



# Stedseffekter af nye ejerformer i landbruget?

Casenotat 2: Pensionsselskab: 'AP-gården', Jystrup

16-04-2021

**Kontakt:**

Rasmus Blædel Larsen

[crt@crt.dk](mailto:crt@crt.dk)

Titel:

Stedseffekter af nye ejerformer i landbruget? *Case notat 2: Pensionselskab, 'AP-gården'*

Forfatter:

Rasmus Blædel Larsen

Center for Regional- og Turismeforskning (CRT)

Stenbrudsvej 55

3730 Nexø

Telefon +45 5644 1144

E-mail: [crt@crt.dk](mailto:crt@crt.dk)

[www.crt.dk](http://www.crt.dk)

© 2021 Center for Regional- og Turismeforskning & Rasmus Blædel Larsen.

ISBN: 978-87-93583-21-4

Projektet er finansieret af Landdistriktspuljen.

Forsidefoto: Nedlagt golfbane uden for Jystrup.

Foto: Rasmus Blædel Larsen.

**Center for Regional- og Turismeforskning** er et center for anvendt forskning, der løfter analyse- og udviklingsopgaver samt forskningsprojekter med særligt fokus på yderområder. Centrets primære fokus er regional udvikling med fokus på yderområder, turisme i et destinationsperspektiv samt modeløkonomisk analyse. CRT er beliggende på Bornholm og har eksisteret siden 1994.



**Hovedkontor i Nexø, Bornholm**



**Afdeling på Frederiksberg, Kbh.**

## Indhold

Opsummering .....	4
1 Baggrund .....	6
2 Investeringen.....	8
2.1 Investeringstypologi .....	8
2.2 Investors motivation/ rationale .....	9
3 Stedseffekter .....	10
3.1 Lokal økonomisk attraktivitet.....	11
3.1.1 Lokal økonomiske relationer .....	11
3.1.2 Brug af lokale services og produkter? .....	11
3.1.3 Nye produkter, forarbejdning, afsætning? .....	11
3.1.4 Værditilvækst pr areal .....	11
3.2 Sammenhængskraft i lokalsamfund .....	12
3.2.1 Samarbejder – lokale eller med eksterne .....	12
3.2.2 Engagement i lokale initiativer eller foreninger.	13
3.2.3 Styrket lokal identitet .....	14
3.3 Bosætnings- og besøgsattraktivitet.....	14
3.3.1 Attraktivitet af stedet – bo eller besøg .....	14
3.3.2 Tilflytning .....	15
3.3.3 Kompetencer og inspiration .....	15
3.3.4 Herlighedsværdi, tilgængelighed og natur .....	16
3.3.5 Lokale services .....	17
4 Generelle betragtninger.....	17
5 Referencer .....	19

5.1 Litteratur .....	19
5.2 Hjemmesider besøgt .....	19
6 Metoderefleksioner.....	20
7 Noter .....	22

## Opsummering

AP-gården ved Jystrup, mellem Ringsted og Hvalsø på Midsjtjylland, er udvalgt som case i projektet "Landbrug og lokale værdikæder – hvordan bidrager nye ejerskabsformer og forretningsmodeller i landbruget til landsbyernes trivsel?" for at undersøge lokale stedseffekter af et eksternt ejerskab gennem et dansk pensionselskab, konkret AP Pension, som gennem en investeringspulje placeret i Dansk Farmland K/S og administreret af underleverandøren Agrofond A/S, har investeringer i 11 aktive landbrugsejendomme.

AP gården, dengang Toftager I/S, var den første landbrugsejendom, som AP Pension købte i december 2013/januar 2014. Forpagtningskontrakten løber på 10 år og det indgår i kontrakten, at forpagteren herefter får tilbudt at overtage ejerskabet – i det følgende refereret til som frikøbsklausulen. Forpagteren er søn af den tidligere ejer, som selv var tredje generation på ejendommen og der er derfor en stor grad af kontinuitet mellem før og efter ejerskiftet. Kontakten til AP kom fra familien, via underleverandøren Dansk Farm Management, i dag Agrofond A/S, som så en mulighed for, at gennemføre et generationsskifte af familieejendommen. Forpagteren har til et lokalt medie sagt, at dette 'var hans eneste reelle mulighed' for at gennemføre et generationsskifte (Revsbech, 2014). Forpagteren har desuden investeret i jord og husbyggeri på egen hånd ved siden af sin forpagtning gennem AP Pension, en tydelig indikation af at han ønsker at overtage ejerskabet ved forpagtningskontraktens udløb. Agrofond A/S, i notatet kaldet ejerrepræsentanten, mener, at det er sandsynligt, at det vil ske ved forpagtningens udløb i december 2023 (Interview, ejerrepræsentant, 3. marts, 2021). Forpagteren gav først sit

tilsagn om at deltage i undersøgelsen, men trak senere dette tilsagn tilbage. Han accepterede at ejer og ejerrepræsentant deltog.

