

Indtjening og gæld i dansk landbrug
Income and debt in Danish agriculture



Forfattere:

Rasmus Munk Pedersen

Jonas Brandt

Vejleder:

Finn Østrup, Center for kreditret og kapitalmarkedsret

Antal sider og anslag inkl. mellemrum: 164 og 254.346

Executive summary

Danish agriculture has in the last decade experienced a huge increase in debt and combined with a decrease in earnings the last couple of years, the situation must be characterized as unsustainable. In 2010 the total debt was DKK 334 billion and the deficit from 2008 and 2009 was DKK 16.5 billion in total. This master thesis is concentrated about the income and debt situation and the focus is on determining: *How and why Danish agriculture is in the current situation, and how to handle the challenges.*

Historically Danish agriculture has been in a development towards bigger and more specialized farms which has increased productivity. Meanwhile the prices have been in an unfavorable development. Dramatic increases in farmland prices has resulted huge increases in the agricultural debt which has resulted in a large increase in financial costs. Since 2008 there has been a steep decrease in farmland prices, which has had a big impact on both the agriculture and the financial sector. Calculations show that an average farm can remunerate farmland prices around DKK 130,000 which equals the price used in the financial sector. Further calculations show however, that the agriculture in the current situation is very exposed towards changes in food prices and interest rates.

The income before interests in Danish agriculture are high compared to other European countries, partially because of a high productivity. As a result of high prices on farmland in Denmark, the associated debt and high financial costs results in a low income after the deduction of interests, compared to other European countries.

The reasons for the high debt in Danish agriculture derive from factors affecting the income and financing of farmland. It is argued that one of main factors is the liberalization of the financial sector, and the actions made by the financial institution within the liberalization, such as a development of risky loan types. Farmland prices have also been affected by volatile food prices, restructuring of EU subsidies and legal matters which all have contributed to the increase in farmland prices in the period leading up to 2008. Furthermore it is argued that the uncertainty about the farmland prices contributed to a speculative behavior which has resulted in increases in farmland prices. A number of actions have been made to improve the income and debt situation in Danish agriculture. An agricultural bank has been established in order to support both the agricultural and financial sector. Several new mortgage products have been introduced, which might have a positive long term effect on the agriculture sector. Furthermore the Danish agricultural law has been liberalized in order to increase productivity and allow external investments.

Indholdsfortegnelse

1.	Indledning.....	5
1.1	Problemformulering	6
1.2	Specialets struktur	8
1.3	Metode.....	8
1.4	Afgrænsning.....	9
2.	Udviklingen i landbrugets indtjening og gæld	10
2.1	Indledning	10
2.2	Strukturudviklingen.....	10
2.3	Bytteforholdet og produktiviteten	11
2.4	TFP inklusiv finansieringens påvirkning.....	17
2.5	Indtjeningen	18
2.5.1	Datagrundlag	19
2.5.2	Landbrugets samlede indtjening.....	20
2.5.3	Indtjeningen på bedriftsniveau	23
2.5.4	Overblik over landbrugets swap-aftaler.....	27
2.6	Jordprisen og gælden	29
2.6.1	Fast ejendom består af jord	30
2.6.2	Jordprisen	31
2.6.3	Gælden	33
2.7	Afkast på den investerede kapital.....	37
2.8	Sammenfatning	42
3.	Konsekvensanalyse	43
3.1	Indledning	43
3.2	Situationen i landbruget	43
3.3	Landbrugets påvirkning af de finansielle virksomheder	46
3.3.1	De finansielle virksomheders situation.....	46
3.3.2	Analyse af realkredit- og pengeinstitutter (gruppe 1 pengeinstitutter).....	48
3.3.3	Analyse af pengeinstitutter (gruppe 2-4)	50
3.4	Landbrugets faktorfølsomhed	52
3.4.1	Jordprisen.....	52
3.4.2	Fødevarepriser	58
3.4.3	Rentestigning.....	60
3.5	Sammenfatning	62
4.	Sammenligning med landbruget i udlandet.....	63
4.1	Indledning	63
4.2	Datagrundlag	63
4.3	Strukturudvikling	65
4.4	Produktivitet.....	66
4.5	Indtjening	68
4.6	Gælden og jordprisen	71
4.6.1	Gælden.....	71
4.6.2	Jordprisen.....	72
4.7	Sammenfatning	76
5.	Årsager til gældsopbygning.....	78
5.1	Indledning	78

5.2	Gælden afhænger af jordprisen	78
5.3	Finansieringen af landbrugsjord.....	79
5.3.1	De finansielle virksomheders rammevilkår	79
5.3.2	De finansielle virksomheders handlinger	83
5.4	Landbrugsjordens indtjening	89
5.5	Spekulation i jordprisen	92
5.6	Sammenfatning	98
6.	Håndtering af indtjenings- og gældssituationen	100
6.1	Indledning	100
6.2	Landbrugets finansieringsbank	101
6.3	Tolagsbelåning	104
6.4	Ændring af landbrugsloven.....	108
6.5	Sammenfatning	114
7.	Konklusion.....	117
8.	Litteraturliste.....	122
9.	Bilag	127

Tabeller:

Tabel 1:	Realiserede tab i forbindelse med swap-aftaler mv.	29
Tabel 2:	Gældsprocent i landbruget for heltidsbedrifter	44
Tabel 3:	Soliditet og likviditet	45
Tabel 4:	Oversigt over realkreditinstitutters udlån til landbruget og årets nedskrivninger	49
Tabel 5:	Oversigt over pengeinstitutters nedskrivninger og udlån til landbruget (2011)	51
Tabel 6:	Estimering af jordpris, DKK t.	56
Tabel 7:	Landbrugets følsomhed overfor fødevarer fordelt på produktionsgrene, DKK t.	59
Tabel 8:	Landbrugets rentefølsomhed fordelt på produktionsgrene, DKK t.....	61
Tabel 9:	Antal bedrifter i udvalgte europæiske lande, 1990-2007	65
Tabel 10:	Arbejdsproduktivitet baseret på bruttoværditilvækst (ABB), pct., 1990-2011	67
Tabel 11:	Gennemsnitlig gæld i forhold bruttoudbytte, 1990-2009	72
Tabel 12:	Jordpris i udvalgte europæiske lande, 1996-2009	74
Tabel 13:	Forpagtningsmultiple i udvalgte europæiske lande, 1990-2009	76
Tabel 14:	Ejerformer i landbruget (heltidsbedrifter), 2011.....	110

Figurer:

Figur 1:	Specialets struktur	8
Figur 2:	Strukturudvikling i dansk landbrug, 1982-2010	11
Figur 3:	Udviklingen i landbrugets samlede produktion, 1995-2011	12
Figur 4:	Bytteforhold, Totalfaktorproduktivitet og Økonomisk produktivitet, 1995-2011	14
Figur 5:	Landbrugets investeringer, DKK, 1975-2010	16
Figur 6:	Finansieringens indvirkning på TFP, 1995-2011	18
Figur 7:	Landbrugets indtjening i forhold gæld, pct., 1993-2010	20
Figur 8:	Heltidsbedrifternes driftsresultat før renter, DKK, 1990-2010	21
Figur 9:	Heltidsbedrifternes driftsresultat, DKK, 1990-2010	22
Figur 10:	Udvikling i indtjening pr. enhed, svineproducenter, DKK, 1990-2010	25
Figur 11:	Udvikling i indtjening pr. enhed, kvægproducenter, DKK, 1990-2010	26
Figur 12:	Udvikling i indtjening pr. enhed, planteproducenter, DKK, 1990-2010	27
Figur 13:	Udviklingen i CHF i forhold til DKK, 2007-2011	28
Figur 14:	Fast ejendom i procent af landbrugsaktiverne, pct., 1990-2010	30

Figur 15: Gennemsnitlig hektarpris i løbende og faste priser, DKK, 1974-2010	32
Figur 16: Landbrugets samlede gæld, DKK mio., 1993-2011.....	34
Figur 17: Landbrugets obligationsrestgæld fordelt på lånetyper, DKK mio., 2007-2012	35
Figur 18: Gæld pr. bedrift, DKK t., 1990-2010.....	36
Figur 19: Afkast på den investerede kapital, pct., 1992-2010.....	40
Figur 20: Egenkapitalens forrentning, pct., 1992-2010.....	41
Figur 21: Bedriftsformernes afkast på den investerede kapital, pct., 1992-2010.....	42
Figur 22: Oversigt over antal månedlige konkurser i landbruget, 1993-2012	45
Figur 23: Pengeinstitutters eksponering mod landbruget og hektarpris, 1995-2011	47
Figur 24: Pengeinstitutters akkumulerede hensættelser og tab på landbrugsengagementer, DKK, 1995-2011	47
Figur 25: oversigt over sammenlignelige lande og samlet produktionsværdi, 1985-2011	64
Figur 26: Gennemsnitlig driftsindtjening før renter pr. fuldtidsbeskæftiget, 1990-2011	69
Figur 27: Gennemsnitlig driftsindtjening pr. fuldtidsbeskæftiget, 1990-2011.....	70
Figur 28: Hektarpris i udvalgte europæiske lande, DKK, 1990-2009	74
Figur 29: Kapitlets opbygning.....	79
Figur 30: Jordpris i faste priser, 1974-2010.....	82
Figur 31: Samlet udlån og driftsindtjening i landbruget, DKK mio., 1993-2010	84
Figur 32: Jordpris/kapitaliseret værdi, 2000-2010	96
Figur 33: Driftsresultat pr. dyreenhed for konventionelle og økologiske mælkeproducenter, DKK, 1996-2010	114

Bokse:

Boks 1: Bytteforhold, Totalfaktorproduktivitet og økonomisk produktivitet	12
Boks 2: Poster under produktion og faktorforbrug.....	13
Boks 3: Resultatopgørelse.....	19
Boks 4: Fastrenteswaps	27
Boks 5: Valutaswaps	28
Boks 6: Afkastgrad	37
Boks 7: Egenkapitalforrentning.....	37
Boks 8: Driftsindtjening.....	38
Boks 9: Investeret kapital og nettorentebærende gæld	39
Boks 10: Afkastkrav	39
Boks 11: Oversigt over inputfaktorer til udregning af jordpris, DKK t.....	55
Boks 12: De finansielle virksomheders dækning for gælden.....	57
Boks 13: Arbejdsproduktivitet baseret på bruttoværditilvækst	66
Boks 14: Poster under bruttoværditilvækst.....	67
Boks 15: Liberaliseringen af de finansielle virksomheder.....	80
Boks 16: Udregning af jordpris	93

1. Indledning

Dansk landbrug har i en periode befundet sig i en krisetilstand med faldende indtjening og stigende gæld. Indtjeningen i dansk landbrug ramte bunden i 2008 og 2009, hvor det samlede driftsunderskud for heltidsbedrifter endte på DKK 16,5 mia.

Tiden op til 2008 var kendetegnet ved historiske stigninger i jordpriserne, og var indtil da steget uafbrudt i 15 år, med en samlet real stigning på 300 pct.¹. Jordkøbene blev finansieret ved hjælp af nye låntyper, og kapitalgevinsterne brugt på investeringer både inden- og udenfor kernerdriften. Da jordpriserne påbegyndte sit fald i 2008, forsvandt sikkerheden bag udlånene for mange finansielle virksomheder². Timingen var problematisk, da boligpriserne allerede året forinden havde påbegyndt nedturen. De faldende jordpriser medvirkede til at presse flere, i forvejen hårdt ramte, pengeinstitutter. De der var hårdest ramt blev enten tvunget til fusion eller indlemmet i Finansiell Stabilitet, som i starten af 2012 havde 150 landbrugsengagementer³. Landbrugets samlede gæld til de finansielle virksomheder, var ultimo 2012 DKK 334 mia.⁴.

Medierne har under den finansielle krise haft stor fokus på dansk landbrug, hvilket har resulteret i overskrifter som: ”Landbrugets gigantgæld er en tikkende bombe under bankerne⁵” og ”Dansk landbrug styrer mod afgrunden⁶”.

Men er dansk landbrug i så store problemer som beskrevet ovenfor?

Mette Gjerskov, minister for fødevarer, landbrug og fiskeri, udtaler: ”Landbrugets store gæld er meget alvorlig, men jeg hæfter mig ved, at ser man bort fra lønomkostninger og gæld, så ligger dansk landbrug i top⁷”. Ifølge Mette Gjerskov kan krisen i dansk landbrug hovedsageligt henføres til gældsproblemerne. De Økonomiske Råd har en anden mening om tilstanden i dansk landbrug, og udtaler: ”Der synes således at være et strukturelt problem med fortsat lav indtjening på den primære drift. Dette forstærkes af, at erhvervets gæld er vokset hurtigere end indtjeningen ved drift i de senere år.”⁸.

¹ DST (EJEN2, EJEN8, EJEN88 og PRIS12).

² Finansielle virksomheder dækker over pengeinstitutter og realkreditinstitutter.

³ Finanswatch (2012).

⁴ DST (DNRI2 og DNPI2).

⁵ Politiken (2011a).

⁶ Politiken (2012a).

⁷ Politiken (2012b).

⁸ DØR (2010), s. 3.

Der er således stor uenighed om hvorvidt udfordringerne i dansk landbrug kan isoleres til kun at vedrøre gælden, eller om problemerne ligeledes kan henføres til driftsindtjeningen.

Håndteringen af de udfordringer landbruget står overfor, afhænger af problemernes karakter. Det er derfor kritisk at identificere problemernes oprindelse og ikke mindst graden af disse.

Vigtigheden af en fornuftig håndtering af udfordringerne i landbruget skyldes ikke mindst erhvervets placering i det danske samfund. Landbruget har stor betydning for de tyndt befolkede områder, hvor erhvervet medvirker til at sikre beskæftigelse, og modvirke befolkningstilstrømningen fra land til by. Landbruget har ligeledes en stor betydning for dansk eksport, hvor erhvervet medvirker til en naturlig stabilisering i perioder med lavkonjunktur.

I nærværende speciale analyseres landbrugets situation indgående, med henblik på at bestemme hvilke udfordringer erhvervet reelt står overfor. Specialet vil belyse konsekvenserne af situationen, og afklare hvorvidt udfordringerne kun vedrører dansk landbrug, eller om tendensen er den samme i udlandet. Ligeledes vil årsagerne til dansk landbrugs udfordringer blive belyst med henblik på, at diskutere hvordan udfordringerne håndteres på bedst mulig måde.

1.1 Problemformulering

På baggrund af ovenstående indledning er formålet med dette speciale, at besvare følgende problemstilling:

Hvordan og hvorfor er dansk landbrug endt i den nuværende krise, og hvordan håndteres disse udfordringer?

Specialet er opdelt i fem kapitler. Med henblik på en konkretisering af ovenstående problemstilling, er der til hvert kapitel opstillet en række underspørgsmål.

I kapitel 1 analyseres landbrugets historiske indtjening og gældsopbygning:

- Hvordan har landbrugets indtjening historisk set udviklet sig?
- Hvordan har landbrugets gæld historisk set udviklet sig?

Landbrugets nuværende krise kan få konsekvenser for såvel landbruget, som de finansielle virksomheder. I kapitel 2 analyseres landbrugets nuværende påvirkning af de finansielle virksomheder, samt mulige konsekvenser forbundet med landbrugets situation. Analysen gennemføres ved at undersøge landbrugets følsomhed overfor en række faktorer:

- Hvordan er de finansielle virksomheder påvirket af landbrugets krise?
- Hvad er den teoretiske jordpris, og hvilke konsekvenser kan niveauet for denne få for de finansielle virksomheder?
- Hvilke konsekvenser kan ændringer i fødevarepriser og renter få for landbrugets indtjening og solvens?

I kapitel 3 analyseres det hvorvidt situationen i dansk landbrug adskiller sig fra situationen i sammenlignelige lande:

- Hvordan har udviklingen i indtjeningen i dansk landbrug været, sammenlignet med udlandet?
- Hvordan har udviklingen i gælden i dansk landbrug været, sammenlignet med udlandet?

Med henblik på at diskutere en række tiltag til håndtering af den nuværende krise i landbruget, identificeres årsagerne til gældsopbygningen i kapitel 4:

- Hvad er årsagerne til landbrugets gældsopbygning?

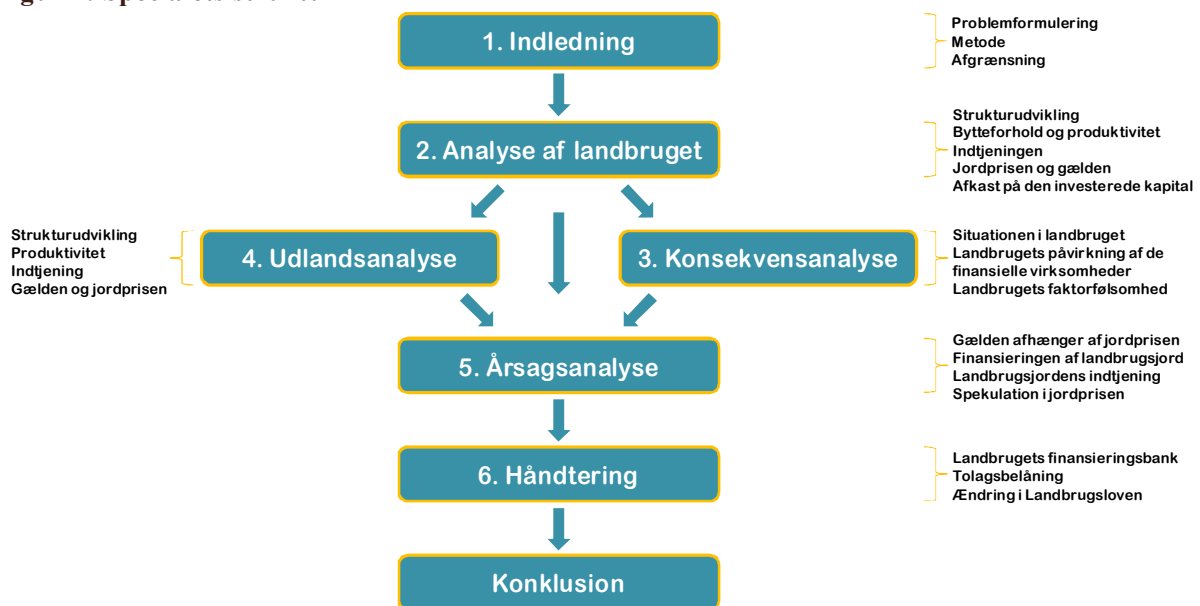
I kapitel 5 fokuseres der på håndteringen af krisen. I kapitlet vil en række tiltag til løsning af landbrugets udfordringer blive diskuteret.

- Hvordan vil tiltagene medvirke til løsningen af landbrugets krise?

1.2 Specialets struktur

Specialet er bygget op som rækkefølgen i problemformuleringen. Både kapitel 1, 2 og 3 er afgørende for de opstillede årsager i kapitel 4. Løsningerne belyses i kapitel 5. Specialets struktur fremgår af figur 1.

Figur 1: Specialets struktur¹



1. Figuren viser specialet struktur, fordelt på kapitler. Desuden fremgår kapitlernes underafsnit. Kilde: Egen tilvirkning.

1.3 Metode

I specialet anvendes en induktiv metodetilgang, hvor empiri anvendes til at drage generelle konklusioner. Specialet baseres på sekundære data, dog suppleret med primære data i det omfang det har været nødvendigt. Dataene er af såvel kvantitativ som kvalitativ karakter.

Der er i specialet udelukkende anvendt data fra anerkendte databaser, hvilket medfører en høj reliabilitet. De anvendte databaser er baseret på stikprøver, hvor størrelsen af stikprøverne varierer. Dette kan medføre en vis usikkerhed, som kan forplante sig til specialets konklusioner. Det antages dog at stikprøvestørrelserne giver et retvisende billede af populationen. De anvendte databaser er baseret på gennemsnitsbetragtninger, hvilket giver et gennemsnitsbillede af niveauet og udviklingen. En gennemsnitsbetragtning giver dog ingen information omkring fordelingen af dataene indenfor stikprøven, herunder spredningen af observationerne. I nogle tilfælde dækker datasættene over data som ikke har relevans for specialet, men som det ikke er muligt at korrigere for. Dette medvirker til at svække validiteten.

Der er i specialet lagt vægt på, at den anvendte empiri er af akademisk karakter, herunder artikler, rapporter og bøger. Den akademiske empiri har dog været begrænset og suppleres derfor af udtalelser og interviews fra eksperter, publiceret i diverse medier. De anvendte udtalelser og interviews stammer fra personer, som vurderes til at have en stor indsigt i det relevante område. Specialet forholder sig kritisk til de anvendte kilder, og sammenhængen hvori udtalelserne er fremkommet. Ligeledes forholder specialet sig kritisk overfor de enkelte personers objektivitet og tilhørsforhold, da det overordnede emne vedrører flere modstridende interesser.

1.4 Afgrænsning

Som følge af specialets omfang er det kun landbruget der behandles, og der afgrænses således fra følgeerhverv, herunder den øvrige fødevareindustri. Inddragelsen af de finansielle virksomheder, vil alene omfatte interaktionen med landbruget. Fra den finansielle sektor inddrages udelukkende pengeinstitutter og realkreditinstitutter.

I store dele af specialet anvendes data fra 2010, da det ikke har været muligt at fremskaffe nyere data. Dette kan medføre at konklusionerne ikke fuldt ud afspejler virkeligheden, idet eksempelvis landbrugets indtjening og den aktuelle jordpris kan have ændret sig markant siden 2010.

Analysen baseres i videst mulig omfang på heltidsbedrifter, idet der er store størrelsesforskelle mellem heltids- og deltidsbedrifter⁹. Desuden vurderes det, at ejerne af deltidsbedrifter har en primær indtægtskilde, udover landbruget. Derfor kan deltidslandbrug i højere grad drives på hobbyniveau, uden nødvendigvis at fokusere fuldt ud på indtjeningen. Gælden associeret med deltidsbedriften, kan således serviceres af den primære indtægtskilde, på de tidspunkter hvor landbrugsdriften ikke genererer overskud.

Det vil i videst muligt omfang blive forsøgt at belyse den økonomiske udvikling for henholdsvis plante-, svine- og mælkeproducenter¹⁰. Disse bedriftstyper er valgt, idet de tilsammen udgør langt størstedelen af dansk landbrug, ca. 85 pct. i 2010¹¹. Der kan desuden nævnes pelsavlere, planteskoler m.m., men da betydningen for den samlede danske landbrugsgæld, samt den tilgængelige datamængde er begrænset, vil disse således ikke blive belyst eksplicit. Grundet specialets omfang, inddrages udenlandske finansielle virksomheder ikke i analysen, af landbruget i udlandet.

⁹ Heltidsbedrifter vurderes som bedrifter med et arbejdsforbrug på over 1665 timer om året. Kilde: DST (JORD2), varedeklarationer.

¹⁰ Planteproducenter henviser til producenter af afgrøder, herunder især kornproducenter.

¹¹ DST (JORD2).

2. Udviklingen i landbrugets indtjening og gæld

2.1 Indledning

Formålet med dette kapitel er at belyse den strukturelle og økonomiske udvikling i dansk landbrug. Det er fra flere sider blevet diskuteret, hvilke udfordringer dansk landbrug står overfor, og overordnet set fokuseres der på to problemstillinger. For det første har dansk landbrugs indtjeningsevne, herunder produktiviteten, været udsat for kritik og for det andet er gældsopbygningen blevet kritiseret¹².

I afsnit 2.2 analyseres landbrugets overordnede strukturudvikling. Afsnit 2.3 belyser pris- og produktivitsudviklingen i landbruget. Afsnit 2.4 analyserer driftsindtjeningen for det samlede landbrug, samt for de enkelte produktionsgrene. I afsnit 2.6 belyses udviklingen i gælden og jordprisen. I afsnit 2.7 sammenkobles de foregående afsnit i en analyse af rentabiliteten i landbruget.

2.2 Strukturudviklingen

Dansk landbrug har gennem mange år været udsat for en markant strukturel udvikling. I 1951 var der således 200.000 landbrug i Danmark, hvilket var reduceret til 33.500 i 2010. Heraf udgjorde heltidslandbrug ca. 15.500¹³. Udviklingen svarer til, at der hvert år er blevet nedlagt mere end 2.800 landbrug eller i gennemsnit 7,7 landbrug om dagen. Udviklingen forventes at fortsætte og dansk landbrugsrådgivning vurderede i 2009, at der vil være omkring 8.000 store heltidslandbrug tilbage i 2015¹⁴.

Af figur 2 fremgår det, at antallet af heltidsbedrifter er faldet ca. 75 pct. siden 1982, og at gennemsnitsstørrelsen på bedrifterne i samme periode er steget.

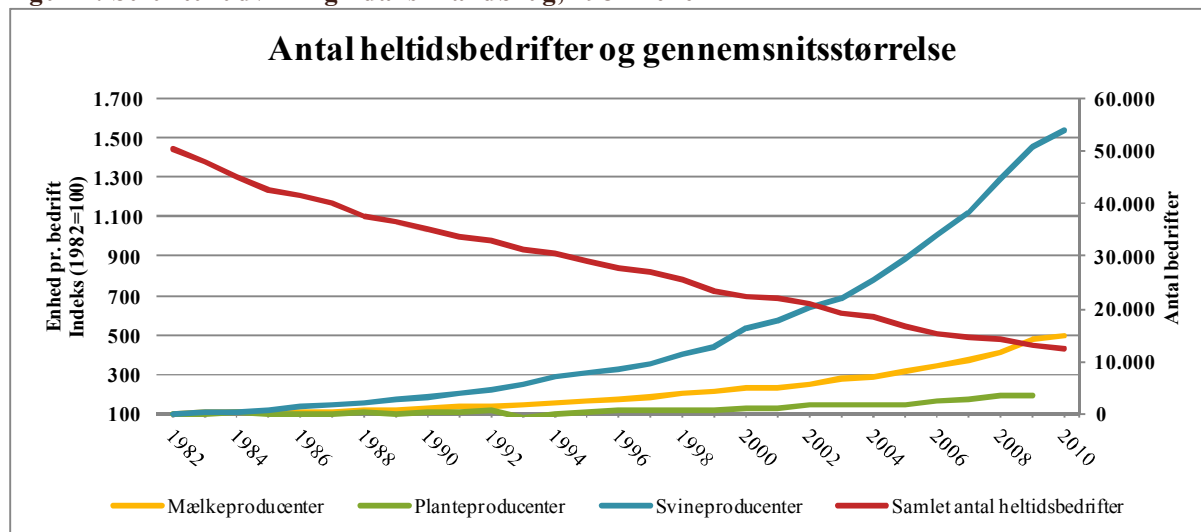
Eksempelvis er svineproducenternes gennemsnitsstørrelse, fra 1982 til 2010, steget til indeks 1.540, hvilket svarer til en stigning fra 169 til gennemsnitligt 2.599 svin pr. bedrift.

¹² Se eksempelvis De Økonomiske Råd (2010) og Fødevareøkonomisk Institut (2011c).

¹³ Ingemann (1997b) og DST (JORD1 og JORD2).

¹⁴ Birkkjær (2009).

Figur 2: Strukturudvikling i dansk landbrug, 1982-2010¹



1. Figuren viser den indekserede udvikling i antallet af enheder (svin, malkekvæg og hektar) fordelt på tre produktionsgrene, samt det samlede antal af heltidsbedrifter i perioden fra 1982 til 2010. Ha pr. bedrift er ikke muligt at få oplyst i 2010. Kilde: DST (HDYR, HDYR07, BDF, BDF07, REGNLA2 og JORD2).

De fleste landbrug har specialiseret sig indenfor én bedriftstype med henblik på at udnytte stordriftsfordele¹⁵. Dette har medført en reduceret diversificering i branchen og indvirkningerne fra dette vil blive nærmere belyst senere i kapitlet.

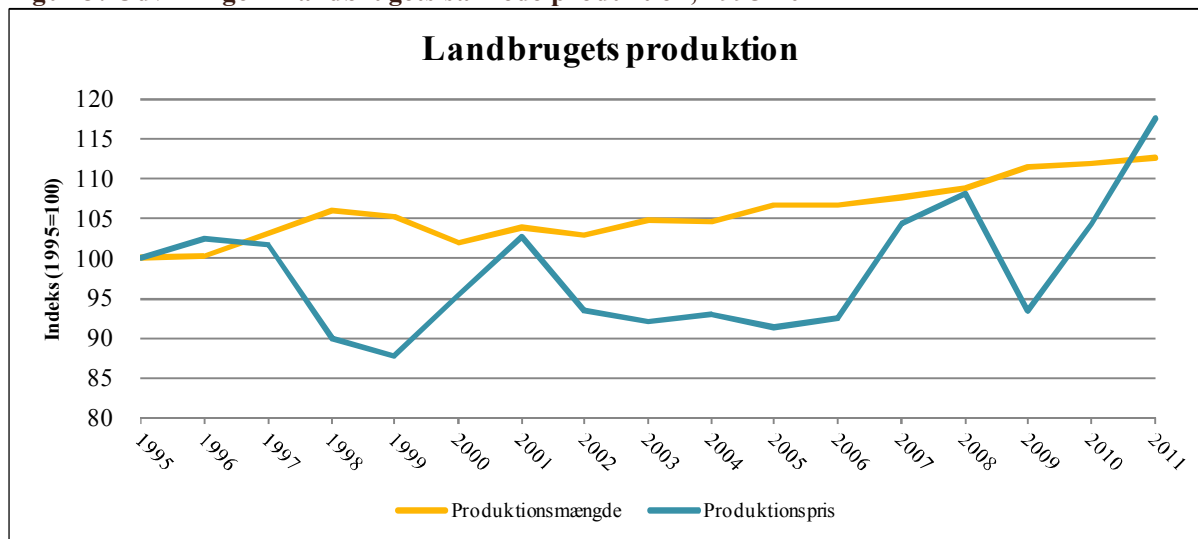
2.3 Bytteforholdet og produktiviteten

Landbrugets driftsindtjening afhænger i høj grad af pris- og mængdeudviklingen. Følgende afsnit vedrører disse faktorer og er beregnet som bytteforhold og totalfaktorproduktivitet (TFP).

Som det fremgår af figur 3, er landbrugets samlede produktionsmængde steget 13 pct. på 15 år. I samme periode har priserne på fødevarer været meget volatile sammenlignet med produktionsmængden, men befinder sig i 2011 18 pct. over 1995-niveau.

¹⁵ Det Økonomiske Råd (2010), s. 48.

Figur 3: Udviklingen i landbrugets samlede produktion, 1995-2011¹



1. Figuren viser den indekserede udvikling i landbrugets produktionsmængde (salgsproduktion) og produktionspris i perioden fra 1995 til 2011. Kilde: DST (MIPRIS, LBFPRIS, PIPRIS og LBFPRIS).

Priserne på landbrugsprodukter fastsættes som udgangspunkt ud fra verdensmarkedspriserne, der er afhængige af udbud og efterspørgsel¹⁶. Efterspørgslen påvirkes af eksempelvis befolkningstilvækst og indkomstudvikling, imens udbuddet påvirkes af eksempelvis en fejlslagen høst¹⁷.

Indenfor EU, har der historisk set været en høj grad af protektionisme. I de senere år er der dog sket et skift over imod øget markedsliberalisering, hvor priserne på vegetabiliske og animalske produkter i højere grad følger verdensmarkedspriserne. Der er dog stor forskel på markedsintegrationen, indenfor de enkelte fødevarer. Korn handles eksempelvis globalt, hvilket medvirker til at gøre kornpriserne mere volatile i forhold til mælk og svinekød, hvor størstedelen af produktionsmængden produceres til hjemmemarkedet¹⁸.

Produktivitet og pris på landbrugsprodukter har afgørende betydning for den økonomiske udvikling i landbruget. Udviklingen i disse vil i det følgende blive belyst via tre nøgletal:

Boks 1: Bytteforhold, Totalfaktorproduktivitet og økonomisk produktivitet

$$\text{Bytteforhold} = \frac{\text{Prisindeks for produktion}}{\text{Prisindeks for samlet faktorforbrug}}$$

Defineres som forholdet mellem landbrugets salgspriser og priserne på landbrugets faktorforbrug (se nedenfor). Bytteforholdet er således et udtryk for udviklingen i landbrugets inputpriser i forhold til outputpriser.

¹⁶ Landbrug og fødevarer (2011a).

¹⁷ Landbrugsavisen (2012a).

¹⁸ Bilag 7A.

$$\text{Totalfaktorproduktivitet (TFP)} = \frac{\text{Mængdeindeks for produktion}}{\text{Mængdeindeks for samlet faktorforbrug}}$$

Defineres som salgsproduktionen divideret med det samlede faktorforbrug (se nedenfor), begge opgjort i mængder. Dermed er totalfaktorproduktiviteten et udtryk for den mængdemæssige ressourceudnyttelse.

Økonomisk produktivitet

Økonomisk produktivitet defineres som produktet af TFP og bytteforholdet¹⁹.

Boks 2 giver et overblik over, hvilke poster, der indgår i henholdsvis produktion og faktorforbrug, beregningerne er placeret i bilag 1.

Boks 2: Poster under produktion og faktorforbrug

Produktion
Vegetabiliske produkter
Animalske produkter
Landbrugsmæssige tjenester mv.
Faktorforbrug
Forbrug i produktionen
Forbrug af fast realkapital
Forbrug af arbejdskraft

Produktion indeholder den del af omsætningen, der kan tilknyttes den landbrugsmæssige drift. Det vil sige vegetabiliske og animalske produkter, samt landbrugsmæssige tjenester mv. som hovedsageligt dækker over maskinstationsaktivitet og udlejning af mælkekvoter²⁰.

Faktorforbrug indeholder alle de omkostninger, der kan tilknyttes den landbrugsmæssige drift. Det vil sige forbrug i produktionen, som dækker over typiske inputfaktorer, herunder foder, gødning og tjenesteydelse fra andre erhverv. Forbrug af fast realkapital er ligeledes en del af faktorforbruget, og er et udtryk for kapitalintensiteten i produktionen. Forbruget af fast realkapital er udtrykt ved afskrivninger. Endelig indgår også forbrug af arbejdskraft, som dækker over brugerfamiliens indsats og lønnet arbejdskraft.

Udregning af TFP afhænger i høj grad af datavalg og datakvalitet, hvilket medfører, at resultatet kan variere alt efter, hvem der foretager beregningerne. Eksempelvis kom Fødevareøkonomisk Institut (FOI) og De Økonomiske Råd (DØR) frem til forskellige konklusioner omkring udviklingen i TFP²¹. Dette har efterfølgende medført, at FOI har fremsat kritik af metoden anvendt

¹⁹ Fødevareøkonomisk Institut (2011a).

²⁰ DST (REGNLA2), varedeklarationer.

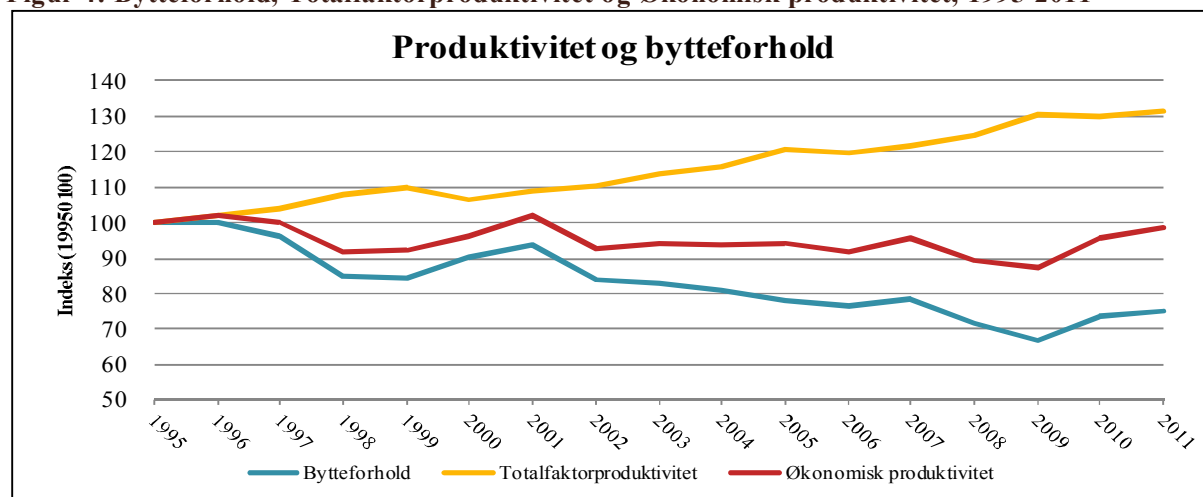
²¹ De Økonomiske Råd (2010) og Fødevareøkonomisk institut (2011a).

af DØR²². DØR's udregning har fået kritik for ikke at indeholde intern omsætning af foder og udsæd, samt ikke at inkludere maskinstationsvirksomhed og landboturisme. Den interne omsætning bør medregnes, da alternativet til intern omsætning, er at købe eller sælge produkterne eksternt. Ligeledes bør maskinstationsvirksomhed inkluderes, da det må betegnes som en driftsaktivitet. Landboturisme bør formentlig ikke indgå, da det som udgangspunkt ikke har noget at gøre med kernerdriften. I det følgende har det dog ikke været muligt at udskille landboturisme fra det anvendte data. Landboturisme antages at udgøre en begrænset andel af det samlede bruttoudbytte. Ligeledes er lagerforskydningerne indenfor vegetabiliske og animalske besætninger medtaget i produktionen. Indeksudviklingen er estimeret ud fra udviklingen i henholdsvis kornproduktion, samt kød og levende dyr i alt.

Indekseringer på Danmarks Statistik (DST) er kun foretaget over 5-6 årige perioder. Det har derfor været nødvendigt at sammenkæde indeksene, hvilket kan give problemer såfremt datagrundlag/opgørelsesmetode har ændret sig. Derfor er flere sum-poster indekseret på baggrund af vægtninger foretaget ud fra DST's bruttofaktorrindkomst opgørelse.

Figur 4 viser den relative udvikling i bytteforhold og TFP.

Figur 4: Bytteforhold, Totalfaktorproduktivitet og Økonomisk produktivitet, 1995-2011¹



1. Figuren viser en indekseret udvikling i landbrugets bytteforhold, totalfaktorproduktivitet og økonomisk produktivitet i perioden fra 1995 til 2011. Bytteforholdet er udregnet som landbrugets outputpriser divideret med inputpriser. Totalfaktorproduktiviteten er udregnet som landbrugets outputmængder divideret med inputmængder. Økonomisk produktivitet er udregnet som produktet af bytteforholdet og totalfaktorproduktiviteten. Det har ikke været muligt at finde oplysninger omkring pris/mængdeudviklingen for dyrlæge+medicin omkostninger i perioden 1995-1999. Da omkostningerne kun udgør en minimal andel af de samlede faktoromkostninger, er pris/mængdeudviklingen baseret på udviklingen i perioden efter 1999. Mængdeudviklingen i forbruget af fast realkapital og arbejdsforbrug er i 2011 foretaget på baggrund af estimater udarbejdet af FOI. Kilde: DST (REGNLA1, REGNLA2, JORD1, LBFPRIS, MIPRIS, PIPRIS, FODER2, HALM, PELS1, flerårigt prisindeks), Fødevareøkonomisk Institut (2011b) og egne beregninger.

²² Landbrugsavisen (2011b).

Landbrugets bytteforhold er årligt faldet med 1,68 pct., hvilket påvirker driftsresultatet negativt²³. Af figur 3 fremgik det at priserne i perioden fra 1999 til 2001 steg kraftigt, hvilket tydeligt kan aflæses i bytteforholdet. Det skyldes, at prisstigningerne især begunstigede svinekød og mælk, hvorimod kornpriserne var nogenlunde uændrede. Dette medførte et scenarie, hvor store dele af landbrugets outputpriser steg, imens en stor del af inputpriserne var uændrede, hvilket resulterede i en positiv nettopåvirkning af driftsresultatet.

Det omvendte scenarie var tilfældet under fødevarekrisen i perioden fra 2006 til 2008. Her skyldtes prisstigningerne hovedsageligt store stigninger i kornpriserne, hvorimod priserne på mælk og især svinekød ikke steg tilsvarende. Resultatet blev et væsentligt forringet bytteforhold for mælke- og svineproducenter²⁴. Eksemplet viser, hvordan stigende fødevarepriser påvirker de enkelte bedriftsformer forskelligt. Eksempelvis er svineproducenter afhængige af lave kornpriser for at opnå et højt bytteforhold, imens kornproducenter selvfølgelig belønnes ved høje kornpriser. Fra 2009 til 2011 er bytteforholdet blevet kraftigt forbedret som følge af stigende priser på både svinekød, mælk og korn.

Fra 1995 til 2011 har der været en årlig produktivitetsstigning på 1,95 pct., målt ved TFP, hvilket har medvirket til at opveje bytteforholdets udhuling af driftsresultatet. Denne sammenhæng har igennem mange år været et centralt punkt i landbrugs litteraturen og er blevet benævnt ”*landbrugets trædemølle*”²⁵. Eftersom landbrugsprodukters indkomstelasticitet er lav, fører øget velstand i befolkningen kun til en beskeden forøgelse i forbruget af landbrugsprodukter. Dette medfører i stedet et fald i landbrugsprodukternes andel af de samlede forbrugsudgifter. En samtidig stigning i landbrugets produktivitet medfører, at udbuddet overstiger efterspørgslen. Denne udvikling medfører lavere priser og afføder et behov for en endnu større stigning i produktiviteten²⁶.

Stigningen i TFP kan henføres til en række faktorer. Stigningen skyldes blandt andet den teknologiske udvikling, som eksempelvis indførelsen af malkerobotter, der har effektiviseret malkningen og frigjort arbejdskraft. En anden grund til udviklingen i TFP kan findes i landbrugets strukturudvikling hen imod større bedrifter. FOI nævner strukturudviklingen, som værende hovedårsag til den positive udvikling i TFP, idet større bedrifter kan udnytte stordriftsfordele²⁷. Endvidere kan forbedringer af den tekniske efficiens medføre stigninger i TFP. Som eksempel på

²³ Den årlige udvikling i bytteforholdet er udregnet på baggrund af et geometrisk gennemsnit.

²⁴ DST (LBFPRIIS).

²⁵ Cochrane (1958).

²⁶ Zobbe (2001).

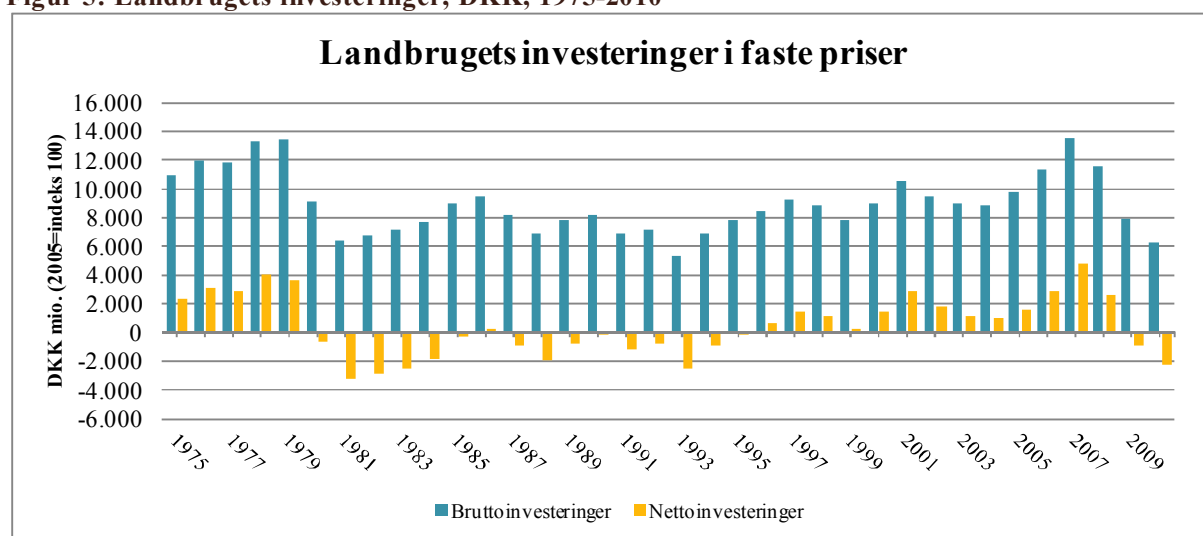
²⁷ Fødevareøkonomisk Institut (2011a).

dette kan nævnes den gennemsnitlige årlige produktion pr. malkeko, som er steget fra 5.900 kg. mælk i 1984, til knap 9.100 kg i 2010²⁸. For svineproducenter har produktivitetsstigninger resulteret i, at det gennemsnitlige årlige antal producerede grise pr. so er steget fra 19 i 1984 til 28 i 2010²⁹. Endelig påvirker de enkelte landmænds driftsøkonomiske evner TFP positivt, ligesom vejret kan spille en rolle i forhold til produktiviteten de enkelte år³⁰.

Miljøforanstaltninger reducerer derimod stigningen i TFP og medvirker til, at landbruget eksempelvis ikke kan anvende den produktionsmæssigt optimale mængde gødning og pesticider³¹.

Den positive udvikling i TFP er stagneret i 2010 og 2011, og årsagen kan blandt andet findes i landbrugets finansieringsmuligheder. Gælden i landbruget har således reduceret mulighederne for yderligere låneoptagelse, imens faldende jordpriser har reduceret egenkapitalen³². Dette har tilsammen sat en effektiv stopper for landbrugets vokseværk, og bestræbelserne på at opnå yderligere stordriftsfordele. Af figur 5 fremgår udviklingen i landbrugets investeringer i faste priser.

Figur 5: Landbrugets investeringer, DKK, 1975-2010¹



1. Figuren viser landbruget brutto- og nettoinvesteringer i faste priser i perioden fra 1975 til 2009. Nettoinvesteringerne er lig med bruttoinvesteringer minus afskrivninger, og alt andet lige et udtryk for et stigende eller faldende kapitalapparat. Afskrivningerne opgøres ud fra afskrivningssatser fastlagt af DST (LBF2-varedeklarationer). Tallene dækker over investeringer i driftsbygninger, inventar, grundforbedringer og landvinding. Investeringerne i 2010 er et skøn foretaget af Landbrug & Fødevarer på baggrund af foreløbige regnskabsresultater. Kilde: DST (LBF2) og Landbrug og fødevarer (2011c), s. 13.

²⁸ Landbrug og fødevarer (2011b).

²⁹ Landbrug og fødevarer (2011b).

³⁰ Fødevareøkonomisk Institut (2011a).

³¹ Fødevareøkonomisk Institut (2011a).

³² Gæld og jordpriser vil blive belyst nærmere under afsnit 2.6.2 og 2.6.3.

Af figuren fremgår det at nettoinvesteringerne i 2009 og 2010 var negative, hvilket, alt andet lige, medfører at kapitalapparatet forringes, og bidrager til at forværre dansk landbrugs konkurrenceevne. Det er blevet fremhævet, at der fortsat er et stort potentiale for forbedringer af produktiviteten gennem stordrift³³. Med henblik på at skabe mulighed for nye investeringer, vedtog folketetinget i marts 2012 etableringen af en finansieringsbank for levedygtige landbrug, som grundet krisen ikke kan opnå den nødvendige finansiering³⁴. Finansieringsbanken vil blive nærmere belyst i kapitel 6.2.

På trods af en stagnerende TFP, har det kraftigt forbedrede bytteforhold i 2010 og 2011 medvirket til, at den økonomiske produktivitet er blevet forbedret, jf. figur 4. Prisprognoser udarbejdet af OECD peger i retning af uændrede eller svagt faldende reale fødevarepriser, hvilket understreger nødvendigheden af at TFP igen begynder at stige med henblik på at øge indtjeningen³⁵.

2.4 TFP inklusiv finansieringens påvirkning

Som det vil fremgå senere i specialet, udgør jord en stor del af landbrugets samlede aktiver og netop opkøb af jord udgør en vigtig del af landbrugets strukturudvikling. Eftersom jord ikke er afskrivningsberettiget, vil investeringer i jord ikke indgå i forbruget af fast realkapital, og TFP vil derfor ikke indeholde den fulde udvikling i kapitalintensiteten. Med henblik på, at analysere jordens betydning for produktivitsudviklingen, udregnes TFP inklusiv bankomkostninger.

Bankomkostninger indeholder indirekte og direkte bankomkostninger. Indirekte bankomkostninger dækker over forskellen mellem pengeinstitutternes betalte/udbetalte renter (rentemarginalen) og en referencerente som en produktion. Direkte bankomkostninger dækker over administrationsomkostninger, låneomkostninger, gebyrer og lignende til penge- og realkreditinstitutter³⁶. TFP eksklusiv bankomkostninger er et udtryk for TFP uafhængigt af indvirkninger fra finansiering kun indeholdende indvirkninger fra den underliggende drift. TFP inklusiv bankomkostninger viser derimod produktivitsudviklingen inklusiv påvirkninger fra finansieringen³⁷. Af figur 6 fremgår det, at finansieringen, især fra 2004, har en stor indvirkning på TFP.

³³ Rasmussen (2010).

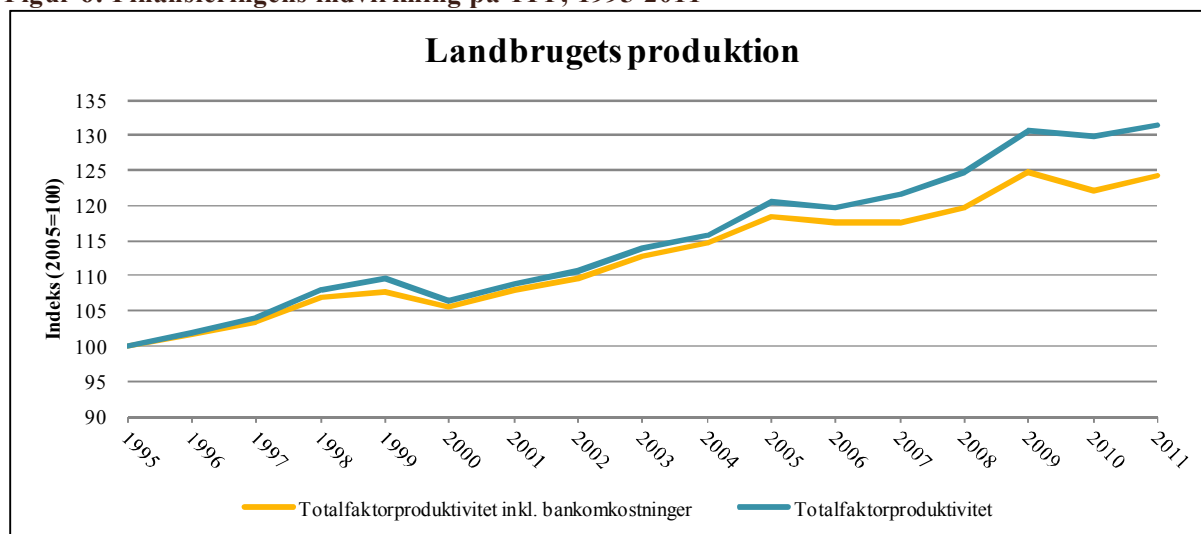
³⁴ Erhvervs- og Vækstministeriet – pressemeddelelse.

³⁵ OECD (2012).

³⁶ DST (LBFI1), varedeklarationer.

³⁷ Fødevareøkonomisk Institut (2011a).

Figur 6: Finansierings indvirkning på TFP, 1995-2011¹



1. Figuren viser en indekseret udvikling i totalfaktorproduktivitet og totalfaktorproduktivitet inklusiv bankomkostninger i perioden fra 1995 til 2011. Bytteforholdet, inklusiv bankomkostninger, er ikke medtaget i figuren, idet bankomkostningernes indvirkning i perioden er relativt lille. Beregningen er dog foretaget, og fremgår af bilag 1. Kilde: Se figur 4, samt DST (Tal sendt via mail fra Mads Kjeld Meyer-Dissing).

Fra 2004 til 2011 er TFP mere end 5 pct. lavere, når finansieringen inddrages. Som det vil fremgå af afsnit 2.6.3, er gælden steget kraftigt siden 2004. Således peger det i retning af, at belåningen af de stigende jordpriser har haft en negativ indvirkning på dansk landbrugs produktivitet. Stigningen i TFP, som blandt andet er fremkommet på baggrund af bedriftsudvidelser og øget stordrift, påvirkes således negativt af en øget gældsætning.

Beregningerne af bytteforhold, og TFP har vist, at udviklingen i den økonomiske produktivitet de seneste to år er blevet forbedret, hovedsageligt som følge af bytteforholdet. Dette understreger omskifteligheden i dansk landbrugs driftsindtjening. Udviklingen i TFP inklusiv bankomkostninger tegner derimod et billede af, at dansk landbrug i højere grad end tidligere er tyngt af finansielle omkostninger og at produktivitetsforbedringerne de senere år kan have været ”dyrt købt”.

2.5 Indtjeningen

I det følgende afsnit vil landbrugets indtjening blive analyseret, med det formål at klarlægge om landbruget har et indtjeningsproblem. Desuden vil analysen afdække eventuelle driftsspecifikke forskelle i indtjeningen på tværs af produktionsgrenene. Her vil svine-, kvæg- og plantebedrifter blive analyseret, idet disse bedriftsformer udgør langt størstedelen af dansk landbrug. I afsnit 2.5.1 belyses datagrundlaget for dette afsnit. Afsnit 2.5.2 analyserer landbrugets samlede indtjening. Afsnit 2.5.3 belyser landbrugets indtjening på bedriftsniveau. Landbrugets anvendelse af swap-aftaler bliver undersøgt i afsnit 2.5.4.

2.5.1 Datagrundlag

Analysen tager udgangspunkt i perioden fra 1990 til 2010. Det har ikke været muligt at fremskaffe regnskabsdata fra 2011, da de først offentliggøres ultimo 2012.

Af boks 3 fremgår DST's opgørelsesmetode for landbrugsregnskaber, hvilket danner grundlag for analysen.

Boks 3: Resultatopgørelse

Resultatopgørelse
Bruttoudbytte
-Driftsomkostninger
=Driftsresultat før renter
-Finansielle omkostninger
+Generelle driftstilskud
=Driftsresultat

Bruttoudbyttet dækker overordnet set over omsætningen inklusiv EU-støtteordninger³⁸. Siden 2005 fremgår størstedelen af EU støtten under ”generelle driftstilskud” som følge af EU’s udfasning af den produktionsafhængige støtte³⁹. *Driftsomkostningerne* er de omkostninger der relateret til driften, eksempelvis råvareomkostninger, løn til medarbejdere og afskrivninger. *Finansielle omkostninger* indeholder, udover renter og låneomkostninger, også lejeomkostninger. Det kan diskuteres hvorvidt disse lejeomkostninger bør være en del af driftsomkostningerne. I specialet vil lejeomkostninger blive betragtet som finansielle omkostninger, idet alternativet til at leje er et køb, som vil medføre renteomkostninger og afskrivninger. Desuden kan det nævnes, at hovedparten af lejeomkostningerne er forpagtningsafgifter, som er lejeudgift på jord. Eftersom jord ikke er afskrivningsberettiget, vil alle alternative omkostninger ved køb frem for leje alligevel indgå som renteudgifter.

Generelle driftstilskud udgjorde frem til 2005 en relativt lille andel af driftsresultatet, men fra 2005 steg denne andel betragteligt som følge af enkeltbetalingsordningen⁴⁰. Indtil 2005 var størstedelen af EU-støtten produktionsafhængig, og indgik i bruttoudbyttet. *Driftsresultatet* er den del der er tilbage til aflønning af landmanden og forrentning af egenkapitalen. Benævnelsen ”driftsresultat” er en smule misvisende i forhold til traditionelle regnskabsopstillinger, da posten udover driftsposter

³⁸ I bruttoproduktionen indgår indtægterne ved salg af bedriftens produkter inkl. anvendt eget foder og udsæd i bedriften, arbejde for andre, værdiændringer af husdyrbestand og lagerbeholdninger, naturalier til privat og lønnet arbejdskraft, samt direkte tilskud.

³⁹ Se bilag 2 der vedrører udviklingen i EU-støtten.

⁴⁰ Enkeltbetalingsordningen blev indført i 2005 i forbindelse med udfasningen af den produktionsafhængige EU-støtte, se bilag 2.

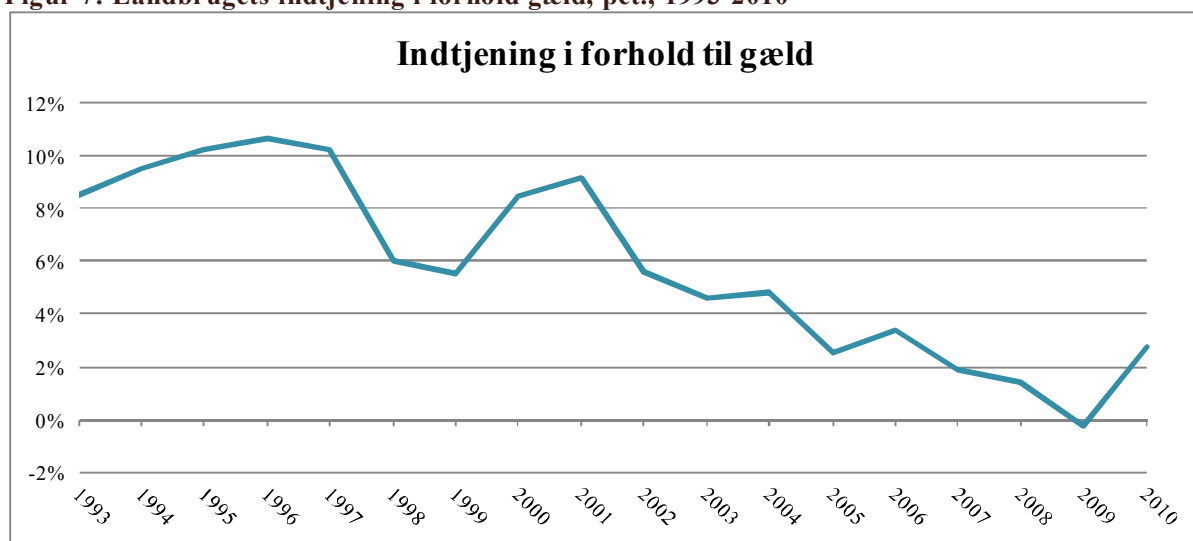
også indeholder finansieringsposter. I opgørelsen på DST er ”driftsresultatet før renter” i stedet et udtryk for det reelle driftsresultat. I dette speciale anvendes terminologien fra DST.

Regnskabsdataene på DST bygger på en repræsentativ stikprøve af heltidsbedrifter, som i perioden har udgjort en stigende andel af den samlede population (3,8 pct. i 1990 og 11,6 pct. i 2010). Denne stikprøve vurderes at være repræsentativ, i forhold til at opgøre en gennemsnitlig resultatopgørelse og balance for de enkelte produktionsgrene. Stikprøven er dog mere usikker i starten af perioden. Det er vigtigt at være opmærksom på, at DST’s regnskabstal er opgjort som et gennemsnit af en stikprøve. Tallene siger således ikke noget om spredningen i tallene, hvorfor ekstreme observationer kan medvirke til at give et forkert billede af virkeligheden.

2.5.2 Landbrugets samlede indtjening

Figur 7 afbilder problemstillingerne vedrørende indtjening og gæld, der blev belyst indledningsvis i dette kapitel. Af figuren fremgår det, at landbrugets indtjening i forhold til gæld, har været faldende i store dele af perioden. Indtjeningen, der skal servicere gælden, udgør dermed en relativt mindre del, dog med undtagelse af 2010 hvor der ses en forbedring.

Figur 7: Landbrugets indtjening i forhold gæld, pct., 1993-2010¹

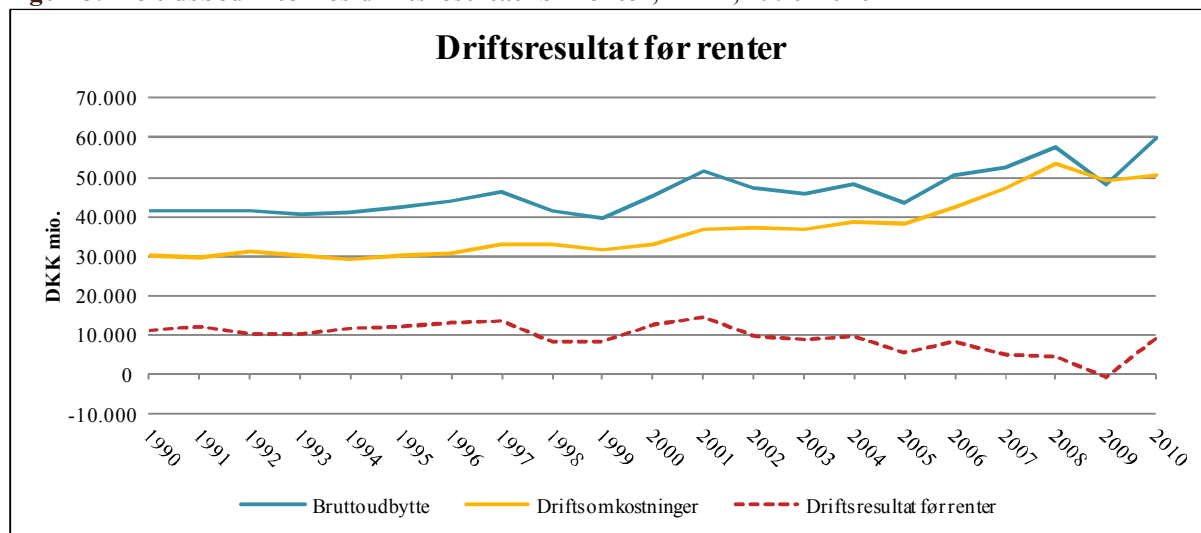


1. Figuren viser udviklingen i landbrugets indtjening i forhold gæld, i perioden fra 1993 til 2010. Figuren viser således hvor stor en procentuel andel indtjeningen udgør af gælden. Indtjeningen dækker over driftsindtjeningen før renter, der svarer til bruttoudbyttet fratrukket driftsrelaterede omkostninger. Dette bliver gennemgået nærmere i afsnit 2.4. Kilde: DST (REGNLA2, JORD2, DNPIB, DNRIB, DNPIB2, DNRIB2 og tidsserier).

Det fremgår ikke hvorvidt en faldende indtjening eller stigende gæld har været skyld i den negative udvikling. I dette afsnit analyseres hvorvidt figurens udvikling kan henføres til indtjeningen og/eller gælden. Det er således nødvendigt at kende problemets omfang, før eventuelle konsekvenser, årsager og løsninger bestemmes.

Som det fremgår af figur 8, er landbrugets samlede driftsomkostninger i perioden fra 2000 og frem til 2009 steget kraftigere end bruttoudbyttet. Udviklingen skyldes blandt andet, som nævnt i afsnit 2.3, en ugunstig udvikling i den økonomiske produktivitet (se figur 4). Desuden har den strukturelle udvikling medført færre, men større bedrifter, og det kan således være svært at afgøre nettoeffekten af disse to påvirkninger.

Figur 8: Heltidsbedrifternes driftsresultat før renter, DKK, 1990-2010¹



1. Figuren viser udviklingen i heltidsbedrifternes bruttoudbytte, driftsomkostninger og driftsresultat før renter i perioden fra 1990 til 2010. Figuren er vist i løbende priser. Udover svine-, mælke- og planteproducenter, indgår pelsdyrproducenter, fjerkræproducenter og gartnerier. Kilde: DST (REGNLA2 og JORD2).

