



Examensarbete inom Lantmästarprogrammet

FINANSIERING AV LANTBRUKSFASTIGHETER

FINANCING OF FARMS

**Av:
Zacharias Ahlgren
Daniel Jönsson**

Examinator: Agronom Jan Larsson

**Sveriges lantbruksuniversitet
Institutionen för jordbrukets biosystem och teknologi Alnarp 2006**

FÖRORD

Lantmästarprogrammet är en tvåårig högskoleutbildning vilken omfattar minst 80 p. En av de obligatoriska delarna i denna är att genomföra ett eget arbete som ska presenteras med en skriftlig rapport och ett seminarium. Detta arbete kan t ex ha formen av ett mindre försök som utvärderas eller en sammanställning av litteratur vilken analyseras. Arbetsinsatsen ska motsvara minst 5 veckors heltidsstudier (5 p).

Ett varmt tack riktas till Jörgen Landén Landshypotek, Lena Hamrin Handelsbanken, Johan Runéus Cronholm Gårdar, Lars Skoog Skånegårdar, Dan Lennartsson LRF Konsult och Lars Ingvarsson Kiaby Nygård.

Alnarp *Juni 2006*

Zacharias Ahlgren
Daniel Jönsson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
SAMMANFATTNING	3
SUMMARY	4
INLEDNING	5
LITTERATURSTUDIE	6
<i>Kapitalbehov</i>	6
<i>Eget Kapital</i>	6
<i>Likviditetsbudget</i>	7
<i>Real avkastning</i>	7
<i>Betydelsen av kassaflöden</i>	7
Kalkyler	8
RESULTAT	9
REFERENSER	11
SKRIFTLIGA	11
MUNTliga	11
INTERVJU MED LENA HAMRIN HANDELSBANKEN SKURUP	12
INTERVJU MED PETER ROSÉN SKURUPSSPARBANK	13
INTERVJU MED JOHAN RUNÉUS CRONHOLM GÅRDAR	15
Objekt 1	16
Produktionskalkyl för slaktkyckling	21
Objekt 2	22
Objekt 3	27
Objekt 4	30
Objekt 5	32

SAMMANFATTNING

Syftet med detta examensarbete har varit att undersöka om det finns någon möjlighet för en nystartad lantbrukare att förvärva en lantbruksfastighet att gå runt rent ekonomiskt utan något större eget kapital.

Vi har gjort kalkyler på fem olika lantbruksfastigheter med olika inriktningar. På dessa fastigheter har vi räknat på lönsamheten. Vi har besökt banker och hört oss för vad de har för syn på våra kalkyler och vårt resonemang. Det bankerna belyser mest är återbetalningsförmågan samt att man bör ha minst 10-20 % eget kapital beroende vad man har för företag för att kunna klara sig som nystartad. Det är inte bara banken som skall ta risken. Banken är väldigt noga att se på hur personen är som vill låna pengar. Vi har även besökt en mäklare för att höra vad han har för syn på dagens priser på lantbruksfastigheter och vilken sorts kategori människor som köper en lantbruksfastighet.

Kalkylerna uppvisar varierande resultat. De fall där vi har den bästa lönsamheten är djurgårdarna. Många kalkyler visar att man helt teoretiskt skulle kunna förränta gårdarna. Dock blir det i många fall inte mycket pengar över till amorteringar.

SUMMARY

The purpose with this work is to see if there is a possibility to buy a farm with a low amount of own capital.

We have been doing budgets for five farms with different kind of productions.

Some of the farms in this work are possible to buy with a low amount of capital but if you start without any money you will run into problems with the bank. The bank is not very pleased with fully financed projects they would recommend a own capital of at least 10-20%. The farms with the best budgets were farms with animals.

INLEDNING

Vårt arbete går ut på att se vilka möjligheter det finns för en nystartad lantbrukare att köpa och förvalta en lantbruksfastighet. Vi har titta på lite olika produktionsgrenar. Vi har titta på lönsamheten några objekt för att sedan ha de som underlag till banken.

Syfte

Syftet med detta arbete är att ta reda på hur mycket kapital som krävs för att köpa lantbruksfastighet och hur mycket kapital som krävs för att bedriva lantbruk på fastigheten.

Avgränsning

Vi har valt att göra kalkyler på fem lantbruksfastigheter med olika inriktningar (kyckling, slaktsvin, mjölkproduktion och växtodling).

Vi har inte tagit upp amorteringar i kalkylerna .

Metod

Vi kommer att göra kalkyler på 5 stycken gårdar med olika inriktningar för att se om det är möjligt för en nystartad lantbrukare att förvärva en jordbruksfastighet utan något stort eget kapital.

Vi skall ta kontakt med några olika banker och mäklare som förmedlar lantbruksfastigheter och se vad de har för åsikter och policy.

Vi har valt att räkna fram resultaten innan amorteringar då vi vill se om gårdarna förräntar sig i förhållande till dagen ränteläge oavsett om man sätter in eget kapital eller lånar pengar.

Man ser i resultaten hur mycket pengar det bli över varje år till eventuella amorteringar.

LITTERATURSTUDIE

Vi har jämfört några olika gårdar med olika inriktningar.

Informationen har vi tillhandahållit från prospekt samt kontakt med olika mäklarfirmor (Skånegårdar, Cronholm Gårdar, Lrf Konsult) samt efterproduktionskalkyler från Hushållningssällskapet och Agriwise.

Vi har även fört en diskussion med olika banker under arbetes fortskridande för att få deras syn på våra kalkyler.

Kapitalbehov

Företagande handlar precis som all annan finansiell verksamhet om att investera pengar i en osäker framtid för att förhoppningsvis generera en avkastning som är större än grundinvesteringen. För alla former av investeringar används kapital. Företag använder exempelvis kapital för att skaffa tillgångar och göra löpande utbetalningar.

Finansiering sker genom tre huvudsakliga källor: självfinansiering, alltså återinvestering av vinster, krediter från t ex banker samt tillskott av kapital från ägaren/ägarna.

(Andrén, Eriksson, Hansson, 2003)

Eget Kapital

Under 1950-1975 kunde man räkna med ett eget kapital på 20-25 % vid etablering borde ge goda förutsättningar att klara ekonomin framöver om man planerade väl och arbetade hårt. Resten kunde man finansiera genom lån till en ränta som inte borde överstiga 8-10 %. (ref Jörgen Landén)

I en bok som heter Bonde inför 90-talet skriver författarna att man bör räkna med ett eget kapital på 40 % för att inte hamna i likviditetsproblem. (Isacson B och Idermark L, Bonde inför 90-talet Stockholm)

Med dagens oerhört låga inflation så blir likviditeten mindre ansträngd pga. den låga räntan.

När man startar ett lantbruksföretag är det egna kapitalet av stor betydelse. I lantbruket kommer intäkterna inte direkt därför måste man kunna ligga ute med egna pengar för att klara av att betala räntor, utsäde m.m. första året innan intäkterna kommer. Vid köp av en lantbruksfastighet är det mycket pengar som investeras. Detta gör att det kan vara mycket pengar som kan behövas i startkapital.