AP pension har et eksplicit investeringsrationale i forhold til landbrugsaktiver. Den investeringsansvarlige i pensionselskabet, i notatet kaldet ejer, udtaler at de har tradition for real-aktiver, og at de på tidspunktet for investeringen mente at markedet (jordprisen) havde korrigeret sig efter finanskrisen, sådan at det var en fornuftig investering. 'Vi er der for at tjene penge' udtaler han, men uddyber, at pensionselskabet foretrækker, at de kan være med, der hvor investeringen kan være med til at løfte samfundsopgaver. Derudover er det 'lange penge' og pensionselskabet har tålmodighed (Interview, ejer, 5. marts, 2021).

Ejerrepræsentanten har et indgående kendskab til både investeringen og bedriften - og mener, at forpagteren har forholdt sig til partnerskabet, som han ville have disponeret, havde det været et normalt generationsskifte. Der har ikke været væsentlige ændringer i driften eller udvidelser efter APs overtagelse. Forpagteren har gjort begrænset brug af det etablerede gårdråd (Interview, ejerrepræsentant, 3. marts, 2021).

AP har en passiv investeringstilgang. Investeringen er baseret på en forretningsmodel, der giver et afkast i form af fremleje af jord og bygninger – og man 'ønsker ikke at trække noget ned over hovedet på forpagteren' (Interview, ejerrepræsentant, 3. marts, 2021). AP siger, at de 'finder det upassende at have et banner hængende i den lokale idrætshal' (Interview, ejer, 5. marts, 2021).

Jystrup ligger omgivet af skov og søer og der er nem adgang til herlighedsværdier, hvilket også trækker besøgende til området. Landsbyen har lige under 800 indbyggere – og hvis man indregner den lille nærliggende enklave Hvalsøllille, når tallet op på 1382. Skjoldenæsholm herregård - lige uden for Jystrup - er i dag et hotel og konferencecenter, der blandt sine gæster tæller mange jægere. Jagt er et stort aktiv for lokalområdet. Landsbyen ligger i det nordøstlige hjørne af Ringsted kommune og i Ringsted bliver Jystrup kaldt 'særlig', 'progressiv', 'intellektuel' og 'venstreorienteret'. Dels pga stemmetallene, dels fordi beboerne generelt har en længere uddannelse og orienterer sig mere mod Lejre, Roskilde og København end mod Ringsted (Interview, formand for landsbyforeningen, ejendomsmægler og udvalgsformand, 1., 2. og 4. marts, 2021)

Blandt de lokale aktører var kendskabet til både AP-gården, ejerskab og investor meget sparsomt. Ingen af de informanter, der på forhånd var truffet aftale med kendte til ejerskiftet – og det til trods for at netop investeringen ved Jystrup var blevet omtalt i landsdækkende medier.<sup>1</sup>

Derimod var der stor opmærksomhed omkring tre andre investeringer i området omkring Jystrup. Det drejer sig om Svenstrup Gods (ved Borup) overtagelse af Skjoldenæsholms landbrug og skovbrug; om golfklubbens konkurs og de forskellige investorer, der havde været indblandet og især rygtter om, at den seneste investor, agtede at lægge golfbanerne om til skov- og landbrug. Derudover havde en rigmandsfamilie opkøbt store arealer udenfor Jystrup ved Haraldsted sø, hvor informanterne havde bemærket, at landbrugsdrift var ophørt – angiveligt fordi familien var mere interesseret i jagt. Danmarks Naturfond havde også opkøbt et

lille stykke fredskov i forlængelse af den ovennævnte investering.

Endelig lå det social-økonomiske landbrug Østagergård<sup>ii</sup> i udkanten af Jystrup og med sine 60-70 arbejdspladser var den omdrejningspunktet for informanternes interesse i landbrug, lokal udvikling og lokale produkter.

Ejerrepræsentanten vurderer, at der ikke har været nogen nævneværdig økonomisk påvirkning af lokalområdet. Den tidligere ejer, såvel som den nuværende forpagter (far og søn) har et udtalt ønske om dansk arbejdskraft – trækker meget flittigt på familien i driften og havde så vidt ejerrepræsentant kunne huske, kun en udenlandsk medhjælper. Ejerskiftet har ikke betydet ændringer i dyrkning eller drift (Interview, ejerrepræsentant, 3 marts, 2021). Familien havde ifølge informanterne, ikke tradition for at blande sig i det lokale foreningsliv og derfor var det, som nævnt, kun få blandt informanterne der kendte dem – og ingen af dem kunne ihukomme nogen forskel siden 2014.

Ingen af informanterne udviste nogen større interesse i hvem, der ejede landbrugsjorden omkring Jystrup. Denne lidt længere opsummering for at gøre det klart, at konteksten for notatet er, at AP Pensions investering har været et led i familiens generationsskifte af gården, hvilket ikke har ført til ændringer i hverken drift eller det økonomiske/socialt stofskifte med lokalsamfundet. Derudover står investeringen i skyggen af en række andre projekter, investeringer og udviklingsperspektiver, som de lokale er optaget af.

# 1 Baggrund

AP Pension er ejer. Pensionsselskabet oprettede juli 2013 fonden Dansk Farmland K/S med henblik på at investere i dansk landbrug. Dansk Farmland K/S købte ejendommen Toftager I/S i december 2013. Investeringen var den første af en række opkøb, som pensionsselskabet foretog gennem Dansk Farmland K/S. Porteføljen med danske gårde skulle ifølge oprindeligt pressemateriale, udgøre investeringer for 600 mio. kr. Senere var der pressehistorier om, at man var parat til at fordoble investeringen (Sixhøj, 2013; Bent, 2013; Ritzau, 2014).

