



Examensarbete inom Lantmästarprogrammet

KÖP AV SKOGSFASTIGHET – EN FALLSTUDIE

PURCHASE OF FOREST PROPERTY – A CASE STUDY

Robert Pettersson

FÖRORD

Lantmästarprogrammet är en tvåårig universitetsutbildning vilken omfattar 120 högskolepoäng (hp). En av de obligatoriska delarna i denna är att genomföra ett eget arbete som ska presenteras med en skriftlig rapport och ett seminarium. Detta arbete kan t ex ha formen av ett mindre försök som utvärderas eller en sammanställning av litteratur vilken analyseras. Arbetsinsatsen ska motsvara minst 5 veckors heltidsstudier (7,5 hp).

Vid investering i skogsfastigheter ställs köparen inför beslut om hur föryngringsavverkning, gallring och skatteplaneringen ska genomföras för att uppnå ett fördelaktigt ekonomiskt resultat. För att belysa detta har en fallstudie gjorts på två skogsfastigheter i Götaland. Jag är intresserad av skog och skogsekonomi och iden till studien kom från mig själv.

Jan Larsson har varit examinator och handledare

Alnarp Maj 2008

Robert Pettersson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
SAMMANFATTNING	3
SUMMARY	4
INLEDNING	5
BAKGRUND	5
SYFTE	5
MÅL	5
AVGRÄNSNING	6
LITTERATURSTUDIE	7
PRISUTVECKLING PÅ SKOGSFÄSTIGHETER	7
EKONOMISK PLANERING	10
MATERIAL OCH METOD	12
FÄSTIGHETSBEKRIVNING	12
SKOGSÄTGÄRDER MED INKOMSTER/UTGIFTER	13
RESULTAT	15
DISKUSSION	17
REFERENSER	18
SKRIFTLIGA	18
MUNTLIGA	18
BILAGOR	19

SAMMANFATTNING

Priserna för skogsfastigheter i Sverige ökar kraftigt och under den senaste femårs perioden har priserna stigit med 77 procent. De höga skogsfastighetspriserna signalerar optimism och tilltro inför framtiden bland den privata skogsägarkåren. Samtidigt finns det också orosmoln i form av barkborreangrepp och ökad frekvens av stormar som kan påverka fastighetens ekonomi negativt.

Många skogsägare förvaltar stora kapital i form av värde i skog och fastighet och en planerad ekonomi krävs i allt högre grad för att för att nå ett bra resultat i skogen. Skog är långsiktigt och den som nöjer sig med att maximera varje enskilt år utan att planera för kommande år optimerar sällan alla parametrar tillgängliga för ett fördelaktigt ekonomiskt resultat.

Arbetet genomförs som en fallstudie på en investering i två skogsfastigheter belägna i Götaland. Skogsåtgärder för dessa planeras under en tioårsperiod och två avverkningsalternativ ställs mot varandra för att undersöka hur det ekonomiska utfallet påverkas. Stora skogsuttag de två första åren efter investeringen ställs mot att fördela uttagen över planperioden.

I arbetet undersöks också hur investeringen påverkas av fastighetsreglering med rationaliseringsförvärv jämfört med att avstå från detta

Målet med arbetet var att få ett underlag för beslut hur avverkningen ska gå till samt ett underlag för beslut om fastighetsreglering med rationaliseringsförvärv ska genomföras.

Det ekonomiska utfallet av de två avverkningsalternativen skilde sig inte nämnvärt men mindre eget kapital krävs om man fördelar avverkningen jämt över perioden.

Resultatet av studien visar att rationaliseringsförvärv innebär lägre lånenivå men effekten av rationaliseringsförvärv blir relativt liten eftersom fastigheten har stora lån. Nettot försvinner i räntekostnader och det finns då mindre möjlighet att utnyttja det underlag för skogsavdrag som finns. En slutsats man kan dra är att ska man ha nytta av rationaliseringsförvärv och skogsavdrag gäller det att man har möjlighet att köpa en fastighet till stor del med eget kapital.

SUMMARY

The price of Swedish forest properties has gone up by 77 percent during the past five years. Amongst private forest managers the high price level signals optimism and confidence for the future.

Many forest owners manage large capital in the forest and a planned economy is to a larger extent demanded to achieve a positive economic result. Forest is long-term and to maximize a single year without planning for the years to come results in less optimization of the parameters available to achieve a favourable economic result.

This case study investigates the investment of two forest properties situated in Götaland. The management of the forest has been planned for both properties during a period of ten years. Two alternatives of felling are compared with one another to investigate how they affect the investment. The first two years after the investment large fellings are made and this is compared to dividing the felling over the period.

The case study also investigates how the investment is affected by *Fastighetsreglering* and *Rationaliseringsförvärv*.

Explanation of *Fastighetsreglering*: It is sometimes possible to leave out registering a new entry into the land register if the purchaser already owns a property near by the newly acquired property. If this is the case the land needs to be transferred under the same registration as the earlier owned property. Except avoiding stamp duty *Fastighetsreglering* can be a reason to claim *Rationaliseringsförvärv*.

Explanation of *Rationaliseringsförvärv*: There are several possibilities to make use of *Skogsavdrag* with less felling. If the purchase is a so called rationaliseringsförvärv the deduction can be used coin for coin against revenues from the forest.

Explanation of *Skogsavdrag*: Purchase of land does not allow any depreciation since land is considered to have a permanent value. To make a certain deduction on the purchase price of the forest possible for purchaser, rules of *Skogsavdrag* has been added. Half of the purchase price of the forest constitutes the foundation of *Skogsavdrag*. The used *Skogsavdrag* is a latent tax debt until the day the property is sold.

A goal of the study was to get information to base the decision on how felling should be planned for the properties in the future. Another goal was to investigate whether *Fastighetsreglering* med *Rationaliseringsförvärv* should be carried out.

The result of the study shows that the difference between the economic outcome of the two felling alternatives were not significant but less of the owners money is required if the felling is divided over the period. The result also showed that the use of *Rationaliseringsförvärv* results in fewer loans but the effect of *Rationaliseringsförvärv* is relatively small since the property has large loans

The high interest reduces the balance and the effect of this is less contingency to make use of the possible *Skogsavdrag*.

A conclusion to be made from the study is that in order to benefit from *Rationaliseringsförvärv* and *Skogsavdrag* one has to be able to buy a property with a less loan and more own money

INLEDNING

BAKGRUND

I Sverige finns det cirka 22,7 miljoner hektar produktiv skogsmark varav ungefär hälften ägs av privata ägare, till antalet ungefär 350 000 (Tjäder & Seth 2003).

Priset på skogsfastigheter steg i genomsnitt med 20 procent under 2007 och över hela landet ligger prisökningen på 77 procent under en femårsperiod. Snittpriserna för Sverige har under 2007 stigit från 285 kronor per m³sk till 343 kronor per m³sk. I södra Sverige har för första gången 400 kronors-vallen spräckts och du fick våren 2007 betala 411 kronor per m³sk i snitt i Götaland (LRF Konsult 2008). Fastighetspriserna har med andra ord skjutit i höjden under 2000-talet. De höga skogsfastighetspriserna signalerar optimism och tilltro inför framtiden bland den privata skogsägarkåren. Skogsägaren kan samtidigt utsättas för svåröverskådbara förluster som han/hon har svårt att påverka själv, t.ex. storm, insektsangrepp och konjunktur. Detta tillsammans med det ökade värdet på skogsfastigheter gör det viktigt att veta hur avverkning och ekonomi ska planeras.

SYFTE

Syftet med arbetet är att få svar på följande frågor:

- Vilket är mest fördelaktigt ur ett ekonomiskt perspektiv; att fördela uttagen över planperioden eller att göra stora skogsuttag de två första åren efter investeringen?
- Hur påverkas investeringen av att göra en fastighetsreglering med rationaliseringsförvärv jämfört med att avstå från detta?
- Kan man betala dessa priser och få det att snurra likviditetsmässigt?

MÅL

Målet med arbetet är att få ett underlag för beslut hur avverkningen ska genomföras. Målet är också att få ett underlag för beslut om fastighetsreglering med rationaliseringsförvärv ska genomföras.

AVGRÄNSNING

Jag har avgränsat mig till att göra en fallstudie på två fastigheter i Götaland.

Avgränsningen gäller planering av skogsåtgärder för dessa fastigheter på två olika sätt och rör föryngringsåtgärder, röjning, gallring och slutavverkning under en tioårsperiod. Intäkter och utgifter redovisas per år under en period av tio år. Avgränsningen gäller konsekvenser av fastighetsreglering, rationaliseringsförvärv, lagfartskostnader och skogsavdrag.

I arbetet har det ej tagits hänsyn till eventuell inflation, fluktuerande timmerpriser eller förändrade övriga intäkter och utgifter, t.ex. hyror/underhåll, arrendeintäkt från jakt, avverkningskostnader med mera under tidsperioden arbetet behandlar.

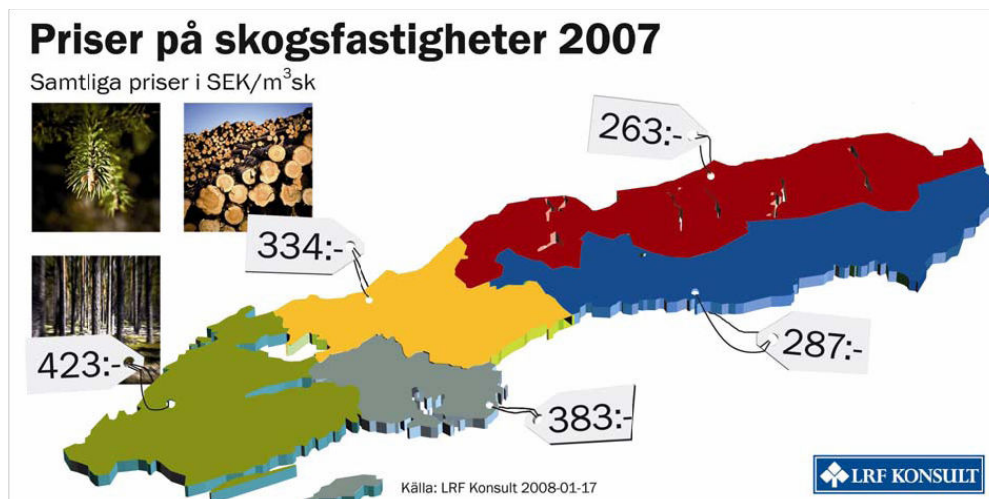
LITTERATURSTUDIE

PRISUTVECKLING PÅ SKOGSFASTIGHETER

Snittpriserna i Götaland har stigit från 372 kr till 423 kr per kubikmeter skog 2007, vilket är en ökning med 14 % jämfört med helåret 2006 (se Figur 1 och Tabell 1). Genomsnittspriserna i Sverige har stigit med 77 % sedan 2002. I Götaland har priserna under samma period ökat med 59 % (LRF Konsult 2008).

I hela landet överläts några tusen fastigheter varje år vilket blir ganska få om man går ner på lokal nivå, med andra ord är det i praktiken sällan en grannfastighet blir till salu (Tjäder & Seth 2003). Utbudet av fastigheter på marknaden har dock ökat med 15 % under det senaste året. Det beror bland annat på riksdagsbeslut om försäljning av 10 % av Sveaskogs skogsmarksarealer. Det ökade utbudet räcker dock inte för att möta det växande intresset för att investera i skog.

I södra Sverige har andelen utländska köpare nära fördubblats under det senaste halvåret och andelen utländska köpare i Götaland är idag 9 %, en siffra som för ett halvår sedan låg på 5 %. Den vanligaste köparen är en privatperson som äger skogsmark sedan tidigare, men intresset bland nya investerare stiger. Nyetableringen i Götaland under 2007 låg på 27 % (LRF Konsult 2008).



Figur 1. Snittpriser för skogsfastigheter i Sverige 2007 (LRF Konsult 2008).

Områdesindelning (se Figur 2).