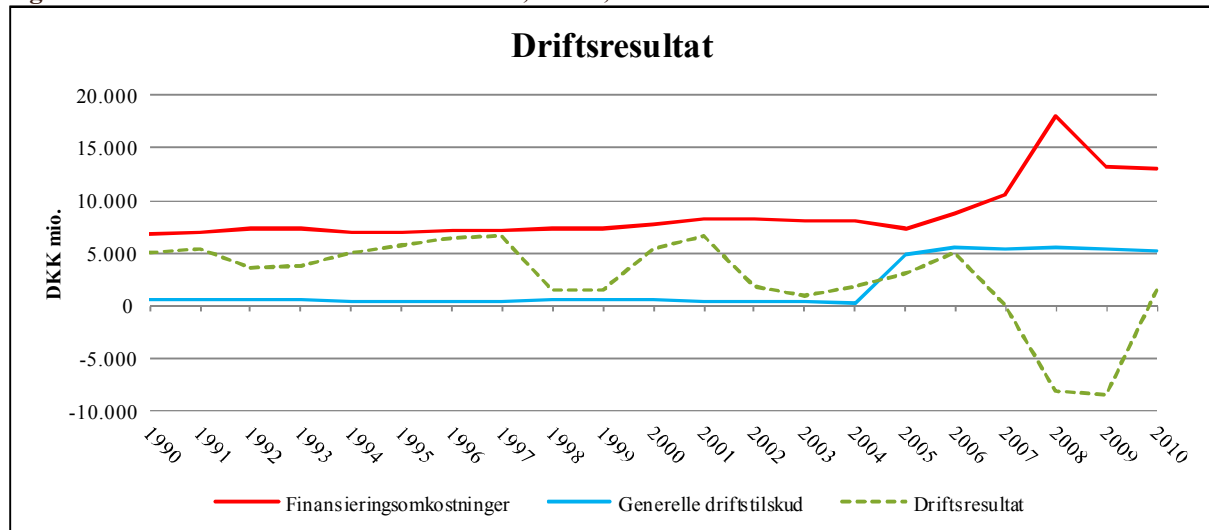
Udviklingen i driftsresultatet før renter er kraftigt påvirket af svineproducenterne, som har en dominerende position i dansk landbrug. I 2010 udgjorde svineproducenternes bruttoudbytte således 39 pct. af landbrugets samlede bruttoudbytte. Herudover udgjorde kvægproducenterne 28 pct. og planteproducenterne 16 pct.⁴¹. I perioden fra 2007 til 2010 har der været store udsving i alle tre produktionsgrenes driftsresultater før renter, hvilket blandt andet kan henføres til den tidligere nævnte fødevarekrise fra 2006 til 2008. Værst så det ud i 2009, hvor landbruget oplevede et negativt driftsresultat før renter, især drevet af kraftigt faldende mælkepriser. Landbrugets stigende bytteforhold var i 2010 hovedårsagen til forbedringen af driftsresultatet før renter, jf. figur 4.

Af figur 9 fremgår driftsresultatet, som viser, at landbruget fra 2005 og frem presses af høje finansielle omkostninger. I perioden fra 1990 til 2005 stiger finansielle omkostninger kun marginalt, imens de i perioden fra 2006 til 2010 stiger kraftigere, hvilket medfører store negative driftsresultater for alle tre produktionsgrene. Stigningen skyldes en stor forøgelse af gælden, samt

⁴¹ DST(JORD2), varedeklarationer

en stigning i renterne fra 2005 til 2008. Endvidere er en del af forklaringen, at der i 2008 blev realiseret store tab på rente- og valutaswaps, hvilket i alt beløb sig til DKK 3,4 mia.⁴². Tab realiseret ved swap-aftaler vil blive nærmere belyst i afsnit 2.5.3.

Figur 9: Heltidsbedrifternes driftsresultat, DKK, 1990-2010¹



1. Figuren viser udviklingen i heltidsbedrifternes samlede finansielle omkostninger, generelle driftstilskud og driftsresultat i perioden fra 1990 til 2010. Figuren er vist i løbende priser. Udover svine-, mælke- og planteproducenter, indgår pelsdyrproducenter, fjerkræproducenter og gartnerier Kilde: DST (REGNLA2 og JORD2).

De stigende finansielle omkostninger resulterer i et driftsresultat omkring nul i 2007 og et negativt resultat i 2008. På trods af et fald i de finansielle omkostninger fra 2008 til 2009 sker der ingen forbedringer i landbrugets driftsresultat, hvilket hovedsageligt skyldes faldende bytteforhold.

I 2010 opnår landbruget et positivt driftsresultat. Forbedringen sker alene på baggrund af en kraftig stigning i driftsresultatet før renter, blandt andet som følge af en positiv udvikling i bytteforholdet. Udviklingen i finansielle omkostninger bidrager ikke mærkbart til stigningen i driftsresultatet til trods for fortsat faldende renter i 2010. Hovedårsagen skal findes i en realisering af tab på swap-aftaler på i alt DKK 3,2 mia.⁴³.

Forøgelsen af de generelle driftstilskud, som følge af omstruktureringen af EU-støtten i 2005, har, alt andet lige, ingen indvirkning på driftsresultatet, da der sker et tilsvarende fald i bruttoudbyttet.

Som nævnt har DST endnu ikke offentliggjort regnskabsdata for 2011. Udviklingen i TFP og bytteforholdet peger dog i retning af en forbedring af driftsresultatet før renter. Et fortsat lavt renteniveau kombineret med væsentlig færre tab på swap-aftaler, vil formentlig resultere i

⁴² DST (JB3).

⁴³ DST (JB3).

reducerede finansielle omkostninger i 2011. Samlet set indikerer dette et forbedret driftsresultat i 2011 sammenlignet med 2010.

I afsnittet nedenfor belyses udviklingen i indtjeningen på bedriftsniveau.

2.5.3 Indtjeningen på bedriftsniveau

Formålet med dette afsnit er at analysere den underliggende driftsudvikling indenfor de enkelte bedriftsformer, rensset for struktureffekter. Analysen udarbejdes ved at tage udgangspunkt i udviklingen på enhedsniveau, altså pr. svin i svinebedrifter, pr. ha. i plantebedrifter, og pr. ko i kvægbedrifter. Hermed vil alene pris- og mængdeændringer fremgå, hvilket muliggør en vurdering af udviklingen i de enkelte produktionsgrenes driftsindtjening.

Det er vigtigt at nævne, at svine- og mælkeproducenter også producerer afgrøder til salg og eget foder. Omvendt kan planteproducenter ligeledes producere både svin og mælk. Fordelingen af bedrifter ud på de enkelte produktionsgrene opgøres på DST ved, at estimere et standard output (SO) for alle bedriftsformerne i stikprøven. Som hovedregel henføres en bedrift til en specifik bedriftsform, såfremt over 50 pct. af det samlede SO kan henføres hertil⁴⁴. Tidligere (1990-2009) anvendtes standard dækningsbidraget (SDB), som er inklusiv driftsomkostninger og driftstilskud. Forskellen mellem de to opgørelsesmetoder vurderes dog ikke til at have nogen væsentlig betydning for validiteten, jf. DST (REGNLA2 og JORD2).

I data fra DST er svine- og fjerkræproduktion opgivet under ét. En mere hensigtsmæssig opdeling ville være at opdele svineproducenter og fjerkræproducenter, da de blandt andet er påvirket af vidt forskellige prisparametre. Det samme gør sig gældende for kvægproducenter, hvor både kødkvægsproducenter og mælkeproducenter indgår. Eftersom svineproducenter udgør 93 pct. og mælkeproducenter udgør 94 pct. af de to stikprøver, antages data dog at være repræsentativt for udviklingen indenfor disse to bedriftsformer⁴⁵. DST har fra 2010 valgt at indføre en højere detaljeringsgrad i regnskabsstatistikken for landbruget, hvilket har betydet at svine-, fjerkræproducenter, samt kødkvægsproducenter og mælkeproducenter er blevet delt op i selvstændige enheder. Med henblik på at sikre trenden i dataene, udarbejdes analyserne med udgangspunkt i den gamle opdeling.

⁴⁴ DST (JORD2), varedeklarationer.

⁴⁵ DST (JORD2), varedeklarationer.

Indtjening pr. enhed

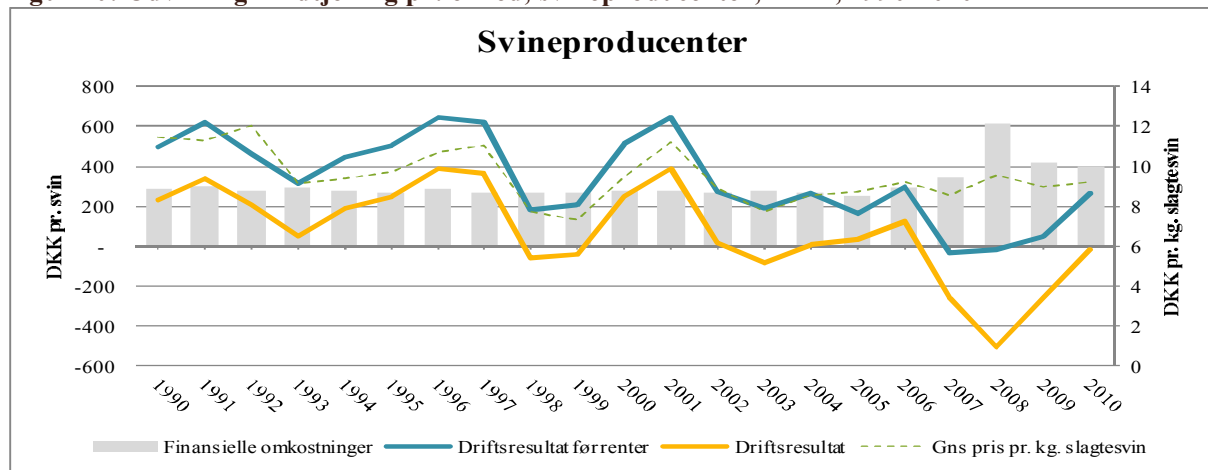
Afsnittet er opdelt med udgangspunkt i de tre produktionsgrene, som vil blive belyst enkeltvis.

Svineproducenter

Den gennemsnitlige svineproducent har i perioden 1990-2010 oplevet en kraftig vækst i antallet af svin pr. bedrift, jf. figur 2. Som det fremgår af figur 10 er driftsindtjeningen før renter pr. svin dog ikke steget, på trods af en positiv udvikling i svineproducenternes TFP⁴⁶. Dette skyldes at svineproducenter har været påvirket af meget volatile outputpriser, og stigende driftsomkostninger til især lønnet arbejdskraft, foderomkostninger og energiomkostninger⁴⁷. Driftsresultatet før renter har i perioden korreleret med noteringen pr. kg. svin, men fra 2006 til 2007 fremgår et kraftigt fald i driftsresultatet før renter, hvilket kan henledes til kraftigt stigende foderpriser⁴⁸.

De finansielle omkostninger pr. svin har indtil 2006 været stabile, men stiger markant i 2007 og 2008, hvilket tydeligt afspejles i driftsresultatet. Stigningen stammer fra en forøgelse af gælden. I 2008 skyldes stigningen en kombination af tab på realiserede swap-aftaler og en stigende rente. I 2010 resulterede tab på swap-aftaler i, at de finansielle omkostninger kun faldt marginalt, på trods af et faldende renteniveau.

Figur 10: Udvikling i indtjening pr. enhed, svineproducenter, DKK, 1990-2010¹



1. Figuren viser svineproducenternes udvikling i driftsresultatet, driftsresultat før renter og finansielle omkostninger for heltidsbedrifter, i perioden fra 1990 til 2010. Desuden viser figuren afregningsprisen pr. kg. slagtesvin. Figuren er vist i løbende priser. Kilde: DST (REGNLA2 og JORD2), Landbrug og fødevarer (svinenotering) og egne beregninger.

⁴⁶ Fødevareøkonomisk Institut (2011a), s. 41.

⁴⁷ Se indeks- og common size analyse af regnskabsposter i bilag 3.

⁴⁸ Foderomkostningerne udgjorde 40 pct. af bruttoudbyttet i 2006 og 53 pct. af bruttoudbyttet i 2007, se bilag 3.

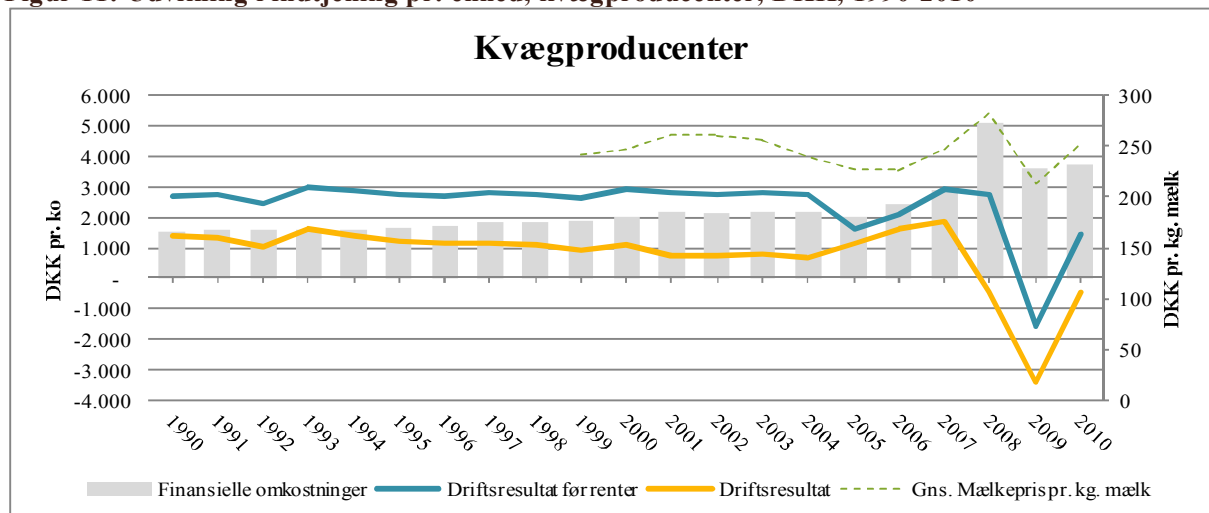
Kvægproducenter

Kvægproducenternes indtjening har været stabil frem til 2004, hvilket overvejende skyldes at EU-støtten sørgede for stabile mælkepriser. Siden EU-støtten blev omstruktureret i 2005, har driftsindtjeningen før renter pr. ko været meget volatil, hvilket fremgår af figur 11. Dette skyldes blandt andet at EU ikke i samme omfang som tidligere intervenserer i markederne for at styre priserne⁴⁹. Stigningen fra 2006 til 2007 skyldes blandt andet en stigende indtjening på mælk som følge af fødevarekrisen, imens stagneringen i driftsindtjeningen før renter i 2008 især skyldes høje omkostninger til foder. Generelt set er det de samme faktorer, som har betydning for svine- og kvægproducenternes driftsomkostninger, herunder lønomkostninger og foderomkostninger jf. bilag 4 (indeks- og common size analyse). Størstedelen af driftsomkostningerne udgøres af omkostninger til foder, dog i et mindre omfang end hos svineproducenterne⁵⁰. Dette medfører, alt andet lige, en lavere driftsrisiko sammenlignet med svineproducenterne.

Faldet i mælkeprisen fra 2008 til 2009, samt stigningen fra 2009 til 2010, slår direkte igennem på driftsresultatet før renter.

De finansielle omkostninger pr. ko har indtil 2005 været stabile, hvorefter gælden er steget, og har medført øgede finansielle omkostninger. Stigningen fra 2006 til 2008 skyldtes en rentestigning, kombineret med realiserede tab på swap-aftaler. Kvægproducenter påvirkes, ligesom svineproducenter, negativt af tab på swap-aftaler i 2010.

Figur 11: Udvikling i indtjening pr. enhed, kvægproducenter, DKK, 1990-2010¹



1. Figuren viser kvægproducenternes udvikling i driftsresultatet, driftsresultat før renter og finansielle omkostninger for heltidsbedrifter, i perioden fra 1990 til 2010. Desuden viser figuren afregningsprisen pr. kg. mælk, i perioden fra 1999 til 2010. Figuren er vist i løbende priser. Kilde: DST (REGNLA2 og JORD2), Arla Foods (mælkenotering) og egne beregninger.

⁴⁹ Se bilag 7A.

⁵⁰ Foderomkostninger udgjorde 23 pct. af bruttoudbyttet i 2010, se bilag 4.

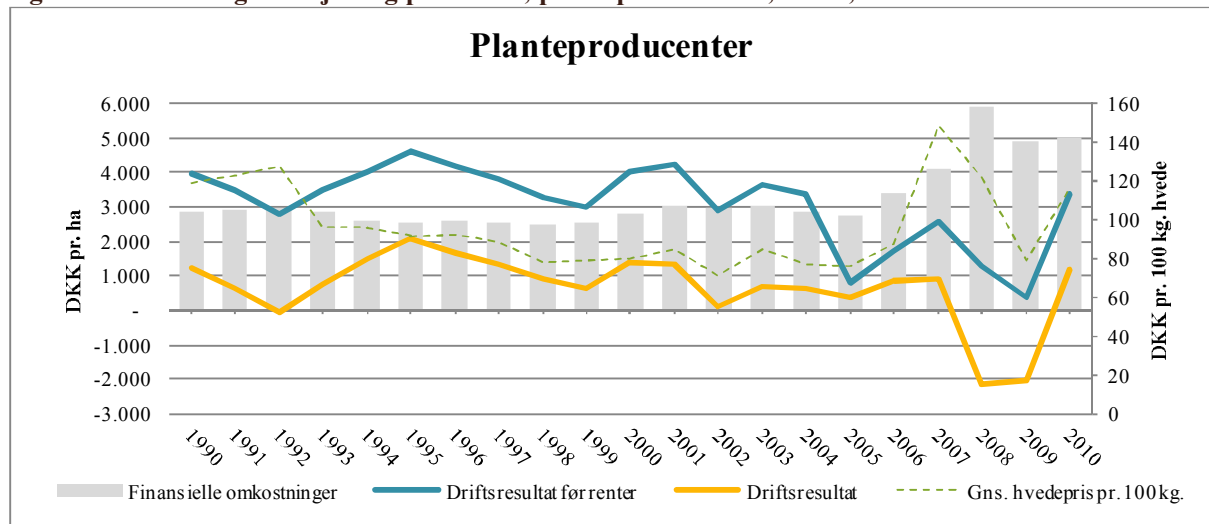
Planteproducenter

Planteproducenternes bruttoudbytte korrelerer i mindre grad med den afbillede fødevarepris, end det er tilfældet for svine- og kvægproducenter. Dette skyldes at det kun er hvedeprisen, som er afbilledet i figur 12, og at planteproducenter producerer andre afgrøder⁵¹. Desuden har mange planteproducenter også dyr i bedriften, især svin, hvilket forklarer stigningen i bruttoudbyttet fra 1999 til 2001, hvor hvedeprisen var forholdsvis konstant⁵².

I 2005 fremgår det tydeligt, at EU-støtten omstruktureres, hvilket medførte et fald i driftsresultatet før renter. Det viser samtidig, at en stor del af planteproducenternes driftsindtjening stammer fra subsidier (ca. 20 pct. i 2004). Den efterfølgende fødevarekrise fra 2005 til 2007 medførte, at driftsindtjeningen før renter steg kraftigt.

Driftsomkostningerne er gennem hele perioden steget mere end bruttoudbyttet, og denne negative udvikling kan hovedsageligt henføres til energi, løn og foderomkostninger⁵³. Foderomkostninger udgør den største enkeltpost, dog er denne post væsentlig mindre end det er tilfældet for svine- og kvægproducenter⁵⁴. Planteproducenter har i mindre grad eksponering imod enkeltposter, sammenlignet med kvæg- og svineproducenter hvilket reducerer driftsrisikoen (se indeks- og common size analyse i bilag 5).

Figur 12: Udvikling i indtjening pr. enhed, planteproducenter, DKK, 1990-2010¹



1. Figuren viser planteproducenternes udvikling i driftsresultatet, driftsresultat før renter og finansielle omkostninger for heltidsbedrifter, i perioden fra 1990 til 2010. Desuden viser figuren afregningsprisen pr. 100 kg. hvede, i perioden fra 1990 til 2010. Figuren er vist i løbende priser. Kilde: DST (REGNLA2, JORD2 og KAPIT1) og egne beregninger.

⁵¹ Hvedeprisen korrelerer dog historisk set med priserne på en række andre afgrøder, og udviklingen i hvedeprisen fungerer således som substitut for hovedparten af den vegetabiliske produktion, jf. DST (KORN1, REGNLA2).

⁵² I 2000 udgjorde svineproduktion 15 pct. af planteproducenternes bruttoudbytte, DST (REGNLA2).

⁵³ DST (REGNLA2, JORD2).

⁵⁴ Foderomkostninger udgjorde 13 pct. af bruttoudbyttet i 2010, jf. bilag 5.

Som tilfældet er med svine- og kvægproducenter, oplever planteproducenterne også fra 2005 en kraftigt stigning i de finansielle omkostninger som følge af rentestigninger. Ligeledes påvirkes planteproducenter af realiserede tab på swap-aftaler i 2008 og 2010.

2.5.4 Overblik over landbrugets swap-aftaler

Landbrugets optagelse af lån via rente- og valutaswaps har i medierne været udsat for massiv kritik⁵⁵. I medierne er swap-aftalerne således blevet symbol på de seneste års manglende fokus på driftsindtjeningen i landbruget. Som det fremgik af ovenstående analyse har alle produktionsgrene været påvirket af tab på swap-aftaler i 2008 og 2010. Formålet med dette afsnit er at få et overblik over swap-aftalerne, og deres betydning for landbruget.

Landbruget har siden årtusindeskiftet optaget et stigende antal lån via rente- og valutaswap aftaler. I 2007 og 2008 indgik landbruget mange fastrenteswaps med det formål at sikre sig mod rentestigninger⁵⁶.

Boks 4: Fastrenteswaps

Ved indgåelse af en fastrenteswap "bytter" man en variabel rente og opnår i stedet en fast rente. Fastrenteswappen opnår en negativ markedsværdi, når renten falder, som det netop var tilfældet fra 2008 og frem. Den negative markedsværdi realiseres kun såfremt swappen indfries før tid.

Renteudviklingen har betydet, at landmænd med fastrenteswaps har måttet stille ekstra sikkerhed, og i nogle tilfælde er aftalerne blevet tvangslukket, og landmændene tvunget til at realisere tabene. Udover fastrenteswaps har valutaswaps ligeledes påført landbruget store tab. Erhvervsøkonomisk chef fra Videncentret for landbrug, Klaus Kaiser, skelner skarpt mellem renteswaps og valutaswaps, og kalder renteswaps for et afdækningsinstrument og valutaswaps for rendyrket spekulation: *"Når der indgås forretninger i en fremmed valuta som schweizerfranc, er det spekulation i håbet om at opnå en rentegevinst mod at påtage sig en valutakursrisiko"*⁵⁷. Valutaswaps er hovedsageligt blevet indgået i Schweizerfranc (CHF), da renten typisk har været lav⁵⁸.

⁵⁵ Se eksempelvis Jyllands-Posten (2012a), Landbrugsavisen (2011b) og Berlingske (2010).

⁵⁶ Landbrug og fødevarer (2011c).

⁵⁷ Landbrugsavisen (2012b).

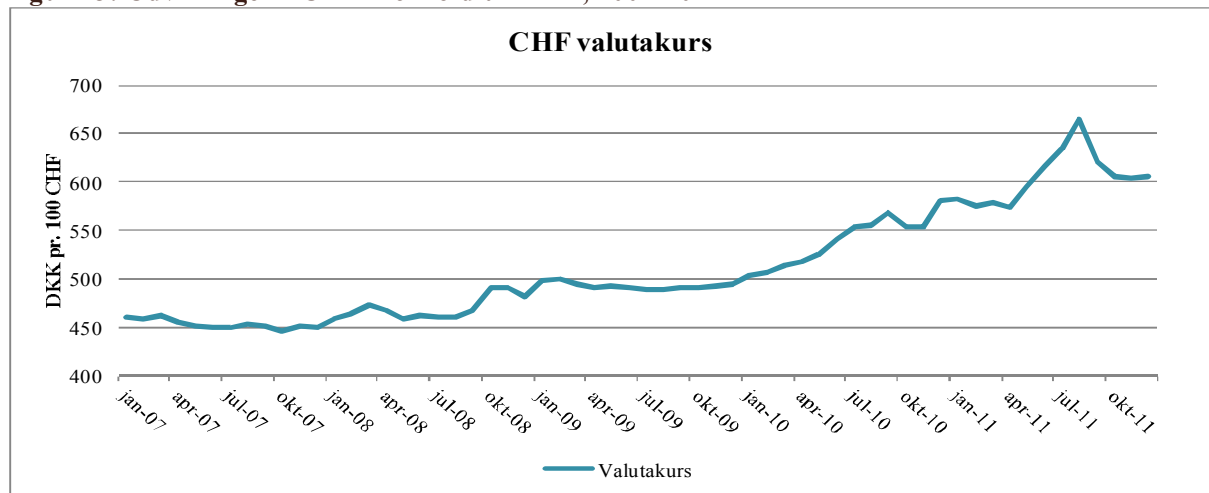
⁵⁸ Landbrug og fødevarer (2011c).

Boks 5: Valutaswaps

En valutaswap giver, modsat en renteswap, mulighed for låneomlægning uden at der skal betales for at oprette et nyt lån. Til gengæld opnår valutaswappen en negativ markedsværdi, når valutaen som lånet er optaget i apprecierer i forhold til den valuta, som lånet skal tilbagebetales med. Opnår valutaswappen en negativ markedsværdi kræves ekstra sikkerhedsstillelse, men modsat renteswaps har valutaswaps ikke nødvendigvis en markedsværdi på nul ved udløb.

Af figur 13 fremgår udviklingen i prisen på CHF i forhold til DKK. CHF apprecierede fra 2008 til 2011 med omkring 50 pct. i forhold til DKK. Dette har i en række tilfælde resulteret i tvangsindløsning⁵⁹.

Figur 13: Udviklingen i CHF i forhold til DKK, 2007-2011¹



1. Figuren viser udviklingen i DKK pr. 100 CHF i perioden fra januar 2007 til december 2011. Kilde: DST (DNVALM).

Af tabel 1 fremgår DST's opgørelse over tab i forbindelse med swap-aftaler. Det er ikke muligt at fremskaffe en opgørelse over det præcise tab på de indgåede swap-aftaler, og der er ikke fuld enighed om tabene på swap-aftaler de enkelte år⁶⁰. Der er dog nogenlunde enighed om det samlede tab, som anslås til at være omkring DKK 7 mia. inklusiv tab i 2011. I forhold til tidligere var tabene i 2011 relativt begrænsede og vurderes gennemsnitligt til at ende på omkring 80-90.000 kr. pr. bedrift, hvilket skyldes, at størstedelen af de udestående valutaswap-aftaler er realiserede⁶¹.

⁵⁹ Jyllands-Posten (2012a).

⁶⁰ Videncentret for landbrug har lavet en opgørelse, hvor tabet estimeres til at være 4 mia. kr. i 2008 og omkring 2,3 mia. kr. i 2010.

⁶¹ Jyllands-Posten (2012a), Landbrugsavisen (2012b) og bilag 7C.

Tabel 1: Realiserede tab i forbindelse med swap-aftaler mv.¹

Realiseret tab ved swap mv., DKK t.	2006	2007	2008	2009	2010
Total			3.410.200		3.176.600
Låneomkostninger pr. drift, DKK t.	2006	2007	2008	2009	2010
Svineproduktion	3,2	11,0	176,7	24,0	154,3
Mælkeproduktion	-3,8	11,7	108,7	29,9	123,5
Planteproduktion	-0,6	14,5	92,2	37,9	120,5
Låneomkostninger i pct. af finansieringsomkostninger	2006	2007	2008	2009	2010
Svineproduktion	0,4	1,1	9,5	1,8	10,8
Mælkeproduktion	-0,7	1,8	9,0	3,1	11,8
Planteproduktion	-0,1	2,0	9,1	4,3	12,6

1. Tabellen viser realiserede tab i forbindelse med swap-aftaler mv. i perioden fra 2006 til 2010. Låneomkostningerne på DST indeholder omkostninger i forbindelse med låneoptagelse og omlægning, samt kursreguleringer på lån optaget i fremmed valuta og realiserede tab på swap-aftaler. Kilde: DST (REGNLA2, JORD2, JB3), varedeklaration og egne beregninger.

Som det fremgår af tabellen, har de realiserede tab på swap-aftaler i 2008 og 2010 haft en tydelig indvirkning på alle tre bedriftsformer. Ifølge Klaus Kaiser har primært svine- og mælkeproducenter benyttet sig af swap-aftaler⁶².

I beregningerne fra DST er det dog ikke muligt at udelukke planteproducenterne og målt i procent af de samlede finansielle omkostninger er der ingen af bedriftsformerne, som har lidt større gennemsnitligt tab end andre. Jens Kr. A. Møller, direktør i DLR Kredit, udtaler: *"En stor del af kurstabene er koncentreret på relativt få bedrifter"*⁶³, og på baggrund af dette, må det formodes, at visse finansielle virksomheder har haft betydelige tab på enkeltengagementer.

2.6 Jordprisen og gælden

Analysens fokus har indtil nu været på landbrugets strukturudvikling, og de enkelte bedrifters driftsindtjening. Nedenstående afsnit omhandler udviklingen i prisen på landbrugsjord, samt gældsudviklingen⁶⁴. I afsnit 2.6.1 argumenteres der for at jord udgør markant den største andel af landbrugets aktiver. Afsnit 2.6.2 belyser jordprisens udvikling. I afsnit 2.6.3 dekomponeres gælden i dansk landbrug.

2.6.1 Fast ejendom består af jord

Landbrugsjord udgør klart den største andel af landbrugets aktiver, og andelen har fra 1990 til 2010 været stigende. Udviklingen fremgår af figur 14, der viser andelen af fast ejendom, hvori jord indgår, i procent af landbrugsaktiverne. En yderligere opdeling af fast ejendom er ikke mulig på DST, men det antages, at jorden inklusive driftsbygninger udgør størstedelen af værdien. Grundet en ny opgørelsesmetode til værdiansættelse af fast ejendom, kan 2009 og 2010 ikke umiddelbart

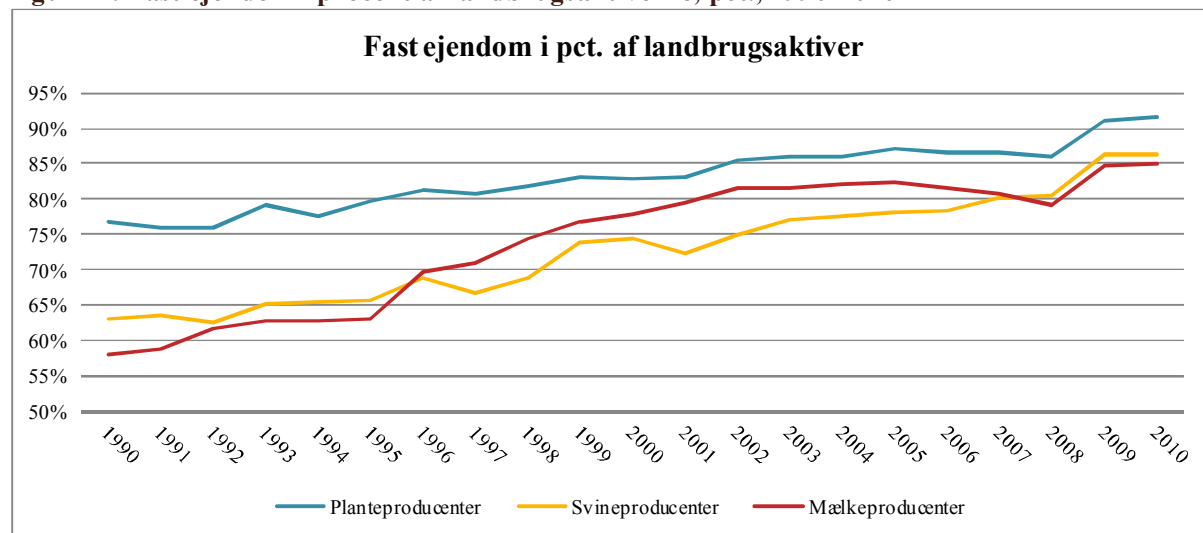
⁶² Landbrugsavisen (2012b).

⁶³ Jyllands-Posten (2012a).

⁶⁴ *Jordprisen* sidestilles med *pris pr. ha*. I specialet bliver *jordprisen* sidestillet med *priser på landbrugsejendomme*.

sammenlignes med tidligere år. Fra 2009 værdiansættes fast ejendom således til anslåede handelspriser, mod tidligere offentlig ejendomsvurdering. Det fremgår således af figur 14, at fast ejendom udgør en større andel af landbrugsaktiverne i 2009 i forhold til 2008, til trods for at jordprisen faldt kraftigt i 2009⁶⁵. Dette indikerer at den offentlige ejendomsvurdering har været konservativ, sammenlignet med den reelle udvikling.

Figur 14: Fast ejendom i procent af landbrugsaktiverne, pct., 1990-2010¹



1. Figuren viser udviklingen i fast ejendom i procent af landbrugsaktiverne, i perioden fra 1990 til 2010. I fast ejendom indgår jord, driftsbygninger, jordbeholdninger af udsæd og gødning, samt mælkekvoter. Landbrugsaktiverne dækker over fast ejendom, rettigheder, husdyr, inventar og lagerbeholdninger, men ikke finansielle aktiver. Kilde: DST (REGNLA2, JORD2 og JORD2-varedeklaration).

Landbrugsjorden udgør en stor og stadig stigende andel af landbrugsaktiverne. Værdien af andre landbrugsaktiver såsom husdyr, inventar og lagerbeholdninger er ligeledes steget i perioden, dog ikke ligeså kraftigt som jordprisen. Eksempelvis er husdyrs andel af landbrugsaktiverne for svineproducenter faldet fra 17 pct. i 1990 til 5,5 pct. i 2008, jf. bilag 6. Nedenfor belyses den historiske udvikling i jordprisen.

2.6.2 Jordprisen

Der forefindes ikke en opgørelse over de overordnede jordpriser i Danmark. SKAT laver en opgørelse over handelspriserne på landbrugsejendomme, hvor ejendommene bliver opdelt efter antallet af tilhørende hektar⁶⁶. DST anvender samme opgørelse i deres statistik over udviklingen i priserne på landbrugsejendomme.

Denne statistik danner grundlag for egne beregninger af hektarprisernes udvikling, som vil blive

⁶⁵ Dette fremgår af figur 15.

⁶⁶ DST (EJEN88), varedeklarationer.

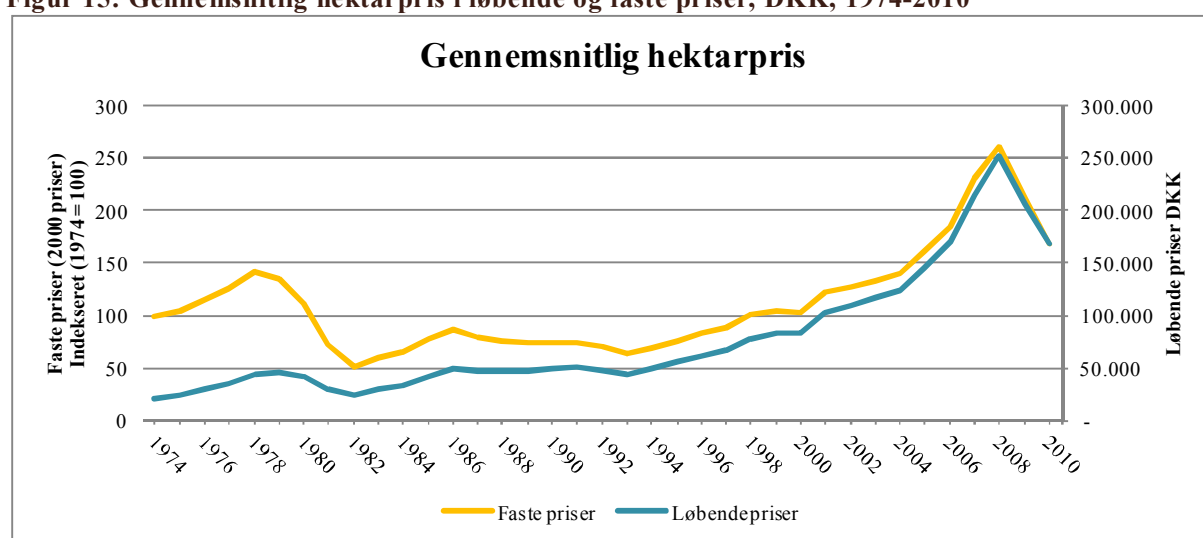
anvendt i resten af specialet. I beregningerne inkluderes alene landbrugsejendomme på mere end 15 ha, idet bebyggelse vurderes til at have for stor indvirkning på arealer under 15 ha. Desuden påvirkes priserne på mindre arealer af, hvorvidt de passer ind i andre eksisterende jordarealer (se bilag 7A). Beregninger viser tydeligt, at prisen pr. ha falder, når landbrugsejendommenes størrelse overstiger 15 ha⁶⁷.

Der er store regionale forskelle i jordprisen og den beregnede jordpris skal derfor anses som et vejledende gennemsnit af jordprisen i Danmark.

Udregningen er baseret på frie handler, dvs. handler indgået mellem uafhængige parter. Ved handler mellem afhængige parter, herunder generationsskifte, kan fælles incitamenter medvirke til en urealistisk vurdering af jordprisen.

Figur 15 viser udviklingen i de gennemsnitlige danske hektarpriser siden 1974.

Figur 15: Gennemsnitlig hektarpris i løbende og faste priser, DKK, 1974-2010¹



1. Figuren viser jordprisen udvikling i faste og løbende priser i perioden fra 1974 til 2010. Faste priser er opgjort i 2000-priser og indekseret i forhold til 1974. Idet DST kun har data tilbage til 1990, er data fra 1974 til 1990 fremskaffet via Videncentret for Landbrug. Dataene stammer oprindeligt fra skattedirektoratet, de er dog opgjort på samme måde som dataene fra DST, og der er derfor ingen problemer i sammenkædningen af dataene. Kilde: DST (EJEN2, EJEN8, EJEN88), Skattedirektoratet via Videncentret for Landbrug og egne beregninger.

Der har i perioden været store udsving i antallet af frie salg, jf. bilag 8. Sikkerheden i beregningerne af jordprisen afhænger af antal salg. Antallet af salg falder mod slutningen af perioden, hvilket medfører større usikkerhed ved estimeringen af hektarprisen, i særdeleshed ved regionale prisfastsættelser.

⁶⁷ Beregningerne er foretaget på baggrund af DST (EJEN2, EJEN8 og EJEN88). På større ejendomme, 30 til 60 ha, kan der være driftsbygninger som repræsenterer en betragtelig andel af værdien (se bilag 7C). Det er dog ikke muligt at lave en fornuftig korrektion, så bebyggelsen ikke længere er en del af statistikken.

Jordprisen i faste priser steg fra 1974 til 1978, hvorefter landbrugskrisen i starten af 1980'erne medførte et reelt fald i jordprisen på 55 pct.⁶⁸. Fra starten af 1990'erne begyndte jordprisen at stige og nåede i 2008 et rekordniveau med en gennemsnitspris på 250.000 kr. pr. ha målt i løbende priser. Reelt lå jordpriserne ligeledes på et rekordhøjt niveau, og udviklingen vidner om store reale kapitalgevinster i perioden. Stigningen var især kraftig fra 2005 til 2008, hvorefter finanskrisens indtog medførte kraftige fald i jordprisen, hvilket betød, at priserne i 2010 var på samme niveau som i 2006. Dette svarer til et fald på 33 %. Årsagerne til jordprisens udvikling vil blive belyst nærmere i kapitel 5. Jordprisernes udvikling hænger tæt sammen med udviklingen i gælden, hvorfor gælden i dansk landbrug belyses nedenfor.

2.6.3 Gælden

Gældsætningen i det danske landbrug har været genstand for stor mediebevågenhed, ligesom der har været diskussioner omkring, hvad gælden i dansk landbrug præcist indeholder⁶⁹.

Ifølge DST er den samlede gæld i landbruget DKK 359 mia., hvoraf DKK 125 mia. kan henføres til deltids- og fritidslandbrug⁷⁰. Dette svarer til, at hver deltids- og fritidslandbrug i gennemsnit har en restgæld på DKK 3,5 mio.⁷¹. Det må antages at deltids- og fritidslandbrug er i stand til at servicere gælden via en alternativ indtægtskilde, i de perioder hvor der er underskud på landbrugsdriften. På denne baggrund vurderes de DKK 125 mia. ikke til at udgøre en stor risiko for den finansielle sektor, sammenlignet med heltidsbedrifterne. Da det historisk set ikke er muligt at frasortere deltids- og hobbylandbrugs andel af gælden, vil der dog ikke blive korrigeret for denne del. Af de DKK 359 mia. kan DKK 24 mia. henføres til anden gæld, herunder varegæld. Eftersom varegæld indgår i anden gæld, antages posten ikke at være rentebærende, og vil derfor ikke blive belyst nærmere. Den samlede gæld ender derfor på ca. DKK 334 mia.

Til gengæld har dansk landbrug, udover DKK 334 mia., en stor udskudt skattegæld på i alt DKK 90 mia.⁷². Udskudt skat stammer hovedsageligt fra genvundne afskrivninger og ejendomsavancer, og den udskudte skat er som udgangspunkt ikke et problem, idet den ofte kan føres videre ved et

⁶⁸ Hansen (2010).

⁶⁹ Se eksempelvis Børsen (2012a) og Politiken (2011a).

⁷⁰ Landbrugsavisen (2011a).

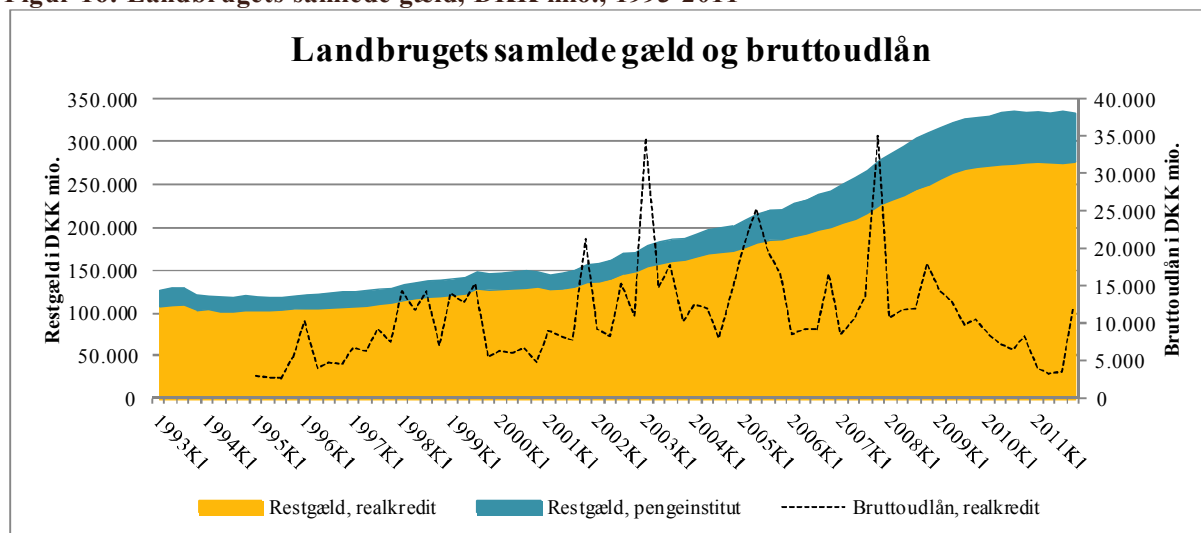
⁷¹ Birkkjær (2009) medtager i sin opgørelse over antallet af landbrug, modsat Danmarks Statistik, både deltids- og fritidslandbrug, hvorfor antallet er større end på DST. Derfor kan disse data i højere grad sammenlignes med gældsopgørelsen, da gældsopgørelsen ligeledes dækker over fritidslandbrug. Dataene stammer fra Landbrug & Fødevarer og antallet af deltids- og fritidslandbrug er ifølge disse data 35.500. Dermed fremkommer den gennemsnitlige gæld som DKK 125 mia./35.500 bedrifter.

⁷² Jyllands-Posten (2011).

ejerskifte⁷³. I tilfælde af konkurs skal den tilbageværende skattegæld dog betales og såfremt aktivernes værdi ikke kan dække skattegælden, kan skattevæsenet modregne deres tilgodehavende i landmandens fremtidige lønindtægter⁷⁴. Dette kan få store konsekvenser for en landmand, men vil som udgangspunkt ikke berøre de finansielle virksomheder, grundet deres placering i prioritetsrækkefølgen.

Ud af den samlede rentebærende gæld på DKK 334 mia. kan DKK 278 mia. henføres til realkreditlån, imens DKK 56 mia. kan henføres til gæld i pengeinstitutter. Denne fordeling fremgår af figur 16.

Figur 16: Landbrugets samlede gæld, DKK mio., 1993-2011¹



1. Figuren viser landbrugets samlede rentebærende restgæld, fordelt på henholdsvis pengeinstitutgæld og realkreditgæld i perioden fra 1. kvartal 1993 til 4. kvartal 2011. Desuden viser figuren realkreditinstitutternes samlede bruttoudlån til landbruget i perioden fra 1. kvartal 1995 til 4. kvartal 2011. Kilde: DST (DNPIB, DNRIIB, DNPIB2, DNRIIB2 og tidsserier) og Realkreditforeningen (Udlånsaktivitet).

Gælden til både penge- og realkreditinstitutter er steget fra 1997, og i særdeleshed fra 2005 til 2009, hvilket korrelerer med jordprisens udvikling (se figur 15). I alt voksede landbrugets gæld med DKK 120 mia. i perioden fra 2005 til 2010.

Siden jordprisen begyndte at falde i 2008, er det samlede udlån stagneret og på trods af et faldende bruttoudlån og lave renter, har landbruget kun i meget begrænset omfang formået at nedbringe restgælden. Dette kan skyldes de fornævnte tab på swap-aftaler, et faldende driftsresultat før renter, samt en negativ udvikling i rentemarginalerne⁷⁵. Rentemarginalerne er generelt steget, især efter

⁷³ Landbrugsavisen (2011a).

⁷⁴ Jyllands-Posten (2011).

⁷⁵ Rentemarginalen er den gennemsnitlige udlånsrente fratrasket den gennemsnitlige indlånsrente. Kilde: Landbrug og fødevarer (2011c).

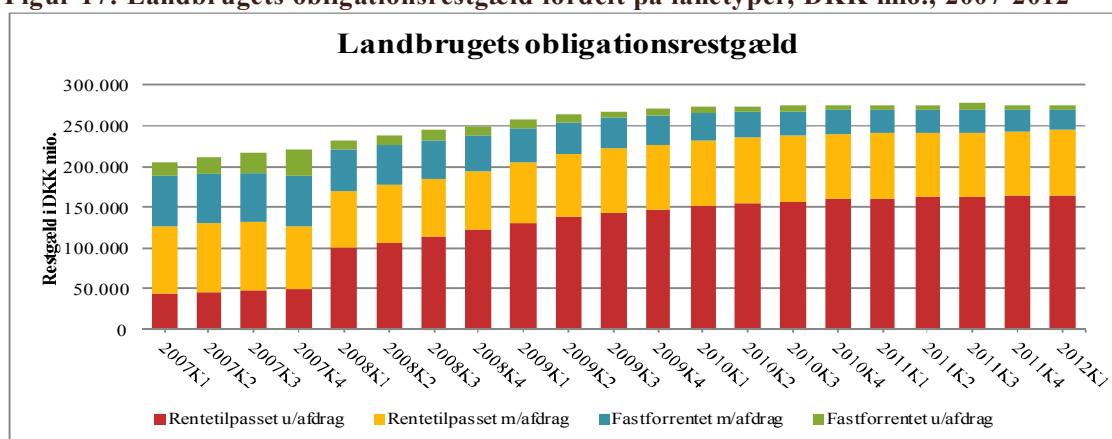
faldet i jordpriserne er indtruffet. Pengeinstitutterne forklarer blandt andet stigningen i rentemarginalen med stigende tab og højere udgifter til funding. Nationalbanken forventer fortsatte stigninger i rentemarginalen i de finansielle virksomheder med henblik på at styrke indtjeningen⁷⁶.

Realkreditinstitutternes innovation inden for nye produkter har i de senere år medført en lang række nye låntyper. Figur 17 illustrerer udviklingen i landbrugets obligationsrestgæld fordelt på låntyper.

Rentetilpasningslån blev indført i 1996, og udgjorde ca. 89 pct. af obligationsrestgælden i 1. kvartal 2012⁷⁷. Rentetilpasningslån med op til 10 års afdragsfrihed blev muligt fra 2003 og udgjorde i 1. kvartal 2012 62 pct. af obligationsrestgælden. På denne baggrund kan det konkluderes, at landbruget har taget godt imod realkreditinstitutternes nye produkter.

Nye låntyper så som F1, F3 og F5, der alle er rentetilpasningslån, er kendetegnet ved en lavere startydelse, men med en højere risiko i forhold til fastforrentede lån. I 2010 var 54 pct., svarende til DKK 146 mia. af obligationsrestgælden i landbruget finansieret via F1-lån⁷⁸. Dette medfører en stor rentefølsomhed og dermed kan rentestigninger, samt afdragsfrihedens ophør få væsentlig betydning, hvilket vil påvirke ikke kun realkreditsektoren, men hele den finansielle sektor. Landbrug og fødevarer anslår at mellem 50 og 60 pct. af nyudlånene i perioden med de højeste jordpriser var med indbygget afdragsfrihed⁷⁹. Rentefølsomheden vil blive belyst nærmere i afsnit 3.4.3, der omhandler konsekvenser ved eventuelle rentestigninger.

Figur 17: Landbrugets obligationsrestgæld fordelt på låntyper, DKK mio., 2007-2012¹



1. Figuren viser landbrugets obligationsrestgæld fordelt på rentetilpasningslån uden afdrag, rentetilpasningslån med afdrag, fastforrentede lån uden afdrag og fastforrentede lån med afdrag i perioden fra 1. kvartal 2007 til 1. kvartal 2012. Kilde: Realkreditforeningen (Obligationsrestgæld).

⁷⁶ Nationalbanken (2012).

⁷⁷ Termerne *rentetilpasningslån* og *variabelt forrentet lån* sidestilles i specialet.

⁷⁸ Landbrug og fødevarer (2011c).

⁷⁹ Landbrug og fødevarer (2011c).

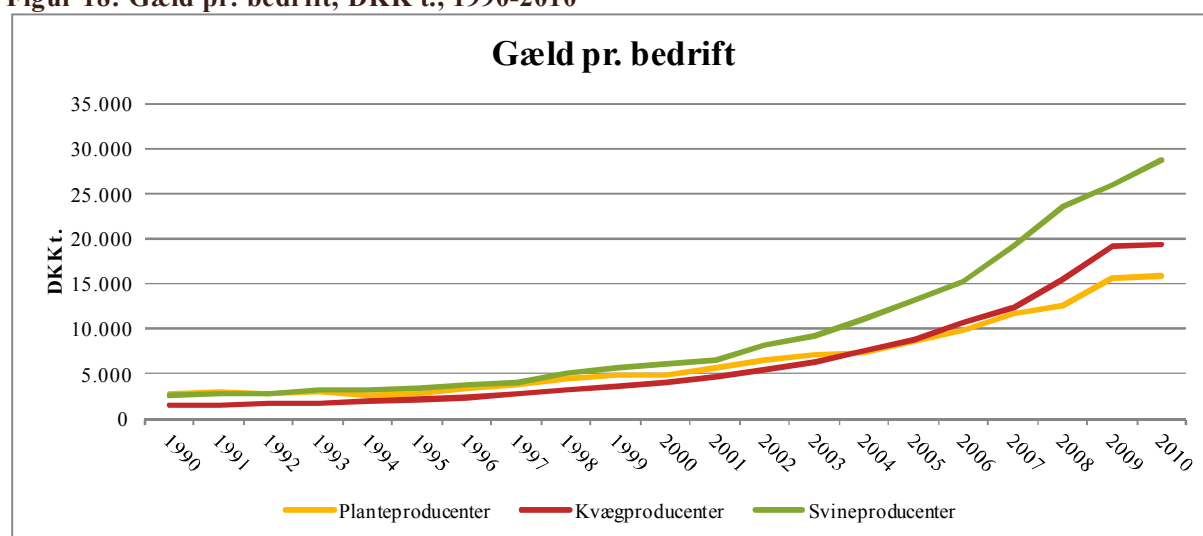
På trods af at gælden til pengeinstitutterne er markant lavere end gælden til realkreditinstitutterne, har det historisk været denne del, som har skabt problemerne. Det skyldes at pengeinstitutgælden er placeret lavere i prioritetsrækkefølgen sammenlignet med realkreditgælden⁸⁰.

Fald i jordprisen har derfor, i form af nedskrivninger, direkte indvirkning på pengeinstitutternes regnskaber.

Indenfor de enkelte produktionsgrene, er der væsentlig forskel på gældopbygningen. Det giver dog ikke umiddelbart mening at udregne gældsprocenten for de enkelte bedriftsformer, idet stigningen i jordprisen har medført at egenkapitalen er steget i takt med gælden. Desuden ændrede DST, som nævnt tidligere, i 2009 opgørelsesmetoden for fast ejendom. Endelig er det usikkert i hvor høj grad de anslåede handelspriser i 2009 og 2010 afspejler denne reelle værdi af jordprisen.

Af figur 18 fremgår den gennemsnitlige gæld pr. bedrift indenfor de enkelte produktionsgrene. Indenfor alle produktionsgrene er der sket en kraftig gældopbygning. En del af gælden kan forklares af strukturudviklingen hen imod større bedrifter. Langt størstedelen kan dog henføres til udviklingen i jordprisen. Dette vil blive nærmere analyseret i kapitel 5.

Figur 18: Gæld pr. bedrift, DKK t., 1990-2010¹



1. Figuren viser den gennemsnitlige gæld pr. bedrift for henholdsvis plante-, kvæg- og svineproducenter i perioden fra 1990 til 2010. Kilde: DST (REGNLA2 og JORD2).

Renses gældsudviklingen for struktureffekter, ved at beregne gælden fordelt på enheder, fremkommer et andet billede. Gæld pr. ko er således steget med 330 pct. i perioden, fra DKK

⁸⁰ Belåningsgrænsen for realkreditgæld til landbruget er fastsat til 70 pct. (Særligt Dækkede Obligations lån har dog en belåningsgrænse på 60 pct.). Kilde: Landbrug og fødevarer (2011c), s. 14.

16.000 pr. ko i 1990 til DKK 69.000 pr. ko i 2010⁸¹. Kvægproducenter har således opnået den største indekserede stigning i gæld, opgjort på enheder. Omvendt har planteproducenterne den laveste indekserede stigning. Af figur 18 fremgår det, at planteproducenterne er gået fra at have den højeste gennemsnitlige gæld pr. bedrift i 1990, til den laveste i 2010. Dette peger i retningen af at planteproducenterne ikke i samme omfang som kvæg- og svineproducenter, har udvidet bedriften i perioden.

Nedenfor sammenkobles de foregående afsnit i en rentabilitetsanalyse af hele landbruget, samt de enkelte produktionsgrene.

2.7 Afkast på den investerede kapital

I det følgende analyseres landbrugets evne til at forrente den investerede kapital (afkastgraden). Først belyses landbrugets evne til at forrente hele den investerede kapital, hvilket sammenlignes med et estimeret afkastkrav. Efterfølgende belyses landbrugets evne til at forrente egenkapitalen (EKF). Sidst analyseres afkastgraden for de enkelte produktionsgrene. Udregningen af afkastgraden baseres på nedenstående formel:

Boks 6: Afkastgrad⁸²

$$\text{Afkastgrad} = \frac{\text{Driftsindtjening}}{\text{Investeret kapital}}$$

Defineres som forholdet mellem driftsindtjening og investeret kapital (se nedenfor). Jord kan betragtes som et inflationssikret aktiv, uden afskrivninger og med uendelig levetid. På trods af store udsving på kort sigt, antages det at jorden på lang sigt stiger med inflationen. Derfor tillægges inflationen til afkastgraden:

$$\text{Afkastgrad inkl. inflation} = \frac{\text{Driftsindtjening}}{\text{Investeret kapital}} + \text{inflation}$$

Med denne antagelse, antages det at hele den investerede kapital stiger med inflationen. Antagelsen er ikke helt korrekt, da det således også antages at værdien af fx inventar og husdyr stiger med inflationen. Eftersom det ikke er muligt at udskille driftsbygninger fra fast ejendom, og at de øvrige aktiver udgør en relativ lille andel, jf. figur 14, tillægges inflationen til afkastet på hele den investerede kapital. I det følgende forudsættes det at afkastgraden er inklusiv inflation.

⁸¹ Beregningerne er foretaget på baggrund af DST (REGNLA2 og JORD2)

⁸² Petersen & Plenborg (2010), s. 152.

EKF beregnes ud fra nedenstående formel:

Boks 7: Egenkapitalforrentning⁸³

$$EKF = Afkastgrad + (Afkastgrad - Nettolånerenten) \times \frac{Nettorentebærende gæld}{Egenkapital}$$
$$Nettolånerenten = \frac{Nettofinansieringsomkostninger \text{ efter skat}}{Nettorentebærende gæld}$$

Driftsindtjening

Driftsindtjeningen beregnes som det fremgår af

Boks 8. Udregningen skal grundlæggende vise hvor stort et afkast driften skaber, hvorfor der tages udgangspunkt i driftsresultatet før renter.

Eftersom landmanden kunne vælge at tjene sine penge udenfor bedriften, skal der medregnes en alternativomkostning. Denne alternativomkostning skal svare til hvad landmanden, med sine kvalifikationer, ville kunne tjene andetsteds. I denne beregning tages der udgangspunkt i DST's opgørelse af brugerfamiliens vederlag⁸⁴. Nogle bedrifter må antages at skulle aflønne både ejer og en samlever, i disse tilfælde vil beløbet formentlig være for lavt. Omfanget af dette kan dog ikke fastlægges, hvorfor DST's data anvendes som bedste alternativ. Estimatet kan dog vise sig at være konservativt sat, såfremt aflønning i mange tilfælde dækker over to indkomster.

Denne opgørelse er tilgængelig tilbage til 2008, aflønningen længere tilbage sker med udgangspunkt i landbrugets generelle lønudvikling, jf. DST (flerårigt prisindeks)⁸⁵.

Generelle driftstilskud er som tidligere nævnt en del af de finansielle indtægter, men betegnes som driftsrelaterede.

Der beregnes skat af driftsoverskuddet, som antages at være 25 pct., hvilket svarer til selskabsskattesatsen. Langt størstedelen af de danske landbrug er dog personligt ejede, hvorfor skattesatsen reelt burde svare til personskatten. I beregningen af afkastkravet udregnes skatteskjoldet ligeledes med udgangspunkt i en skattesats på 25 pct. I denne beregning kunne den gældende rentefradragsprocent anvendes i stedet for selskabsskattesatsen.

⁸³ Petersen & Plenborg (2010), s. 152.

⁸⁴ DST (JORD7).

⁸⁵ DST (prisindeks)

Boks 8: Driftsindtjening

Driftsresultat før renter
-Aflønning af bruger
+Generelle driftstilskud
=Driftsresultat før renter, efter aflønning og driftstilskud
-Skat
=Nopat

Investeret kapital

Med det formål at beregnes den investerede kapital, reformuleres regnskabsdataene. Dette medvirker til at gøre regnskabsdataene mere ”analysevenlige”, og sikrer at regnskabsposter med indvirkning på driften, bliver udskilt fra poster der kan betegnes som finansielle. Den fulde reformulering for alle år, forefindes i bilag 11.

Boks 9: Investeret kapital og nettorentebærende gæld

	Finansiering
	Rentebærende gæld
Drift	-Finansielle aktiver
Landbrugsaktiver	=Nettorentebærende gæld
-Driftsgæld	+Egenkapital
=Investeret kapital	=Investeret kapital

Værdien af den forpagtede jord er aktiveret, og forpagtningsafgiften indgår som finansielle omkostninger, som tilfældet ville være, såfremt jorden var ejet. Alternativt ville hele forpagtningsafgiften indgå som en driftsomkostning, og aktiverne ville være kunstigt lave. Da der ikke afskrives på jord, vil hele forpagtningsafgiften indgå som finansielle omkostninger.

Værdien af private aktiver, herunder landmandens bolig og personbil holdes udenfor beregningerne. De private aktiver honoreres således igennem brugerens aflønning. Det antages at de private aktiver er 50 pct. egenkapitalfinansierede og 50 pct. fremmedkapitalfinansierede, og posterne korrigeres således begge for halvdelen af de private aktivers værdi.

Den tidligere omtalte ændring i DST’s opgørelse af fast ejendom, medvirker til at sammenligneligheden mindskes. Således medfører ændringen, at den investerede kapital i 2009 og 2010 er højere end i de foregående år.

Afkastkrav

Det udregnede afkastkrav anvendes til sammenligning med afkastgraden. Afkastkravet beregnes som:

Boks 10: Afkastkrav

$$Afkastkrav = Långivers afkastkrav \times (1 - skattesats) \times \frac{NRBG}{IK} + 10 - \text{årig statsobligation} \times \frac{EK}{IK}$$

$$Långivers afkastkrav = \frac{\text{Rentudgift} + \text{forpagtningsafgift}}{\text{Rentebærende gæld} + \text{forpagtningsværdi}}$$

I udregningen af långivers afkastkrav indgår forpagtningsafgiften og forpagtningsværdien, jf. argumentet ovenfor.

Som nævnt anvendes en selskabsskattesats i beregningen af skatteskjoldet.

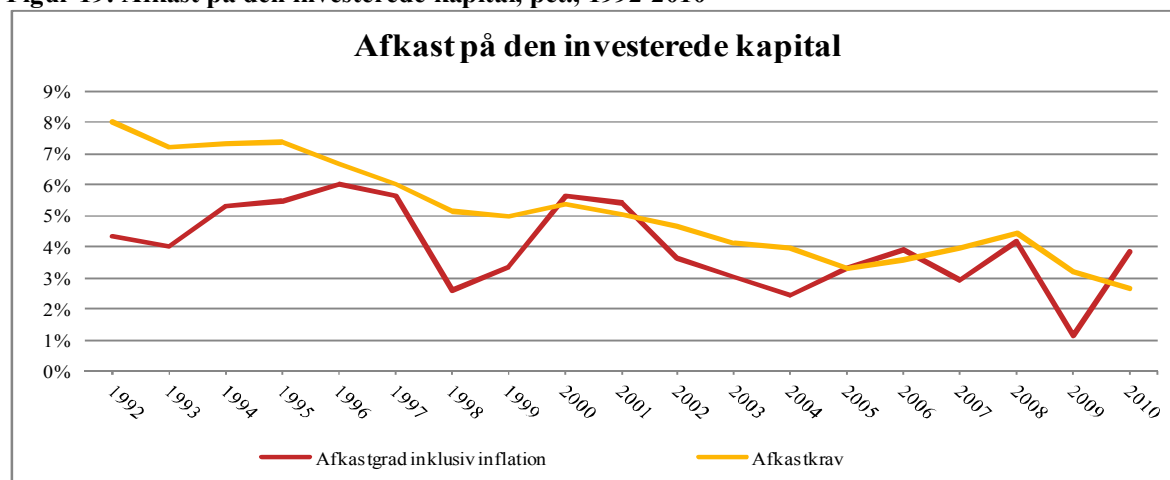
Til estimering af ejers afkastkrav benyttes renten på en 10-årig statsobligation, opgjort som et årsgennemsnit. Denne rente antages at være risikofri, og kan betragtes som det minimumsafkast som en risikoneutral landmand vil acceptere. Risikoneutralitet er dog en grov antagelse, og afkastkravet skal således alene betragtes som det absolutte minimumskrav.