AP Pension/Dansk Farmland K/S benyttede sig af underleverandøren Dansk Farm Management, med kontor i Sorø på Sjælland, til at finde både potentielle gårde og potentielle forpagtere, samt at skrue forretningsmodellen sammen. Den skulle give pensionsselskabet et fornuftigt afkast og give forpagteren mulighed for at købe sig 'fri' efter 10 år. Dansk Farmland K/S har altså fra opstarten af samarbejdet med et know-how og management-selskab med stort kendskab til landbruget. Dansk Farm Management hedder i dag Agrofond A/S, har tre fuldtidsansatte og forestår kontakt, opsyn og administration af landbrugs-porteføljen.<sup>iii</sup>

Agrofond A/S vil i det følgende blive refereret til som ejerrepræsentant og AP som ejer. Dansk Farmland K/S har i 2021 investeringer i 11 aktive landbrugsejendomme.

AP-gården ved Jystrup, dengang Toftager I/S, var den første landbrugsejendom, som AP Pension købte i december 2013 og forpagtede ud i januar 2014. Købsprisen var på ca. 30 mio. kr., og ejendommen er en malkekvægsbedrift med ca. 200 ha.

jord til. Gården ligger i udkanten af den midtsjællandske landsby Jystrup i det nordøstlige hjørne af Ringsted kommune.

Landbrugets bytteforhold har været turbulente i de 7 år AP har været involveret. Samtidig understreger ejer også, at der har været en del mere arbejde med investeringerne, end de havde forestillet sig – bl.a. på grund af de urolige priser på fødevaremarkederne (Interview, ejer, 5. marts, 2021). Men både ejer og ejerrepræsentant udtrykker tilfredshed med investeringerne og er på udkig efter at overtage flere gårde. Begge fortæller, at der bliver behandlet to til tre nye indstillinger på hvert bestyrelsesmøde (interview, ejer og ejerrepræsentant 3. og 5. marts, 2021). De primære forhindringer for yderligere investeringer, er den lave rente og at landmændene/ de potentielle forpagtere ikke kan låne penge i banken til at kunne indgå i forpagtningen. Det hænger sammen med, at forretningsmodellen er sådan skruet sammen, at forpagterne lejer jord og bygninger af AP, men selv skal stille med maskiner, bedrift og driftsmidler. Der mærkes dog en stille opblødning fra bankernes side (Interview, ejerrepræsentant, 3. marts, 2021).

Adspurgt om investeringerne har en speciel type eller størrelse landbrugsejendom i kikkerten, svares der, at da det koster det samme at administrere et lille eller stort landbrug, er det de større gårde, man går efter (Interview, ejerrepræsentant, 3. marts, 2021).

Ringsted kommune er en landkommune og er traditionelt et Venstre-territorie. Ifølge udvalgsformanden ligger kommunen nr. 59 på listen over danske kommuner i forhold til natur og naturværdier (Interview, udvalgsformand, 4. marts, 2021).

Venstre-borgmesteren kommer selv fra et landbrug og Venstres gruppeformand i byrådet er aktiv landmand. Kommunen drager fordel af udligningsordningen og havde indtil 2009 intet gymnasie, hvilket informanten tillægger, at landmændene i byrådet ikke kunne se nogen brug for det (Interview, udvalgsformand, 4. marts, 2021). Ringsted er dog samtidig en by i vækst, med gode trafikale forbindelser til København og Odense. Udflytningen af statslige arbejdspladser har også kommet Ringsted til gode og der er generel optimisme.

Det samme gælder Jystrup. Flere informanter gør opmærksom på, at landsbyen tidligere havde egen togstation, bank, savværk og mejeri. Da savværket blev nedlagt i 1970'erne, blev det bygget om til et stort bofællesskab, med tilflytning fra København til følge. Det siges, at man i Jystrup 'ikke rigtig er en del af Ringsted kommune, men orienterer sig mod Roskilde og København' og at 'Jystrup er en by, der værner om sig selv' (Interview, ejendomsmægler, 2. marts, 2021).

I Jystrup er man i gang med at udvide landsbyen på to større byggefelter, hvor der på det ene skal bygges leje-lejligheder. En lokal iværksætter fik en ide om at lave et 'bordmesterkontor' i Jystrup, hvor Ringsteds borgmester kunne komme og sidde og møde de lokale – et initiativ som borgmesteren har taget godt imod og som fungerede godt, før Corona midlertidigt satte en stopper for det. I udkanten af landsbyen ligger Østagergård, som er en social-økonomisk virksomhed, der huser, uddanner og beskæftiger mennesker med psykiske og sociale udfordringer. Gården har med sine 60-70 arbejdspladser og de mange 'anbragte', der også bor til leje i landsbyen sat et stort præg på Jystrup. Østagergård drives økologisk og gården ejer og forpagter tilsammen 550 ha.

