



Ejerskifte

Finansier din kommende virksomhed



På de følgende sider bliver du guidet igennem:

1. Hvilken etableringsform er optimal for dig?
2. Hvad er den potentielle virksomhed værd?
3. Hvilke finansieringsløsninger udbydes ifm. ejendoms køb?
4. Hvilke udbydere findes på markedet?
5. Hvilke lånetyper udbydes?
6. Hvilken risiko/følsomhed vil du påtage dig?



Sammensæt sikkert din kommende finansiering

Når du skal finansiere en virksomhed, kan der ske uforudsete ting undervejs, og succesen står og falder med, om der er gjort et godt forarbejde, så flest mulige detaljer på forhånd er på plads. Der er behov for en god rådgiver, som kan vise vej, foreslå alternative ruter og til at besvare spørgsmål undervejs.

DLBR's rådgivere gør dig tryk ved at give dig

- Råd omkring den optimale etableringsform for dig.
- Overblik over, hvad ejendommen er værd.
- Overblik over, hvilke lånemuligheder du har.
- Råd omkring fordele og ulemper ved forskellige lånetyper.
- Råd omkring risikoen/følsomheder ved forskellige lånetyper.
- Overblik over dine muligheder vha. scenarieanalyse.
- Råd omkring skattemæssige overvejelser.

Husk:

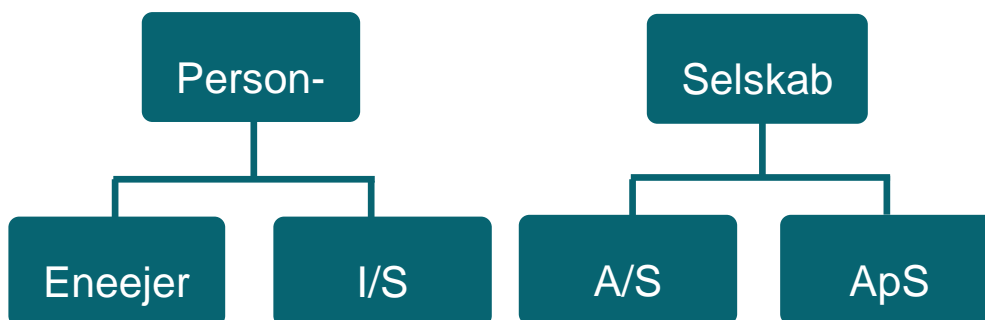
Du kan ikke starte for tidligt med at forberede og planlægge finansieringen af din kommende virksomhed. Mange forhold skal undersøges, så du hele vejen igennem træffer de rigtige valg, og nogle muligheder kræver, at man er ude i god tid.

1. Hvilken etableringsform er optimal for dig?

Når du går med overvejelserne om at starte som selvstændig, er der mange faktorer, du skal have på plads inden. Disse faktorer er forskellige afhængige af, hvilken situation du står overfor. Overordnet findes der i dag seks indgange til at starte som selvstændig, som hver især har sine fordele og ulemper.



Udover at tage stilling til hvilken type af virksomhed du ønsker, skal du også overveje, hvilken ejerform du ønsker.



Overvej i den forbindelse

- Hvilken etableringsform der er optimal for dig?
- Hvilken ejerskifteform, du står overfor? Fri handel, familiehandel (far/søn), overtagelse/indtræden i I/S, forpagtning, overtagelse fra enten bank- eller realkreditejendom eller tvangsauktion.

Din rådgiver kan hjælpe dig med

- Fordele og ulemper ved forskellige typer af etableringsformer.

- Overblik over, hvilke mulige løsninger der er ved overtagelse af en ejendom.
- Hvilke analyser, der er nødvendige, før en ejendom kan kvalificere sig som købsmoden.

2. Hvad er den potentielle virksomhed værd?

Når du er blevet mere bevidst om, hvilken etableringsform der er optimal for dig, er næste skridt at udpege din kommende ejendom. Denne proces er måske den sværeste øvelse i forløbet – du skal være meget omhyggelig med at vurdere de ejendomme, som du enten selv indhenter salgsoptillinger på eller får tilbudt. Det kan du gøre på flere måder – øvelsen er i sidste ende at vurdere, hvor meget den potentielle virksomhed er værd.

Overvej i den forbindelse

- Hvordan ser bedriftens produktionsforhold ud – på kort og lang sigt?
- Hvordan vil økonomien være på bedriften?
- Hvad er den realistiske værdi af bedriften?

Din rådgiver kan hjælpe dig med

- At vurdere, hvilke analyser der er nødvendige, før en ejendom kan kvalificere sig som købsmoden.
- At få vurderet produktionsforholdene på bedriften i form af en bedriftsanalyse af kapitalapparatet.
- At opstille en økonomisk plan og et budget for produktionen.
- At få et realistisk bud på, hvad ejendommen er værd.