Landbrugets forrentning

Som det fremgår af figur 19, lever landbruget i store dele af perioden ikke op til minimumsafkastkravet. Det skyldes at driftsindtjeningen ikke er fulgt med stigningen i den investerede kapital. Stigningen i den investerede kapital skyldes at gennemsnitsstørrelsen på landbrugsbedrifterne er steget, samt at priserne på landbrugsejendomme er steget. Det sidste har medført, at landbruget igennem det meste af perioden har opnået store reale kapitalgevinster. Disse kapitalgevinster kan dog kun realiseres såfremt landbrugsejendommen realiseres, og stigningen i priserne på landbrugsejendomme medvirker således alene til at forværre afkastgraden. De store udsving i perioden skyldes hovedsageligt svingninger i svineproducenterne driftsindtjening. I 2009 befinder afkastgraden sig på et lavt niveau, som følge af et dårligt bytteforhold, kombineret med ændringen i DST's opgørelse af fast ejendom.

I 2010 er afkastet på den investerede kapital, større end minimumsafkastkravet, dog godt hjulpet af en lav rente. På trods af den seneste forbedring, fremgår det at der generelt været en lav rentabilitet i landbruget i analyseperioden.

Figur 19: Afkast på den investerede kapital, pct., 1992-2010¹

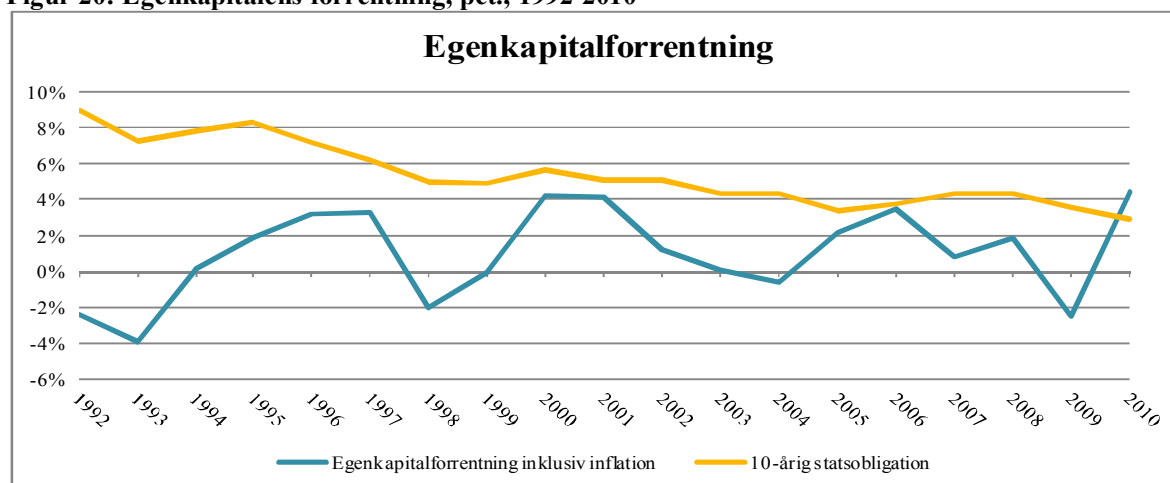


1. Figuren viser udviklingen i afkastet på den investerede kapital, i perioden fra 1992 til 2010. I figuren afkastgraden med et estimeret afkastkrav. Kilde: DST (REGNLA2, JORD2, JORD7, DNRENTA, PRIS9 og flerårigt prisindeks)

I figur 20 er EKF beregnet og sammenlignet med et risikofrit afkast. Det fremgår at EKF kun i 2010 lever op til afkastet på en 10-årig statsobligation. Igen skal en del af årsagen findes i den store stigning i jordprisen, som besværliggør en fornuftig forrentning. Hovedårsagen skal dog findes i den lave driftsindtjening. Afkastgradens niveau i perioden medfører, at den finansielle gearing har en negativ indvirkning på landbrugets gennemsnitlige EKF. Generelt er konklusionen at en gennemsnitlig landmand ville have opnået et væsentligt højere afkast på sin investering ved en alternativ placering, og dette ved en lavere risiko.

Årsagen til at forrentningen i 2010 overstiger afkastet på en 10-årig statsobligation, skal findes i en kombination af en kraftig forbedring af driftsresultatet, og et historisk lavt renteniveau.

Figur 20: Egenkapitalens forrentning, pct., 1992-2010¹



1. Figuren viser udviklingen i egenkapitalforrentningen i perioden fra 1992 til 2010. I figuren sammenholdes egenkapitalforrentningen med udviklingen i en 10-årig statsobligation, opgjort som et årsgennemsnit. Kilde: DST (REGNLA2, JORD2, JORD7, DNRENTA, PRIS9 og flerårigt prisindeks).

Af figur 21 fremgår udviklingen i afkastet på den investerede kapital, udregnet på bedriftsniveau. Beregningerne bygger på de samme forudsætninger som i figur 19, og fremgår af bilag 12.

Afkastgraden sammenlignes med et individuelt afkastkrav, som er beregnet på samme måde som afkastkravet i figur 19. Afkastkravet er således et udtryk for det absolutte minimumsafkast. Alle produktionsgrene har haft en faldende afkastgrad, som i hele perioden har befundet sig på et lavt niveau. Svineproducenterne opnår i få perioder et afkast der overstiger afkastkravet.

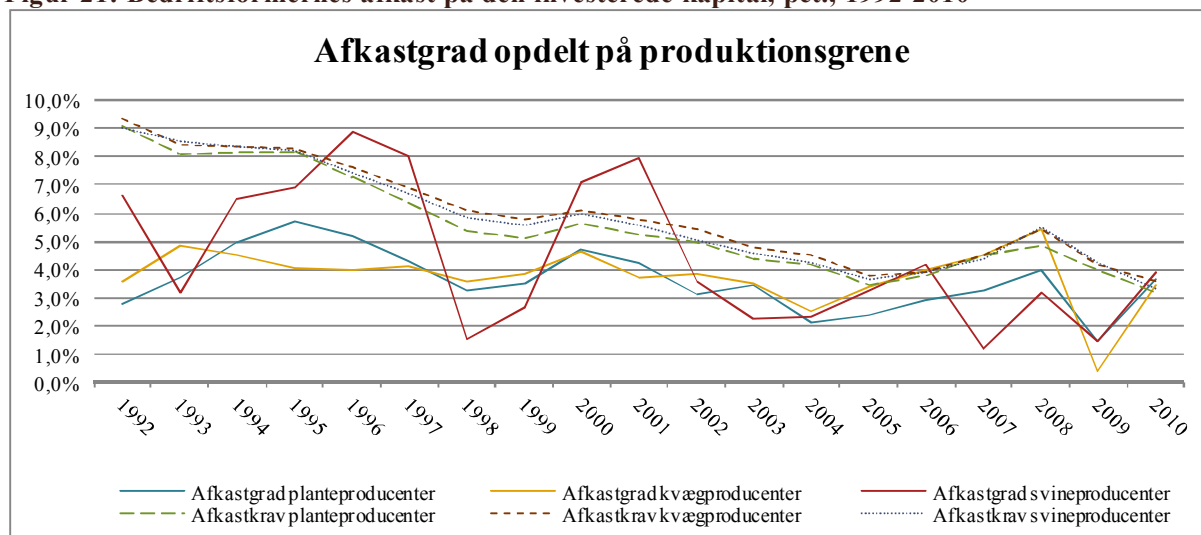
Kvægproducenterne opnåede i 2006 og 2007 et afkast der akkurat levede op til afkastkravet.

Planteproducenterne havde indtil 2010 ikke opnået et afkast der kunne matche afkastkravet.

Som det fremgik af figur 15, har perioden været præget af store reale kapitalgevinster på landbrugsejendomme. Det har medvirket til at der i perioden har været et mindre behov for overskud på driften. Prisstigningerne på landbrugsejendomme kan alene realiseres ved salg, til gengæld kan friværdien belånes, hvilket i høj grad har været tilfældet, jf. figur 18. De store reale kapitalgevinster medførte, at det var muligt at dække driftsunderskud med øget belåning, uden at øge gældsprocenten.

I 2010 fremgår en kraftig forbedring af afkastgraden for alle produktionsgrene. Udviklingen i TFP og bytteforhold peger i retningen af, at den positive tendens fortsætter i 2011.

Figur 21: Bedriftsformernes afkast på den investerede kapital, pct., 1992-2010¹



1. Figuren viser afkastet på den investerede kapital for henholdsvis planteproducenter, kvægproducenter og svineproducenter i perioden fra 1992 til 2010. I figuren sammenholdes afkastgraden med udviklingen afkastkravet for de enkelte bedriftsformer. Kilde: DST (REGNLA2, JORD2, JORD7, DNRENTA, PRIS9 og flerårigt prisindeks).

Af figuren fremgår det ikke i hvor høj grad udviklingen i afkastningsgraden skyldes en negativ udvikling i driften, og hvor meget der skyldes prisstigninger på landbrugsejendomme, som

besværliggør en fornuftig forrentning af den investerede kapital.

2.8 Sammenfatning

Landbruget har i de seneste mange år været igennem en kraftig strukturudvikling hen imod større og mere specialiserede bedrifter. Dette har været medvirkende til en stor stigning i TFP, dog stagnerende i 2009 og 2010. Denne stigning har til dels udlignet et stort fald i landbrugets bytteforhold, som følge af en langvarig ugunstig prisudvikling. Inkluderer påvirkninger fra finansieringen, fremgår det at TFP har været påvirket negativt af en øget gældssætning.

Landbrugets indtjening har generelt været inde i en ugunstig udvikling, som følge af en negativ prisudvikling og stigende finansielle omkostninger. Indtjeningsudviklingen er især negativ fra 2004 og frem, hvor jordprisen påbegynder en kraftig stigning. De store reale kapitalgevinster på jord, reducerer nødvendigheden af en positiv driftsindtjening.

Fra starten af 2000'erne begynder den rentebærende gæld i landbruget at stige, og en stigende andel af gælden udgøres af risikobetonede lånetyper.

Opgjort i forhold til produktionsgrene bidrager alle bedriftsformer til den negative udvikling i indtjeningen, især kvæg- og svineproducenter. Alle bedriftsformer er udsat for en forholdsvis stor prisvolatilitet, blandt andet som følge af en øget markedsliberalisering i EU og fødevarekrisen. Alle bedriftsformer har opbygget en stor gæld i perioden, tendensen har dog været størst hos kvæg- og svineproducenter.

Den negative indtjeningsudvikling fremgår tydeligt af landbrugets gennemsnitlige afkastgrad, som kun få gange i perioden fra 1992 til 2010 lever op til minimumskravet. I samme periode er egenkapitalen kun i 2010 blevet forrentet bedre end en 10-årig statsobligation. Samme billede fremgår af de enkelte produktionsgrenes afkastgrad. Her har svineproducenter, og i mindre grad kvægproducenter, i perioder formået, at skabe et afkast på den investerede kapital som overstiger afkastkravet. I 2010 befandt afkastgraden for plante- og svineproducenter sig over afkastkravet. Generelt var 2010 et opløftende år for alle bedriftsformer, og også 2011 forventes at vise en positiv udvikling. Det fjerner dog ikke indtrykket af, at landbruget igennem analyseperioden har været hårdt presset på indtjeningen. De seneste år har et forbedret bytteforhold og lave renter i høj grad påvirket indtjeningen negativt, disse faktorer er dog i høj grad uden for de enkelte landbrugs kontrol. Stagningen i TFP og den fortsat høje gæld blokerer således for landbrugets yderligere udvikling.

3. Konsekvensanalyse

3.1 Indledning

Formålet med dette kapitel er at undersøge konsekvenserne af den udvikling, som blev belyst i kapitel 1. Kapitlet vil tage udgangspunkt i de nuværende konsekvenser for henholdsvis landbruget og de finansielle virksomheder. Desuden vil der blive foretaget følsomhedsanalyser på fødevarepriser og renteniveau, ligesom der udregnes en teoretisk jordpris. Disse beregninger foretages med henblik på at belyse potentielle fremtidige konsekvenser for landbruget og de finansielle virksomheder.

I afsnit 3.2 belyses den nuværende situation i landbruget, som følge af de seneste års udvikling i indtjeningen og gælden. Afsnit 3.3 giver en oversigt over de finansielle virksomheders påvirkning af situationen i landbruget. I afsnit 3.4 foretages en teoretisk beregning af jordprisen. Desuden belyser afsnittet mulige konsekvenser af indtjenings- og gældssituationen i landbruget.

3.2 Situationen i landbruget

Mange danske landbrug er i øjeblikket i en situation, hvor gælden overstiger aktiverens værdi, og er således teknisk insolvente. Dette er en naturlig konsekvens af de faldende jordpriser.

Tabel 2 viser gældsprocenten for heltidslandbrug indenfor de tre bedriftsformer i 2010.

Tabel 2: Gældsprocent i landbruget for heltidsbedrifter¹

	Gældsprocent			Antal insolvente landmænd	Samlet gæld insolvente landbrug
	<70	70-100	>100		
Planteproducenter	86,0%	12,9%	1,1%	49	702.438.634
Kvægproducenter	55,4%	37,4%	7,3%	330	6.700.085.350
Svineproducenter	52,4%	39,8%	7,8%	273	8.282.182.662

1. Tabellen viser en inddeling af gældsprocenter fordelt på heltidsbedrifter inden for de enkelte produktionsgrene, samt antallet af insolvente landbrugsbedrifter indenfor de enkelte produktionsgrene. Tabellen viser desuden størrelsen på de insolvente bedrifters gæld. Kilde: Landbrug og fødevarer (2011c), DST (JORD2) og egne beregninger.

Af tabellen fremgår det, at svine- og kvægproducenter generelt har en højere gældsprocent end planteproducenter. I kapitel 2 blev anvendelsen af gældsprocenter kritiseret, på baggrund af DST's opgørelse af fast ejendom. Ovenstående gældsprocenter er imidlertid beregnet af Landbrug & Fødevarer, ud fra deres egen regnskabsdatabase. Herefter er antallet af insolvente landmænd, og deres samlede gæld beregnet via regnskabsdata fra DST. Krydsningen af data fra to forskellige databaser kan medføre usikkerhed i beregningen.

Af tabellen fremgår det at over 7 pct. af svine- og kvægproducenterne er teknisk insolvente. I alt er ca. 650 landbrug teknisk insolvente, og har en samlet gæld på ca. DKK 15,6 mia. En del af denne gæld må dog formodes at være sikret af aktivværdierne.

Bedrifterne med en gældsprocent på mellem 70 og 100 er i risikozonen for at blive teknisk insolvente ved et fortsat fald i jordprisen. Endvidere er det tvivlsomt, hvorvidt disse bedrifter kan få finansieret eventuelle driftsunderskud via fremmedkapital. Denne gruppe er særdeles stor for kvæg- og svineproducenter.

Af tabel 3 fremgår en oversigt over de konsekvenser, der kan opstå i forbindelse med en illikvid drift og teknisk insolvens. Som det fremgår, er teknisk insolvens isoleret set ikke et problem, så længe gælden kan serviceres af driftsindtjeningen. For et erhverv som landbruget kan en høj gældsandel dog være problematisk, idet driftsindtjeningen er meget risikofyldt, grundet store udsving i input- og outputpriser.

Tabel 3: Soliditet og likviditet¹

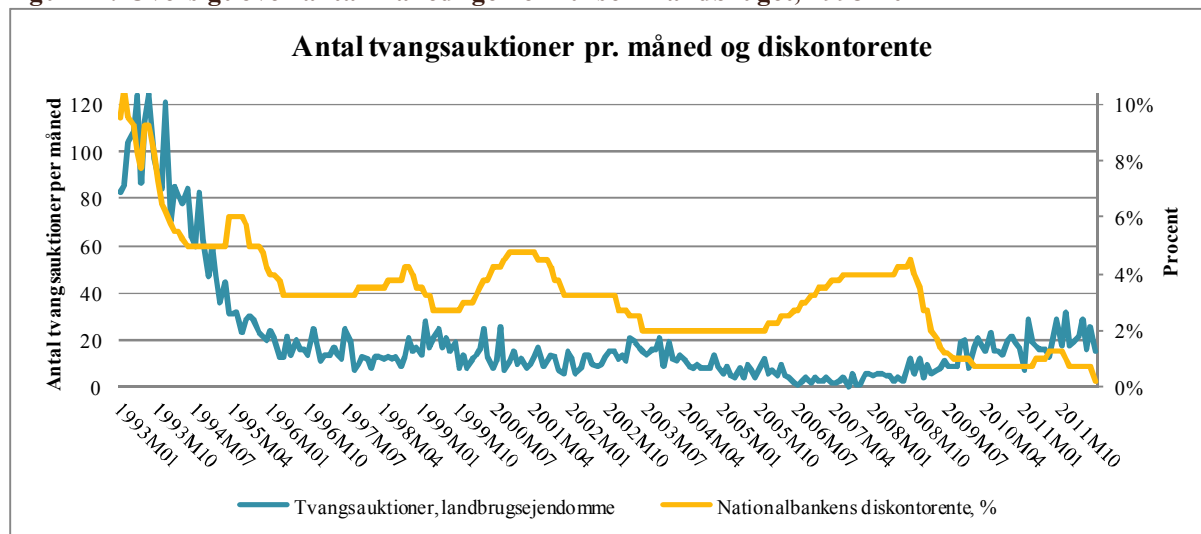
	Positiv egenkapital	Negativ egenkapital
Likvid	Ingen problemer	Teknisk insolvent, men betaler ydelser på lån. Bliver gradvist solvent over tiden, som følge af afdrag på gælden.
Illikvid	Ved låntagning sikres likviditet, i hvert fald for en periode	Tvangsauktion eller konkurs. Mulig gældseftergivelse eller støtte til gældsreduktion.

1. Tabellen viser en oversigt over konsekvenserne ved en positiv/negativ egenkapital og en likvid/illikvid drift. Kilde: Egen tilvirkning.

Ultimativt kan illikviditet og insolvens føre til tvangsauktion eller konkurs. Af figur 22 fremgår antallet af månedlige tvangsauktioner i landbruget, sammenholdt med nationalbankens diskontorente⁸⁶.

⁸⁶ Der kan være en vis forskydning mellem ændringer i diskontorenten og antallet af tvangsauktioner. Dette skyldes, at ændringer i diskontorenten ikke straks giver udslag i et stigende antal tvangsauktioner. Blandt andet grundet restanceperiode og øvrige faktorer, så som lånetype og rentemarginal.

Figur 22: Oversigt over antal månedlige konkurser i landbruget, 1993-2012¹



1. Figuren viser antallet af bekendte tvangsauktioner i landbruget og udviklingen i nationalbankens diskontorente i perioden fra januar 1993 til juni 2012. Kilde: DST (TVANG1 og DNRENTM).

Det fremgår, at niveauet for tvangsauktioner i øjeblikket er markant lavere end niveauet i starten af 1990'erne. På trods af stigende gæld og svingende driftsindtjening har dette endnu ikke haft mærkbar effekt på antallet af tvangsauktioner, hvilket kan skyldes et historisk lavt renteniveau. Det skal dog bemærkes, at antallet af tvangsauktioner har været stigende siden 2008, imens renteniveauet er faldet. Dette skyldes blandt andet en lavere driftsindtjening, samt faldende jordpriser.

I det følgende afsnit belyses den nuværende situation for de finansielle virksomheder.

3.3 Landbrugets påvirkning af de finansielle virksomheder

I det følgende afsnit belyses landbrugets påvirkning af de finansielle virksomheder. I afsnit 3.3.1 belyses den overordnede situation mellem landbruget og de finansielle virksomheder. Afsnit 3.3.2 belyser realkredit- og pengeinstitutter beliggende i Finanstilsynets gruppe 1. I analysen sammenlignes nøgletal vedrørende eksponeringer og nedskrivninger for en række finansielle virksomheder. I afsnit 3.3.3 belyses pengeinstitutter med høj eksponering mod landbruget beliggende i Finanstilsynets gruppe 2-4.

De anvendte data i afsnit 3.3.2 og 3.3.3 er ofte opdelt på en sådan måde, at det ikke er muligt at udskille landbruget fra de øvrige erhverv. I en række opgørelser er landbrug en delmængde af *landbrug, jagt og skovbrug* og i andre opgørelser er *fiskeri* også indeholdt. Dog betragtes landbruget som den andel der vægter tungest i regnskabsposterne, hvorfor en sammenligning på tværs af nøgletallene er mulig.

Når nøgletallene indeholder andet end landbrug, vil summen af samtlige udlån dog overstige de tidligere nævnte DKK 334 mia., som udgør landbrugets samlede gæld. Desuden kan der indgå garantiforpligtelser. Garantier kan eksempelvis udstedes af en bank som sikkerhed for en kundes forpligtelse til at opfylde en kontrakt.

Nedskrivninger kan som udgangspunkt ikke opdeles i forhold til de finansielle virksomheders brancheeksponeringer, herunder landbruget. Dermed er det ikke muligt at afgøre hvilke brancher der har været medvirkende til nedskrivningerne, hvilket forringer informationsværdien.

3.3.1 De finansielle virksomheders situation

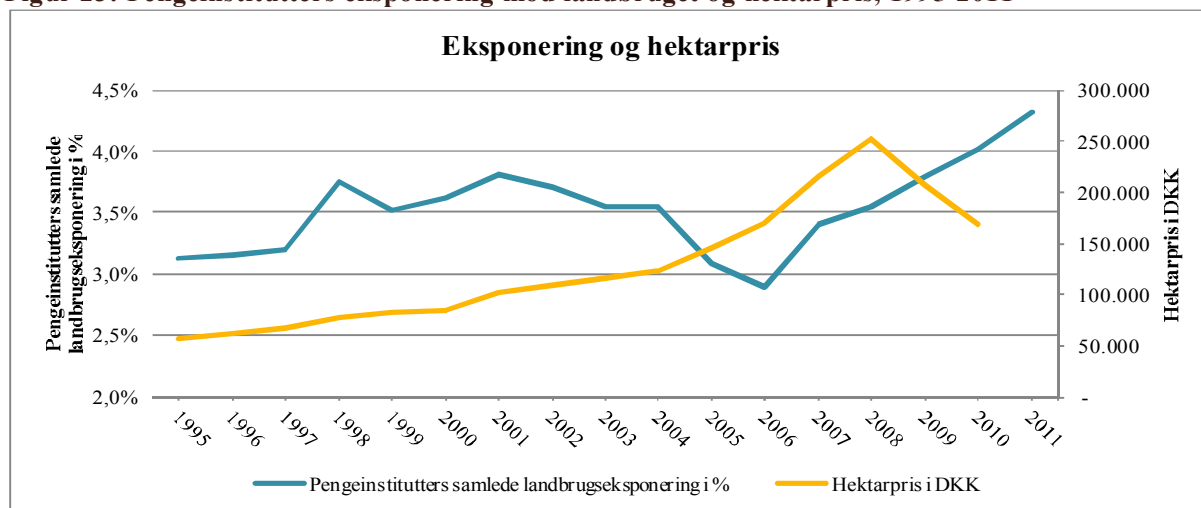
Udtalelser som nedenfor har gennem de seneste år været hverdagsstof på de danske avisers forsider:

”Tiden for Vestjysk Bank som selvstændigt pengeinstitut lakker mod enden. De skal ud og hente penge, og det kommer til at dræbe dem...De bliver ramt på, at de er hårdt eksponeret i ejendoms- og landbrugssektoren, som bliver ramt netop nu”⁸⁷

Udtalelsen stammer fra en situation i december 2011, hvor et besøg fra Finanstilsynet medførte ekstraordinære nedskrivninger på DKK 550 mio. i Vestjysk Bank overvejende grundet pengeinstitutts store eksponering mod landbruget⁸⁸.

Pengeinstitutterne har i perioden fra 2006 til 2011 oplevet en stigning i eksponeringen mod landbruget, hvilket korrelerer med stigende jordpriser frem til 2008. Dette fremgår af figur 23.

Figur 23: Pengeinstitutters eksponering mod landbruget og hektarpris, 1995-2011¹



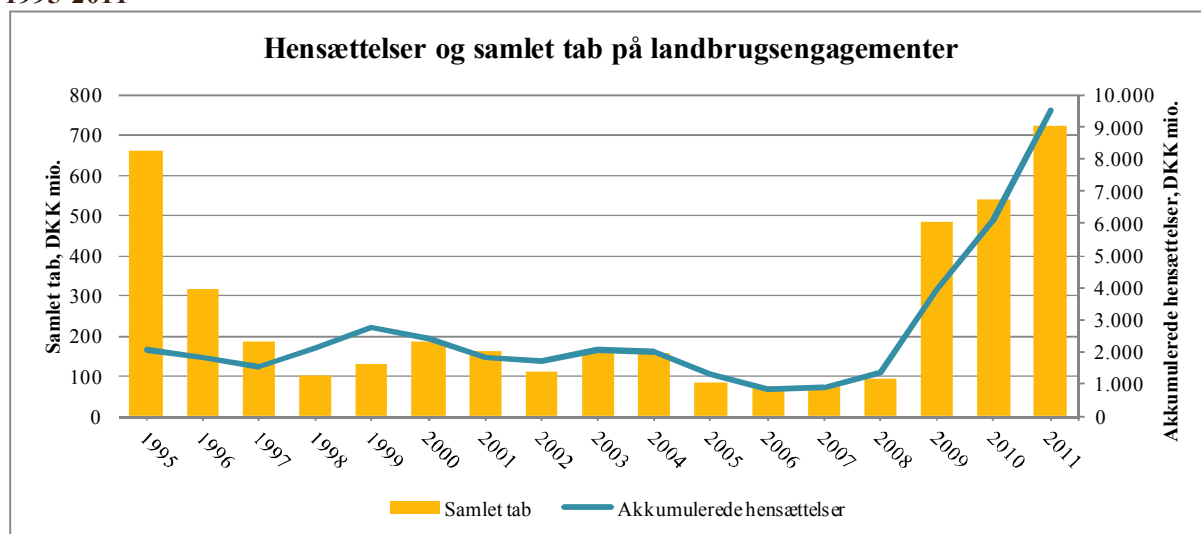
1. Figuren viser pengeinstitutternes samlede landbrugseksponering i perioden fra 1995 til 2011. Figuren viser desuden udviklingen i hektarprisen i løbende priser fra 1995 til 2010. I Finanstilsynets data over pengeinstitutternes samlede udlån indgår, i modsætning til data fra DST, også garantiforpligtelser. Kilde: Finanstilsynet (a) og egne beregninger.

⁸⁷ Børsen (2011a).

⁸⁸ Finanstilsynets retningslinjer fastligger jordprisen i intervallet mellem DKK 120.000 og 160.000 pr ha., alt efter geografisk placering. Kilde: Landbrugsavisen (2011e).

Som det fremgår af figur 24, steg såvel akkumulerede hensættelser som tab på landbrugsengagementer eksplosivt i 2009 i forbindelse med jordprisens fald. Den kraftige stigning i 2011 kan blandt andet henføres til Finanstilsynets førnævnte retningslinjer for værdiansættelse af landbrugsjord.

Figur 24: Pengeinstitutters akkumulerede hensættelser og tab på landbrugsengagementer, DKK, 1995-2011¹



1. Figuren viser pengeinstitutternes akkumulerede hensættelser og samlet tab på landbrugsengagementer i perioden fra 1995 til 2011. Pengeinstitutter dækker her over gruppe 1-3, med en arbejdende kapital (indlån, udstedte obligationer m.v., efterstillede kapitalindskud og egenkapital) på over DKK 250 mio. Kilde: Finanstilsynet (a).

Det fremgår af figuren, at både de akkumulerede hensættelser og det samlede tab har været stigende siden 2008 og udgør en anseelig størrelse af det samlede udlån til landbruget. I 2011 udgjorde akkumulerede hensættelser over DKK 9 mia. og det samlede tab over DKK 700 mio., hvilket skal sættes i forhold til landbrugets samlede gæld på ca. DKK 334 mia.

Af foregående afsnit fremgik det, at pengeinstitutterne har oplevet vækst i både eksponering, akkumulerede hensættelser og tab på landbrugsengagementer. Nedenstående afsnit skal belyse, hvorvidt problemstillingerne er generelle for den finansielle sektor, eller om problemerne kan isoleres til enkelte finansielle virksomheder. Analysen vil tage udgangspunkt i de senest tilgængelige regnskaber for en række finansielle virksomheder og suppleres med data fra Niro Invest (2011)⁸⁹. Således vil analysen af de finansielle virksomheder være baseret på et enkeltstående år, hvilket kan give et skævt billede. Eksempelvis kan nedskrivninger og eksponeringer ændre sig

⁸⁹ Niro Invest udarbejder årligt en omfattende analyse af den danske pengeinstitutsektor.

fra år til år. Det antages dog at analysen kan give et indblik i landbrugets indvirkning på de finansielle virksomheder.

3.3.2 Analyse af realkredit- og pengeinstitutter (gruppe 1 pengeinstitutter)

Afsnittet omhandler de penge- og realkreditinstitutter, der indgår i Finanstilsynets gruppe 1 (arbejde kapital større end DKK 65 mia.) og er udarbejdet via realkreditinstitutternes og pengeinstitutternes års- og risikorapporter fra 2011. Dette er suppleret med estimater fra Niro Invests analyse af den danske pengeinstitutsektor fra 2010. Af tabel 4 fremgår udlån og eksponeringer til dansk landbrug, imens nedskrivninger er afbilledet relativt til det samlede udlån⁹⁰.

Det fremgår, at størstedelen af det samlede udlån til dansk landbrug er koncentreret omkring nogle få realkreditinstitutter, hvoraf Nykredit Realkredit, DLR Kredit, Realkredit Danmark og Nordea Kredit udgør ca. DKK 279 mia. i 2011. De fem udvalgte pengeinstitutter i gruppe 1 tæller ca. DKK 60 mia.

Eksponeringen til landbruget er meget varieret blandt de finansielle virksomheder og strækker sig fra 1,4 pct. i Danske Bank A/S til 60 pct. i DLR Kredit⁹¹.

Tabel 4: Oversigt over realkreditinstitutters udlån til landbruget og årets nedskrivninger¹

Finansieringsinstitut	Udlån til landbrug i DKK mio.	Udlån til landbrug i % af samlet udlån i DKK mio.	Årets nedskrivninger i DKK mio.	Årets nedskrivninger i % af samlet udlån
Realkreditinstitutter og pengeinstitutter (gruppe 1)				
Nykredit Realkredit, 2011	101.661	9,52%	1.026	0,10%
DLR Kredit, 2011	84.090	60,00%	141	0,11%
Realkredit Danmark, 2011	50.085	7,00%	1.057	0,10%
Nordea Realkredit, 2011	43.000	13,00%	284	0,08%
Nordea Bank Danmark, 2011E	34.053	9,20%	1.481	0,40%
Danske Bank A/S, 2011E	10.947	1,40%	13.200	0,70%
Jyske Bank, 2011	7.530	6,00%	1.478	1,18%
Sydbank, 2011	5.500	7,99%	1.195	1,74%
Nykredit Bank, 2011	2.448	3,00%	390	0,40%

1. Tabellen viser realkredit- og pengeinstitutternes udlån til og eksponering mod landbruget, samt årets samlede nedskrivninger og årets samlede nedskrivninger i forhold til det samlede udlån. Penge- og realkreditinstitutter hører under Finanstilsynets gruppe 1, og har en arbejdende kapital på mere end DKK 65 mia. Visse finansielle virksomheders regnskabstal er baseret på estimater for 2011. Kilde: Realkredit- og pengeinstitutternes års- og risikorapporter, Niro Invest (2011) og Finansrådet.

Der er dog ikke nødvendigvis sammenhæng mellem et stort udlån til landbruget og øget behov for nedskrivninger, da dette i høj grad afhænger af de individuelle landbrugsengagementers kreditværdighed. Oplysninger omkring enkeltengagementer er ikke tilgængeligt via års- og

⁹⁰ Nedskrivninger skal foretages med udgangspunkt i objektive indikatorer på tab. Dette kan eksempelvis være via restancer og mislighold, evt. kombineret med konjunkturbestemte forhold, såsom faldende økonomisk vækst og sektorbestemte problemer. Kilde: Finanstilsynet (b).

⁹¹ DLR startede som et realkreditinstitut alene rettet imod landbruget, og havde indtil 1998 eneret til finansiering af landbrugsejendomme i intervallet 45-70 pct. Kilde: DLR (2010).

risikorapporter. Omvendt kan niveauet af de samlede nedskrivninger sammenholdt med landbrugseksposeringen indikere, hvorvidt pengeinstituttet har ydet finansiering til investeringer i jord på et højt prisniveau.

Det fremgår af tabel 4, at årets nedskrivninger udgør i omegnen af 0,1 pct. for samtlige realkreditinstitutter, herunder DLR Kredit der har en væsentlig højere eksponering mod landbruget. Hvorvidt nedskrivninger på 0,1 pct. er lavt eller højt, kan ikke umiddelbart besvares. Det peger dog ikke i retning af, at realkreditinstitutternes eksistens, på nuværende tidspunkt, trues af deres landbrugsengagementer.

For gruppe 1 pengeinstitutter er nedskrivningerne større og varierer fra 0,4 pct. i Nordea Bank og Nykredit Bank, til 1,74 pct. i Sydbank. Forskellen i nedskrivningerne kan indikere forskelle i boniteten på de finansielle virksomheders landbrugsengagementer.

På trods af, at realkreditinstitutterne har et større udlån til landbruget og overordnet set også højere eksponering, er denne del af den finansielle sektor ikke ramt af nedskrivninger i samme grad som pengeinstitutterne. Dette kan henføres til, at jordprisen stadig er på et niveau, hvor realkreditinstitutterne har sikkerhed for deres udlån, og således ikke har været nødsaget til at nedskrive i samme omfang som pengeinstitutterne. Realkreditinstitutterne er dog ikke upåvirkede af situationen. Eftersom jordpriserne, jf. figur 15, er faldet med 33 pct. fra 2008 til 2010, kan dette få betydning for de realkreditinstitutter der ydede fuld belåning, da jordprisen var på sit højeste⁹². Med til dette hører, at jordprisen ikke nødvendigvis har ramt bunden endnu. Grundet indførslen af lovgivningen for særligt dækkede obligationer (SDO), har realkreditinstitutterne været nødsaget til at stille ekstra sikkerhed til rådighed for deres engagementer. Ved SDO lån skal realkreditinstituttet, modsat traditionelle realkreditobligationer, stille ekstra sikkerhed, såfremt pantets værdi falder under belåningsgrænsen. Det anslås at realkreditinstitutterne i 2010 skulle stille ekstra sikkerhed for 9 pct. af landbrugets samlede realkreditlån, hvilket svarer til omkring DKK 32 mia.⁹³.

Nedenfor analyseres pengeinstitutter beliggende i Finanstilsynets gruppe 2-4 (arbejdende kapital mindre end DKK 65 mia.) med en landbrugseksposering i niveauet 15 pct. og derover.

⁹² Belåningsgrænsen for realkreditudlån til landbruget var indtil 2007 fastsat til 70 pct., efter indførslen af særligt dækkede obligationer i 2007, blev grænsen ændret til 60 pct.. Kilde: Landbrug og fødevarer (2011c).

⁹³ Landbrug og fødevarer (2011c).

3.3.3 Analyse af pengeinstitutter (gruppe 2-4)

Af tabel 5 fremgår de respektive pengeinstitutters samlede udlån og eksponeringer til landbruget, samt nedskrivninger af de samlede udlån.

Udlånene er hovedsageligt koncentreret omkring jyske pengeinstitutter, hvor Spar Nord Bank og Vestjysk Bank udgør en betragtelig andel, med ca. DKK 10 mia. Samlet set udgør udlånene i de 28 analyserede pengeinstitutter ca. DKK 24 mia.

Af de pengeinstitutter der har DKK 1 mia. eller derover i udlån til landbruget, fremgår det, at Vestjysk Bank, Den Jyske Sparekasse, Sammenslutningen af Danske Andelskasser, Nordjyske Bank og Sparekassen Vendsyssel alle har en eksponering på over 15 pct. Desuden fremgår det, at syv mindre pengeinstitutter har en eksponering mod landbruget på over 20 pct. af pengeinstituttets samlede udlån.

Niro Invests opgørelse over danske pengeinstitutter udarbejdes på baggrund af en række risikoparametre⁹⁴. Den seneste opgørelse blev udgivet i maj 2012, og viser at en række af de pengeinstitutter som har en høj landbrugseksponering, er rangeret blandt de 20 pct. mest risikofyldte pengeinstitutter i Danmark⁹⁵.

Det fremgår af tabel 5, at en stor del af pengeinstitutterne har haft nedskrivninger i intervallet 1-3,5 pct. af det samlede udlån. De hårdest ramte pengeinstitutter er hovedsageligt placeret i områder, hvor landbruget udgør en stor del af erhvervslivet. På denne baggrund må det formodes, at en væsentlig andel af nedskrivningerne kan relateres til pengeinstitutternes landbrugsengagementer.

⁹⁴ I Niro Invests analyse indekseres pengeinstitutterne, på baggrund af deres reviderede årsregnskaber, ud fra seks overordnede risikoparametre; kapitaldækning, branchekoncentration, nedskrivninger, rentabilitet, forretningsudvikling og indtjening.

⁹⁵ Det drejer sig om Århus Lokalbank, Vestjysk Bank, Den Jyske Sparekasse, Sparekassen i Skals og Vordingborg Bank. Kilde: Børsen (2012b).

Tabel 5: Oversigt over pengeinstitutters nedskrivninger og udlån til landbruget (2011)¹

Finansieringsinstitut	Udlån til landbrug i DKK mio.	Udlån til landbrug i % af samlet udlån i DKK mio.	Årets nedskrivninger i DKK mio.	Årets nedskrivninger i % af samlet udlån
Pengeinstitutter (gruppe 2-4)				
Spar Nord Bank, 2011	5.415	12,0%	404,0	1,0%
Vestjysk bank, 2011	4.551	16,1%	984,0	3,5%
Den jyske Sparekasse, 2011	2.127	18,0%	375,1	3,2%
Danske Andelskassers Bank	2.215	19,0%	378,0	3,2%
Nordjyske Bank, 2011	1.368	20,5%	112,7	1,6%
Ringkjøbing Landbobank, 2011	1.347	10,8%	129,0	0,9%
Sparekassen Vendsyssel, 2011	1.142	17,4%	161,0	1,8%
Sparekassen Hobro, 2011E	576	17,0%	27,1	0,8%
Sparekassen Thy, 2011E	551	17,0%	32,4	1,0%
Vorbasse-Hejnsvig Sparekasse, 2011E	311	34,0%	15,6	1,7%
Sparekassen Bredebro, 2011E	263	35,0%	9,0	1,2%
Sparekassen for Nørre Nebel og Omegn, 2011	182	17,0%	12,8	1,2%
Vordingborg Bank, 2011	176	19,4%	12,9	1,1%
Frørup Andelskasse, 2011E	59	19,0%	3,1	1,0%
Frøslev-Møllerup Sparekasse, 2011E	50	18,0%	3,3	1,2%
Klim Sparekasse, 2011E	42	26,0%	1,6	1,0%
Hunstrup-Østerild Sparekasse, 2011E	37	31,0%	1,3	1,1%
Rise Spare- og lånekasse, 2011E	36	17,0%	1,7	0,8%
Faster Andelskasse, 2011E	24	23,5%	0,4	0,4%

1. Tabellen viser pengeinstitutternes udlån til og eksponering mod landbruget. Desuden viser tabellen årets samlede nedskrivninger, samt nedskrivningerne i forhold til det samlede udlån. Pengeinstitutterne indgår i Finanstilsynets gruppe 2-4, og har en arbejdende kapital mindre end DKK 65 mia. Visse pengeinstitutters regnskabstal er baseret på estimater for 2011. Kilde: Realkredit- og pengeinstitutternes års- og risikorapporter, Niro Invest (2011) og Finansrådet.

Efter Finanstilsynets førømtalte nedjustering af niveauet for jordpriser, blev flere pengeinstitutter blev nødsaget til at foretage ekstra nedskrivninger på deres landbrugsengagementer. For Vestjysk Bank medførte dette ekstra nedskrivninger på DKK 309 mio., hvilket forøgede nedskrivningerne på landbrugsengagementer til 51 pct. af Vestjysk Banks samlede nedskrivninger i 2011⁹⁶. I Den Jyske Sparekasse udgjorde nedskrivninger på landbrugsengagementer i 2011, DKK 185 mio. af en låneportefølje til landbruget på DKK 2,1 mia.

Lignende tendenser er observeret i øvrige pengeinstitutters års- og risikorapporter, hvor nedskrivninger i landbruget i flere tilfælde udgør over 30 pct. af de samlede nedskrivninger. Det varsles, at nedskrivninger på landbrugsengagementer skal justeres med op til DKK 15 mia. inden de fuldt ud afspejler Finanstilsynets nye retningslinjer⁹⁷.

Det er svært at spå om det fremtidige niveau i nedskrivningerne, da det i høj grad afhænger af, hvorvidt jordprisen falder yderligere, og om landbrugets indtjening fortsat forbedres. Jyske Banks direktør, Benny Laibach Pedersen, udtaler: ”Det kan godt være, at landmændenes drift i øjeblikket

⁹⁶ Økonomisk Ugebrev (2012a) og Årsrapporter (2010 og 2011).

⁹⁷ Økonomisk Ugebrev (2012a).

er i bedring, men det hjælper ikke på de sager, der er kørt skævt. De bliver fortsat værre, fordi gældsbyrden er alt for stor”⁹⁸.

En række pengeinstitutter med landbrugseksposeringer på 15 pct. eller over, er siden finanskrisens start gået konkurs eller blevet overtaget af andre finansielle virksomheder⁹⁹. Fra års- og risikorapporter, samt Niro Invest (2011) fremgår det, at de konkursramte pengeinstitutter nedskrev kraftigt på blandt andet deres landbrugsengagementer, og desuden var beliggende i områder hvor landbruget typisk udgør en stor del af erhvervslivet¹⁰⁰. Flere af pengeinstitutterne i tabel 5 har således karakteristika, der tilsvarende en række konkursramte pengeinstitutter og kan således være udsat, såfremt en yderlig forværring opstår.

Omvendt er der også eksempler på pengeinstitutter med stor eksponering mod landbruget men med engagementer af høj bonitet. Blandt andet kan Ringkjøbing Landbobank fremhæves, som trods sin geografiske placering har været relativt upåvirket af faldet i jordprisen, og nedskrev i 2011 under 1 pct. af de samlede udlån.

Afsnittet har belyst den nuværende situation for de finansielle virksomheder og landbrugets påvirkning heraf. Nedenfor belyses mulige konsekvenser der kan opstå, som følge af at jordprisen, fødevarepriserne eller renteniveauet ændres.

3.4 Landbrugets faktorfølsomhed

I det følgende foretages en række følsomhedsanalyser, som kan få indflydelse på indtjening og solvens i landbruget og i de finansielle virksomheder. I afsnit 3.4.1 udregnes den teoretiske jordpris. I afsnit 3.4.2 beregnes landbrugets faktorfølsomhed overfor fødevarepriser, imens afsnit 3.4.3 belyser landbrugets faktorfølsomhed overfor rentestigninger.

3.4.1 Jordprisen

Jord udgør, som tidligere nævnt, langt størstedelen af landbrugets aktiver. Sikkerheden bag udlånene til landbruget afhænger således i høj grad af jordens værdi.

I det følgende vil der blive estimeret en gennemsnitlig jordpris, med udgangspunkt i en række antagelser baseret på DST's regnskabsstatistik fra 2010. Disse antagelser baseres på, hvad der

⁹⁸ Jyllands-Posten (2012c).

⁹⁹ Blandt andre Fjordbank Mors, Sparekassen Østjylland, Sparekassen Farsø, Sparekassen Limfjorden og Løkken Sparekasse.

¹⁰⁰ De nævnte pengeinstitutter foretog nedskrivninger i intervallet fra 1,1 pct. til 17,2 pct. i deres sidste registrerede regnskabsår.

betegnes som ”normaliserede” niveauer, hvor det forudsættes, at disse niveauer vil være konstante i al fremtid. Beregningerne er foretaget på baggrund af dataene i boks 11.

Til udregning af en teoretisk jordpris beregnes en afkastgrad, og et afkastkrav.

Afkastgrad

Afkastgraden som beregnes med udgangspunkt i boks 6 er inklusiv inflationens påvirkning.

Afkastgraden er udregnet til 3,85 pct.

Det forudsættes at indtjeningen i 2010 vil fortsætte i al fremtid. Ifølge OECD's prisprognoser vil de reale priser på korn, svinekød og mælk i fremtiden være uændrede eller svagt faldende¹⁰¹. Da der er stor usikkerhed omkring de fremtidige råvarepriser, vil der blive foretaget følsomhedsanalyser på driftsindtjeningen.

I beregningerne er aflønningen af brugerfamilien fastsat til DKK 424.000. Beløbet dækker over landbrugsbedrifternes gennemsnitlige aflønning i 2010 ifølge DST.

EU-støtten antages at være på 2010 niveau i al fremtid, dog stigende med en takt der svarer til inflationen. Det er usikkert om EU i fremtiden vil opretholde landbrugsstøtten på samme niveau som i 2010. Størstedelen af støtten er bundet i jorden, denne andel blev yderligere forøget ved indførslen af enkeltbetalingsordningen i 2005¹⁰². Derfor vil en udfasning af EU-støtten, alt andet lige, reducere jordprisen betragteligt.

I Danmark er der en generel politisk målsætning om at afskaffe EU-subsidierne inden 2025, og mere end hver anden dansker er enig i den betragtning¹⁰³. Velviljen imod en udfasning af EU-støtten er dog ikke samme udstrækning til stede i resten af EU. Derfor antages det i denne beregning, at EU-støtten i fremtiden vil bestå, med samme udformning som nu. Den investerede kapital opgøres som i afsnit 2.7. og forudsættes at stige med en inflation på 2 pct.

Afkastkrav

Afkastkravet udgøres af ejernes og långivernes vægtede afkastkrav, jf. boks 10.

Ejernes afkastkrav estimeres som en risikofri rente tillagt produktet af en risikopræmie og den systematiske risiko. Umiddelbart kan landbrugets risikopræmie estimeres ved anvendelse af Capital Asset Pricing Model (CAPM) eller Arbitrage Pricing Theory (APT), men studier har imidlertid vist,

¹⁰¹ OECD (2012).

¹⁰² Se bilag 2 for gennemgang af EU-støtten.

¹⁰³ Altinget (2012).

at ingen af disse metoder er anvendelige til udregning af risikopræmien på jord¹⁰⁴.

Af figur 20 fremgår det, at den historiske egenkapitalforrentning i landbruget i perioden fra 1992 til 2010 har været ca. 1 pct.. Det er tvivlsomt hvorvidt en investor vil acceptere et afkast på 1 pct. i en investering med lignende risiko. I et notat udarbejdet af Videncentret for Landbrug estimeres den historiske egenkapitalforrentning til at være 4 pct.¹⁰⁵. Dette betyder dog at egenkapitalforrentningen generelt set har været lavere end omkostningerne til fremmedkapital, hvilket ikke er tilstrækkeligt grundet egenkapitalens højere risiko. I nedenstående beregninger anvendes som udgangspunkt et ejerafkastkrav på 7 pct., grundet den store usikkerhed omkring estimatet vil der blive foretaget følsomhedsanalyser.

Långivernes afkastkrav er udregnet som summen af renteudgifterne, låneomkostningerne og forpagtningsafgiften i forhold til summen af realkreditinstitutgælden, pengeinstitutgælden og forpagtningsværdien. Forpagtningsværdien og -afgiften er medtaget, da forpagtningsværdien i DST's data er aktiveret på balancen uden mulighed for korrektion. Det antages dog ikke at udgøre et problem, idet den forpagtede jord kan betragtes som 100 pct. fremmedkapitalfinansieret, hvor forpagtningsafgiften svarer til rentebetalingerne¹⁰⁶. Låneomkostningerne er korrigeret fra DKK 188 t. til DKK 30 t., da låneomkostningerne i 2010 indeholder ekstraordinære omkostninger til blandt andet swap-aftaler, hvorfor niveauet i 2010 ikke antages at være normaliseret. Långivers afkastkrav er dermed udregnet til 3,44 pct., hvilket må betragtes som et konservativt estimat, idet renten befinder sig på et historisk lavt niveau. Af samme grund vil der blive foretaget følsomhedsanalyser på långivers afkastkrav.

Samlet estimeres det vægtede afkastkrav til 4,27 pct.

¹⁰⁴ Se eksempelvis Barry (1980), Hanson & Myers (1995) og Bjornson & Innes (1992).

¹⁰⁵ Videncentret for Landbrug (2011).

¹⁰⁶ Eftersom jord ikke er afskrivningsberettiget, skal der ikke foretages korrektioner af driftsomkostningerne.

Beregning af teoretisk jordpris

Af boks 11 fremgår en oversigt over de data der anvendes til beregningen af jordprisen.

Boks 11: Oversigt over inputfaktorer til udregning af jordpris, DKK t.

Driftsresultat før renter	749
-Aflønning af bruger	424
+Generelle driftstilskud	422
=Driftsresultat før renter, efter aflønning og driftstilskud	747
-Skat	187
=Nopat	560

Investeret kapital	36.035
Afkastgrad	1,55%
Inflation	2,00%
Afkastgrad inklusiv inflation	3,55%

Långivernes afkastkrav	3,44%
Långivernes afkastkrav, efter skat	2,58%
Ejernes afkastkrav	7,00%
Gæld	62%
Egenkapital	38%
=Estimeret afkastkrav	4,27%

Det antages at bedrifterne kan forrente jordpriserne, når afkastgraden lever op til det estimerede afkastkrav. Dermed simuleres aktivernes værdi indtil dette er tilfældet ved anvendelse af solver i excel. I beregningen ændres udelukkende værdien af de aktiver, som kan henføres til fast ejendom. Øvrige aktivværdier som eksempelvis husdyr og inventar holdes fast. Det må forudsættes, at jordprisen på lang sigt vil tilpasse sig et prisniveau, som kan forrentes af den langsigtede driftsindtjening. Hermed giver beregningen, under strenge antagelser, et billede af, hvor høj en jordpris, der kan forrentes af en gennemsnitlig landbrugsbedrift.

Metoden til beregning af jordprisen har to store fordele. For det første medtager beregningen alle omkostninger, såvel variable som faste. Traditionelle beregninger af jordprisen, medtager ofte kun de omkostninger, som kan henføres direkte til jordens produktion. Andre omkostninger, som eksempelvis revision, forsikringer og afskrivninger medregnes ikke¹⁰⁷. For det andet inkluderes indvirkningen fra husdyrproduktionen i beregningerne, hvilket er nødvendigt som følge af de danske harmonikrav. Harmonikravene i dansk landbrug skal sikre, at der er ”harmonisk” mellem

¹⁰⁷ Dette er eksempelvis tilfældet i notatet udarbejdet af Videncentret for Landbrug, hvor udregningen af jordprisen tager udgangspunkt i en marginalbetragtning, se Videncentret for Landbrug (2011).

antallet af husdyr og det areal, som husdyrgødningen spredes på¹⁰⁸. Derfor afhænger jordprisen af både vegetabilsk og animalsk produktion.

Af tabel 6 fremgår det, at en gennemsnitlig hektar jord i basisscenariet koster DKK 130.000. Som nævnt, er beregningerne foretaget på baggrund af en række antagelser, hvilket medfører en stor usikkerhed omkring den estimerede værdi. Derfor er der foretaget følsomhedsberegninger på følgende inputparametre: långivers afkastkrav, ejers afkastkrav og driftsindtjeningen. Det fremgår af tabellen, at jordprisen svinger kraftigt selv ved små ændringer i afkastkravet. Da både långivers afkastkrav, ejers afkastkrav og driftsindtjeningen kan ændre sig på kort sigt, bør jordprisen befinde sig inden for et interval. Derfor vurderes det, at jordprisen bør befinde sig i intervallet mellem DKK 106.000 og DKK 165.000 pr. ha.

Tabel 6: Estimering af jordpris, DKK t.¹

Udvikling i långivers afkastkrav								
Udvikling i ejernes afkastkrav		-1,5%	-1,0%	-0,5%	Basis	+0,5%	+1,0%	+1,5%
	-1,5%	324.436	259.317	214.716	182.263	157.575	138.165	122.520
	-1,0%	268.700	221.331	187.162	161.375	141.194	124.977	111.674
	-0,5%	228.328	192.342	165.328	144.333	127.529	113.779	102.320
	Basis	197.733	169.474	147.595	130.169	115.957	104.146	94.177
	+0,5%	173.782	150.983	132.887	107.963	106.028	95.773	87.022
	+1,0%	154.513	135.727	120.511	91.354	97.412	88.429	80.685
	+1,5%	138.645	122.915	109.953	78.464	89.873	81.935	75.034

Udvikling i driftsresultat før renter							
	-30%	-20%	-10%	Basis	10%	20%	30%
	83.863	99.290	114.723	130.169	145.602	161.033	176.470

1. Tabellen viser den teoretiske pris på jord, ved ændring i ejernes og långivernes afkastkrav i intervallet -1,5 pct. til +1,5 pct., under forudsætning af at de øvrige parametre holdes konstante. Desuden viser tabellen den teoretiske jordpris ved ændring af driftsresultatet før renter i intervallet fra -30 pct. til +30 pct. i forhold til NOPAT i 2010, under antagelse af at de øvrige parametre holdes konstante. Kilde: DST (JORD2, JORD7) og egne beregninger.

Til sammenligning blev jorden i 2010 handlet til en gennemsnitspris på DKK 168.230, jf. figur 15. Beregningerne viser således, at den handlede jordpris i 2010 stadig befinder sig på et for højt niveau. Forudsættes det, at den bogførte værdi i landbrugsregnskaberne er lig med den gennemsnitlige handelspris i 2010, opstår der på baggrund af beregningerne, et behov for nedskrivning af de bogførte værdier. Jf. tabel 2 vil dette medføre flere insolvente landbrug og dermed en større andel, der er afhængig af positiv driftsindtjening for ikke at ende i konkurs¹⁰⁹. Et

¹⁰⁸ EU-reglerne foreskriver at marker højst må gødes med 170 kg kvælstof fra husdyrgødning pr. ha, mens de danske myndigheder har skærpet kravene og foreskriver 140 kg kvælstof fra husdyrgødning pr. ha. Landbrugsloven foreskriver derfor et maksimalt antal dyreenheder pr. ha, se Landbrug og fødevarer (Harmoniregler).

¹⁰⁹ Dette er under forudsætning af, at den gennemsnitlige bogførte jordpris nedjusteres straks. Et alternativt scenarie er, at jordprisen gradvist falder til det beregnede niveau over en årrække.

stigende antal konkurser medfører ligeledes et stigende antal tvangsauktioner, hvilket, alt andet lige, vil presse jordprisen yderligere ned.

De finansielle virksomheders dækning for gælden

Beregningen af den teoretiske jordpris, giver mulighed for at beregne hvorvidt de finansielle virksomheder har dækning for deres udlån til landbruget. Med dækning menes, hvorvidt aktivernes værdi kan dække udlånene til landbruget.

I boks 12 er der udarbejdet en beregning af aktiver og passiver, under forudsætning af en jordpris på DKK 130.000. Beregningen er foretaget for en gennemsnitlig heltidsbedrift, og for hele heltidslandbruget. Da gælden for hele landbruget alene dækker over heltidsbedrifter, og er baseret på en stikprøve multipliceret med det samlede antal heltidsbedrifter på DST, vil tallet ikke være sammenligneligt med den samlede gæld som blev belyst i afsnit 2.6.3.

Boks 12: De finansielle virksomheders dækning for gælden

	Gennemsnitlig heltidsbedrift (DKK t.)	Heltidslandbruget i alt (DKK mia.)
Aktiver		
Fast ejendom ved jordpris på DKK 130.000	14.201	176
Øvrige landbrugsaktiver	5.034	62
Finansielle aktiver	5.016	62
Aktiver i alt	24.250	301
Passiver		
Realkreditinstitutgæld	15.884	197
Pengeinstitutgæld	4.598	57
Øvrig ikke-rentebærende gæld	1.338	17
Gæld i alt	21.821	271
Egenkapital	2.429	30
Passiver i alt	24.250	301
Dækning for realkreditinstitutter, fast ejendom	-1.683	-21
Andel af dækning for realkreditinstitutter, fast ejendom	89,4%	
Udækket andel af gæld for realkreditinstitutter, fast ejendom	10,6%	

Et fald i jordprisen til DKK 130.000 pr. ha har store konsekvenser for den gennemsnitlige landbrugsbedrift, som vil opleve en reduktion af egenkapitalen på 83 % på baggrund af regnskabsdatene fra DST. Den kraftige reduktion af egenkapitalen dækker dog over, at jorden som udgangspunkt er bogført til en høj værdi i DST's regnskabsdata¹¹⁰.

Et fald i jordprisen vil ligeledes få konsekvenser for de finansielle virksomheder. Beregningen viser at realkreditinstitutterne i gennemsnit vil få udækket andel af gælden på 10,6 pct., hvilket betyder at pengeinstitutterne gennemsnitligt ikke har nogen form for dækning af udlån til fast ejendom i landbruget.

¹¹⁰ DST (JORD2).

Dette vil formentligt medføre nedskrivninger i de finansielle virksomheder. Finanstilsynets nye retningslinjer fra ultimo 2011, vurderer gennemsnitligt jordprisen til at ligge omkring DKK 140.000-145.000 pr. ha¹¹¹. På denne baggrund vil en gennemsnitspris på DKK 130.000 pr. ha kun i relativt begrænset omfang medføre nye nedskrivninger for de finansielle virksomheder. Det er således, som nævnt i afsnit 3.3.2, anslået at realkreditinstitutterne allerede har hensat et beløb svarende til omkring 9 pct. af det samlede udlån til landbruget.

På baggrund af beregningerne kan det således konkluderes, at den gennemsnitlige jordpris som en gennemsnitlig landbrugsbedrift kan forrente, svarer til det niveau, der i øjeblikket står bogført i de finansielle virksomheders regnskaber.

Dette er dog ikke ens betydende med at jordprisen ikke kan falde yderligere. Eksempelvis kan et stigende antal tvangsauktioner medføre at jordprisen presses under det ”normaliserede” niveau. Det afhænger i høj grad af landbrugsbedriftenes driftsindtjening før renter og renteudviklingen. I det følgende belyses påvirkningen af landbrugets indtjening, ved ændringer i henholdsvis fødevarepriser og renteniveau.

3.4.2 Fødevarepriser

Som belyst tidligere, er fødevarepriserne meget volatile, i særdeleshed efter omstruktureringen af EU-støtten. Effekten af dette har betydning for både input- og outputpriser.

I tabel 7 er landbrugets følsomhed overfor fødevarer udregnet på baggrund af DST's regnskabsdata fra 2010. Beregningen er foretaget med udgangspunkt i driftsresultatet for hele populationen af mælke-, svine og planteproducenter. Det forudsættes i beregningerne, at alle parametre, udover de belyste, holdes konstante. Således holdes mængderne konstant, mens priserne ændres.

Denne fremgangsmåde vurderes at til at give et realistisk billede idet, at fødevarepriserne kan svinge kraftigt på kort sigt, hvilket i mindre grad er tilfældet for produktionen, jf. figur 3. De udvalgte parametre er valgt på baggrund af bedriftenes primære output. Det er ikke muligt at lave en direkte sammenligning mellem de tre bedriftstyper, som følge af strukturforskelle. For mælke- og svineproducenter medtages foderomkostninger, da denne post udgør en betragtelig andel af de samlede driftsomkostninger, og samtidig er meget volatil på kort sigt.

Prisfølsomheden er beregnet ved at ændre det nuværende prisniveau for henholdsvis input og outputfaktorerne i intervallet mellem -15 pct. og +15 pct. i forhold til det nuværende niveau.

¹¹¹ Landbrugsavisen (2011e).

Effekten ved ændringer i fødevarepriserne kan aflæses i driftsindtjeningen. Basis betragtes som udgangspunktet og svarer til driftsindtjeningen for de tre produktionsgrene i 2010.

Tabel 7: Landbrugets følsomhed overfor fødevarer fordelt på produktionsgrene, DKK t.¹

Mælk								
Foder		-15%	-10%	-5%	Basis	5%	10%	15%
	-15%	-1.384.828	-789.434	-194.039	401.356	996.751	1.592.146	2.187.541
	-10%	-1.720.031	-1.124.636	-529.242	66.153	661.548	1.256.943	1.852.338
	-5%	-2.055.234	-1.459.839	-864.444	-269.049	326.345	921.740	1.517.135
	Basis	-2.390.437	-1.795.042	-1.199.647	-604.252	-8.857	586.538	1.181.932
	5%	-2.725.640	-2.130.245	-1.534.850	-939.455	-344.060	251.335	846.730
	10%	-3.060.843	-2.465.448	-1.870.053	-1.274.658	-679.263	-83.868	511.527
	15%	-3.396.046	-2.800.651	-2.205.256	-1.609.861	-1.014.466	-419.071	176.324

Svinekød								
Foder		-15%	-10%	-5%	Basis	5%	10%	15%
	-15%	-1.486.017	-545.018	395.981	1.336.979	2.277.978	3.218.977	4.159.976
	-10%	-2.023.403	-1.082.404	-141.405	799.593	1.740.592	2.681.591	3.622.590
	-5%	-2.560.789	-1.619.790	-678.791	262.207	1.203.206	2.144.205	3.085.204
	Basis	-3.098.175	-2.157.176	-1.216.177	-275.179	665.820	1.606.819	2.547.818
	5%	-3.635.561	-2.694.562	-1.753.563	-812.565	128.434	1.069.433	2.010.432
	10%	-4.172.947	-3.231.948	-2.290.949	-1.349.951	-408.952	532.047	1.473.046
	15%	-4.710.333	-3.769.334	-2.828.335	-1.887.337	-946.338	-5.339	935.660

Korn								
		-15%	-10%	-5%	Basis	5%	10%	15%
		101.807	281.195	460.583	639.972	819.360	998.748	1.178.136

1. Tabellen viser driftsindtjeningens følsomhed overfor ændringer i fødevarepriserne fordelt på produktionsgrene. Herunder kvægproducenternes følsomhed overfor ændringer i mælkepriser og foderpriser, svineproducenternes følsomhed overfor ændringer i svinekødspriser og foderpriser, samt planteproducenternes følsomhed overfor ændringer i kornpriserne. Beregningerne er baseret på, at alle parametre, udover de belyste, holdes konstante. Kilde: DST (JORD2) og egne beregninger.