Område I

Västra Götalands län, Östergötlands län, Skåne län,
Jönköpings län, Kronobergs län, Kalmar län, Blekinge län,
Hallands län

Område II

Stockholms län, Uppsala län, Sörmlands län, Örebro län,
Västmanlands län

Område III

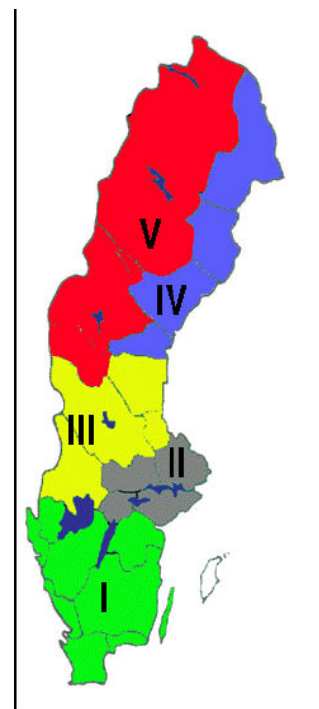
Värmlands län, Dalarnas län, Gävleborgs län

Område IV

Västernorrlands län, Norrbottens och Västerbottens kustland

Område V

Jämtlands län, Lapplandslandskap

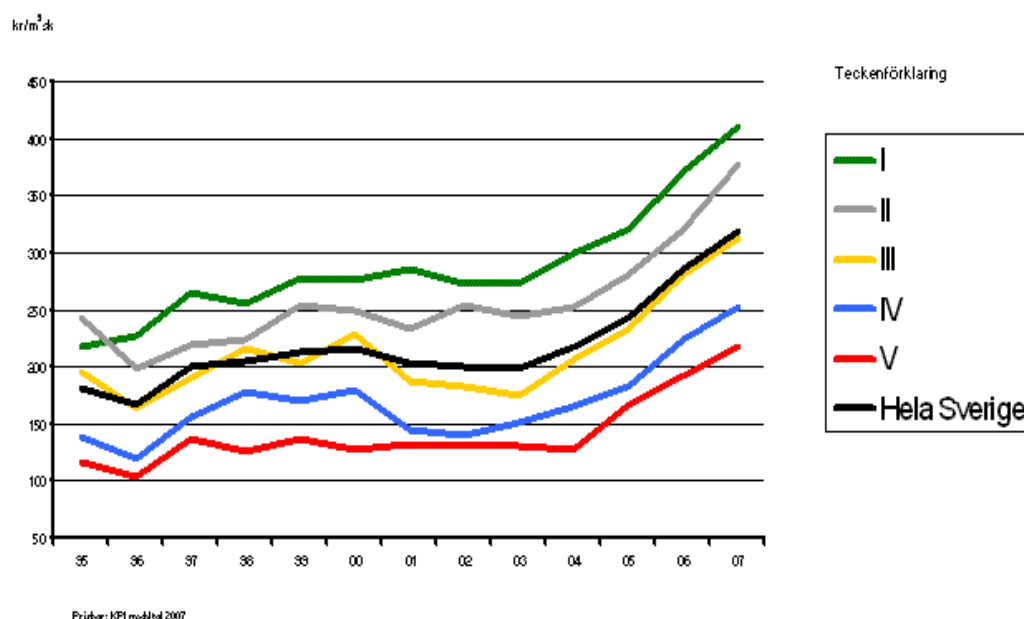


Figur 2. Områdesindelning
(LRF Konsult 2008).

Tabell 1. Genomsnittligt pris för skogsfastigheter i Sverige (SEK/m³sk) dels totalt och
dels regionalt (LRF Konsult 2008)

Område	2002 Helår	2003 Helår	2004 Helår	2005 Helår	2006 Helår	2007 Jan-juni	2007 Jul-dec	2007 Helår
V	129	130	128	168	193	219	263	263
IV	137	151	166	184	223	253	293	287
III	180	174	208	234	281	312	344	334
II	249	244	253	282	322	378	384	383
I	266	272	300	322	372	411	429	423
Hela Landet	196	198	218	244	285	320	349	343

För prisutveckling för skogsfastigheter i Sverige (SEK/m³sk), dels totalt och dels regionalt, se Figur 3 nedan.



Figur 3. Prisutveckling för skogsfastigheter per år mellan 1995-2007 (SEK/m³sk) (svart linje är för medel i landet) (LRF Konsult 2008).

Prisuppgången beror bland annat på att konkurrensen om råvaran har ökat och att användningsområden t.ex. biobränsle, etanol och råvara i kompositmaterial växer. Den rådande klimat- och energidebatten spelar också en viktig roll.

Sveriges långa kust innebär att man har nära till hamn för export av det skogen producerar.

Skogsmark är en begränsad tillgång och den årliga tillväxt som idag produceras på skogsmarken kommer inte att öka så mycket, även om vi blir bättre på skogsskötsel (Carlsson 2007). Skog är mindre konjunkturkänslig än börsen och kan ses som en trygg och stabil investering i jämförelse. De höga skogsfastighetspriserna signalerar den största optimism och tilltro inför framtiden bland den privata skogsägarkåren (Agensjö & Bygge 2006).

De största avverkningarna i de privata skogarna görs i samband med överlåtelse, köp arv och gåva. För enskilda fastigheter leder det i vissa perioder till stor aktivitet och hög avkastning. En ordentlig ekonomistyrning är viktig för att öka avkastningen på privatskogsbruket. Det räcker inte med att veta vad en skogsbruksplan säger om hur mycket det går att avverka eller hur stort virkesnettot blir, utan det är lika viktigt att ha en uppfattning om vad nettot efter skatt kan bli både innevarande och kommande år. Skog är långsiktigt och så bör även dess ekonomiska planering vara. Det finns flera möjligheter vid köp och förvaltning av skogsfastigheter som kan vara fördelaktigt att känna till för bättre beslutunderlag vid den ekonomiska planeringen (Tjäder & Seth 2003). Nedan förklaras några av dessa som belyses i fallstudien.

EKONOMISK PLANERING

Lagfart: Lagfarten är ett bevis på att det är du som äger fastigheten. När man köpt en fastighet ska man ansöka om lagfart på fastigheten hos Lantmäteriet inom tre månader efter tillträdesdagen. Sedan antecknas du som ägare till fastigheten i fastighetsregistret. Kostnaden för en lagfart (stämpelskatt) är för en fysisk person 1,5 % av den köpeskilling man betalat för fastigheten (Wikipedia 2008).

Pantbrev: För att få låna pengar till en fastighet kräver banken en säkerhet för lånet. Det innebär oftast att du lämnar en viss del av din fastighet som pant till den du får låna pengar av. Av praktiska skäl är det svårt att överlämna en pant om denna är en fastighet därför får långivaren/banken ett pantbrev som säkerhet. Ett pantbrev utfärdas som ett bevis på inteckningen. För att få ett pantbrev måste du som fastighetsägare ansöka om inteckning i fastigheten hos Inskrivningsmyndigheten. Numer är pantbreven oftast elektroniska, och förvaras på detta sätt hos banken. Kostnaden för pantbrev är i regel 2 % av det belopp som intecknas. Pantbrevet är knutet till fastigheten och kan inte föras över mellan fastigheter (Göteborgs stad Konsument Göteborg 2007).

Fastighetsreglering: Om köparen äger en fastighet i närheten av den fastighet som förvärvats, kan köparen i vissa fall välja att hoppa över steget med att registrera ny lagfart. I så fall behöver marken överföras så att den ingår i samma fastighetsbeteckning som den tidigare ägda fastigheten. Ett annat skäl för fastighetsreglering, förutom att man undviker stämpelskatt, är att det kan ge underlag att hävda rationaliseringsförvärv (Tjäder & Seth 2003).

Skogsavdrag: Eftersom mark anses ha ett bestående värde ger köpet av mark aldrig rätt till några avskrivningar. För att göra det möjligt för en köpare av skog att få visst avdrag för den del av köpeskillingen som belöper på den växande skogen har reglerna om skogsavdrag tillkommit. Det är också ett sätt underlätta finansieringen av skogen. Hälften av den del av köpeskillingen, som belöper på skogen utgör underlaget för skogsavdrag. Det utnyttjade skogsavdraget ligger som en latent skatteskuld till den dagen man säljer fastigheten. Skogsavdraget går att utnyttja på obestämd tid (Karlsson 2006).

Rationaliseringsförvärv: Det finns vissa möjligheter att utnyttja skogsavdraget med mindre avverkning. Om köpet är ett s.k. rationaliseringsförvärv kan avdraget utnyttjas krona för krona mot skogsintäkterna. Ett exempel på rationaliseringsförvärv är att en skogsägare köper grannfastigheten och att den fastighetsregleras till köparens fastighet. Rationaliseringsförvärvet gäller upp till fem år från tillträdesdagen (Agensjö & Bygge 2006).

Skogsbruksplan: Skogsbruksplan är ett verktyg i planeringen och utgör beslutsunderlag av skogsskötseln på en skogsfastighet.

Den innehåller följande fakta om skogen på fastigheten (Holmen skog 2008):

- Produktiv skogsmark och övrig mark
- Virkesförråd fördelat på trädslag och per hektar
- Tillväxt totalt och per ha
- Ståndortsindex och bonitet
- Åldersklassfördelning
- Fördelning av gallrings- och slutavverkningsbestånd
- Naturvärden
- Skötselrekommendationer för varje bestånd
- Översiktskarta över fastigheten och kartor kopplade till åtgärdsförslag

MATERIAL OCH METOD

Arbetet är genomfört som en fallstudie på två skogsfastigheter; Fastighet A och Fastighet B. Fastigheterna köps år noll som är tillträdesdagen och den är för båda fastigheterna satt till den 1/1. Fastighet A köps för 2,1 miljoner kr och Fastighet B för 32,9 miljoner kronor. Grundförutsättningar för köpet av fastigheterna är att hela köpesumman 35 miljoner kr lånas. Avgifter är noll i form av lagfart, fastighetsreglering och kostnader för att lösa pantbrev finansieras med hjälp av eget kapital. Köpesumman, 35 milj. kr lånas till en ränta på 5,5 % och på eget insatt kapital beräknas en ränta på 5,0 % (se Bilaga 7, 8 & 9 för beräkningar).

Fastigheterna ligger granne med varandra och de sköts som en brukningsenhet. Två nyupprättade skogsbruksplaner för de aktuella fastigheterna har använts som underlag för fallstudien.

Fallstudien är genomförd som en jämförelse mellan två avverkningsalternativ; Alternativ I och Alternativ II. Detta för att se vilket som är mest fördelaktigt ur ett ekonomiskt perspektiv; att fördela uttagen över planperioden eller att göra stora skogsuttag de två första åren efter investeringen.

Målet med arbetet är att få ett underlag för beslut hur avverkningen ska genomföras.

I Alternativ I fördelar man den för perioden föreslagna föryngringsvolymen jämt över planens tio år. (se Bilaga 7).

I Alternativ II slutavverkar man hälften av den för perioden föreslagna föryngringsvolymen år ett och den resterande hälften år två. (se Bilaga 8).

Fallstudien undersöker också hur investeringen påverkas av att göra en fastighetsreglering samt rationaliseringsförvärv jämfört med att avstå från detta. Alternativ II med fastighetsreglering och rationaliseringsförvärv kallas i arbetet för Alternativ III. (se Bilaga 9).

I samtliga alternativ försöker man utnyttja skogsavdraget.

FASTIGHETSBESKRIVNING

Fastighet A är ett rent skogsskifte på 21,6 ha och består av produktiv skogsmark (Se bilaga 1) (Forsgren 2008).

Fastighet B är en bebyggd skogsfastighet där den totala arealen uppgår till 643,4 ha varav ca 525 ha produktiv skogsmark och ca. 60 ha inägomark (se bilaga 2).

Byggnationen utgörs av sju mindre gårdar/torp med tillhörande ekonomibyggnader. Vissa nyttjas som åretruntbostäder (Areal 2008).

