

Budget for etablering og drift af en marskgård

Budgettet omhandler etablering og drift af en økologisk marskgård baseret på ekstensiv drift med 40 stk. kødkvæg på 90 ha jord. Budgettet omhandler en periode på tre år, hvor tredje år er første 'normale' år med fuld omlægning til økologisk drift.

FORUDSÆTNINGER

- Ejendommen erhverves for 11,0 mio. kr. ekskl. maskiner, inventar, besætning og beholdninger. Bemærk: Den ejendom, der benyttes som model, udbydes til en pris på 12,2 mio. kr. ekskl. løvsøre.
- Der investeres ved overtagelsen i ombygning af stald for 300.000 kr., køb af brugt traktor med frontlæsser, 100.000 kr., hegning 50.000 kr. og naturplan 20.000 kr., i alt budgetteret til 470.000 kr. Hertil er medregnet yderligere 100.000 kr. til ikke forudsete investeringer ved overtagelse af ejendommen.
- Der budgetteres med køb af en konventionel ammekobesætning på 40 ammekøer inkl. opdræt for 500.000 kr. (12.500 kr./årsko inkl. opdræt).
- Finansieringen er anslået med forventet fuld realkreditbelåning, banklån og en anslået egenkapital (uforrentet) på 2,5 mio. kr.
- Omkostninger til etablering såsom handels- og låneomkostninger er budgetteret til 2 pct. af købsprisen + investering svarende til 240.000 kr.
- Fordelingen af købsprisen på jord, beboelse og driftsbygninger er skønsmæssigt fastsat til henholdsvis 9 mio. kr., 1 mio. kr. og 1 mio. kr.

INVESTERINGSBEHOV

Investering:			
Køb af ejendom			
- jord	=	9.000 tkr.	
- beboelse	=	1.000 tkr.	
- driftsbygninger	=	1.000 tkr.	
- maskiner, besætning, inventar og beh.	=	<u>0 tkr.</u>	
I alt købspris ejendom	=		11.000 tkr.
Investering			
- ombygning stalde til ekstensivt kvæghold	=	300 tkr.	
- køb af traktor med frontlæsser	=	100 tkr.	
- etablering af hegn incl. tilskud	=	50 tkr.	
- udarbejdelse af naturplan	=	20 tkr.	
- diverse til oprydning på ejendommen, uforudsete udg.	=	100 tkr.	
Handels- og låneomkostninger	=	<u>240 tkr.</u>	
I alt investering ved overtagelse	=		810 tkr.
Køb besætning 40 ammekøer med opdræt	=		500 tkr.
I alt investering – Marskgård	=		
			12.310 tkr.

FINANSIERING

Finansiering			
Realkredit 4.000 tkr., 30 år, fast rente 3,10% incl. bidrag*	=	3.910 tkr.	
Realkredit 4.000 tkr., 30 år, variabel rente 1,20% incl. bidrag	=	4.000 tkr.	
Pengeinstitutlån, 15 år, rente 5%	=	2.000 tkr.	
Udbetaling / egenkapital	=	<u>2.500 tkr.</u>	
Finansiering af købspris	=		12.410 tkr.**

* Der er medregnet et kurstab på fastrentelånet i realkredit på 2,25 kurspoint

** Der er medtaget 100 tkr. ekstra i finansiering i forhold til det krævede investeringsbehov, for at sikre at mindre kursudsving i finansieringen kan dækkes.