Tre større eksterne investeringer i området omkring Jystrup havde endvidere stor opmærksomhed og optog lokalbefolkningen – hvilket også kan ses på landsbyens internet-fora.<sup>iv</sup>

Det drejede sig om Svenstrup Gods, beliggende ved Borup 10 km væk, overtagelse af Skjoldenæsholms landbrug og skovbrug. Golfklubbens konkurs og de forskellige investorer, der havde været indblandet og især rygter, om at den seneste investor/ejer nu agtede at ligge golfbanerne, som i alt udgør 150 ha, om til skov- og landbrug. Derudover havde en rigmandsfamilie opkøbt store arealer udenfor Jystrup ved Haraldsted sø, hvor informanterne havde bemærket, at landbrugsdrift var ophørt – angiveligt fordi familien var mere interesseret i jagt. Danmarks Naturfond havde også opkøbt et lille stykke fredskov i forlængelse af den ovennævnte investering.

5 km fra Jystrup ligger økosamfundet Hallingelille<sup>v</sup>, som udgør 21 ha og har 75 beboere. Omend informanterne ikke selv havde kendskab til, hvad der foregik i økosamfundet, så sender beboerne i Hallingelille deres børn i Jystrup folkeskole.

For at gøre billedet af Jystrup og den kontekst feltarbejdet foregik i komplet, var to nye nærliggende niche-producenter startet op inden for det seneste år. Et ungt par havde overtaget den nærliggende Møllegården og begyndt en produktion af økologiske bær; og oppe ved hovedvejen havde en tidligere ejendomsinvestor slået sig ned og begyndt en produktion af gedekød og gedemejeriprodukter under navnet Copenhagen Goat. Endelig har Ringsted kommune planer om at få erklæret området omkring Haraldsted sø for en naturpark.

Blandt de informanter der udtalte sig til undersøgelsen var der, foruden Østagergård og de to nævnte nystartede niche-producenter, ingen opmærksomhed – hverken positiv eller negativ – på landbrugsdriften omkring Jystrup.

## 2 Investeringen

Dansk Farmland K/S offentliggjorde i januar 2014 købet af Toftager I/S. Prisen var i omegnen af 30 mio. kr. (Interview, ejerrepræsentant, 3. marts, 2021). Adspurgt om investeringsrationaler svarer ejeren:

*"AP investerer jo i real-aktiver og der vil jo altid være brug for landbrugsjord – og der bliver jo ikke mere af den. Måske tværtimod og der er et stigende behov for landbrugsprodukter – og så mente vi at markedet (jordprisen), havde korrigeret sig, og det var et fornuftigt tidspunkt at komme ind. Og så var det jo også en mulighed for at hjælpe unge landmænd i gang – at de kunne bo til leje hos os i 10 år og så derefter have muligheden for at købe sig fri." (Interview, ejer, 5. marts, 2021).*

Og i ejerrepræsentantens ord:

*"Det er da et godt spørgsmål (griner) det er noget med at skabe noget udvikling i samfundet, i landbruget, samtidig med, at der skulle være noget forretning i det for AP – og så er AP jo rundet af landbruget (...) så der er nogen rødder i landbruget og efter finanskrisen kunne man se, at der var nogen problemer (...) det er at købe en ejendom til en lav pris og så finde nogle rigtig dygtige forpagtere så man kan få et forholdsvist godt*

*afkast af det og så have et godt samarbejde med den forpagter, så gøre det så attraktivt at overtage ejendommen efter ti år, at han så også gør det." (Interview, ejerrepræsentant, 3. marts, 2021)*

Ejerrepræsentanten henviser her til frikøbs-klausulen, som han fortæller blev en del af forretnings-modellen efter sparring med Landbrug&Fødevarer. Denne sparring, uddyber han, skal ses i lyset af, at der var (er?) en skepsis i landbrugskredse overfor pensionsmidlerne (Revsbech, 2014). Af samme grund er de andre AP-investeringer ofte placeret dér, hvor den lokale landboforening eller rådgivning har taget positivt imod modellen. På Agrofonds hjemmeside forklares forretnings-modellen, der er beskrivelse af konkrete cases og interesserede opfordres til at henvende sig.<sup>iv</sup>

I det konkrete tilfælde var det familien selv, der tog kontakt efter at have afsøgt andre finansieringsmuligheder for et generationsskifte (Interview, ejerrepræsentant, 3. marts, 2021).

Forpagteren har desuden investeret i jord og husbyggeri på egen hånd, en tydelig indikation af, at han ønsker at overtage ejerskabet. Det mener ejerrepræsentanten er sandsynligt vil ske ved den nuværende forpagtningskontrakts udløb i januar 2024 – og at det i øvrigt er meget individuelt hvordan forpagterne på APs gårde har det med behovet for selveje (Interview, ejerrepræsentant, 3 marts, 2021).