3. Hvilke finansieringsløsninger udbydes ifm. ejendoms køb?

Der findes flere forskellige finansieringsløsninger ifm. et ejendoms køb. Den mest traditionelle finansieringsform er sammensat af real-kreditfinansiering kombineret med et efterfølgende banklån og en tilhørende driftskredit. I dag er det kun i de færreste tilfælde, at et ejendoms køb vil kunne finansieres ved hjælp af et realkreditlån og

I takt med finanskrisen, og skærpede kreditkrav i pengeinstitutterne, har den traditionelle finansieringsmodel været under pres. Det har medført oprettelse af Landbrugets FinansieringsBank og Vækstfonden, som – hver især eller i samspil – kan være behjælpelige med finansieringen af en ejendom. Alternativt kan sælger også tilbyde et sælgerpantebrev, hvor sælgeren stiller den yderste del af finansiering til rådighed. Herved reduceres andelen af traditionel finansiering.

Udover de traditionelle finansieringskilder udbyder AP Pension en alternativ finansieringsmodel. AP Pension finansierer jord og bygninger, mens du selv finansierer resten. Modellen tilbyder, at du på sigt (efter 8-10 år) har mulighed for at købe jord og bygninger. Indtil da forpagter du jorden til 5,2 % p.a. og lejer bygninger til 6,5 % p.a.

Den sidste løsningsmodel, som du kan overveje som alternativ til selv-eje, er indgåelse af en forpagtningskontrakt i stil med modellen fra AP Pension. Til forskel fra AP Pension forpagtes ejendommen direkte fra en eksisterende landmand. Ekstra inventar eller driftsmateriel kan evt. leas-es, mens driftskreditten enten kan komme fra et pengeinstitut eller egenfinansiering.

I 2014 arbejdes der desuden med fremskaffelse af anden kapital i form af blandt andet erhvervsobligationer, crowdfunding og folkeaktier, men endnu har ingen af disse kapitalfremskaffelsesværktøjer vundet indpas på det danske marked for finansiering af landbrugsejendomme.

Eksempler på mulige finansieringsløsninger for ejendoms køb/forpagtning

Realkredit
Pengeinstitutlån
Driftskredit/EK

Realkredit
Pengeinstitutlån suppleret
med LFB/Vækstfonden
Driftskredit/EK

Realkredit
Pengeinstitutlån
Sælgerpantebrev
Driftskredit/EK

AP Pension
Pengeinstitutlån
Driftskredit/EK

Realkredit
Pengeinstitutlån
Erhvervsobligationer
Driftskredit/EK

Realkredit
Erhvervsobligationer
Driftskredit/EK

Realkredit
Pengeinstitutlån
Crowdfunding
Driftskredit/EK

Realkredit
Crowdfunding
Driftskredit/EK

Forpagtning
Leasing
Driftskredit/EK

Overvej i den forbindelse

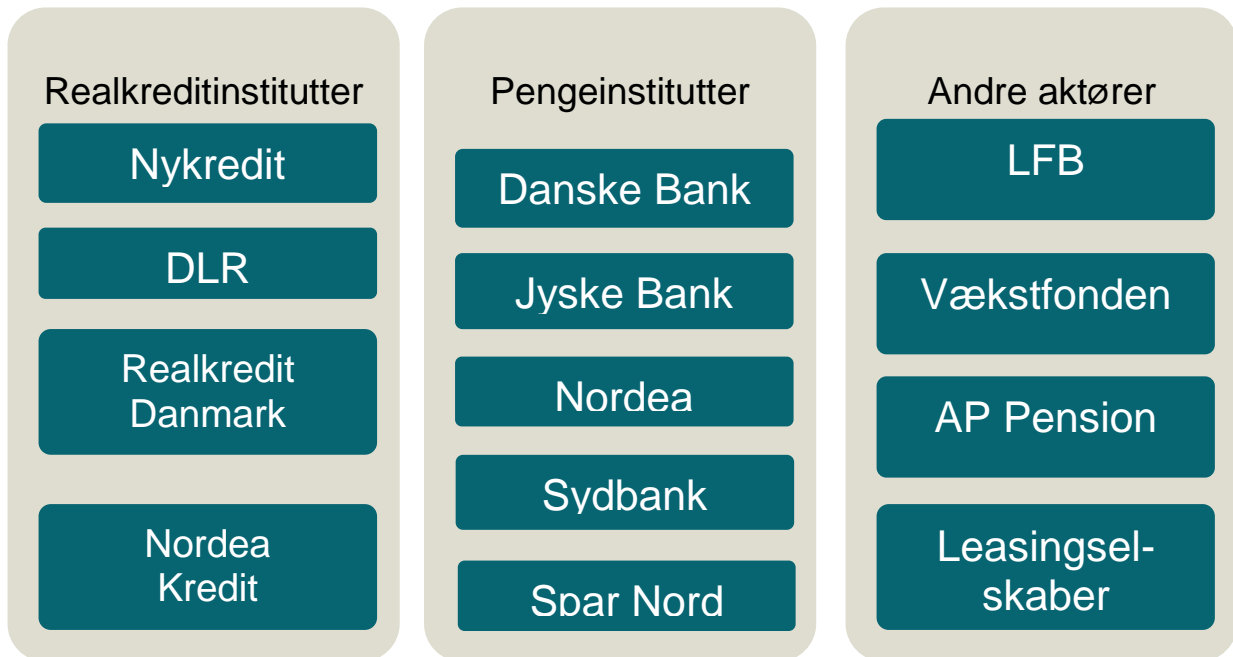
- Hvilke finansieringsløsninger du vil foretrække i forhold til valg af ejerform.
- Fordele og ulemper ved de forskellige finansieringsformer
- Hvilke finansieringsformer er realistisk i din nuværende situation