Likviditetsbudget

Likviditetsbudgeten är ett hjälpmedel för planering av företaget på kort sikt. Denna budget visar flödet av pengar genom företaget, inbetalningar och utbetalningar.

I en likviditetsbudget summeras in- och utbetalningar för företaget under en viss period som för det mesta är ett år. Pengar strömmar in i företaget från olika källor och används för att betala löpande driftsutgifter, investeringar, amorteringar och andra krav på pengar.

Det är några egenskaper som skiljer en likviditetsbudget från en resultatbudget. För det första innehåller likviditetsbudgeten endast verkliga betalningar. För det andra sker inga periodiseringar, avskrivningar förekommer inte men däremot amorteringar och nyupplåning.

Det bör poängteras att en likviditetsbudget inte ersätter en resultatbudget utan bara kompletterar denna. Resultatbudgeten visar om företaget är lönsamt under kalkylperioden. Likviditetsbudgeten visar om man orkar med de förändringar som sker på kort sikt.

(Larsson, 2003)

Real avkastning

Lantbrukets direkta avkastning är väldigt lågt mätt med likvida mått. Man kan säga att den låga direkta avkastningen svarar mot ett reall avkastningskrav dvs. lite enklare beskrivit så kan man säga att den avkastningen som gården ger idag svarar mot det krav man har på avkastningen just nu. Detta kan jämföras med en direktavkastning vid en aktieutdelning som man får på en investering i aktier.

Utöver denna direktavkastning räknar man med en värdestegring som ger en nominell avkastning. Det är inte förrän man tar med den värdestegring som fastighetsinnehavet innebär som man kan räkna med en acceptabel förräntning. (Jörgen Landén)

Betydelsen av kassaflöden

Företagets kapitalbehov kommer av att man måste göra utbetalningar, i första hand för att bygga upp företaget, d v s anskaffa och betala anläggnings- och omsättningstillgångar. Ofta räcker de löpande inbetalningarna för att täcka de löpande utbetalningarna, och ibland även till betalning för nya anläggnings- och omsättningstillgångar. Emellanåt uppkommer dock obalanser, t ex för säsongs- eller konjunkturmässigt, som en följd av att företaget går med förlust eller att man gör stora nyinvesteringar. Dessa måste täckas med extern kapitaltillförsel, antingen från ägaren/ägarna eller genom krediter från t ex banker. För att hantera problemen med kassaflöden upprättas ofta likviditetsbudgetar.

(Andrén, Eriksson, Hansson, 2003)

KALKYLER

Kalkylerna vi har gjort har vi baserat på olika prospekt på växtodlings och djurgårdar som vi har fått från olika mäklare.

Vi har i kalkylerna tagit med hela gården och kostnaderna för det. Detta innebär att även el, underhåll och fastighetsskatt är medräknat.

Vi har i kalkylerna tagit resultatet från TB1 ur hushållningssällskapets produktionsgrenskalkyler. Detta för att få en rättvis bild av lönsamheten på de olika produktionsinriktningarna. Även arbetsåtgången har vi tagit från hushållningssällskapets produktionsgrenskalkyler. Arbetskostnaden har vi tagit upp som en separat post då man lättare kan se arbetskraftsbehovet på gården.

Våra kalkyler har vi baserat på de intäkter och kostnader som finns på objekten. Anledningen att vi har valt att TB1 är för att när man kommer ner till TB2 och TB3 på objekten så är variationen för stor gårdarna emellan. Maskininvesteringsbehovet har vi uppskattat efter gårdens produktionsinriktningar.

Arbetsåtgången för bostad och övriga utrymmen som inte används i produktionen är ej medräknade då vi inte vet hur skicket på de olika objekten är. Vi anser att detta bör göras på fritiden. Vi har räknat återbäringen på ränta som en intäkt. Detta är pengar man får tillbaka en gång om året så företaget måste klara av att ligga ute med dessa pengar.

I våra kalkyler är stallinredning sammanslaget med de övriga lånen men när vi talat med bankerna säger de att det finns betydligt bättre alternativ för detta ex. leasingavtal på maskinerna. Detta är ju även inventarier som skall amorteras av förhållandevis snabbt.

Kalkylmodellen som vi har använts av har vi själva byggt upp. Vi har varit försiktiga med kostnaderna under rubriken samkostnader i kalkylerna. Detta för att vi inte vet skicket och hur byggnaderna ser ut och är uppbyggda.

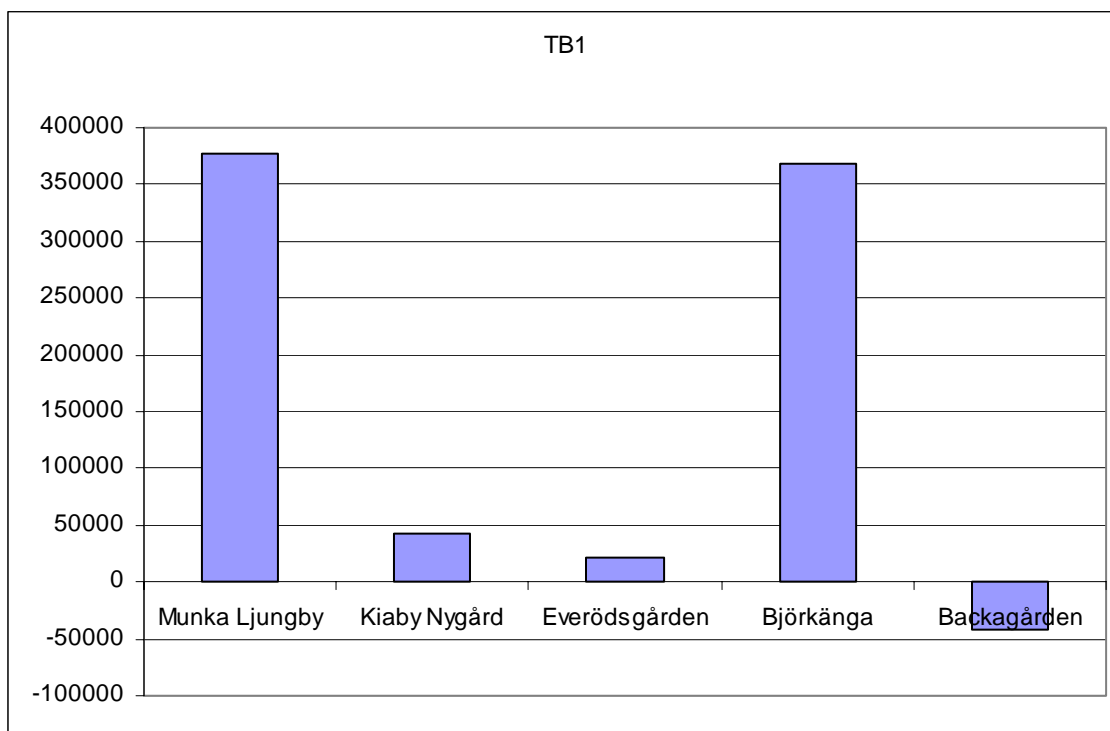
Vi har valt inte räkna med eventuella startkostnader då de produktioner vi räknat på redan är i produktion samt att det är väldigt svårt att bedöma då vi ej har kunnat utforska gårdarna minutiöst. Startkostnader kan ju även variera väldigt beroende på vilket objekt som kommer i fråga.