Fastigheterna är belägna i Götaland och trakten de ligger i är en mellanbyggd där barrskogen växlar med öppen inägomark. Fastigheterna har en samlad arrondering med ett väl utbyggt skogsbilsvägnät. Detta i kombination med läget intill allmän väg ger förutsättningar för ett rationellt skogsbruk.

Skogen representerar fastigheternas största värde och åldersfördelningen för fastigheterna sammantagna är relativt jämn med en stor andel slutavverkningsbar skog och även en stor andel skog i ålder för första gallring. Däremot är det relativt ont om skog i ålder för sista gallring. Enligt nyupprättade skogsbruksplaner uppskattas det totala sammanlagda virkesförrådet till 93 243 m³sk varav 52 % tall, 40 % gran samt 10 % löv och lärk. Detta motsvarar ett virkesförråd per hektar om 171 m³sk. Avverkningsförslaget under planperioden som sträcker sig tio år är sammanlagt 50 629 m³sk, varav gallring 10 092 m³sk och föryngringsavverkning 41 121 m³sk. Den årliga tillväxten för fastigheterna sammantaget beräknas till ca 3 060 m³sk per år (se bilaga 3) (Areal & Forsgren 2008).

SKOGSÅTGÄRDER MED INKOMSTER/UTGIFTER

Föryngringsavverkning

Föryngringsavverkning totalt under perioden uppskattas till 41 000 m³sk fördelat på 160 ha (se bilaga 3). Allt säljs som rotpost för ett för trakten vanligt pris, 410 kr per m³sk netto (Backman 2008).

I Alternativ I där föryngringsavverkningen är jämt fördelad över perioden avverkas 4100 m³sk per år fördelat på 16 ha per år.

I Alternativ II uppgår föryngringsavverkningen till 20 500 m³sk per år fördelat på 80 ha per år de två första åren (Areal & Forsgren 2008).

Tillväxt

Tillväxten i den slutavverkningsbara skogen beräknas vara 3,3 % per år och fås genom att ta fastigheternas sammanlagda tillväxt per år vid planens upprättande/total virkesförråd i fastigheterna; $(3\,073\text{ m}^3\text{sk}/93\,243\text{ m}^3\text{sk} = 3,3\%)$.

Den uppskattade tillväxten för gallringsskogen under perioden antas vara 7 % per år (Backman 2008).

Föryngringskostnad

Föryngringskostnaden beräknas till 12 000 kr per ha, i detta ingår:

Markberedning 1 400 kr per ha

Plantkostnad: 5 000 kr per ha (2 500 plantor/ha à 2 kr/planta.)

Planteringskostnad 3 700 kr per ha (2 500 plantor/ha à 1,5 kr/planta).

Det som planteras är främst täckrotsplantor, samtliga snytbaggebehandlade. I föryngringskostnaden ingår även en andra behandling år ett (Backman 2008).

Röjning

Det är normalt med två röjningar på den här marken. Första röjning beräknas kosta 2 300 kr per ha och andra röjning 3 500 kr per ha (Backman 2008).

Från planteringstillfälle till första röjning beräknas det ta sex år.

Röjningsbehovet innan slutavverkning beräknas för perioden uppgå till 37 ha. Dessa fördelas i både Alternativ I och II jämt över perioden, alltså 3,7 ha per år (se Bilaga 7, 8 & 9 för beräkningar). I Alternativ I blir det år åtta, nio och tio dessutom 16 ha första röjning per år baserat på storleken på föryngringsavverkningen år ett, två och tre. I Alternativ II blir det första röjning på 80 ha per år, år åtta och nio, detta baserat på storleken på föryngringsavverkningen år ett och två.

Gallring

Gallringsvolymen fördelas jämt över perioden i båda alternativen.

Total yta som gallras är 190 ha på 10 år, vilket resulterar i 19 ha gallring per år. Total volym som gallras uppgår i periodens början till 10 092 m³sk som omräknat i m³fub blir 8 477 m³fub/10år (1 m³sk=0.84 m³fub). Detta ger en gallringsvolym på ca. 850 m³fub per år. Det är företrädesvis första gallring som är aktuell under perioden och medelstammen ligger på ungefär 0,1 m³fub/träd (Areal 2008). 20 % förutsätts säljas som klenntimmer resterande 80 % som massaved. Bruttopriset förväntas ligga på 350 kr per m³fub respektive 450 kr per m³fub. Gallringskostnaden beräknas vara 170 kr per m³fub detta resulterar i ett netto på $(0,2 \cdot 450 + 0,8 \cdot 350) - 170 = 200$ kr per m³fub (Backman 2008).

Intäkter utöver skogen

Åkerarealen uppgår till ca 50 ha och den är utarrenderad som sidoarrende mot en årlig avgift om 50 000 kr.

Jakten är upplåten på 1-årskontrakt. Intäkten för jakten uppgår till ca.100 kr/ha, totalt 67 000/år.

Hyresintäkterna för torpen är ca 150 000/år (Areal 2008).

Alternativ III

Alternativ III skiljer sig från Alternativ II genom fastighetsreglering av Fastighet B till Fastighet A. Det blir då bara stämpelskatt på köpeskillingen för Fastighet A, 31 500 kr jämfört med 525 000 kr.

Förutom stämpelskatt för fastighet A tillkommer även en kostnad för fastighetsreglering i Alternativ III, denna torde vara omkring 30 000 kr (Se Bilaga 9).

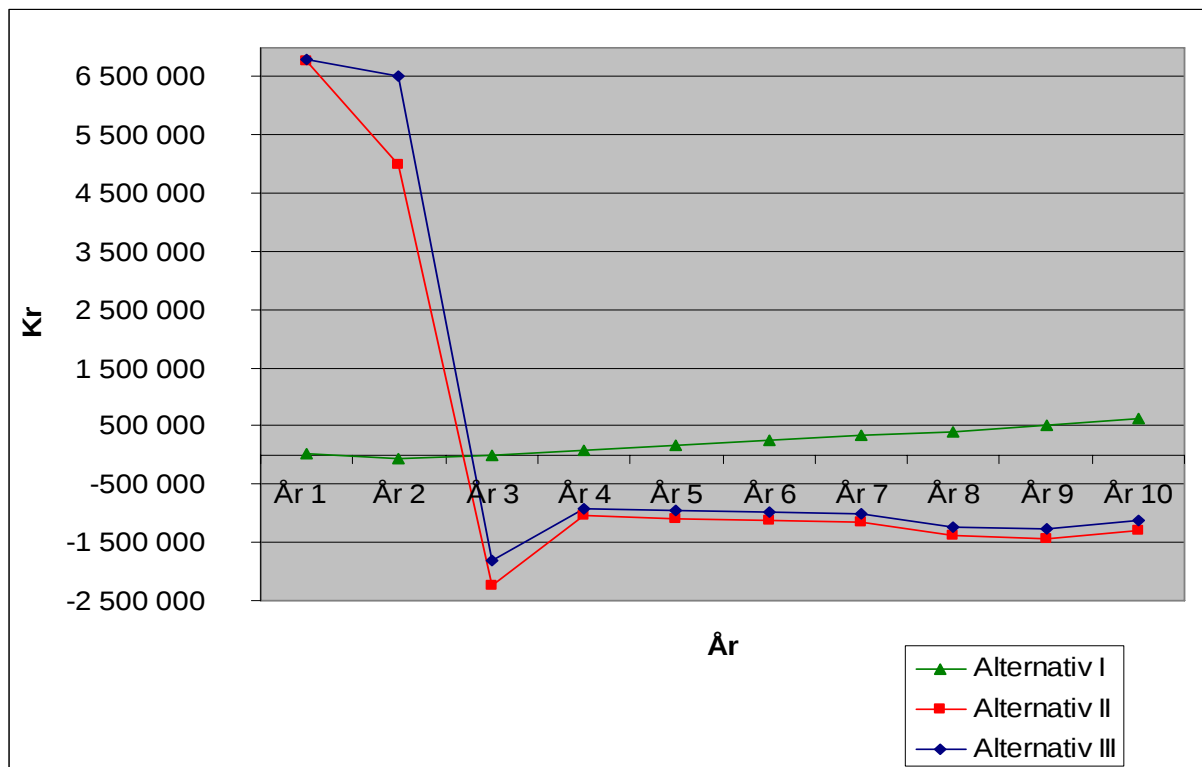
Skogsavdrag

För fastigheterna i arbetet utgör skogsmarksvärdet 89 % av taxeringsvärdet, således är underlaget för skogsavdraget hälften av 89 % av köpeskillingen. Underlaget för skogsavdraget för de båda fastigheterna tillsammans uppgår alltså till 15 575 000 kr och för att utnyttja hela avdraget måste man avverka för det dubbla. Har man fått möjlighet till rationaliseringsförvärv som är fallet i Alternativ III räcker det att avverka för 15 575 000 kr för att utnyttja skogsavdraget.

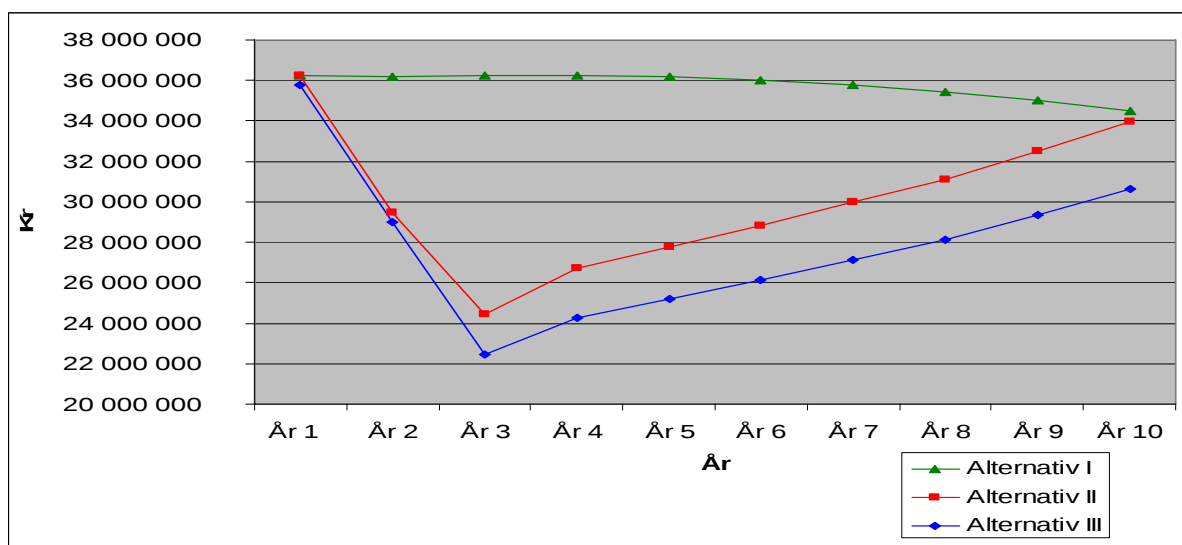
RESULTAT

Alternativ II har en något lägre lånenivå än Alternativ I i slutet av planperioden men denna skillnad är försumbar (se Figur 5). Sett ur ett tioårsperspektiv så spelar det sammanfattningsvis relativt liten roll om man fördelar uttagen över planperioden eller gör stora skogsuttag de två första åren efter investeringen.

Vad som främst skiljer Alternativ I och II är att Alternativ II går med ett underskott från år tre och framåt medan Alternativ I ger ett för varje år ökande netto pga. tillväxten i skogen (se Figur 4) (se Bilaga 4 & 5). Detta resulterar i att man måste stoppa in mer eget kapital i Alternativ II, totalt för perioden ca 11 miljoner jämfört med 1,3 miljoner för Alternativ I. (se bilaga 7 & 8). Alternativ II kräver således kapital utifrån.