Din rådgiver kan hjælpe dig med

- En præsentation/introduktion af de enkelte finansieringsformer.
- At overveje fordele og ulemper ved valg af finansieringsløsning.
- At give et realistisk billede af, hvilke finansieringsløsninger der er mest realistisk at opnå.

4. Hvilke udbydere findes på markedet?

Det finansielle marked kan overordnet inddeles i tre kategorier, realkredit- og pengeinstitutter samt andre aktører. Som vist i nedenstående figur findes der inden for landbruget fire realkreditinstitutter, 103 pengeinstitutter (kun de fem største er listet) og andre væsentlige aktører er for overskuelighedens skyld opdelt i underkategorier.



Overvej i den forbindelse

- Hvilken finansiell sammensætning/konstellation du vil foretrække.
- Hvem du vil vælge som finansieringspartner, hvis du havde frit valg.
- Hvem der kunne have interesse i at finansiere den udvalgte ejendom.

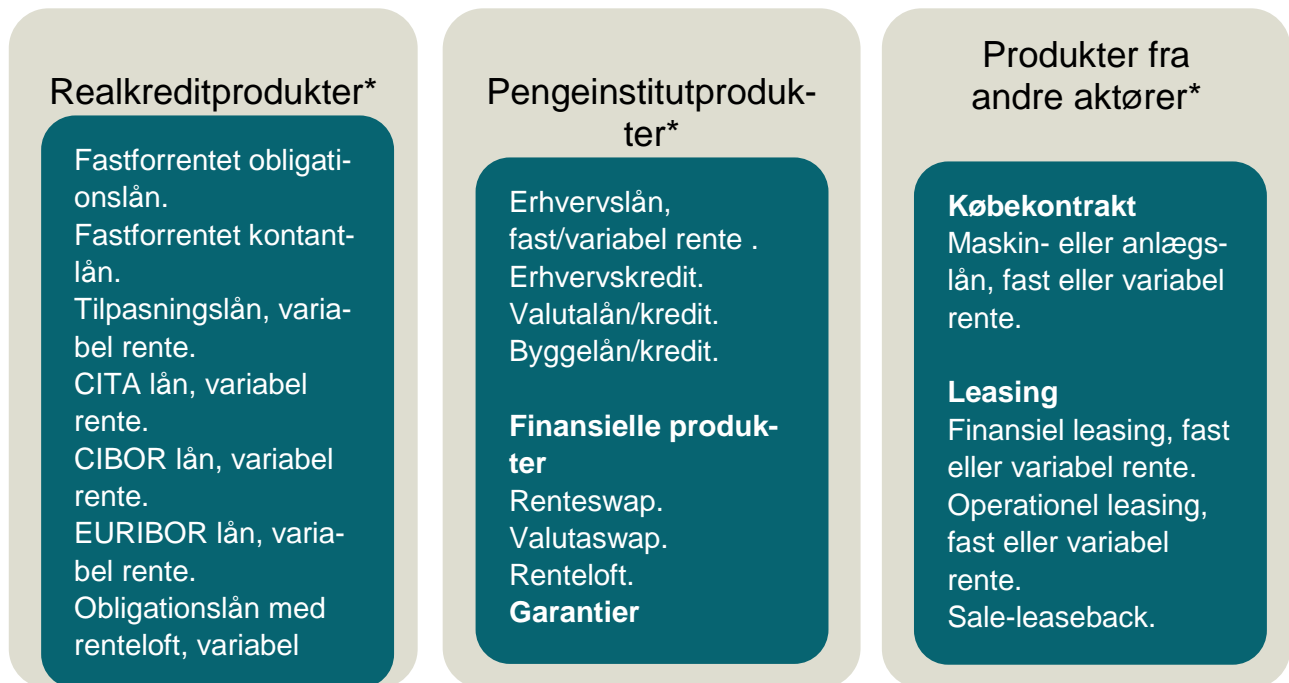
Din rådgiver kan hjælpe dig med

- At danne overblik over, hvilke finansieringspartnere der er i markedet.
- Erfaringer med realkreditinstitutter.
- Erfaringer med pengeinstitutter.