### 2.1 Investeringstypologi

AP har en passiv investeringstilgang – noget der dog godt kan ændre sig i forbindelse med eventuelle fremtidige investeringer (Interview, ejer og ejerrepræsentant, 3. og 5.



marts, 2021). For AP er investeringerne i dansk landbrug investeringer på linje med alle andre, de er der for at tjene penge (interview, ejer, 5. marts, 2021). Agrofond A/S kræver, at der etableres et gådråd på alle de ejendomme de har opsyn med, men der er ikke krav til, hvordan det fungerer eller hvor tit de mødes. Ejerrepræsentanten uddyber:

*"Nej – vi gør lidt en dyd ud af, at vi vil helst ikke overtage driftsledelsen, vi vil være sparringspartnere (...) vi vil ikke skubbe driftslederen væk, det tror vi simpelthen ikke på (...) hvordan det så er organiseret, det er lidt op til dem selv, der er himmelvid forskel – min kollega er til møde i dag, det er en professionel bestyrelse (...) og så er der gårde hvor gådrådet består af sig selv og sin kone og en rådgiver og os – og så mødes de to gange om året. (...) hvis der er udfordringer foreslår vi 'kan I trække nogen tættere på jer' – men vi kommer ikke med nogen direktiver." (Interview, ejerrepræsentant, 3. marts, 2021)*

Senere i interviewet bliver temaet italesat igen, og ejerrepræsentanten fortæller, at erfaringen viser, at den frihed som Agrofond A/S giver forpagteren gør, at han er mere ambitiøs på sine egne vegne, og at netop en dygtig forpagter er det vigtigste element i forretningsmodellen (Interview, ejerrepræsentant, 3. marts, 2021).

Forpagteren er som nævnt søn af den tidligere ejer, som selv var tredje generation på ejendommen, og der er derfor en stor grad af kontinuitet i driften på gården før og efter ejerskiftet. Der har ikke været ændringer i arealanvendelsen. Ifølge proff.dk er der 4-6 ansatte på gården. Ingen lokale informanter, hverken dem der på forhånd var truffet aftale med, eller de samtaler der opstod spontant under feltarbejdet,

gav nogen indikation af, at der var sket ændringer som følge af ejerskiftet.

## 2.2 Investors motivation/ rationale

I forhold til den enkelte investering er der ikke nogen vækststrategi eller andre kriterier fra ejers side, det er helt op til forpagterne. I forhold til APs samlede landbrugsinvesteringer, er de en del af ejendomsporteføljen, og indgår som sådan i pensionselskabets overordnede investeringsstrategi. Direkte adspurgt om hvilke forventninger ejer kommer ind i investeringen med, siger ejer:

*"Vi er der for at tjene penge. Det skal være fornuftige investeringer i forhold til et afkast. Men kan vi hjælpe med at løfte samfundsopgaver gennem vores investeringer, så er det jo at foretrække – og kan vores investeringer være med til at udvikle økonomien i landdistrikterne, så er det bare godt." (Interview, ejer, 5. marts, 2021)*

Ejer understreger også hér, at pensionsmidler er 'lange penge' – hvilket betyder, at der er tålmodighed til at se investeringens potentiale over en længere årrække.

I forhold til den oprindelige kalkule fortæller ejer, at de dengang i 2013/2014 mente at kunne se, at markedet havde korrigeret sig selv efter finanskrisen, og at det var det rigtige tidspunkt at komme ind i landbrugsinvesteringer på. Fødevaremarkedet viste sig at være mere sårbart overfor pludselige tendenser end AP havde forestillet sig, og der havde været enkelte konkurser, men samlet set er det over hele perioden gået godt. AP vurderer, at afkastet ligger mellem 3,5

og 4% - hvilket er tilfredsstillende (Interview, ejer, 5. marts, 2021).

Der er som nævnt ingen ideologi eller ikke-økonomisk rationale bag investeringerne, men ejerrepræsentant gør det klart, at man ønskede en god dialog med de forskellige organisationer i landbruget i forbindelse med investeringerne. Forretningsmodellen er blevet til gennem en sparring mellem Dansk Farm Management (i dag Agrofond A/S) og landbrugets aktører (interview, ejerrepræsentant, 3. marts, 2021). Frikøbsklausulen – og det italesatte ønske hos Agrofond A/S om at facilitere denne mulighed, kan ses som APs imødekommenhed overfor erhvervets ønske, om at bevare selvejjet – så vidt muligt – i dansk landbrug. I bestyrelsen for Agrofond sidder også toneangivende stemmer fra landbrugets organisationer (Interview, ejerrepræsentant, 3. marts, 2021).

I 2020 har AP valgt at betale for en bæredygtighedsanalyse på alle gårdene - en såkaldt RISE-analyse.<sup>vi</sup> Den foretages af Seges, tidligere Landbrugets Videnscenter, og måler på en række parametre for derefter at komme med forslag til konkrete handlinger, der kan øge bæredygtigheden. Analysen er et redskab, fortæller ejerrepræsentanten, til at tale om den udvikling, der sker omkring landbruget:

*"Ja - vi har ikke trukket noget ned over hovedet på forpagterne, men med bæredygtighedsanalysen er der foreslået nogle handlingsplaner - og det har været en god dialog, de er kritiske i forhold til det - men de kan jo også se trenden i samfundet." (Interview, ejerrepræsentant, 3. marts, 2021)*

Både ejer og ejerrepræsentant mener, at det er et fokus der kommer til at fylde mere. Ejer omtaler hvordan, at

bæredygtighedsdagsordenen fylder mere i APs virke og, at APs bæredygtighedsstrategi<sup>vii</sup> også skal omfatte deres landbrugsinvesteringer (Interview, ejer, 5. marts, 2021).