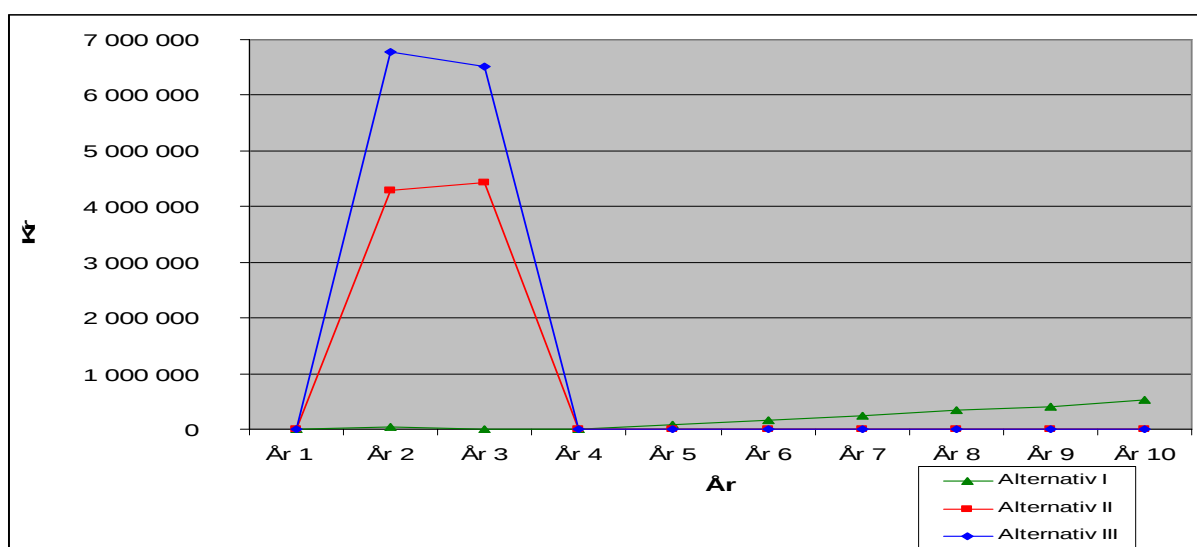
Figur 4. Nettot per år i planperioden för Alternativ I, II och III.



Figur 5. Lån under planperioden för Alternativ I, II och III.

För tioårsperioden får Alternativ III anses vara det mest fördelaktiga ur ett ekonomiskt perspektiv då den ger lägre skuld år tio jämfört med Alternativ I och II. Tillämpning av rationaliseringsförvärv och fastighetsreglering resulterar i att Alternativ III har 3,3 miljoner lägre skuldsättning än Alternativ II i slutet av perioden (se Figur 5). Orsaken till den lägre lånenivån i Alternativ III är att de större intäkterna år ett och två som ett resultat av rationaliseringsförvärv kan användas till att betala av lånet utan skatteavdrag (se Figur 6).

Utnyttjat skogsavdrag blir störst i Alternativ III och hamnar för hela perioden på 13,3 miljoner jämfört med Alternativ II där 8,7 miljoner av underlaget används. Minst blir det i Alternativ I där bara 1,8 miljoner av skogsavdraget utnyttjas. Figur 6 nedan visar utnyttjat skogsavdrag för varje Alternativ per år under planperioden.



Figur 6. Utnyttjat skogsavdrag per år i Alternativ I, II och III.

DISKUSSION

Då syftet med arbetet är att få svar på vilket som är mest fördelaktigt ur ett ekonomiskt perspektiv; att fördela uttagen över planperioden eller att göra stora skogsuttag de två första åren efter investeringen, kan man av resultatet dra slutsatsen att för en tioårsperiod spelar detta obetydlig roll.

Av de tre alternativen var det Alternativ III som resulterade i lägst skuld (se Figur 5). Trots att Alternativ III ger en lägre lånebild innebär det också att man måste skjuta till pengar utifrån för att klara räntan. Ska man klara en investering av denna typ gäller det alltså att man har möjlighet och skjuta till eget kapital då fastighet likviditetsmässigt inte bär sig själv.

Effekten av rationaliseringsförvärv blir också relativt liten eftersom fastigheten har stora lån. Nettot försvinner i räntekostnader och det finns då mindre möjlighet att utnyttja skogsavdraget som det finns underlag för. Min slutsats blir därför att ska man ha nytta av rationaliseringsförvärv och skogsavdrag gäller det att man har möjlighet att köpa en fastighet till stor del med eget kapital. Det blir då också lättare att styra den ekonomiska planering. Det intressantaste med min undersökning tyckte jag var att få ett underlag för skötsel av skogsfastigheten och jämföra olika sätt kan planera och sköta fastigheten för att uppnå ett fördelaktigt ekonomiskt utfall.

Det kan vara bättre att välja att fördela uttagen över planperioden speciellt om man har svårigheter att skjuta till kapital utifrån men också eftersom man då har möjlighet att avverka större kvantiteter om priserna skulle gå upp. Timmer och massa priserna är förhållandevis låga för stunden och tros därför öka. Den förväntade ökningen av timmer och massapriser bygger delvis på att Ryssland kommer att höja sina exporttullar samt lagren efter Gudrun och Per börjar ta slut. Det byggs ett stort sågverk bara några mil från fastigheterna i fallstudien och detta kan också bidra till ökad efterfrågan och priser. Det finns dock flera fördelar med att göra stora uttag direkt eftersom man minskar risken att utsättas för barkborreangrepp som av vissa spås bli värre än stormarna Gudrun och Per sammantagna. Gammal skog har också oftast bättre förräntning på bank än i skog och att avverka tidigare minskar risken för produktionsbortfall i form av insekter, stormar och självgallring.

Priset på fastigheten uttryckt som pris per m^3 sk år 0 är för 375 kr vilket är något lägre än snittpriset för Götaland. Prisutvecklingen har varit kraftig de senaste fem åren och man kan då anta att ökningen kommer att fortsätta även om den förmodligen kommer mattas av. Kunde man uppskatta och inkludera värdeökning i beräkningarna på fastigheterna skulle resultatet förmodligen se ljusare ut.

En investering som denna är känslig för räntehöjningar och resultaten är väldigt beroende av hur konjunkturen utvecklar sig under perioden. Räntan och näst efter den fluktuering av virkes och massapriserna påverkar resultat mest och det är därför långt ifrån säkra siffror som beräknats fram i fallstudien. Då det heller nästan aldrig är möjligt att veta det exakta utfallet av kommande avverkningar så kan det vara klokt att tillämpa viss försiktighet för att ha marginaler. För även om beräkningarna kan se exakta ut så visar de snarare tendenser vid skilda val än det exakta utfallet.

REFERENSER

SKRIFTLIGA

Agensjö, J. Bygge, M. (2006). Skatterna i skogen, Areal

Areal (2008) Skogsbruksplan Fastighet B

Carlsson, Å. (2007). Fastighetsmarknaden. Tidningen SkogsVärden Nr 1, 2007.
http://www.skogssallskapet.se/skogsvarden/2007_1/sv28.php (2008-05-15)

Forsgren, C (2008-01-18) Skogsbruksplan Fastighet A

Göteborgs stad Konsument Göteborg (2007-07-04)
<http://www.konsument.goteborg.se/prod/konsumentgbg/dalis2.nsf/vyPublicerade/94BD396F43D66B01C1257023004A3FD0?OpenDocument> (2008-05-19)

Holmen skog. (2008) Skogsbruksplan bidrar till bättre beslut.
<http://www.holmenskog.com/Main.aspx?ID=9b75ddd3-695b-4504-a05e-1a4f1ebeda7c>
 (2008-05-19)

Karlsson, R. (2006). Skog och Skatter 2006, Skogsstyrelsens förlag

LRF Konsult. (2008-01-17). Skogsmarkpriser helår 2007 område Riks.
<http://www.konsult.lrf.se/makleri/prisstatistik> (2008-04-25)

Tjäder, C., Seth S. (2003). Skog, Raster förlag

Wikipedia. (2008-04-01). Lagfart – Wikipedia, den fria encyklopedin.
<http://sv.wikipedia.org/wiki/Lagfart> (2008.04.29)

MUNTliga

Backman, U. (2008-05-17) Skogsförvaltare, Linköpings Skogstjänst

BILAGOR

Bilaga 1

Sammanställning över fastighet A

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	20,3	94
Impediment myr	0,4	2
Impediment berg	0,3	1
Inägomark	0,0	0
Väg och kraftledning	0,3	1
Övrig areal	0,3	1
Summa landareal	21,6	

Virkesförråd	m ³ sk	%
Tall	1 079	31
Gran	1 974	56
Löv	448	13

Totalt

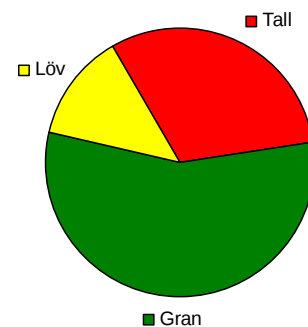
m³sk

3 501

Medeltal

m³sk per ha

172



Figur 6. Trädslagsfördelning Fastighet A (Forsgren 2008)

Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet
är beräknad tillm³sk per ha
7,6Tillväxt per år vid planens
upprättande uppskattad till ca.m³sk
105

Avverkningsförslag

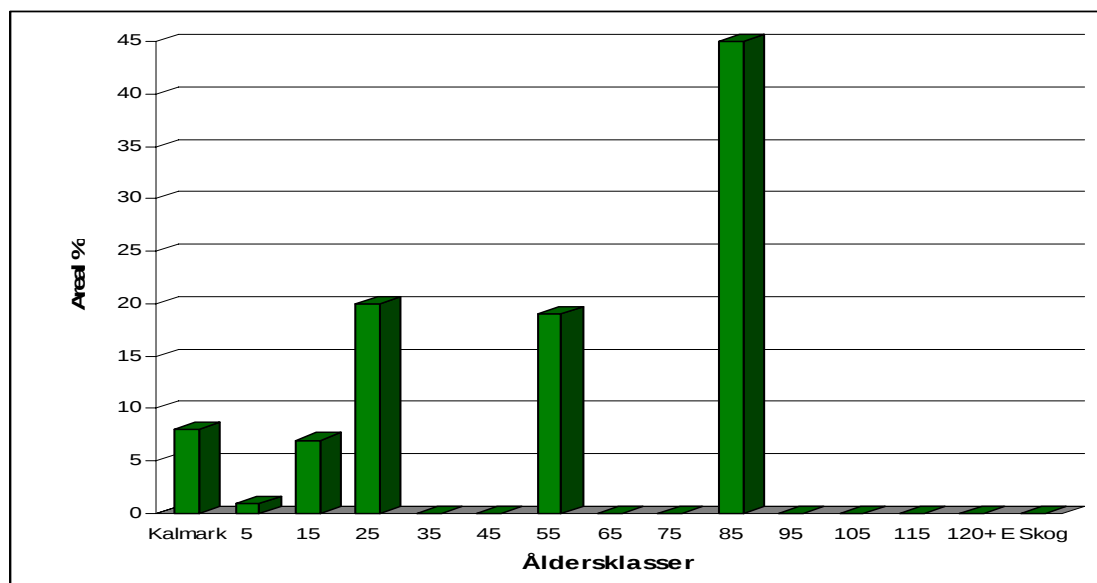
Totalt under perioden

m³sk
1 999

Varav:

Gallring 176 m³skFöryngringsavverkning 1823 m³sk

Arealfördelning



Figur 7. Åldersklassfördelning Fastighet A (Forsgren 2008)

Sammanställning över fastighet B

Bilaga 2

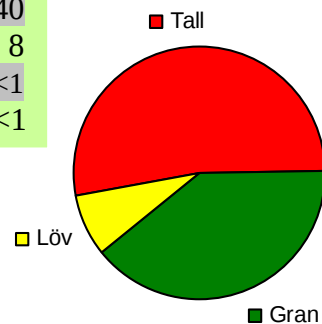
Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	524,9	82
Impediment myr	17,4	3
Impediment berg	17,8	3
Inägomark	62,2	10
Väg och kraftledning	12,3	2
Övrig areal	8,8	1
Summa landareal	643,4	

Virkesförråd

	m ³ sk	%
Tall	47 121	53
Gran	35 487	40
Löv	7108	8
Ek	14	<1
Lärk	12	<1
Totalt		
m³sk	89 752	