Udsving i fødevarepriserne har størst indvirkning på svineproducenterne, hvilket fremgår af tabel 7. Således er svineproducenterne i højere grad afhængig af en gunstig prisudvikling. Såfremt foderpriserne stiger med 15 pct., og outputpriserne holdes konstant, falder driftsindtjeningen DKK 1,6 mio. Dette har eksempelvis været tilfældet i 2012, hvor svineproducenterne har været ramt af høje foderomkostninger, som på trods af høje priser på svinekød, har gjort det svært at opretholde en rentabel økonomi i driften¹¹².

Planteproducenter er i mindre grad eksponeret over for svingninger i input priser, så som foderomkostninger, hvorfor disse ikke er medtaget, jf. bilag 5. Det fremgår derudover af tabellen, at udsving i fødevarepriserne ikke har samme effekt på planteproducenternes driftsresultat. Dette skyldes, at outputtet udgøres af andet end blot korn, som i 2010 udgjorde omkring 50 pct. af planteproducenternes bruttoudbytte. Herudover udgjorde eksempelvis raps, kartofler m.m. en stor

¹¹² Landbrugsavisen (2012c).

andel, hvilket medvirker til, at bruttoudbyttet er mere diversificeret sammenlignet med mælke- og svineproducenter.

Landbrugets store følsomhed over for udsving i fødevarepriserne kan få stor betydning for de finansielle virksomheder. Således kan bytteforholdet ændres på kort sigt, hvilket, kombineret med den høje gæld, kan berøre selv bedrifter med en solid driftsindtjening.

3.4.3 Rentestigning

Som det er tilfældet med fødevarepriserne, er landbruget ligeledes eksponeret over for ændringer i renteniveauet. Landbrugets mest rentefølsomme gældsposter udgøres af F1 gæld og pengeinstitutgæld. Disse gældsposter udgør i alt DKK 204,9 mia., eller ca. 61 pct. af det samlede udlån til heltids- og deltidsbedrifter¹¹³. Det forudsættes i det følgende at heltids- og deltidsbedrifter har identisk finansieringssammensætning.

I tabel 8 er der foretaget en følsomhedsberegning med udgangspunkt i at 61 pct. af gælden er rentefølsomt indenfor et år. Det forudsættes at alle bedriftstyper anvender en identisk finansieringssammensætning, hvilket stemmer overens med data fra DST¹¹⁴. Rentefølsomheden er udregnet ved at ændre renteniveauet i intervallet mellem -1 pct. og +3 pct. i forhold til det nuværende effektive renteniveau. Det effektive renteniveau er udregnet for hver produktionsgren og beregnet som finansielle omkostninger i forhold til rentebærende gæld. Beregningerne er baseret på, at alle parametre, udover renten, holdes konstante.

¹¹³ DST (DNPIB2 og DNRIB2) og Landbrug & fødevarer (2011c).

¹¹⁴ DST (JORD2) viser at andelen af variabelt forrentede lån befinder sig på samme niveau på tværs af bedriftsformerne. Dog har økologiske malkekvæg og svineproducenter en marginalt højere andel af variabelt forrentede lån. Det har ikke været muligt at identificere de enkelte bedriftsformers opdeling af variabelt forrentede lån, herunder F1, F3 og F5.

Tabel 8: Landbrugets rentefølsomhed fordelt på produktionsgrene, DKK t.¹

	Kvægproduktion				
	-1%	Basis	1%	2%	3%
Total	-103.511	-604.252	-1.104.994	-1.605.736	-2.106.477
Pr. bedrift	-26	-154	-282	-410	-538

	Svineproduktion				
	-1%	Basis	1%	2%	3%
Total	341.714	-275.179	-892.071	-1.508.963	-2.125.856
Pr. bedrift	98	-79	-255	-431	-607

	Planteproduktion				
	-1%	Basis	1%	2%	3%
Total	920.593	639.972	359.350	78.729	-201.893
Pr. bedrift	343	238	134	29	-75

1. Tabellen viser landbrugets rentefølsomhed fordelt på produktionsgrene. Effekten ved ændringer i renten kan aflæses i driftsindtjeningen på såvel totalniveau, som pr. bedrift. Basis betragtes som udgangspunktet og svarer til driftsindtjeningen for de tre produktionsgrene i 2010. Kilde: DST (JORD2) og egne beregninger.

Som det fremgår, påvirkes driftsresultatet kraftigt ved blot en lille renteændring. Eftersom renteniveauet er meget lavt, må det betegnes som værende realistisk at renten indenfor en kort periode kan stige. En renteændring vil ramme mælke- og svineproducenter hårdt, og kan underminere selv bedrifter med en høj driftsindtjening før renter. Eksempelvis vil en stigning i mælkeprisen på 5 pct., jf. tabel 7, medføre en stigning i driftsindtjeningen på DKK 595 mio.¹¹⁵. Omvendt vil en stigning i den korte rente på 1 pct., medføre et fald i kvægproducenternes driftsindtjening på DKK 500 mio.¹¹⁶. Kvæg- og svineproducenter må således betegnes som værende yderst sårbare overfor selv de mindste rentestigninger.

Isoleret set vil en stigning i udlånsrente, alt andet lige, øge de finansielle virksomheders indtjening. Omvendt kan dette medføre, at insolvente bedrifter går konkurs, hvilket medfører tab for de finansielle virksomheder. Dette vil især vedrøre pengeinstitutterne, grundet deres prioritetsstilling. Som følge af, at realkreditinstitutterne i vid udstrækning udbyder rentefølsomme lån til landbruget, påvirkes pengeinstitutterne således i højere grad af landbrugets rentefølsomhed. Desuden skal det bemærkes, at lån med afdragsfrihed blev indført i 2003 med en maksimal afdragsfrihed på 10 år. Disse lån skal enten afdrages eller konverteres fra 2013, hvorfor meget afhænger af rentens udvikling og landmændenes mulighed for konvertering af gæld. Muligheden for at konvertere afhænger igen af, om pantet, dvs. jorden, har samme værdi som ved indgåelsen af lånet.

¹¹⁵ Forskellen mellem DKK -604.252 og DKK -8.857

¹¹⁶ Forskellen mellem DKK - 1.104.994 og DKK -604.252.

Sammenholdes den store rentefølsomhed med de volatile fødevarepriser, kan det konkluderes, at der er en betydelig risiko på både kort og lang sigt omkring en række centrale faktorer i landbruget. Et Eksempel på denne risiko kan findes indenfor kvægproduktionen, som i 2009 var i en situation med høje rente- og foderomkostninger, der kombineret med lave mælkepriser medførte et gennemsnitligt underskud pr. bedrift på DKK 910.000. Allerede i 2010 havde fødevarepriserne ændret sig markant, hvilket resulterede i en stigning i driftsindtjeningen på DKK 784.000¹¹⁷.

3.5 Sammenfatning

Som et resultat af den høje gæld og de faldende jordpriser, er en stor del af de danske landbrug insolvente, eller har en høj gældsandel. Dette er især tilfældet for kvæg- og svineproducenter. Situationen har endnu ikke resulteret i et kraftigt stigende antal tvangsauktioner, hvilket skyldes det lave renteniveau, og forbedringerne i indtjeningen i 2010.

Flere finansielle virksomheder er dog hårdt ramt, som følge af jordprisens fald, da de er tvunget til løbende at opretholde solvensen. Generelt har faldet i jordprisen ramt de finansielle virksomheder bredt, dog især pengeinstitutter med en geografisk placering i traditionelle landbrugsområder. Flere af de pengeinstitutter som er gået konkurs eller er blevet overtaget de seneste år, har haft en høj eksponering imod landbruget, hvilket peger i retningen af at landbrugsgælden har været en medvirkende faktor.

En følsomhedsanalyse lavet på baggrund af landbrugets fødevarepriser, viser at især svine- og kvægproducenter er meget udsatte overfor ændringer i input- og outputpriser. Dette gør sig i mindre grad gældende for planteproducenter, som har en mere diversificeret input/output sammensætning. Samtlige produktionsgrene er meget følsomme overfor renteændringer på kortsigt, hvilket tilfører en ekstra risiko til bedrifterne. Dette kan få betydning for de bedrifter der kæmper med insolvens, ligesom det kan medføre store tab for de finansielle virksomheder.

Et andet stort usikkerhedsmoment er jordprisen. Det er stadig ikke muligt at bestemme hvorvidt jordprisen har ramt bunden, og niveauet er meget vigtigt i forhold til de finansielle virksomheders solvens og landbruget generelt. I kapitlet blev der udregnet en teoretisk jordpris, med udgangspunkt i at landbruget skal kunne opnå et minimumsafkast. Den beregnede jordpris ligger et stykke under den handlede jordpris i 2010, og den vejledende jordpris udstukket af Finanstilsynet. Generelt blev det dog konkluderet at de finansielle virksomheders gennemsnitlige bogførte værdi, svarer til den værdi som en gennemsnitlig landbrugsbedrift kan forrente.

¹¹⁷ Se bilag 4.

4. Sammenligning med landbruget i udlandet

4.1 Indledning

Formålet med kapitlet er at belyse, hvorvidt udviklingen i indtjeningen og gælden i dansk landbrug er enestående sammenlignet med udvalgte europæiske lande.

Kapitlet dækker over en sammenligning af landbrugets strukturelle og økonomiske udvikling i Danmark contra udlandet baseret på en række udvalgte parametre.

I afsnit 4.2 beskrives udvælgelse af data til analysen. Afsnit 4.3 belyser landbrugets strukturudvikling i de enkelte lande. Afsnit 4.4 belyser udviklingen i arbejdskraftproduktiviteten. I afsnit 4.5 foretages en indtjeningsanalyse af driftsindtjeningen før og efter renter. Endelig sammenlignes gældsudviklingen og udviklingen i jordprisen i de enkelte lande i afsnit 4.6.

4.2 Datagrundlag

Dette kapitel er bygget op omkring flere af de samme faktorer, som blev anvendt i kapitel 2, der omhandlede dansk landbrugs udvikling.

Analysen tager udgangspunkt i følgende ni sammenlignelige lande¹¹⁸:

Belgien, Danmark, Finland, Holland, Irland, Sverige, Tyskland, Polen og Frankrig.

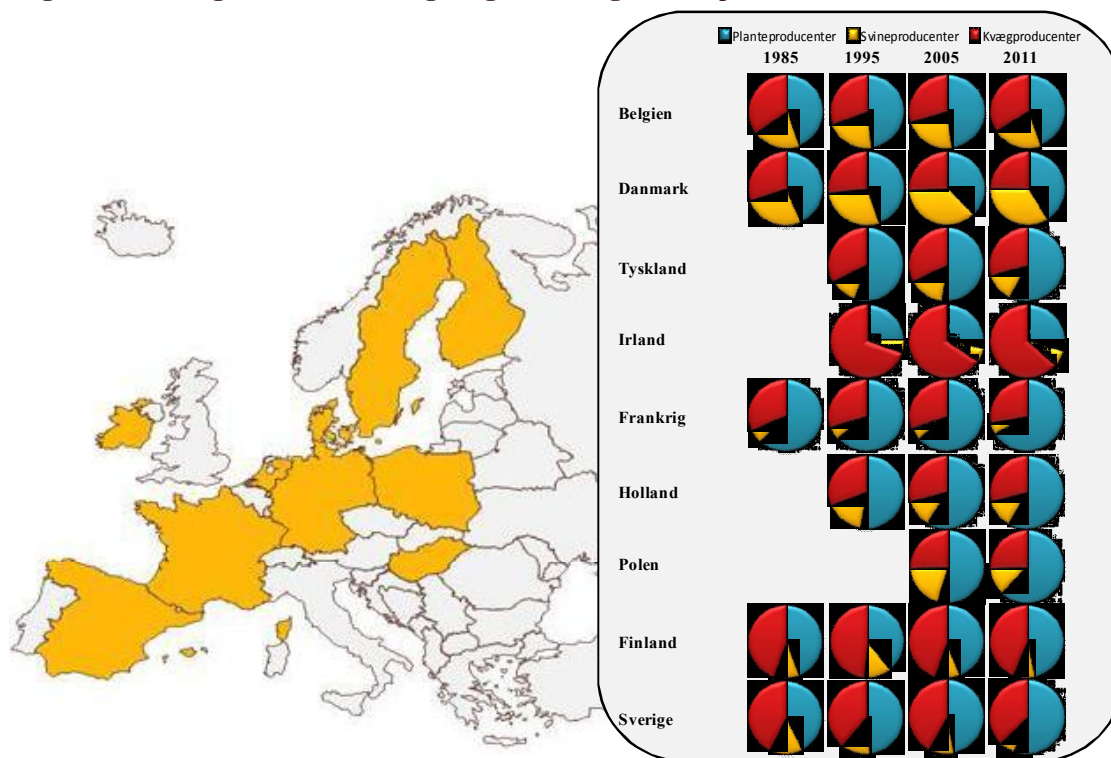
Landene er fortrinsvis beliggende i Vesteuropa. Dette medfører, at fokus hovedsageligt er rettet mod lande der, rent økonomisk, betragtes som værende ligestillet med Danmark, hvilket, alt andet lige, giver en højere sammenlignelighed. Da tilgængeligheden af data varierer, er alle lande ikke nødvendigvis inkluderet i samtlige afsnit, ligesom data i visse år ikke er tilgængeligt.

I kapitlet anvendes overvejende Eurostat og Farm Accounting Data Network (FADN). Begge databaser benytter EURO i deres datasæt. DKK/EUR valutakursen der er benyttet i afsnittet, er baseret på det årlige gennemsnit fra Danmarks Nationalbank i perioden 1999-2011; 7,446 DKK/EUR. Valutakursen er benyttet i perioden før 1999, på trods af at Euroen på daværende tidspunkt ikke eksisterede.

Lande der indgår i denne analyse, er fremhævet i nedenstående figur. Derudover fremgår landbrugets produktionsværdi i de sammenlignelige lande, fordelt på henholdsvis svin, kvæg og planteavl.

¹¹⁸ I analysen refereres der til disse lande som *udlandet*.

Figur 25: oversigt over sammenlignelige lande og samlet produktionsværdi, 1985-2011¹



1. Figuren viser hvilke lande der analyseres i kapitlet, samt landbrugets produktion i de respektive lande i 1985, 1995, 2005 og 2011. Produktionsværdien er opdelt på plante-, svine- og kvægproduktion, og svarer til bruttoudbyttet i kapitel 2. Dataene anvendt i figuren dækker over både heltids- og deltidsbedrifter, hvorfor der kan være afvigelser i forhold til kapitel 2. Grundet datatilgængelighed er produktionsværdien ikke oplyst i en række år. Kilde: Eurostat (aact_eaa04) og egen tilvirkning.

Som det fremgår af figur 25, udgør svineproduktionen i Danmark en markant større andel af den samlede produktionsværdi end tidligere, og væsentligt mere end i de lande, der sammenlignes med. Overordnet set udgør planteproduktion, i alle årene, størstedelen af produktionsværdien i udlandet. Eneste undtagelse er Irland, hvor kvægproduktionen udgør langt hovedparten af produktionsværdien.

Overvægten af svineproduktion i Danmark sammenlignet med udlandet kan påvirke sammenligneligheden. Eksempelvis kan der være forskel i tildelingen af EU-støtte på tværs af produktionsgrenene i de enkelte lande.

Kvaliteten i sammenligningerne landene i mellem afhænger af, om landene har identiske nationale og internationale rammevilkår¹¹⁹. De internationale rammevilkår udgøres hovedsageligt af EU, og

¹¹⁹ Rammevilkår kan betegnes som en bred vifte af eksterne forhold, vilkår og bestemmelser, som fastlægger konditionerne for et erhvervs virke. Herunder eksempelvis økonomiske, politiske, juridiske, sociale og ressourcemæssige vilkår. Rammevilkår kan som udgangspunkt ikke påvirkes af de enkelte landbrugsbedrifter.

eftersom alle landende i analysen er medlem af EU, øger dette sammenligneligheden. Der er dog stadig forskel i eksempelvis EU-støtten til de forskellige lande¹²⁰.

Til gengæld kan der være store forskelle i de nationale rammevilkår. Eksempelvis har Danmark på flere punkter en strammere miljølovgivning end de øvrige EU lande¹²¹.

Resultaterne i dette kapitel kan ikke nødvendigvis sammenlignes med resultaterne fra kapitel 2, idet dataene trækkes fra andre databaser, og er baseret på forskellige forudsætninger. Det er i dette kapitel ikke muligt at adskille deltidsbedrifter fra heltidsbedrifter, hvilket var tilfældet i kapitel 2. Dog må opgørelsesmetoden indenfor de anvendte databaser i dette kapitel, antages at være identisk for alle de sammenlignelige lande, hvilket øger sammenligneligheden på tværs af landene.

4.3 Strukturudvikling

Indledningsvis i dette speciale blev de strukturelle ændringer i dansk landbrug belyst herunder udviklingen i antallet af bedrifter.

I det meste af Europa har der, ligesom i Danmark, været en tendens til, at landbrugserhvervet har udviklet sig fra at have en stor spredning i produktionssammensætningen til i dag at være et erhverv, der er højt specialiseret og blot beskæftiger en brøkdel af landets arbejdsdygtige¹²².

Som det fremgår af tabel 9 er udviklingen tilsvarende i de sammenlignelige lande i perioden fra 1990 til 2010.

Tabel 9: Antal bedrifter i udvalgte europæiske lande, 1990-2007¹

	1990	1993	1995	1997	2000	2003	2005	2007
Belgien	85.040	76.330	70.980	67.180	61.710	54.940	51.540	48.010
Danmark	81.270	73.780	68.770	63.150	57.830	48.610	51.680	44.620
Frankrig	923.590	801.340	734.800	679.840	663.810	614.000	567.140	527.350
Holland	124.800	119.720	113.200	107.920	101.550	85.500	81.830	76.740
Irland	170.580	159.370	153.420	147.830	141.530	135.620	132.670	128.240
Polen						2.172.210	2.476.470	2.390.960
Sverige			88.830	89.580	81.410	67.890	75.810	72.610
Tyskland					471.960	412.300	389.880	370.480

1. Tabellen viser antallet af bedrifter i de sammenlignelige lande i perioden fra 1990 til 2007. Grundet datatilgængelighed er antallet af bedrifter ikke oplyst i en række år. Der skelnes ikke mellem heltids-, deltids- og fritidsbedrifter. Kilde: Eurostat (ef_ov_kvftaa)

¹²⁰ Landbrugsavisen (2012f).

¹²¹ Som eksempel kan nævnes de danske harmonikrav, som er strammere end hvad EU-lovgivningen foreskriver. Kilde: De Økonomiske Råd (2010).

¹²² Kuhlman et al. (2003).

Antallet af bedrifter er faldet markant, med op til 45 pct., fra 1990 til 2007, dog med Polen som eneste undtagelse. Dette kan skyldes Polens indtræden i EU i 2004, og dermed landets adgang til EU-støtte. Danmark er det land, blandt de udvalgte, der forholdsmeæssigt har haft den største reduktion i antallet af landbrugsbedrifter. Eksempelvis har reduktionen i danske bedrifter i perioden fra 1995 til 2007 været 35 pct., mens bedrifterne i samme periode er reduceret med 18 pct. i Sverige.

Strukturudviklingen peger i retningen af at landbruget i de sammenlignelige lande, i lighed med dansk landbrug, forsøger at øge produktiviteten igennem udnyttelse af stordriftsfordele. I det følgende analyseres arbejdskraftproduktiviteten i de enkelte lande. Denne analyse foretages med henblik på, at identificere eventuelle forskelle i produktiviteten og dermed indikere niveauet for dansk landbrugs konkurrenceevne i forhold til de sammenlignelige lande.

4.4 Produktivitet

I analysen af dansk landbrugs udvikling, jf. kapitel 2, blev der foretaget en produktivitetsanalyse baseret på den samlede produktion og det samlede faktorforbrug. I det følgende afsnit vil produktiviteten blive beregnet på baggrund af et arbejdsproduktivitetsmål baseret på bruttoværditilvæksten. Grundet begrænsninger i tilgængeligt data og specialets omfang, er TFP ikke udregnet for de sammenlignelige lande.

Bytteforholdet vil ikke blive udregnet, da det antages, at udviklingen i prisforholdene på tværs af de enkelte lande er nogenlunde identisk. Det skyldes at fødevarer handles på verdensmarkedet, ligesom eventuelle forskelle i de regionale markeder er begrænsede som følge af de geografiske afstande landende imellem. Desuden må eventuelle interventioner foretaget af EU, forventes at have den samme indvirkning på de enkelte lande. Endelig kan prisudviklingen ikke, i samme omfang som produktiviteten, påvirkes af de enkelte bedrifter.

Boks 13: Arbejdsproduktivitet baseret på bruttoværditilvækst

$$\text{Arbejdsproduktivitet baseret på bruttoværditilvækst (ABB)} = \frac{\text{Mængdeindeks for bruttoværditilvækst}}{\text{Mængdeindeks for arbejdskraft}}$$

Defineres som forholdet mellem landbrugets bruttoværditilvækst i mængder og antallet af fuldtidsbeskæftigede i produktionen (Annual Work Units).

Da beregningerne i ABB er baseret på mængdeindeks inddrages indvirkninger fra prisudviklingen ikke. Beregningen af ABB fremgår af bilag 9.

Boks 14 viser hvilke poster, der indgår i bruttoværditilvæksten.

Boks 14: Poster under bruttoværditilvækst

Bruttoværditilvækst
Bruttoudbytte
-Driftsomkostninger
=Bruttoværditilvækst

Som belyst tidligere er der stor forskel i de enkelte landes produktionssammensætning, jf. figur 25. Det må på denne baggrund antages at forbruget i produktionen ligeledes varierer blandt de enkelte lande. Eftersom det produktionsrelaterede forbrug er indregnet i bruttoværditilvæksten, jf. boks 14, er dette et bedre produktionsmål, frem for at benytte produktionsværdi. Til forskel fra TFP er kapitalforbruget dog ikke indregnet i ABB.

Arbejdskraften opgøres i antal fuldtidsbeskæftigede (AWU)¹²³. Definitionen på 1 fuldtidsbeskæftiget kan variere fra land til land¹²⁴. På trods af at der benyttes standardiserede værdier som bruttoværditilvækst og AWU, kan forskelle blandt produktionsgrenene således stadig variere, hvilket kan medføre at ABB bliver over- eller undervurderet.

Af tabel 10 fremgår den årlige udvikling i ABB i perioden fra 1990 til 2011. Generelt set er ABB steget i de sammenlignelige lande. ABB varierer dog kraftigt, hvilket skyldes at bruttoværditilvæksten er volatil, idet både input- og outputmængder indgår i beregningen. ABB påvirkes desuden af udviklingen i antallet af fuldtidsbeskæftigede i de enkelte lande. Som det fremgår af bilag 9, har udviklingen i antal beskæftigede dog været nogenlunde identisk på tværs af landene. Derfor er det i højere grad udviklingen i bruttoværditilvæksten der har påvirket ABB.

Tabel 10: Arbejdsproduktivitet baseret på bruttoværditilvækst (ABB), pct., 1990-2011¹

	1990-2000	2001-2011	1990-2011	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Belgien	23,8%	-1,9%	9,6%	16,3%	-9,9%	31,0%	9,3%	8,4%	1,3%	-5,8%	-5,4%	-4,6%	11,8%	-46,6%	12,0%
Danmark	7,0%	2,2%	4,5%	21,9%	-6,5%	5,1%	11,1%	10,1%	2,3%	-3,5%	-1,8%	11,5%	25,9%	-19,2%	-3,4%
Finland	3,2%	5,3%	4,3%	16,0%	3,2%	6,4%	-2,4%	1,9%	17,9%	6,6%	16,1%	-0,1%	19,3%	-8,1%	1,3%
Frankrig	4,6%	2,4%	3,4%	-1,1%	-3,3%	10,1%	-12,9%	24,4%	-4,1%	-0,1%	-0,5%	4,2%	10,1%	-2,3%	5,6%
Holland	2,8%	2,7%	2,8%	2,9%	-8,2%	0,1%	7,1%	10,6%	-0,1%	1,2%	5,5%	4,6%	5,2%	0,0%	5,4%
Irland	6,9%	-2,4%	1,9%	22,5%	-6,2%	-8,4%	3,4%	20,5%	-13,9%	-30,4%	7,8%	1,8%	-6,9%	0,0%	17,1%
Polen	3,1%	5,9%	5,5%	-3,3%	10,9%	11,2%	-2,0%	29,0%	2,5%	-5,9%	13,2%	0,7%	18,4%	3,8%	-11,0%
Sverige	-1,4%	5,4%	2,1%	6,3%	2,6%	13,2%	2,5%	11,7%	11,3%	7,7%	8,4%	2,5%	-2,1%	-10,0%	13,8%
Tyskland	0,9%	2,6%	1,8%	2,3%	-1,5%	1,3%	4,6%	40,8%	-12,8%	2,2%	-4,7%	21,4%	-1,7%	-17,0%	7,4%

1. Tabellen viser den geometriske udvikling i arbejdsproduktiviteten baseret på bruttoværditilvækst (ABB) i perioden 1990-2011. Tabellen viser udviklingen i perioderne: 1990-2000, 2001-2011, samt den samlede udvikling i perioden 1990-2011. En positiv procentuel udvikling indikerer at arbejdsproduktiviteten er steget i perioden. Desuden viser tabellen udviklingen i enkeltår i perioden fra 2000-2011. ABB er baseret på mængdeindeks fra bruttoværditilvæksten og arbejdskraften (Annual Work Units). Mængdeindekset for bruttoværditilvæksten er baseret på basispriser i stedet for produktionspriser. Dette medfører at ABB påvirkes af mængdemæssige ændringer i subsidier og produktionsskatter. Kilde: Eurostat (aact_ali02, aact_ali01 og aact_eaa05) og egne beregninger.

¹²³ AWU = Annual Work Units.

¹²⁴ Kilde: Eurostat, deklaration

Udviklingen i ABB har historisk set været høj i Danmark sammenlignet med de øvrige lande. Danmark er således placeret blandt de lande med højest vækst i ABB i perioden fra 1990 til 2011. Det fremgår af tabellen, at ABB gennemsnitligt har været stigende i Danmark i perioden fra 1990 til 2000. I perioden fra 2001 til 2011 er ABB steget i mindre grad, hvilket blandt andet skyldes fald bruttoværditilvæksten i 2010 og 2011. Dette kan tilskrives faldende høstudbytter og stigende forbrug i produktionen¹²⁵. Stagneringen i udviklingen i ABB svækker driftsresultatet og hæmmer, alt andet lige, dansk landbrugs konkurrenceevne.

I det ovenstående er der udelukkende fokuseret på ændringer i ABB. Dette fortæller imidlertid ikke noget om niveauet for produktiviteten. En sådan analyse har FOI foretaget og denne viser, at det danske niveau er højt, sammenlignet med en række europæiske lande. Desuden argumenterer FOI for, at ABB er steget kraftigt fra 2000 til 2009¹²⁶. I denne forbindelse skal det dog nævnes, at udviklingen er baseret på to enkeltstående år, nemlig 2000 og 2009. Hvordan udviklingen har været i den mellemliggende periode, fremgår ikke af opgørelsen og som det fremgår af tabel 10, var ABB i Danmark netop kraftigt stigende i 2009. Det kan dog konkluderes, at ABB befinder sig på et højt niveau i Danmark, men at udviklingen de seneste år har været negativ.

4.5 Indtjening

I nedenstående afsnit analyseres indtjeningen i de sammenlignelige lande. Analysen foretages ved at sammenholde driftsindtjeningen før renter og driftsindtjeningen med antallet af fuldtidsbeskæftigede. AWU inddrages for at korrigere for de strukturelle forskelle blandt landene, herunder antallet af bedrifter og til dels bedriftsstørrelsen. Alternativt kan beregningen foretages ved anvendelse gennemsnit pr. bedrift. Eurostat har dog ikke opgjort antallet af bedrifter siden 2007, hvorfor fuldtidsbeskæftigede i stedet benyttes.

Eurostat har tilgængeligt data frem til og med 2011, hvilket er årsagen til at denne database er benyttet frem for den mere detaljerede FADN database.

En direkte sammenligning landene imellem i forhold til antallet af fuldtidsbeskæftigede, har dog sine begrænsninger. Landenes kapitalintensitet i produktionen vil således påvirke resultaterne, da det antages, at kapitalintensive landbrug, alt andet lige, har et højere teknologisk niveau. Dette medfører formentligt færre medarbejdere i erhvervet og en sammenligning på baggrund af antal fuldtidsbeskæftigede, vil derfor favorisere kapitaltunge landbrug sammenlignet med mindre

¹²⁵ Eurostat (aact_eaa05).

¹²⁶ Bruttoværditilvæksten er købekraftskorrigeret og opgjort i faste priser.

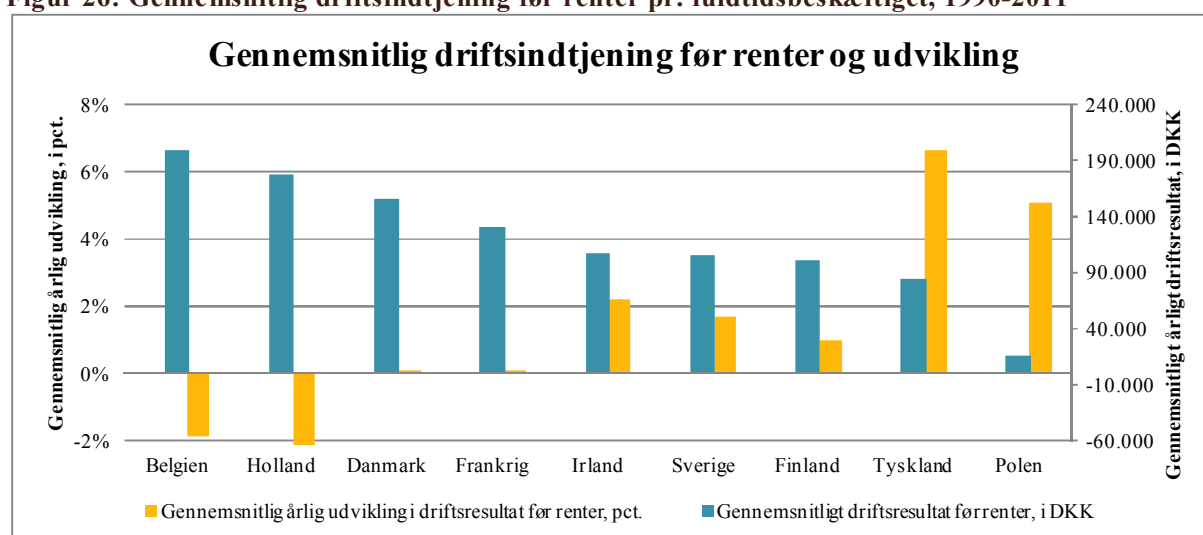
kapitalintensive landbrug. Det antages dog at landbruget i de lande der indgår i analysen, er på nogenlunde samme tekniske niveau som dansk landbrug, dog med undtagelse af Polen¹²⁷.

Eventuelle forskelle i kapitalintensiteten vil fremgå af forskellen mellem driftsresultat før og efter renter. Renteomkostningerne er således ikke medregnet i driftsindtjeningen før renter.

Renteomkostningerne kan betegnes som omkostningen ved at drive et mere kapitalintensivt landbrug, hvilket modsvarer af en højere produktion pr. fuldtidsbeskæftiget, som følge af højere arbejdskraftproduktivitet. På baggrund af ovenstående antages det, at det endelige driftsresultat pr. fuldtidsbeskæftiget, i højere grad end driftsresultatet før renter, er sammenligneligt på tværs af landene.

Nedenstående figur viser den gennemsnitlige driftsindtjening før renter pr. fuldtidsbeskæftiget i perioden fra 1990 til 2011.

Figur 26: Gennemsnitlig driftsindtjening før renter pr. fuldtidsbeskæftiget, 1990-2011¹



1. Figuren viser det gennemsnitlige driftsresultat før renter pr. fuldtidsbeskæftiget i perioden fra 1990 til 2011. Derudover viser figuren den gennemsnitlige procentuelle udvikling i driftsresultatet før renter pr. fuldtidsbeskæftiget. En positiv procentuel udvikling indikerer at driftsresultatet før renter er steget i perioden. Den procentuelle udvikling er baseret på et geometrisk gennemsnit. Kilde: Eurostat (aact_ali01 og aact_eaa04) og egne beregninger.

Det fremgår af figur 26, at driftsindtjening før renter pr. fuldtidsbeskæftiget i Danmark, er blandt de højeste i undersøgelsen, kun overgået af Belgien og Holland. Ifølge FOI påvirkes driftsindtjeningen i dansk landbrug af høje lønomkostninger, relativt til de øvrige lande¹²⁸. Såfremt lønomkostningerne befandt sig på samme relative niveau i forhold til udlandet, ville driftsindtjeningen før renter i Danmark formentlig være højere.

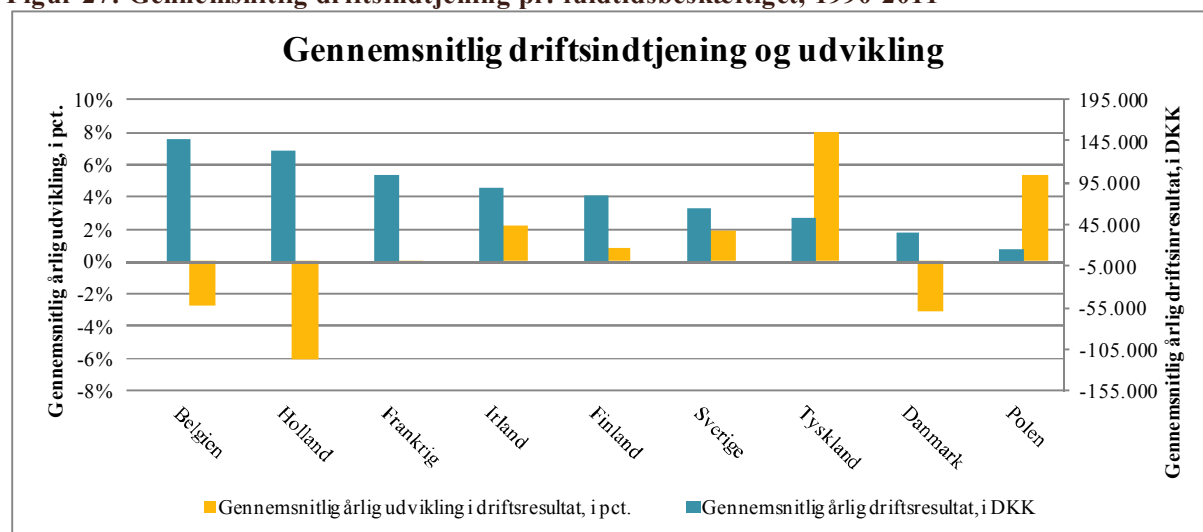
¹²⁷ Europa kommissionen.

¹²⁸ Fødevareøkonomisk Institut (2011c).

I den anden ende af skalaen ligger Tyskland, som har en lav driftsindtjening før renter, sammenlignet med de øvrige traditionelle Vestlige lande. Dette kan skyldes, at der er store driftsmæssige forskelle mellem Øst- og Vesttyskland¹²⁹. Det må således antages at driftsindtjeningen før renter i Vesttyskland kan sammenlignes med de øvrige ”gamle” EU-lande. Polen har, som det eneste ”nye” EU-land i analysen, den laveste driftsindtjening før renter. Forskellen mellem nye og gamle EU-lande skyldes blandt andet, at gamle EU-lande i højere grad har højteknologiske bedrifter. Omvendt fremgår det, at den årlige procentuelle udvikling i driftsindtjening er højest i de lande med en lav driftsindtjening før renter, herunder Polen og Tyskland. Dermed er der en tendens til, at lande med et lavt teknologisk udgangspunkt ”haler ind” på de lande der ligger på et højt teknologisk niveau. På lang sigt kan dette udligne forskellen i niveauet for driftsindtjeningen før renter.

Af figur 27 fremgår den gennemsnitlige driftsindtjening pr. fuldtidsbeskæftiget i perioden fra 1990 til 2011.

Figur 27: Gennemsnitlig driftsindtjening pr. fuldtidsbeskæftiget, 1990-2011¹



1. Figuren viser det gennemsnitlige driftsresultat pr. fuldtidsbeskæftiget i perioden fra 1990 til 2011. Desuden viser figuren den gennemsnitlige procentuelle udvikling i driftsresultatet pr. fuldtidsbeskæftiget. En positiv procentuel udvikling indikerer at driftsresultatet er steget i perioden. Den procentuelle udvikling er baseret på et geometrisk gennemsnit. Kilde: Eurostat (aact_ali01 og aact_eaa04) og egne beregninger.

Driftsindtjeningen i Danmark er tydeligvis tyngt af høje finansielle omkostninger, sammenlignet med de øvrige lande. Således har Danmark den næstlaveste driftsindtjening, imens placeringen af de enkelte lande fra figur 26 ellers er stort set uændret. Belgien og Holland har henholdsvis den

¹²⁹ The Guardian (2010).

højeste og næsthøjeste indtjening pr. fuldtidsbeskæftiget, hvilket også var tilfældet med indtjeningen før renter i figur 26.

Udviklingen i driftsindtjeningen viser dog en negativ vækst for både Belgien, Danmark og Holland. Den negative vækst i Belgien kan hovedsageligt henføres til negativ vækst i driftsindtjeningen før renter, imens det i Danmark kan henføres til stigende finansielle omkostninger. Den negative vækst i driftsindtjeningen i Hollandsk landbrug, skyldes en blanding af negativ vækst i driftsresultatet før renter, og stigende finansielle omkostninger.

FOI har i en sammenligning af kapitalomkostningerne i dansk landbrug relativt til udlandet konkluderet: ”*De danske landmænd på tværs af de tre driftsformer har gennemsnitligt en lavere økonomisk efficiens som følge af højere kapitalomkostninger på nær ift. Holland¹³⁰*”. Forskellen mellem figur 26 og figur 27 indikerer dog, at dansk landbrug i højere grad end hollandsk landbrug er tyngt af høje kapitalomkostninger. Omvendt fremgår det af figur 27, at den negative udvikling i Holland er markant kraftigere, -6 pct., sammenlignet med Danmark, - 3 pct.. Det store fald i Holland kan dog henføres til kraftige fald i starten af 2000’erne.

Afsnittet viser, at dansk landbrug i perioden fra 1990 til 2011 har opbygget høje finansielle omkostninger pr. fuldtidsbeskæftiget relativt til de øvrige lande. Gældsudviklingen vil blive belyst nærmere i nedenstående afsnit.

4.6 Gælden og jordprisen

I dette afsnit belyses gældsudviklingen og udviklingen i jordprisen i de enkelte lande. Dermed afdækkes det hvorvidt den høje gæld i Danmark er enestående, sammenlignet med de øvrige lande, hvilket belyses i afsnit 4.6.1. Desuden afdækkes det, hvorvidt eventuelle forskelle i gælden i dansk og udenlandsk landbrug kan henføres til forskelle i jordprisens udvikling. Dette gennemgås i afsnit 4.6.2. Da databasen FADN opgør data på bedriftsniveau og i højere grad end Eurostat oplyser data vedrørende balanceposter, er denne database benyttet i dette afsnit. FADN har dog kun data frem til 2009.

4.6.1 Gælden

Med henblik på at øge sammenligneligheden, er gælden sat i forhold til bruttoudbyttet på bedriftsniveau, da det i sidste ende er bruttoudbyttet fratrukket driftsomkostninger, som skal servicere gælden.

¹³⁰ Fødevareøkonomisk Institut (2011c), s. 72.

Af tabel 11 fremgår forholdet mellem gæld og bruttoudbytte. Tabellen viser både den procentuelle udvikling i forholdet og det absolutte niveau (2000-2009). En positiv procentuel udvikling er således udtryk for, at gælden i perioden er vokset mere end bruttoudbyttet.

Tabel 11: Gennemsnitlig gæld i forhold bruttoudbytte, 1990-2009¹

	1990-2000	2001-2009	1990-2009	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Belgien	2,0%	0,5%	1,3%	0,8	0,8	0,8	0,8	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8
Danmark	5,9%	23,1%	13,3%	1,8	1,8	2,3	2,4	3,3	3,1	3,1	3,3	3,5	4,2
Finland	-1,7%	2,1%	0,7%	1,0	0,9	0,9	1,0	1,1	1,3	1,2	1,1	1,2	1,2
Frankrig	-3,4%	1,2%	-1,3%	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,5	0,6	0,7
Holland	3,8%	3,4%	3,6%	1,3	1,2	1,4	1,4	1,5	1,6	1,5	1,4	1,4	1,6
Irland	0,7%	2,1%	1,3%	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5
Polen		0,5%	0,5%					0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3
Sverige	-5,6%	1,4%	-1,1%	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,2	1,2	1,0	1,0	1,3
Tyskland	-0,8%	1,3%	0,2%	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4	0,5	0,6

1. Tabellen viser den gennemsnitlige udvikling i gæld i forhold til bruttoudbytte i perioden fra 1990 til 2009. Gennemsnittet baseres på et geometrisk gennemsnit. Tabellen er delt op i fire perioder: 1990-2000, 2001-2009, samt den samlede udvikling fra 1990 til 2009. En positiv procentuel udvikling er udtryk for, at gælden i perioden er vokset mere end bruttoudbyttet. Desuden viser tabellen det absolutte niveau i forholdet mellem gæld og bruttoudbytte i perioden 2000-2009. Når værdien er over 1, er gældsniveauet højere end bruttoudbyttet. Gælden indeholder lån med over 1 års varighed. Således er både realkreditgælden og en del af bankgælden medtaget. Grundet datatilgængelighed er gæld i forhold til bruttoudbytte ikke oplyst i Polen i perioden fra 1990 til 2003. Kilde: FADN (SE490 og SE131) og egne beregninger.

Det kan konkluderes, at udviklingen i gælds niveauet for dansk landbrug er steget væsentligt mere end i de øvrige lande især i perioden fra 2001 og frem. Ligeledes fremgår det, at det absolutte niveau, i forholdet mellem gæld og bruttoudbytte, er højt i Danmark. Gælden var således 4,2 gange større end bruttoudbyttet i 2009 i Danmark, hvilket er væsentligt højere end i Holland, som havde det næsthøjeste niveau. Polen har den laveste gæld i forhold til bruttoudbytte, hvilket skyldes en mindre kapitalintensiv produktion.

I afsnit 2.6.2, blev det konkluderet, at stigningen i gælden i dansk landbrug i høj grad korrelerede med stigningen i jordprisen, idet jordprisen udgør størstedelen af landbrugsaktiverne. På denne baggrund belyses jordprisen i de sammenlignelige lande nedenfor.

4.6.2 Jordprisen

En direkte sammenligning af jordprisen på tværs af de enkelte lande er problematisk, idet en lang række faktorer har indvirkning, og at disse varierer fra land til land. Faktorerne kan blandt andet dække over miljølovgivning og adgangen til finansiering. Derfor sammenlignes også den indekserede jordpris med henblik på, at afdække udviklingen på tværs af de enkelte lande. Desuden udregnes den årlige udvikling i jordprisen. Det har ikke været muligt at fremskaffe data fra alle lande inkluderet i analysen, ligesom det for flere lande ikke har været muligt at fremskaffe data for hele perioden.

Jordprisen vil desuden blive beregnet i forhold til forpagtningsafgiften. Forpagtningsafgiften er et udtryk for lejeomkostningen på jord og udtrykker således jordens indtjening på kortere sigt. Forholdet mellem jordprisen og forpagtningsafgiften vil blive betegnet som forpagtningsmultiplen. Denne multiple viser, hvor meget købere er villige til at betale for hver krone i forpagtningsindtægt og minder således om P/E multiplen, der ofte anvendes på aktiemarkederne¹³¹. Multiplen giver således en indikation af, hvorvidt prisen på jord kan forklares af dets nuværende indtjeningspotentiale. En stigende multipel er et udtryk for, at jordprisen stiger relativt til forpagtningsafgiften, og indikerer således, at jordprisen ikke kan forklares af det kortsigtede indtjeningspotentiale. Dette kan være et udtryk for at jordprisen er steget som følge af ændrede rammevilkår, eksempelvis indenfor lovgivning og finansieringsmuligheder. Derudover kan det være et udtryk for spekulative tendenser.

Tabel 12 viser den indekserede jordpris og den årlige procentuelle udvikling i udvalgte europæiske lande, i perioden fra 1996 til 2009. Det fremgår, at der er store forskelle i jordprisens udvikling på tværs af de enkelte lande. Jordprisen i Danmark har i perioden været kraftigt stigende sammenlignet med de øvrige lande. I perioden fra 2005 til 2008 steg jordprisen i Danmark således med 68 pct., hvilket er markant højere, end i de øvrige lande. Stigningen har dog ligeledes været kraftig i lande så som Sverige og Finland, dog er stigningen startet fra et lavere udgangspunkt end i Danmark. Den kraftige stigning i 2005, i flere af de udvalgte lande, kan blandt andet henføres til omlægningen af EU-støtten. Dog har omlægningen ikke umiddelbart haft nogen effekt i lande som Holland, Irland og Tyskland.

Tyskland har som det eneste land været karakteriseret ved faldende jordpriser i perioden. Dette fald kan skyldes sammenlægning af jord i forbindelse med den tyske genforening, hvor der var store forskelle i jordprisen i Øst- og Vesttyskland¹³².

¹³¹ Gloy et al. (2011).

¹³² Ruppert (2008).

Tabel 12: Jordpris i udvalgte europæiske lande, 1996-2009¹

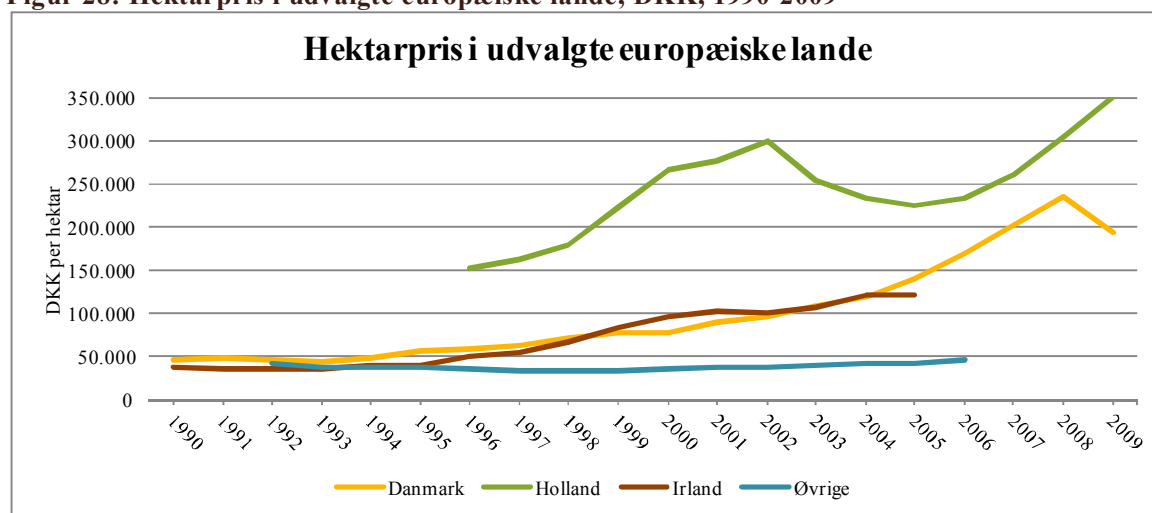
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Danmark	100	106	121	130	128	152	160	182	199	233	283	337	393	322
<i>Pct.</i>		6%	14%	8%	-2%	18%	6%	14%	9%	17%	21%	19%	17%	-18%
Finland	100	104	115	126	145	149	156	173	191	198	220	230	258	
<i>Pct.</i>		4%	11%	10%	15%	3%	5%	11%	11%	3%	11%	5%	12%	
Holland	100	106	117	145	173	180	195	166	153	147	152	170	199	229
<i>Pct.</i>		6%	10%	25%	19%	4%	8%	-15%	-8%	-4%	3%	12%	17%	15%
Irland	100	109	134	166	191	207	202	214	242	242				
<i>Pct.</i>		9%	23%	24%	15%	8%	-2%	6%	13%	0%				
Sverige	100	109	120	128	146	146	148	156	180	246	272	290	307	275
<i>Pct.</i>		9%	11%	7%	14%	0%	2%	5%	15%	36%	11%	7%	6%	-10%
Tyskland	100	93	89	84	85	89	89	86	87	82	84			
<i>Pct.</i>		-7%	-4%	-5%	2%	4%	0%	-3%	1%	-6%	2%			

1. Tabellen viser den indekserede udvikling i jordprisen i udvalgte europæiske lande (1996=100) i perioden fra 1996 til 2009. Derudover viser tabellen den årlige procentuelle udvikling. En positiv procentuel udvikling betyder stigende at jordpriserne er steget. Grundet begrænset datatilgængelighed er hektarprisen ikke oplyst i en række år. Kilde: Eurostat (apri_ap_aland) og egne beregninger.

Jordprisen i Holland er i hele perioden på et højt niveau sammenlignet med de øvrige lande.

Omregnet til DKK befandt den gennemsnitlige jordpris sig på 350.000 i 2009, se figur 28. En del af forklaringen kan findes i den massive efterspørgsel efter jord til beboelse, virksomheder, rekreation og infrastruktur, der blev intensiveret i slutningen af 1990'erne¹³³. Blandt andet blev et stort statsligt tilbagekøbsprogram af jord igangsat af den daværende regering, hvilket kan være medvirkende til stigninger i jordprisen¹³⁴.

Figur 28: Hektarpris i udvalgte europæiske lande, DKK, 1990-2009¹



1. Figuren viser udviklingen i jordprisen i udvalgte europæiske lande i perioden fra 1990 til 2009. Øvrige lande dækker over en gennemsnitsbetragtning af Finland, Sverige og Tyskland. Grundet datatilgængelighed er hektarprisen ikke oplyst i en række år. Kilde: Eurostat (apri_ap_aland) og egne beregninger.

¹³³ Kuhlman et al. (2003).

¹³⁴ Woltjer et al. (2008).

Sammenlignes den høje jordpris i Holland, med gældsniveauet der ligger til grund for tabel 11 fremgår det, at hollandske landmænd har mindre gæld pr. bruttoudbytte, på trods af markant højere jordpris end i Danmark.

Det samme er tilfældet i Irland, der på trods af markante stigninger i jordprisen, har en lav gæld i forhold til bruttoudbyttet. Grunden her til er blandt andet, at stigningen i jordpriserne i Irland i højere grad har været drevet af hobby landbrug og bebyggelse, end af heltidsbedrifteres opkøb¹³⁵. En stor del af de irske landbrug er stadigvæk finansieret uden fremmedfinansiering, hvilket også indikerer at heltidsbedrifterne i mindre grad bliver påvirket af stigningerne i jordprisen, som følge af jordens lave omsættelighed blandt bedrifterne¹³⁶.

Af figur 28 fremgår det desuden, at jordprisen i øvrige lande er væsentligt lavere end i Danmark, Irland og Holland¹³⁷.

Imens de danske jordpriser har været faldende i 2009, har den hollandske jordpris været stigende. Dette kan skyldes, at den underliggende drift i hollandsk landbrug i højere grad, end det har været tilfældet i Danmark, har kunnet servicere gælden. Hvorvidt dette er tilfældet vil fremgå af forpagtningsmultiplen. Forpagtningsafgiften kan, som tidligere nævnt, betragtes som et estimat for indtjening på jord. Af tabel 13 fremgår det, at der på tværs af de enkelte lande er store forskelle i forpagtningsmultiplen. Der er som udgangspunkt intet korrekt niveau for multiplen, og variationer kan eksempelvis skyldes forskelle i nationale rammevilkår.

Den danske forpagtningsmultiple er steget kraftigt, og har haft samme tendens som udviklingen i jordprisen med et fald i 2009¹³⁸.

Den hollandske forpagtningsmultiple har gennem perioden befundet sig på et højt niveau og har endda været stigende imod slutningen af perioden. Dette kan henføres til den førnævnte udvikling i jordprisen i perioden og indikerer dermed, at jordprisen ikke kan forklares af en høj indtjening på jorden. I Irland er forpagtningsmultiplen, allerede fra 1997, steget kraftigt, hvilket skyldes en speciel kombination af stigende jordpriser og en faldende forpagtningsafgift. Som nævnt skyldes dette blandt andet en svag sammenhæng mellem jordens kortsigtede indtjeningspotentiale og jordprisen. I Tyskland har forpagtningsmultiplen været faldende, hvilket er forklaret af faldende jordpriser.

¹³⁵ Bilag 7E.

¹³⁶ Teagasc (2011).

¹³⁷ Finland, Tyskland og Sverige.

¹³⁸ Årsager bag udviklingen i den danske jordpris vil blive nærmere belyst i kapitel 5.

Ændringer i niveauet for forpagtningsmultiplen er interessant, idet dette vidner om at der i perioden er sket ændringer i nationale rammevilkår og/eller at jordprisen har været udsat for spekulation.

Tabel 13: Forpagtningsmultiple i udvalgte europæiske lande, 1990-2009¹

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Danmark	27	29	34	34	32	35	35	37	40	47	50	60	64	51
Finland	19	21	22	26	29	28	29	31	33	34	36	36		
Holland	72	79	75	83	88	84	90	77	70	70	71	76	87	98
Irland		26	46	56	58	59	64	70	80	83				
Sverige	15	15	17	17	19	19	19	19	22	31	34	31	33	33
Tyskland	71	66	63	57	57	57	58	53	53	49				

1. Tabellen viser udviklingen i forpagtningsmultiplen i perioden fra 1996 til 2009 i udvalgte europæiske lande. Forpagtningsmultiplen udregnes som forpagtningsafgiften i forhold til jordprisen og udtrykker hvor meget indtjening jorden genererer, i forhold til prisen på jorden. En stigende multiple udtrykker således villighed til at betale mere for jorden i forhold til indtjeningen. Grundet datatilgængelighed er forpagtningsmultiplen ikke oplyst i en række år. Kilde: Eurostat (apri_ap_aland) og egne beregninger.

På baggrund af udviklingen i forpagtningsmultiplen kan det konkluderes, at jordprisen i Danmark fra 2002 til 2008, i Irland fra 1999 til 2005 og i Holland, i mindre grad kan forklares af det kortsigtede indtjeningspotentiale.

4.7 Sammenfatning

Strukturudviklingen i udlandet kan i høj grad sammenlignes med udviklingen i Danmark. Således er der i alle de analyserede lande, bortset fra Polen, sket et fald i antallet af bedrifter.

Strukturudviklingen har dog været kraftigere i dansk landbrug.

Produktivitetsanalysen viste at strukturudviklingen generelt har medvirket til en høj vækst i ABB, relativt til de øvrige lande. Dog er ABB stagneret i dansk landbrug de seneste år, en tendens der ligeledes har været gennemgående i de øvrige lande.

Dansk landbrugs driftsindtjening før renter pr. fuldtidsbeskæftiget ligger på et højt niveau sammenlignet med de øvrige lande. Væksten i driftsindtjeningen i dansk landbrug er til gengæld tæt på nul. Dette er dog ikke usædvanligt når der sammenlignes med de øvrige lande.

Den endelige driftsindtjening i dansk landbrug er lav, relativt til de fleste andre lande i analysen.

Dette skyldes at dansk landbrug har højere finansielle omkostninger, kun matchet af Hollandsk landbrug. Det fremgår desuden at væksten i driftsresultatet i dansk, belgisk og hollandsk landbrug har været negativ i analyseperioden.

De høje finansielle omkostninger i dansk landbrug, kan henføres til en høj gæld. Gælden sat i forhold til bruttoudbyttet er således væsentligt højere i dansk landbrug, sammenlignet med udlandet.

Dette skyldes i høj grad udviklingen i jordprisen, som fra 2005 til 2008 steg væsentligt mere end i de øvrige lande. Udviklingen kan ikke forklares af det kortsigtede indtjeningspotentiale, idet forpagtningsmultiplen ligeledes er steget kraftigt. Forpagtningsmultiplen er ligeledes steget kraftigt i Irland, hvilket dog til dels kan forklares af en begrænset sammenhæng mellem den registrerede jordpris og forpagtningsafgiften.

Analysen viser således at driftsindtjeningen før renter i dansk landbrug er på et højt niveau, sammenlignet med niveauet i de øvrige lande. Til gengæld er dansk landbrug tynget af høje finansielle omkostninger, som følge af en høj gæld sammenlignet med udenlandsk landbrug.

5. Årsager til gældsopbygning

5.1 Indledning

Som omtalt tidligere i specialet, har landbruget opbygget en massiv gæld. I tæt sammenhæng med gældsproblemerne, har landbruget ligeledes været ramt af faldende indtjening, jf. kapitel 2. Den stigende gæld har, til trods for de seneste års indtjeningsforbedringer, skabt en uholdbar situation. I kapitel 3, der omhandlede en række mulige konsekvenser ved gældsopbygningen, blev det tydeliggjort, at gælden i landbruget har haft store konsekvenser for en række finansielle virksomheder, og bidraget negativt til den nuværende finansielle krise. Desuden blev det konkluderet, at landbrugets rentefølsomhed og følsomhed overfor fødevarer kan få yderligere konsekvenser for såvel landbruget, som den finansielle sektor. Det blev i sammenligningen med udlandet, jf. kapitel 4, konkluderet, at gældsproblemerne er et dansk fænomen, og at de høje kapitalomkostninger, som følge af denne gæld, medvirker til at presse dansk landbrugs indtjening sammenlignet med udlandet.

Kapitel 5 skal danne grundlag for en vurdering af hvordan den økonomiske situation i landbruget kan håndteres. Dette vil blive præsenteret i kapitel 6.

I følgende kapitel behandles årsagerne til dansk landbrugs massive gældsopbygning. I afsnit 5.2 argumenteres der for, at landbrugets gældssituation hovedsageligt er drevet af udviklingen i jordprisen. Det fremhæves, at jordprisen afhænger af finansieringsmulighederne og jordens indtjening. Afsnit 5.3 omhandler finansieringens betydning for jordprisens stigning. I afsnit 5.4 fokuseres der på jordens indtjening i forbindelse med stigninger i jordprisen. Afsnit 5.5 belyser hvorvidt en del af stigningen i jordprisen kan henføres til spekulation.

5.2 Gælden afhænger af jordprisen

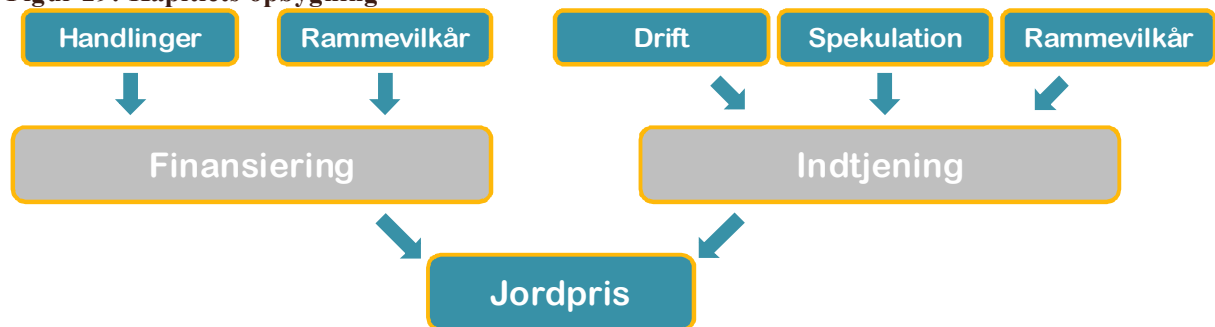
Det er tidligere blevet belyst, hvordan gælden har korreleret med jordprisen i perioden frem til 2008. Det skyldes, at jord betragtes som et aktiv med stor bagvedliggende sikkerhed, hvilket muliggør panttagning. Endvidere udgør jord langt størstedelen af landbrugets aktiver, jf. figur 14. Derfor er der en direkte sammenhæng mellem udviklingen i jordens værdi og gælden i landbruget.

På baggrund af ovenstående er det derfor nødvendigt at undersøge, hvilke faktorer der har indflydelse på jordprisen udvikling.

Jordprisen afhænger helt grundlæggende af finansieringen og indtjeningen¹³⁹.

Figur 29 viser tilgangen til kapitlet.

Figur 29: Kapitlets opbygning¹



1. Figuren viser hvilke faktorer der påvirker jordprisen. De finansielle virksomheder påvirker finansieringen, mens landbruget påvirker indtjeningen. Kilde: Egen tilvirkning.

Nedenstående afsnit vil belyse udviklingen i finansieringen og indtjeningen med henblik på, at vurdere deres bidrag til udviklingen i jordprisen.

5.3 Finansieringen af landbrugsjord

Landbrugets fremmedfinansiering ved jordkøb afhænger af de lånemuligheder, som de finansielle virksomheder stiller til rådighed. Disse muligheder afhænger af de finansielle virksomheders rammevilkår, der gennemgås i afsnit 5.3.1, og de finansielle virksomheders ageren indenfor disse rammer, der gennemgås i afsnit 5.3.2. I det følgende afsnit vil der således blive argumenteret for, at stigningerne i jordprisen til dels kan henføres til ændringer i de finansielle virksomheders rammevilkår, samt handlinger foretaget internt i de finansielle virksomheder.

5.3.1 De finansielle virksomheders rammevilkår

Rammevilkår dækker over faktorer, som potentielt kan påvirke de finansielle virksomheder, men som er uden for de enkelte virksomheders kontrol. De finansielle virksomheders rammevilkår fastlægges blandt andet ud fra nationale og internationale politikker, den teknologiske udvikling og

¹³⁹ Moss (1997).

udviklingen i den generelle økonomi¹⁴⁰. Rammevilkårene fastsætter således rammerne, indenfor hvilke de finansielle virksomheder interagerer med landbruget.

Liberaliseringer

Der blev i afsnit 3.3 argumenteret for, at landbrugsgælden har medvirket til den nuværende finansielle krise. I litteraturen fremhæves ændringer i rammevilkår ofte som årsag til finansielle kriser. Flere empiriske undersøgelser peger i retningen af, at liberaliseringer øger sandsynligheden for finansielle kriser¹⁴¹. Det skyldes, at finansielle virksomheder har en indbygget tendens til ekspansion, som blandt andet kan udløses af en finansiell deregulering. Østrup (2008) nævner, at øgede ressourcer i de finansielle virksomheder, eller en stor stigning i efterspørgslen kan medvirke til at udløse de finansielle virksomheders ekspansionstendens.

Den finansielle sektor har historisk set været kraftigt reguleret. Der findes en lang række argumenter for disse reguleringer, herunder beskyttelse mod dårlig ledelse og reduktion af informationsomkostninger¹⁴². De generelle motiver bag regulering vil ikke blive belyst nærmere i dette speciale. Formålet med afsnittet er derimod, at identificere ændringer i rammevilkår, som har medvirket til opbyggelsen af gælden i landbruget.

