejer køber:	
Maskiner	1.000.000
Besætning	2.000.000
Beholdninger	500.000
Indkøringsomkostninger	500.000
Handels- og låneomkostninger	100.000
Uforudsete investeringer	0
I alt landmand/lejer	**4.100.000**

Beregning af årlig leje			
Afskrivning bygninger	3.500.000	5%	175.000
Afskrivning inventar	1.000.000	10%	100.000
I alt afskrivning investor til leje			275.000
Leje af jord/bygninger/inventar	18.900.000	4%	756.000
Leje af stuehus	1.100.000	4%	44.000
I alt årlig leje			**1.075.000**

Driftsselskab finansiering	rente	belånings%	belåningsgr.	lånestørrelse	rente år 1	afdrag år1	Ydelse
Realkredit, 30 år, 4% incl. bidrag	4,00%	30%	19.600.000	5.880.000	235.200	105.252	340.452
Realkredit, 30 år, 2% incl. bidrag, 10 år afdrags frihed	2,00%	30%	19.600.000	5.880.000	117.600	0	117.600
Aktiekapital, udbytte	2,00%			8.240.000	164.800	0	164.800
I alt rente/afdrag/udbytte årligt							**622.852**
Leje betalt jf. ovenstående							**1.075.000**
Rest likviditet til administration og risiko, årligt							**452.148**

Administrationsomk., ejd.skat mm. 1,40% af 20.000.000 kr. er lig med 280.000 kr. årligt

Rentabilitet: Driftsselskab	**år 1**
Årlig lejeindtægt	1.075.000
- adm.omkostninger	-280.000
- afskrivninger	-275.000
- renter realkredit	-352.800
Overskud til aktiekapital	**167.200**
Forrentning af investeret kapital	**2,03%**

Likviditet: Driftsselskab	**år 1**
Resultat jf. rentabiliteten	167.200
Tilbageførsel afskrivninger	275.000
- afdrag	-105.252
- forrentning fondskapital 2%	-164.800
Likviditet driftsselskab	**172.148**

.

Ovenstående viser en ligevægt i finansieringen ved et afkast til den investerede aktiekapital i driftsselskabet på 2% årligt og samtidig 1,40% afsat til administrationsudgifter til at administrere driftsselskabets interesser, ejendomsskat og vedligehold på ejendommen.