### 3 Stedseffekter

Som nævnt var der ingen af de informanter, der var truffet aftale med på forhånd, primært aktive i forenings- og organisationslivet i Jystrup, der kendte til APs investering. Det er værd at notere, at familien på gården, ifølge informanterne heller ikke før 2014 havde haft noget aktivt engagement i landsbyen – det lagde flere af informanterne til grund for, at de ikke havde kendskab til gården eller investeringen før og efter.

De to lokale borgere interviewet til undersøgelsen svarede 'aner det ikke' på de fleste spørgsmål, eller som her på spørgsmålet om der var nye aktiviteter eller serviceydelser, som følge af investeringen: "Jeg ved simpelthen for lidt om det projekt derude, det må jeg simpelthen sige." (Interview, formand for aktivitetshuset, 3. marts, 2021)

En lokal informant kendt som 'Mr. Jystrup', med stort kendskab til landsbyens historie og beboere kom efter megen granskning af hukommelsen frem til nogle få spredte informationer om gården og familien, men ingen af nyere dato.

Samtidig er der en dynamisk udvikling i og omkring landsbyen, både for så vidt angår eksterne investeringer, landsbyudvikling og et landbrug med stor berøringsflade til lokalområdet. Det har ikke været undersøgelsens fokus at indsamle empiri om alle disse udviklingstendenser, bortset fra

hvad informanterne har udtrykt, men det er dog klart, at de udgør de afgørende stedseffekter på egen.

### 3.1 Lokal økonomisk attraktivitet

#### 3.1.1 Lokal økonomiske relationer

Uden forpagterens medvirken har det været svært at kortlægge de økonomiske relationer mellem gården og lokalområdet. Ingen af de lokale informanter har kendskab til nogle relationer. I en uformel samtale blev det nævnt, at forpagterens kone havde startet en dyrefoderforretning op fra deres private bolig, som ikke hører under AP-investeringen.

Ejerrepræsentanten kunne fortælle, at forpagteren trak meget på familien i driften af gården og, at der måtte være lokale serviceydelse, men kunne ikke ihukomme konkrete eksempler.

#### 3.1.2 Brug af lokale services og produkter?

Det har ikke været muligt at afdække om og i så fald hvilke lokale services, der knytter gården og lokale erhvervsdrivende sammen. Ejerrepræsentanten mente, at der blev solgt noget kødkvæg lokalt, men var usikker på omfanget.

#### 3.1.3 Nye produkter, forarbejdning, afsætning?

Her bør man naturligvis begynde med at anerkende, at langt de fleste svine- og malkekvægsbedrifter i Danmark er medlemmer af et andelselskab, der aftager, forarbejder og sælger produkterne nationalt og internationalt. I den nærværende case er det Arla og i det omfang, at der bliver produktudviklet foregår det i Arla-regi. Arla arbejder med

forskellige bæredygtighedstiltag, som brander hele andelselskabet og dets produktportefølje – i hvilket omfang det kaster et positivt lys på den enkelte andelshaver, har det ikke været muligt at undersøge.

En informant udtrykte denne holdning: "Men man kan også sige at hvis de leverer mælk til Arla, er det så et lokalt produkt, det synes jeg ikke det er." (Interview, udvalgsformand, 4. marts, 2021)

Derudover bør man huske på, at APs investering i gården har været en måde for familien at gennemføre et generations-skifte på, og at produktionen er fortsat som hidtil.

Forpagteren udtalte til Sjællandske Nyheder, kort efter aftalen med AP var kommet i stand: "Det havde for så vidt været det samme, hvis jeg havde købt gården med penge fra banken. Min indflydelse er reelt den samme, siger Jesper Toftager Larsen om, at AP Pension nu ejer familiens gård i Jystrup." (Revsbech, 2014)

Se endvidere 3.3.5 for et andet perspektiv på dette punkt.

#### 3.1.4 Værditilvækst pr areal

Der har ikke været en værditilvækst pr areal specifikt som følge af ejerskiftet. Ejerrepræsentanten fortæller, at der foregår en kontinuerlig optimering. Han laver en hovedregning, baseret på de nøgletal han kender og når frem til at værdiskabelsen er 10.000 kr/ha. Han understreger samtidig, at det ikke nødvendigvis er en god målestok for økonomien på et landbrug; det afhænger af produktionen, og hvor man er i udviklingen af bedriften (Interview, ejerrepræsentant, 3. marts, 2021).

I denne case er det økonomiske omdrejningspunkt om forpagteren får mulighed for at få sit pengeinstitut med på en overtagelse af bedriften ved forpagtningens udløb i 2024, og det vurderer ejerrepræsentanten, at forpagteren har en god chance for.

### 3.2 Sammenhængskraft i lokalsamfund

Forpagteren er som nævnt fjerde generation på ejendommen. Familien er involveret i driften, og der må formodes at være en stærk tilknytning til stedet og lokalsamfundet også selvom, at ingen informanter vidste nærmere besked med gården.

Hver gang der blev spurgt til sammenhængskraft nævnte informanterne Østagergård – og flere supplerede yderligere med de to nævnte nystartede niche-producenter: Møllegården og Copenhagen Goat.

Ingen informanter talte direkte om selvforsyning eller lokalt forbrug. Men i og med at Østagergård i nogen grad bidrager med lokale fødevarer, så var dette tema ofte indlejret i omtalen og beskrivelsen af Østagergårds betydning.