Vi har inte heller räknat med någon avskrivning på stallinredning och andra tillgångar då vi inte vet det exakta skicket på utrustningen. Dock är all utrustning på gårdarna i sådant skick att några direkta investeringar inte kommer på fråga under den första tiden.

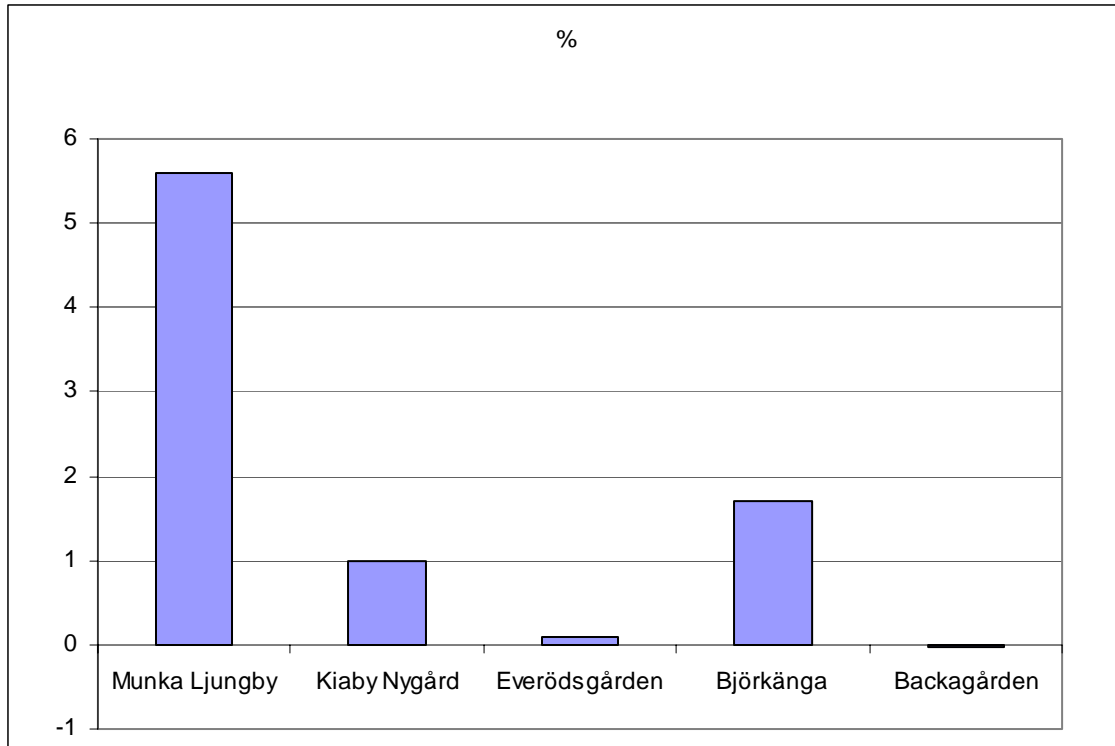
RESULTAT

Undersökningarna vi gjort visar att det kan vara mycket svårt att förvärva och driva en lantbruksfastighet utan något eget kapital eller någon annan säkerhet att falla tillbaka på. Den enda möjligheten om man inte vill stoppa in främmande kapital för att betala av fastigheten som vi ser det är att förvärva en gård med djurhållning då man har en betydligt större direkt förräntning på sitt kapital. Man bör dock ta i beaktning att stallar endast sjunker i värde medan man kan räkna med en eventuell värdeökning på åkermarken, vilken kanske är en bättre real investering om man har mycket kapital som man vill placera i lantbruk.

Många tror att priserna på åkermark och lantbruksfastigheter stagnerat som följd av den allt mer pressade lönsamheten vilken numera driver ner arrenden. Johan Runéus på Cronholm gårdar tror dock att de kommer att fortsätta stiga. Han menar att vi de senaste åren haft en stabil ökning på ca 5 % till 7 % per år. Detta kan vara en följd av att allt mer främmande kapital placeras i lantbruksfastigheter då detta ses som en säker investering. Prisökningen beror också på att samhällena blir bara större och större.



Figur 1. Resultat på de olika objekten. (se bilagor)



Figur 2, Procentuell avkastning på insatt kapital. (se bilagor)

REFERENSER

SKRIFTLIGA

- Hushållningssällskapet 2005. Produktionsgrenskalkyler för växtodling i Skåne och Halland
- Hushållningssällskapet 2005. Produktionsgrenskalkyler för husdjur i Skåne och Halland
- LRF Konsult 2006. Prospekt Munka Ljungby 39:5
- Cronholm Gårdar 2006. Prospekt Björkänga Gård
- Skånegårdar AB 2006. Prospekt Kiaby Nygård
- Skånegårdar AB 2006, Prospekt Everödsgården
- Skånegårdar AB 2006, Prospekt Backagården
- Andrén N, Eriksson T, Hansson S. 2003. Finansiering, Liber
- Isacson B och Idermark L, Bonde inför 90-talet Stockholm: Lantbrukarnas Riksförbundet: LT 1984
- Landén Jörgen. Det egna kapitalets betydelse vid köp av en lantbruksfastighet, 2003, Examensarbete inom lantmästarprogrammet, SLU
- Larsson Jan. Budgetering i mindre företag, 2003, Undervisningskompendium, SLU

MUNTliga

- Jörgen Landén, kreditgivare, Landshypotek, april 2006
- Johan Runéus, mäklare, Cronholm gårdar, maj 2006
- Dan Lennartsson, mäklare, LRF konsult, maj 2006
- Lars Skoog, mäklare, Skånegårdar AB, maj 2006
- Lena Hamrin, banktjänsteman, Handelsbanken, maj 2006
- Peter Rosén, lantbruksrådgivare, Skurupssparbank, maj 2006
- Lars Ingvarsson, lantbrukare, Kiaby Nygård, maj 2006

INTERVJU MED LENA HAMRIN HANDELSBANKEN SKURUP

1. Hur ställer ni er generellt till yngre lantbrukare utan något större kapital som skall starta en verksamhet?

Vi tror inte så mycket på det om de inte har någon som helst säkerhet. Vi ser gärna att låntagaren tar en viss risk med någon form av eget kapital.

2. Hur lång amorteringstid är vanligast på en lantbruksfastighet samt vilka skillnader är på olika typer av fastigheter exempelvis stor djurproduktion kontra stor areal?