Reguleringen af den finansielle sektor håndhæves i stigende grad ved internationale regelsæt, og en stor del af den danske regulering sker igennem EU. Fra 1980'erne og frem til i dag er der sket en gennemgående liberalisering af den finansielle sektor. Denne liberalisering har påvirket både penge- og realkreditinstitutter. Af boks 15 fremgår de væsentligste ændringer, som har haft indflydelse på landbruget.

¹⁴⁰ Det kan diskuteres hvorvidt de eksterne rammevilkår, er helt udenfor de enkelte finansielle virksomheders kontrol. Eksempelvis er det muligt, at en stor finansiell virksomhed kan påvirke reguleringer igennem lobbyarbejde. Det antages at de enkelte finansielle virksomheder ikke kan påvirke de eksterne rammevilkår.

¹⁴¹ Se eksempelvis Demirgüç-Kunt & Detragiache (1999) og Ranciere, Tornell & Westermann (2006).

¹⁴² Østrup (2010).

Boks 15: Liberaliseringen af de finansielle virksomheder

Pengeinstitutter	Realkreditinstitutter
Fra 1990 blev det muligt for pengeinstitutter at etablere realkreditinstitutter. Indtil da var det kun muligt at etablere realkreditinstitutter med tilladelse fra boligministeren.	Myndighederne tillod, at realkreditinstitutterne fra 1996 udstedte rentetilpasningslån ¹⁴³ .
Indførelsen af Basel 1-reglerne i 1991, medførte en markant lempelse af reglerne for kapitaldækning. I stedet for krav om en ansvarlig kapital på 8 pct. af de samlede gælds- og garantiforpligtelser, blev kapitalkravet fastsat til 8 pct. af de risikovægtede aktiver ¹⁴⁴ . Samtidig skulle kun 4 pct. af de risikovægtede aktiver være dækket af kernekapital ¹⁴⁵ .	Indtil 1998 havde DLR eneret til at yde finansiering i intervallet 45-70 pct. af landbrugsejendommenes vurdering. Det skete til en lidt højere rente end et traditionelt realkreditlån. Fra 1998 blev det muligt for de øvrige realkreditinstitutter, at finansiere op til grænsen på 70 pct. af vurderingen ¹⁴⁶ .
I 2003 blev det muligt for pengeinstitutterne at 15 pct. af kernekapitalen kunne bestå af hybridkapital. ¹⁴⁷ I 2009 blev denne grænse hævet til 35 pct. eller 50 pct. i forbindelse med bankpakke 2 ¹⁴⁸ .	I 2003 åbnede myndighederne op for adgangen til at yde afdragsfrihed i op til 10 år.
Fra 2005 blev det, i forbindelse med Basel 2-reglerne, muligt for pengeinstitutterne at beregne risikovægte på deres aktiver ud fra egne interne modeller. Desuden blev det bestemt at der kun måtte foretages nedskrivninger på udlån, såfremt der havde været objektive indikatorer på tab ¹⁴⁹ .	I 2007 blev det muligt at udstede særligt dækkede obligationer (SDO'er). Dette medførte en lavere belåningsgrænse, men til gengæld ingen krav til afdragsprofil eller løbetid.

Som det fremgår, har pengeinstitutterne især oplevet lempelser af kapitalkravene, hvilket har medført, at en større del af kapitalen er gjort tilgængelig til udlån.

Liberaliseringen indenfor realkreditinstitutterne har i vid udstrækning påvirket afdragsprofiler og løbetider. Realkreditinstitutterne har introduceret en lang række nye produkter, hvor de mest populære er rentetilpasningslån og afdragsfrihed, ofte kombineret. Som det fremgik af afsnit 2.6.3, har landbruget i vid udstrækning benyttet sig af realkreditinstitutternes nye produkter.

¹⁴³ Udstedelsen af rentetilpasningslån skete ikke som følge af en deregulering. Rentetilpasningslån var allerede i 1976 og igen i 1984 blevet forsøgt udbredt af realkreditinstitutterne, dog uden succes. Kilde: Østrup (2010).

¹⁴⁴ De aktiver der er forbundet med den største risiko vægtes højest, hvorimod aktiver med lav risiko indgår med en lavere vægtning. Danske statsobligationer indgår eksempelvis med en vægtning på 0 pct., og mindsker derved det samlede kapitalkrav. Implementeringen af lovgivningen skete gradvist, således at kapitalkravet først i 1995 var på 8 pct.. Kilde: Østrup (2010).

¹⁴⁵ Kernekapital dækker over den indbetalte aktie-, garanti- eller andelskapital samt reserver i et pengeinstitut.

¹⁴⁶ DLR (2010).

¹⁴⁷ Hybrid kernekapital er fremmekapital, som er placeret efter andre kreditorer i prioritetsrækkefølgen, og minder dermed om egenkapital.

¹⁴⁸ Østrup (2010).

¹⁴⁹ Se fodnote 84.

Alt imens de finansielle virksomheder udviste kreativ produktinnovation og gælden steg i landbruget, forholdte både EU og de danske myndigheder sig generelt passive. Dette til trods for, at de nye produkter ofte var kendetegnet ved en højere risiko end traditionelle finansieringsformer. Eftersom produktinnovationen ikke gav anledning til restriktioner, er der således ingen tvivl om, at de finansielle virksomheder i perioden med de stigende jordpriser fik et langt større spillerum.

Den teknologiske udvikling medvirkede til en yderligere udvidelse af dette spillerum. Siden midten af 1990'erne, hvor gælden i landbruget begyndte at stige, er der sket en stor udbredelse af IT teknologi. Denne teknologi har medvirket til en øget konkurrence i den finansielle sektor, da IT har muliggjort långivning uden forudgående personlig kontakt, og gjort det muligt for finansielle virksomheder at udvikle mere komplicerede produkter¹⁵⁰. På denne baggrund må IT udviklingen i de finansielle virksomheder ligeledes antages, at have haft en effekt på låntagningen i landbruget.

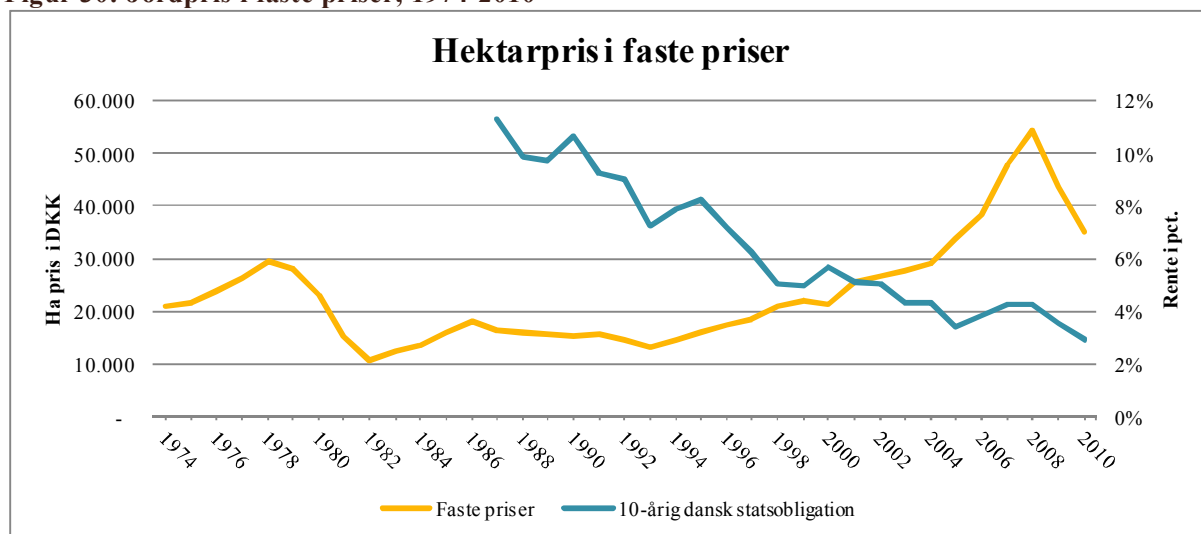
Renteudvikling

Udviklingen i det generelle renteniveau har medvirket til at øge gælden i landbruget, da renten har stor indvirkning på prisdannelsen af jord. Jordprisens rentefølsomhed skyldes grundlæggende, at en lavere rente gør det billigere at finansiere jordkøb, hvilket kapitaliserer renteniveauet ind i jordprisen¹⁵¹. Figur 30 viser udviklingen i renten sammenlignet med jordprisen. Heraf fremgår det, at der generelt er en negativ korrelation imellem jordprisen og renten frem til 2005. I perioden fra 2005 til 2010 har korrelationen derimod været positiv og udviklingen kan her have været påvirket af andre faktorer, herunder udbredelsen af nye låntyper, udviklingen i indtjeningen og en tendens til spekulation.

¹⁵⁰ Østrup (2010).

¹⁵¹ Scnitkey & Sherrick (2011).

Figur 30: Jordpris i faste priser, 1974-2010¹



1. Figuren viser udviklingen i jordprisen i faste priser i perioden fra 1974 til 2010. Derudover viser figuren udviklingen i den 10-årige danske statsobligation i perioden fra 1987 til 2010. Kilde: DST (EJEN2, EJEN8, EJEN88, PRIS12 og Skattedirektoratet via Videncentret for Landbrug).

I det nedenstående afsnit vil det blive belyst, hvordan de finansielle virksomheder har ageret i forbindelse med den generelle lempelse af rammevilkårene.

5.3.2 De finansielle virksomheders handlinger

I det følgende belyses det hvorvidt de finansielle virksomheders handlinger har medvirket til stigninger i jordprisen.

Generelt har de finansielle virksomheder været tilbageholdende med at påtage sig ansvar for gældskrisen i landbruget. Dog udtaler Claus E. Petersen, formand for Lokale Pengeinstitutter og adm. direktør i Den Jyske Sparekasse¹⁵²: *"Jeg mener, at vi er nødt til at påtage os – som sektor – et hovedansvar for, at tingene er gået ravende galt i økonomien, også selvom det også var politikernes skyld, men hovedansvaret er os, der har været for optimistiske."*¹⁵³.

Claus E. Petersen mener således, at årsagen til krisen skal findes i en kombination af liberale rammevilkår og interne fejl i de finansielle virksomheder.

I litteraturen fremhæves interne fejl i de finansielle virksomheder ofte som årsag til finansielle kriser. Mølgaard (2003) mener, at ledelseskvalitet, var forskellen mellem de banker der overlevede bankkrisen i Danmark fra 1987 til 1995, og de der ikke overlevede. Det nævnes desuden, at

¹⁵² Lokale Pengeinstitutter repræsenterer ca. 75 pengeinstitutter. Den Jyske Sparekasse havde i 2011 en landbrugseksponering på 18 pct..

¹⁵³ Børsen (2012c).

manglende overblik, for stort fokus på vækst og dårlig kreditvurdering er eksempler på ledelsessvigt¹⁵⁴.

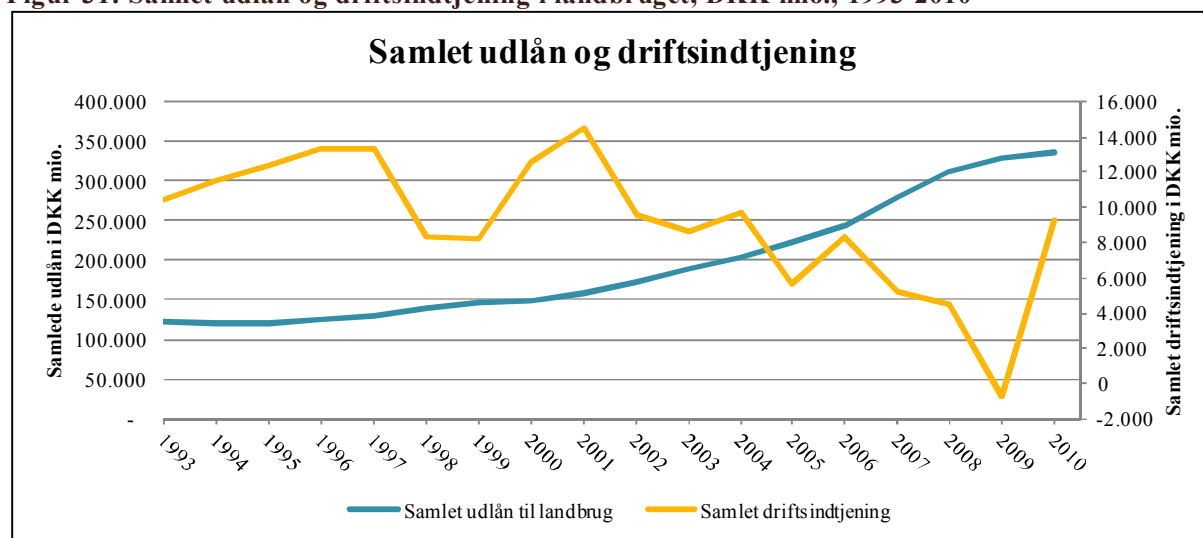
Ekspansion

Som tidligere nævnt fremhæves det i litteraturen, at finansielle virksomheder har en indbygget tendens til ekspansion. Denne ekspansionstendens skyldes blandt andet, at finansielle virksomheders indtægter indregnes før udgifterne. Østrup (2008) giver følgende forklaring:

*”Omkostningerne – i form af tab på udlån – ligger således ude i fremtiden, mens der ved ekspansion skabes en umiddelbar indtægt i form af engangsgebyrer ved udlån samt – på lidt længere sigt – i form af renteindtægter og løbende gebyrer.”*¹⁵⁵. Dette kan medvirke til, at de finansielle virksomheder opbygger en mere kortsigtet tankegang.

Som det fremgik af kapitel 2, er de finansielle virksomheders udlån til landbruget steget kraftigt fra slutningen af 1990’erne. Af figur 31 fremgår det samlede udlån i forhold til landbrugets samlede driftsindtjening.

Figur 31: Samlet udlån og driftsindtjening i landbruget, DKK mio., 1993-2010¹



1. Figuren viser udviklingen i det samlede udlån i DKK mio. til landbruget, i perioden fra 1993 til 2010. Det samlede udlån dækker over realkredit- og pengeinstitutgæld. Derudover viser figuren udviklingen i den samlede driftsindtjening for hele landbruget i DKK mio. i perioden fra 1993 til 2010. Kilde: DST (REGNLA2, JORD2 og tidsseriedata).

Det fremgår af figuren, at landbrugets driftsindtjening har været faldende, alt imens den samlede restgæld er steget kraftigt. Dette var især tilfældet i perioden fra 2006 til 2009.

¹⁵⁴ Mølgaard (2003).

¹⁵⁵ Østrup (2008), s. 42.

Således har den del af indtjeningen, som skal servicere gælden været faldende, alt imens gælden er vokset. Endvidere er antallet af landbrugsbedrifter faldet i perioden, hvilket resulterer i en stigende gæld pr. bedrift. Den kraftige stigning i jordprisen peger i retning af, at udlånene er sket på baggrund af kapitalgevinster på jord snarere end den underliggende driftsindtjening.

Stigende jordpriser gennem perioden medførte, at det var nødvendigt at optage en gradvist større gæld ved jordkøb. Davis og Zhu (2005) fremhæver, at de finansielle virksomheders udlån kan medføre højere priser på fast erhvervsjendom, hvilket kan give en selvforstærkende effekt. Den lette adgang til finansiering kan derfor have været medvirkende årsag til jordprisernes fortsatte stigning og betydet, at jorden i slutningen af opturen var dyrere, end dets indtjeningspotentiale kunne retfærdiggøre.

Som det fremgik af afsnit 3.3, er en uforholdsmæssig høj udlånsvækst, blandt andet til landbruget, kendetegnende for de pengeinstitutter, der er i problemer eller allerede er krakket. Om de finansielle virksomheders udlån til landbruget påpeges det af Bjarne Jensen: *"Hvis en bank skal have en femtedel af sine udlån i landbruget, så skal den have rigtig god forstand på det"*¹⁵⁶. Det fremgik af afsnit 3.3, at 10 pengeinstitutter i 2011 havde en eksponering imod landbruget på omkring en femtedel¹⁵⁷. Dette skal sammenholdes med, at landbrugene har vokset sig markant større, således at eksponeringen imod enkeltengagementer må antages at være steget.

Lånetyper

Som beskrevet i kapitel 2.6.3, har landbrugets finansieringsmuligheder ændret sig markant de seneste 15-20 år, hvor især afdragsfrihed og variabelt forrentede lån har opnået succes. En analyse, udarbejdet af Danmarks Nationalbank, fremhæver følgende omkring renterne, og de nye lånetypers betydning for udviklingen i boligpriserne:

"Analysen viser, at stigningerne i boligpriserne under opsvinget i 00'erne i høj grad var drevet af udviklingen i renterne og de disponible indkomster. De nye låneformer har dog også haft stor betydning. Fra 4.kvartal 1999 til 1. kvartal 2007 steg de gennemsnitlige reale boligpriser i landet som helhed med 71 pct. Ifølge vor analyse kan op til 46 procentpoint af denne stigning forklares

¹⁵⁶ Citat af Bjarne Jensen, Bjarne Jensen Consulting, Berlinske (2012).

¹⁵⁷ De 10 pengeinstitutter er Danske Andelskassers Bank, Nordjyske Bank, Vorbasse-Hejnsvig Sparekasse, Sparekassen Bredebro, Vordingborg Bank, Frørup Andelskasse, Frøslev-Møllerup Sparekasse, Klim Sparekasse, Hunstrup-Østerild Sparekasse og FASTER Sparekasse.

med udbredelsen af rentetilpasningslån og afdragsfrie lån, der hver især har spillet en nogenlunde lige stor rolle.”¹⁵⁸

Eftersom den tilgængelige finansiering for landmænd og boligkøbere er stort set ens, må det forventes, at introduktionen af nye låntyper har haft en lignende indflydelse på jordpriserne, hvilket kan forklare en stor del af stigningen¹⁵⁹. Desuden har landbruget en større andel af både rentetilpasningslån og afdragsfrie lån, end det er tilfældet på ejerboligmarkedet¹⁶⁰.

Den kraftige stigning i anvendelsen af afdragsfrihed og rentetilpasningslån nævnes i dette afsnit som værende betinget af de finansielle virksomheders handlinger. Hvorvidt det er de finansielle virksomheder eller landbruget, der har det største ansvar i forhold til landbrugets gældssituation, kan dog være svært at afgøre. De finansielle virksomheder har markedsført deres nye produkter kraftigt, omvendt er det i sidste ende de enkelte landbrugsbedrifter, der har taget imod låntyperne. Landbrugets anvendelse af de nye låntyper må i nogen grad kunne henføres til konkurrencen mellem de enkelte bedrifter. Såfremt en landbrugsbedrift anvender et afdragsfrit rentetilpasningslån, er denne bedrift i stand til at betale mere for jorden end en tilsvarende bedrift, der anvender et fastforrentet lån. Således kan flere bedrifter have været nødsaget til at anvende en mere risikabel finansiering med henblik på at kunne konkurrere med naboen. Den store efterspørgsel efter jord i perioden var blandt andet begrundet af en konstant jagt efter stordriftsfordele.

Ejere og bestyrelse

En anden faktor, som ifølge Østrup (2008) øger tendensen til ekspansion i finansielle virksomheder er ejerforholdene. Finansielle virksomheder ejes ofte af småaktionærer, som kan mangle den fornødne styrke til at sætte sig op imod ledelsen. Det fremhæves at: *”Bestyrelsesmedlemmerne kommer ofte fra virksomheder, med hvilken den finansielle virksomhed har kunderelationer. De bestyrelsesmedlemmer, der repræsenterer kunderelationer, kan have en egeninteresse i at skabe mulighed for vækst i f.eks. udlån”*¹⁶¹.

Ved gennemgang af de førnævnte 10 pengeinstitutter fra afsnit 3.3, der alle har høj landbrugseksponering, er det blevet bekendt, at der i seks af pengeinstitutterne var stemmeretsbegrænsninger i 2010¹⁶². Dette mindsker aktionærer og garanters mulighed for at

¹⁵⁸ Dam et al. (2011), s. 2.

¹⁵⁹ En forskel er dog at landbruget ikke har mulighed for at opnå samme belåningsgrad som boligejere.

¹⁶⁰ Realkreditforeningen (obligationsrestgæld).

¹⁶¹ Østrup (2008), s. 42.

¹⁶² Niro Invest (2011).

kontrollere ledelsen. Samtidig er banksektoren generelt kendetegnet ved mange småaktionærer, hvilket besværliggør en mobilisering overfor ledelsen¹⁶³.

I kølvandet på krisen har pengeinstitutternes bestyrelser fået megen kritik for ikke at besidde tilstrækkelig kompetence, det fremhæves at: *"...en årsag bag krisen er således inkompetente bankbestyrelser..."*¹⁶⁴. Dette har medført, at finanstilsynet har skærpet kravene til kompetencer i finansielle virksomheder¹⁶⁵.

Gennemgangen af de 10 pengeinstitutter viser, at der i fire af disse kun er én repræsentant i bestyrelsen med økonomisk erhvervsbeskæftigelse¹⁶⁶. Dette er ikke nødvendigvis et problem, men kan pege i retningen af, at bestyrelserne ikke besidder de nødvendige finansielle kompetencer til at kontrollere ledelsens arbejde. Endvidere er bestyrelserne præget af lokale erhvervsdrivende, herunder gårdejere og tømrermestre, som også er kunder i banken. Dette kan betyde at bestyrelsen har en interesse i at forøge udlånene til de sektorer, som personerne i bestyrelsen repræsenterer. Omvendt er det dog ligeledes vigtigt, at bestyrelsen har lokalkendskab og kompetencer indenfor de erhverv, som pengeinstituttet er eksponeret overfor.

Finansielle virksomheders ansvar ved rådgivning

I medierne er de finansielle virksomheder i flere tilfælde blevet kritiseret for at være for aggressive i deres rådgivning. Et eksempel er en artikel fra marts 2006, hvor vicedirektøren i Nykredits landbrugsafdeling undrer sig over, at kun ca. 20 pct. af lånene i landbruget var placeret i afdragsfrie lån¹⁶⁷. Argumentet var, at idet der ikke afskrives på jord, er der ingen grund til at betale afdrag. Artiklen tager dog ikke stilling til, hvad der skal ske, når de 10 års afdragsfrihed er udløbet. Her skal lånet enten afdrages eller konverteres i et økonomisk klima, der ikke nødvendigvis er det samme, som da lånet blev optaget. Såfremt jordpriserne, som det var tilfældet, efterfølgende falder, kan en bedrift ende som teknisk insolvent efter ophør af den afdragsfrie periode. Det kan gøre det umuligt at konvertere, og tvinger således landbrugene til at afdrage over 20 år i stedet for 30 år.

¹⁶³ Østrup (2008).

¹⁶⁴ Østrup (2010), s. 256.

¹⁶⁵ Finanstilsynet kræver blandt andet at finansielle virksomheder, i størrelsesgruppe 1 og 2, skal have minimum én repræsentant i bestyrelsen, som tidligere har deltaget i den daglige ledelse af en anden relevant finansiell virksomhed. Virksomhederne i størrelsesgruppe 1 og 2 har en arbejdende kapital (indlån + udstedte obligationer + efterstillede kapitalindskud + egenkapital) på over 10 mia. kr.

¹⁶⁶ Kun seks af pengeinstitutterne oplyste om bestyrelsesmedlemmernes erhvervsbeskæftigelse.

¹⁶⁷ Maskinbladet (2006).

Nykredits erklærede mål var, jf. artiklen, at 40 pct. af udlånene til landbruget skulle være afdragsfrie. I 2011 havde ca. 64 pct. af Nykredits udlån til landbruget indbygget afdragsfrihed¹⁶⁸. Efter krisens indtog er de finansielle virksomheder blevet kritiseret for at udbyde for risikabel finansiering til landbruget, herunder afdragsfrie rentetilpasningslån og valutaswaps, uden at yde tilstrækkelig rådgivning herom. Et eksempel herpå er en svineproducent fra Mors, som via Nykredit investerede i valutaswaps uden et forudgående møde omkring risikoen ved optagelse af lånet¹⁶⁹. I andre tilfælde er der afgivet tilbud om millionlån, hvor korrespondancen er fortaget via sms¹⁷⁰. De finansielle virksomheder har svaret tilbage med udtalelser som: *"vi kører pengeinstitutter, ikke forvaltningsinstitutter"* og *"vi har også selv været skeptiske overfor (læs: lån i) schweizerfranc, men har folk råd til et produkt og efterspørger et produkt, så får de det også"*¹⁷¹. Udtalelser som disse sætter spørgsmålstejn ved de finansielle virksomheders evne til at håndtere dobbeltrollen som sælger og rådgiver. Landbruget har generelt haft stor tillid til de finansielle virksomheders rådgivning uden selv at danne sig et overblik over den risiko, de påtog sig. Dette understreges af en analyse udarbejdet af Larsen & Jacobsen (2009), som viser, at landbruget i de fleste tilfælde stolede på de finansielle virksomheders rådgivning, og undlod at opsøge vejledning hos uvildige konsulenter i landbruget. De finansielle virksomheders aggressive salgadfærd kan blandt andet henføres til en incitamentsaflønning, som var bundet op på salget. Siden krisens udbrud har netop incitamentsaflønning været i fokus: *"Pengeinstitutternes ledelse og medarbejdere har haft en stor fordel ved udlånsekspansionen, idet de har modtaget aflønning fra deres afsætning af lån"*¹⁷². Fokus på salgsvækst kan have medført en skæv fordeling mellem rådgivning og salg.

Konkurrence og kreditvurdering

Som beskrevet tidligere, kan en finansiell deregulering medføre en kraftig ekspansion i de finansielle virksomheders udlån. Herunder er det forventeligt, at en finansiell deregulering vil føre til øget konkurrence, som igen resulterer i, at de finansielle virksomheder øger udlånene og påtager sig større risici med henblik på at opretholde indtjeningen¹⁷³. Dette kan være en af årsagerne til den utilstrækkelige rådgivning.

Claus E. Petersen mener, at konkurrencen blandt pengeinstitutterne medførte, at man ikke blot

¹⁶⁸ Nykredit (2011).

¹⁶⁹ P1 (2012).

¹⁷⁰ Jyllands-Posten (2012b).

¹⁷¹ P1 (2012).

¹⁷² Østrup (2010), s. 256.

¹⁷³ Østrup (2008).

kunne sætte foden ned og stoppe, da dette ville betyde færre kunder¹⁷⁴.

Pengeinstitutter har i stigende grad medvirket til finansiering af fast ejendom, herunder jord. Først som formidler af restfinansieringen, udover den del der blev formidlet via realkreditinstitutter, og siden 2004, også via prioritetslån¹⁷⁵. Indførslen af prioritetslån medførte at pengeinstitutterne begyndte at konkurrere direkte mod realkreditinstitutterne. Den øgede konkurrence som følge af prioritetslån er dog uvis, da en lovændring forinden havde gjort det muligt for pengeinstitutter at oprette nye realkreditinstitutter, og derigennem udbyde realkreditlån¹⁷⁶.

Det fremhæves desuden i litteraturen, at en liberalisering vil resultere i, at finansielle virksomheder ikke i samme omfang som tidligere foretager en effektiv kreditvurdering af de enkelte investeringsprojekter¹⁷⁷.

Kristian Vie Madsen, vicedirektør ved Finanstilsynet, mener at bankerne har været for ukritiske overfor landmændenes budgetter¹⁷⁸. Dårlig kreditgivning anses også af Finn Østrup, som værende en af årsagerne til krisen: *"Herudover synes det at stå klart, at pengeinstitutternes kreditprocedurer i mange tilfælde har været lemfældige"*¹⁷⁹. Udviklingen i figur 31 indikerer, at de finansielle virksomheder ikke har haft fokus på driftsindtjeningen, og at en grundigere kreditvurdering kunne have medvirket til en frasortering af de svageste bedrifter.

I det følgende belyses jordens indtjening i forbindelse med de stigende jordpriser.

5.4 Landbrugsjordens indtjening

Afsnittet foretages med henblik på at identificere, hvorvidt ændringer i jordens indtjening kan medvirke til at forklare stigningerne i jordprisen.

Udviklingen i fødevarepriserne

Fødevareprisernes udvikling påvirker jordens indtjening, og forventes derfor at have en direkte påvirkning på jordprisen. Harmonikravene har medført, at såvel vegetabiliske som animalske fødevarepriser kan påvirke jordprisen. Harmonikravene vil blive belyst nedenfor under afsnittet om miljø. Som det fremgår af figur 10, 11 og 12, er fødevarepriserne, trods store udsving, ikke steget

¹⁷⁴ P1 (2012).

¹⁷⁵ Prioritetslån har samme funktion som en kassekredit, og er dermed mere fleksibelt end et traditionelt realkreditlån, til gengæld er renten højere.

¹⁷⁶ Danske Bank etablerede Danske Kredit, Unibank etablerede Unikredit og en række lokale pengeinstitutter etablerede Totalkredit.

¹⁷⁷ Dell' Ariccia og Marguez (2004).

¹⁷⁸ P1 (2012).

¹⁷⁹ Østrup (2010), s. 256.

siden midten af 1990'erne. Udviklingen i råvarepriserne set over hele perioden bidrager dermed ikke til at forklare stigningerne i jordprisen.

Faldende fødevarepriser kan dog på kort sigt have medvirket til at øge efterspørgslen efter jord, idet faldende priser afføder et behov for en stigende produktivitet, som kan opnås via stordriftsfordele.

Desuden kan stigninger i fødevarepriser medvirke til stigninger i jordprisen på kort sigt.

Fødevarekrisen fra 2006 til 2008 medførte, at korn- og til dels mælkepriserne steg markant, hvilket forbedrede jordens indtjeningsevne. Som det fremgår af figur 30 var stigningen i jordpriserne meget kraftig fra 2006 til 2007, hvilket blandt andet skyldes fødevarekrisen.

Produktivitetsforbedringer

Af figur 4 fremgår det, at dansk landbrug siden 1995 har oplevet produktivitetsstigninger. Dette har øget indtjeningen på jord, eksempelvis gennem forbedret teknisk efficiens. Produktivitetsstigninger hos svine- og kvægproducenter har gennem harmonikravene, påvirket indtjeningen på jord, ligesom det er tilfældet med produktivitetsstigningerne i planteproduktionen. Forventninger om fortsatte produktivitetsstigninger kan i perioden have medvirket til, at øge indtjeningen og der igennem jordprisen.

EU støtte

Som følge af en vedvarende overproduktion af landbrugsvarer i EU, blev det besluttet at indføre enkeltbetalingsordningen i 2005. Til forskel fra den gamle støtteordning, tildeles støtten ikke på baggrund af produktionen, men i stedet ejerskabet af jorden, jf. bilag 2.

Omlægningen medførte, at en større del af støtten blev bundet op på landbrugsjorden, hvilket kun have kapitaliseret sig ind i jordprisen fra det tidspunkt hvor omstruktureringen blev vedtaget¹⁸⁰.

Som det fremgår af figur 15 skete der en kraftig stigning i jordprisen fra 2004 til 2005, hvilket kan skyldes indførslen af enkeltbetalingsordningen. Effekten af ændringen kan dog ikke med sikkerhed bestemmes, idet en del af støtten allerede var bundet op på jorden, jf. bilag 2. Den resterende del var bundet op på dyr, og påvirkede jordprisen igennem harmonikravene. Såfremt enkeltbetalingsordningen fjernes fra udregningen af jordprisen i tabel 6, vil det medføre at den beregnede jordpris falder fra DKK 130.000 pr. ha til DKK 46.000 pr. ha, hvilket svarer til et fald på 65 pct.. Således udgør EU-støtten en stor del af jordprisen, og kan dermed forklare en stor del af gælden.

¹⁸⁰ De Økonomiske Råd (2010).

Omstruktureringen af EU-støtten har dog haft begrænset betydning for landbrugsbedrifterne. En forøgelse af jordprisen kan have givet en gevinst til de jordejere som efterfølgende har forladt erhvervet. De landbrugsbedrifter, som har opkøbt jord efter indførslen af enkeltbetalingsordningen, oplever derimod en meget begrænset effekt. En højere jordpris medfører, alt andet lige, højere finansielle omkostninger. Dette modsvarer til gengæld af forøgelsen af den støtte der tildeles jorden.

Lovgivning

Landbruget i Danmark er et stærkt reguleret erhverv, og vilkårene er i høj grad betinget af EU's landbrugspolitik. Landbruget har ofte været omdrejningspunkt for politiske diskussioner, blandt andet om kontrol, miljø og dyreetiske overvejelser. Dette har betydet at dansk lovgivning på flere områder er strammere end den tilsvarende EU-lovgivning¹⁸¹.

Nedenfor belyses de rammevilkår, der vedrører lovgivning, og som kan have haft betydning for jordprisens udvikling.

Miljø

Dansk miljølovning er et område, hvor nationale reguleringer har medført stramninger i forhold til EU's landbrugspolitik. Det store omdrejningspunkt mellem dansk miljølovgivning og landbruget har i 1990'erne og 2000'erne været Grøn Vækst, der bliver beskrevet således:

"Grøn Vækst er en paraply for en række tiltag, som skal realisere regeringens vision om et samfund, hvor der satses på grøn adfærd og grøn teknologi for at løse miljø-, klima- og naturudfordringerne og samtidig skabe en grøn vækstøkonomi"¹⁸².

Grøn Vækst har blandt andet medført harmonikrav og vandmiljøplaner, der indskrænker dansk landbrugs råderum.

Harmonikravene har medført at jordprisen, udover at afhænge af vegetabilsk produktion, også afhænger af animalsk produktion. Derfor har det været nødvendigt at opkøbe mere jord for at udvide bedriften og udnytte stordriftsfordele. Dette har medvirket til at øge efterspørgslen efter jord. Vandmiljøplanerne udgør den overordnede ramme for beskyttelse af vandløb, søer, kystvande og grundvand. Den seneste vandmiljøplan blev vedtaget i 2004 og indeholder blandt andet skærpelse af afstandskrav til vådområder ved udbringning af gødning, og krav om beskyttelse af særlig sårbar

¹⁸¹ De Økonomiske Råd (2010).

¹⁸² Landbrugsinfo (a).

natur¹⁸³. Dette har medført, at landbruget overordnet set besidder mindre jord end tidligere, hvilket har haft en indvirkning på jordprisen¹⁸⁴.

Skærpede miljøkrav, såsom harmonikravene og vandmiljøplanerne, har gennem 1990'erne og 2000'erne således haft en effekt på jordprisen, idet bedrifterne har været nødsaget til at erhverve jord med henblik på at kunne opretholde eller udvide deres produktionsapparat. Dette har desuden medvirket til at gøre jordprisen mere ugenomsigtig, og har skabt usikkerhed omkring, hvad jorden reelt set kan forrente.

Landbrugsloven

Med henblik på at tilpasse landbruget og imødekomme nye behov og ønsker, er den danske landbrugslovgivning ændret løbende. Forud for den seneste ændring i marts 2010, var det et krav, at 25 til 30 pct. af den jord, hvorpå husdyrgødning blev udbragt, skulle være ejet af bedriften. Dette medførte, at bedrifterne i nogle tilfælde var nødsaget til at opkøbe frem for at forpagte.

Endvidere var der regler om, at den enkelte bedrift ikke måtte eje eller forpagte landbrugsejendomme, der var beliggende længere væk end henholdsvis 10 og 15 kilometer fra bopælsejendommen. Dette, sammenholdt med strukturudviklingen hen imod større bedrifter, har bevirket, at efterspørgslen efter jord har været geografisk ulige og visse steder uforholdsmæssig stor. Dette har selv indenfor små geografiske områder medført en uigenomsigtig pris på jord.

Landbruget har desuden haft en lang tradition for selveje. Indtil ændringen af landbrugsloven i 2010, var det et krav at landbrugsbedriften skulle ejes personligt. I takt med at strukturudviklingen har medført en forøgelse af bedriftsstørrelserne, er det blevet sværere at finansiere opkøb som personlig ejendom. Problemet er specielt stort ved ejerskifter, hvor den nye ejer, typisk en yngre landmand, er nødsaget til at optage en stor mængde gæld. Havde det været muligt at tilføre ekstern kapital, i form af eksempelvis aktiekapital, kunne det have reduceret behovet for fremmedkapital.

I det foregående afsnit er jordens indtjening og finansiering blevet belyst. Disse faktorer kan dog ikke nødvendigvis forklare hele stigningen i jordprisen, hvorfor nedenstående afsnit belyser, hvorvidt spekulation kan have været en medvirkende årsag til stigningen i jordprisen.

¹⁸³ Landbrugsinfo (b).

¹⁸⁴ Landbrugsavisen (2011f).

5.5 Spekulation i jordprisen

Den kraftige stigning i jordprisen kan være en indikation af, at prisen har været for høj i forhold til det, der kan forklares af de fundamentale faktorer, herunder finansieringen og indtjeningen¹⁸⁵. Det er således en mulighed, at spekulation har medvirket til at øge jordprisen og herigennem gælden. Skillelinjen mellem spekulation, og hvad der kan forklares af fundamentale faktorer kan ikke skarpt defineres eller aflæses. Det kan således være svært at afgøre, om ændringer i jordprisen skyldes ændringer i de fundamentale faktorer eller spekulation.

En række forfattere fremhæver spekulation i reale aktiver som årsag til finansielle kriser. Keynes (1936) mener, at stemningen i slutningen af et opsving er så optimistisk, at det medfører en stor stigning i efterspørgslen efter specifikke aktiver. Kindleberger (1989) fremhæver desuden, at en strukturændring i økonomien (lempelse af rammevilkår) kan medføre en konjunkturopgang, hvor aktiver bliver vurderet mere optimistisk.

Det fremhæves, at spekulation især rammer erhvervsejendomme: *"Usikkerheden omkring vurderingen af erhvervsejendomme medfører, at der særlig på dette område kan udvikle sig en overdreven optimisme omkring prisudviklingen. Det er således muligt, at spekulation særlig vil rette sig mod erhvervsejendomme."*¹⁸⁶.

Jord og erhvervsejendomme har flere fælles karakteristika, herunder ligheder i finansieringen. Desuden er der for både erhvervsejendomme og jord en betydelig usikkerhed omkring det fremtidige indtjeningspotentiale. Det er eksempelvis ikke muligt på kort sigt at tilpasse udbuddet til en ændret efterspørgsel inden for erhvervsejendomme. Jord er til sammenligning en knap ressource, hvor udbuddet er svagt faldende. Det er således ikke muligt at tilpasse udbuddet til ændringer i efterspørgslen. Endvidere er levetiden på jord i realiteten uendelig, hvilket medfører, at prisen teoretisk set er afhængig af faktorer, der ligger langt ude i fremtiden. En stor usikkerhed omkring de fremtidige fødevarerpriser og den fremtidige EU-støtte medfører desuden en usikker vurdering af jordprisen. Usikkerheden omkring de fundamentale faktorer må således betegnes som værende ligeså store som for erhvervsejendomme og medfører, at også jordpriser er særligt udsatte for spekulation. Dermed opstår der risiko for prisbobler, der i litteraturen blandt andet defineres som:

¹⁸⁵ De fundamentale faktorer dækker over økonomiske faktorer, som tilsammen bestemmer prisen på et aktiv. Disse økonomiske faktorer relaterer sig til henholdsvis diskonteringsrente og pengestrømme, og henviser således til de faktorer som kapitlet allerede har behandlet.

¹⁸⁶ Østrup (2010), s. 242.

”... that part of asset price movement that is unexplainable based on what we call fundamentals”¹⁸⁷.

Har jordprisen været udsat for spekulation?

Formlen i boks 16 kan betegnes som en grundlæggende formel til værdiansættelse af jord. Ifølge formelen afhænger jordprisen af jordens indtægt, vækst i indtægten og diskonteringsrenten. Formlen kan betegnes som en god indikator for værdien af jord, og vil i det følgende blive anvendt til at estimere, hvorvidt jordpriserne har været udsat for spekulation.

Boks 16: Udregning af jordpris

$$\text{Jordpris} = \frac{\text{Indtjening}}{\text{Diskonteringsrente} - \text{Vækst i indtjeningen}}$$

I afsnit 3.4.1 blev en teoretisk jordpris beregnet, hvor alle landbrugsbedriftens omkostninger blev inkluderet i beregningen. Anvendelsen af formelen i boks 16, fremfor metoden anvendt under afsnit 3.4.1, skyldes at beregningerne har forskellige formål. Beregningerne af jordprisen i afsnit 3.4.1 er et udtryk for hvad en gennemsnitlig landbrugsbedrift kan forrente. Beregningen af jordprisen i perioden fra 2000 til 2010 foretages derimod med det formål, at identificere hvorvidt den del af jorden som blev handlet i denne periode, var udsat for spekulation. Derfor sammenlignes den kapitaliserede værdi, med den handlede jordpris i perioden.

Indtjening

Som følge af landbrugets ekspansionstendenser i perioden, kan der argumenteres for at mange af jordkøbene var marginalinvesteringer. Dette vil sige, at der i værdiansættelsen ikke tages hensyn til faste omkostninger, da køb af yderligere jord kun vil påvirke de faste omkostninger marginalt. Med henblik på at øge sammenligneligheden, skal beregningen af den kapitaliserede værdi ligeledes foretages ud fra en marginalbetragtning.

Den gennemsnitlige forpagtningsafgift bliver ofte benyttet som indikator for *indtjening*, tilsvarende når den teoretiske værdi på ejendomme udregnes¹⁸⁸. Den gennemsnitlige forpagtningsafgift er et udtryk for det beløb, som en gennemsnitlig landbrugsbedrift betaler for at leje jord.

Forpagtningsafgiften er således et udtryk for, hvad jord kan forrente på kort sigt, og må betragtes som marginalindtjeningen på jord. Forpagtningsafgiftens anvendelighed afhænger af hvad den

¹⁸⁷ Garber (2000), s. 4.

¹⁸⁸ Gloy et al. (2011).

indeholder, hvilket varierer fra aftale til aftale. En variabel forpagtningsaftale, hvor forpagtningsafgiften varierer med udviklingen i priserne på vegetabiliske produkter, vil således i højere grad afspejle den reelle udvikling i indtjeningen. I perioden med de kraftige stigninger i jordprisen anvendtes dog i vid udstrækning faste forpagtningsaftaler, hvilket taler imod anvendelsen af forpagtningsafgiften i formelen¹⁸⁹.

Omvendt er udviklingen i forpagtningsafgiften ligeledes et udtryk for forhandlingsstyrken imellem forpagter og bortforpagter. Dette er ligeledes tilfældet med den handlede jordpris i perioden, der som tidligere nævnt er sammenligningsgrundlaget. Anvendes i stedet en dækningsbidragsberegning af jordens indtjening, inklusiv ejeraflønning og kapitalforbrug, ville ”forhandlingsstyrken” ikke indgå i beregningen. Med udgangspunkt i ovenstående diskussion anvendes den gennemsnitlige forpagtningsafgift i de følgende beregninger. Forpagtningsafgiften er beregnet med udgangspunkt i data fra DST.

Diskonteringsrente

Finansieringen er i boks 16 udtrykt ved *diskonteringsrenten*, og udgøres af en risikofri rente samt en risikopræmie, der kompenserer køberen for den risiko, der følger med investeringen.

Diskonteringsrenten er beregnet med udgangspunkt i den effektive rente på landbrugets fremmedfinansiering. Fremmedfinansieringen udgøres af henholdsvis pengeinstitutfinansiering og realkreditfinansiering. Indtil 2007 er det antaget at finansieringen foretages med 30 pct. pengeinstitutfinansiering og 70 pct. realkreditfinansiering. Som følge af indførslen af SDO lovgivningen, med virkning fra juli 2007 antages finansieringen i 2007 at være 35 pct. pengeinstitutfinansiering og 65 pct. realkreditfinansiering. Fra 2008 til 2010 forudsættes finansieringen at svare til SDO belåningsgrænsen med 40 pct. pengeinstitutfinansiering og 60 pct. realkreditfinansiering.

Det forudsættes således at landbrugsjorden er 100 pct. fremmedkapitalfinansieret. Forudsætningen kan forsvares med, at udviklingen i landbrugets gennemsnitlige driftsindtjening, formentlig har medført at en stor del af jordkøbene i perioden, har været finansieret via kapitalgevinster på bedriftens eksisterende jord.

Realkreditfinansieringen er opdelt på en fastforrentet og en variabelt forrentet andel. Opdelingen er foretaget med udgangspunkt i fordelingen af restgælden i de enkelte år. Dette medvirker til at give et mere realistisk billede af finansieringen.

¹⁸⁹ Bilag 7D.

Den variabelt forrentede andel af lånet antages at være F1 lån, da det er det mest anvendte rentetilpasningslån i landbruget. F1 renten er fra 2000 til 2002 baseret på Realkredit Danmarks årlige rentetilpasning inklusiv et bidrag. Bidraget er estimeret som gennemsnittet af forskellen mellem den effektive rentesats inklusiv bidrag på lån op til et år fra DST, fratrukket Realkredit Danmarks F1 rente i perioden fra 2003 til 2010. Fra 2003 til 2010 er renten baseret på data fra DST. Pengeinstitutrenten er fra 2000 til 2002 baseret på den gennemsnitlige 30-årige realkreditrente tillagt den gennemsnitlige forskel mellem pengeinstitutrente og realkreditrente fra 2003 til 2010. Fra 2003 til 2010 er pengeinstitutrenten baseret på data fra DST. Rentesatserne er i vid ustrækning baseret på aggregerede niveauer. Eksempelvis er de fleste rentesatser fra DST opgjort som rentesats for husholdninger, hvori personligt ejede virksomheder indgår. Dette kan medvirke til at give et misvisende estimat af renteniveauet. Det vurderes dog ikke til at have en væsentlig indvirkning på konklusionerne, da disse i højere grad er baseret på udviklingen i hele perioden.

Vækst i indtjeningen

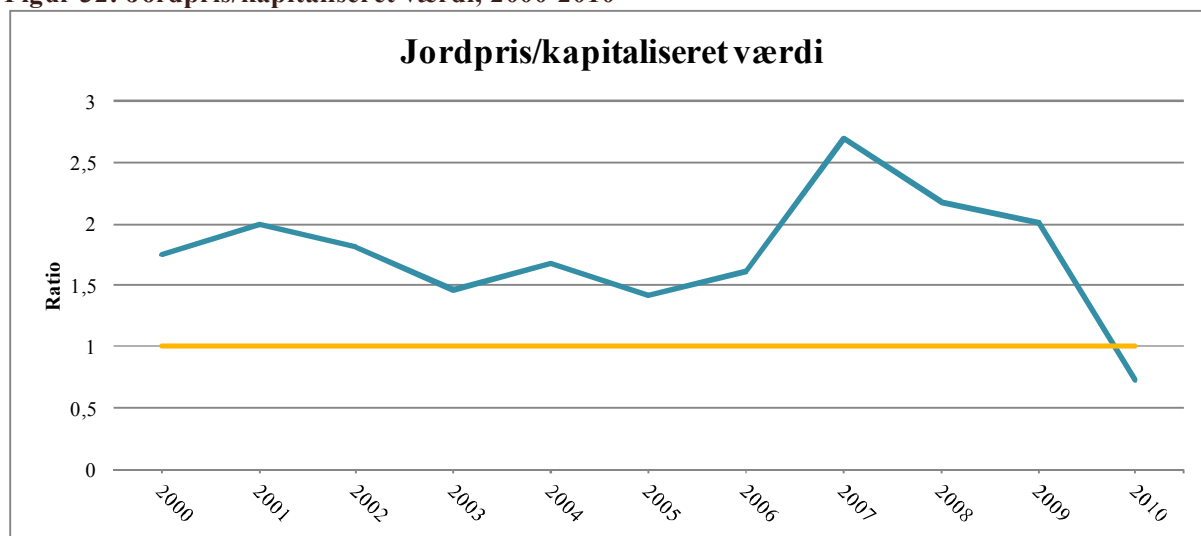
Den forventede *vækst i indtjeningen*, jf. boks 16, afhænger af jordens forventede fremtidige indtjening. I formelen anvendes inflationen i det pågældende år som udtryk for vækstforventningerne.

Spekulation vil komme til udtryk i formlen via en overdreven optimisme omkring vækst i indtjeningen. Som udgangspunkt er der tale om spekulation, når væksten i indtjeningen overstiger den generelle inflation¹⁹⁰. Det er grundlæggende svært at argumentere for en langsigtet vækst i den fremtidige indtjening, der er højere end den generelle inflation.

I figur 32 er jordprisen i løbende priser blevet sat i forhold til den kapitaliserede værdi udregnet på baggrund af boks 16. Når jordpris/kapitaliseret værdi befinder sig på 1, er jordprisen fuldt ud forklaret af finansieringen og indtjeningen.

¹⁹⁰ Gloy et al. (2011).

Figur 32: Jordpris/kapitaliseret værdi, 2000-2010¹



1. Figuren viser udviklingen i jordprisen i forhold til den kapitaliserede værdi i perioden fra 2000 til 2010. Jordprisen er baseret på gennemsnitspriser udregnet via DST. Er jordpris/kapitaliseret værdien lig med 1 er det et udtryk for, at jordprisen kan forklares af de underliggende faktorer. Kilder: DST (REGNLA2, JORD1, EJEN2, EJEN8, EJEN88, PRIS9, DNRNPI, DNRNRI), Realkredit Danmark og egne beregninger.

I det meste af perioden har jordprisen befundet sig på et niveau over den kapitaliserede værdi. En af grundene til at jordprisen grundlæggende er højere end den kapitaliserede værdi kan være, at jordprisen er inklusiv bygninger, hvilket som udgangspunkt ikke inkluderes i forpagtningsaftaler¹⁹¹.

Forskellen mellem jordprisen og den kapitaliserede værdi var især stor i 2007, umiddelbart inden jordpriserne toppede. Dette kan skyldes, at forpagtningsaftaler typisk er indgået på bagudrettede kontrakter, hvilket kan medføre en forskydning mellem jordpriser og forpagtningsafgifter, såfremt jordprisen stiger/falder kraftigt, jf. bilag 7D¹⁹². En anden forklaring kan være, at forskellene i jordprisen og den kapitaliserede værdi kan skyldes høje forventninger til den fremtidige indtjening og de fremtidige kapitalgevinster på jorden.

Som beskrevet tidligere i kapitlet mener Keynes (1936), at stemningen i slutningen af et opsving er så optimistisk, at det medfører en stor stigning i efterspørgslen efter specifikke aktiver. Samtidig medvirker den store usikkerhed omkring jordens indtjeningspotentiale, kombineret med de mange nye finansieringsformer, til en stor usikkerhed omkring den reelle pris på jord. Især fødevarekrisen kan have givet anledninger til forventninger om permanent høje fødevarepriser. Dette kan have skabt et spænd indenfor hvilket den optimistiske stemning har medvirket til overdrevne jordpriser.

¹⁹¹ Se bilag 7D

¹⁹² Det skønnes at forpagtningsaftaler over 25 ha ofte løber fem år og de mindre, ofte uden videre forhandling, videreføres med et års varighed (se bilag 7D).

Derudover blev der i perioden investeret kraftigt i forsøget på at opretholde produktiviteten via stordriftsfordele. Der kan argumenteres for, at der opstod en form for flokadfærd blandt landmændene, hvor man ikke ønskede at stå tilbage som den eneste der ikke investerede. Der blev derfor i visse tilfælde foretaget investeringer uden økonomisk baggrund, som kun blev baseret på en forventning om fortsatte stigninger i jordprisen¹⁹³.

Af figur 30 fremgår det, at renten steg fra 2005 til 2008, hvilket isoleret set burde resultere i en lavere jordpris. Udviklingen kan være en yderligere indikation af, at jordprisen i samme periode var udsat for spekulation.

Jordprisen er faldet kraftigt siden toppen i 2008, ligesom renten er faldet til et historisk lavt niveau. En faldende rente burde isoleret set resultere i en højere jordpris. Det kraftige fald i jordprisen kan ligeledes være en indikation af, at prisen har været for høj i forhold til det, der kan forklares af de underliggende indikatorer. I 2010 er jordprisen således markant lavere end den kapitaliserede værdi, hvorfor multiplen i figur 32 er under 1. Dette kan dels skyldes, at de finansielle virksomheder er blevet mere konservative i deres udlånspolitik, samt at jordprisen er faldet til et niveau, der er lavere end det der kan betragtes som normaliseret.

Desuden kan forskellen på jordprisen og den kapitaliserede værdi i 2010 være et udtryk for en negativ forventning til den fremtidige indtjening på jorden.

Øvrige tegn på spekulation

Som belyst tidligere, jf. afsnit 2.5.4, var landbruget i 2008 og 2010 tynget af store låneomkostninger som følge af realiserede valutaswap-aftaler. For at opretholde forrentningen på jorden, selv i perioder med stigende jordpriser, forsøgte landbruget at opnå billigere finansiering, blandt andet gennem spekulative valutaswap-aftaler. En række artikler omhandler landbrugets investeringer uden for kerneområdet, hvoraf valutaswap-aftaler blot er et eksempel¹⁹⁴. Blandt andet har investeringer i den konkursramte vindmøllevirksomhed Scan Energy fået megen opmærksomhed¹⁹⁵. Flere danske og udenlandske pengeinstitutter, samt en række danske landmænd, er i dag berørt af konkursen i Scan Energy¹⁹⁶. Fælles for en række af investeringerne uden for kerneområdet har været, at de kan betragtes som spekulative investeringer og blev foretaget i tiden hvor jordpriserne steg kraftigt.

¹⁹³ P1 (2012).

¹⁹⁴ Se eksempelvis Maskinbladet (2011), Landbrugsavisen (2011c) og Information (2011).

¹⁹⁵ Energy Supply (2011).

¹⁹⁶ Landbrugsavisen (2011d).

5.6 Sammenfatning

Udviklingen i gælden i dansk landbrug er i høj grad sammenfaldende med udviklingen i jordprisen. Jordprisen kan helt grundlæggende siges at afhænge af jordens indtjening og finansiering.

Mulighederne for finansiering af jord afhænger af de finansielle virksomheders rammevilkår, og måden hvorpå de finansielle virksomheder agerer inden for disse.

De finansielle virksomheders rammevilkår har gennemgået en kraftig liberalisering, hvilket især har medført store lempelser af pengeinstitutternes kapitalkrav, og liberaliseret realkreditlånenes afdragsprofiler og løbetider. Der er endvidere sket et stort fald i renteniveauet i perioden, hvilket har reduceret låneydelserne.

De finansielle virksomheder har i høj grad udnyttet liberaliseringen, og har i perioden øget udlånene til landbruget kraftigt. Ekspansionen skyldes blandt andet introduktionen af en række nye produkter, herunder lån med variabel rente og afdragsfrihed. En stor del af stigningen i jordprisen kan henføres til de nye lånetyper.

Der er blevet argumenteret for, at de finansielle virksomheders strukturelle opbygning kan have medvirket til den store udlånseksponering. Ligeledes fremhæves de finansielle virksomheders manglende evne til at håndtere dobbeltrollen som sælger og rådgiver, eksempelvis ved indgåelse af swap-aftaler. Fokus på salgsvækst kan således have medvirket til at skabe en skæv fordeling mellem salg og rådgivning. Sidst fremhæves det, at den øgede konkurrence i de finansielle virksomheder, blandt andet som følge af liberaliseringer, kan have medført en mere lempelig kreditvurdering.

Udover finansieringen, afhænger jordprisen, overordnet set, af jordens indtjening. En række faktorer har i perioden op til 2008 haft indvirkning på jordens indtjening. Den direkte påvirkning sker igennem udviklingen i fødevarepriserne, som i perioden har været meget volatile. Som følge af fødevarekrisen steg fødevarepriserne kraftigt fra 2006 til 2008, hvilket forøgede jordens indtjening. Omstruktureringen af EU-støtten har ligeledes forøgede jordens indtjening, da en større del af subsidierne er blevet kapitaliseret ind i jordprisen.

Dansk miljølovgivning har medført, at indtjeningen på jord i højere grad end tidligere afhænger af den animalske produktion. Landbrugsloven medførte en række krav om ejerskab af jord, hvilket kan have ført til en høj efterspørgsel, og et meget segmenteret marked for jord. Endvidere blokerede landbrugsloven for ekstern kapitaltilførsel, hvilket tvang landbrugsbedrifterne til at optage en stor mængde fremmedkapital.

Der argumenteres endvidere for at noget af stigningen i jordprisen kan henledes til spekulation. Dette underbygges af at jordprisen, især i 2007 og 2008, i mindre grad var afhængig af jordens kortsigtede indtjening, samt finansieringen af jorden. En konservativ udlånspolitik, sammenholdt med negative forventninger til den fremtidige jordpris, kan være medvirkende årsag til det kraftige fald i jordprisen i 2009 og 2010. De indgåede valutaswap-aftaler og investeringer i eksempelvis Scan Energy er eksempler på spekulation uden for kernerdriften. Dette understøtter at der har været en tendens til spekulation både i og uden for kernerdriften i perioden op til 2008.

6. Håndtering af indtjenings- og gældssituationen

6.1 Indledning

I de foregående kapitler, er landbrugets indtjenings- og gældssituation blevet analyseret.

I kapitel 2 blev landbrugets historiske indtjening og gæld analyseret. Det blev konkluderet, at landbruget efter flere års negativ driftsindtjening, oplever forbedringer i 2010. Igennem hele perioden har landbruget dog haft svært ved at leve op til minimumsafkastkravet. Det blev desuden belyst, at en massiv stigning i jordprisen igennem en række år, medførte stigende gældsproblemer. Kapitlet dannede grundlaget for konsekvensanalysen i kapitel 3, hvor landbrugets nuværende påvirkning af de finansielle virksomheder blev belyst. Derudover blev konsekvenserne ved ændringer i en række forudsætninger analyseret. Det blev konkluderet, at landbrugets indtjening er særdeles følsomt overfor ændringer i fødevarepriserne og renten. Endvidere blev der udregnet en teoretisk jordpris, som indikerede, at den gennemsnitlige jordpris i 2010 stadig er for høj til, at en gennemsnitlig landbrugsbedrift kan forrente jorden. I kapitel 4 blev det konkluderet, at landbrugets høje gæld er et dansk fænomen, og at de medfølgende høje kapitalomkostninger medfører forringelser af dansk landbrugs konkurrenceevne. I kapitel 5 blev årsagerne til den kraftige gældsopbygning i perioden fra midten af 1990'erne frem til i dag analyseret. Det blev konkluderet, at der er flere årsager til gældsopbygningen, som generelt kan henledes til ændringer i rammevilkår, og interne fejl i såvel landbruget som i de finansielle virksomheder.

I dette kapitel vurderes forslag til en håndtering af situationen i dansk landbrug. Kapitel 6 er således sidste led i specialet, hvor den opbyggede viden fra de foregående kapitler, vil blive anvendt til diskussion af konkrete løsningsforslag.

De analyserede tiltag er således blevet iværksat med henblik på at løse indtjenings- og gældsproblemerne i landbruget, og omhandler flere af de områder, der tidligere i specialet er blevet benævnt som årsagerne til den nuværende situation.

En række tiltag er blevet foreslået med henblik på at styrke indtjeningen og nedbringe gælden på både kort og lang sigt. I afsnit 6.2 analyseres planerne om introduktionen af en finansieringsbank for landbruget. I afsnit 6.3 vurderes realkreditinstitutternes udvikling af tolagsbelåningsmodeller. Afsnit 6.4 omhandler effekterne af de kraftige liberaliseringer af landbrugsloven.

6.2 Landbrugets finansieringsbank

Som et led i bankpakke 5 (udviklingspakken) blev det besluttet, at oprette en finansieringsbank for landbruget (LFB). Den 22. maj 2012 blev finansieringsbanken oprettet med tre formål¹⁹⁷:

1. *Rekonstruktion*: At hjælpe ”dygtige og effektive driftsledere” som har en større gæld, end det er muligt at servicere via driften.
2. *Rentable investeringer*: At hjælpe ”dygtige og effektive driftsledere” som via driften kan servicere gælden, men som alligevel ikke kan opnå finansiering af rentable investeringer via deres pengeinstitut.
3. *Ejerskifte*: At hjælpe ”dygtige og effektive driftsledere” med at tilvejebringe finansiering til etablering som selvstændige, ved køb af en bedrift eller generationsskifte.

Hjælpen består i, at LFB overtager anlægsinvesteringer fra andre pengeinstitutter, dog under forudsætning af at driftsfinansieringen stadig udbydes af de enkelte pengeinstitutter. LFB vil desuden overtage anlægsfinansieringen af de ”dygtige og effektive” landbrugsbedrifter, som er havnet i finansiell stabilitet og stille sikkerhed for driftsfinansieringen. Således bliver det muligt for disse bedrifter, at frigøre sig fra finansiell stabilitets ugunstige vilkår¹⁹⁸.

For så vidt angår *rekonstruktionsmodellen* overdrages den del af gælden til LFB, som bedriften kan forventes at servicere via driften¹⁹⁹. Den resterende del af gælden fastfryses i det oprindelige pengeinstitut, uden at der betales renter eller afdrages på gælden. Der skal i forbindelse med overdragelsen udarbejdes en femårig plan med krav til landbrugsbedriften. Såfremt rekonstruktionen efter de fem år er succesfuld, tilbagebetales en del af den fastfrosne gæld, og den resterende del saneres.

Ved modellen for *rentable investeringer* kan landbrugsbedriften servicere gælden, men har ikke mulighed for at opnå finansiering af rentable investeringer. I disse tilfælde indgår pengeinstituttet stadig aftalerne med landbrugsbedrifterne, men LFB overtager lånet, så landbrugsbedriften

¹⁹⁷ Erhvervs- og vækstministeriet (2012).

¹⁹⁸ Finansiell Stabilitet er ved lov forpligtet til at kræve de højeste udlånsrenter, og kan kun i meget begrænset omfang udvide engagementerne. Kilde: Erhvervs- og Vækstministeriet (2012).

¹⁹⁹ Af den del af gælden som afhændes til LBF, skal 15 pct. finansieres via sælgerfinansiering fra pengeinstituttet. De 15 pct. ligger herefter dårligst placeret i prioritetsrækkefølgen, og giver derved en sikkerhed for LBF. De resterende 85 pct. modtages som obligationer udstedt af LBF, og kan belånes i Nationalbanken, og forbedre pengeinstituttets solvens.

fortsætter som kunde hos pengeinstituttet, imens pengeinstituttet opnår mindst mulig solvens- og likviditetsbelastning²⁰⁰.

I det tredje tilfælde er der tale om *ejerskiftefinansiering*, som især er rettet imod yngre landmænd, som i den nuværende situation ikke har mulighed for at finansiere en landbrugsbedrift.

I det følgende vil LFB og dets formål blive diskuteret og evalueret.

Diskussion

LFB vil som udgangspunkt minimere tabene og forbedre solvensen for en række pengeinstitutter især mindre pengeinstitutter med høje eksponeringer. Dette afhænger dog af hvorvidt rekonstruktionen af landbrugsbedrifterne bliver en succes.

For det første afhænger succesen af LFB's evne til at udpege de levedygtige landbrug. Der foreligger ingen oplysninger om, hvad der ligger til grund for, at en landbrugsbedrift kan betegnes som værende drevet "dygtigt og effektivt". For det andet afhænger det af udviklingen i landbrugets rammevilkår. En ugunstig udvikling i renter, fødevarepriser og jordpriser, kan vælte selv veldrevne landbrug, hvilket blev beskrevet i afsnit 3.4. For det tredje afhænger succesen af landmandens evner til at drive et effektivt landbrug.