Det er derfor en kvalificeret formodning, at tilstedeværelsen af Østagergård og alle de mange jobs og aktiviteter denne konstruktion giver til landsbyen gør, at det konventionelle landbrug, og dermed også AP-gården, på egnen ikke indgår i informanternes bevidsthed om lokal sammenhængskraft. Det taler den ofte omtalte præference for økologi også for. Informanterne fortalte f.eks., at Dagli'Brugsen i Jystrup var blevet kåret som den landsbybrugs i Danmark med størst økologisk salg for nogle år siden.

Endvidere er Jystrup et lokalsamfund med en stærk lokal identitet. Landsbyens hjemmeside vidner om et stærkt lokalt engagement, og Jystrup bliver - både internt og hos ejendomsmægleren samt i kommunen omtalt som 'særlig' og 'en meget stærk og dynamisk landsby'. Bordmesterkontoret blev nævnt som et eksempel; byggetiltagene og Søholmhusprojektet er andre.<sup>viii</sup>



Billed 1: Der er rift om boligerne i Jystrup. Den gennemsnitlige liggetid er to måneder, fortæller ejendomsmægleren. Foto: Rasmus Blædel Larsen.

#### 3.2.1 Samarbejder – lokale eller med eksterne

Baseret på de interviews der er foretaget, ser det ud til, at der er en meget stor grad af kontinuitet mellem før og efter APs investering.

Det har ikke været muligt at kortlægge de eventuelle samarbejder, der eksisterer mellem AP gården og lokale eller eksterne. Forpagteren har ikke haft behov for et aktivt gådråd, fortæller ejerrepræsentanten, så heller ikke her ville man kunne aflæse en ændring i et eventuelt fagligt stofskifte med eksterne. Afsætningen foregår som under den tidligere ejer til Arla. Der fremkom, gennem informanternes viden, ikke et aktivt netværk i lokalsamfundet, hverken tidligere eller nu.

Agrofond A/S er som nævnt den eksterne partner, der forvalter investeringen for ejeren AP. Hvis man iagttager værdikæden: AP-Agrofond-gården ved Jystrup, kan man notere, at AP/Agrofond A/S bistår med hjælp til optimering, økonomistyring og fokus på bundlinjen - 'ædruelige nulpunktsberegninger', som ejer udtrykte det. På spørgsmålet om Agrofond stiller revisor til rådighed, var svaret nej. Forpagteren har altså ikke skullet eller ønsket, at udskifte de samarbejdspartnere, der var knyttet til gården før investeringen (Interview, ejerrepræsentant, 3. marts, 2021).

Samtidig er der et voksende fokus på bæredygtighedskriterier fra ejers side. AP forestiller sig, at det er kriterier, der vil fylde mere fremover i udviklingen af landbrugsinvesteringerne (Interview, ejer, 5. marts, 2021). Som allerede angivet, er forpagterens hovedfokus at købe gården ved forpagtningskontraktens udløb, at blive selvejer, og den kompetence som Agrofond A/S tilbyder bliver brugt i forlængelse heraf. På spørgsmålet om der er skabt nye jobs gennem investeringen, siger ejerrepræsentanten, at det kunne man jo godt sige, at hans eget var et eksempel på.

### 3.2.2 Engagement i lokale initiativer eller foreninger

Baseret på det foreliggende materiale er forpagteren og hans familie ikke forankret i lokale aktiviteter i Jystrup.

Gennem italesættelse af 'bæredygtighed' og RISE-analysen, specifikt fra ejers såvel som mere generelt fra Arlas side, kan man gisne om, at dette spor vil skabe nogle nye samarbejder og netværk ud fra og ind til gården – men det er i givet fald helt op til forpagteren.

Som nævnt er udviklingen omkring golfbanerne noget, der optager sindene i Jystrup. Her er der en aktuell brudflade mellem en ekstern investor og lokalsamfundets ønsker. Dette har ingen relation til AP gården, men er her medtaget som et eksempel på, at denne relation - ekstern investor-lokalsamfund - findes i empirien. Konteksten er, at landsbyforeningens formand på vegne af de borgere, der gerne ville benytte vinterens snefald til at stå på ski på de nedlagte golfbaner, havde taget kontakt til ejeren af golfbanerne, med henblik på at indhente tilladelse.

På spørgsmålet om han kendte identiteten af ejeren inden denne kommunikation, svarer informanten:

*"Overhovedet ikke, men vi måtte jo så'n søge af de kanaler, hvordan vi kunne få fat i ham, så vi ku' skrive til ham (...) vi kunne finde selskabet, altså i selskabsregisteret ik, og så fandt jeg så en mailadresse der, jeg kunne skrive til – så altså, vi fik bare oplyst hvad ejendomsselskabet hed...hedder." (Interview, formand for landsby-foreningen, 1. marts, 2021)*

Han udtrykte nogen frustration over hvordan de forskellige aktører der er involveret, som også talte et jagtkonsortium, der er midlertidige lejere, havde besværliggjort tilladelsen til at stå på ski på arealerne. På spørgsmålet om hvordan kommunikationen med ejeren ellers foregår, svarede informanten:

*"Men ellers så, når han så'n offentliggør noget, så er det typisk gennem sjællandske medier, dagbladet ik – enten at de ringer til ham og spørger om de må lave en artikel om det ene eller det andet – så får vi besked den vej rundt." (Interview, formand for landsbyforeningen, 1. marts, 2021).*

Dette har som sagt ikke noget med casen at gøre. Dette eksempel er medtaget for at give et indblik i aktiviteter i Jystrup, der involverer eksterne investorer og som samtidig kaster lidt lys over landsbyens engagement.