Det är mycket individuellt vad gäller jordbruksmark utan topplån amorterar man i allmänhet lite eller ingenting. Generellt gäller att man ska ha en bra avbetalningsplan för topplånen och försöka betala av dessa så fort som möjligt.

3. Inom vilka produktionsgrenar ser ni den största säkerheten?

Ingen speciell även detta är individuellt oftast ser vi mer på personen/ personerna som skall driva företaget samt vilka möjligheter som finns.

4. Inom vilka av våra fall är en finansiering överhuvudtaget möjlig? Om inte vad krävs mer?

Inget egentligen om vi tittar på Munka-Ljungby som har en hyfsat resultat i förhållande till investeringen ser vi gärna att låntagaren har minst 10 % i eget kapital. Ser vi på fastigheten Kiaby som har ett betydligt lägre resultat bör man komma upp i 50 %.

5. Kontrollerar ni om en låntagare verkligen har producentkontrakt och avsättning för det som produceras?

Ja det kontrolleras vid alla typer av företagsamhet.

6. Vad ser ni som en maxbelåning på åkermark?

Svårt att säga det är olika från gång till gång beroende var den är belägen etc.

7. När ni står inför en förfrågan om utlåning till en yngre lantbrukare som skall starta en verksamhet, ser ni hellre att han går in i redan aktiv verksamhet? Har denne bättre lånemöjligheter än vad en som skall starta helt ifrån början?

Ja oftast har den aktiva verksamheten ett kapital i grunden dessutom finns ett rörelsekapital

INTERVJU MED PETER ROSÉN SKURUPSSPARBANK

1. Hur ställer ni er generellt till yngre lantbrukare utan något större kapital som skall starta en verksamhet?

Det ser ganska mörkt ut som vi ser det är det väldigt besvärligt att starta upp ett lantbruk utan något kapital i ryggen. Markpriserna fortsätter trots den minskande lönsamheten att öka.

2. Hur ställer ni er generellt till nybyggnationer?

Vi ser ljusst på det så länge det visar positivt resultat. Detta gäller även vid en nyinvestering av maskinhallar.

3. Till vilken produktionsinriktning lånas det ut mest till? Behandlas investering i mark, mjölk, kött, svin och kycklingproduktion annorlunda vad avser era krav på låntagaren.

De produktioner som vi lånar ut mest till är svin och växtodlingsbönder förklaringen till det är att vi ligger i en bygd där dessa produktioner är vanliga. Det absolut viktigaste vid utlåning är personen bakom lånen. Vi försöker titta på utbildning, erfarenhet o.s.v.

4. Hur lång amorteringstid är vanligast på en lantbruksfastighet samt vilka skillnader är det på olika typer av fastigheter exempelvis stor djurproduktion kontra stor areal?

Som mest är amorteringstiden på 40 år. Dock är det bara hälften av våra lantbrukskunder som amorterar.

5. Inom vilka produktionsgrenar ser ni den största säkerheten?

Mark är klart det säkraste här nere i denna regionen. Samhällena blir allt större och det tillverkas ju inte mer.

6. Inom vilka av våra fall är en finansiering överhuvudtaget möjlig?

Eventuellt munkafågel. Men vi ser helst att låntagaren själv betalar pantbrevs och lagfartsavgifter.

7. Kontrollerar ni att en låntagare verkligen har producentkontrakt och avsättning för det som produceras?

Ja det gör vi men ingen kan ju producera större kvantiteter utan avsättning.

8. Vad ser ni som maxbelåning på åkermark på söderslätt?

Här i trakten har vi en maxbelåning på 120 000 kr/ha.

9. När ni står inför en förfrågan om utlåning till en yngre lantbrukare som skall starta en verksamhet, ser ni hellre att han går in i redan aktiv verksamhet? Har denne bättre lånemöjligheter än vad en som skall starta helt ifrån början?

Vi ser det som en stor fördel att redan vara inne i verksamheten. Då ser vi vad företaget genererar osv. Det blir mycket lättare att få en bild av företaget.

INTERVJU MED JOHAN RUNÉUS CRONHOLM GÅRDAR

1. Hur ser marknaden ut för lantbruksfastigheter idag?

Bra, det finns en hel del fastigheter i omlopp jag har själv funderingar på att anställa en medhjälpare till mitt kontor

2. Är det lättare att sälja vissa typer av fastigheter?

Mindre och medelstora växtodlingsgårdar brukar inte vara svårt att hitta köpare på oftast köper någon aktiv lantbrukare i närheten dessa fastigheter och lägger till dem i sin produktion. Mindre gårdar (2-10ha) är populära för folk som värderar ett vackert boende på landet samt för hästintresserade, dessa brukar det finnas många spekulanter på. Rena djurgårdar exempelvis renodlade mjölkgårdar brukar vara ute en längre tid men köpare finns.

3. Vem är intresserad av djurgårdarna?

Det är främst två kategorier som tittar på dessa dels unga lantbrukare med ett stort djurintresse som vill starta en ny verksamhet. Och så har vi dem som sålt sitt gamla lantbruk och är ute efter något nytt i denna kategori finner vi mest utlänningar som holländare och danskar som lockas av de låga priserna i Sverige. Holländarna är dock mycket kräsna vad gäller olika lösningar i stallarna.

4. Hur är marknaden för de riktigt stora gårdarna?

Det finns ett antal kapitalstarka köpare, både svenska och utländska som är ute efter de stora gårdarna med stora flotta boningshus. Många av dessa ser det som en kapitalplacering samt att de får ett fint boende, jaktmöjligheter o.s.v. på köpet. Många prospekt går upp till adresser på exempelvis Östermalm för att ligga på köksbordet.

OBJEKT 1

Munkafågel, Munka-Ljungby

Fastigheten är belägen mellan Ängelholm och Munka Ljungby.

Slaktkycklingproduktion med 3800 kvm effektiv kycklingyta fördelat på 3 stall.

Anläggningen är välskött och rationell med datorstyrd skötsel av foder, vatten mm.

Uppvärmningen sker med vattenburen värme från oljepanna.

Anläggningen är förberedd för utfodring med inblandning av vete som köps in.

På gården finns även bostadshus, halmlada, verkstad, personalutrymme samt övriga förrådsutrymmen.

Bostaden är om 214 kvm och är ej i direkt behov av renovering.

Det följer ej med någon åkerareal till gården men möjlighet finns att köpa upp till 40 ha som för nuvarande hör till gården.

Fastigheten är överlag välskött och något direkt behov av underhåll förekommer ej.

Begärt pris: 6 miljoner.

(ref. Dan Lennartsson)

Vi har valt att göra ett par olika kalkyler.

Kalkyl 1: Förutsättningar för anläggningen som den är med dagens ränteläge

Kalkyl 2: Förutsättningar för anläggningen som den är med höjt ränteläge.

Kalkyl 3: Utökning av anläggningen med 4000 kvm samt investering i ny energianläggning med dagens ränteläge.

Kalkyl 4: Kalkyl 3 fast med höjt ränteläge.