Der foreligger ingen oplysninger om, hvor stor en egenkapital landbrugsbedrifterne får frigjort ved overdragelsen til LFB. Mulighederne for en succesfuld rekonstruktion må dog forventes at være større, jo bedre soliditet landmanden opnår ved rekonstruktionen. Ifølge Erhvervs- og Vækstministeriet (2012): *"overtager (læs: LFB) den del af gælden, som det er muligt for landmanden at servicere med betalinger fra driften"*. Som beskrevet i kapitel 2 er det dog nødvendigt med kapital til fremtidige investeringer, såfremt produktiviteten og indtjeningen skal opretholdes.

Det umiddelbare alternativ til en rekonstruktion for pengeinstitutterne, vil være at lade de "dygtigt og effektivt" drevne landbrugsbedrifter, som ikke kan servicere gælden, gå konkurs. Dette vil formentlig resultere i en række tvangsauktioner, som vil presse jordprisen yderligere i nedadgående retning, og medføre nye tab i de finansielle virksomheder. Denne negative spiral vil i videst mulig omfang blive undgået ved introduktionen af en effektiv finansieringsbank for landbruget.

De dårligt drevne landbrug, som LFB aftalen ikke hjælper, vil dog formentlig gå konkurs og dette vil i et vist omfang presse jordprisen. Det er uvist hvor mange landbrug, der er uden for LFB's

²⁰⁰ Erhvervs- og vækstministeriet (2012).

rækkevidde, men Erhvervs- og Vækstministeriet (2012) skønner, at omkring 90 af de landbrug, som er at finde i Finansiell Stabilitet, kan overføres til LFB. Disse 90 landbrug har en samlet pengeinstitutgæld på DKK 700 mio. Det er tidligere kommet frem, at Finansiell Stabilitet i alt har 150 engagementer med pengeinstitutgæld på DKK 2,5 mia.²⁰¹. Med andre ord kan 60 engagementer med en pengeinstitutgæld på DKK 1,8 mia. kr. risikere konkurs. Dette vil utvivlsomt ligge et pres på jordprisen, ikke mindst når de konkurstruede landbrug fra de øvrige pengeinstitutter inkluderes i beregningen.

På baggrund af disse tal kan der stilles spørgsmålstejn ved hvorvidt LFB's samlede kapital på DKK 2 mia. er tilstrækkelig stor, især når pengene ligeledes skal gå til rentable investeringer og ejerskifte. Jesper Lyhne, direktør for LFB, estimerer, at der bliver plads til omkring 200 landbrugsbedrifter i LFB, hvilket svarer til omkring DKK 10 mio. pr. bedrift²⁰². Kapitalgrundlaget er da også blevet kritiseret af Claus E. Petersen²⁰³.

Ud over at afhjælpe pengeinstitutterne med rekonstruktioner af landbrug er et andet formål med LFB, at sørge for at veldrevne landbrug med mulighed for at servicere gælden kan opnå finansiering til rentable investeringer. Der kan argumenteres for at det er disse landbrugsbedrifter, som i første omgang bør anses som "dygtigt og effektivt" drevet. Landbrugsbedrifterne i denne kategori har formået at drive deres bedrift, uden at optage mere gæld end driftsindtjeningen kunne servicere.

På trods af de restriktioner som følger med i rekonstrueringsaftalerne, ændrer det ikke på, at bedrifterne reelt bliver reddet på trods af, at de har købt for dyrt. Det kan således diskuteres hvor "dygtigt og effektivt" disse bedrifter har været drevet. I realiteten kan bedrifternes køb af jord til overpris have blokeret for de landbrugsbedrifter, som ikke fandt det rentabelt at opkøbe jorden til prisen. Eller som en landmand udtrykker det: *"det er at gøre nar af de landmænd, der godt kan drive landbrug på fornuftig vis, at hjælpe de landmænd, der ikke har gjort det"*²⁰⁴. Såfremt man alene hjælper de bedrifter, som har en tilstrækkelig høj indtjening til at servicere gælden, vil det utvivlsomt medføre flere konkurser, og lægge pres på jordprisen. Det vil dog samtidig medføre at jordprisen hurtigere finder sit "naturlige leje", hvor det er rentabelt for de resterende landbrug at opkøbe jorden og effektivisere. I forlængelse heraf vil dette formentlig medføre, at en række af de

²⁰¹ Finanswatch (2012). Artiklen er fra 12. januar og siden er flere landbrugsengagementer blevet overtaget af Finansiell Stabilitet, herunder landbrugskunder fra det tidligere Sparekassen Østjylland.

²⁰² Landbrugsavisen (2012d).

²⁰³ Børsen (2012d).

²⁰⁴ Effektivt Landbrug (2011).

resterende landbrug, om end veldrevne, vil ende som insolvente. Dette kan hæmme bedrifternes muligheder for at udnytte den lavere jordpris og effektivisere.

Der kan argumenteres for, at de landbrugsbedrifter der købte jorden for dyrt, ikke havde mulighed for at gennemskue, hvad jordprisen reelt kunne forrente. På trods af dette risikerer man, at LFB aftalen vil skabe moral hazard situationer i fremtiden, hvor såvel landbruget, som de finansielle virksomheder, har en forventning om at blive reddet i krisesituationer. Dette kan i fremtiden tilskynde landbruget til at påtage sig en øget risiko.

To modsatrettede formål

På baggrund af ovenstående diskussion kan der peges på to overordnede modstridende formål med LFB aftalen. For det første skal aftalen begrænse antallet af konkurser, og dermed holde en hånd under jordprisen, til gavn for både bedrifter, og finansielle virksomheder. For det andet skal aftalen så vidt muligt frasortere de dårligst drevne landbrug, som ud fra en række kriterier ikke har mulighed for at klare sig. På denne måde frasorteres ligeledes de dårligst drevne banker. En essentiel del af bankdriften er således, at kunne foretage en grundig kreditvurdering af kunderne. Det må på denne baggrund antages, at de dårligst drevne banker er dem, der har foretaget udlån til urentable landbrug.

LFB aftalen kan, på trods af de ovennævnte problemstillinger, være den bedste løsning på kort sigt, da den i videst mulig omfang beskytter de veldrevne landbrug, som har tilstrækkeligt driftsoverskud til at servicere gælden. På længere sigt kan aftalen derimod vise sig at være en ”dyr” løsning, da den holder en kunstig hånd under jordprisen. Dette medvirker til at opretholde jordprisen på et højt niveau, og begrænser de sunde bedrifters mulighed for at opnå produktivitetsforbedringer. Samtidig risikerer den at skabe moral hazard situationer i såvel landbruget som i de finansielle virksomheder. LFB aftalen løser ikke de underliggende strukturelle problemer i landbruget. Årsagerne bag jordprisens himmelflugt, jf. kapitel 4, bliver således ikke berørt. Omvendt kan aftalen sætte gang i investeringerne i landbruget, hvilket kan øge produktiviteten og indtjeningen.

6.3 Tolagsbelåning

Som det blev konkluderet i afsnit 5.3, har variabelt forrentede lån og afdragsfrihed bidraget væsentligt til stigningen i jordpriserne. Efter jordprisens fald er såvel pengeinstitutter som realkreditinstitutter blevet ramt på solvensen. Realkreditinstitutterne er hovedsageligt blevet påvirket som følge af SDO-lovgivningen, der stiller krav til ekstra sikkerhed ved kraftige prisfald på fast ejendom. Dette har medført at flere realkreditinstitutter har overvejet nye modeller for belåning.

Nykredit har i 2. kvartal 2012 indført tolagsbelåning for udlån til erhverv, som betyder at højst 45 pct. af landbrugsejendommens værdi kan belånes med afdragsfrihed²⁰⁵. Nykredits model for tolagsbelåning af landbrugsejendomme foreslår at op til 45 pct. af belåningen er valgfri, og kan således bestå af rentetilpasningslån med afdragsfrihed. Denne del finansieres ved udstedelse af SDO'er. Til gengæld må de yderste 15 pct. af realkreditbelåningen ikke bestå af F1 lån, og der er samtidig krav om afdrag. Denne del finansieres ved udstedelse af traditionelle realkreditobligationer (RO'er)²⁰⁶.

Siden har BRF Kredit foreslået en "dynamisk" tolagsbelåningsmodel. I denne model foreslås det, at relatere finansieringen til udviklingen i de fundamentale økonomiske faktorer, der har indvirkning på jordpriserne, eksempelvis igennem et indeks. Finansieringen skal bestå af SDO'er, og et yderste lag af RO'er. Andelen af nyudlån der er finansieret via henholdsvis SDO'er og RO'er afhænger af hvorvidt jordpriserne befinder sig i opgangstider eller nedgangstider. RO'er skal primært udstedes i opgangstider, så der opbygges en "buffer", hvorimod belåningsprocenten udgjort af SDO'er vil stige i nedgangstider, hvor udelukkende SDO'er udstedes²⁰⁷. Som udgangspunkt stiller BRF Kredit ikke krav til lånetypen på RO'erne, men udtaler: "*Den kontracykliske effekt på ejendomspriserne kan forstærkes ved at begrænse RO-lån til f.eks. lån med afdrag og fast rente.*"²⁰⁸.

Argumentet fra BRF Kredit er, at den dynamiske model har en kontracyklisk effekt, idet renten på RO lånet forventes at være højere end renten på SDO lånet. At modellen er kontracyklisk, vil sige at det er dyrere at låne under højkonjunktur, og billigere under lavkonjunktur. Samtidig antages den dynamiske model at være billigere for låntager end den statiske tolagsbelåningsmodel, idet der kun udstedes RO'er ved kraftig vækst i jordpriserne.

Diskussion

Som udgangspunkt diskuterer realkreditinstitutterne tolagsbelåning med henblik på at reducere behovet for at supplerende sikkerhedsstillelse ved kraftige fald i ejendomspriserne, herunder jordpriserne. Realkreditinstitutternes supplerende sikkerhed finansieres af låntagerne igennem den højere rente på RO'er.

Den statiske tolagsbelåningsmodel

På trods af at tolagsbelåningen øger omkostningerne for låntagerne, vil Nykredits statiske

²⁰⁵ Der vil i det følgende blive refereret til Nykredits tolagsbelåningsmodel som den *statiske tolagsbelåningsmodel*.

²⁰⁶ Hjortshøj-Nielsen (2012).

²⁰⁷ Krarup et. al (2012).

²⁰⁸ Krarup et. al (2012), s. 3.

tolagsbelåningsmodel, som udgangspunkt, have en række positive indvirkninger på landbruget. Modellen kræver, at der afdrages på det yderste lag bestående af RO'er, og at dette lag ikke kan udgøres af F1 lån. I kapitel 2 blev det konkluderet at landbrugets indtjening er meget følsom overfor ændringer i fødevarepriser og renter. Påvirkningen var især stor for svine- og kvægproducenter som følge af følsomhed overfor på både input- og outputpriser. Følsomheden overfor input- og outputpriser medfører en stor driftsrisiko, hvorfor det vil være nærliggende, at reducere den finansielle risiko.

I Nykredits forslag er det dog kun et krav, at den yderste del af lånet ikke må bestå af F1 lån, hvilket eventuelt blot vil flytte denne del af finansieringen over i F3 lån. Som følge af den store følsomhed overfor input- og outputpriser bør finansieringen af landbrugsejendomme indeholde et krav om, at en del af udlånet er fuldt fastforrentet. Det er dog begrænset hvor meget 15 pct. af et fastforrentet lån, som i Nykredits model, vil reducere den finansielle risiko. Ved et 100 pct. fremmedfinansieret jordkøb, vil 85 pct. således stadig være variabelt forrentet, idet pengeinstitutgælden antages at være variabel. Beregningerne foretaget i afsnit 3.4.3 viste, at en variabelt forrentet andel på 61 pct. medfører en stor påvirkning af driftsresultatet ved små renteændringer. Med henblik på at reducere den samlede risiko i landbrugsbedrifterne, bør den fastforrentede andel af tolagsbelåningen således være højere.

Et andet element i Nykredits tolagsbelåningsmodel er, at der skal afdrages på de yderste 15 pct. af realkreditbelåningen. Et krav om afdrag vil være en fordel for landbruget, da det "tvinger" de enkelte bedrifter til at opbygge en "buffer" til tider med ugunstige input- og/eller outputpriser. Afdrag vil reducere kravet til hvor stor en andel af lånet der er fastforrentet, idet afdrag, alt andet lige, medfører en bedre solvens. En bedre solvens vil således have en positiv effekt ved perioder med rentestigninger, på den del af lånet der er variabelt forrentet.

Den dynamiske tolagsbelåningsmodel

Den dynamiske tolagsbelåningsmodel foreslået af BRF Kredit indeholder som udgangspunkt ikke et krav om at en del af lånet skal være fastforrentet med afdrag. Modellen medfører således en mindre finansiell risiko i landbruget. Såfremt den dynamiske model skal medføre langsigtede fordele for landbruget, skal der, som det er tilfældet med den statiske model, inkluderes krav om afdrag og fast rente på en del af lånet.

Selvom det antages at afdrag og fast rente inkluderes som et krav i den dynamiske model, vil det være et problem, at modellen afhænger af udviklingen i jordprisen. Det er tidligere i specialet blevet

belyst, at regionale jordpriser udvikler sig meget forskelligt. Det vil således blive en udfordring at identificere en måde, hvorpå udviklingen i de fundamentale faktorer bag jordprisudviklingen kan følges. Anvendelse af et landsdækkende jordprisindeks kan medføre regionale jordprisbobler, da jordpriserne geografisk set er meget forskellige. Omvendt er det ikke muligt at anvende regionale indeks, da det er tvivlsomt, om der regionalt bliver handlet tilstrækkeligt med landbrugsejendomme til at give et retvisende billede af prisen. Af samme grund betragtes den dynamiske model ikke som værende ligeså velegnet som den statiske model til belåning af landbrugsejendomme.

Øgede omkostninger, men lavere jordpris

En tolagsbelåningsmodel vil gøre det dyrere for landbruget at låne, uanset om der er tale om en statisk eller dynamisk model. Med RO'erne følger som udgangspunkt en højere rente, og inkluderes kravene til fast rente og afdrag, vil det øge landbrugsbedriftenes ydelse. Desuden skal der oprettes to lån, hvilket øger låneomkostningerne. Omvendt vil dette, udover at reducere den finansielle risiko, formentlig resultere i lavere jordpriser, idet landbrugsbedrifterne ikke kan betale ligeså meget for jorden. I øjeblikket må det antages at en række landbrugsbedrifter ikke har økonomisk råderum til at betale en fast rente med afdrag. På længere sigt skal landbrugsbedrifterne dog være i stand til, at kunne betale en fast rente, såfremt de skal kunne betragtes som levedygtige. En introduktion af tolagsbelåning kan således medvirke til at frasortere de dårligt drevne landbrug. En svaghed ved Nykredits og især BRF Kredits model er imidlertid, at de medfører udstedelsen af flere obligationsserier. Dette kan betyde, at obligationsserierne mindskes, hvilket øger sandsynligheden for indlåsnings effekter²⁰⁹. Indlåsnings effekter opstår når obligationsserierne er små, hvilket medfører illikviditet og gør det dyrere for låntageren at indfri lånet²¹⁰.

Omkostningerne for låntagerne vil være mindre, såfremt realkreditinstitutterne opretholder andelen af SDO'er i lånene, og dropper RO'erne. I stedet kan et lovkrav sikre, at en andel af lånet er fastforrentet med afdrag. Realkreditinstitutterne finder dog ikke denne model interessant, idet afdragene i de første år af et låns løbetid er relativt små, og friværdien ofte udnyttes i opgangstider til eksempelvis renovering²¹¹. Derved opnår realkreditinstitutterne ikke samme sikkerhed som ved tolagsbelåning.

²⁰⁹ Krarup et. al (2012).

²¹⁰ Johansen & Nielsen (2008).

²¹¹ Krarup et. al (2012).

Fordel for pengeinstitutterne

En tolagsbelåningsmodel som pålægger landbruget at afbetale en procentdel af lånet med fast rente og afdrag, vil mindske risikoen for pengeinstitutterne. Pengeinstitutterne har til en vis grad medvirket til at betale for realkreditinstitutternes produktinnovation. Afdragsfrihed og rentetilpasning medvirkede således til store stigninger i jordprisen, og den dertil hørende vækst i de finansielle virksomheders udlån. Eftersom pengeinstitutterne er placeret dårligst i prioritetsrækkefølgen, har de måtte absorbere størstedelen af tabene som følge af jordprisens fald²¹². En tolagsbelåningsmodel med restriktioner på landbrugets lån, vil mindske pengeinstitutternes kreditrisiko, idet landbrugsbedrifterne opnår en højere solvens, og lavere finansiel risiko.

Kræver ensartede regler på området

Såfremt tolagsbelåningsmodellerne skal mindske risikoen og virke ”adfærdsregulerende” på landbruget, er det nødvendigt, at der udarbejdes ensartede regler for hele realkreditsektoren. Som det ser ud nu, har kun Nykredit implementeret tolagsbelåning. Når ikke alle realkreditinstitutter har implementeret tolagsbelåning, vil dette, alt andet lige, medføre at landbrugsbedrifterne formentlig vil anvende de realkreditinstitutter som udbyder traditionelle lån, da det må antages at ydelsen her er lavere. Dette kan teoretisk set ”tvinge” de øvrige landbrug til at følge efter, med henblik på at kunne betale det samme beløb for jorden. Dette vil betyde at jordprisen opretholdes på et højt niveau, hvilket medfører at det fortsat er svært for landbruget at opnå stordriftsfordele.

Konklusionen er at en velkonstrueret statisk tolagsbelåningsmodel til landbruget på kort sigt vil medføre højere omkostninger, herunder en højere ydelse. På lidt længere sigt kan modellen dog få en positiv indvirkning på jordprisen.

6.4 Ændring af landbrugsloven

I april 2010 blev der foretaget en væsentlig liberalisering af Lov om Landbrugsejendomme (Landbrugsloven). Landbruget var indtil da underlagt en lang række restriktioner med det formål, at beskytte selvejet og forhindre, at de enkelte landbrug voksede sig for store.

²¹² Eftersom flere banker ejer realkreditinstitutter, og omvendt, vil realkreditdelen naturligvis også mærke tabene. Eksempelvis har nykredit både en bankdel og en realkreditdel, Danske Bank ejer Realkredit Danmark, ligesom Nordea Bank også ejer en realkreditdel.

Nedenfor er oplistet de liberaliseringer af landbruget, som kan få betydning for den fremtidige indtjening og gæld²¹³:

- Begrænsningen på 750 dyreenheder (DE) pr. bedrift er ophævet²¹⁴.
- Ophævelse af begrænsningerne på antallet af ejendomme og ha. som den enkelte landmand må eje og forpagte²¹⁵.
- Ophævelse af kravet om, at landmanden skal eje en del af den jord, som anvendes til udbringning af husdyrgødning²¹⁶.
- Kravet om at landmandens ejendomme højst må ligge 10 km. fra bopælsejendommen, og forpagtet jord højst må ligge 15 km. fra bopælsejendommen, er ophævet.
- Ophævelse af reglerne om at man skal have en landbrugsmæssig uddannelse og kravet om bopælspligt ved erhvervelse af arealer over 30 ha.
- Ophævelse af kravet om at landbrugsejendomme skal være personligt ejet. Efter de nye regler er det blot et krav, at landmanden varetager den daglige drift, samt har bestemmende indflydelse i selskabet, jf. Selskabsloven § 7, stk. 3.

Diskussion

Liberaliseringen af landbrugsloven har forbedret de enkelte landbrugs mulighed for at udvide bedrifter, hvilket giver eksterne investorer mulighed for at investere i landbruget.

Bedre muligheder for opnåelse af stordriftsfordele

Ophævelsen af størrelsesbegrænsningerne kan på sigt medføre klare fordele for landbruget. Det er flere gange blevet nævnt, at stordriftsfordele giver det største bidrag til produktiviteten. Endvidere er det blevet nævnt, at mulighederne for at opnå stordriftsfordele stadig ikke er udtømt. På denne baggrund vil ophævelsen af størrelsesbegrænsningerne, medvirke til at øge produktiviteten og dermed indtjeningen i landbruget. Produktivitetsstigningerne vil ligeledes forbedre konkurrenceevnen relativt til udlandet. Harmonikravene skal stadig opretholdes, men muligheden for at købe og forpagte jord, beliggende længere væk fra bopælsejendommen, øger mulighederne for at udvide landbrugsbedrifterne.

Endvidere vil ophævelsen af størrelsesbegrænsningerne medvirke til at udjævne de regionale

²¹³ Høj (2010).

²¹⁴ DE er en måleenhed der anvendes til at sammenligne på tværs af animalske produktionsgrene. Eksempelvis er 1 DE lig med 0,85 malkeko af en specifik race eller 35 slagtesvin.

²¹⁵ Tidligere måtte en landmand højst eje 400 ha. eller 4 landbrugsejendomme og forpagte 500 ha.

²¹⁶ Tidligere skulle 25 pct. af jorden ejes ved husdyrhold op til 120 DE og 30 pct. ved husdyrhold over 120 DE.

forskelle i jordpriserne. Jordpriserne vil fortsat være forskellige som følge af forskelle i boniteten, men muligheden for at erhverve jord langt fra bopælsejendommen medvirker til at begrænse lokal overefterspørgsel, og forhindrer regionale jordprisbobler.

Det kan ligeledes begrænse efterspørgslen efter jord, at kravene om ejerskab på en del af jorden ophæves. Før ændringerne af landbrugsloven var det således et krav at 25-30 pct. af jorden, hvorpå husdyrgødningen blev udbragt, var ejet af bedriften. Dette medførte tvungne jordkøb ved udvidelser af bedriften, hvilket førte til stigninger i jordprisen. Efter ophævelsen af kravet kan landbrugsbedrifterne udvide bedriften, uden nødvendigvis at foretage store investeringer i jord. Et krav er dog, at det er muligt at forpagte jorden. Dette øger muligheden for at opnå stordriftsfordele.

Ophævelsen af størrelsesbegrænsningerne vil generelt medvirke til en fortsat strukturudvikling hen imod større bedrifter. Den nuværende situation med høj gæld og problemer med at opnå finansiering, vil dog på kort sigt dæmpe udviklingen. Til gengæld er der med ændringerne øgede muligheder for ekstern tilførsel af kapital.

Mulighed for ekstern kapitaltilførsel

Muligheden for bedre udnyttelse af stordriftsfordele og muligheden for ekstern kapitaltilførsel er to områder, som i høj grad hænger sammen. En udvidelse af bedriftsstørrelserne i landbruget, vil umuliggøre selveje som ejerform. Bedriftenes størrelse, kombineret med jordprisens udvikling, har medført, at det er nødvendigt, at optage en stor mængde gæld ved opkøb af ny jord til udvidelse eller ved generationsskifte. Dette medfører en lav soliditet i bedrifterne og dårligere beskyttelse imod landbrugets driftsmæssige og finansielle risici.

Af tabel 14 fremgår en oversigt over ejerformerne i dansk heltidslandbrug.

Tabel 14: Ejerformer i landbruget (heltidsbedrifter), 2011¹

	Svin	Malkekvæg	Planteavl	Total
Enkeltmandsejet	85,0 %	90,3 %	89,0 %	88,8 %
Interessentskaber	7,3 %	8,4 %	5,2 %	6,4 %
Kapitalselskaber	7,7 %	1,3 %	5,8 %	4,8 %
Antal bedrifter	3.460	3.900	2.679	12.400

1. Tabellen viser en oversigt over landbrugets ejerformer, fordelt på produktionsgrene. Kilde: Videncentret for Landbrug – Jacob Vesterlund Olsen.

Ændringen af landbrugsloven har muliggjort en direkte tilførsel af ekstern kapital i landbruget, med krav om, at landmanden stadig har den bestemmende indflydelse og er ansvarlig for den daglige

drift. Med henblik på fortsatte forbedringer af produktiviteten er det nødvendigt med ekstern kapitaltilførsel. Det vil muliggøre udvidelser af bedriften, afhjælpe problemerne med ejerskifte, og dermed øge dynamikken i landbruget.

Landbrugets store eksponering overfor fødevarepriser og renter medfører som udgangspunkt et stort behov for kapital. Ekstern kapitaltilførsel i form af aktie- eller anpartskapital vil mindske afhængigheden af lånekapital og i højere grad frigøre landbruget fra de finansielle virksomheder.

For landbruget vil en omdannelse til kapitalselskab medføre tab af indflydelse, selv om landmanden stadig har den bestemmende indflydelse. Omvendt vil selskabsomdannelsen medføre en lavere risiko for den enkelte landmand grundet den begrænsede hæftelse. Ved oprettelse af et holdingselskab kan landmanden løbende lave en opsparing i form af skattefri udbyttebetalinger fra selskabet²¹⁷.

Tidligere blev det nævnt, at landbruget har opbygget en stor skattegæld i form af udskudt skat, som i tilfælde af konkurs kan modregnes i landmandens fremtidige lønindtægter. Ved at omdanne en bedrift til et kapitalselskab, vil den udskudte skat i stedet følge selskabet, og krav kan således ikke gøres gældende i landmandens fremtidige lønindtægter i forbindelse med en konkurs.

Ekstern kapitaltilførsel til landbruget vil medvirke til at øge konkurrencen, da de landbrug der formår at skabe de største driftsoverskud, vil tiltrække flest investorer. Derfor vil de mest ineffektive landmænd med tiden blive ofre for konkurrencen.

Liberaliseringen af landbrugsloven har ligeledes åbnet op for, at eksterne investorer kan investere i jorden, uden at en landmand har den bestemmende indflydelse, jf. Lov om landbrugsejendomme § 27. Såfremt en ekstern investor vælger at investere i en landbrugsejendom, som herefter bortforpagtes, er der ingen krav om, at andre har bestemmende indflydelse²¹⁸. En ekstern investor kan således eje jorden 100 pct., og forrente investeringen igennem forpagtningsafgiften.

Lovændringen giver således mulighed for indirekte investeringer i landbruget i form af en ”sale and leaseback” konstruktion, hvor landbrugsbedrifterne sælger jorden til en ekstern investor, og efterfølgende forpagter den. Denne metode er tidligere blevet brugt i store udenlandske driftsselskaber i landbruget, og var allerede udbredt i USA i 1970’erne og 1980’erne²¹⁹.

For landbruget vil en sale and leaseback konstruktion medføre en lavere kapitalintensitet. Teoretisk set vil konstruktionen ikke umiddelbart medføre en økonomisk gevinst, da besparelsen i

²¹⁷ Skattefri udbyttebetalinger kræver en ejerandel på minimum 10 pct., jf. selskabsskatteloven § 13, nr. 2.

²¹⁸ I det selskab som forpagter ejendommen skal landmanden i selskabet have bestemmende indflydelse.

²¹⁹ Farmers weekly (2010).

renteomkostningerne må antages nogenlunde at svare til det beløb, der betales i forpagtningsafgift. Forpagtningsafgiften vil formentlig være højere end besparelsen på renteudgifterne, da den eksterne investor vil tage sig betalt for risikoen ved, at ingen vil forpagte jorden, eller at forpagteren går konkurs. Til gengæld fjernes størstedelen af den renterisiko, som landbruget har i dag, og landmændene kan i højere grad koncentrere sig om at drive et effektivt landbrug. En sale and leaseback konstruktion vil kun være interessant for solvente bedrifter, da frigjort kapital skal kunne dække tilbagebetalingen af lånene i jorden. De solvente bedrifter vil hermed få frigjort kapital, som kan geninvesteres i rentable projekter. Dermed er bedrifterne ikke længere afhængige af, hvorvidt de finansielle virksomheder er interesserede i at belåne friværdien i jorden, hvilket eksempelvis er tilfældet i øjeblikket.

Såfremt en landbrugsbedrift indgår i en sale and leaseback konstruktion, bør der udarbejdes en lejekontrakt som gælder for en længere årrække med henblik på at sikre bedriften. Længere lejekontrakter øger sikkerheden på bekostning af fleksibiliteten. I forpagtningsaftalen kan forpagtningsafgiften gøres variabel alt efter, hvordan priserne på fødevarer udvikler sig. Forpagtningsafgiften bør fastsættes efter hvilken produktionsgren, der forpagter jorden, således at afgiften afhænger af såvel vegetabiliske som animalske priser. Det vil medvirke til at stabilisere landbrugsbedrifterne, hvilket til gengæld vil medføre at den eksterne investors afkast bliver mere volatil. En øget volatilitet giver en øget up- og downside i investeringen. Hvorvidt investoren er interesseret i denne konstellation, afhænger af formålet med investeringen.

Investering i landbruget er i øjeblikket ikke rentabelt

Investeringer i landbruget anses globalt set som attraktive, idet landbruget har en lav korrelation til andre aktivklasser, og afkastet anses som inflationssikret²²⁰. Gerholm & Sieborg (2011) har lavet en analyse, hvor høje jordpriser kombineret med den lave rentabilitet, taler imod at investere i dansk landbrug. Analysen er lavet med henblik på, at investeringen foretages af livsforsikrings og pensionssektoren, hvor afkastkravet er beregnet på baggrund af en alternativ investering i globale aktier med samme risiko som landbruget. Analysen viser, at en 100 pct. egenkapitalfinansieret investering i landbruget, i såvel jord som hele selskaber, ikke kan leve op til aktiernes afkast. Analysen er foretaget med udgangspunkt i en jordpris på DKK 150.000 (lidt under 2010-niveau ifølge egne beregninger) og en indtjeningen pr. hektar fra februar 2010, hvor kornpriserne befandt

²²⁰ Gerholm & Sieborg (2011).

sig på et lavt niveau²²¹. Analysen viser således, at en investering i dansk landbrug først kan leve op til kapitalkravet ved jordpriser på DKK 75.000. Siden 2010 er kornpriserne dog steget kraftigt, og da jordpriserne i perioden er faldet, kan investeringen på nuværende tidspunkt være mere attraktiv. Uanfægtet om investeringen på nuværende tidspunkt er interessant eller ej, kan den blive det på sigt. Rentabiliteten i investeringerne i landbruget stiger, såfremt udviklingen hen imod større bedrifter fortsætter, og produktiviteten forøges. Denne udvikling kan accelerere, såfremt eksterne investorer investerer i landbruget. Omvendt viser OECD's årlige forecast af priserne på landbrugsprodukter, at de reale priser i fremtiden er uændrede eller faldende²²². Såfremt landbrugets indtjening ikke forbedres i fremtiden, vil landbrugsinvesteringernes diversifikationseffekt formentlig være det bedste argument for eksterne investeringer.

Andre aspekter end de økonomiske

Frem til nu har diskussionen drejet sig om liberaliseringens økonomiske indvirkning på landbruget. Ændringen af landbrugsloven har dog også indvirkning på en række øvrige områder.

Der kan argumenteres for, at større landbrug ejet af eksterne investorer vil have en negativ indvirkning på de tyndt befolkede områder. Landbruget har en vigtig funktion i lokalsamfundene, og en effektivisering kan medføre færre landbrugsbedrifter og færre arbejdspladser i såvel landbruget, som i serviceerhverv. Effekten kan således medføre en fortsat befolkningstilstrømning fra land til by.

Lovændringen er desuden blevet kritiseret for at favorisere størrelse over diversifikation.

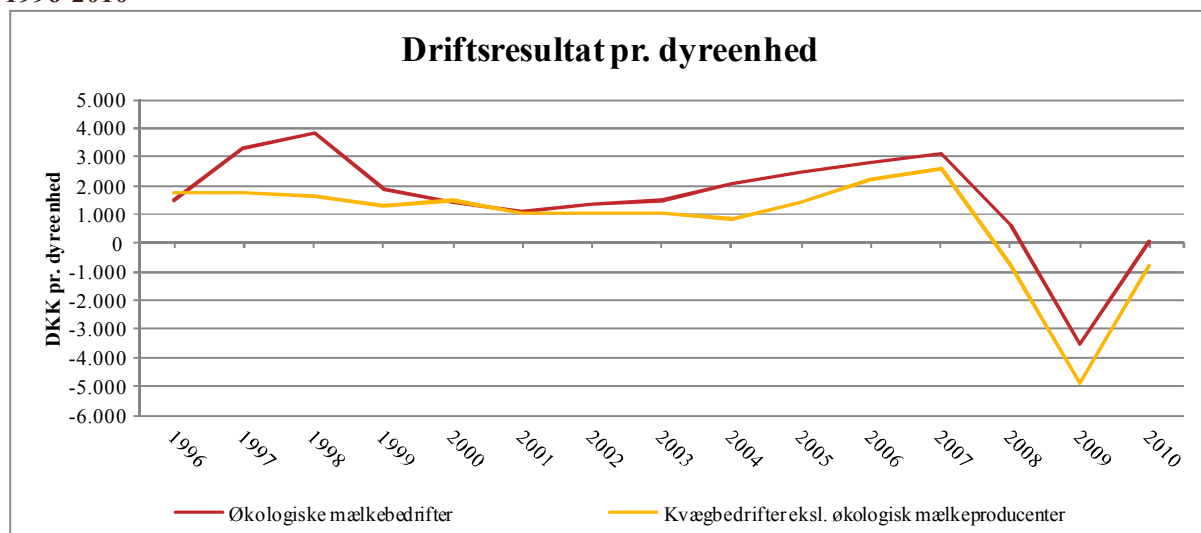
Eksempelvis fremhæver Kragh-Kjeldsen (2010), at udviklingen hen imod større bedrifter historisk set ikke har forbedret indtjeningen. Han argumenterer for, at stordriftsfordelene aftager, så snart landbruget bliver mellemstort, og at økonomiske analyser udelader en vigtig faktor, i form af landmandens evner. Frem for stordrift bør dansk landbrug, ifølge Kragh-Kjeldsen (2010), fokusere på differentierede produkter af høj kvalitet. Som nævnt i afsnit 4.5, skader det danske lønniveau konkurrenceevnen relativt til udlandet, hvilket skal opvejes af en bedre produktivitet. Flyttes fokus fra stordrift til differentiering kan dette betyde, at produktiviteten får mindre betydning.

Udbredelsen af økologi i Danmark har medvirket til et mere differentieret landbrug. Af figur 33 fremgår driftsresultatet for økologiske mælkeproducenter og konventionelle kvægproducenter. Det har ikke været muligt at sortere øvrigt kvægdrift ud af den totale opgørelse, men da kvægdrift udgør en relativt lille andel, vurderes beregningerne til at være retvisende.

²²¹ DST (KORN1).

²²² OECD (2012).

Figur 33: Driftsresultat pr. dyreenhed for konventionelle og økologiske mælkeproducenter, DKK, 1996-2010¹



1. Figuren viser udviklingen i driftsresultatet pr. dyreenhed for henholdsvis økologiske og konventionelle mælkeproducenter. Driftsresultatet for konventionelle producenter indeholder også kvæg. Dog udgør denne del en mindre andel af det samlede driftsresultat. Kilde: DST (REGNLA2 og REGNOK1).

Af figuren fremgår det, at økologisk mælkeproduktion siden 1997, med undtagelse af år 2000, har haft en bedre indtjening end de samlede kvægbedrifter eksklusiv økologiske mælkeproducenter. En del af forskellen i indtjeningen kan dog henledes til forskelle i EU-støtten, hvor økologiske landbrug modtager en højere gennemsnitlig støtte. Støtten kan dog opfattes som en generel velvilje overfor miljørigtig produktion i samfundet. Dette fremgår eksempelvis af regeringens forslag om i højere grad at satse på økologi igennem "Økologisk Handlingsplan 2020"²²³. Økologi er således et eksempel på, at landbruget med succes har formået at differentiere sig, og været i stand til at opkræve en kvalitetspræmie på deres produkter. En differentieret strategi fjerner dog ikke nødvendigheden af at fokusere på stordriftsfordele og de økologiske mælkeproducenter har da også fulgt den generelle strukturudvikling. Det kan dog pege i retningen af at stordriftsfordele ikke alene løser landbrugets indtjeningsproblemer, og at øget fokus på andre områder er nødvendigt.

6.5 Sammenfatning

Flere interessante tiltag er blevet iværksat, med henblik på at forbedre landbrugets indtjening og nedbringe gælden.

Formål med LFB er, at hjælpe "dygtige og effektive" landmænd, som enten har opbygget en for høj gæld eller som ikke, på trods af sund solvens, kan opnå finansiering til rentable investeringer.

²²³Fødevareministeriet.

Desuden skal banken afhjælpe generationsskifter, så yngre landmænd kan indtræde i erhvervet. Der bliver argumenteret for at LFB har to modsatrettede formål, nemlig at holde en hånd under jordprisen, til fordel for både landbrug og banker, samt at frasortere de landbrug der ikke er rentable. Det fremhæves, at problemet med disse to modsatrettede formål, er at der i fremtiden kan opstå moral hazard situationer. Desuden sættes der spørgsmålstegn ved omfanget af LFB's kapitalgrundlag. LFB vurderes dog til, at få en positiv indvirkning på kort sigt, da den støtter de landbrug som, på trods af en sund drift, ikke kan opnå finansiering.

Realkreditinstitutterne har fortsat udviklingen af nye produkter efter starten på den finansielle krise. Til forskel fra før krisen er produkterne nu mere restriktive. Diskussionen omkring tolagsbelåning har ført til udviklingen af en statisk og en dynamisk tolagsmodel. Modellerne skal mindske realkreditinstitutternes behov for hensættelser ved store fald i priserne på fast ejendom, herunder jord. Der argumenteres for at den statiske tolagsbelåningsmodel er mest velegnet til landbruget, da den dynamiske models succes afhænger af en løbende overvågning af udviklingen i jordprisen. Det fremhæves at en tolagsbelåningsmodel vil være gavnlig for landbruget, da det tvinger landbruget til at opbygge en økonomisk buffer. Dette er specielt vigtigt i landbruget som følge af den store driftsrisiko. Det fremhæves yderligere at en indførsel af tolagsbelåning i hele realkreditsektoren, vil medvirke til et fald i jordprisen. Omvendt vil tolagsbelåning medføre højere ydelser for mange landbrug, ligesom modellen kan medføre omkostninger forbundet med indlåsnings effekter. Der vurderes at tolagsbelåning ligeledes vil have en positiv effekt på pengeinstitutterne, som følge af deres prioritetsstilling.

I 2010 blev landbrugsloven kraftigt liberaliseret, hvilket overordnet set har lempeliggjort landbrugenes muligheder for at udvide bedrifterne, samt muliggjort investeringer i landbruget foretaget af eksterne investorer.

Det fremhæves at lovændringerne giver større mulighed for at øge produktiviteten via udnyttelse af stordriftsfordele. Ligeledes vil det modvirke lokal overefterspørgsel og dannelsen af lokale prisbobler. Som følge af den nuværende situation i landbruget, vil de fulde effekter af lovændringen dog ikke fremkomme på kort sigt.

Lovændringen giver ligeledes mulighed for tilførslen af ekstern kapital til landbruget. Dette kan medføre oprettelse af selskaber, og generelt nedbringe behovet for låneoptagelse i erhvervet. Den eksterne kapitaltilførsel kan både ske ved direkte investeringer i landbrugsbedrifterne, eller via sale and leaseback konstruktioner. Sidstnævnte kan medvirke til at gøre landbruget mindre kapitaltungt.

Det fremhæves dog også at investeringer i landbruget i øjeblikket ikke er rentable, og det er usikkert om det på sigt vil blive rentabelt at investere i dansk landbrug. Til gengæld har landbrugsinvesteringer en positiv diversifikationseffekt, som kan tiltrække institutionelle investorer. Endelig fremhæves det at ændringerne af landbrugsloven påvirker andre faktorer end de økonomiske, herunder lokalsamfundene. Lempelserne har ligeledes fået kritik for udelukkende at være rettet imod udnyttelsen af stordriftsfordele, frem for at fokusere på diversifikation.

7. Konklusion

Dansk landbrug er et erhverv der beskæftiger få, men berører mange, hvilket er en af grundene til, at landbruget ofte er i mediernes søgelys. Gældsniveauet har været kraftigt stigende i dansk landbrug igennem de seneste årtier og på trods af forbedringer, har landbruget oplevet negativ indtjening de seneste år. Hovedproblemstillingen i specialet er gælds- og indtjeningsudviklingen i dansk landbrug.

Den strukturelle udvikling, der har karakteriseret landbruget gennem de seneste mange år, har både vedrørt antallet af bedrifter og ansatte, samt størrelsen på bedrifterne. Formålet med denne strukturudvikling har været et ønske om større og mere specialiserede bedrifter, hvori en væsentlig del af stigningen i landbrugets TFP skal findes. Den stigende produktivitet har været nødvendig for at udligne en ugunstig prisudvikling. TFP har dog været stagnerende i 2009 og 2010, hvilket har skabt yderligere fokus på landbrugets indtjeningsevne.

Produktivitets- og prisudviklingen påvirker landbrugets driftsindtjening, som trods stigende bruttoudbytte, har været inde i en negativ udvikling. Dette skyldes hovedsageligt et ugunstigt bytteforhold og stigende finansielle omkostninger. Sidstnævnte er blandt andet steget kraftigt i 2008 og 2010 som følge af store tab på swap-aftaler.

Opgøres indtjeningen på enhedsniveau inden for de enkelte produktionsgrene, fremkommer der tydelige sammenhænge mellem fødevarepriserne og driftsresultatet. Alle bedriftsformer har været udsat for en forholdsvis stor prisvolatilitet, blandt andet som følge af en øget markedsliberalisering i EU, samt indvirkninger fra fødevarekrisen. Stigende renteomkostninger har, i sammenhæng med stigende omkostninger til swap-aftaler, desuden påvirket alle produktionsgrene negativt. Overordnet set har dette medført, at driftsresultatet siden 2007 har været meget volatilt.

Jord udgør den markant største andel af landbrugets samlede aktiver. En kraftig stigning i jordpriserne påbegyndes i 2004, og kapitalgevinsterne herfra har derfor reduceret nødvendigheden af en positiv driftsindtjening. Finansieringen af jordpriserne afspejles tydeligt i den samlede rentebærende gæld, der steg DKK 120 mia. på seks år, til i alt DKK 334 mia. i 2010. Af disse er DKK 270 mia. finansieret af realkreditinstitutterne, hvor afdragsfrihed og rentetilpasningslån er de foretrukne lånetyper.

Fordeles gælden på produktionsgrenene fremgår det, at alle bedriftsformerne, herunder især svineproducenterne, har bidraget til gældsudviklingen. Fordeles gælden yderligere på antal enheder

i de enkelte bedriftsformer, er det til gengæld kvægproducenterne der har haft den største stigning. Under alle omstændigheder peger det i retning af, at planteproducenter i mindre grad har udvidet produktionen, sammenlignet med kvæg- og svineproducenter.

Den negative indtjeningsudvikling fremgår tydeligt af landbrugets gennemsnitlige afkastgrad, som kun få gange i perioden fra 1992 til 2010 lever op til minimumsafkastkravet. De få år hvor afkastgraden har levet op til minimumsafkastkravet, har dette primært været drevet af svineproducenterne. I samme periode er egenkapitalen kun i 2010 blevet forrentet bedre end en 10-årig statsobligation.

Som et resultat af den høje gæld og de faldende jordpriser, har en stor del af de danske landbrug en høj gældsandel, hvilket i en række tilfælde har medført insolvens. Dette er især tilfældet for kvæg- og svineproducenter. Situationen har dog endnu ikke resulteret i et kraftigt stigende antal tvangsauktioner, hvilket blandt andet skyldes det lave renteniveau, og forbedringerne i indtjeningen i 2010.

Flere finansielle virksomheder er hårdt ramt som følge af jordprisens fald, da de er tvunget til løbende at opretholde solvensen. Generelt har faldet i jordprisen ramt de finansielle virksomheder bredt, dog især pengeinstitutter med en geografisk placering i traditionelle landbrugsområder. Flere af de pengeinstitutter, der er gået konkurs, eller er blevet overtaget de seneste år, har haft en høj eksponering imod landbruget. Dette peger i retningen af, at landbrugsgælden har været en medvirkende faktor.

Det er ikke muligt at bestemme hvorvidt den faldende jordpris har ramt bunden, og niveauet er meget vigtigt i forhold til de finansielle virksomheders solvens og landbruget generelt. Egne beregninger viser at en gennemsnitlig landbrugsbedrift kan forrente en jordpris omkring DKK 130.000 pr. ha, hvilket er en smule under niveauet for Finanstilsynets retningslinjer for værdiansættelse af jord. Beregningen viser dog, at den estimerede jordpris i 2010 ikke dækker de finansielle virksomheders udlån til fast ejendom. Realkreditinstitutterne mangler således sikkerhed for ca. 11 pct. af deres udlån.

En følsomhedsanalyse foretaget på baggrund af landbrugets fødevarepriser, viser at især svine- og kvægproducenter er meget udsatte overfor ændringer i input- og outputpriser. Dette gør sig i mindre grad gældende for planteproducenter, der har en mere diversificeret input/output sammensætning. Samtlige produktionsgrene er dog meget følsomme overfor renteændringer på kort sigt, hvilket øger

risikoen i bedrifterne. Således kan det konkluderes, at især svine- og kvægproducenters driftsresultat er meget afhængigt af udviklingen i eksterne faktorer. Ændringer i fødevarepriser og renter kan således få betydning for de bedrifter der er ramt af insolvens, ligesom det kan medføre store tab for de finansielle virksomheder.

Strukturudviklingen i dansk landbrug har været kraftigere end i udlandet. En produktivitetsanalyse af en række udvalgte lande, har indikeret at strukturudviklingen i dansk landbrug har medvirket til en høj vækst i ABB, relativt til de øvrige lande. ABB i dansk landbrug er stagneret de seneste år, hvilket dog er en tendens der ligeledes har været gennemgående i de øvrige lande.

Dansk landbrugs driftsindtjening før renter pr. fuldtidsbeskæftiget befinder sig på et højt niveau sammenlignet med de øvrige lande. Den endelige driftsindtjening er til gengæld lav, relativt til de fleste andre lande i analysen. Dette skyldes højere finansielle omkostninger, der kan henføres til en massiv gældsopbygning relativt til udlandet. Udviklingen skyldes i høj grad jordprisens stigning, som fra 2005 til 2008 steg væsentligt mere end i de øvrige lande. Udviklingen kan ikke forklares af det kortsigtede indtjeningspotentiale, idet forpagtningsmultiplen ligeledes er steget kraftigt.

Udviklingen i gælden i dansk landbrug er i høj grad sammenfaldende med udviklingen i jordprisen. Jordprisen kan helt grundlæggende siges, at afhænge af jordens finansiering og indtjening. Mulighederne for finansiering af jord afhænger af de finansielle virksomheders rammevilkår, og måden hvorpå de agerer inden for disse.

De finansielle virksomheders rammevilkår har gennemgået en kraftig liberalisering, hvilket især har medført store lempelser af pengeinstitutternes kapitalkrav, og liberaliseret realkreditlånenes afdragsprofiler og løbetider. Endvidere er renteniveauet faldet kraftigt i perioden, hvilket har reduceret ydelsen på lån.

De finansielle virksomheder har i vid udstrækning udnyttet lempelserne i rammevilkårene, og har i perioden øget udlånene til landbruget kraftigt. Ekspansionen skyldes blandt andet introduktionen af en række nye produkter, herunder lån med variabel rente og afdragsfrihed. En stor del af stigningen i jordprisen kan henføres til de nye lånetyper. Der er blevet argumenteret for, at de finansielle virksomheders strukturelle opbygning kan have medvirket til den store udlånsekspansion, blandt andet som følge af inkompetente bestyrelser og begrænsninger af aktionærernes rettigheder. Ligeledes fremhæves de finansielle virksomheders manglende evne til at håndtere dobbeltrollen som sælger og rådgiver, blandt andet som følge af overdreven fokus på salgsvækst. Endelig

fremhæves det, at den øgede konkurrence i de finansielle virksomheder, blandt andet som følge af liberaliseringer, kan have medført en mere lempelig kreditvurdering.

Ændringer i jordens indtjening har ligeledes påvirket jordprisen. En række faktorer har i perioden op til 2008 haft en indvirkning på jordens indtjening. Den direkte påvirkning er eksempelvis forekommet igennem volatile fødevarepriser, der fra 2006 til 2008 steg kraftigt, som følge af fødevarekrisen. De volatile fødevarepriser skyldes delvist omstruktureringen af EU-støtten i 2005. Omstruktureringen har medført en stigning i jordprisen, eftersom EU-støtten er kapitaliseret ind i prisen.

Dansk miljølovgivning har medført at indtjeningen på jord, i højere grad end tidligere, afhænger af den animalske produktion. Endvidere har udformningen af landbrugsloven betydet en række krav om ejerskab af jord og ejerstruktur i landbruget. Dette kan have ført til en høj efterspørgsel, og et meget segmenteret marked for jord.

Der argumenteres endvidere for, at noget af stigningen i jordprisen kan henledes til spekulation. Dette underbygges af at jordprisen i mindre grad har været afhængig af jordens kortsigtede indtjening, samt finansieringen af jorden, især i 2007 og 2008.

Flere initiativer er blevet iværksat, og kan potentielt få en positiv indvirkning på landbrugets indtjenings- og gældsproblemer.

I maj 2012 blev det vedtaget at oprette en finansieringsbank for landbruget. LFB har en række formål og der argumenteres for, at LFB ikke har den fornødne kapital til at kunne opfylde alle formålene. LFB vurderes overordnet set til at skulle bidrage på to områder. For det første skal den holde en hånd under jordprisen, til gavn for landbruget og de finansielle virksomheder. For det andet skal LFB frasortere de dårligst drevne landbrug, herunder de tilbageværende landbrug i finansiell stabilitet. LFB vurderes til at have en gavnlig indvirkning på kort sigt, men kan på længere sigt skabe moral hazard situationer og holde en kunstig hånd under jordprisen.

Realkreditinstitutterne har fortsat produktinnovationen efter finanskrisens start, hvilket har medført udarbejdelsen af en statisk og en dynamisk tolagsbelåningsmodel. Disse modeller skal være medvirkende til, at sikre realkreditinstitutternes solvens i tilfælde af kraftige fald i jordprisen, men kan ligeledes få en positiv betydning for landbruget. Tolagsbelåning vil formentlig medføre højere omkostninger til finansiering for landbruget, men vil omvendt medvirke til at reducere jordprisen. Tolagsbelåningen vil ligeledes have en positiv effekt på pengeinstitutterne, da den yderste del af

finansieringen bliver mindre risikobehæftet. Der argumenteres for at den statiske tolagsbelåningsmodel er mest velegnet til landbruget.

I april 2010 blev der gennemført kraftige ændringer af landbrugsloven, hvilket har stor indvirkning på såvel indtjenings- som gældsproblematikken. Ændringerne fjernede en række restriktioner vedrørende landbrugsbedriftenes størrelse og ejerforhold. Desuden blev afstandskrav og kravene til selvejet fjernet.

Lempelserne indenfor krav til selveje, afstand mellem bedrift og jord, samt landbrugsbedriftenes størrelse, giver landbruget mulighed for at øge bedriftsstørrelserne. Dette kan øge indtjeningen igennem udnyttelse af stordriftsfordele.

Ændringerne har ligeledes åbnet for direkte og indirekte eksterne investeringer i landbruget. Ekstern kapital vil muliggøre investeringer i landbruget, hvilket kan øge produktiviteten. Der argumenteres dog for, at investeringer i landbruget ikke er attraktive grundet lav indtjening.

8. Litteraturliste

Videnskabelige artikler:

- Barry (2008): Barry, P.: *Capital Asset Pricing and Farm Real Estate*, American Journal of Agricultural Economics nr. 62, side 548-553
- Birkkjær (2009): Birkkjær, K.O.: *Landbrugets struktur og specialisering i harmoni med landskab og natur – en vision*, Plantekongres, 2009
- Bjornson & Innes (1992): Bjornson, B. and Innes, R.: *Another Look at Returns to Agricultural and Nonagricultural Assets*, American Journal of Agricultural Economics 74, 1992 – side 109-119
- CEPOS (2008): CEPOS: *Lempelig pengepolitik - en medvirkende årsag til finanskrisen*, CEPOS, 28. november 2008
- Cochrane (1958): Cochrane, W. W.: *Farm Prices - Myth and Reality*, University of Minnesota, 1958, Minneapolis, pp. 1-186
- Davis og Zhu (2005): Davis, E. P. & Zhu, H.: *Bank lending and commercial property cycles: Some cross-country evidence bank*, Bank for international settlements, BIS Working Papers, No. 150, 2005
- Dell'Ariccia & Marquez (2004): Dell'Ariccia, G. & Marquez, R.: *Information and bank credit allocation*, Journal of Financial Economics 72, 2004, side 185-214
- Demirgüç-Kunt & Detragiache (1999): Demirgüç-Kunt, A. & Detragiache E.: *Financial liberalization and financial fragility*, World Bank, World Bank Research Work Paper no. 1917, 1999
- Fisher (1933): Fisher, I.: *The debt-deflation theory of great depressions*, Econometrica s. 337-357, 1933
- Garber (2000): Garber, P.: *Famous First Bubbles*, MIT Press, 2000
- Gerholm & Sieborg (2011): Gerholm, H. & Sieborg, K.: *Solvency II investering i landbruget*, Nykredit, Februar 2011
- Gloy et al. (2011): Gloy B. A., Boehlje, M. D., Dobbins, C. L., Hurt, C. and Baker, T. G.: *Are economic fundamentals driving farmland values?*, Choices 26(2) - Agriculture & Applied Economics Association, 2011
- Hansen (2009): Hansen, O. H.: *Prisdannelse på foderkorn - hvad kan vi forvente?*, Fødevareøkonomisk Institut, Cerealienetværkets årsmøde, 3. November 2009
- Hansen (2010): *Dansk landbrugs økonomiske op- og nedture siden midten af 1970'erne*, Tidsskrift for Landøkonomi, 196. årgang, nr. 2, juni 2010, side 241-252
- Hanson & Myers (1995): Hanson, S., & Myers, R.: *Testing for a Time-varying Risk Premium in the Returns to U.S. Farmland*, Journal of Empirical Finance 2, 1995, side 265-276.
- Hjortshøj-Nielsen (2012): Hjortshøj-Nielsen, H.: *Hvordan fremtidssikres det danske realkreditmarked?*, april 2012
- Ingemann (1997): Ingemann, Jan Holm: *Forestillingen om det effektive landbrug – på sporet af dansk landbrugs strukturudvikling*, Institut for Økonomi, Politik og Forvaltning - Aalborg Universitet, 1997
- Kragh-Kjeldsen (2010): Kragh-Kjeldsen, S.: *Har dansk landbrug valgt et forkert spor?*, Tidsskrift for Landøkonomi, nr. 2, juni 2010
- Krarup et al. (2012): Krarup, M. L., Mikkelsen, L. B., Krath, T. K.: *Dynamisk tolagsbelåning - en kontracyklisk sektorløsning*, Finans/Invest nr. 4 – 2012
- Kuhlman et al. (2003): Kuhlman, T., Koomen, E., Groen, J. & Bouwman, A.: *Simulating the future of agricultural land use in the Netherlands*., Royal Dutch Geographical Society KNAG, 2003

- Lai (1994): Lai, L. M. H.: *The norwegian banking crisis: Managerial escalation of decline and crisis*, Norwegian School of Management, 1994
- Larsen & Jacobsen (2009): Larsen, I. & Jacobsen, B. H.: *Er der for meget spekulation i landbrugserhvervet?*, Tidsskrift for landøkonomi, 2009, nr. 4, side 313-319
- Moss (1997): Moss, C. B.: *Returns, Interest Rates, and Inflation: How they Explain Changes in Farmland Values*, American Journal of Agricultural Economics, 79, side 1311-1318
- Ranciere, Tornell & Westermann (2006): Ranciere, R., Tornell A. & Westermann F.: *Decomposing the effects of financial liberalization crises vs. growth*, National bureau of economic research, Working Paper 12086, 2006
- Rasmussen (2010): Rasmussen, S.: *Scale Efficiency in Danish Agriculture: an input distance-function approach*, European Review of Agricultural Economics, 2010, Vol. 37(3), side 335-367
- Ruppert (2008): Ruppert, E.: *Agricultural land prices - Germany's special situation*, Deutsche Bank Research, 23. april 2008
- Scitkey & Sherrick (2011): Scitkey, G.D. & Sherrick, B.J.: *Income and capitalization rate risk in agricultural real estate markets*, Choices Magazine 26 (29), AAEE, 2nd quarter 2011
- Voigt (2008): Voigt, S.: *Vandmiljøplan III fejler på kvælstof*, Aarhus Universitet, februar 2008
- Woltjer et al. (2008): Woltjer, G.B., Luijt, J.L. and Jongeneel, R.: *A land market cycle in the Netherlands*, EAAE Congress, 2008
- Zobbe (2001): Zobbe, H.: *Den tidligere teoridannelse omkring landbrugets indkomstproblem samt påvirkningen af den fælles landbrugspolitik i Europa*, Institut for økonomi, skov og landskab, Den Kgl. Veterinær- og Landbohøjskole, Working Paper

Bøger:

- DLR (2010): Dyreborg-Carlsen, B.: *50 år med DLR*, DLR Kredit A/S
- Mølgaard (2003) Mølgaard, E.: *Vagthund og syndebuk, Personlig beretning om finanskrisen i Danmark 1987-1995*, Børsens Forlag A/S
- Niro Invest (2011): Rhode, N.: *Den danske pengeinstitutsektor 2010*, Niro Invest ApS
- Petersen & Plenborg (2010): Petersen, C., Plenborg, T.: *Financial Statement Analysis*, Thomson Reuters, 1. udgave, udkast
- Østrup (2008): Østrup, F.: *Finansielle kriser*, Center for kreditret og kapitalmarkedsret, Forlaget Thomson, Kredit- og kapitalmarkedsretsserien 5
- Østrup (2010): Østrup, F.: *Det finansielle system*, Thomson Reuters

Rapporter:

- De Økonomiske Råd (2010): *Økonomi og Miljø 2010*, Det Økonomiske Råd, 2010
- Fødevareøkonomisk Institut (2011a): *Landbrugets og fødevareindustriens produktivitetsudvikling*, Fødevareøkonomisk institut, 2011.
- Fødevareøkonomisk Institut (2011b): *Landbrugets økonomi 2011*, Fødevareøkonomisk institut, 2011.
- Fødevareøkonomisk Institut (2011c): *Rammevilkårsanalyse af dansk landbrug og fødevareindustri – baseret på international benchmarking*, Fødevareøkonomisk Institut, 2011
- Landbrug og fødevarer (2011a): *Markedsvurdering for landbrugsproduktion*, Landbrug og fødevarer, 2011

- Landbrug og fødevarer (2011b): *Fakta om Erhvervet 2011*, Landbrug og Fødevarer, 2011.
- Landbrug og fødevarer (2011c): *Landbrugets gælds- og renteforhold*, Landbrug og Fødevarer, 2010
- Landbrug og fødevarer (2011d): *Konkurrenceevne for erhvervet 2011*, Landbrug og fødevarer, 2011
- Nationalbanken (2012): *Finansiel Stabilitet 2012*, Nationalbanken, 2012
- OECD (2012): *OECD-FAO Agricultural Outlook 2012*, OECD, Food and Agriculture Organization of the United Nations, 2012
- Teagasc (2011): *National Farm Survey 2011*, Agricultural Economics & Farm Surveys Department, 2011
- Årsrapporter (2010 og 2011): *Nykredit Realkredit, DLR Kredit, Realkredit Danmark, Nordea Realkredit, Nordea Bank Danmark, Danske Bank A/S, Jyske Bank, Sydbank, Nykredit Bank, Spar Nord Bank, Vestjysk bank, Den jyske Sparekasse, Danske Andelskassers Bank, Nordjyske Bank, Ringkjøbing Landbobank, Sparekassen Vendsyssel, Sparekassen Hobro, Sparekassen Thy, Vorbasse-Hejnsvig Sparekasse, Sparekassen Bredebro, Vordingborg Bank, Frørup Andelskasse, Frøslev-Møllerup Sparekasse, Klim Sparekasse, Hunstrup-Østerlid Sparekasse, Rise Spare- og lånekasse, Faste Andelskasse, Nykredit Bank*

Internet:

- Arla Foods (mælkenotering): <http://www.arlafoods.dk/om-arla/virksomheden/noglestal/malkepriser-sidste-10-ar/>
- DST (prisindeks): <http://www.dst.dk/Statistik/emner/landbrug-gartneri-og-skovbrug/landbrug-mv-oekonomi.aspx?tab=dok>
- DST: www.statistikbanken.dk (HDYR, HDYR07, BDF, BDF07, REGNLA2, JORD2, MIPRIS, LBFPRIS, PIPRIS, LBFPRIS, KAPITI, KORNI, REGNLA1, JORD1, LBFPRIS, MIPRIS, PIPRIS, FODER2, HALM, PELSI, JB3, DNPIB, DBRIB, DNPIB2, DNRIB2, DNVALM, TVANG1, DNRENTM, LBF2, DNRENTA, PRIS9, DNRUPI, DNRNRI, REGNOK1)
- Europa kommissionen: http://ec.europa.eu/agriculture/publi/peco/poland/summary/sum_da.htm
- Eurostat: deklaration, [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Glossary:Annual_work_unit_\(AWU\)](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Glossary:Annual_work_unit_(AWU))
- Eurostat: http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/statistics/search_database (aact_eaa04, ef_ov_kvftaa, aact_ali01, aact_ali02 og aact_eaa05, apri_ap_aland)
- FADN: http://ec.europa.eu/agriculture/rica/database/database_en.cfm (SE420, SE370, SE021, SE490, SE131)
- Finansrådet: <http://www.finansraadet.dk/tal--fakta/statistik-og-tal/de-stoerste-pengeinstitutter.aspx>
- Finanstilsynet (a): <http://www.finanstilsynet.dk/da/Tal-og-fakta/Statistik-noegletal-analyser/Statistik-om-sektoren/2011/Pengeinstitutter-Statistisk-materiale-2011.aspx>
- Finanstilsynet (b): <http://www.finanstilsynet.dk/da/nyhedscenter/sektornyt/2009/~media/nyhedscenter/2009/orienteringsbrev.ashx>
- Fødevareministeriet: <http://www.fvm.dk/Default.aspx?ID=20868>
- GEUS: http://www.geus.dk/viden_om/gv06-dk.html
- Landbrug og fødevarer (Harmoniregler): http://www.lf.dk/Miljoe_og_klima/Miljoe/Harmoniregler.aspx
- Landbrug og fødevarer (Svinenotering): http://www.lf.dk/Tal_og_Analyser/Noteringer/Historisk_notering_slagesvin.aspx
- Landbrugsinfo (a): <http://www.landbrugsinfo.dk/miljoe/groenvaekst>

- Landbrugsinfo (b): http://www.landbrugsinfo.dk/Miljoe/Ammoniak-og-lugt/Sider/Vandmiljoeplan_III_kort_gennemgang.aspx
- Miljøministeriet: http://www.vmp3.dk/Files/Filer/VMP_III-aftale-endelig.pdf
- Realkreditforeningen: <http://statistik.realkreditforeningen.dk> (Udlånsaktivitet, Obligationsrestgæld)
- Retsinformation (a): <https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=137429>
- Retsinformation (b): <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=131989>

Artikler:

- Altinget (2012): Thomsen, P. B.: *Danskerne: Landbrugsstøtten skal være væk i 2025*, Altinget.dk, 26. januar 2012
- Berlingske (2010): Bendtsen, S. & Sørensen, B. H.: *Landmænd har spekuleret sig ud over afgrunden*, Business, 15. februar 2010
- Berlingske (2012): Iversen, C. og Arentoft, H.: *Store lån til landbruget presser bankerne*, Business, 19. februar 2009, opdateret 17. maj 2012
- Børsen (2011a): Jeppesen, M. og Nielsen, H.B.: *Eksperter: Vestjysk Bank er presset til kanten*, Virksomheder, 21. december 2011
- Børsen (2012a): Dyrskjød, M.: *Landbrugsrådgiver: Bankkrise handler ikke kun om landbrug*, Finans, 10. januar 2012
- Børsen (2012b): Jeppesen, M.: *Analyse: Pres på masser af banker*, Børsen, 21. maj 2012
- Børsen (2012c): Theil, J.: *"Folk tror som hovedregel ikke på os"*, Virksomheder, 6. juli 2012
- Børsen (2012d): Theil, J., Kirketerp, S.: *Landbrugsbank slår ikke til*, Finans, 23. maj 2012
- Effektivt Landbrug (2011): Ipsen, M.: *Ingen hjælp til uansvarlige svinebaroner*, Effektivt Landbrug, 22. september 2011
- Energy Supply (2011): Lou, H.M.: *Scan Energy i betalingsstandsning*, Energy Supply, 30. juni 2011
- Farmers weekly (2010): Horne, S.: *Return of sale and leaseback*, Farmers weekly, 21. oktober 2010
- Finanswatch (2012): Sehested, C.: *Oprykker kæmper med 150 landmænd*, Finanswatch, 12. januar 2012
- Information (2009a): Farahmand, F. & Geuken, T.: *Den bekvemme fejlslutning om psykologiens rolle i finanskrisen*, Information.dk, 4. september 2009
- Information (2011): Lavrsen, L.: *Og de viste sig aldrig på øen igen*, Information.dk, 26. august 2011
- Jyllands-Posten (2011): Attrup, L.: *Gigantisk udskudt skattegæld i landbruget*, Erhverv & Økonomi, 1. november 2011
- Jyllands-Posten (2012a): Attrup, L.: *Milliardtab på valuta og renteaftaler*, Erhverv & Økonomi, 27. marts 2012
- Jyllands-Posten (2012b): Attrup, L.: *Landmænd blev plukket på finansmarkederne*, Erhverv & Økonomi, 27. marts 2012
- Jyllands-Posten (2012c): Thomsen, S.B. & Dyrekilde, T.B.: *Banker varsler nye tab på kunder*, Finans, 2. maj 2012
- Landbrugsavisen (2011a): Schultz, E.: *Fup og fakta om landbrugets gæld*, Landbrugsavisen.dk, 11. november 2011
- Landbrugsavisen (2011b): Zobbe, H.: *Landbrugets produktivitetsudvikling er positiv-ikke negativ*, Landbrugsavisen.dk, 14. januar 2011

- Landbrugsavisen (2011c): Jørgensen, C.J. & Jeppesen, P.: *Sparekasse erklærede Goul-selskab konkurs*, Landbrugsavisen.dk, 21. december 2011
- Landbrugsavisen (2011d): Jørgensen, C.J. & Jeppesen, P.: *Landmand taber 900 millioner på to år*, Landbrugsavisen.dk, 10. august 2011
- Landbrugsavisen (2011e): Thomsen, E.B. & Jeppesen, P.: *Finanstilsynet: Så meget er jorden værd*, Landbrugsavisen.dk, 23. december 2011
- Landbrugsavisen (2011f): Majcherek, J.: *Statistik: Danmark mister 20 hektar landbrugsjord-hver dag*, Landbrugsavisen.dk, 29. december 2011
- Landbrugsavisen (2012a): Bundgaard, S.: *Ekspert: Forvent eksplosiv efterspørgsel på fødevarer*, Landbrugsavisen.dk, 13. marts 2012.
- Landbrugsavisen (2012b): Handrup, M. L.: *Tab på swap og schweizerfranc er halveret*, Landbrugsavisen.dk, 23. marts 2012
- Landbrugsavisen (2012c): Thomsen, M.: *Svineøkonomi lider under høje foderpriser*, Landbrugsavisen.dk, 19. juli 2012
- Landbrugsavisen (2012d): Thalbitzer, F.: *Landbrugsbank først køreklar til efteråret*, Landbrugsavisen.dk, 15. juni 2012
- Landbrugsavisen (2012e): Lenskjold, M.: *Store økonomiske tab ved randzoner*, Landbrugsavisen.dk, 6. juli 2012
- Landbrugsavisen (2012f): Christensen, H.A.: *L&F: Skæv debat om fordelingen af EU-støtten*, Landbrugsavisen.dk, 6. april 2012
- Maskinbladet (2006): Nielsen, K.R.: *Afdragsfrie lån et naturligt redskab*, 10. marts 2006
- Maskinblandet (2011): Dalsgaard, R.: *Svineproducent taber næsten en milliard*, 10. august 2011
- Politiken (2011a): Fastrup, N.: *Landbrugets gigantgæld er en tikkende bombe under bankerne*, Indland, 23. december 2011
- Politiken (2011b): Fastrup, N.: *Landbrugsboble truer bankerne*, Indland, 24. december 2011
- Politiken (2012a): Ritzau: *Dansk landbrug styrer mod afgrunden*, Erhverv, 13. januar 2012
- Politiken (2012b): Ritzau: *Gjerskov: Dansk landbrug i top trods gæld*, Erhverv, 13. januar 2012
- The Guardian (2010): Rennefanz, S.: *East Germans are still different*, Comment is free, 30. september 2010
- Økonomisk Ugebrev (2012a): *Pengeinstitutterne risikerer 15 mia. ekstra i landbrugstab*, Økonomisk Ugebrev, 9. januar 2012

Andet:

- Erhvervs- og Vækstministeriet - pressemeddelelse: *Udviklingspakken. Initiativer til fremme af især små og mellemstore virksomheders finansiering*, evm.dk, 2. marts 2012
- Erhvervs- og Vækstministeriet (2012): *Faktaark om Landbrugets Finansieringsbank*, evm.dk, 22. maj 2012
- Videncentret for Landbrug (2011): *Notat - Vurdering af niveau for jordpris december 2011*, Økonomi og virksomhedsledelse, 23. december 2011
- P1 (2012): *Jysk muld og finansguld*, P1 dokumentar, 26. januar 2012

9. Bilag

Bilag 1: Udregning af bytteforhold og totalfaktorproduktivitet.....	117
Bilag 2: Udviklingen i EU-støtten kan deles op i tre tidsperioder.....	120
Bilag 3: Commonsize- og indeksanalyse af danske svineproducenter	121
Bilag 4: Commonsize- og indeksanalyse af danske kvægproducenter.....	124
Bilag 5: Commonsize- og indeksanalyse af danske planteproducenter.....	127
Bilag 6: Aktivsammensætning	131
Bilag 7: E-mail korrespondancer	132
Bilag 8: Beregninger af jordprisen	144
Bilag 9: Beregning af arbejdsproduktivitet.....	145
Bilag 10: Udregning af jordprisen i forhold til den kapitaliserede værdi	146
Bilag 11: Reformulering	147
Bilag 12: Beregninger af afkastet på den investerede kapital	148

Bilag 1: Udregning af bytteforhold og totalfaktorproduktivet

DKK mio.