Medeltal

m³sk per ha
171



Figur 8. Trädslagsfördelning Fastighet B (Areal 2008)

Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet
är beräknad till

m³sk per ha
6,5

Tillväxt per år vid planens
upprättande uppskattad till ca.

m³sk
2958

Avverkningsförslag

Totalt under perioden

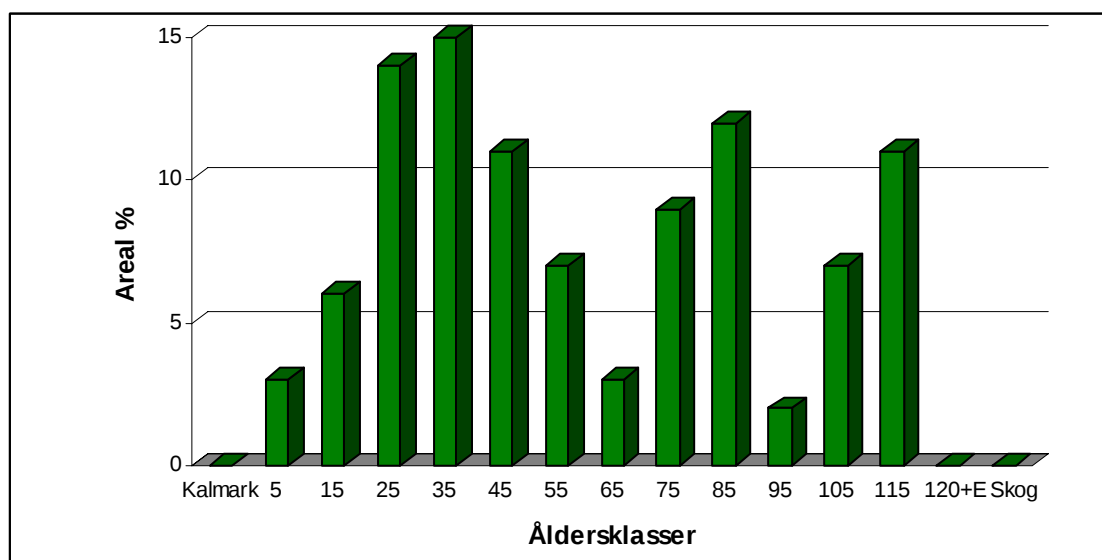
m³sk
48 630

Varav:

Gallring 9 916 m³sk

Föryngringsavverkning 39 298 m³sk

Arealfördelning



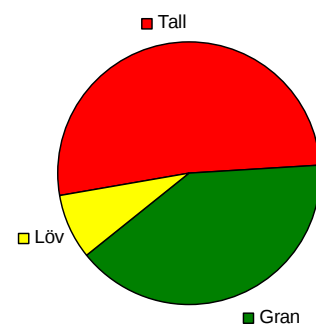
Figur 9. Åldersklassfördelning Fastighet B (Areal 2008)

Sammanställning över fastighet A och B efter fastighetsreglering

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	545,2	82
Impediment myr	17,8	3
Impediment berg	18,1	3
Inägomark	62,2	9
Väg och kraftledning	12,6	2
Övrig areal	9,1	1
Summa landareal	665	

Virkesförråd	m ³ sk	%
Totalt		
m ³ sk	93 253	
Medeltal		
m ³ sk per ha	171	

Tall	48 200	52
Gran	37 461	40
Löv	7556	8
Ek	14	<1
Lärk	12	<1



Figur 10. Trädslagsfördelning Fastighet A+B (Areal & Forsgren 2008)

Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
6,5

Tillväxt per år vid planens upprättande uppskattad till ca.

m³sk
3060

Avverkningsförslag

Totalt under perioden

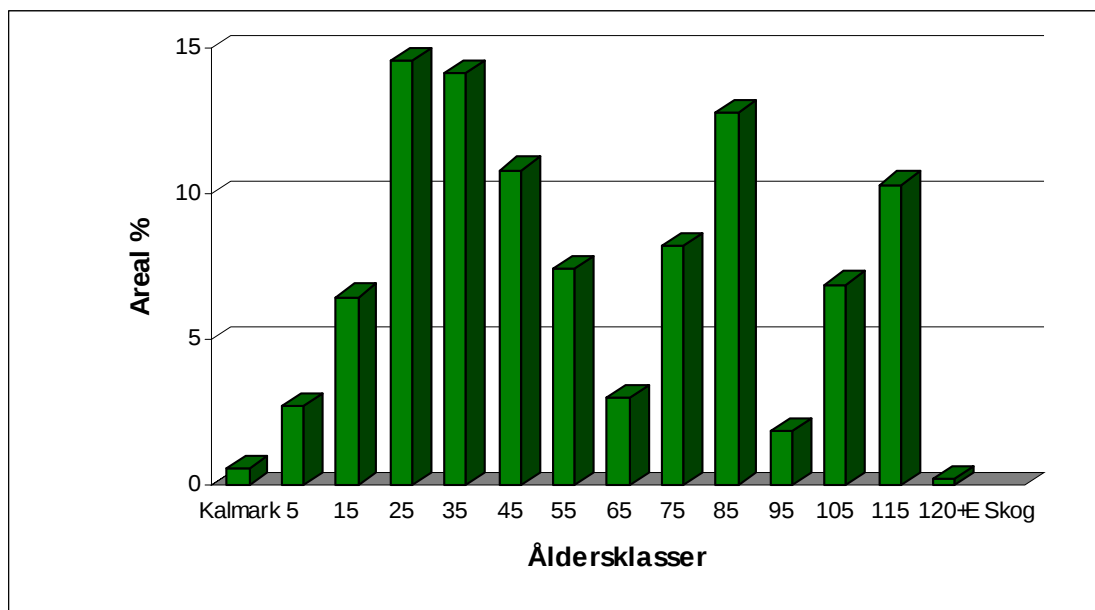
m³sk
50 629

Varav:

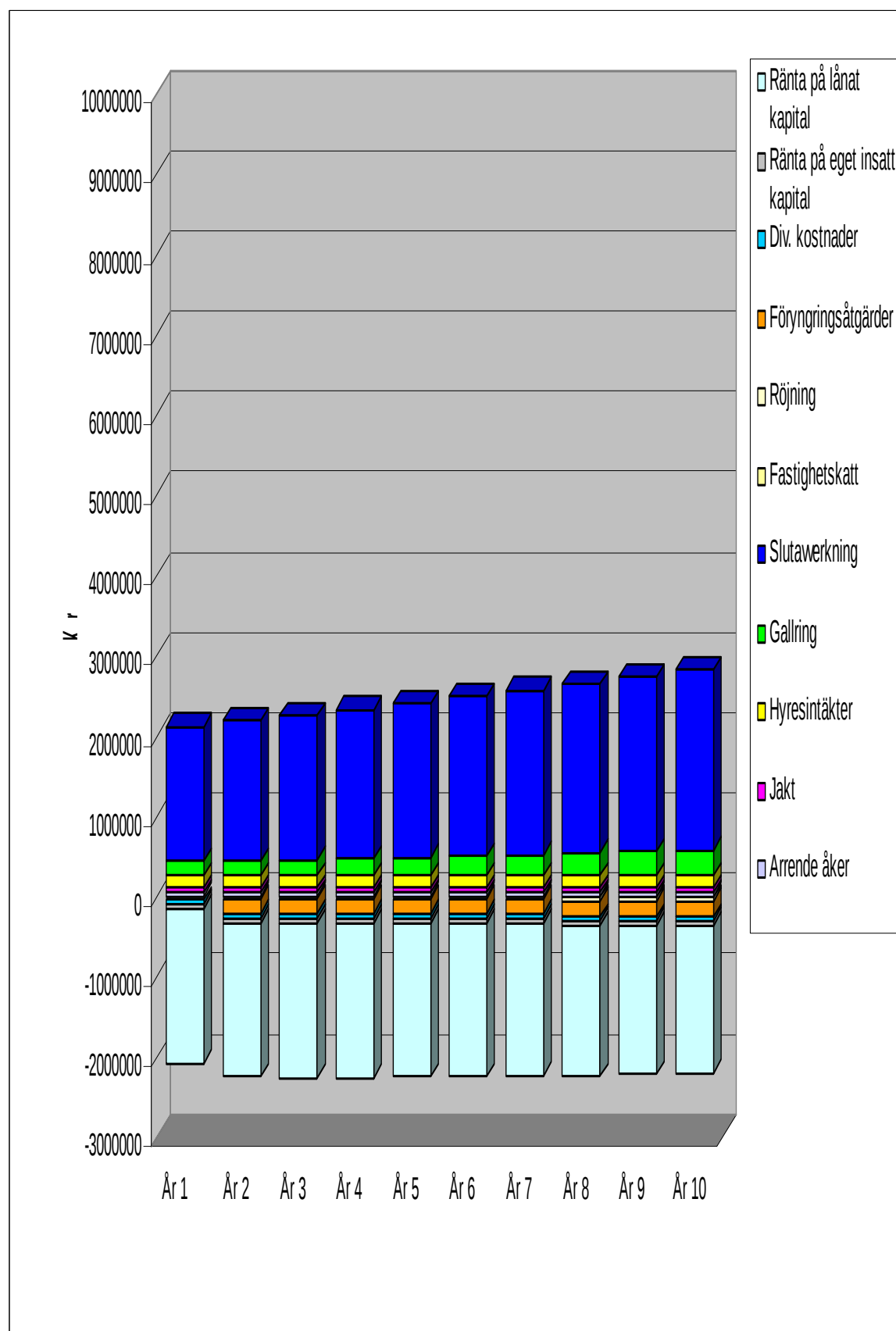
Gallring 10 092 m³sk

Föryngringsavverkning 41 121 m³sk

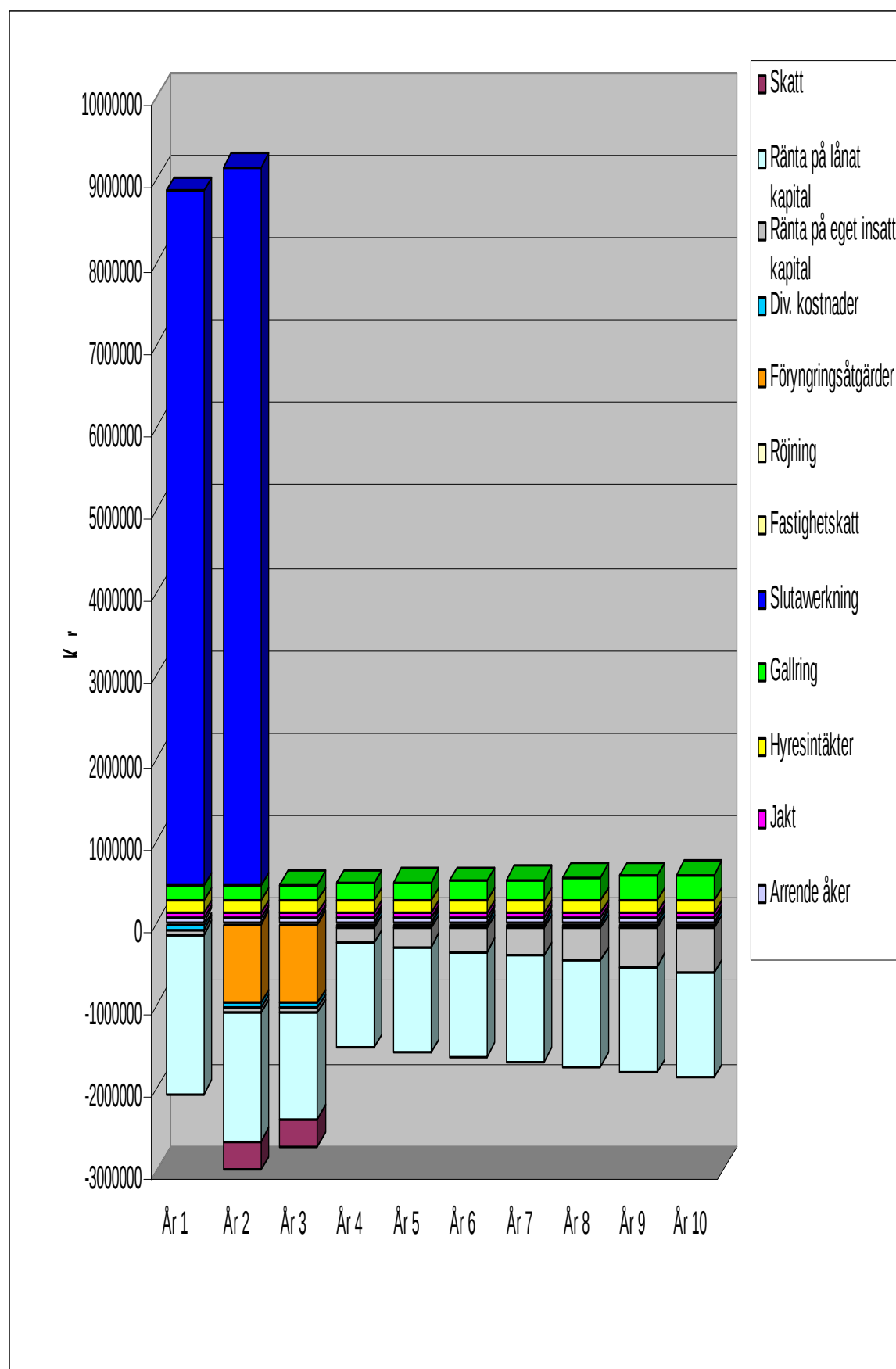
Arealfördelning



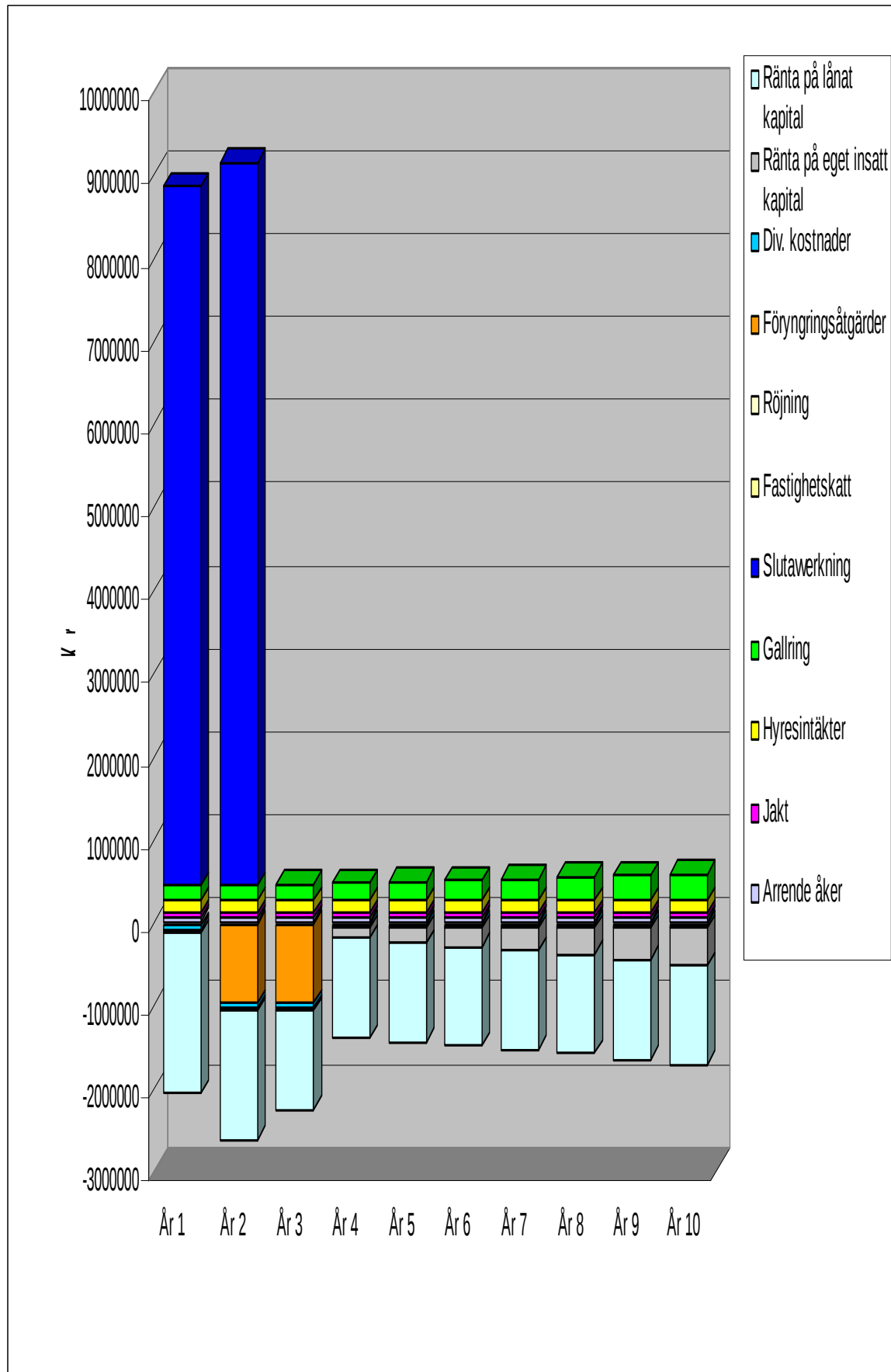
Figur 11. Åldersklassfördelning Fastighet A+B (Areal & Forsgren 2008)



Figur 12. Alternativ I; Intäkter/Utgifter under planperioden



Figur 13. Alternativ II; Intäkter/Utgifter under planperioden



Figur 14. Alternativ III; Intäkter/Utgifter under planperioden

Alternativ I

Inbetalningar År 0	Inbet. År 0
Eget Kapital	1 225 000 kr
Lånat Kapital	35 000 000 kr
Total	36 225 000 kr

Utbetalningar År 0	Utbet. År 0
Köpeskilling Fastighet A	2 100 000 kr
Köpeskilling Fastighet B	32 900 000 kr
Pantbrev	700 000 kr
Lagfart	525 000 kr
Totalt	36 225 000 kr

Intäkter								
År 1	kr/ha	ha	m ³ sk	m ³ fub	Tillväxt	kr/m ³ sk	kr/m ³ fub	Intäkter år 1
Arrende åker	1 000	50						50 000 kr
Jakt	100	670						67 000 kr
Hyresintäkter								150 000 kr
Gallring		19		850			200	170 000 kr
Slutavverkning		16	4100			410		1 681 000 kr
Totalt								2 118 000 kr

Utgifter								
År 1	kr/ha	ha				%		Utgifter år 1
Fastighetskatt								8 400 kr
Skatt						0,30		0 kr
Röjning	3 500	3,7						13 000 kr
Föryngringsåtgärder	12 000	1,7						20 400 kr
Div. kostnader								50 000 kr
Ränta på eget insatt kapital						0,050	1 225 000 kr	61 300 kr
Ränta på lånat kapital						0,055	35 000 000 kr	1 925 000 kr
Totalt								2 078 100 kr

Netto år 1 39 900 kr

Intäkter								
År 2	kr/ha	ha	m ³ sk	m ³ fub	Tillväxt	kr/m ³ sk	kr/m ³ fub	Intäkter år 2
Arrende åker	1 000	50						50 000 kr
Jakt	100	670						67 000 kr
Hyresintäkter								150 000 kr
Gallring		19		850	60		200	181 900 kr
Slutavverkning		16	4100		135	410		1 736 400 kr
Totalt								2 185 300 kr

Utgifter								
År 2	kr/ha	ha				%		Utgifter år 2
Fastighetskatt								8 400 kr
Skatt						0,30		0 kr
Röjning	3 500	3,7						13 000 kr
Föryngringsåtgärder	12 000	16						192 000 kr
Div. kostnader								50 000 kr
Ränta på insatt eget kapital						0,050	1 225 000 kr	61 300 kr

Ränta på lånat kapital	0,055	34 960 100 kr	1 922 800 kr
Totalt			2 247 500 kr

Netto år 2 -62 200 kr

Intäkter								
År 3	kr/ha	ha	m ³ sk	m ³ fub	Tillväxt	kr/m ³ sk	kr/m ³ fub	Intäkter år 3
Arrende åker	1 000	50						50 000 kr
Jakt	100	670						67 000 kr
Hyresintäkter								150 000 kr
Gallring		19		850	123		200	194 600 kr
Slutavverkning		16	4100		275	410		1 793 600 kr
Totalt								2 255 200 kr

Utgifter								
År 3	kr/ha	ha				%		Utgifter år 3
Fastighetskatt								8 400 kr
Skatt						0,30		0 kr
Röjning	3 500	3,7						13 000 kr
Föryngringsåtgärder	12 000	16						192 000 kr
Div. kostnader								50 000 kr
Ränta på insatt eget kapital						0,050	1 287 200 kr	64 400 kr
Ränta på lånat kapital						0,055	34 960 100 kr	1 922 800 kr
Totalt								2 250 600 kr

Netto år 3 4 600 kr

Intäkter								
År 4	kr/ha	ha	m ³ sk	m ³ fub	Tillväxt	kr/m ³ sk	kr/m ³ fub	Intäkter år 4
Arrende åker	1 000	50						50 000 kr
Jakt	100	670						67 000 kr
Hyresintäkter								150 000 kr
Gallring		19		850	191		200	208 300 kr
Slutavverkning		16	4100		419	410		1 852 700 kr
Totalt								2 328 000 kr

Utgifter								
År 4	kr/ha	ha				%		Utgifter år 4
Fastighetskatt								8 400 kr
Skatt						0,30		0 kr
Röjning	3 500	3,7						13 000 kr
Föryngringsåtgärder	12 000	16						192 000 kr
Div. kostnader								50 000 kr
Ränta på insatt eget kapital						0,050	1 287 200 kr	64 400 kr
Ränta på lånat kapital						0,055	34 955 500 kr	1 922 600 kr
Totalt								2 250 400 kr

Netto år 4 77 600 kr

Intäkter

År 5	kr/ha	ha	m ³ sk	m ³ fub	Tillväxt	kr/m ³ sk	kr/m ³ fub	Intäkter år 5
Arrende åker	1 000	50						50 000 kr
Jakt	100	670						67 000 kr
Hysesintäkter								150 000 kr
Gallring		19		850	264		200	222 800 kr
Slutavverkning		16	4100		568	410		1 913 800 kr
Totalt								2 403 600 kr

Utgifter

År 5	kr/ha	ha		%			Utgifter år 5
Fastighetskatt							8 400 kr
Skatt				0,30			0 kr
Röjning	3 500	3,7					13 000 kr
Föryngringsåtgärder	12 000	16					192 000 kr
Div. kostnader							50 000 kr
Ränta på insatt eget kapital				0,050	1 287 200 kr		64 400 kr
Ränta på lånat kapital				0,055	34 877 900 kr		1 918 300 kr
Totalt							2 246 100 kr

Netto år 5 157 500 kr**Intäkter**

År 6	kr/ha	ha	m ³ sk	m ³ fub	Tillväxt	kr/m ³ sk	kr/m ³ fub	Intäkter år 6
Arrende åker	1 000	50						50 000 kr
Jakt	100	670						67 000 kr
Hysesintäkter								150 000 kr
Gallring		19		850	342		200	238 400 kr
Slutavverkning		16	4100		722	410		1 976 900 kr
Totalt								2 482 300 kr

Utgifter

År 6	kr/ha	ha		%			Utgifter år 6
Fastighetskatt							8 400 kr
Skatt				0,30			0 kr
Röjning	3 500	3,7					13 000 kr
Föryngringsåtgärder	12 000	16					192 000 kr
Div. kostnader							50 000 kr
Ränta på insatt eget kapital				0,050	1 287 200 kr		64 400 kr
Ränta på lånat kapital				0,055	34 720 400 kr		1 909 600 kr
Totalt							2 237 400 kr