Fastighet**Munka-Ljungby****Förutsättningar**

Pris	6 000 000 kr	Omgångar/år:	7 st
Ek:	- kr		
Befintligt pantbrev	912 000 kr	Kycklingpris:	6,61 kr
Taxeringsvärde	1 578 000 kr		
Privatdel	703 000 kr		
Näringsdel	875 000 kr		

Intäkter

	Kvant	Pris	Summa
Näringsfastighet			
Kycklingar tb1	3 800 kvm	238 kr	904 400 kr
Återbäring räntor	30 %	257 760 kr	77 328 kr
Summa			981 728 kr

Samkostnader

Försäkring			10 000 kr
Underhåll			10 000 kr
El			10 000 kr
Summa			30 000 kr

Arbete

Kycklingar	1 330 tim	185 kr	246 050 kr
Övrigt	300 tim	185 kr	55 500 kr
Summa			301 550 kr

Kapitalbehov

Köpeskilling			6 000 000 kr
Lagfart	6 000 000 kr	1,50 %	90 000 kr
Pantbrev	4 500 000 kr	2 %	90 000 kr
Investering bostad			- kr
RK växtodling			- kr
RK			- kr
Summa			6 180 000 kr

Finansiering

	Kapital	Ränta	Räntekostnader
Ek	- kr		
Topplån	1 236 000 kr	4 %	49 440 kr
Bottenlån	4 944 000 kr	3 %	148 320 kr
Checkkredit	1 000 000 kr	6 %	60 000 kr
Summa			257 760 kr

Resultat**392 418 kr**

Fastighet**Munka-Ljungby höjt ränteläge****Förutsättningar**

Pris	6 000 000 kr	Omgångar/år:	7 st
Ek:	- kr	Kycklingpris:	6,61 kr
Befintligt pantbrev	912 000 kr		
Taxeringsvärde	1 578 000 kr		
Privatdel	703 000 kr		
Näringsdel	875 000 kr		

Intäkter

	Kvant	Pris	Summa
Näringsfastighet Kycklingar tb1	3 800 kvm	238 kr	904 400 kr
Återbäring räntor	30 %	381 360 kr	114 408 kr
Summa			1 018 808 kr

Samkostnader

Försäkring			10 000 kr
Underhåll			10 000 kr
El			10 000 kr
Summa			30 000 kr

Arbete

Kycklingar	1 330 tim	185 kr	246 050 kr
Övrigt	300 tim	185 kr	55 500 kr
Summa			301 550 kr

Kapitalbehov

Köpeskilling			6 000 000 kr
Lagfart	6 000 000 kr	1,50 %	90 000 kr
Pantbrev	4 500 000 kr	2 %	90 000 kr
Investering bostad			- kr
RK växtodling			- kr
RK			- kr
Summa			6 180 000 kr

Finansiering

	Kapital	Ränta	Räntekostnader
Ek	- kr		
Topplån	1 236 000 kr	6 %	74 160 kr
Bottenlån	4 944 000 kr	5 %	247 200 kr
Checkkredit	1 000 000 kr	6 %	60 000 kr
Summa			381 360 kr

Resultat**305 898 kr**

Fastighet	Munka-Ljungby tillbyggnad		
Förutsättningar			
Pris	6 000 000 kr	Omgångar/år:	7 st
Ek:	- kr		
Befintligt pantbrev	912 000 kr	Kycklingpris:	6,61 kr
Taxeringsvärde	1 578 000 kr		
Privatdel	703 000 kr		
Näringsdel	875 000 kr		
Intäkter			
Näringsfastighet	Kvant	Pris	Summa
Kycklingar tb1	7 800 kvm	238 kr	1 856 400 kr
Återbäring räntor	30 %	635 360 kr	190 608 kr
Besparing Olja	136 500 l	5,40 kr	737 100,00 kr
Summa			2 784 108 kr
Samkostnader			
Halm	477 750 kg	0,50 kr	238 875 kr
Försäkring			30 000 kr
Underhåll			30 000 kr
El			10 000 kr
Summa			70 000 kr
Arbete			
Kycklingar	2 730 tim	185 kr	505 050 kr
Övrigt	500 tim	185 kr	92 500 kr
Summa			597 550 kr
Kapitalbehov			
Köpeskilling			6 000 000 kr
Lagfart	6 000 000 kr	1,50 %	90 000 kr
Pantbrev	4 500 000 kr	2 %	90 000 kr
Investering stall	4 000 kvm	2 200 kr	8 800 000 kr
Investering halmpanna			3 000 000 kr
Investering bostad			- kr
RK växtodling			- kr
RK			- kr
Summa			17 980 000 kr
Finansiering			
	Kapital	Ränta	Räntekostnader
Ek	- kr		
Topplån	3 596 000 kr	4 %	143 840 kr
Bottenlån	14 384 000 kr	3 %	431 520 kr
Checkkredit	1 000 000 kr	6 %	60 000 kr
Summa			635 360 kr
Resultat			1 481 198 kr

Fastighet	Munka-Ljungby tillbyggnad hög ränta		
Förutsättningar			
Pris	6 000 000 kr	Omgångar/år:	7 st
Ek:	- kr		
Befintligt pantbrev	912 000 kr	Kycklingpris:	6,61 kr
Taxeringsvärde	1 578 000 kr		
Privatdel	703 000 kr		
Näringsdel	875 000 kr		
Intäkter			
Näringsfastighet	Kvant	Pris	Summa
Kycklingar tb1	7 800	238 kr	1 856 400 kr
Återbäring räntor	30%	994 960 kr	298 488 kr
Besparing Olja	136 500	5,40 kr	737 100,00 kr
Summa			2 891 988 kr
Samkostnader			
Halm	477 750 kg	0,50 kr	238 875 kr
Försäkring			30 000 kr
Underhåll			30 000 kr
El			10 000 kr
Summa			70 000 kr
Arbete			
Kycklingar	2 730 tim	185 kr	505 050 kr
Övrigt	500 tim	185 kr	92 500 kr
Summa			597 550 kr
Kapitalbehov			
Köpeskilling			6 000 000 kr
Lagfart	6 000 000 kr	1,50 %	90 000 kr
Pantbrev	4 500 000 kr	2 %	90 000 kr
Investering stall	4 000 kvm	2 200 kr	8 800 000 kr
Investering halmpanna			3 000 000 kr
Investering bostad			- kr
RK växtodling			- kr
RK			- kr
Summa			17 980 000 kr
Finansiering			
	Kapital	Ränta	Räntekostnader
Ek	- kr		
Topplån	3 596 000 kr	6 %	215 760 kr
Bottenlån	14 384 000 kr	5 %	719 200 kr
Checkkredit	1 000 000 kr	6 %	60 000 kr
Summa			994 960 kr
Resultat			1 229 478 kr

PRODUKTIONSKALKYL FÖR SLAKTKYCKLING

Då kycklingpriset är väldigt känsligt och varierar mycket så bifogar vi en kalkyl på vad vi har baserat vårt kyckling pris på.