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Produktion																	
VEGETABILSKES PRODUKTER I ALT inkl. lagerforskyd.	58.019	59.200	60.253	54.558	52.944	57.399	61.736	56.021	55.101	56.914	57.218	59.751	65.419	66.530	61.975	71.311	76.721
Korn i alt	8.346	8.655	8.636	7.827	7.339	7.184	8.320	6.580	7.849	6.999	6.844	7.484	10.678	10.956	7.914	9.484	12.445
Industriafgrøder i alt	1.788	1.818	2.076	2.026	1.841	1.711	1.517	1.542	1.772	1.820	1.490	1.469	2.016	2.419	2.124	2.342	2.145
Føderafgrøder og balm i alt	4.838	4.700	4.682	4.798	4.637	4.144	4.217	4.216	3.956	3.764	3.984	3.654	4.112	4.607	4.923	4.817	4.941
Grøntsager og pryplanter i alt	4.208	4.461	4.638	4.505	4.612	4.641	4.684	4.775	4.843	4.560	3.869	4.650	4.980	5.031	4.914	4.877	5.382
Kartofler	1.163	1.036	916	909	1.009	951	1.028	977	952	998	884	921	1.185	1.092	867	869	981
Frugt og bær	150	185	165	193	197	218	195	184	190	193	189	206	254	289	293	275	267
Frø til udsæd	598	561	596	667	649	682	662	562	835	830	619	605	607	693	521	493	492
Lagerforskydninger for korn i alt	469	332	-135	-189	-225	701	-260	261	-414	443	288	584	1.963	-1.488	-740	2.664	-962
ANIMALSKES PRODUKTER I ALT inkl. lagerforskyd.	34.741	36.193	37.190	32.366	31.186	35.534	39.577	35.085	33.161	35.120	36.264	37.433	37.005	39.722	37.715	41.826	47.329
Kød og levende dyr i alt	20.870	22.019	23.004	18.709	17.496	21.123	24.928	21.197	18.697	21.290	22.000	22.709	21.901	23.512	21.903	23.610	26.695
Produkter fra husdyr i alt	13.828	14.016	14.032	13.555	13.602	14.156	14.594	14.254	14.686	13.990	14.730	14.011	15.396	16.505	15.453	18.363	21.006
Besætningsforskydninger i alt	43	158	154	102	88	255	55	-366	-222	-160	-466	713	-292	-295	359	-147	-372
LANDBRUGSMÆSSIGE TJENESTER MV.	1.718	1.259	1.489	1.456	1.699	1.633	1.796	1.839	1.957	2.187	2.787	2.745	2.619	3.209	3.444	3.714	3.701
Faktorforbrug																	
FORBRUG I PRODUKTIONEN I ALT frat. Bankomk.	54.731	55.696	58.301	58.052	56.677	57.780	59.864	59.465	58.946	59.796	59.879	62.030	66.607	73.507	68.490	70.565	76.693
Udsæd mv. i alt	1.492	1.580	1.585	1.490	1.459	1.532	1.611	1.641	1.551	1.629	1.756	1.742	1.984	2.283	2.188	2.082	2.334
Energi i alt	1.439	1.760	1.787	1.680	1.849	2.289	2.332	2.220	2.292	2.382	2.861	2.969	3.025	3.532	3.059	3.243	3.662
Gødningstoffer i alt	1.948	1.806	1.795	1.634	1.534	1.478	1.596	1.365	1.269	1.482	1.552	1.471	1.617	2.729	2.293	1.675	2.365
Bekæmpelsesmidler	1.210	1.187	1.221	1.310	1.284	1.308	1.341	1.429	1.445	1.513	1.323	1.349	1.450	1.748	1.652	1.652	1.635
Dyrlæge og medicin	803	789	843	863	835	897	979	1.023	1.075	1.120	1.088	1.165	1.162	1.191	1.398	1.310	1.333
Foderstoffer i alt	18.360	18.769	19.871	19.881	18.457	18.956	18.819	18.935	18.305	18.314	17.879	18.537	22.091	24.469	20.585	21.397	25.757
Reparation og vedligeholdelse	3.264	3.246	3.500	3.292	3.416	3.452	3.532	3.434	3.400	3.424	3.585	3.669	3.716	4.116	4.193	4.469	4.467
Landbrugsmæssige tjenester i alt	1.939	2.009	2.164	2.225	2.295	2.292	2.593	2.643	2.834	2.910	3.075	3.153	3.456	3.725	3.676	3.656	3.660
Tjenesteydelser fra andre erhverv	3.568	3.730	4.137	4.223	4.311	4.312	4.796	4.946	5.112	5.171	5.520	5.879	6.099	6.769	6.751	7.420	7.413
FORBRUG AF FAST REALKAPITAL	5.966	6.122	6.432	6.654	6.681	6.695	7.221	7.032	6.935	7.305	7.302	7.549	7.814	8.160	7.732	8.157	8.045
FORBRUG AF ARBEJDSKRAFT	14.742	14.698	14.967	14.800	14.557	14.568	15.044	14.797	14.728	14.546	13.938	14.547	14.194	14.785	14.964	15.494	16.022
Nettooverskud																	
	3.288	3.504	1.952	-3.494	-3.733	-381	1.872	-3.444	-3.845	-2.882	-2.661	-2.279	-1.188	-6.977	-6.515	746	28
BANKOMKOSTNINGER	2.296	2.351	2.615	3.111	3.389	2.976	2.846	2.960	2.724	2.762	3.229	3.104	4.077	4.409	4.451	5.391	5.329
Økonomisk produktivitet																	
	100	102	100	92	92	96	102	93	94	94	94	92	96	89	87	95	99

Prisindeks 2005=100

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Produktion	109	112	111	98	96	105	112	102	101	102	100	101	114	118	102	114	129
VEGETABILISKE PRODUKTER I ALT inkl. lagerforskyd.	116	116	111	106	105	107	111	108	112	110	100	102	137	137	105	120	143
Korn i alt	126	127	118	108	109	112	115	104	110	111	100	110	171	179	113	134	184
Industiafgrøder i alt	109	114	112	107	95	106	106	101	112	99	100	92	103	116	104	117	110
Foderafgrøder og halm i alt	102	103	101	99	99	91	95	99	98	99	100	86	94	99	97	102	102
Grontsager og pyntplanter i alt (+ frugt og bær indtil 2005)	106	104	106	105	103	110	116	118	119	111	100	101	104	106	107	111	116
Kartofler	130	109	98	106	112	106	118	109	112	101	100	112	128	113	101	105	108
Frugt og bær	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	103	116	110	96	113	132
Firø til udsæd	132	156	158	139	135	140	130	146	163	172	100	95	142	148	90	111	111
Lagerforskydninger for korn i alt	126	127	118	108	109	112	115	104	110	111	100	110	171	179	113	134	184
ANIMALISKE PRODUKTER I ALT inkl. lagerforskyd.	107	111	113	94	91	104	114	100	94	98	100	101	99	108	99	111	121
Kød og levende dyr i alt	112	118	121	93	87	107	121	100	89	98	100	105	96	108	100	107	115
Produkter fra husdyr i alt	100	100	100	95	97	99	103	100	101	97	100	94	102	108	98	115	129
Besætningsforskydninger i alt	112	118	121	93	87	107	121	100	89	98	100	105	96	108	100	107	115
LANDBRUGSMÆSSIGE TJENESTER I ALT	75	76	79	81	82	86	87	90	93	97	100	104	109	113	116	120	124
Faktorforbrug	85	88	90	90	89	91	94	95	95	98	100	103	113	129	120	121	134
FORBRUG I PRODUKTIONEN I ALT	92	94	97	95	92	93	96	97	96	99	100	102	116	136	120	120	137
Udsæd mv. i alt	79	79	81	81	81	83	86	90	86	92	100	100	107	124	121	109	120
Energi i alt	51	57	59	57	62	78	77	77	78	85	100	109	110	132	108	121	143
Gødningstoffer i alt	87	82	81	79	79	82	97	88	83	96	100	99	103	177	180	126	166
Bekæmpelsesmidler	79	85	87	86	98	114	114	111	105	112	100	95	92	108	112	101	97
Dyrklæge og medicin	95	91	95	99	92	95	101	102	104	105	100	99	102	112	108	109	111
Foderstoffer i alt	105	108	111	107	101	98	102	103	100	102	100	101	124	149	119	123	146
Reparation og vedligeholdelse	77	79	82	84	86	87	89	92	94	95	100	102	105	109	111	113	115
Landbrugsmæssige tjenester i alt	70	72	75	77	79	83	84	86	88	94	100	106	113	119	122	130	135
Tjenesteydelser fra andre erhverv	80	81	84	86	87	88	91	93	94	96	100	104	111	119	118	122	129
FORBRUG AF FAST REALKAPITAL	77	80	82	84	86	88	90	92	94	96	100	103	107	112	114	114	116
FORBRUG AF ARBEJDSKRAFT	73	76	78	81	83	86	89	92	94	97	100	106	109	115	122	128	131
Produktionspris	100	103	102	90	88	95	103	94	92	93	91	93	104	108	93	104	118
BANKOMKOSTNINGER											100	97	100	100	106	111	112
Bytteforhold (2005=100)	128	128	123	109	108	115	120	108	106	104	100	98	101	92	85	94	96,2
Bytteforhold	100	100	96	85	84	90	94	84	83	81	78	77	79	71	67	74	75
Årlig ændring	1,00	0,96	0,89	0,99	1,06	1,04	0,90	0,99	0,99	0,98	0,97	0,99	1,02	0,93	0,95	1,07	1,02
Geometrisk gennemsnit	-1,68%																
Faktorforbrug inkl. Bankomkostninger											100	103	112	128	119	121	132
Bytteforhold (2005=100) inkl. Bankomkostninger											100	98	102	93	86	95	97,2

Mængdeindeks 2005=100

Produktion	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
VEGETABILSKE PRODUKTER I ALT inkl. lagerforskyd.	94	94	97	111	111	109	103	105	99	103	99	100	102	99	102	111	105
Korn i alt	97	99	107	106	98	94	105	93	104	92	100	100	99	91	89	104	102
Industriafgrøder i alt	110	107	124	128	130	108	96	102	106	123	100	101	101	115	121	126	116
Foderafgrøder og halm i alt	119	114	116	121	118	114	111	106	101	96	100	106	106	110	117	127	125
Gødningsafgrøder og pyntplanter i alt (- frugt og bær indtil 2005)	103	110	114	111	116	109	105	105	105	106	100	104	104	105	105	97	92
Kartofler	101	108	106	97	102	102	98	102	96	112	100	95	100	106	112	107	93
Frugt og bær	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Frø til udsæd	73	58	61	77	77	79	82	62	83	78	100	104	104	68	75	95	73
Lagerforskydninger for korn i alt	97	99	107	106	98	94	105	93	104	92	100	99	91	89	104	102	99
ANIMALSKE PRODUKTER I ALT inkl. lagerforskyd.	88	89	90	93	93	93	95	96	97	98	100	99	103	102	101	101	104
Kød og levende dyr i alt	85	85	87	91	92	90	94	96	95	99	100	98	102	100	97	101	103
Produkter fra husdyr i alt	94	95	95	97	95	97	97	97	99	98	100	102	102	104	104	106	108
Besætningsforskydninger i alt	85	85	87	91	92	90	94	96	95	99	100	98	102	100	97	101	103
LANDBRUGSMÆSSIGE TJENESTER I ALT	82	59	68	65	74	69	74	73	76	81	100	95	87	102	106	111	107
Faktorforbrug	113	111	112	111	108	108	108	105	104	102	100	101	100	99	96	97	97
FORBRUG I PRODUKTIONEN I ALT	101	101	103	103	102	103	102	101	101	100	100,0	101,7	101,9	100,3	99,7	100,7	99,6
Udseet mv. i alt	108	114	112	105	103	105	107	104	103	101	100	99	106	106	103	108	111
Energi i alt	98	108	106	103	104	103	106	101	103	98	100	94	95	93	98	82	80
Gødningsstoffer i alt	144	142	142	133	125	116	106	106	99	99	100	95	100	100	86	90	93
Bekæmpelsesmidler	116	106	106	115	99	87	89	97	104	102	100	99	110	113	103	115	117
Dyrkeleg og medicin	78	80	82	80	83	86	89	92	95	98	100	108	104	98	120	111	111
Foderstoffer i alt	98	97	100	104	103	108	103	103	102	101	100	100	104	103	98	97	99
Reparation og vedligeholdelse	118	114	119	109	111	111	111	104	101	100	100	100	99	105	104	108	106
Landbrugsmæssige tjenester i alt	90	91	94	93	95	90	100	100	105	100	100	97	100	102	98	92	88
Tjenesteydelser fra andre erhverv	81	84	89	89	90	89	95	97	98	98	100	104	101	104	105	111	106
FORBRUG AF FAST REALKAPITAL	106	105	107	108	107	104	110	104	101	104	100	100	100	100	93	98	95
FORBRUG AF ARBEIDSKRAFT	144	139	137	131	125	122	121	116	112	107	100	98	93	93	88	87	88
Produktionsmængde	100	100	103	106	105	102	104	103	105	105	107	107	108	109	111	112	113
BANKOMKOSTNINGER											100	101	129	138	141	159	156
Totalfaktorproduktivit (2005=100)	83	85	86	90	91	88	90	92	94	96	100	99	101	104	108	108	109,1
Totalfaktorproduktivit	100	102	104	108	110	106	109	111	114	116	120	120	122	125	131	130	131
Årlig stigning	1,019	1,020	1,020	1,041	1,016	0,968	1,023	1,019	1,032	1,019	1,048	0,992	1,020	1,031	1,059	0,993	1,017
Geometrisk gennemsnit	1,95%																
Faktorforbrug inkl. Bankomkostninger											100	101	102	101	99	102	101
Totalfaktorproduktivit (2005=100) inkl bankomkostninger											100	99	99	101	105	103	105

Bilag 2: Udviklingen i EU-støtten kan deles op i tre tidsperioder

Udviklingen i EU-støtten kan deles op i tre tidsperioder: (Kilde: De Økonomiske Råd (2010), s. 120-121.)

1962-1991: Prisstøtte og opkøb - Formålet med indførslen af støtten, var at være selvforsynende med fødevarer samt at sikre landbruget pæne og stabile indkomster. Der blev indført en række anordninger herunder importtold, eksportstøtte og støtteopkøb til faste minimumspriser. Disse anordninger medførte et incitament til øget produktion, hvilket da også resulterede i en massiv overproduktion. Med henblik på at mindske denne overproduktion indførtes bl.a. mælkekvoter samt andre mængdebegrænsende tiltag.

1992-2004: Produktionsstøtte – Med det formål at begrænse overproduktionen yderligere og fremme global frihandel, indførtes den direkte støtte. Den direkte støtte var et fast beløb tildelt pr. ha eller pr. dyr. Samtidig indførtes en række miljøtiltag, herunder braklægningsordningen. Dette bevirkede at landbrugsstøtten blev delt op i de to søjler man kender i dag, hvor søjle 1 er erhvervsstøtten, og søjle 2 var landdistriktsstøtten, herunder støtte til miljøforbedring.

2005-nu: Den afkoblede støtte – Med henblik på at leve op til WTO's krav om mindre konkurrenceforvridning skulle størstedelen af støtten nu frakobles produktionen, og være uafhængig af om der produceres eller ej. Derfor indførtes enkeltbetalingsordningen, samtidig med at en større del af støtte blev flyttet til landdistriktsstøtten. Ligesom i 1962 anvender EU stadig importtold og eksportstøtte, hvor støtten udløses når prisen på en række produkter bevæger sig under den årligt fastsatte interventionspris. Enkeltbetalingsordningen er i mindre grad produktionsafhængig end tidligere. Dog er landbrugssubsidierne i dag stadig produktionsafhængige i en grad, så der er et incitament til at producere. Dette skyldes at jorden skal have en minimum standard, der kræver både arbejds- og maskintimer, uafhængigt af om jorden benyttes til produktion eller ej. Således er meromkostningen ved at producere afgrøder mindre.

Enkeltbetalingsordningen (kilde: Landbrug & Fødevarer)

Enkeltbetalingsordningen udgøres af et gennemsnitligt støttebeløb som svarer til landets samlede udbetalinger fra EU i årene 2000-2002. Rammebeløbet fordeles til landmændene i form af et antal betalingsrettigheder efter princippet én betalingsrettighed per hektar landbrugsareal. Landmænd, der råder over betalingsrettigheder og et tilsvarende antal støtteberettigede hektarer, kan derefter årligt ansøge om støtten. Basisstøtten var i 2010 ca. 2.233 kr. pr. ha og for vedvarende græs ca. 2.100 kr. pr. ha

Bilag 3: Commonsiz- og indeksanalyse af danske svineproducenter

svn	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Antal bedrifter	9222	8943	9416	9632	8887	8744	8297	8425	8054	7510	6722	6800	6341	6107	5606	4778	4298	4142	3765	3378	3501
BRUTTOUDBYTTE	1.551	1.803	1.820	1.736	1.881	2.077	2.363	2.509	2.177	2.272	3.046	3.586	3.272	3.205	3.832	4.173	5.112	5.083	6.301	6.214	7.157
Tilskud til planteproduktion	2	3	28	81	117	144	148	152	164	179	195	205	225	240	261	4	4	4	4	3	4
Tilskud til husdyrproduktion	1	1	1	2	3	2	3	3	4	3	5	4	7	7	6	2	2	4	3	1	1
DRIFTSOMKOSTNINGER	1.157	1.284	1.389	1.420	1.419	1.531	1.651	1.804	1.939	1.981	2.266	2.542	2.791	2.861	3.284	3.780	4.357	5.179	6.351	6.056	6.200
Udsæd	23	25	25	24	23	28	27	28	31	31	34	35	43	41	46	53	55	61	88	88	
Gødning	31	34	29	26	27	29	30	32	30	28	28	38	35	32	39	47	47	63	85	123	
Kemikalier	30	30	28	26	26	29	32	35	41	42	45	46	53	57	67	72	71	80	109	110	
Foderstoffer	562	623	724	754	726	759	797	875	964	948	1.060	1.191	1.308	1.304	1.505	1.686	2.087	2.670	3.490	3.063	3.070
Energi	37	40	38	41	40	42	51	54	55	63	86	92	97	108	125	181	199	216	261	247	290
Energifragt	-	-	-	4	4	5	6	7	9	11	13	14	15	16	17	19	21	22	23	26	
Vand	1	2	2	2	3	4	4	4	5	6	7	8	8	9	11	12	13	15	17	19	
Vedligeholdelse, bygninger	14	15	16	13	14	19	21	22	20	21	26	30	29	27	30	34	40	43	43	46	
Vedligeholdelse, grundforbedringer	6	6	5	4	6	9	7	9	6	8	9	10	10	7	8	12	11	15	17	14	
Vedligeholdelse, inventar	56	63	62	60	68	77	85	90	82	89	110	119	121	112	132	149	172	174	197	221	235
Maskinstation	28	31	31	30	34	39	40	44	49	53	61	77	82	96	112	137	102	121	141	143	150
Tørring og lagertøje m.v.	6	8	5	6	5	7	7	7	10	10	12	14	13	14	18	25	31	36	49	50	
Dyrlæge og medicin	29	33	35	37	39	37	39	45	48	49	62	69	80	87	104	50	135	143	145	184	186
Inseminering og kontrolforening m.v.	16	18	21	24	26	27	34	39	42	44	56	71	84	95	110	203	151	165	178	205	196
Forsikringer	20	22	22	23	24	26	29	31	31	32	35	35	40	44	49	54	58	65	70	77	
Regnskabsføring, andel personbil m.v.	33	35	33	34	37	40	46	53	50	55	66	73	83	86	95	108	121	137	152	170	181
Afskrivning, driftsbygninger	74	83	83	87	94	97	104	109	122	136	149	157	177	190	221	267	323	344	391	296	327
Afskrivning, grundforbedringer	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	4	5	6	
Afskrivning, inventar	97	111	114	111	110	126	146	159	174	178	195	219	227	225	257	280	289	316	341	337	363
Lønnet arbejdskraft	77	88	100	97	96	115	131	145	151	157	190	213	248	267	292	348	396	454	508	584	592
Ejendomsskat	18	18	15	16	17	17	14	16	19	19	22	30	36	42	45	42	33	36	42	50	
DRIFTSRESULTAT FØR RENTER	395	520	431	316	462	546	713	704	238	291	780	1.044	481	344	549	393	755	-96	-50	157	957
FINANSIERINGSOMKOSTNINGER	227	253	256	292	285	294	312	306	344	378	420	442	470	511	558	607	758	963	1.858	1.371	1.429
Renteindtægt	24	24	27	24	15	19	18	18	19	14	17	22	18	17	17	22	64	124	93	110	63
Renteudgift	231	255	262	293	270	281	292	286	324	346	376	399	413	440	466	498	603	845	1.499	1.179	1.012
Forpagtningsafgift	21	22	21	23	30	33	37	39	40	47	62	65	75	89	108	131	161	170	208	205	239
Låneomkostninger mv.	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	3	11	177	24	154
Leje af driftsbygninger	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	40	47	52	61	70
Leasing af inventar	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	14	13	15	12	17
GENERELLE DRIFTSTILSKUD	15	15	16	22	20	21	24	21	26	25	24	23	21	16	15	284	322	327	358	367	394
Enkeltbetalingsordning	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	271	308	319	348	358	390
DRIFTSRESULTAT	182	282	192	47	197	272	425	419	-81	-63	383	625	32	-152	6	70	320	-731	-1.550	-846	-79
Foderomk. i % af driftsomk.	49%	49%	52%	53%	51%	50%	48%	49%	50%	48%	47%	47%	47%	46%	46%	45%	48%	52%	55%	51%	50%

Indeks (indeksår 1990)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
BRUTTOUDBYTTE	100	116	117	112	121	134	152	162	140	146	196	231	211	207	247	269	330	328	406	401	461
DRIFTSOMKOSTNINGER	100	111	120	123	123	132	143	156	168	171	196	220	241	247	284	327	377	448	549	524	536
Udsæd	100	110	112	107	104	123	120	124	137	138	149	156	190	184	204	236	245	273	389	391	
Gødning	100	110	92	83	87	94	95	103	95	89	89	123	113	103	124	149	151	201	271	392	
Kemikalier	100	102	96	87	88	97	108	118	138	142	151	156	180	194	225	243	240	270	368	372	
Foderstoffer	100	111	129	134	129	135	142	156	172	169	189	212	233	232	268	300	372	476	622	545	547
Energi	100	108	102	110	107	114	140	147	149	172	233	249	264	293	340	492	542	586	710	670	787
Energiafgift																					
Vand	100	131	146	185	215	269	315	338	400	469	538	585	631	677	808	908	1015	1146	1277	1438	
Vedligeholdelse, bygninger	100	107	113	94	100	134	150	157	138	146	184	209	202	193	213	241	282	303	305	324	
Vedligeholdelse, grundforbedringer	100	102	82	73	104	163	121	154	102	138	164	170	184	132	146	207	189	261	307	248	
Vedligeholdelse, inventar	100	113	111	106	121	138	152	161	146	160	197	213	217	200	235	267	307	311	353	395	420
Maskinstation	100	110	112	107	122	138	144	158	174	189	216	275	293	343	399	488	364	433	504	510	536
Tørring og lagerleje m.v.	100	142	85	111	96	118	120	120	187	182	215	245	235	260	324	445	555	647	895	915	
Dyr læge og medicin	100	113	123	129	134	129	135	155	168	169	216	240	276	303	361	174	470	495	503	637	647
Inseminering og kontrolforening m.v.	100	112	134	153	166	172	218	247	268	283	356	456	538	611	702	1300	967	1060	1140	1316	1258
Forsikringer	100	108	111	114	121	132	143	154	156	160	173	176	202	220	243	268	292	324	351	383	
Regnskabsføring, andel personbil m.v.	100	107	101	104	112	122	139	160	152	166	202	222	252	260	289	328	367	416	463	517	551
Afskrivning, driftsbygninger	100	111	111	117	126	130	139	146	164	183	201	211	237	256	297	359	435	462	525	398	440
Afskrivning, grundforbedringer	100	100	100	94	100	112	118	118	129	141	135	141	159	159	165	200	188	235	288	341	
Afskrivning, inventar	100	115	118	115	113	130	151	164	180	184	202	226	235	232	266	289	299	327	352	348	374
Lønnet arbejdskraft	100	114	130	126	125	149	171	189	196	205	248	278	324	348	381	455	517	593	663	763	772
Ejendomsskat	100	97	81	88	91	93	76	87	102	102	122	166	197	229	245	232	179	199	232	274	
DRIFTSRESULTAT FØR RENTER	100	132	109	80	117	138	181	179	60	74	198	265	122	87	139	100	191	-24	-13	40	242
FINANSIERINGSMKOSTNINGER	100	111	112	128	125	129	137	135	151	166	185	194	207	225	245	267	333	423	817	603	628
Renteindtægt	100	102	111	100	62	79	74	74	79	60	73	94	74	72	69	91	268	518	388	459	263
Renteudgift	100	111	114	127	117	122	127	124	140	150	163	173	179	191	202	216	262	366	650	511	438
Forpagtningsafgift	100	105	99	110	143	158	180	186	191	227	299	315	364	429	521	633	780	822	1006	988	1154
Lænomkostninger mv.																					
Leje af driftsbygninger																					
Leasing af inventar																					
GENERELLE DRIFTSILSKUD	100	101	107	147	132	136	156	139	169	162	159	149	139	103	99	1870	2120	2153	2353	2416	2590
Enkeltbetalingsordning																					
DRIFTSRESULTAT	100	155	105	26	108	149	233	230	-44	-35	210	343	17	-83	3	38	175	-401	-851	-465	-43

BRUTTOUDBYTTE	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
DRIFTSOMKOSTNINGER	74,6%	71,2%	76,3%	81,8%	75,4%	73,7%	69,8%	71,9%	89,1%	87,2%	74,4%	70,9%	85,3%	89,3%	85,7%	90,6%	85,2%	101,9%	100,8%	97,5%	86,6%
Udsæd	1,5%	1,4%	1,4%	1,4%	1,2%	1,3%	1,1%	1,1%	1,4%	1,4%	1,1%	1,1%	1,3%	1,3%	1,2%	1,3%	1,1%	1,2%	1,4%	1,4%	
Gødning	2,0%	1,9%	1,6%	1,5%	1,4%	1,4%	1,3%	1,3%	1,4%	1,2%	0,9%	1,1%	1,1%	1,0%	1,0%	1,1%	0,9%	1,2%	1,3%	2,0%	
Kemikalier	1,9%	1,7%	1,6%	1,5%	1,4%	1,4%	1,3%	1,4%	1,9%	1,8%	1,5%	1,3%	1,6%	1,8%	1,7%	1,7%	1,4%	1,6%	1,7%	1,8%	
Foderstoffer	36,2%	34,6%	39,8%	43,4%	38,6%	36,5%	33,7%	34,9%	44,3%	41,7%	34,8%	33,2%	40,0%	40,7%	39,3%	40,4%	40,8%	52,5%	55,4%	49,3%	42,9%
Energi	2,4%	2,2%	2,1%	2,3%	2,1%	2,0%	2,2%	2,2%	2,5%	2,8%	2,8%	2,6%	3,0%	3,4%	3,3%	4,3%	3,9%	4,2%	4,1%	4,0%	4,0%
Energislaft				0,2%	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%	0,4%	0,5%	0,4%	0,4%	0,5%	0,5%	0,4%	0,5%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	
Vand	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%	0,2%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	
Vedligeholdelse, bygninger	0,9%	0,8%	0,9%	0,8%	0,7%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,8%	0,9%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,7%	0,7%	
Vedligeholdelse, grundforbedringer	0,4%	0,3%	0,3%	0,2%	0,3%	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%	0,2%	0,3%	0,2%	0,3%	0,3%	0,2%	
Vedligeholdelse, inventar	3,6%	3,5%	3,4%	3,4%	3,6%	3,7%	3,6%	3,6%	3,7%	3,9%	3,6%	3,3%	3,7%	3,5%	3,4%	3,6%	3,4%	3,4%	3,1%	3,6%	3,3%
Maskinstation	1,8%	1,7%	1,7%	1,7%	1,8%	1,9%	1,7%	1,8%	2,2%	2,3%	2,0%	2,2%	2,5%	3,0%	2,9%	3,3%	2,0%	2,4%	2,2%	2,3%	2,1%
Tørring og lagerleje m.v.	0,4%	0,4%	0,3%	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,5%	0,6%	0,6%	0,7%	0,8%	0,8%	
Dyrlæge og medicin	1,9%	1,8%	1,9%	2,1%	2,0%	1,8%	1,7%	1,8%	2,2%	2,1%	2,0%	1,9%	2,4%	2,7%	2,7%	1,2%	2,6%	2,8%	2,3%	3,0%	2,6%
Inseminering og kontrolforening m.v.	1,0%	1,0%	1,1%	1,4%	1,4%	1,3%	1,4%	1,5%	1,9%	1,9%	1,8%	2,0%	2,6%	3,0%	2,9%	4,9%	2,9%	3,3%	2,8%	3,3%	2,7%
Forsikringer	1,3%	1,2%	1,2%	1,3%	1,3%	1,3%	1,2%	1,2%	1,4%	1,4%	1,1%	1,0%	1,2%	1,4%	1,3%	1,3%	1,1%	1,3%	1,1%	1,2%	
Regnskabsføring, andel personbil m.v.	2,1%	2,0%	1,8%	2,0%	2,0%	1,9%	1,9%	2,1%	2,3%	2,4%	2,2%	2,0%	2,5%	2,7%	2,5%	2,6%	2,4%	2,7%	2,4%	2,7%	2,5%
Afskrivning, driftsbygninger	4,8%	4,6%	4,5%	5,0%	5,0%	4,7%	4,4%	4,3%	5,6%	6,0%	4,9%	4,4%	5,4%	5,9%	5,8%	6,4%	6,3%	6,8%	6,2%	4,8%	4,6%
Afskrivning, grundforbedringer	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	
Afskrivning, inventar	6,2%	6,2%	6,3%	6,4%	5,8%	6,0%	6,2%	6,3%	8,0%	7,8%	6,4%	6,1%	6,9%	7,0%	6,7%	6,7%	5,7%	6,2%	5,4%	5,4%	5,1%
Lønnet arbejdskraft	4,9%	4,9%	5,5%	5,6%	5,1%	5,5%	5,5%	5,8%	6,9%	6,9%	6,2%	5,9%	7,6%	8,3%	7,6%	8,3%	7,7%	8,9%	8,1%	9,4%	8,3%
Ejendomskat	1,2%	1,0%	0,8%	0,9%	0,9%	0,8%	0,6%	0,6%	0,9%	0,8%	0,7%	0,8%	1,1%	1,3%	1,2%	1,0%	0,6%	0,7%	0,7%	0,8%	
DRIFTSRESULTAT FØR RENTER	25,4%	28,8%	23,7%	18,2%	24,6%	26,3%	30,2%	28,1%	10,9%	12,8%	25,6%	29,1%	14,7%	10,7%	14,3%	9,4%	14,8%	-1,9%	-0,8%	2,5%	13,4%
FINANSIERINGSMKOSTNINGER	14,7%	14,0%	14,1%	16,8%	15,1%	14,2%	13,2%	12,2%	15,8%	16,6%	13,8%	12,3%	14,4%	16,0%	14,5%	14,6%	14,8%	18,9%	29,5%	22,1%	20,0%
Renteindtægt	1,5%	1,4%	1,5%	1,4%	0,8%	0,9%	0,7%	0,7%	0,9%	0,6%	0,6%	0,6%	0,5%	0,5%	0,4%	0,5%	1,3%	2,4%	1,5%	1,8%	0,9%
Renteudgift	14,9%	14,2%	14,4%	16,9%	14,4%	13,5%	12,4%	11,4%	14,9%	15,2%	12,3%	11,1%	12,6%	13,7%	12,2%	11,9%	11,8%	16,6%	23,8%	19,0%	14,1%
Forpagtningsslaft	1,3%	1,2%	1,1%	1,3%	1,6%	1,6%	1,6%	1,5%	1,8%	2,1%	2,0%	1,8%	2,3%	2,8%	2,8%	3,1%	3,2%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%
Lænomkostninger mv.																	0,1%	0,2%	2,8%	0,4%	2,2%
Leje af driftsbygninger																	0,8%	0,9%	0,8%	1,0%	1,0%
Leasing af inventar																	0,3%	0,3%	0,2%	0,2%	0,2%
GENERELLE DRIFTSILSKUD	1,0%	0,8%	0,9%	1,3%	1,1%	1,0%	1,0%	0,8%	1,2%	1,1%	0,8%	0,6%	0,6%	0,5%	0,4%	6,8%	6,3%	6,4%	5,7%	5,9%	5,5%
Enkeltbetalingsordning																6,5%	6,0%	6,3%	5,5%	5,8%	5,4%
DRIFTSRESULTAT	11,7%	15,7%	10,5%	2,7%	10,5%	13,1%	18,0%	16,7%	-3,7%	-2,8%	12,6%	17,4%	1,0%	-4,7%	0,2%	1,7%	6,2%	-14,4%	-24,6%	-13,6%	-1,1%

Bilag 4: Commonsiz- og indeksanalyse af danske kvægproducenter

Kvægproducenter	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Antal bedrifter	18.557	18.160	16.878	15.899	15.622	14.655	14.148	12.512	11.561	10.652	9.976	9.602	8.584	7.655	6.902	6.119	5.465	5.307	5.056	4.617	4.523
BRUTTOUDBYTTE	978	971	1.006	1.090	1.091	1.153	1.215	1.329	1.392	1.418	1.572	1.693	1.850	2.031	2.188	2.139	2.989	3.529	4.183	3.299	4.404
Grovfoder																	485	745	751	602	841
BRUTTOUDBYTTE EFTER KORREKTION	978	971	1.006	1.090	1.091	1.153	1.215	1.329	1.392	1.418	1.572	1.693	1.850	2.031	2.188	2.139	2.524	2.784	3.432	2.697	3.563
Tilskud til planteproduktion	1	1	6	37	56	73	78	85	88	98	106	117	127	141	159	2	1	2	2	2	1
Tilskud til husdyrproduktion	4	5	6	6	11	13	18	17	13	12	27	39	72	67	138	18	27	20	21	33	33
DRIFTSOMKOSTNINGER	709	692	744	753	768	825	874	959	1.006	1.042	1.133	1.264	1.386	1.537	1.670	1.818	2.522	2.876	3.530	3.713	4.000
DRIFTSOMKOSTNINGER EFTER KORREKTION	709	692	744	753	768	825	874	959	1.006	1.042	1.133	1.264	1.386	1.537	1.670	1.818	2.058	2.131	2.779	3.111	3.160
Udsæd	17	18	21	21	19	22	24	26	26	26	28	32	36	41	49	47	53	58	80	85	86
Gødning	39	37	34	32	31	33	36	37	33	29	28	37	33	32	39	38	43	51	71	86	50
Kemikalier	21	20	20	18	18	18	18	20	20	20	21	22	24	27	30	27	29	32	40	44	36
Foderstoffer	219	205	251	250	247	257	280	297	309	301	331	380	427	454	479	520	1.040	1.244	1.588	1.516	1.669
FODERSTOFFER EFTER KORREKTION	219	205	251	250	247	257	280	297	309	301	331	380	427	454	479	520	576	499	837	915	828
Energi	23	22	23	21	20	22	28	30	28	30	41	43	45	52	58	78	91	100	126	124	148
Energiafgift	-	-	2	2	2	3	3	4	4	5	6	6	7	7	8	8	10	10	11	13	
Vand	1	1	2	2	2	2	3	3	3	3	4	4	5	6	7	7	7	9	9	11	
Vedligeholdelse, bygninger	9	8	8	9	9	10	8	10	12	13	13	14	14	15	15	17	19	20	26	24	26
Vedligeholdelse, grundforbedringer	5	4	4	4	4	5	4	5	5	6	7	6	7	7	6	8	8	10	15	15	10
Vedligeholdelse, inventar	51	51	52	56	57	62	65	72	75	80	83	86	95	100	109	123	141	154	177	211	241
Maskinstation	47	48	47	51	56	62	63	75	85	90	98	114	133	159	175	189	194	218	263	293	306
Tørring og lagerfeje m.v.	7	7	6	7	6	8	7	9	11	12	12	13	14	16	19	24	29	33	38	41	10
Dyrlæge og medicin	20	20	21	22	25	27	27	30	32	35	37	40	45	53	57	59	75	78	92	104	98
Inseminering og kontrolforening m.v.	23	25	27	29	30	32	33	39	42	45	49	58	66	78	84	102	128	137	164	179	194
Forsikringer	16	17	18	18	19	21	22	24	25	26	26	27	29	33	35	38	41	44	49	54	59
Regnskabsføring, andel personbil m.v.	25	26	25	25	27	28	30	33	35	38	45	50	55	61	66	74	82	90	100	116	101
Afskrivning, driftsbygninger	44	44	45	47	51	54	56	61	66	74	83	86	91	99	107	113	148	152	171	190	211
Afskrivning, grundforbedringer	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	4	5	6
Afskrivning, inventar	69	68	70	68	69	77	82	90	96	104	110	122	123	134	158	167	180	200	232	270	294
Lønnet arbejdskraft	58	56	60	59	64	71	73	81	84	89	93	99	109	132	137	153	181	208	250	300	332
Ejendomsskat	13	12	11	11	11	12	10	12	13	14	16	22	24	29	31	25	21	24	27	32	34
DRIFTSRESULTAT FØR RENTER	269	280	263	337	324	328	341	370	386	376	439	429	464	495	518	321	466	653	653	-414	404
FINANSIERINGSOMKOSTNINGER	152	161	174	180	184	201	219	238	256	274	306	342	360	382	417	401	534	655	1.202	976	1.048
Renteindtægt	14	14	14	12	8	9	9	8	8	8	7	12	7	7	9	13	31	67	24	69	37
Renteudgift	148	158	169	173	170	183	196	210	227	240	266	306	310	325	348	355	433	571	970	854	753
Forpagtningsafgift	18	17	20	20	21	27	32	36	37	42	47	47	57	64	78	59	113	112	120	138	189
Låneomkostninger mv.	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	-4	12	109	30	123
Leje af driftsbygninger	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	9	11	11	12
Leasing af inventar	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	14	17	15	8
GENERELLE DRIFTSILSKUD	21	18	23	24	24	16	18	19	23	26	29	27	25	23	24	302	427	426	443	481	519
Enkeltbetalingsordning	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	278	399	401	415	448	467
DRIFTSRESULTAT	138	138	111	181	157	145	142	154	156	131	160	114	129	136	125	222	360	424	-106	-910	-126
Foderomk. i % af driftsomk.	31%	30%	34%	33%	32%	31%	32%	31%	31%	29%	29%	30%	31%	30%	29%	29%	28%	23%	30%	29%	26%

Indeks (indeksår 1990)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
BRUTTOUDBYTTE EFTER KORREKTION	100	99	103	111	112	118	124	136	142	145	161	173	189	208	224	219	258	285	351	276	364
DRIFTSOMKOSTNINGER EFTER KORREKTION	100	98	105	106	108	116	123	135	142	147	160	178	196	217	236	256	290	301	392	439	446
Udsæd	100	106	120	122	110	128	136	150	151	153	164	186	210	236	281	271	304	332	462	491	495
Gødning	100	94	86	82	79	85	91	95	83	74	72	94	85	82	98	97	108	130	180	219	127
Kemikalier	100	95	96	87	85	85	88	97	99	97	103	105	117	128	144	132	142	152	193	210	173
FODERSTOFFER EFTER KORREKTION	100	94	115	114	113	118	128	136	141	138	151	174	195	208	219	238	263	228	383	418	379
Energi	100	95	98	91	87	95	118	127	118	129	174	185	192	221	247	331	390	427	538	531	635
Energiløst																					
Vand	100	120	150	160	190	230	270	310	320	340	380	420	450	560	700	690	740	860	920	1120	
Vedligeholdelse, bygninger	100	88	89	97	98	110	94	113	129	142	148	158	158	171	173	196	211	229	287	269	292
Vedligeholdelse, grundforbedringer	100	89	85	78	83	107	91	111	100	124	148	133	150	148	137	163	176	217	322	315	227
Vedligeholdelse, inventar	100	100	103	109	112	121	129	141	148	157	164	169	187	197	214	243	277	302	347	415	473
Mæskinstation	100	101	99	109	118	131	134	158	179	192	207	242	282	336	372	399	411	461	556	621	648
Tørring og lagertøje m.v.	100	109	81	96	93	110	109	128	159	171	178	194	210	240	278	349	428	485	556	607	144
Dyrlæge og medicin	100	100	103	110	123	133	132	146	159	174	180	195	219	263	282	290	370	386	452	513	483
Inseminering og kontrolforening m.v.	100	107	115	124	130	139	142	169	179	191	212	251	284	334	362	438	548	589	702	770	831
Forsikringer	100	103	109	113	117	126	134	145	153	156	161	166	180	199	213	231	252	270	299	329	362
Regnskabsføring, andel personbil m.v.	100	105	99	100	107	113	119	131	140	155	181	200	223	246	265	296	331	364	405	467	406
Afskrivning, driftsbygninger	100	102	104	107	118	123	129	141	153	170	191	197	210	227	245	259	341	350	393	437	486
Afskrivning, grundforbedringer	100	100	94	100	94	106	119	125	138	131	125	131	138	169	194	188	200	206	219	338	359
Afskrivning, inventar	100	99	101	99	100	111	119	131	140	151	159	177	179	195	229	242	262	291	337	392	427
Lønnet arbejdskraft	100	96	103	101	110	122	125	139	145	153	160	170	187	225	235	262	309	356	429	514	569
Ejendomsskat	100	86	81	83	82	86	77	89	98	102	119	164	183	215	230	186	157	182	205	238	259
DRIFTSRESULTAT FØR RENTER	100	104	98	125	120	122	127	137	143	140	163	159	172	184	192	119	173	242	242	-154	150
FINANSIERINGSMKOSTNINGER	100	106	115	119	121	132	144	157	169	181	201	225	237	252	275	264	352	432	792	643	690
Renteindtægt	100	104	106	91	57	68	68	55	60	60	51	85	49	50	68	94	229	492	173	504	271
Renteudgift	100	106	114	117	115	124	132	142	153	162	180	207	209	220	235	240	293	386	656	577	509
Forpagtningsafgift	100	98	115	111	119	153	182	203	210	239	267	269	322	362	445	334	642	634	681	784	1073
Låneomkostninger mv.																					
Leje af driftsbygninger																					
Leasing af inventar																					
GENERELLE DRIFTSILSKUD	100	90	111	117	79	89	94	111	128	139	133	132	122	112	119	1474	2085	2079	2160	2346	2531
Enkeltbetalingsordning																					
DRIFTSRESULTAT	100	100	80	131	113	105	103	112	113	95	116	83	94	98	90	161	261	307	-77	-659	-91

Commonsize		1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
BRUTTOUDBYTTE EFTER KORREKTION		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
DRIFTSOMKOSTNINGER EFTER KORREKTION		72,5%	71,2%	73,9%	69,1%	70,3%	71,6%	71,9%	72,2%	72,3%	73,5%	72,1%	74,7%	74,9%	75,6%	76,3%	85,0%	81,5%	76,6%	81,0%	115,4%	88,7%
Udsæd		1,8%	1,9%	2,1%	1,9%	1,8%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,8%	1,9%	2,0%	2,0%	2,2%	2,2%	2,1%	2,1%	2,3%	3,2%	2,4%
Gødning		4,0%	3,8%	3,4%	3,0%	2,8%	2,9%	3,0%	2,8%	2,3%	2,1%	1,8%	2,2%	1,8%	1,6%	1,8%	1,8%	1,7%	1,8%	2,1%	3,2%	1,4%
Kemikalier		2,1%	2,0%	2,0%	1,7%	1,6%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,4%	1,4%	1,3%	1,3%	1,3%	1,4%	1,3%	1,2%	1,2%	1,2%	1,6%	1,0%
FODERSTOFFER EFTER KORREKTION		22,3%	21,1%	24,9%	22,9%	22,6%	22,3%	23,0%	22,4%	22,2%	21,2%	21,0%	22,4%	23,1%	22,4%	21,9%	24,3%	22,8%	17,9%	24,4%	33,9%	23,2%
Energi		2,4%	2,3%	2,3%	1,9%	1,9%	1,9%	2,3%	2,2%	2,0%	2,1%	2,6%	2,6%	2,4%	2,6%	2,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,7%	4,6%	4,2%
Energiafgift		0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%	0,3%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,3%	0,5%	0,0%
Vand		0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,4%	0,0%
Vedligeholdelse, bygninger		0,9%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,7%	0,8%	0,8%	0,9%	0,8%	0,8%	0,8%	0,7%	0,7%	0,8%	0,7%	0,7%	0,7%	0,9%	0,7%
Vedligeholdelse, grundforbedringer		0,5%	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	0,4%	0,3%	0,4%	0,3%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	0,4%	0,3%	0,4%	0,4%	0,5%	0,3%
Vedligeholdelse, inventar		5,2%	5,3%	5,2%	5,1%	5,2%	5,1%	5,4%	5,4%	5,4%	5,6%	5,3%	5,1%	5,1%	4,9%	5,0%	5,8%	5,6%	5,5%	5,1%	7,8%	6,8%
Maskinstation		4,8%	4,9%	4,7%	4,7%	5,1%	5,1%	5,4%	5,2%	5,6%	6,1%	6,2%	6,8%	7,2%	7,8%	8,0%	8,8%	7,7%	7,8%	7,7%	10,9%	8,6%
Tørring og lagerleje m.v.		0,7%	0,8%	0,5%	0,6%	0,6%	0,7%	0,6%	0,7%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,9%	1,1%	1,2%	1,2%	1,1%	1,5%	0,3%
Dyrlæge og medicin		2,1%	2,1%	2,1%	2,0%	2,3%	2,3%	2,2%	2,2%	2,3%	2,5%	2,3%	2,3%	2,4%	2,6%	2,6%	2,8%	3,0%	2,8%	2,7%	3,9%	2,8%
Inseminering og kontrolforening m.v.		2,4%	2,6%	2,7%	2,7%	2,8%	2,8%	2,7%	3,0%	3,0%	3,1%	3,1%	3,5%	3,6%	3,8%	3,9%	4,8%	5,1%	4,9%	4,8%	6,7%	5,4%
Forsikringer		1,7%	1,7%	1,8%	1,7%	1,7%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,7%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,8%	1,6%	1,6%	1,4%	2,0%	1,7%
Regnskabsføring, andel personbil m.v.		2,5%	2,7%	2,4%	2,3%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,5%	2,7%	2,9%	2,9%	3,0%	3,0%	3,0%	3,4%	3,3%	3,2%	2,9%	4,3%	2,8%
Afskrivning, driftsbygninger		4,4%	4,6%	4,5%	4,3%	4,7%	4,6%	4,6%	4,6%	4,8%	5,2%	5,3%	5,1%	4,9%	4,9%	4,9%	5,3%	5,9%	5,5%	5,0%	7,0%	5,9%
Afskrivning, grundforbedringer		0,2%	0,2%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%
Afskrivning, inventar		7,0%	7,0%	6,9%	6,3%	6,3%	6,6%	6,7%	6,8%	6,9%	7,3%	7,0%	7,2%	6,7%	6,6%	7,2%	7,8%	7,1%	7,2%	6,8%	10,0%	8,3%
Lønnet arbejdskraft		6,0%	5,8%	6,0%	5,4%	5,9%	6,2%	6,0%	6,1%	6,1%	6,3%	5,9%	5,9%	5,9%	6,5%	6,3%	7,2%	7,2%	7,5%	7,3%	11,1%	9,3%
Ejendomsskat		1,4%	1,2%	1,1%	1,0%	1,0%	1,0%	0,8%	0,9%	0,9%	1,0%	1,0%	1,3%	1,3%	1,4%	1,4%	1,2%	0,8%	0,9%	0,8%	1,2%	1,0%
DRIFTSRESULTAT FØR RENTER		27,5%	28,8%	26,1%	30,9%	29,7%	28,4%	28,1%	27,8%	27,7%	26,5%	27,9%	25,3%	25,1%	24,4%	23,7%	15,0%	18,5%	23,4%	19,0%	-15,4%	11,3%
FINANSIERINGSOMKOSTNINGER		15,5%	16,5%	17,3%	16,5%	16,8%	17,4%	18,0%	17,9%	18,4%	19,3%	19,5%	20,2%	19,4%	18,8%	19,1%	18,8%	21,1%	23,5%	35,0%	36,2%	29,4%
Renteindtægt		1,4%	1,5%	1,4%	1,1%	0,7%	0,8%	0,8%	0,6%	0,6%	0,6%	0,4%	0,7%	0,4%	0,3%	0,4%	0,6%	1,2%	2,4%	0,7%	2,5%	1,0%
Renteudgift		15,1%	16,2%	16,8%	15,9%	15,6%	15,9%	16,1%	15,8%	16,3%	16,9%	16,9%	18,1%	16,7%	16,0%	15,9%	16,6%	17,1%	20,5%	28,3%	31,7%	21,1%
Forpagtningsafgift		1,8%	1,8%	2,0%	1,8%	1,9%	2,3%	2,6%	2,7%	2,7%	3,0%	3,0%	2,8%	3,1%	3,1%	3,6%	2,7%	4,5%	4,0%	3,5%	5,1%	5,3%
Låneomkostninger mv.																	-0,2%	0,4%	0,4%	3,2%	1,1%	3,5%
Leje af driftsbygninger																	0,3%	0,4%	0,3%	0,5%	0,5%	0,3%
Leasing af inventar																		0,6%	0,6%	0,4%	0,4%	0,2%
GENERELLE DRIFTSTILSKUD		2,1%	1,9%	2,3%	2,2%	1,5%	1,6%	1,6%	1,7%	1,9%	2,0%	1,7%	1,6%	1,4%	1,1%	1,1%	14,1%	16,9%	15,3%	12,9%	17,8%	14,6%
Enkeltbetalingsordning																	13,0%	15,8%	14,4%	12,1%	16,6%	13,1%
DRIFTSRESULTAT		14,1%	14,2%	11,0%	16,6%	14,3%	12,6%	11,6%	11,6%	11,2%	9,2%	10,2%	6,7%	7,0%	6,7%	5,7%	10,4%	14,3%	15,2%	-3,1%	-33,7%	-3,5%

Bilag 5: Commonsiz- og indeksanalyse af danske planteproducenter

Plantead	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Antal bedrifter	7.461	6.799	6.832	5.655	5.899	5.656	5.277	5.133	4.750	4.345	4.811	4.571	4.605	4.399	4.644	4.523	4.408	4.126	4.563	4.224	3.552
BRUTTOUDBYTTE	1.186	1.167	1.068	1.140	1.165	1.282	1.351	1.376	1.391	1.484	1.603	1.870	1.729	1.889	1.919	1.615	1.988	2.467	2.291	2.312	2.740
Grovfoder																	80	96	109	121	142
BRUTTOUDBYTTE EFTER KORREKTION	1.186	1.167	1.068	1.140	1.165	1.282	1.351	1.376	1.391	1.484	1.603	1.870	1.729	1.889	1.919	1.615	1.909	2.371	2.183	2.191	2.508
Tilskud til planteproduktion	10	11	44	137	181	227	238	234	260	277	256	287	325	336	328	10	10	10	18	15	17
Tilskud til husdyrproduktion	2	3	4	4	6	7	10	9	10	9	26	44	63	70	65	10	12	10	12	17	5
DRIFTSOMKOSTNINGER	822	834	801	782	766	795	864	933	983	1.096	1.112	1.310	1.313	1.363	1.423	1.495	1.720	2.020	2.068	2.241	2.099
DRIFTSOMKOSTNINGER EFTER KORREKTION	822	834	801	782	766	795	864	933	983	1.096	1.112	1.310	1.313	1.363	1.423	1.495	1.640	1.924	1.960	2.120	2.256
Udsæd	48	49	51	46	44	50	50	52	56	63	56	63	73	73	75	71	87	103	124	114	152
Gødning	85	91	82	73	69	78	86	85	84	75	66	95	94	85	91	100	101	128	146	209	180
Kemikalier	65	63	59	53	51	56	63	63	74	77	66	76	86	94	95	96	92	118	129	135	154
Foderstoffer	107	94	106	96	78	77	93	118	126	143	196	237	208	204	235	232	370	464	409	448	480
FODERSTOFFER EFTER KORREKTION	107	94	106	96	78	77	93	118	126	143	196	237	208	204	235	232	290	368	300	327	338
Energi	33	34	30	32	27	25	32	34	32	42	54	58	53	55	64	86	99	113	137	124	156
Energigift																					
Vand	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	3	3	3	4	4	4	4	4	5
Vedligeholdelse, bygninger	15	18	14	15	18	20	22	26	21	27	30	31	37	32	36	36	33	37	38	38	36
Vedligeholdelse, grundforbedringer	10	10	7	7	10	12	11	13	10	14	11	12	14	15	13	16	14	22	21	18	22
Vedligeholdelse, inventar	67	69	67	68	74	76	79	87	85	93	89	101	100	105	107	105	119	136	145	167	187
Maskinstation	31	37	34	42	43	40	44	45	53	62	59	70	74	90	90	102	92	111	112	109	140
Tørring og lægertøj m.v.	11	12	8	9	9	9	9	12	14	16	13	18	18	25	23	32	45	50	70	72	34
Dyrkning og medicin	4	4	4	4	3	4	4	4	6	6	9	8	9	8	10	7	13	11	9	13	3
Insenering og kontrolforening m.v.	3	4	3	3	4	4	4	4	7	8	9	11	13	9	9	13	19	14	13	17	5
Forsikringer	23	24	24	25	25	25	27	28	31	33	32	34	37	39	38	42	43	49	49	54	62
Regnskabsføring, andel pers. bil m.v.	37	38	37	35	34	38	44	49	55	62	62	72	72	75	76	82	91	99	106	119	95
Afskrivning, driftsbygninger	48	49	49	48	47	51	55	55	58	63	66	69	68	72	77	84	108	118	113	120	110
Afskrivning, grundforbedringer	3	3	3	3	3	3	2	3	4	4	3	4	5	4	5	4	4	4	5	6	7
Afskrivning, inventar	113	111	108	95	101	108	115	119	135	148	139	176	165	177	177	181	194	218	227	222	251
Lønnet arbejdskraft	80	86	83	90	91	85	89	94	92	119	109	117	116	128	129	135	142	164	159	189	234
Ejendomsstat	38	36	33	35	33	33	31	33	37	34	36	52	59	64	64	62	42	45	46	53	67
DRIFTSRESULTAT FOR RENTER	364	332	267	358	399	487	487	443	409	389	491	560	416	527	496	120	269	447	223	71	641
FINANSIERINGSMKOSTNINGER	263	278	283	298	257	270	300	298	310	330	341	400	421	439	422	420	535	721	1.016	883	959
Rentendægt	54	47	38	34	29	37	36	32	29	29	24	29	19	26	18	31	69	131	77	131	104
Rentegift	262	264	260	269	225	229	253	253	263	273	279	318	316	325	297	309	371	567	738	685	560
Forpagtningsafgift	55	61	60	63	61	78	84	78	76	86	86	110	123	140	143	142	211	243	239	245	348
Låneomkostninger mv.																-1	-1	15	92	38	120
Leje af driftsbygninger																	9	11	9	24	19
Leasing af inventar																	13	17	16	23	16
GENERELLE DRIFTSILSKUD	12	10	9	17	9	6	7	9	15	23	18	16	16	16	17	357	401	431	427	447	537
Enkelbetalingsordning																343	385	421	410	430	516
DRIFTSRESULTAT	113	64	-6	77	151	223	194	154	114	82	168	176	12	104	91	56	134	156	-366	-365	220
Foderomk. i % af driftsomk.	13%	11%	13%	12%	10%	10%	11%	13%	13%	13%	18%	18%	16%	15%	17%	16%	18%	19%	15%	15%	15%

Indeksanalyse (indeksår 1990)