- Hvem der er lokalt forankret, og hvordan de forskellige finansielle partnere agerer – såvel i historisk perspektiv som på nuværende tidspunkt.
- Erfaringer med andre aktører på markedet.

5. Hvilke låntyper udbydes?

De forskellige udbydere har også forskellige låntyper på hylderne.



* Bemærk at nogle af låntyperne er overskifter for en række andre lån. LFB og Vækstfonden tilbyder låntyper inden for pengeinstitutproduktkategorien, mens AP Pension har en specifik forpagtningsmodel nævnt under punkt 3.

Overvej i den forbindelse

- Hvilken finansiel sammensætning du gerne vil have/foretrækker.
- Hvilke låntyper du kender.
- Hvilke låntyper du foretrækker.

Din rådgiver kan hjælpe dig med

- Produktkendskab inden for de forskellige låntyper.
- Hvilke lånemuligheder der findes.
- Hvad der kan lade sig gøre i det nuværende marked.
- Vurdering af om evt. eksisterende belåning på ejendommen med fordel kan overtages.

6. Hvilken risiko/følsomhed vil du påtage dig?

Når du skal sammensætte din finansiering, er det vigtigt, at du holder dig for øje, hvilken risiko du påtager dig ved den valgte lånesammensætning. Derfor er det tilrådeligt at tage stilling til, hvilken følsomhed/risiko du er villig til at løbe for (måske) at opnå den billigst mulige finansiering nu og her.

Overvej i den forbindelse

- Hvilke følsomheder der kan ramme dig, som enten direkte eller indirekte påvirker din finansiering?
- Hvilken risiko du kan/vil påtage dig?
- Om du har det rette finansielle beredskab?

Din rådgiver kan hjælpe dig med

- At illustrere, hvilke følsomheder der kan ramme din bedrift og dermed påvirke din finansiering vha. værktøjerne Dynamisk Strategi og Helhedsorienteret Risikostyring.
- Følsomhedsanalyser på forskellige lånesammensætninger.
- Overblik over dit finansielle beredskab.



7. Hvilke finansielle muligheder kunne du tænke dig at have fremadrettet?

Sidste skridt inden du fastlægger din endelige finansiering bør være at tænke over, hvilke finansielle muligheder, du gerne vil have fremadrettet. Det kan være, at det nuværende finansieringsvalg medfører begrænsninger. Planlæg det derfor med dine finansielle samarbejdspartnere.

Overvej i den forbindelse

- Om du og dine finansielle samarbejdspartnere har samme forestillinger omkring din finansielle fremtid.
- Om du har det rette finansielle set up til at modstå svingende indtjening, stigende renter og gebyrer samt svingende aktivpriser.

Din rådgiver kan hjælpe dig med

- Hvilken (fremtidig) plan du skal fremlægge over for dine finansielle samarbejdspartnere vha. værktøjet Dynamisk Strategi.
- Hvilken finansieringsstrategi der bedst tager højde for svingende indtjening, stigende renter og gebyrer samt svingende aktivpriser.
- Det bedst mulige finansielle set up til fremtidssikring af din ejendom.

8. Hvad med SKAT?

De fleste ved nok, at man ikke kommer udenom at overveje skattemæssige forhold, når man driver virksomhed. Som køber kan du med fordel allerede inddrage skattemæssige overvejelser i etableringsfasen. Du bør selvfølgelig have et overordnet kendskab til de skatte- og momsmæssige regler for drift af virksomhed inden du etablerer dig.

Skattemæssige forhold kan særlig inddrages i overvejelser om

- Muligheder for at opspare til etableringen gennem en etableringskonto alternativ en iværksætterkonto.
- Fordelingen af købesummen på de forskellige aktiver i handlen.
- Erhvervelse af virksomhed med succession. Hvad betyder det for dine skattemæssige forhold – også på sigt.
- Etableringsformen – betydningen af skattemæssige forskelle ved at drive virksomhed i personligt regi eller i selskabsform.

Din rådgiver kan hjælpe dig med

- At vurdere de skattemæssige konsekvenser af erhvervelse med succession, herunder størrelsen af den overtagne skattebyrde
- Analysere fordele og ulemper ved at drive virksomheden i personligt regi eller i selskabsform
- Inddrage skattemæssige forhold ved budgetlægningen.
- Lave en skattestrategi

Læs mere om ejerskifte på
landbruasinfo.dk/eierskifte