Produktionsledskalkyl slaktkyckling

Intäkter	Enhet	Kvant	Pris	Kronor
Kyckling	kg	35,61	6,61	235,38 kr
Gödsel	m3	0,05	170	8,50 kr
Summa				244,00 kr

Produktionskostnader

Inköp djur

Kycklingar	st	21,6	2,81	60,70 kr
------------	----	------	------	-----------------

Foder

Kyckling start hög	kg	6,6	2,19	14,45 kr
Kyckling 1 hög	kg	6,6	2,13	14,06 kr
Kyckling 2 pell.	kg			
Kyckling 2S	kg			
Kyckling 5	kg	9,9	2,1	20,79 kr
Kyckling 6	kg	13,2	2,29	30,23 kr
Kyckling 6S	kg	8,9	2,19	19,49 kr
Vete	kg	16,7	0,9	15,03 kr
Foderberedning/kg spm	kg	16,7	0,1	1,67 kr

Summa direkta kostnader

176,00 kr

Bruttoresultat

67,00 kr

Övriga rörliga kostnader

Kutterspån	kg	1	1,3	1,30 kr
Utlastning	m2	1	6	6,00 kr
Utgödsling och rengöring	m2	1	2	2,00 kr
Veterinär/medicin	m2	1	0,5	0,50 kr
EI	kWh	5	0,55	2,75 kr
Eldningsolja	l	2,5	5,4	13,50 kr
Div. Husdjur	m2	1	5	5,00 kr
Underhåll inventarier	m2	1	2	2,00 kr

Summa övriga prod. kostnader

33,05 kr

Täckningsbidrag 1

34,42 kr

OBJEKT 2

Backagården, Ängelholm

Fastigheten är belägen i Strövelstorps församling utanför Ängelholm.

Till gården hör 64 ha stenfri åkermark i klass 9.

Ersättningsnivå EU: klass 2

Sockerbetskvot om 77 ton.

Tork och möjligheter för lagring av spannmål finns på gården.

Begärt pris: 12 miljoner

(*ref Lars Skoog*)

Kalkyl 1: Förutsättningar för gården som den är med dagens ränteläge.

Kalkyl 2: Förutsättningar för gården som den är med höjt ränteläge.

Kalkyl 3: Utökning med ett slaktsvinsstall på 1800 stallplatser.

Kalkyl 4: Samma som kalkyl 3 fast med höjt ränteläge.

Fastighet

Backagården

Förutsättningar

Pris	12 000 000 kr	Svin omgångar/år:	3,25 st
Ek:	- kr	Slaktsvinspris:	11,14 kr
Befintligt pantbrev	3 980 000 kr		
Taxeringsvärde	7 387 000 kr		
Privatdel	1 437 000 kr		
Näringsdel	5 950 000 kr		

Intäkter

	Kvant	Pris	Summa
Näringsfastighet			
Socketbetor	9 ha	8 000 kr	72 000 kr
Jakt	63 ha	200 kr	12 600 kr
Spannmål	42 ha	3 000 kr	126 000 kr
Uthyrning häststall	6 ha	4 800 kr	28 800 kr
Återbäring räntor	30 %	407 325 kr	122 197 kr
Slaktsvin Tb1	440 platser	480 kr	211 411 kr
Summa			573 009 kr

Samkostnader

Försäkring			10 000 kr
Underhåll			30 000 kr
El			20 000 kr
Summa			60 000 kr

Arbetskostnader

Slaktsvin	472 tim	185 kr	87 302 kr
Växtodling	325 tim	185 kr	60 125 kr
Summa			147 427 kr

Kapitalbehov

Köpeskilling			12 000 000 kr
Lagfart	400 000 kr	1,50 %	6 000 kr
Pantbrev	8 020 000 kr	2 %	160 400 kr
Summa			12 166 400 kr

Finansiering

	Kapital	Ränta	Räntekostnader
Ek	- kr		
Topplån	2 433 280 kr	4 %	97 331 kr
Bottenlån	9 733 120 kr	3 %	291 994 kr
Checkkredit	300 000 kr	6 %	18 000 kr
Summa	12 466 400 kr		407 325 kr

Resultat

- **41 743 kr**

Fastighet**Backagården höjd ränta****Förutsättningar**

Pris	12 000 000 kr	Svin omgångar/år:	3,25 st
Ek:	- kr		
Befintligt pantbrev	3 980 000 kr	Slaktsvinspris:	11,14 kr
Taxeringsvärde	7 387 000 kr		
Privatdel	1 437 000 kr		
Näringsdel	5 950 000 kr		

Intäkter

	Kvant	Pris	Summa
Näringsfastighet			
Socketbetor	9 ha	8 000 kr	72 000 kr
Jakt	63 ha	200 kr	12 600 kr
Spannmål	42 ha	3 000 kr	126 000 kr
Uthyrning häststall	6 ha	4 800 kr	28 800 kr
Återbäring räntor	30 %	650 653 kr	195 196 kr
Slaktsvin Tb1	440 platser	480 kr	211 411 kr
Summa			646 007 kr

Samkostnader

Försäkring			10 000 kr
Underhåll			30 000 kr
El			20 000 kr
Summa			60 000 kr

Arbetskostnader

Slaktsvin	472 tim	185 kr	87 302 kr
Växtodling	325 tim	185 kr	60 125 kr
Summa			147 427 kr

Kapitalbehov

Köpeskilling			12 000 000 kr
Lagfart	400 000 kr	1,50 %	6 000 kr
Pantbrev	8 020 000 kr	2 %	160 400 kr

12 166 400**Summa****kr****Finansiering**

	Kapital	Ränta	Räntekostnader
Ek	- kr		
Topplån	2 433 280 kr	6 %	145 997 kr
Bottenlån	9 733 120 kr	5 %	486 656 kr
Checkkredit	300 000 kr	6 %	18 000 kr
Summa	12 466 400 kr		650 653 kr

Resultat**- 212 072 kr**

Fastighet**Backagården tillbygge****Förutsättningar**

Pris	12 000 000 kr	Omgångar	
Ek:	- kr	svin/år:	3,25 st
Befintligt pantbrev	3 980 000 kr	Slaktsvinspris:	11,14 kr
Taxeringsvärde	7 387 000 kr		
Privatdel	1 437 000 kr		
Näringsdel	5 950 000 kr		

Intäkter

Näringsfastighet	Kvant	Pris	Summa
Socketbetor	9 ha	13 000 kr	117 000 kr
Jakt	63 ha	200 kr	12 600 kr
Spannmål	42 ha	3 000 kr	126 000 kr
Uthyrning häststall	6 boxar	4 800 kr	28 800 kr
Återbäring räntor	30 %	642 333 kr	192 700 kr
Slaktsvin Tb1	2 240 plats.	480 kr	1 076 275 kr
Summa			1 553 375 kr

