

Landbrugsprojekter i udlandet

Sale and lease back koncept

- Likviditetsfrigørelse for Sælger
- Sikker investering for Køber

Udarbejdet af:
DLBR ADVICE
Dansk Landbrugsrådgivning
Landscentret
Udkærsvvej 15, DK-8200 Århus N
Januar 2010



Indholdsfortegnelse

1. Indledning	3
2. Sale and lease back koncept	3
3. Økonomi	5
4. Afslutning.....	6

DLBR Advice er en rådgivningsvirksomhed under Dansk Landbrugsrådgivning, der arbejder med etablering i udlandet. Rådgivningen baseres dels på egne erfaringer, og dels på viden indhentet fra internationale netværk. DLBR Advice har erfaringer fra en lang række lande i såvel Østeuropa som Vesteuropa, USA, Afrika og Kina, og har siden etableringen i 2006 assisteret i mere end 50 internationale projekter.

1. Indledning

I de seneste år har danske landmænd investeret store beløb i landbrugsjord i blandt andet Østeuropa. Investeringerne har typisk fundet sted gennem et dansk moderselskab, der via et lokalt datterselskab har investeret i det pågældende land.

Der findes ikke nogen opgørelser over, hvor meget investeringerne udgør, men det er vurderingen, at der er tale om mellem DKK 3–4 milliarder fordelt på omkring 100 selskaber. Af de 100 selskaber udgør de 50 selskaber antageligt 80 % af beløbet.

En række af disse selskaber agerer som ejendomsselskaber og har på nuværende tidspunkt endnu ikke opstartet reel landbrugsproduktion samtidig med, at de har et ønske om at frigøre kapital til brug i selskabet.

DLBR Advice tilbyder i denne forbindelse at assistere selskaber med likviditetsfrigørelse gennem et sale and lease back koncept samtidig med, at Køber/investor tilbydes mulighed for at investere i landbrugsjord med lav risiko og en sikker forrentning til følge.

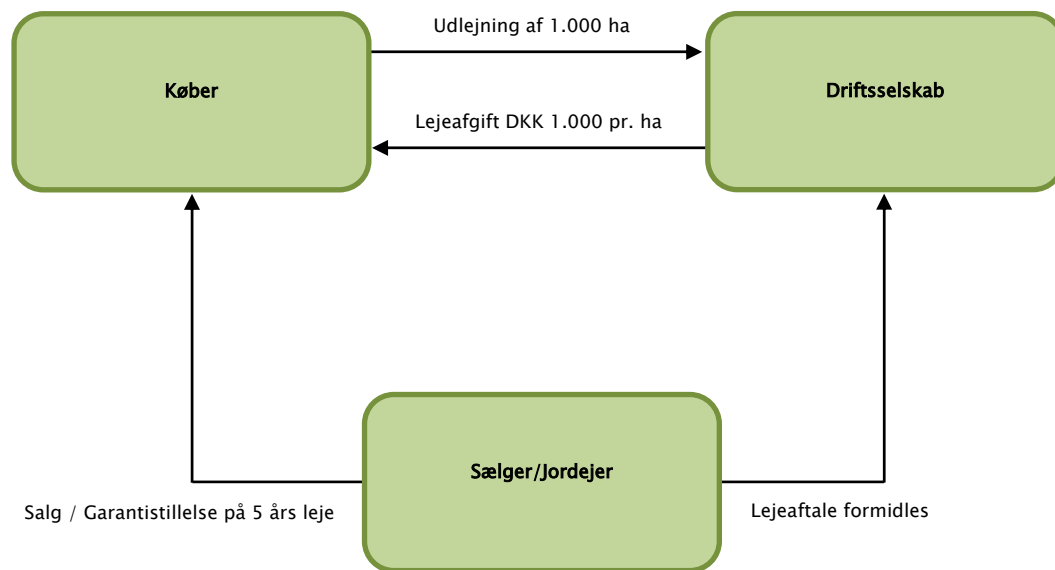
2. Sale and lease back koncept

Sale and lease back eller på dansk "sælg og lej tilbage" er typisk en ejendomsfinansieringsform, hvor ejeren får frigjort kapital til brug i selve virksomheden. Ejeren binder altså ikke virksomhedens kapital i ejendommen, men gøre det muligt at foretage strategiske investeringer, udvidelser eller nybyggeri eller at få frigjort kapital til andre formål.

Virksomheden sælger med andre ord sin ejendom, og lejer den herefter tilbage på nærmere aftalte vilkår af den nye ejer af ejendommen. Lejen kaldes leasingafgiften, og lejeren kaldes efterfølgende for leasingtageren. Salget og tilbagelejlningen kan eventuelt kombineres med en tilbagekøbsret på et senere fastlagt tidspunkt, hvis dette måtte være interessant for virksomheden.