FORUDSÆTNINGER FOR DRIFT

- Dækningsbidrag i marken er budgetteret efter en ekstensiv markdrift med i gennemsnit 2.500 fe/ha avlet på de 70 ha markjord, mens 20 ha eng/marsk ikke er budgetteret med et udbytte. Der forventes ét slæt/år. Avlen er lavt sat og bør gennemregnes yderligere.
- Markdriften omlægges til økologi med økologisk omlægningstilskud i år 1 og 2, og er i år 3 fuldt økologisk. I alle år er medtaget tilskud til nedsat kg N.
- Der er budgetteret med en indtjening fra 40 ammekøer inkl. opdræt. Det er forudsat, at der i år 1 indkøbes besætning til i alt 500.000 kr. Alternativt vil der skulle bygges en besætning op i år 1-2 med fuld drift i år 3. Det er antagelsen, at dette ikke vil forbedre økonomien.
- Dækningsbidraget for ammekøer er fastsat efter normtal og beregnet ud fra en forventning om salg af økologiske dyr i år 3 til i gennemsnit 10.000 kr./ko, foderudgifter på 6.500 kr. (primært afgræsning og græsensilage) samt omkostninger til dyrlæge, avl, klovbeskæring, strøelse og rådgivning på 1.200 kr./ko, i alt et dækningsbidrag på 2.300 kr./ko. I år 1 og 2 er dækningsbidraget reguleret ned til henholdsvis 0 kr. og 1.500 kr./ko, da det er en nystartet produktion, som ikke er fuldt omlagt til økologi.
- Der er i år 1 medregnet binding af likviditet i opbygning af foderbeholdninger på 100.000 kr.
- Maskinstation benyttes i mindre grad, primært til græsensilering.
- Kapacitetsomkostninger er budgetteret ud fra normtal for lignende ejendomme.
- Lønudgiften er budgetteret til 200.000 kr. årligt. Det forventes, at produktionen kan klares med en halvtidsansættelse af en lokal landmand.
- Energi, vedligehold og diverse udgifter er holdt på et lavt niveau, da maskinparken er begrænset og produktionen sker med fokus på en ekstensiv drift.
- Afskrivninger sker med 5 pct. på bygninger (20 års levetid) og 10 pct. på maskiner (10 års levetid).
- Enkeltbetaling er fastsat ud fra oplysninger i salgsoptillingen for ejendommen med forhøjede tilskud på jorden, hertil kommer som nævnt økologitilskud, omlægningstilskud (år 1 og 2) og tilskud til nedsat N-forbrug.
- Der er medtaget en indtægt på 60.000 kr./år for udlejning af stuehus; heri er fratrukket forventede løbende omkostninger til boligen.
- Der er medtaget en finansiering på 65 pct. i realkreditbelåning, hertil banklån samt en egenfinansiering på 2,5 mio. kr. Realkreditbelåningen sker med halvdelen i fastforrentet 30-årigt lån mens den anden halvdel finansieres med et 30-årigt variabelt forrentet cibor 3 lån uden afdrag. Rentesatserne er de gældende d.d., men kan løbende ændre sig.
- Banklånet etableres som et 15-årigt serielån med 5 pct. i rente.
- Der er hertil etableret en mindre kassekredit til brug for finansiering af den løbende drift; der forventes ingen leasing eller maskingæld.
- Der er medregnet en kassekredit på 500.000 kr. ved opstart. Likviditetsudsving af driften er udelukkende reguleret over denne. Årets rente på kassekrediten er anslået til 5 pct.
- Der medtages en likviditetsbinding i større beholdninger i år 1, men ellers ingen yderligere investeringer efter opstart af produktionen i år 1. I år 2 og 3 er fastsat 100.000 kr. årligt til investeringer i endnu ikke navngivne aktiver, således at produktionsapparatet fastholdes.
- Der budgetteres med løbende afdrag på realkreditlånene på 88.000 kr. årligt og 133.000 kr. på banklånet.
- Der er i likviditetsbudgettet ikke taget hensyn til eventuelle udsving i tilgodehavender, løs gæld eller momstilsvær.

RESULTATOVERSIGT			År 1	År 2	År 3
	stk.	db kr./stk.	tkr.	tkr.	tkr.
År 1					
Ammekøer	40 á	0	0		
Markjord, ha	70 á	3.160	221		
Naturarealer, ha	20 á	0	0		
År 2					
Ammekøer	40 á	1.500		60	
Markjord, ha	70 á	3.160		221	
Naturarealer	20 á	0		0	
År 3					
Ammekøer	40 á	2.300			92
Markjord, ha	70 á	3.160			221
Naturarealer	20 á	0			0
Dækningsbidrag			221	281	313
Energi			-18	-19	-20
Maskinstation			-50	-50	-40
Vedligehold			-50	-50	-50
Lønudgift			-200	-200	-200
Forsikringer + ejd.skat			-50	-50	-50
Øvrige omkostninger			-50	-50	-50
Kontante kapacitetsomk.			-418	-419	-410
Afskrivninger			-114	-119	-124
Kapacitetsomk. I alt			-532	-538	-534
Resultat af primær drift			-310	-256	-220
Afkoblet støtte			456	456	396
Resultat før finansiering			145	199	176
Lejeindtægt stuehus			60	60	60
Rente kreditforening			-156	-156	-156
Renteudg. Pengeinstitut			-100	-93	-87
Renteudgifter KK			-18	-29	-41
Resultat før skat			-69	-19	-48

