

Ejendom & indtjening

Månedens udvalgte ejendom

Bragt i samarbejde med landbogrupper.dk



Hinderupvej 14, Rødekro

Lærkegården er beliggende i landlige omgivelser, nord vest for Åbenrå i Sønderjylland. Ejendommen er bestående af hovedejendommen Hinderupvej 14 samt 2 bygningsløse ejendomme, med et samlet matrikulært areal p å ca. 163,3 ha. heraf udgør agerarealet ca. 152 ha. som er bortforpagtet. Ejendommen er oprindelig opført som en so-produktion, men er i 2016 konverteret til en slagtesvineproduktion med en årlig tilladelse til produktion af 15.840 slagtesvin.

Stuehuset er opført i 1988 som 2-familiehus, i alt 481 kvm boligareal Jfr. BBR-ejermeddelelsen. Huset opvarmes via varmepumpe /el og er idag udlejet i 2 separate lejemål for en mdr. leje på 16.800 kr. inkl. forbrug.

For nærmere info kontakt Mogens Nielsen på 2399 9795.

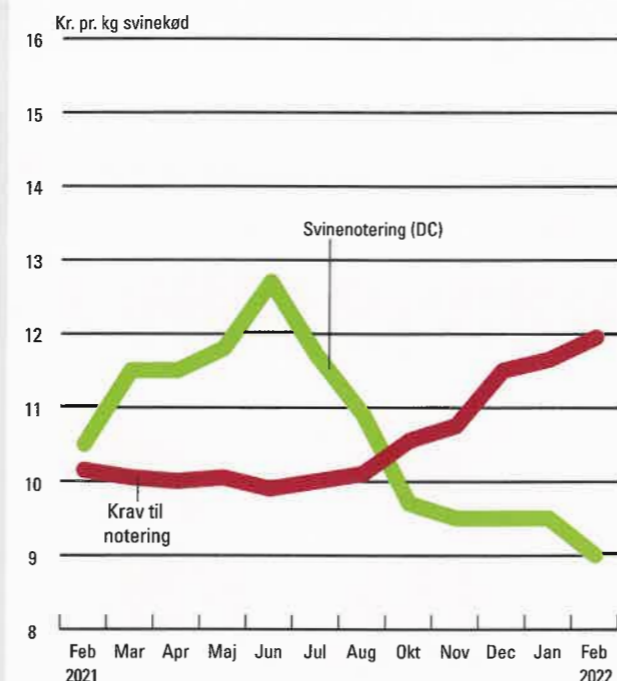
Sagsnr.	900-0521
Postnr.	6230
Boligareal m2	481
Grundareal ha:	163,37
Opført år:	1988/2005
Pris:	32.800.000
www.landbogrupper.dk	



Lignende ejendomme:

Postnr:	Areal, ha:	Pris, kr.:	Kontakt:	Telefon:
9493	77,12	19.800.000	Lynge Nielsen	2966 7858
7173	104,98	15.350.000	Finn D. Pedersen	2294 4106
7400	112,25	32.000.000	Jens Ravn	2422 9900

Indtjeningsbarometer



Svær start på året

**Nedad:** Slagtesvinenoteringen ligger nu på det laveste niveau siden 2004.

Af Leif Lanng, virksomhedsrådgiver, Fjordland

Indgangen på året 2022 har været meget udfordrende. Slagtesvinenoteringen faldt til 7,90 kr./kg. plus efterbetaling, hvilket er det laveste siden 2004. Når foderpriser og energi samtidig er steget til et meget højt niveau rammes økonomien ekstrem hårdt. Resultatet før skat viser -3.035.000 kr. (omregnet til helårsindkomst) mod forrige måneds -2.420.000 kr. De stigende omkostninger påvirker nulpunkterne, så der nu kræves en notering på ca. 11,95

kr./kg. inkl. efterbetaling og en smågrisepris på ca. 445 kr. for at opnå sammenhæng i økonomien. Ovenstående økonomi er, når smågrisene afsættes til beregnet notering, hvor dækningsbidraget er ca. 0 kr./årsso. Hvis smågrisene afsættes til udlandet efter puljenotering er de aktuelle dækningsbidrag af en væsentlig negativ størrelse. Ekstra hårdt ramt er de landmænd, som ikke har noget planteavl.