Netto år 6 244 900 kr

Intäkter

År 7	kr/ha	ha	m ³ sk	m ³ fub	Tillväxt	kr/m ³ sk	kr/m ³ fub	Intäkter år 7
Arrende åker	1 000	50						50 000 kr
Jakt	100	670						67 000 kr
Hysesintäkter								150 000 kr
Gallring		19		850	426		200	255 100 kr
Slutavverkning		16	4100		881	410		2 042 000 kr
Totalt								2 564 100 kr

Utgifter

År 7	kr/ha	ha				%		Utgifter år 7
Fastighetskatt								8 400 kr
Skatt						0,30		0 kr
Röjning	3 500	3,7						13 000 kr
Föryngringsåtgärder	12 000	16						192 000 kr
Div. kostnader								50 000 kr
Ränta på insatt eget kapital						0,050	1 287 200 kr	64 400 kr
Ränta på lånat kapital						0,055	34 475 500 kr	1 896 200 kr
Totalt								2 224 000 kr

Netto år 7 340 100 kr**Intäkter**

År 8	kr/ha	ha	m ³ sk	m ³ fub	Tillväxt	kr/m ³ sk	kr/m ³ fub	Intäkter år 8
Arrende åker	1 000	50						50 000 kr
Jakt	100	670						67 000 kr
Hysesintäkter								150 000 kr
Gallring		19		850	515		200	273 000 kr
Slutavverkning		16	4100		1045	410		2 109 300 kr
Totalt								2 649 300 kr

Utgifter

År 8	kr/ha	ha	kr/ha	ha		%		Utgifter år 8
Fastighetskatt								8 400 kr
Skatt						0,30		0 kr
Röjning	3 500	3,7	2300	16				49 800 kr
Föryngringsåtgärder	12 000	16						192 000 kr
Div. kostnader								50 000 kr
Ränta på insatt eget kapital						0,050	1 287 200 kr	64 400 kr
Ränta på lånat kapital						0,055	34 135 400 kr	1 877 400 kr
Totalt								2 242 000 kr

Netto år 8 407 300 kr

Intäkter

År 9	kr/ha	ha	m ³ sk	m ³ fub	Tillväxt	kr/m ³ sk	kr/m ³ fub	Intäkter år 9
Arrende åker	1 000	50						50 000 kr
Jakt	100	670						67 000 kr
Hysesintäkter								150 000 kr
Gallring		19		850	610		200	292 100 kr
Slutavverkning		16	4100		1214	410		2 178 800 kr
Totalt								2 737 900 kr

Utgifter

År 9	kr/ha	ha	kr/ha	ha		%		Utgifter år 8
Fastighetskatt								8 400 kr
Skatt						0,30		0 kr
Röjning	3 500	3,7	2300	16				49 800 kr
Föryngringsåtgärder	12 000	16						192 000 kr
Div. kostnader								50 000 kr
Ränta på insatt eget kapital						0,050	1 287 200 kr	64 400 kr
Ränta på lånat kapital						0,055	33 728 100 kr	1 855 000 kr
Totalt								2 219 600 kr

Netto år 9 518 300 kr**Intäkter**

År 10	kr/ha	ha	m ³ sk	m ³ fub	Tillväxt	kr/m ³ sk	kr/m ³ fub	Intäkter år 10
Arrende åker	1 000	50						50 000 kr
Jakt	100	670						67 000 kr
Hysesintäkter								150 000 kr
Gallring		19		850	713		200	312 500 kr
Slutavverkning		16	4100		1389	410		2 250 600 kr
Totalt								2 830 100 kr

Utgifter

År 10	kr/ha	ha	kr/ha	ha		%		Utgifter år 10
Fastighetskatt								8 400 kr
Skatt						0,30		0 kr
Röjning	3 500	3,7	2300	16				49 800 kr
Föryngringsåtgärder	12 000	16						192 000 kr
Div. kostnader								50 000 kr
Ränta på insatt eget kapital						0,050	1 287 200 kr	64 400 kr
Ränta på lånat kapital						0,055	33 209 800 kr	1 826 500 kr
Totalt							34 497 000 kr	2 191 100 kr

Netto år 10 639 000 kr

Alternativ II

Inbetalningar År 0	Inbet. År 0
Eget Kapital	1 225 000 kr
Lånat Kapital	35 000 000 kr
Total	36 225 000 kr

Utbetalningar År 0	Utbet. År 0
Köpeskilling Fastighet A	2 100 000 kr
Köpeskilling Fastighet B	32 900 000 kr
Pantbrev	700 000 kr
Lagfart	525 000 kr
Totalt	36 225 000 kr

Intäkter								
År 1	kr/ha	ha	m ³ sk	m ³ fub	Tillväxt	kr/m ³ sk	kr/m ³ fub	Intäkter år 1
Arrende åker	1000	50						50 000 kr
Jakt	100	670						67 000 kr
Hyresintäkter								150 000 kr
Gallring		19		850			200	170 000 kr
Slutavverkning		80	20500			410		8 405 000 kr
Totalt								8 842 000 kr

Utgifter								
År 1	kr/ha	ha				%		Utgifter år 1
Fastighetskatt								8 400 kr
Skatt						0,30		0 kr
Röjning	3500	3,7						13 000 kr
Föryngringsåtgärder	12000	1,7						20 400 kr
Div. kostnader								50 000 kr
Ränta på eget insatt kapital						0,050	1 225 000 kr	61 300 kr
Ränta på lånat kapital						0,055	35 000 000 kr	1 925 000 kr
Totalt								2 078 100 kr

Netto år 1 6 763 900 kr

Intäkter								
År 2	kr/ha	ha	m ³ sk	m ³ fub	Tillväxt	kr/m ³ sk	kr/m ³ fub	Intäkter år 2
Arrende åker	1000	50						50 000 kr
Jakt	100	670						67 000 kr
Hyresintäkter								150 000 kr
Gallring		19		850	60		200	181 900 kr
Slutavverkning		80	20500		676	410		8 682 000 kr
Totalt								9 130 900 kr

Utgifter								
År 2	kr/ha	ha				%		Utgifter år 2
Fastighetskatt								8 400 kr
Skatt						0,60		1 485 840 kr
Röjning	3500	3,7						13 000 kr
Föryngringsåtgärder	12000	80						960 000 kr
Div. kostnader								50 000 kr
Ränta på insatt eget kapital						0,050	1 225 000 kr	61 300 kr

Ränta på lånat kapital	0,055	28 236 100 kr	1 553 000 kr
Totalt			4 131 500 kr

Netto år 2 4 999 400 kr

Intäkter								
År 3	kr/ha	ha	m ³ sk	m ³ fub	Tillväxt	kr/m ³ sk	kr/m ³ fub	Intäkter år 3
Arrende åker	1000	50						50 000 kr
Jakt	100	670						67 000 kr
Hysesintäkter								150 000 kr
Gallring		19		850	123		200	194 600 kr
Slutavverkning								0 kr
Totalt								461 600 kr

Utgifter								
År 3	kr/ha	ha				%		Utgifter år 3
Fastighetskatt								8 400 kr
Skatt						0,60		340 470 kr
Röjning	3500	3,7						13 000 kr
Föryngringsåtgärder	12000	80						960 000 kr
Div. kostnader								50 000 kr
Ränta på insatt eget kapital						0,050	1 225 000 kr	61 300 kr
Ränta på lånat kapital						0,055	23 236 700 kr	1 278 000 kr
Totalt								2 711 170 kr

Netto år 3 -2 249 570 kr

Intäkter								
År 4	kr/ha	ha	m ³ sk	m ³ fub	Tillväxt	kr/m ³ sk	kr/m ³ fub	Intäkter år 4
Arrende åker	1000	50						50 000 kr
Jakt	100	670						67 000 kr
Hysesintäkter								150 000 kr
Gallring		19		850	191		200	208 300 kr
Slutavverkning								0 kr
Totalt								475 300 kr

Utgifter								
År 4	kr/ha	ha				%		Utgifter år 4
Fastighetskatt								8 400 kr
Skatt						0,30		0 kr
Röjning	3500	3,7						13 000 kr
Föryngringsåtgärder								0 kr
Div. kostnader								50 000 kr
Ränta på insatt eget kapital						0,050	3 474 570 kr	173 700 kr
Ränta på lånat kapital						0,055	23 236 700 kr	1 278 000 kr
Totalt								1 523 100 kr

Netto år 4 -1 047 800 kr

Intäkter

År 5	kr/ha	ha	m ³ sk	m ³ fub	Tillväxt	kr/m ³ sk	kr/m ³ fub	Intäkter år 5
Arrende åker	1000	50						50 000 kr
Jakt	100	670						67 000 kr
Hysesintäkter								150 000 kr
Gallring		19		850	264		200	222 800 kr
Slutavverkning								0 kr
Totalt								489 800 kr

Utgifter

År 5	kr/ha	ha				%		Utgifter år 5
Fastighetskatt								8 400 kr
Skatt						0,30		0 kr
Röjning	3500	3,7						13 000 kr
Föryngringsåtgärder								0 kr
Div. kostnader								50 000 kr
Ränta på insatt eget kapital						0,050	4 522 400 kr	226 100 kr
Ränta på lånat kapital						0,055	23 236 700 kr	1 278 000 kr
Totalt								1 575 500 kr

Netto år 5 **-1 085 700 kr**

Intäkter

År 6	kr/ha	ha	m ³ sk	m ³ fub	Tillväxt	kr/m ³ sk	kr/m ³ fub	Intäkter år 6
Arrende åker	1000	50						50 000 kr
Jakt	100	670						67 000 kr
Hysesintäkter								150 000 kr
Gallring		19		850	342		200	238 400 kr
Slutavverkning								0 kr
Totalt								505 400 kr

Utgifter

År 6	kr/ha	ha				%		Utgifter år 6
Fastighetskatt								8 400 kr
Skatt						0,30		0 kr
Röjning	3500	3,7						13 000 kr
Föryngringsåtgärder								0 kr
Div. kostnader								50 000 kr
Ränta på insatt eget kapital						0,050	5 608 100 kr	280 400 kr
Ränta på lånat kapital						0,055	23 236 700 kr	1 278 000 kr
Totalt								1 629 800 kr

Netto år 6 **-1 124 400 kr**

Intäkter

År 7	kr/ha	ha	m ³ sk	m ³ fub	Tillväxt	kr/m ³ sk	kr/m ³ fub	Intäkter år 7
Arrende åker	1000	50						50 000 kr
Jakt	100	670						67 000 kr
Hysesintäkter								150 000 kr
Gallring		19		850	426		200	255 100 kr
Slutavverkning								0 kr
Totalt								522 100 kr

Utgifter

År 7	kr/ha	ha				%		Utgifter år 7
Fastighetskatt								8 400 kr
Skatt						0,30		0 kr
Röjning	3500	3,7						13 000 kr
Föryngringsåtgärder								0 kr
Div. kostnader								50 000 kr
Ränta på insatt eget kapital						0,050	6 732 500 kr	336 600 kr
Ränta på lånat kapital						0,055	23 236 700 kr	1 278 000 kr
Totalt								1 686 000 kr

Netto år 7 **-1 163 900 kr**

Intäkter

År 8	kr/ha	ha	m ³ sk	m ³ fub	Tillväxt	kr/m ³ sk	kr/m ³ fub	Intäkter år 8
Arrende åker	1000	50						50 000 kr
Jakt	100	670						67 000 kr
Hysesintäkter								150 000 kr
Gallring		19		850	515		200	273 000 kr
Slutavverkning								0 kr
Totalt								540 000 kr

Utgifter

År 8	kr/ha	ha	kr/ha	ha		%		Utgifter år 8
Fastighetskatt								8 400 kr
Skatt						0,30		0 kr
Röjning	3500	3,7	2300	80				197 000 kr
Föryngringsåtgärder								0 kr
Div. kostnader								50 000 kr
Ränta på insatt eget kapital						0,050	7 896 400 kr	394 800 kr
Ränta på lånat kapital						0,055	23 236 700 kr	1 278 000 kr
Totalt								1 928 200 kr