LIKVIDITET	År 1 <i>tkr.</i>	År 2 <i>tkr.</i>	År 3 <i>tkr.</i>
Resultat før skat	-69	-19	-48
Tilbageførsel afskrivn.	114	119	124
Betalt skat	0	0	0
Investeringer excl. opstart			
- beholdningsændring	-100	0	0
- investeringer bygn.	0	0	-50
- investering maskiner mm	0	-100	-50
Likviditet før afdrag	-55	-1	-24
Afdrag realkredit	-88	-88	-88
Afdrag bank	-133	-133	-133
Afdrag anden gæld	0	0	0
Likviditetsresultat	-277	-222	-246

Udvikling KK	År 1 <i>tkr.</i>	År 2 <i>tkr.</i>	År 3 <i>tkr.</i>
Træk KK primo året	0	-277	-498
Likviditetsresultat året	-277	-222	-246
Træk KK ultimo året	-277	-498	-744

Status	År 1 <i>tkr.</i>	År 2 <i>tkr.</i>	År 3 <i>tkr.</i>
Aktiver ultimo	12.056	12.038	12.014
Passiver ultimo (incl. KK)	<u>9.965</u>	<u>9.966</u>	<u>9.990</u>
Egenkapital ultimo	2.091	2.072	2.024
Soliditet	17,34%	17,21%	16,85%

FØLSOMHEDSBEREGNING ÅR 3

+/- 500 kr./ha markjord i DB	=>	+/- 35 tkr. i resultat/likviditetsresultat
+/- 10% større avl i marken	=>	+/- 22 tkr. i resultat/likviditetsresultat
+/- 10% højere pris/ kg solgt kød	=>	+/- 32 tkr. i resultat/likviditetsresultat
+/- 10% i ha tilskud	=>	+/- 40 tkr. i resultat/likviditetsresultat
+/- 1% i rente på banklån	=>	+/- 20 tkr. i resultat/likviditetsresultat
+/- 1.000 tkr. købspris ejendom (lavere pris på jorden)	=>	+/- 26 tkr. i resultat +/- 48 tkr. i likviditetsresultat
+/- 1.000 tkr. i egenkapital	=>	+/- 50 tkr. i resultat +/- 117 tkr. i likviditetsresultat

KONKLUSION

Ud fra ovenstående rentabilitetsbetragtninger kan det konstateres, at driften efter indkøring ikke er rentabel. Der opnås i opstartsårene 1 og 2 et underskud på 69.000 kr og 19.000 kr., mens det i år 3 efter omlægning til fuld økologisk drift giver et underskud på 48.000 kr.

Likviditeten er med de opstillede forudsætninger for finansieringen af ejendommen og de løbende reinvesteringer ikke i balance. Der skabes ikke en likviditet, som sikrer mulighed for at afdrage på den optagne gæld, som således bliver afdraget ved et større og større træk på kassekreditten. Såfremt der kunne sikres en finansiering uden afdragsforpligtelser, vil likviditeten være tæt på at være i balance.

En række forhold bør undersøges nærmere i den videre vurdering, herunder primært mulighederne for at skabe en større indtjening fra bedriften. Det vurderes ikke muligt at spare væsentligt på de budgetterede udgifter. Det bemærkes desuden, at en ikke uvæsentlig del af indtjeningen beror på tilskud fra EU, som i de kommende år revurderes. Hvilken effekt dette vil have på hektartilskud herunder økologitilskud, er på nuværende tidspunkt ikke kendt.