Samkostnader

Försäkring			10 000 kr
Underhåll			30 000 kr
El			20 000 kr
Summa			60 000 kr

Arbetskostnader

Slaktsvin	2 402 tim	185 kr	444 444 kr
Växtodling	325 tim	185 kr	60 125 kr
Summa			504 569 kr

Kapitalbehov

Köpeskilling			12 000 000 kr
Lagfart	400 000 kr	1,50 %	6 000 kr
Pantbrev	15 220 000 kr	2 %	304 400 kr
Nyinvestering stall	1800 platser	4 000 kr	7 200 000 kr
Summa			19 510 400 kr

Finansiering

	Kapital	Ränta	Räntekostnader
Ek	- kr		
Topplån	3 902 080 kr	4 %	156 083 kr
Bottenlån	15 608 320 kr	3 %	468 250 kr
Checkkredit	300 000 kr	6 %	18 000 kr
Summa	19 810 400 kr		642 333 kr

Resultat**346 473 kr**

Fastighet**Backagården tillbygge med höjd ränta****Förutsättningar**

Pris	12 000 000 kr	Omgångar svin/år:	3,25 st
Ek:	- kr		
Befintligt pantbrev	3 980 000 kr	Slaktsvinspris	11,14 kr
Taxeringsvärde	7 387 000 kr		
Privatdel	1 437 000 kr		
Näringsdel	5 950 000 kr		

Intäkter

Näringsfastighet	Kvant	Pris	Summa
Sockerbetor	9 ha	13 000 kr	117 000 kr
Jakt	63 ha	200 kr	12 600 kr
Spannmål	42 ha	3 000 kr	126 000 kr
Uthyrning häststall	6 ha	4 800 kr	28 800 kr
Återbäring räntor	30 %	1 032 541 kr	309 762 kr
Slaktsvin Tb1	2 240 pl.	480 kr	1 076 275 kr
Summa			1 670 437 kr

Samkostnader

Försäkring			10 000 kr
Underhåll			30 000 kr
EI			20 000 kr
Summa			60 000 kr

Arbetskostnader

Slaktsvin	2 402 tim	185 kr	444 444 kr
Växtodling	325 tim	185 kr	60 125 kr
Summa			504 569 kr

Kapitalbehov

Köpeskilling			12 000 000 kr
Lagfart	400 000 kr	1,50 %	6 000 kr
Pantbrev	15 220 000 kr	2 %	304 400 kr
Nyinvestering stall	1 800 platser	4 000 kr	7 200 000 kr
Summa			19 510 400 kr

Finansiering

	Kapital	Ränta	Räntekostnader
Ek	- kr		
Topplån	3 902 080 kr	6 %	234 125 kr
Bottenlån	15 608 320 kr	5 %	780 416 kr
Checkkredit	300 000 kr	6 %	18 000 kr
Summa	19 810 400 kr		1 032 541 kr

Resultat**73 328 kr**

OBJEKT 3

Kiaby Nygård, Fjälkinge

Fastigheten är belägen i Bäckaskogs församling utanför Kristianstad.

Växtodlingsgård på 80 ha varav 50 ha åker.

Sockerbetskvot om 89 ton.

Stödrätter för matpotatis är 18.39 ha.

Ersättningsnivå EU: 3

Möjlighet finns att köpa 316 stärkelseandelar till marknadspris (ca 2000kr/andel i dagsläget) av säljaren (*ref. Lars Ingvarsson*).

Marken är väl lämplig för potatisodling.

Bevattningsmöjligheter finns på hela arealen.

På gården finns lagerhus för lagring och sortering av potatis.

Vissa fält odlas det bara tidig potatis under väv.

4 hästboxar finns också för uthyrning.

Begärt pris: 7,5 miljoner

(*ref Lars Skoog*)

Kalkyl 1: Förutsättningar för gården som den är med dagens ränteläge.

Kalkyl 2: Förutsättningar för gården som den är med höjt ränteläge.

Fastighet**Kiaby Nygård****Förutsättningar**

Pris	7 500 000 kr
Ek:	- kr
Befintligt pantbrev	2 235 000 kr
Taxeringsvärde	2 485 000 kr
Privatdel	487 000 kr
Näringsdel	2 972 000 kr

Intäkter

Näringsfastighet	Kvant	Pris	Summa
Sockerbetor	10 ha	15 000 kr	150 000 kr
Jakt	80 ha	200 kr	16 000 kr
Spannmål	23 ha	3 000 kr	69 000 kr
Olw Potatis	10 ha	17 000 kr	170 000 kr
Stärkelsepotatis	7 ha	11 000 kr	77 000 kr
Uthyrning häststall	4 boxar	4 800 kr	19 200 kr
Återbäring räntor	30 %	336 186 kr	100 856 kr
Summa			602 056 kr

Samkostnader

Försäkring	10 000 kr
Underhåll	30 000 kr
Ei	10 000 kr
Summa	50 000 kr

Arbete

Växtodling	820 tim	185 kr	151 700 kr
Övrigt	100 tim	185 kr	18 500 kr
Summa			170 200 kr

Kapitalbehov

Köpeskilling			7 500 000 kr
Lagfart	400 000 kr	1,50 %	6 000 kr
Pantbrev	5 265 000 kr	2 %	105 300 kr
Summa			7 611 300 kr

Finansiering

	Kapital	Ränta	Räntekostnader
Ek	- kr		
Topplån	1 988 660 kr	4 %	79 546 kr
Bottenlån	7 954 640 kr	3 %	238 639 kr
Checkkredit	500 000 kr	6 %	30 000 kr
Summa	10 443 300 kr		348 185 kr

Resultat**33 671 kr**

Fastighet **Kiaby Nygård**
höjt ränteläge

Förutsättningar

Pris	7 500 000 kr
Ek:	kr
Befintligt pantbrev	2 235 000 kr
Taxeringsvärde	2 485 000 kr
Privatdel	487 000 kr
Näringsdel	2 972 000 kr

Intäkter

Näringsfastighet	Kvant	Pris	Summa
Socketbetor	10 ha	15 000 kr	150 000 kr
Jakt	80 ha	200 kr	16 000 kr
Spannmål	23 ha	3 000 kr	69 000 kr
Olw Potatis	10 ha	17 000 kr	170 000 kr
Stärkelsepotatis	7 ha	11 000 kr	77 000 kr
Uthyrning häststall	4 boxar	4 800 kr	19 200 kr
Återbäring räntor	30 %	336 186 kr	100 856 kr
Summa			602 056 kr

Samkostnader

Försäkring	10 000 kr
Underhåll	30 000 kr
EI	10 000 kr
Summa	50 000 kr

Arbete

Växtodling	820 tim	185 kr	151 700 kr
Övrigt	100 tim	185 kr	18 500 kr
Summa			170 200 kr

Kapitalbehov

Köpeskilling			7 500 000 kr
Lagfart	400 000 kr	1,50 %	6 000 kr
Pantbrev	5 265 000 kr	2 %	105 300 kr
Summa			7 611 300 kr

Finansiering

	Kapital	Ränta	Räntekostnader
Ek	kr		
Topplån	1 988 660 kr	6 %	119 320 kr
Bottenlån	7 954 640 kr	5 %	397 732 kr
Checkkredit	500 000 kr	6 %	30 000 kr
Summa	10 443 300 kr		547 052 kr

Resultat**-165 196 kr**

OBJEKT 4

Everödsgården, Tomelilla

Fastigheten är belägen i Tomelillabygdens församling norr om Tomelilla.