Nærværende koncept udgør en specielt udviklet variant til brug i forbindelse med landbrugsinvesteringer, hvor der inddrages et driftsselskab, der drives af en ekstern forpagter (landmand eller landbrugsselskab). Driftsselskabet, der kan være lokalt eller udenlandsk ejet, kommer således til at agere leasingtager. Driftsselskabet kan selvsagt også ejes af sælger. Nedenfor er skitseret et konkret eksempel, hvor en jordejer sælger 1.000 hektar landbrugsjord til en given Køber (eksempelvis en professionel institutionel investor).

Sale and lease back koncept



Indgåelse af lejeaftale

1.000 hektar udlejes af nuværende ejer på en 10-årig lejekontrakt til et driftsselskab. Lejen aftales til eksempelvis DKK 1.000 pr. ha med en løbende regulering. Driftsselskabet drives af en ekstern forpagter (landmand eller landbrugsselskab).

Salg af areal

De udlejede arealer sælges for eksempelvis DKK 20.000 pr. ha med respekt af den indgåede lejekontrakt. Lejeindtægten er således sikret til Køber i en 10-årig periode til et beløb svarende til 5 % som udgangspunkt, men med en løbende regulering.

Garantistillelse

Som garanti for lejen deponeres 5 års leje baseret på DKK 1.000 pr. ha. Beløbet deponeres af Sælger. Efter 5 år nedtrappes det deponerede beløb med 20 % pr. år indtil udløb. Der kan eventuelt aftales en tilbagekøbsgaranti til en fast pris.

Erfaringer fra eksempelvis Rumænien viser, at det er mere eller mindre problemfrit at identificere driftsselskaber, der er interesserede i at leje landbrugsarealer med fornuftig infrastruktur og god jordkonsolidering. Dette skyldes blandt andet, at prisniveauet for leje af jord i høj grad er korreleret med hektartilskuddet (der tilfalder lejer), hvorved dyrkningsretten over arealerne i princippet er gratis.

I Rumænien findes en lang række større landbrugsselskaber, der dyrker op til 50-60.000 hektar, hvoraf betydelige arealer er lejet jord.

3. Økonomi

Økonomisk set kan det ovenfor præsenterede eksempel anskueliggøres via de nedenfor præsenterede sammenhænge for de forskellige aktører. I relation til driftsselskabet er der ligeledes opstillet overvejelser vedrørende potentielt maskininvesteringsbehov samt tilhørende mulig finansieringsmodel.

Sale and lease back koncept: Salg, køb og leje af 1.000 hektar

Sælger	DKK
Salgssum	20.000.000
Deponering	-5.000.000
Netto	15.000.000
Efter 10 år (ekskl. forrentning)	5.000.000
I alt	20.000.000

Driftsselskabet	DKK
Forpagtningsafgift	-1.000.000
Hektarstøtte	1.000.000
I alt	0
Driftsresultat / EBIT	2.000.000-5.000.000
Investering i maskiner i alt	10.000.000
Finansiering, EKF samt EU Strukturfonde	10.000.000

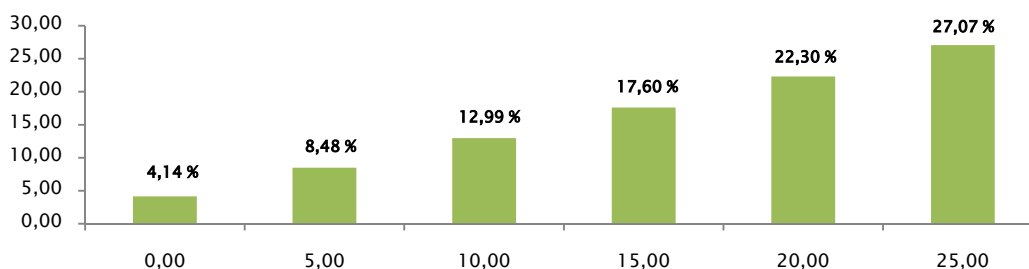
Køber	DKK pr. ha
Investering	20.000
Forrentning – CAGR over en 10-årig periode	4,14 % p.a.
Risikovurdering	Lav risiko

Købers beregnede gennemsnitlige årlige forrentning (CAGR) på 4,14 % dækker ikke potentielle stigninger i jordprisen i Rumænien i takt med, at infrastrukturen udbygges og landbrugsproduktionen mv. i Rumænien effektiviseres. Indregnes disse kan følgende forrentninger estimeres:

Gennemsnitlig årlig forrentning af Købers investering over en 10-årig periode

x-akse: Udvalgte årlige stigninger i jordpriser i procent

y-akse: Gennemsnitlig årlig forrentning i procent



4. Afslutning

For nærmere information om sale and lease back konceptet kan DLBR Advice kontaktes.

Kontakt:

Torben Rifbjerg
Direktør, DLBR ADVICE
Dansk Landbrugsrådgivning
Direkte +45 8740 5111
Mobil +45 4017 5949
Fax +45 8740 5010