BRUTTOUDBYTTET EFTER KORREKTION	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	100	98	90	96	98	108	114	116	117	125	135	158	146	159	162	136	161	200	184	185	219
DRIFTSOMKOSTNINGER EFTER KORREKTION	100	102	97	95	93	97	105	113	120	133	135	159	160	166	173	182	200	234	238	258	275
Udsæd	100	103	106	97	91	105	105	109	118	133	118	131	153	153	158	148	183	217	260	238	319
Godning	100	108	96	85	81	92	101	101	99	88	78	111	111	100	107	118	119	151	172	246	213
Kemikalier	100	97	91	82	78	86	97	97	114	119	102	117	133	145	146	149	143	182	199	209	258
FODERSTOFFER EFTER KORREKTION	100	88	99	90	73	72	86	110	117	133	183	221	193	190	219	216	271	343	280	304	315
Energi	100	103	89	97	82	75	96	102	96	125	161	173	160	167	192	258	299	342	413	372	471
Energiafgift																					
Vand	100	58	67	83	75	100	125	142	133	142	183	225	242	217	267	292	292	342	308	408	
Vedligeholdelse, bygninger	100	121	95	97	119	130	142	170	136	176	194	203	245	210	236	239	217	243	247	247	258
Vedligeholdelse, grundforbedringer	100	100	63	70	99	116	104	123	91	135	107	111	138	139	124	156	132	214	197	175	214
Vedligeholdelse, inventar	100	103	99	101	110	113	118	129	127	137	132	150	149	156	159	156	177	203	215	249	278
Maskinstation	100	120	110	136	140	131	142	146	172	202	192	227	241	294	294	332	300	361	364	354	457
Tørring og lagerleje m.v.	100	110	74	77	77	77	77	106	130	147	114	164	165	225	205	286	401	453	632	651	302
Dyrpleje og medicin	100	100	86	82	66	84	100	114	125	136	207	177	205	186	223	148	300	252	209	286	64
Insenering og kontrolforening m.v.	100	130	107	107	130	127	140	190	227	250	303	360	440	307	310	447	623	467	423	557	161
Forsikringer	100	101	102	108	107	106	115	121	131	141	136	144	159	165	164	178	185	210	209	232	263
Regnskabsføring, andel personbil m.v.	100	103	99	93	91	101	117	132	147	165	165	192	193	201	202	219	244	265	282	318	253
Afskrivning, driftsbygninger	100	102	102	101	99	107	116	116	121	132	139	145	142	150	161	176	227	249	238	252	252
Afskrivning, grundforbedringer	100	107	100	107	104	82	118	139	129	136	104	129	164	154	175	139	132	157	186	214	244
Afskrivning, inventar	100	98	96	84	90	95	102	106	120	132	124	157	146	157	157	160	172	194	202	197	223
Lønnet arbejdskraft	100	108	105	113	114	107	112	118	115	150	137	147	146	160	162	169	178	205	200	237	294
Ejendomskat	100	96	87	94	88	87	81	87	98	90	95	138	158	171	172	166	112	119	121	140	179
DRIFTSRESULTAT FØR RENTER	100	91	73	98	110	134	134	122	112	107	135	154	115	145	136	33	74	123	61	20	176
FINANSIERINGSOMKOSTNINGER	100	106	108	113	98	103	114	114	118	126	130	152	160	167	160	160	204	274	387	336	365
Rentindtægt	100	87	70	63	53	69	67	59	54	55	45	53	35	48	34	57	128	243	144	243	193
Renteudgift	100	101	99	103	86	87	96	97	100	104	107	121	121	124	113	118	141	216	282	262	214
Forpagtningssafgift	100	112	111	115	112	143	153	142	139	158	158	202	226	256	262	260	387	444	437	449	638
Låneomkostninger mv.																					
Leje af driftsbygninger																					
Leasing af inventar																					
GENERELLE DRIFTSILSKUD	100	81	79	142	78	53	62	73	126	196	152	135	136	137	141	3.022	3.397	3.648	3.616	3.792	4.551
Enkeltbetalingsordning																					
DRIFTSRESULTAT	100	57	-6	68	134	198	172	136	101	73	149	156	11	92	80	50	119	138	-325	-324	195

Commonsize

BRUTTOUDBYTTE EFTER KORREKTION	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
DRIFTSOMKOSTNINGER EFTER KORREKTION	69,3%	71,5%	75,0%	68,6%	65,8%	62,0%	64,0%	67,8%	70,6%	73,8%	69,4%	70,1%	75,9%	72,1%	74,2%	92,6%	85,9%	81,2%	89,8%	96,8%	86,9%
Udsæd	4,0%	4,2%	4,7%	4,1%	3,7%	3,9%	3,7%	3,8%	4,0%	4,3%	3,5%	3,3%	4,2%	3,9%	3,9%	4,4%	4,6%	4,4%	5,7%	5,2%	5,8%
Gødning	7,2%	7,8%	7,6%	6,4%	5,9%	6,1%	6,4%	6,2%	6,0%	5,0%	4,1%	5,1%	5,4%	4,5%	4,7%	6,2%	5,3%	5,4%	6,7%	9,5%	6,9%
Kemikalier	5,5%	5,4%	5,5%	4,6%	4,3%	4,3%	4,6%	4,6%	5,3%	5,2%	4,1%	4,0%	5,0%	5,0%	4,9%	6,0%	4,8%	5,0%	5,9%	6,2%	5,9%
FODERSTOFFER EFTER KORREKTION	9,1%	8,1%	10,0%	8,4%	6,7%	6,0%	6,9%	8,6%	9,0%	9,6%	12,2%	12,7%	12,0%	10,8%	12,3%	14,4%	15,2%	15,5%	13,7%	14,9%	13,0%
Energi	2,8%	2,9%	2,8%	2,8%	2,3%	1,9%	2,4%	2,5%	2,3%	2,8%	3,3%	3,1%	3,1%	2,9%	3,3%	5,3%	5,2%	4,8%	6,3%	5,6%	6,0%
Energigift				0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,5%	
Vand	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	
Vedligeholdelse, bygninger	1,3%	1,6%	1,3%	1,3%	1,6%	1,5%	1,6%	1,9%	1,5%	1,8%	1,8%	1,7%	2,2%	1,7%	1,9%	2,2%	1,7%	1,6%	1,7%	1,7%	1,4%
Vedligeholdelse, grundforbedringer	0,9%	0,9%	0,6%	0,6%	0,9%	0,9%	0,8%	0,9%	0,7%	0,9%	0,7%	0,6%	0,8%	0,8%	0,7%	1,0%	0,7%	0,9%	0,9%	0,8%	0,9%
Vedligeholdelse, inventar	5,7%	5,9%	6,2%	6,0%	6,3%	5,9%	5,9%	6,3%	6,1%	6,2%	5,6%	5,4%	5,8%	5,6%	5,6%	6,5%	6,2%	5,7%	6,6%	7,6%	7,2%
Maskinstation	2,6%	3,2%	3,2%	3,6%	3,7%	3,1%	3,2%	3,2%	3,8%	4,2%	3,7%	3,7%	4,3%	4,8%	4,7%	6,3%	4,8%	4,7%	5,1%	5,0%	5,4%
Tørring og liggerleje m.v.	0,9%	1,0%	0,8%	0,8%	0,7%	0,7%	0,6%	0,9%	1,0%	1,1%	0,8%	1,0%	1,1%	1,3%	1,2%	2,0%	2,3%	2,1%	3,2%	3,3%	1,3%
Dyrkning og medicin	0,4%	0,4%	0,4%	0,3%	0,2%	0,3%	0,3%	0,4%	0,4%	0,4%	0,6%	0,4%	0,5%	0,4%	0,5%	0,4%	0,7%	0,5%	0,4%	0,6%	0,1%
Insenering og kontrolforening m.v.	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,4%	0,5%	0,5%	0,6%	0,6%	0,8%	0,5%	0,5%	0,8%	1,0%	0,6%	0,6%	0,8%	0,2%
Forsikringer	2,0%	2,0%	2,2%	2,2%	2,1%	1,9%	2,0%	2,1%	2,2%	2,2%	2,0%	1,8%	2,2%	2,0%	2,0%	2,6%	2,3%	2,1%	2,2%	2,5%	2,4%
Regnskabsføring, andel personbil m.v.	3,2%	3,3%	3,5%	3,1%	2,9%	3,0%	3,2%	3,6%	4,0%	4,2%	3,9%	3,8%	4,2%	4,0%	3,9%	5,1%	4,8%	4,2%	4,8%	5,4%	3,6%
Afskrivning, driftsbygninger	4,0%	4,2%	4,5%	4,2%	4,0%	4,0%	4,1%	4,0%	4,1%	4,2%	4,1%	3,7%	3,9%	3,8%	4,0%	5,2%	5,7%	5,0%	5,2%	5,5%	4,2%
Afskrivning, grundforbedringer	0,2%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%	0,2%	0,3%	0,2%	0,3%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%
Afskrivning, inventar	9,5%	9,5%	10,1%	8,3%	8,7%	8,4%	8,5%	8,7%	9,7%	10,0%	8,7%	9,4%	9,5%	9,4%	9,2%	11,2%	10,2%	9,2%	10,4%	10,1%	9,7%
Lønnet arbejdskraft	6,7%	7,4%	7,8%	7,9%	7,8%	6,7%	6,6%	6,8%	6,6%	8,0%	6,8%	6,3%	6,7%	6,8%	6,7%	8,3%	7,4%	6,9%	7,3%	8,6%	9,0%
Ejendomsstat	3,2%	3,1%	3,1%	3,1%	2,8%	2,5%	2,3%	2,4%	2,6%	2,3%	2,2%	2,8%	3,4%	3,4%	3,4%	3,9%	2,2%	1,9%	2,1%	2,4%	2,6%
DRIFTSRESULTAT FOR RENTER	30,7%	28,5%	25,0%	31,4%	34,2%	38,0%	36,0%	32,2%	29,4%	26,2%	30,6%	29,9%	24,1%	27,9%	25,8%	7,4%	14,1%	18,8%	10,2%	3,2%	24,7%
FINANSIERINGSOMKOSTNINGER	22,2%	23,8%	26,5%	26,1%	22,1%	21,1%	22,2%	21,7%	22,3%	22,2%	21,3%	21,4%	24,3%	23,2%	22,0%	26,0%	28,0%	30,4%	46,5%	40,3%	36,9%
Renteindtægt	4,5%	4,0%	3,5%	3,0%	2,4%	2,9%	2,7%	2,3%	2,1%	2,0%	1,5%	1,5%	1,1%	1,4%	1,0%	1,9%	3,6%	5,5%	3,5%	6,0%	4,0%
Renteudgift	22,1%	22,6%	24,3%	23,6%	19,3%	17,9%	18,7%	18,4%	18,9%	18,4%	17,4%	17,0%	18,3%	17,2%	15,5%	19,1%	19,4%	23,9%	33,8%	31,3%	21,5%
Forpagtingsafgift	4,6%	5,2%	5,7%	5,5%	5,2%	6,1%	6,2%	5,6%	5,5%	5,8%	5,4%	5,9%	7,1%	7,4%	7,5%	8,8%	11,1%	10,2%	10,9%	11,2%	13,4%
Låneomkostninger mv.																0,0%	0,0%	0,6%	4,2%	1,7%	4,6%
Leje af driftsbygninger																0,5%	0,5%	0,5%	0,4%	1,1%	0,7%
Leasing af inventar																0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	1,0%	0,6%
GENERELLE DRIFTSTILSKUD	1,0%	0,8%	0,9%	1,5%	0,8%	0,5%	0,5%	0,6%	1,1%	1,6%	1,1%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	22,1%	21,0%	18,2%	19,5%	20,4%	20,7%
Enkelbetalingsordning																21,3%	20,2%	17,8%	18,8%	19,6%	19,9%
DRIFTSRESULTAT	9,5%	5,5%	-0,6%	6,8%	13,0%	17,4%	14,4%	11,2%	8,2%	5,5%	10,5%	9,4%	0,7%	5,5%	4,7%	3,5%	7,0%	6,6%	-16,8%	-16,7%	8,5%

Bilag 6: Aktivsammensætning

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Planteproducerer																					
Landbrugsaktiver, primo	4.338	4.420	4.653	4.728	4.391	4.640	5.994	6.008	7.033	7.952	8.243	9.704	11.368	12.043	12.355	15.168	16.399	23.922	23.848	42.353	47.238
Fast ejendom, primo	3.333	3.354	3.541	3.745	3.405	3.694	4.877	4.851	5.750	6.614	6.834	8.064	9.711	10.359	10.613	13.217	14.180	20.707	20.489	38.522	43.301
Retligheder, primo	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	758	696
Husdyr, primo	156	156	171	135	151	135	145	148	165	134	213	223	204	190	183	212	236	257	231	289	70
Inventar, primo	653	666	671	620	615	599	656	681	800	891	869	1.000	983	1.049	1.027	1.157	1.247	1.451	1.495	1.881	2.108
Lagerbeholdninger, primo	196	243	270	228	220	211	316	328	320	314	326	417	470	445	532	582	594	739	874	965	1.070
Fast ejendom i % af landbrugsaktiver	77%	76%	76%	79%	78%	80%	81%	81%	82%	83%	83%	83%	85%	86%	86%	87%	86%	87%	86%	91%	92%
Husdyr i % af landbrugsaktiver	4%	4%	4%	3%	3%	3%	2%	2%	2%	2%	3%	2%	2%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%
Inventar i % af landbrugsaktiver	15%	15%	14%	13%	14%	13%	11%	11%	11%	11%	11%	10%	9%	9%	8%	8%	8%	8%	6%	6%	4%
Lagerbeholdninger i % af landbrugsaktiver	5%	6%	6%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	3%	4%	2%	2%
Mælkeproducerer																					
Landbrugsaktiver, primo	2.377	2.403	2.681	2.673	2.766	3.027	3.739	4.008	4.916	5.816	6.615	7.519	8.673	9.466	10.914	12.143	13.905	19.214	19.886	33.699	34.732
Fast ejendom, primo	1.380	1.415	1.655	1.681	1.735	1.909	2.600	2.840	3.657	4.469	5.157	5.974	7.068	7.710	8.965	10.003	11.350	15.527	15.737	28.507	29.542
Retligheder, primo	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	23	873	737	779	748
Husdyr, primo	554	527	529	517	560	597	569	535	576	598	634	652	622	683	710	739	898	987	1.140	1.466	1.378
Inventar, primo	377	391	417	410	394	437	467	518	552	606	650	688	747	805	916	1.036	1.207	1.350	1.592	2.160	2.310
Lagerbeholdninger, primo	65	69	80	66	77	84	103	114	130	144	174	206	236	269	323	364	428	477	680	787	754
Fast ejendom i % af landbrugsaktiver	58%	59%	62%	63%	63%	63%	70%	71%	74%	77%	78%	79%	81%	81%	82%	82%	82%	81%	79%	85%	85%
Husdyr i % af landbrugsaktiver	23%	22%	20%	19%	20%	20%	15%	13%	12%	10%	10%	9%	7%	7%	7%	6%	6%	5%	6%	4%	4%
Inventar i % af landbrugsaktiver	16%	16%	16%	15%	14%	14%	12%	13%	11%	10%	10%	9%	9%	9%	8%	9%	9%	7%	8%	6%	7%
Lagerbeholdninger i % af landbrugsaktiver	3%	3%	3%	2%	3%	3%	3%	3%	3%	2%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	2%	3%	2%	2%
Svineproducerer																					
Landbrugsaktiver, primo	3.201	3.434	3.870	4.035	4.036	4.395	5.253	5.529	6.787	7.420	8.636	9.381	11.384	12.229	13.502	16.566	18.932	24.911	27.774	45.597	45.683
Fast ejendom, primo	2.014	2.184	2.420	2.623	2.639	2.884	3.609	3.694	4.669	5.473	6.432	6.789	8.522	9.435	10.470	12.943	14.837	19.999	22.327	39.406	39.468
Retligheder, primo	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	38	447	491	477	453
Husdyr, primo	546	515	690	598	632	674	722	789	862	627	836	1.117	1.176	1.028	1.093	1.411	1.527	1.685	1.515	1.864	1.868
Inventar, primo	525	607	625	697	656	709	766	853	1.067	1.153	1.158	1.201	1.387	1.472	1.593	1.808	2.057	2.244	2.644	2.998	3.133
Lagerbeholdninger, primo	116	128	135	117	109	129	156	191	190	168	211	275	300	294	346	404	473	536	798	852	761
Fast ejendom i % af landbrugsaktiver	63%	64%	63%	65%	65%	66%	69%	67%	69%	74%	74%	72%	75%	77%	78%	78%	78%	80%	80%	86%	86%
Husdyr i % af landbrugsaktiver	17%	15%	18%	15%	16%	15%	14%	14%	13%	8%	10%	12%	10%	8%	8%	9%	8%	7%	5%	4%	4%
Inventar i % af landbrugsaktiver	16%	18%	16%	17%	16%	16%	15%	15%	16%	16%	13%	13%	12%	12%	12%	11%	11%	9%	10%	7%	7%
Lagerbeholdninger i % af landbrugsaktiver	4%	4%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	2%	2%	3%	3%	2%	3%	2%	2%	2%	3%	2%	2%

A

Korrespondance med Martin Bach Andersen, Landbrug & Fødevarer

Spørgsmål:

Kære Martin

Vi er i øjeblikket i gang med at udarbejde vores speciale omkring gældsudviklingen i landbruget. I den forbindelse laver vi en indtjenings analyse, og kunne godt bruge din ekspertise til besvarelse af et spørgsmål.

Det drejer sig om afkoblingen af den produktionsafhængige EU-støtte.

Vores beregninger viser, at mælkeproducenternes bruttoudbytte pr. ko lå meget stabilt indtil 2005, hvorefter afkoblingen af støtten medvirkede til en større volatilitet.

Planteavlerne, som gennemsnitligt modtog lidt højere støtte pr. bedrift, viste derimod en forholdsvis høj volatilitet i bruttoudbyttet pr. ha., både før og efter afkoblingen af den produktionsafhængige støtte.

Skyl-des dette at verdensmarkedet for korn er mere globalt, imens verdensmarkedet for mælk er mere regionalt (og dermed lettere at "kontrollere")? Eller skyldes det evt. mælkekvoter?

Vi håber at du har tid til at svare på vores spørgsmål, på forhånd tak!

Venlig hilsen

Rasmus Munk Pedersen og Jonas Brandt

Svar:

Hej Rasmus

Der er naturligvis ikke noget simpelt svar på dit spørgsmål da udsvingene skyldes samspejlet mellem mange faktorer.

Den vigtigste faktor er at EU ikke regulerer priserne på korn og mælk længere – i hvert fald ikke i samme grad som før 2002. Dermed har prisudsving på verdensmarkederne større betydning for priserne i EU og i Danmark.

Kornprisen er kortsigtet – alt produceres og forbruges på et år. Derfor opleves der store udsving. Samtidig handles korn og andre afgrøder globalt i store mængder.

For animalske produkter er det anderledes. Langt størstedelen produceres til hjemmemarkedene. Eksempelvis Kina har 50 pct. af verdens svinekødproduktion og jeg mener Indien har ca. halvdelen af verdens mælkeproduktion. Dermed udgør den mængde som handles på verdensmarkederne kun en meget lille del af den samlede produktion, og det medvirker til at stabiliserer priserne.

Samtidig kræver animalske produkter en længere tidshorisont for at den producerede mængde kan tilpasse sig ændringer i prisen. Specielt når der er bundet meget kapital i produktionsapparatet som vi har det i Danmark.

Efter min mening er det således ikke den afkoblingen af den produktionsafhængige støtte der er årsag til prisudsvingene. Det er der imod øget markedsliberalisering og at EU ikke længere intervenere i markederne for at styre priserne.

Jeg håber det kan hjælpe og I er velkomne til at kontakte mig igen.

Hvad læser I og vil I sende specialet til mig når der er færdigt?

Venlig hilsen

Martin Bach Andersen

Konsulent, cand.oecon.agro
Erhvervsøkonomisk Analyse og Statistik
Landbrug & Fødevarer

B

Korrespondance med Jacob Vesterlund Olsen, Videncentret for Landbrug

Spørgsmål:

Hej Jakob

Vi studerer Cand.merc. i finansiering og regnskab på Copenhagen Business School, og er i øjeblikket i gang med at udarbejde vores speciale, som skal belyse gældssituationen i landbruget i forbindelse med bankkrisen. Opgavens fokus vil ligge på årsager og løsninger.

I den forbindelse har vi en række spørgsmål, som vi søger svar på. Vi har tidligere kontaktet Stine Hjarnø Jørgensen, som sagde at vi skulle kontakte dig i forhold til et par spørgsmål. Vi håber at du kan hjælpe med lidt afklaring.

1. Findes der data på hvor mange landbrug der bliver drevet som personligt ejede virksomheder, og hvor mange der bliver drevet som kapitalsselskaber?
2. Vi har brugt Danmarks Statistik (DS) til at finde jordpriser, men der er desværre kun data tilgængeligt tilbage til 1992. Vi finder det lidt uhensigtsmæssigt med et så lille datasæt, da priserne er steget konstant siden 1993. Har i data der går længere tilbage?
3. Vi har anvendt landbrug på over 15 ha i vores udregning af jordprisen, har du en fornemmelse af om det er den korrekte skæring? Vi vil netop gerne undgå at ejendommenes værdi har for stor betydning i vores data, og vi fornemmer at 15 ha er den generelt mest anvendte skæring.

Det er muligt at meget af jeres data ikke uden videre kan sendes rundt, hvilket vi selvfølgelig fuldt ud forstår. Hvis du mangler en uddybning af et spørgsmål eller lignende er du selvfølgelig meget velkommen til at kontakte os.

På forhånd tak!

Venlig hilsen

Jonas Brandt og Rasmus Munk Pedersen

Svar:

Hej Jonas og Rasmus

Jeg beklager det sene svar. Jeg vil efter bedste evne svare på jeres spørgsmål:

Ad 1:

Dette er en opgørelse, som baserer sig på tal fra sidste år. Det er heltidsbedrifter, hvor der er produktion i, dvs. ikke holdingselskaber.

	Alle	Svin	Planter	Malkekøveg
Total antal	12400	3460	2679	3900
Procent IS	6,4pct.	7,3pct.	5,2pct.	8,4pct.
Procent selskaber	4,8pct.	7,7pct.	5,8pct.	1,3pct.
Procent Enkeltmandsejet	88,7pct.	84,9pct.	89,0pct.	90,3pct.

Ad 2:

Vi har også kun data på jordpriser fra Skat. Vi har dog et datasæt, som går tilbage til 1968, som er vedhæftet

Der er tre forskellige ark, som hver især indeholder noget information, som I forhåbentlig kan bruge.

Ad 3:

Jeg synes, at 15 ha er en fornuftig skæring. Mindre landbrug eller små arealer, som bliver handlet er meget folksomme for, at den lige passer ind i en anden landmands jordstykker samt at der er tale om beboelsesejendomme. Det vil typisk være på større ejendomme $> 30 - 60$ ha at der kan være driftsbygninger, som repræsenterer en værdi.

Jeg håber, at I kan bruge svaret, ellers må I gerne henvende jer igen.

Venlig hilsen

Jakob Vesterlund Olsen

Specialkonsulent, cand. oec. agro. ph.d.

Økonomi & Virksomhedsledelse

VIDENCENTRET FOR LANDBRUG

Agro Food Park 15, Skejby, DK 8200 Aarhus N

C

Korrespondance med Jens Schjerning, Cheføkonom, Rådgiver & Skribent AgroMarkets

Spørgsmål:

Kære Jens

Vi er to studerende (Cand Merc. i finansiering og regnskab) fra Copenhagen Business School, som i øjeblikket skriver speciale om gældssituationen indenfor landbruget.

I denne forbindelse har vi for nylig læst en artikel i Jyllands-Posten, hvor du er blevet interviewet omkring swap-aftaler. Her vurderer du at størstedelen af landbrugets valutalån er blevet afviklet. I 2011 ramte CHF'en det højeste niveau i forhold til DKK, alligevel angiver Jyllands-Posten "kun" et foreløbigt tab på omkring 1 mia. kr. Skyldes dette ifølge din vurdering at de fleste valutaswaps positioner blev afviklet inden 2011?

Har du et indtryk af at nogle banker i højere grad end andre anvender/anvendte valutaswaps?

Håber du har lyst til at give din vurdering, på forhånd tak!

Venlig hilsen

Rasmus Munk Pedersen og Jonas Brandt

Svar:

Hej

Det er korrekt, at de "fleste" valutaswaps, lån, terminsforretninger var lukkede i år 2011 og tabet realiseret. I starten af krisen i 2008/2009, hvor sikkerhederne begyndte at blive påvirket i bankerne, er det nemt at skaffe sikkerhed, via nedlukning af valutaforretninger. I burde kunne finde tallene på danmarks statistik og /eller den danske nationalbank. Der er opgørelse af valutafinansiering i CHF.

I øvrigt mener jeg, at landbrugets får for megen skyld omkring gældssituationen. Den største belastning samfundsmæssigt ligger i ejendomme og boligmarkedet. Hvor meget er der i grunden skrevet om, at FIH erhvervsbank fik løftet 17 mia. kr. til finansielt stabilitet, grundet ejendomsspekulation og renteswaps. Vedlagt en lille artikel, som er et lille resume, at nationalbankens seneste kvartalsrapport, hvor der er et afsnit om tab mv.

God fornøjelse med opgaven

MVH

Jens Schjærning

D

Korrespondance med Erik Mægaard, Landskonsulent, Videncentret for Landbrug

Spørgsmål:

Hej Erik

Vi studerer Cand.Merc i finansiering og regnskab på Copenhagen Business School, og er i øjeblikket i gang med at udarbejde vores speciale, som skal belyse gældssituationen i landbruget i forbindelse med bankkrisen. Opgavens fokus vil ligge på årsager og løsninger.

I den forbindelse har vi en række spørgsmål, som vi søger svar på. Vi har tidligere kontaktet Stine Hjarnø Jørgensen, som har nævnt dig som ekspert indenfor jordpriser og forpagtningsafgifter. Vi forsøger at forklare jordprisen udvikling, og skal i den forbindelse bruge forpagtningsafgiften som en slags benchmark. Vi har følgende spørgsmål hvor vi håber du kan hjælpe med en afklaring.

1. Hvad er længden typisk på en forpagtningskontrakt? Har i evt. data på det, eller har du et kvalificeret bud?
2. Er det normalt at gøre en forpagtningsafgift variabel, i den forstand at afgiftens størrelse bliver produktions/prisafhængig? Har i data på det, eller har du et kvalificeret bud?
3. Vi har brugt Danmarks Statistik (DS) til at finde forpagtningsafgiften. Vi er interesseret i et dataset der går så langt tilbage som muligt, men DS har kun data tilbage til 1990. Ved du om der forefindes data for forpagtningsafgiften som går længere tilbage?
4. Vi har forsøgt at udregne en gennemsnitlig årlig forpagtningsafgift ud fra regnskabsdata på DS. Vi kan se at Landbrug & Fødevarer ofte bruger data fra DS i deres publikationer. I den forbindelse vil vi meget gerne høre jeres vurdering af niveauet for den forpagtningsafgift vi har udregnet (vedhæftet i excel-fil). Vi er især skeptisk over udviklingen fra 2005-2008, hvor forpagtningsafgiften tilsyneladende svinger meget. Mener i at forpagtningsafgiften fra DS kan defineres som "lejeudgiften på jord" eller skal der indgå andre faktorer?

5. Lidt i relation til spørgsmål 5, er vi i tvivl om hvorvidt jordafhængig EU støtte tilfalder forpagteren af jorden eller ejeren? Det er en vigtig pointe i forhold til omlægning af EU støtten i 2005, som kan umuliggøre sammenligning af jordpris og forpagtningssalgift over tid. Med andre ord, hvis denne omlægning har kapitaliseret sig ind i jordpriserne, og EU støtten tilfalder udlejereren og ikke forpagteren, er det svært at lave en direkte sammenligning.

Det er muligt at meget af jeres data ikke uden videre kan sendes rundt, hvilket vi selvfølgelig fuldt ud forstår. Hvis du mangler en uddybning af et spørgsmål eller lignende er du selvfølgelig meget velkommen til at kontakte os. På forhånd tak!

Venlig hilsen

Jonas Brandt og Rasmus Munk Pedersen

Svar:

Hej Rasmus.

Ang. dine spørgsmål:

1. Vi har ingen data, der dokumenterer forpagtningers længde men et "kvalificeret" bud. De fleste større forpagtningsaftaler er typisk 5 – 10-25 ha) vil ofte have en kortere varighed – jeg tror den typiske er etårig – der ofte uden nærmere forhandling videreføres. I afgiften kan "skjule sig" det forhold at man enkelte gange også forpagter bygninger med – men det er de seneste 20-30 år ikke så almindeligt – men vil i statistikken stå som leje af bygninger.
2. For mange år siden betalte man alene efter kapitalstaksten (sewww.statistikbanken.dk for beløbsstørrelser). Man aftalte antal hkg. byg, eller hvede pr ha og med en pris identisk med kapitalstaksten for den region ejendommen ligger i. Gennem de senere år er det blevet mere almindeligt at aftale fast pris og især ved de mere kortvarige kontrakter. De voldsomme prisstigninger i 2007 og fald i 2009 har efter min vurdering medført at mange flere går over til at om ikke hele afgiften så en væsentlig del bliver reguleret via kapitalstaksten. Så jeg tror at efterhånden er over 50 pct. reguleret via kapitalstaksten – vi har dog ingen dokumentation men primært hvad vi hører og spørgsmål vi får.
3. DS er en udmærket og konsistent kilde – det kan være at der i Fødevareøkonomisk Instituts opgørelse over landbrugets indkomstforhold går længere tilbage – så skal de findes på et bibliotek – indtil 1978 hed det Landøkonomisk Driftsbureau. Evt. vil man i DS kunne hjælpe jer – den statistik Fødevareøkonomisk tidligere lavede er nu overtaget af DS inkl. medarbejdere.
4. Vi bruger data fra DS ligesom vi har vores egen database over regnskaber som DS faktisk også bruger. DS er den mere officielle statistik som bruges til bl.a. indberetning til EU mv. De store svingninger kan skyldes det forhold at en del af betalingen er reguleret via kapitalstaksten – så prøv evt. at sammenholde hvedepris i kapitalstakst med forpagtningsafgift – og så tage hensyn til at der kan være en forskydning, da afgiften typisk betales forud. En meget stor stigning i kapitalstakst vil først slå igennem med slutopgørelsen, der finder sted et følgende år – typisk i februar/marts og man får ikke altid får "periodiseret" helt rigtigt i regnskaberne. I bør også være opmærksomme på den kobling af støtte der kom blev indført i 90, erne, når i ser på kompriser mv. Forpagtningsafgiften kan defineres som lejeafgift for jord – men andre forhold såsom rente på kapital, tilgængelighed til at låne til jordkøb, forventninger om værdistigninger på jord (som medfører at man i et stigende marked vil have tendens til at betale mere for jorden end forpagtningsafgift er mere et udtryk for hvad jorden kan forrente på kortere sigt. Mangel på kapital og stigende krav til det der hedder harmoniareal (det areal man må udbringe husdyrproduktion på i forhold til husdyrproduktionen) kan ligeledes presse forpagtningsafgiften op i det enkelte område. Endelig ligger der nogle gange det forhold at man etablerer et selskab der driver maskinparken i fællesskab og forpagter jorden – så kan prisen for forpagtningen godt være fastlagt efter andre kriterier end afkastet – jeg tror dog at omfanget reelt er så lille at det ikke kan "rykke" ved statistikken.

5. Normalt vil de såkaldte betalingsrettigheder tilfalde forpagteren som søger tilskuddet og får overdraget rettighederne mod at tilbagelevere dem ved ophør. Det er mit indtryk at dette er tilfældet for langt de fleste forpagtningsforhold. Derfor tror jeg ikke man behøver tage særlig meget hensyn til EU tilskud med mindre man ”blander” afkastet – dvs. komprisen ind i analysen.

Held og lykke med jeres opgave. Vend tilbage hvis I har flere spørgsmål.

Erik Maegaard

Landskonsulent, Planteproduktion +45 8740 5577 - +45 2033 5651

VIDENCENTRET FOR LANDBRUG Agro Food Park 15, Skejby, DK 8200 Aarhus N www.vfl.dk

E

Korrespondance med Graham Neilan, Economics and Planning Division, Department of Agriculture, Fisheries and Food

Spørgsmål:

Dear:

We are preparing our master thesis in Finance at Copenhagen Business School in Denmark. Basically we are analyzing the Danish agriculture situation in regards to the increase of the debt, in the last couple of decades. Besides that we are doing an analysis of the Danish situation. compared to some European countries. Among others Ireland.

We are very curios about how the debt situation is in Ireland. As far as we can see in the statistics database, Eurostat, price of farm land has increased until the financial crisis, but is not reflected in the debt of the farmers. At least not if you compare to Denmark, where we have experienced very steep price increases as well!

Is this true or is it just the source of the data that is not correct? Can you (or somebody else) give me a descent answer about the reasons for the high land price and the "low" debt? Furthermore we have tried to find information about the price of land from 2005 and until today, but apparently it is not easy. Can you provide me with some information about this as well?

We appreciate your help a lot and thanks in advance.

Best regards,

Rasmus Pedersen and Jonas Brandt, Copenhagen Business School

Svar:

Dear Sirs,

I refer to your query to our Corporate Affairs section earlier this week.

On the question regarding the non-correlation between land prices and farmers' debt it must be remembered that it generally wasn't everyday farmers themselves pushing up land prices during the boom but mostly developers and those who had made money during that period and decided to buy farms as hobbies. Therefore, they would have been the ones accumulating any debt, not farmers.

Also, as farmland changes hands so seldom in Ireland, the prices are somewhat theoretical as far as most farmers are concerned.

On the issue of land prices Ireland's Central Statistics Office ceased recording land prices in the mid-2000s. Since 2007 the best source of such data is the Irish Farmer's Journal (weekly newspaper) Annual Land Price Report. I attach a table below with their per acre/hectare figures for agricultural land from 2007-2011:

	Per Acre	Per Hectare 2.47105
2006	€23,600	€58,317
2007	€20,238	€50,009
2008	€15,867	€39,208
2009	€10,222	€25,259
2010	€8,741	€21,599
2011	€7,808	€19,294

Source: Irish Farmers Journal Land Price Report

I also enclose an article from the latest such report which provides further analysis of the matter.

I hope this information is of use to you – If you require any further assistance please let me know.

Yours sincerely

Graham Neilan

Bilag 9: Beregning af arbejdsproduktivit

Antal fuldtidsbeskæftigede (AWU)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Belgien	96.600,0	94.300,0	90.200,0	87.800,0	85.600,0	84.000,0	80.000,0	79.600,0	77.100,0	75.700,0	74.800,0	75.100,0	74.800,0	72.900,0	71.900,0	70.000,0	68.000,0	66.000,0	64.900,0	63.000,0	61.900,0	57.600,0
Danmark	104.800,0	101.300,0	99.000,0	97.700,0	92.900,0	89.500,0	88.400,0	86.100,0	82.000,0	77.900,0	75.900,0	75.800,0	72.200,0	70.000,0	66.900,0	62.900,0	60.900,0	58.900,0	58.100,0	56.100,0	54.100,0	53.500,0
Finnland	167.000,0	162.200,0	159.900,0	163.000,0	146.400,0	140.700,0	137.400,0	133.900,0	126.500,0	118.100,0	111.100,0	108.900,0	106.600,0	106.400,0	103.300,0	96.200,0	93.100,0	90.900,0	88.700,0	86.900,0	82.100,0	80.700,0
Frankrig	1.403.600,0	1.342.100,0	1.284.300,0	1.215.900,0	1.173.200,0	1.138.200,0	1.108.700,0	1.080.800,0	1.061.100,0	1.043.500,0	1.028.400,0	1.005.800,0	985.300,0	965.900,0	946.800,0	928.800,0	911.100,0	896.000,0	880.500,0	864.900,0	848.600,0	833.200,0
Holland	224.200,0	226.900,0	230.800,0	230.200,0	223.400,0	220.500,0	227.900,0	228.900,0	223.900,0	222.300,0	219.500,0	211.400,0	208.100,0	203.900,0	194.800,0	194.100,0	189.500,0	185.800,0	181.700,0	179.700,0	177.700,0	174.500,0
Tyskland	283.500,0	282.200,0	289.400,0	282.000,0	244.300,0	231.700,0	232.200,0	214.300,0	208.900,0	191.700,0	182.800,0	183.300,0	188.300,0	184.200,0	160.000,0	148.600,0	152.900,0	150.200,0	147.900,0	146.500,0	145.700,0	145.700,0
Polen							3.368.800,0	3.170.100,0	2.855.700,0	2.504.900,0	2.484.900,0	2.524.300,0	2.266.800,0	2.279.400,0	2.283.600,0	2.291.900,0	2.291.900,0	2.296.300,0	2.296.300,0	2.213.800,0	1.983.600,0	1.983.600,0
Sverige	104.200,0	101.300,0	99.500,0	99.000,0	97.400,0	94.600,0	91.700,0	88.800,0	84.800,0	81.000,0	80.100,0	79.400,0	78.800,0	77.800,0	76.800,0	75.600,0	74.600,0	68.600,0	65.800,0	63.200,0	59.500,0	56.700,0
Tyskland		1.137.800,0	956.800,0	891.200,0	834.000,0	792.000,0	762.100,0	739.900,0	727.400,0	714.700,0	684.700,0	668.900,0	632.500,0	610.300,0	592.000,0	583.000,0	568.000,0	552.300,0	579.600,0	567.100,0	536.000,0	526.000,0

Bruttoværditilvækst i basispriser
Mængdeindeks (2005=100)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Belgien	115	14,8	20,4	26,2	28,7	32,8	37,0	44,1	54,2	65,6	75,4	68,2	89,0	94,8	101,4	100,0	91,5	84,0	78,8	85,5	44,9	46,8
Danmark	69,1	69,3	63,6	72,8	71,8	76,1	76,4	77,4	82,0	82,6	97,6	91,6	91,7	98,8	104,0	100,0	93,4	88,6	97,6	116,5	92,4	88,3
Finnland	95,8	89,1	104,2	106,5	106,8	106,8	96,4	100,2	75,2	82,2	89,7	90,7	94,5	92,1	91,1	100,0	103,2	117,0	114,0	133,2	115,6	115,1
Frankrig	87,5	82,6	93,4	87,3	87,5	89,7	95,4	96,8	98,7	102,7	100,1	94,7	102,1	87,2	106,3	100,0	98,0	95,9	98,2	106,2	101,9	105,7
Holland	80,7	83,1	87,1	89,9	93,2	95,0	93,1	88,1	96,1	102,3	103,9	91,9	90,6	95,1	100,5	100,0	98,8	102,2	104,5	108,7	107,5	111,3
Tyskland	110,4	112,4	116,3	110,9	106,1	116,2	122,3	124,6	121,7	114,2	111,3	105,0	99,3	106,5	125,0	100,0	71,6	75,8	76,0	70,1	69,7	81,6
Polen									73,3	70,7	68,1	76,4	76,3	75,2	97,2	100,0	94,1	106,9	107,6	122,7	114,7	102,1
Sverige	107,2	88,9	76,8	83,9	72,2	70,0	75,8	79,4	63,4	68,1	71,6	72,8	81,8	82,8	91,3	100,0	106,3	106,0	104,2	98,0	83,0	90,0
Tyskland		141,0	133,2	116,1	73,8	78,6	83,4	86,2	84,3	93,6	91,7	86,9	84,5	85,3	116,5	100,0	99,6	99,0	117,6	113,1	88,7	93,3

Arbejdsproduktivit baseret på bruttoværditilvækst (ABB)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Belgien	0,00012	0,00016	0,00023	0,00030	0,00034	0,00039	0,00046	0,00055	0,00070	0,00087	0,00101	0,00091	0,00119	0,00130	0,00141	0,00143	0,00135	0,00127	0,00121	0,00136	0,00073	0,00081
Danmark	0,00066	0,00068	0,00064	0,00075	0,00077	0,00085	0,00086	0,00090	0,00100	0,00106	0,00129	0,00121	0,00127	0,00141	0,00155	0,00159	0,00163	0,00151	0,00168	0,00211	0,00171	0,00165
Finnland		0,00059	0,00056	0,00068	0,00073	0,00076	0,00070	0,00075	0,00069	0,00070	0,00081	0,00083	0,00089	0,00087	0,00088	0,00104	0,00111	0,00129	0,00129	0,00153	0,00141	0,00143
Frankrig	0,00006	0,00008	0,00007	0,00007	0,00007	0,00008	0,00009	0,00009	0,00009	0,00009	0,00010	0,00009	0,00010	0,00009	0,00011	0,00011	0,00011	0,00011	0,00011	0,00012	0,00012	0,00013
Holland	0,00036	0,00037	0,00038	0,00039	0,00042	0,00043	0,00041	0,00039	0,00043	0,00046	0,00047	0,00044	0,00043	0,00044	0,00052	0,00062	0,00062	0,00065	0,00068	0,00060	0,00060	0,00064
Tyskland	0,00038	0,00043	0,00045	0,00044	0,00043	0,00050	0,00063	0,00068	0,00068	0,00060	0,00073	0,00068	0,00068	0,00063	0,00065	0,00078	0,00067	0,00067	0,00061	0,00048	0,00056	0,00056
Polen									0,00003	0,00003	0,00003	0,00003	0,00003	0,00003	0,00004	0,00004	0,00004	0,00004	0,00005	0,00006	0,00008	0,00005
Sverige	0,00103	0,00088	0,00077	0,00085	0,00074	0,00074	0,00083	0,00089	0,00075	0,00084	0,00089	0,00092	0,00104	0,00106	0,00119	0,00132	0,00142	0,00151	0,00158	0,00155	0,00139	0,00159
Tyskland		0,00012	0,00014	0,00013	0,00009	0,00010	0,00011	0,00011	0,00012	0,00012	0,00013	0,00013	0,00013	0,00014	0,00020	0,00017	0,00018	0,00018	0,00017	0,00020	0,00017	0,00018

Bilag 11: Reformulering

Lanbruget total - reformulering		1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
AKTIVER - investeret kapital																				
Lanbruksaktiver inklusiv forpagtningsværdi		3.358	3.453	3.583	4.398	4.798	5.602	6.347	7.425	8.194	9.472	10.336	11.157	13.099	15.021	20.920	22.404	30.591	36.210	37.373
Varegæld og anden gæld		321	322	329	329	366	419	384	436	505	545	526	646	762	861	1.082	1.077	1.358	1.368	1.338
Investeret kapital		3.037	3.131	3.254	4.069	4.432	5.184	5.964	6.989	7.690	8.928	9.810	10.511	12.337	14.160	19.838	21.328	29.232	34.842	36.035
PASSIVER - Investeret kapital																				
Stats lån		42	37	31	27	23	18	13	9	7	5	3	2	1	1	1	1	..	..	39
YJlån																				
Rentetilpasningslån							39	51	137	185	290	363	553	1.035	1.704	2.240	2.192	3.053	3.234	3.284
Eurolån								14	145	315	993	1.399	1.718	2.087	2.380	3.023	4.940	7.115	9.917	11.097
Realkreditlån i øvrigt		1.811	2.003	1.997	2.244	2.557	2.721	3.094	3.284	3.321	3.006	3.343	3.584	3.556	3.638	3.441	3.338	1.950	1.680	1.465
Bank		446	424	375	434	472	545	718	874	912	1.058	1.197	1.385	1.577	2.001	2.493	3.250	3.920	4.193	4.598
Regulering til kontantværdi																				-68
Forpagtningsværdi		235	226	256	343	337	365	379	460	509	621	771	913	1.132	1.109	2.166	2.390	3.196	7.280	7.870
GÆLD inklusiv forpagtningsværdi		2.533	2.689	2.659	3.047	3.389	3.688	4.269	4.908	5.249	5.972	7.076	8.156	9.389	10.833	13.365	16.111	19.234	26.306	28.285
Andre erhverv		182	217	238	268	266	366	444	600	678	763	825	839	723	834	937	1.184	1.443	1.968	2.293
Værdipapirer		182	164	165	247	222	220	180	229	219	238	238	271	291	387	704	910	894	1.053	1.217
Indlån i pengens titel		143	152	140	136	178	248	237	228	207	247	213	205	293	321	417	636	592	522	461
Andre finansielle aktiver		119	151	170	184	170	162	186	237	266	298	337	448	517	668	773	940	1.009	1.229	1.045
FINANSIELLE AKTIVER		626	684	713	835	836	996	1.047	1.294	1.370	1.547	1.613	1.763	1.824	2.210	2.831	3.669	3.938	4.771	5.016
Brugerbolig og brugerbil		459,2	444,5	450,3	550,3	555,1	621,4	656,6	721,5	739,9	805,2	808,5	817,1	875,9	925,9	1032	1088,2	1274,6	1607,6	1696,7
NETTORENTBÆRENDE GÆLD		1.678	1.783	1.721	1.937	2.275	2.381	2.893	3.253	3.509	4.023	5.059	5.984	7.127	8.160	10.018	11.898	14.659	20.731	22.421
EGENKAPITAL		1.589	1.571	1.758	2.407	2.465	3.113	3.399	4.096	4.551	5.308	5.155	4.935	5.648	6.463	10.336	9.974	15.211	14.915	14.462
Egenkapital korrigeret		1.359	1.348	1.533	2.132	2.157	2.803	3.070	3.735	4.181	4.905	4.751	4.526	5.210	6.000	9.820	9.430	14.574	14.112	13.614
Investeret kapital		3.037	3.131	3.254	4.069	4.432	5.183	5.964	6.989	7.690	8.928	9.810	10.511	12.337	14.160	19.838	21.328	29.232	34.842	36.035

Planteproducenter - re-formule ring		1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
AKTIVER - Investeret kapital																				
Landbrugsaktiver inklusiv forpagtningsværdi		4.514	4.499	4.463	5.331	6.010	6.702	7.731	8.963	9.055	11.119	12.030	12.366	14.147	16.169	22.860	24.927	33.095	39.754	42.782
Varegæld og anden gæld		430	486	510	452	483	522	534	651	551	597	609	626	862	928	1.105	1.041	1.569	1.954	1.879
Investeret kapital		4.085	4.014	3.952	4.879	5.527	6.180	7.197	8.313	8.504	10.522	11.421	11.740	13.285	15.242	21.755	23.886	31.526	37.800	40.903
PASSIVER - Investeret kapital																				
Statslån		40	32	24	22	21	14	12	6	6	4	3	1	1	1	0	0	..	..	15
Y/lån																				
Rentetilpasningslån							42	32	174	250	377	421	612	1.144	1.501	1.964	1.702	2.829	3.194	2.846
Eurolån							-	-	108	320	1.058	1.154	1.427	1.560	1.969	2.274	3.689	4.941	7.670	8.381
Realkreditlån i øvrigt		2.153	2.387	2.029	2.323	2.885	3.206	3.629	3.823	3.440	3.060	3.593	3.829	3.350	3.596	3.415	3.473	1.659	1.616	1.663
Bank		640	518	480	507	518	572	773	820	958	1.213	1.266	1.274	1.252	1.520	2.111	2.912	3.079	3.149	2.910
Regulering til kontantværdi																				-46
Forpagtningsværdi		557	553	598	855	835	854	881	974	860	1.178	1.371	1.494	1.851	1.715	3.333	3.868	4.513	10.037	12.434
GÆLD inklusiv forpagtningsværdi		3.391	3.490	3.130	3.707	4.258	4.689	5.327	5.906	5.834	6.890	7.808	8.637	9.119	10.302	13.098	15.645	17.021	25.665	28.202
Andre erhverv		445	663	692	565	624	809	1.080	1.234	1.325	1.607	1.569	1.360	1.187	1.374	1.546	1.493	1.951	2.910	3.430
Værdipapirer		433	434	439	640	603	659	506	627	486	533	520	614	444	606	1.186	1.334	1.260	1.814	2.067
Indlån i pengeinstitutt		149	162	201	164	187	298	346	396	304	315	289	298	418	449	560	964	771	804	685
Andre finansielle aktiver		203	279	289	306	273	252	317	380	334	425	465	624	693	801	911	1.125	1.318	1.471	1.452
FINANSIELLE AKTIVER		1.229	1.539	1.621	1.675	1.687	2.019	2.249	2.637	2.449	2.879	2.843	2.895	2.743	3.230	4.203	4.915	5.300	6.998	7.634
Brugerbolig, brugerbil		525	487	479	583	624	677	740	853	814	911	881	925	964	1.016	1.168	1.284	1.445	1.816	1.983
NETTORENTEBÆRENDE GÆLD		1.899	1.708	1.270	1.741	2.259	2.331	2.708	2.843	2.978	3.555	4.525	5.280	5.894	6.565	8.310	10.088	10.999	17.759	19.576
EGENKAPITAL		2.448	2.549	2.922	3.430	3.580	4.187	4.859	5.897	5.933	7.422	7.337	6.923	7.873	9.185	14.029	14.440	21.250	20.949	22.319
Eigenkapital korrigeret		2.185	2.305	2.683	3.138	3.268	3.849	4.489	5.470	5.526	6.967	6.896	6.461	7.392	8.677	13.445	13.798	20.528	20.041	21.327
Investeret kapital		4.084	4.014	3.952	4.879	5.527	6.180	7.197	8.313	8.504	10.522	11.421	11.740	13.286	15.242	21.755	23.886	31.527	37.800	40.903

Kvægproducenter - reformuleret ring		1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
AKTIVER - Investeret kapital																				
Landbrugsaktiver inklusiv forpagtningensværdi		2.619	2.713	2.888	3.567	3.841	4.835	5.618	6.433	7.296	8.335	8.887	10.303	11.657	13.257	19.220	19.465	26.348	32.436	32.907
Varegæld og anden gæld		255	241	241	237	260	292	289	305	405	447	412	595	583	554	811	837	984	821	886
Investeret kapital		2.364	2.472	2.646	3.330	3.582	4.543	5.329	6.128	6.891	7.888	8.475	9.708	11.074	12.703	18.409	18.627	25.364	31.615	32.022
PASSIVER - Investeret kapital																				
Statslån		43	38	35	30	25	22	16	11	8	6	5	4	2	1	2	2	..	..	46
Y/lån		..	..	..	..	..	21	36	63	121	211	265	484	840	1.501	2.059	2.092	2.721	2.828	2.578
Rentetilpasningslån		..	..	..	..	..	..	12	76	180	770	1.254	1.591	2.017	2.207	2.995	4.640	7.052	10.379	10.764
Eurolån		1.390	1.514	1.608	1.816	1.999	2.247	2.533	2.726	2.979	2.809	2.982	3.157	3.388	3.418	3.357	3.048	2.056	1.644	1.431
Realkreditlån i øvrigt		320	312	297	369	433	452	535	704	757	886	885	1.122	1.316	1.715	2.323	2.579	3.519	4.237	4.656
Bank		147	143	154	210	213	244	272	349	401	448	584	734	865	663	1.510	1.510	2.122	5.303	5.761
Regulering til kontantværdi		1.900	2.007	2.094	2.424	2.670	2.986	3.404	3.929	4.445	5.130	5.975	7.091	8.427	9.505	12.246	13.871	17.471	24.391	25.167
Forpagtningensværdi		88	76	94	149	128	162	227	322	382	373	396	417	279	351	360	667	767	953	1.081
GÆLD inklusiv forpagtningensværdi		78	74	70	100	99	77	68	99	90	112	104	123	172	242	341	406	269	393	576
Andre erhverv		126	132	111	94	122	182	157	152	136	197	182	165	200	228	245	476	411	314	307
Værdipapirer		77	96	117	118	122	103	116	168	216	221	229	315	331	386	590	693	683	909	764
Indlån i pengeinstitutt		368	377	392	460	470	524	568	740	824	904	910	1.020	981	1.207	1.537	2.242	2.130	2.569	2.728
Andre finansielle aktiver																				
FINANSIELLE AKTIVER		412	406	415	509	500	560	582	628	652	700	708	700	764	793	881	909	1.083	1.390	1.448
Brugerbolig, brugerbil		1.326	1.427	1.495	1.710	1.949	2.182	2.545	2.875	3.295	3.876	4.711	5.721	7.064	7.902	10.269	11.175	14.799	21.126	21.716
NETTORENTBÆRENDE GÆLD		1.244	1.247	1.359	1.874	1.883	2.641	3.074	3.568	3.922	4.362	4.118	4.337	4.392	5.198	8.581	7.907	11.107	11.184	11.030
EGENKAPITAL		1.038	1.044	1.151	1.620	1.633	2.361	2.784	3.254	3.596	4.012	3.764	3.987	4.010	4.802	8.140	7.453	10.566	10.489	10.306
Eigenkapital korrigeret		2.364	2.472	2.646	3.330	3.582	4.543	5.329	6.128	6.891	7.888	8.475	9.708	11.074	12.703	18.409	18.627	25.364	31.615	32.022
Investeret kapital																				

Svineproducenter - reformulering		1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
AKTIVER - Investeret kapital																				
Landbrugsaktiver inklusiv forpagtningsværdi		3.842	4.060	4.215	5.188	5.660	6.330	7.132	8.357	9.579	10.757	12.050	12.597	15.558	18.024	24.691	26.618	37.800	42.352	44.428
Varegæld og anden gæld		360	358	364	403	474	553	421	502	623	650	595	692	853	1.178	1.447	1.409	1.683	1.437	1.540
Investeret kapital		3.482	3.702	3.851	4.785	5.186	5.777	6.711	7.854	8.956	10.106	11.455	11.905	14.706	16.846	23.244	25.210	36.117	40.916	42.888
PASSIVER - Investeret kapital																				
Statslån		40	39	30	25	21	15	10	8	7	6	3	2	1	1	1	2	..	..	52
Y/lån		..	..	..	..	..	69	92	236	260	374	495	679	1.329	2.450	3.155	3.118	4.181	4.270	5.061
Rentetilpasningslån		..	..	..	..	..	..	27	281	547	1.367	2.010	2.347	2.996	3.443	4.565	7.491	11.239	13.949	15.574
Eurolån		2.317	2.584	2.652	2.912	3.300	3.283	3.916	4.017	4.060	3.547	4.045	4.392	4.436	4.483	4.142	3.972	2.295	1.930	1.597
Realkreditlån i øvrigt		532	552	441	495	510	644	942	1.159	1.143	1.208	1.582	1.851	2.288	2.882	3.370	4.671	5.862	5.788	6.603
Bank																				
Regulering til kontantværdi		157	169	209	235	232	282	291	368	485	578	729	885	1.105	1.353	2.343	2.488	3.704	7.933	8.547
Forpagtningsværdi		3.046	3.344	3.331	3.666	4.063	4.293	5.278	6.070	6.501	7.079	8.863	10.156	12.155	14.612	17.577	21.741	27.281	33.871	37.335
GÆLD inklusiv forpagtningsværdi																				
Andre erhverv		160	189	191	275	274	387	417	632	680	800	904	1.012	895	937	1.082	1.559	1.783	2.333	2.777
Værdipapirer		186	153	149	240	190	180	168	196	244	247	257	244	339	420	811	1.263	1.366	1.143	1.581
Indlån i pengeinstitutt		169	180	151	188	270	329	308	259	259	295	221	209	341	368	542	569	689	517	401
Andre finansielle aktiver		136	167	185	216	186	187	210	254	303	329	411	511	600	925	886	1.118	1.173	1.446	1.166
FINANSIELLE AKTIVER		651	688	675	920	920	1.083	1.102	1.341	1.486	1.671	1.793	1.977	2.175	2.649	3.320	4.509	5.011	5.440	5.924
Brugerbolig, brugerbil		497	483	494	599	605	680	719	775	817	892	892	890	958	1.006	1.097	1.145	1.331	1.757	1.807
NETTORENTEBÆRENDE GÆLD		2.147	2.414	2.409	2.446	2.840	2.871	3.816	4.342	4.607	4.962	6.624	7.734	9.501	11.460	13.709	16.660	21.605	27.553	30.508
EGENKAPITAL		1.584	1.530	1.689	2.638	2.648	3.246	3.254	3.900	4.757	5.590	5.277	4.616	5.683	5.889	10.084	9.122	15.178	14.242	13.284
Eigenkapital korrigeret		1.336	1.288	1.442	2.338	2.346	2.907	2.894	3.513	4.349	5.144	4.831	4.171	5.204	5.386	9.536	8.550	14.513	13.363	12.380
Investeret kapital		3.482	3.702	3.851	4.785	5.186	5.777	6.711	7.854	8.956	10.106	11.455	11.905	14.706	16.846	23.244	25.210	36.117	40.916	42.888

Bilag 12: Afkastberegninger

Lanbruget total - afkastberegninger	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
DRIFTSRESULTAT FØR RENTER	312	334	379	425	480	495	326	349	560	653	462	449	530	338	541	361	312	-57	749
Lønindeks i landbruget, 2008=100	59%	60%	62%	64%	66%	68%	71%	73%	75%	78%	80%	82%	85%	87%	93%	95%	100%		
Aflønning af bruger	238	244	252	260	269	277	286	295	304	314	324	334	345	354	376	386	405	425	424
Generelle driftstilskud	18	22	16	17	18	19	23	26	23	22	21	18	18	295	362	376	392	417	422
DRIFTSRESULTAT FØR RENTER efter aflønning og driftstilskud	91	112	143	181	230	237	63	80	279	361	158	133	204	279	527	351	299	-64	747
Skat	23	28	36	45	57	59	16	20	70	90	40	33	51	70	132	88	75	-16	187
Nøpat	68	84	108	136	172	178	47	60	209	271	119	100	153	209	395	263	224	-48	560
Investeret kapital	3.037	3.131	3.254	4.069	4.432	5.184	5.964	6.989	7.690	8.928	9.810	10.511	12.337	14.160	19.838	21.328	29.232	34.842	36.035
Afkast på investeret kapital	2,3%	2,7%	3,3%	3,3%	3,9%	3,4%	0,8%	0,9%	2,7%	3,0%	1,2%	0,9%	1,2%	1,5%	2,0%	1,2%	0,8%	-0,1%	1,6%
Inflation	2,1%	1,3%	2,0%	2,1%	2,1%	2,2%	1,8%	2,5%	2,9%	2,4%	2,4%	2,1%	1,2%	1,8%	1,9%	1,7%	3,4%	1,3%	2,3%
Afkast på investeret kapital inklusiv inflation	4,4%	4,0%	5,3%	5,4%	6,0%	5,6%	2,6%	3,4%	5,6%	5,4%	3,6%	3,0%	2,4%	3,3%	3,9%	2,9%	4,2%	1,2%	3,9%
Renteudgifter	243	256	241	260	279	283	302	326	353	394	407	436	457	469	591	788	1.174	1.037	946
Renteberende gæld	2.533	2.689	2.659	3.047	3.389	3.688	4.269	4.908	5.249	5.972	7.076	8.156	9.388	10.833	13.365	16.111	19.234	26.306	28.352
Långævnernes afkastkrav (r_d)	9,6%	9,5%	9,1%	8,5%	8,2%	7,7%	7,1%	6,6%	6,7%	6,6%	5,8%	5,3%	4,9%	4,3%	4,4%	4,9%	6,1%	3,9%	3,3%
10-årig statsobligation	9,0%	7,3%	7,9%	8,3%	7,2%	6,3%	5,0%	4,9%	5,7%	5,1%	5,1%	4,3%	4,3%	3,4%	3,8%	4,3%	4,3%	3,6%	2,9%
DM	55%	57%	53%	48%	51%	46%	49%	47%	46%	45%	52%	57%	58%	58%	50%	56%	50%	59%	62%
FN	45%	43%	47%	52%	49%	54%	51%	53%	54%	55%	48%	43%	42%	42%	50%	44%	50%	41%	38%
Afkastkrav	8,0%	7,2%	7,3%	7,4%	6,7%	6,0%	5,2%	5,0%	5,4%	5,0%	4,7%	4,1%	3,9%	3,3%	3,6%	3,9%	4,4%	3,2%	2,7%
Nettofinansieringsomkostninger	220	236	228	242	262	267	287	312	340	376	395	421	443	449	572	734	1.268	1.013	1.050
Nettofinansieringsomkostninger efter skat	165	177	171	182	197	201	215	234	255	282	296	316	333	337	429	550	951	760	788
Nettorenteberende gæld	1.678	1.783	1.721	1.937	2.275	2.381	2.893	3.253	3.509	4.023	5.059	5.984	7.127	8.160	10.018	11.898	14.659	20.731	22.421
Nettolånerenten	9,8%	9,9%	9,9%	9,4%	8,6%	8,4%	7,4%	7,2%	7,3%	7,0%	5,9%	5,3%	4,7%	4,1%	4,3%	4,6%	6,5%	3,7%	3,5%
Finansiel gearing	1,23	1,32	1,12	0,91	1,05	0,85	0,94	0,87	0,84	0,82	1,06	1,32	1,37	1,36	1,02	1,26	1,01	1,47	1,65
Egenkapitalforrentning	-7,1%	-6,9%	-4,1%	-2,2%	-1,1%	-0,8%	-5,5%	-4,7%	-1,1%	-0,2%	-3,7%	-4,8%	-3,4%	-2,1%	-0,3%	-3,0%	-5,0%	-5,7%	-1,7%
Egenkapitalforrentning inklusiv inflation	-2,4%	-3,9%	0,1%	1,9%	3,2%	3,3%	-2,0%	0,0%	4,2%	4,1%	1,2%	0,1%	-0,6%	2,1%	3,5%	0,8%	1,8%	-2,5%	4,4%

Planteproducenter - Afkastberegning																			
DRIFTSRESULTAT FØR RENTER																			
Lønindeks i landbruget, 2008=100																			
Aflønning af bruger																			
Generelle driftskud																			
Driftsresultat før renter, efter aflønning og driftskud																			
25%																			
Skat																			
Nopat																			
Investeret kapital																			
Afkast på investeret kapital																			
Inflation																			
Afkast på investeret kapital inkl inflation																			
Renteudgifter																			
Rentebærende gæld																			
Långivernes afkastkrav (r - d)																			
10-årig statsobligation																			
D/V																			
E/V																			
Afkastkrav																			

Kvægsproducenter - Afkastberegning																			
DRIFTSRESULTAT FØR RENTER																			
Lønindeks i landbruget, 2008=100																			
Aflønning af bruger																			
Generelle driftstilkud																			
Driftsresultat før renter, efter aflønning og driftstilkud																			
25%																			
Skat																			
Nopat																			
Investeret kapital																			
Afkast på investeret kapital																			
Inflation																			
Afkast på investeret kapital inkl inflation																			
Renteudgifter																			
Rentebærende gæld																			
Långivernes afkastkrav (r - d)																			
10-årig statsobligation																			
D/V																			
E/V																			
Afkastkrav																			

Svineproducenter - Afkastberegning																			
DRIFTSRESULTAT FØR RENTER																			
Lønindeks i landbruget, 2008=100																			
Aflønning af bruger																			
Generelle driftsskud																			
Driftsresultat før renter efter aflønning og driftsskud																			
25%																			
Skat																			
Nopat																			
Investeret kapital																			
Afkast på investeret kapital																			
Inflation																			
Afkast på investeret kapital inkl inflation																			
Renteudgifter																			
Rentebærende gæld																			
Långivernes afkastkrav (r_d)																			
10-årig statsobligation																			
DA'																			
EA'																			
Afkastkrav																			