Växtodlingen består av spannmål och sockerbeter.

Till gården hör 204 ha varav 185 ha är åker.

Ersättningsnivå EU: klass 3

Sockerbetskvot om 82 ton.

Förutom huvudbyggnaden finns här även ett boningshus för uthyrning. Fem hästboxar finns även på gården för uthyrning.

Begärt pris: 26 miljoner.

(ref *Lars Skoog*)

Kalkyl 1: Förutsättningar för gården som den är med dagens ränteläge.

Fastighet**Everöd****Förutsättningar**

Pris	26 000 000 kr
Ek:	- kr
Befintligt pantbrev	5 790 000 kr
Taxeringsvärde	8 380 000 kr
Privatdel	990 000 kr
Näringsdel	7 390 000 kr

Intäkter

Näringsfastighet	Kvant	Pris	Summa
Spannmål	173 ha	3 000 kr	519 000 kr
Sockerbetor	12 ha	15 000 kr	180 000 kr
Jakt	203 ha	300 kr	60 900 kr
Uthyrning bostad	12 mån	3 000 kr	36 000 kr
Återbäring räntor	30 %	863 126 kr	258 938 kr
Summa			1 054 838 kr

Samkostnader

Försäkring	30 000 kr
Underhåll	20 000 kr
El	10 000 kr
Summa	60 000 kr

Arbete

Växtodling	1391 tim	185 kr	257 335 kr
Övrigt	200 tim	185 kr	37 000 kr
Summa			294 335 kr

Kapitalbehov

Köpeskilling			26 000 000 kr
Lagfart	400 000 kr	1,50 %	6 000 kr
Pantbrev	20 210 000 kr	2 %	404 200 kr
Investering bostad	- kr		- kr
Summa			26 410 200 kr

Finansiering

	Kapital	Ränta	Räntekostnader
Ek	- kr		
Topplån	5 282 040 kr	4 %	211 282 kr
Bottenlån	21 128 160 kr	3 %	633 845 kr
Checkkredit	300 000 kr	6 %	18 000 kr
Summa	28 210 200 kr		863 126 kr

Resultat- **162 623 kr**

OBJEKT 5

Björkånga, Sjöbo

Fastigheten är belägen nordöst om Sjöbo i Lövestads församling.

Mjölkgård på 137 ha varav 110 ha åker, 20 ha bete och 7 ha övrig mark.

Växtodlingen består av foderproduktion till djuren.

Modernt kostall uppfört 2002. Inredningen består av 157 liggbås, behandlingsbås, tre kalvningsboxar samt foderbord.

Mjölkkrobot AMS Liberty med tre boxar helautomatisk 10 kbm Müller mjölk tank.

Mjölkkvoten är på 1 104 524 kg vid 4,33 % ECM.

Begärt pris: 20 miljoner

(*ref. Johan Runéus*)

Kalkyl 1: Förutsättningar för gården som den är med dagens ränteläge.

Kalkyl 2: Förutsättningar för gården som den är med höjt ränteläge

Fastighet**Björkänga****Förutsättningar**

Pris	20 000 000 kr
Ek:	- kr
Befintligt pantbrev	12 200 000 kr
Taxeringsvärde	4 732 000 kr
Privatdel	503 000 kr
Näringsdel	4 229 000 kr

Mjölkspris: 2,74 kr

Produktion: 10500 kg ECM

Intäkter

	Kvant	Pris	Summa
Näringsfastighet			
Mjök tb 1	157 kor	13 223 kr	2 076 011 kr
Stöd åkermark	110 ha	1 755 kr	193 050 kr
Stöd bete	20 ha	1 100 kr	22 000 kr
Jakt	137 ha	300 kr	41 100 kr
Återbäring räntor	30 %	751 288 kr	225 386 kr
Summa			2 557 547 kr

Samkostnader

Försäkring		50 000 kr
Underhåll		50 000 kr
El		10 000 kr
Summa		110 000 kr

Arbetskostnader

Arbete kor	6 594 tim	185 kr	1 219 890 kr
Övrigt	600 tim	185 kr	111 000 kr
Summa			1 330 890 kr

Kapitalbehov

Köpeskilling			20 000 000 kr
Lagfart	400 000 kr	1,50 %	6 000 kr
Pantbrev	4 500 000 kr	2 %	90 000 kr
Investering bostad			- kr
Djurkapital	157 kor	13 000 kr	2 041 000 kr
Summa			22 137 000 kr

Finansiering

	Kapital	Ränta	Räntekostnader
Ek	- kr		
Topplån	4 000 000 kr	4 %	160 000 kr
Bottenlån	17 709 600 kr	3 %	531 288 kr
Checkkredit	1 000 000 kr	6 %	60 000 kr
Summa	18 709 600 kr		751 288 kr

Resultat**365 369 kr**

Fastighet**Björkänga****Förutsättningar**

Pris	20 000 000 kr
Ek:	- kr
Befintligt pantbrev	12 200 000 kr
Taxeringsvärde	4 732 000 kr
Privatdel	503 000 kr
Näringsdel	4 229 000 kr

Mjölpris: 2,74 kr

Produktion: 10500kg ECM

Intäkter

	Kvant	Pris	Summa
Näringsfastighet			
Mjök tb 1	157 kor	13 223 kr	2 076 011 kr
Stöd åkermark	110 ha	1 755 kr	193 050 kr
Stöd bete	20 ha	1 100 kr	22 000 kr
Jakt	137 ha	300 kr	41 100 kr
Återbäring räntor	30 %	1 185 480 kr	355 644 kr
Summa			2 687 805 kr

Samkostnader

Försäkring		50 000 kr
Underhåll		50 000 kr
El		10 000 kr
Summa		110 000 kr

Arbetskostnader

Arbete kor	6 594 tim	185 kr	1 219 890 kr
Övrigt	600 tim	185 kr	111 000 kr
Summa			1 330 890 kr

Kapitalbehov

Köpeskilling			20 000 000 kr
Lagfart	400 000 kr	1,50 %	6 000 kr
Pantbrev	4 500 000 kr	2 %	90 000 kr
Investering bostad			- kr
Djurkapital	157 kor	13 000 kr	2 041 000 kr
Summa			22 137 000 kr

Finansiering

	Kapital	Ränta	Räntekostnader
Ek	- kr		
Topplån	4 000 000 kr	6 %	240 000 kr
Bottenlån	17 709 600 kr	5 %	885 480 kr
Checkkredit	1 000 000 kr	6 %	60 000 kr
Summa	18 709 600 kr		1 185 480 kr

Resultat**61 435 kr**