Netto år 8 **-1 388 200 kr**

Intäkter

År 9	kr/ha	ha	m ³ sk	m ³ fub	Tillväxt	kr/m ³ sk	kr/m ³ fub	Intäkter år 9
Arrende åker	1000	50						50 000 kr
Jakt	100	670						67 000 kr
Hysesintäkter								150 000 kr
Gallring		19		850	610		200	292 100 kr
Slutavverkning								0 kr
Totalt								559 100 kr

Utgifter

År 9	kr/ha	ha	kr/ha	ha		%		Utgifter år 9
Fastighetskatt								8 400 kr
Skatt						0,30		0 kr
Röjning	3500	3,7	2300	80				197 000 kr
Föryngringsåtgärder								0 kr
Div. kostnader								50 000 kr
Ränta på insatt eget kapital						0,050	9 284 600 kr	464 200 kr
Ränta på lånat kapital						0,055	23 236 700 kr	1 278 000 kr
Totalt								1 997 600 kr

Netto år 9 -1 438 500 kr**Intäkter**

År 10	kr/ha	ha	m ³ sk	m ³ fub	Tillväxt	kr/m ³ sk	kr/m ³ fub	Intäkter år 10
Arrende åker	1000	50						50 000 kr
Jakt	100	670						67 000 kr
Hysesintäkter								150 000 kr
Gallring		19		850	713		200	312 500 kr
Slutavverkning						410		0 kr
Totalt								579 500 kr

Utgifter

År 10	kr/ha	ha	kr/ha	ha		%		Utgifter år 10
Fastighetskatt								8 400 kr
Skatt						0,30		0 kr
Röjning	3500	3,7						13 000 kr
Föryngringsåtgärder								0 kr
Div. kostnader								50 000 kr
Ränta på insatt eget kapital						0,050	10 723 100 kr	536 200 kr
Ränta på lånat kapital						0,055	23 236 700 kr	1 278 000 kr
Totalt							33 959 800 kr	1 885 600 kr

Netto år 1 -1 306 100 kr

Alternativ III

Inbetalningar År 0

Inbetalningar	Inbet. År 0
Eget Kapital	761 500 kr
Lånat Kapital	35 000 000 kr
Total	35 761 500 kr

Utbetalningar År 0

Utbetalningar	Utbet. År 0
Köpeskilling Fastighet A	2 100 000 kr
Köpeskilling Fastighet B	32 900 000 kr
Pantbrev	700 000 kr
Lagfart	31 500 kr
Fastighetsreglering	30 000 kr
Totalt	35 761 500 kr

Intäkter

År 1	kr/ha	ha	m ³ sk	m ³ fub	Tillväxt	kr/m ³ sk	kr/m ³ fub	Intäkter år 1
Arrende åker	1000	50						50 000 kr
Jakt	100	670						67 000 kr
Hysesintäkter								150 000 kr
Gallring		19		850			200	170 000 kr
Slutavverkning		80	20500			410		8 405 000 kr
Totalt								8 842 000 kr

Utgifter

År 1	kr/ha	ha		%			Utgifter år 1
Fastighetskatt							8 400 kr
Skatt				0,30			0 kr
Röjning	3500	3,7					13 000 kr
Föryngringsåtgärder	12000	1,7					20 400 kr
Div. kostnader							50 000 kr
Ränta på eget insatt kapital				0,050	761 500 kr		38 100 kr
Ränta på lånat kapital				0,055	35 000 000 kr		1 925 000 kr
Totalt							2 054 900 kr
Netto år 1							6 787 100 kr

Intäkter

År 2	kr/ha	ha	m ³ sk	m ³ fub	Tillväxt	kr/m ³ sk	kr/m ³ fub	Intäkter år 2
Arrende åker	1000	50						50 000 kr
Jakt	100	670						67 000 kr
Hysesintäkter								150 000 kr
Gallring		19		850	60		200	181 900 kr
Slutavverkning		80	20500		676	410		8 682 000 kr
Totalt								9 130 900 kr

Utgifter

År 2	kr/ha	ha		%			Utgifter år 2
Fastighetskatt							8 400 kr
Skatt				0,30			0 kr
Röjning	3500	3,7					13 000 kr
Föryngringsåtgärder	12000	80					960 000 kr

Div. kostnader							50 000 kr
Ränta på insatt eget kapital	0,050	761 500 kr					38 100 kr
Ränta på lånat kapital	0,055	28 212 900 kr					1 551 700 kr
Totalt							2 621 200 kr
Netto år 2							6 509 700 kr

Intäkter								
År 3	kr/ha	ha	m ³ sk	m ³ fub	Tillväxt	kr/m ³ sk	kr/m ³ fub	Intäkter år 3
Arrende åker	1000	50						50 000 kr
Jakt	100	670						67 000 kr
Hysesintäkter								150 000 kr
Gallring		19		850	123		200	194 600 kr
Slutavverkning								0 kr
Totalt								461 600 kr

Utgifter								
År 3	kr/ha	ha				%		Utgifter år 3
Fastighetskatt								8 400 kr
Skatt						0,30		0 kr
Röjning	3500	3,7						13 000 kr
Föryngringsåtgärder	12000	80						960 000 kr
Div. kostnader								50 000 kr
Ränta på insatt eget kapital						0,050	761 500 kr	38 100 kr
Ränta på lånat kapital						0,055	21 703 200 kr	1 193 700 kr
Totalt								2 263 200 kr

Netto år 3 -1 801 600 kr

Intäkter								
År 4	kr/ha	ha	m ³ sk	m ³ fub	Tillväxt	kr/m ³ sk	kr/m ³ fub	Intäkter år 4
Arrende åker	1000	50						50 000 kr
Jakt	100	670						67 000 kr
Hysesintäkter								150 000 kr
Gallring		19		850	191		200	208 300 kr
Slutavverkning								0 kr
Totalt								475 300 kr

Utgifter								
År 4	kr/ha	ha				%		Utgifter år 4
Fastighetskatt								8 400 kr
Skatt						0,30		0 kr
Röjning	3500	3,7						13 000 kr
Föryngringsåtgärder								0 kr
Div. kostnader								50 000 kr
Ränta på insatt eget kapital						0,050	2 563 100 kr	128 200 kr
Ränta på lånat kapital						0,055	21 703 200 kr	1 193 700 kr
Totalt								1 393 300 kr

Netto år 4 -918 000 kr

Intäkter

År 5	kr/ha	ha	m ³ sk	m ³ fub	Tillväxt	kr/m ³ sk	kr/m ³ fub	Intäkter år 5
Arrende åker	1000	50						50 000 kr
Jakt	100	670						67 000 kr
Hysesintäkter								150 000 kr
Gallring		19		850	264		200	222 800 kr
Slutavverkning								0 kr
Totalt								489 800 kr

Utgifter

År 5	kr/ha	ha					%	Utgifter år 5
Fastighetskatt								8 400 kr
Skatt							0,30	0 kr
Röjning	3500	3,7						13 000 kr
Föryngringsåtgärder								0 kr
Div. kostnader								50 000 kr
Ränta på insatt eget kapital						0,050	3 481 100 kr	174 100 kr
Ränta på lånat kapital						0,055	21 703 200 kr	1 193 700 kr
Totalt								1 439 200 kr

Netto år 5 -949 400 kr**Intäkter**

År 6	kr/ha	ha	m ³ sk	m ³ fub	Tillväxt	kr/m ³ sk	kr/m ³ fub	Intäkter år 6
Arrende åker	1000	50						50 000 kr
Jakt	100	670						67 000 kr
Hysesintäkter								150 000 kr
Gallring		19		850	342		200	238 400 kr
Slutavverkning								0 kr
Totalt								505 400 kr

Utgifter

År 6	kr/ha	ha					%	Utgifter år 6
Fastighetskatt								8 400 kr
Skatt							0,30	0 kr
Röjning	3500	3,7						13 000 kr
Föryngringsåtgärder								0 kr
Div. kostnader								50 000 kr
Ränta på insatt eget kapital						0,050	4 430 500 kr	221 500 kr
Ränta på lånat kapital						0,055	21 703 200 kr	1 193 700 kr
Totalt								1 486 600 kr

Netto år 6 -981 200 kr

Intäkter

År 7	kr/ha	ha	m ³ sk	m ³ fub	Tillväxt	kr/m ³ sk	kr/m ³ fub	Intäkter år 7
Arrende åker	1000	50						50 000 kr
Jakt	100	670						67 000 kr
Hyresintäkter								150 000 kr
Gallring		19		850	426		200	255 100 kr
Slutavverkning								0 kr
Totalt								522 100 kr

Utgifter

År 7	kr/ha	ha				%		Utgifter år 7
Fastighetskatt								8 400 kr
Skatt						0,30		0 kr
Röjning	3500	3,7						13 000 kr
Föryngringsåtgärder								0 kr
Div. kostnader								50 000 kr
Ränta på insatt eget kapital						0,050	5 411 700 kr	270 600 kr
Ränta på lånat kapital						0,055	21 703 200 kr	1 193 700 kr
Totalt								1 535 700 kr

Netto år 7 -1 013 600 kr

Intäkter

År 8	kr/ha	ha	m ³ sk	m ³ fub	Tillväxt	kr/m ³ sk	kr/m ³ fub	Intäkter år 8
Arrende åker	1000	50						50 000 kr
Jakt	100	670						67 000 kr
Hyresintäkter								150 000 kr
Gallring		19		850	515		200	273 000 kr
Slutavverkning								0 kr
Totalt								540 000 kr

Utgifter

År 8	kr/ha	ha	kr/ha	ha		%		Utgifter år 8
Fastighetskatt								8 400 kr
Skatt						0,30		0 kr
Röjning	3500	3,7	2300	80				197 000 kr
Föryngringsåtgärder								0 kr
Div. kostnader								50 000 kr
Ränta på insatt eget kapital						0,050	6 425 300 kr	321 300 kr
Ränta på lånat kapital						0,055	21 703 200 kr	1 193 700 kr
Totalt								1 770 400 kr

Netto år 8 -1 230 400 kr

Intäkter

År 9	kr/ha	ha	m ³ sk	m ³ fub	Tillväxt	kr/m ³ sk	kr/m ³ fub	Intäkter år 9
Arrende åker	1000	50						50 000 kr
Jakt	100	670						67 000 kr
Hysesintäkter								150 000 kr
Gallring		19		850	610		200	292 100 kr
Slutavverkning								0 kr
Totalt								559 100 kr

Utgifter

År 9	kr/ha	ha	kr/ha	ha		%		Utgifter år 9
Fastighetskatt								8 400 kr
Skatt						0,30		0 kr
Röjning	3500	3,7	2300	80				197 000 kr
Föryngringsåtgärder								0 kr
Div. kostnader								50 000 kr
Ränta på insatt eget kapital						0,050	7 655 700 kr	382 800 kr
Ränta på lånat kapital						0,055	21 703 200 kr	1 193 700 kr
Totalt								1 831 900 kr

Netto år 9 -1 272 800 kr

Intäkter

År 10	kr/ha	ha	m ³ sk	m ³ fub	Tillväxt	kr/m ³ sk	kr/m ³ fub	Intäkter år 10
Arrende åker	1000	50						50 000 kr
Jakt	100	670						67 000 kr
Hysesintäkter								150 000 kr
Gallring		19		850	713		200	312 500 kr
Slutavverkning						410		0 kr
Totalt								579 500 kr

Utgifter

År 10	kr/ha	ha	kr/ha	ha		%		Utgifter år 10
Fastighetskatt								8 400 kr
Skatt						0,30		0 kr
Röjning	3500	3,7						13 000 kr
Föryngringsåtgärder								0 kr
Div. kostnader								50 000 kr
Ränta på insatt eget kapital						0,050	8 928 500 kr	446 400 kr
Ränta på lånat kapital						0,055	21 703 200 kr	1 193 700 kr
Totalt							<u>30 631 700 kr</u>	1 711 500 kr