Prisændringer

	Januar 2022	+/-	December 2021
Notering inkl. efterbetaling kr.	9,00	↓	9,50
Købs-/salgspris korn, kr./hkg	226/187	↑	207/170
Soja, kr./kg	3,60	↑	3,45
F1-rente inkl. bidrag, pct.	0,75	→	0,75
Cibor 3, pct.	-0,30	↓	-0,27

Tæt på DIN økonomi

Fokuser på at minimere omkostningerne

**Økonomi:** Griseproducenternes økonomi er presset. Hold fokus på at minimere omkostningerne, så nulpunktet bliver så lavt som muligt, og dermed mindske tabet i denne periode.

Af Sisse Villumsen Schlægelberger, specialkonsulent Seges Erhvervsøkonomi

Økonomien i griseproduktionen er presset. Det skyldes en kombination af lave afregningspriser og højere foder- og energiomkostninger end de foregående år. Det er vanskeligt at påvirke afregningspriserne, mens det er nemmere at påvirke omkostningerne. Med den nuværende markedsituation er det vigtigt at holde fokus på omkostningerne og sænke nulpunktprisen, om muligt. Det vil medvirke til få virksomheden igennem denne periode med det mindst mulige tab.

Overblik over nulpunktprisen

Ved at have styr på nulpunktpriserne har man et hurtigt bedre overblik over, hvordan virksomhedens økonomi udvikler sig, og det gælder både i gode og dårlige tider. Det giver også bedre muligheder for at have et overblik over, hvilke faktorer eller omkostninger der har størst betydning for nulpunktet, så det bliver tydeligt, hvor der kan eller skal sættes ind først. Det er klart, at foderomkostningerne er en af de største omkostningsposter, og med de stigende foderpriser er denne post blevet endnu vigtigere at have styr på, men der

kan være andre områder, hvor det måske er nemmere at opnå besparelser.

Stigende nulpunktpriser

Generelt set arbejdes der altid på at have så lavt et nulpunkt som muligt, da man derved kan opnå bedre indtjening og nemmere kan stå imod udsving i afregningspriserne. Nulpunktprisen steg i 2021 i forhold til tidligere år og er endnu højere her i starten af 2022, hvilket skyldes højere omkostninger. Når der samtidig ses på udviklingen i omkostningsniveauerne for griseproducenterne i de tidligere år, så er det tydeligt, at der er meget stor spredning mellem de bedste og dårligste producenter set ud fra et økonomisk synspunkt. Der kan være mange forskellige grunde til den store spredning, fx produktivitetmæssige udfordrin-

ger, øgede omkostninger til fx energi eller i forbindelse med sygdomsudbrud. Med den nuværende situation vil spredningen mellem virksomhederne i hvert fald ikke blive mindre. Spredningen indikerer også, at der kan være eller er et stort forbedringspotentiale, hvilket bør udnyttes til at forbedre økonomien.

Det er selvfølgelig forskelligt fra virksomhed til virksomhed, hvor meget det er muligt at omkostningsoptimere – hvis det overhovedet er muligt – men det er et vigtigt fokusområde både ud fra et økonomisk og managementmæssigt perspektiv. Herudover er det også et område, der er vigtigt for de finansielle partnere i grise-sektoren, så det kan også bidrage til en god dialog med banken, hvor det pointeres, at der er opmærksomhed på området.



Figur: Nulpunktpriser i den beregnede smågrisenotering.

SEGES Erhvervsøkonomi

• Skrives af SEGES, Erhvervsøkonomi med fokus på dataindsamling i besætninger, statistik, driftsøkonomi og rentabilitetsberegninger



Anbefalinger

- 1 Hold fokus på omkostningerne, så grisene produceres med så lave omkostninger som muligt
- 2 Få et overblik over, hvilke poster der kan påvirkes, så nulpunktet nedbringes
- 3 Hav en god dialog med din finansielle partner

Nulpunktprisen

• Nulpunktprisen viser, hvad det koster at producere en smågris eller et kg grisekød, og hvis afregningsprisen ligger på nulpunktet, så går virksomhedens resultat i nul. Derfor skal nulpunktprisen gerne ligge under afregningsprisen. Den finansielle sektor benytter sig meget af nøgletallet, når de vurderer landbrugsvirksomhedernes økonomi.