Tilladelsen blev givet, og skiløberne havde efterfølgende glæde af golfbanerne.

### 3.2.3 Styrket lokal identitet

Jystrup synes at have en meget stærk lokal identitet. Området er kendt for en lang række herlighedsværdier og udflugtsmål. Østagergård har brandet byen gennem lokale økologiske produkter, der sælges i de midtsjællandske Brugser. Jystrup udvider og bygger lejeboliger, hvilket bevidner den optimisme og fremtidsro, som alle de lokale informanter omtaler. Ejendomsmægleren fortæller, at der er vækst i huspriserne i hele kommunen, men at den er størst hvor postnummeret hedder Jystrup – og dette tilskriver han 'hele pakken': natur, indkøbsmulighed, skole, nærhed til Roskilde og

hovedstadsområdet osv. (Interview, ejendomsmægleren, 2. marts, 2021). Eller som kassedamen i Dagli'Brugsen i Jystrup sagde: 'Her går det godt.

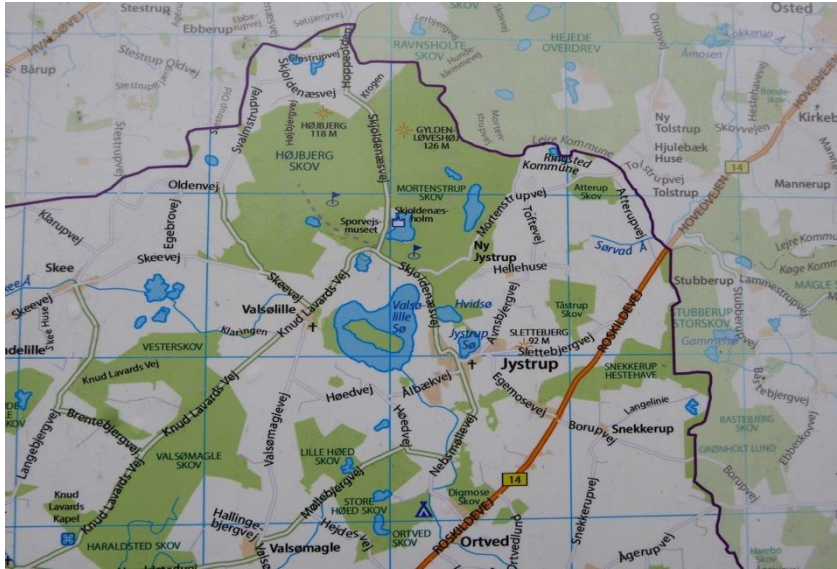
Udover det forhold vi allerede har nævnt, at et generationsskifte ofte foregår uden store synlige ændringer i drift og personkreds, som tilfældet synes at være på AP-gården; så kan Jystrups stærke identitet også være med til at forklare, at ejerskiftet på AP-gården ikke har påkaldt sig opmærksomhed. Ingen informanter havde kendskab til nogen forskel på før og efter APs investering i forhold til den lokale identitet.

## 3.3 Bosætnings- og besøgsattraktivitet

### 3.3.1 Attraktivitet af stedet – bo eller besøg

Som allerede nævnt er Jystrup og omegn et meget attraktivt sted at flytte hen. Liggetiderne for landejendomme udenfor Jystrup er 3-4 måneder og for huse i landsbyen er de 2-3 måneder, vurderer ejendomsmægleren. Den markante udvidelse af landsbyen taler sit eget sprog.

Skovene, søerne, Gyldenløves Høj, Sporvognsmuseet, jagten og golfbanerne er alle med til at trække dagsturister til området. Informanter fra Hallingelille fortalte, at de gerne cyklede ned og gik tur ved Jystrup. Skjoldenæsholm, en majestætisk hovedgård fra midten af 1700-årene og med en historie der går endnu længere tilbage, er i dag hotel og konferencecenter.



Billed 2: På turistkortet foran Skjoldenæsholm kan man få en fornemmelse af herlighedsværdierne omkring Jystrup. Foto: Rasmus Blædel Larsen.

Ifølge ejeren er hotellet et yndet sted blandt udenlandske jægere (man kunne i nogle værelser have sin hund med). Der forestod et generationsskifte på Skjoldenæsholm, men selvom at golfbanerne – og med dem en velanset restaurant – nu er lukket, så ejeren lyst på fremtiden. De lokale informanter, aktive som de er i foreningslivet, fulgte udviklingen med golfbanerne nøje.

Ringsted kommune som sådan oplever også en befolkningstilvækst, men er dog stadig præget af lav- og mellemindkomster. Kommunen har fået og får efter udligningsreformen endnu flere midler tilført – og har 'for første gang i mands minde sat skatteprocenten ned', fortæller

udvalgsformanden. Også i Ringsted by er byggeaktiviteten stor (Interview, udvalgsformanden, 4. marts, 2021).

### 3.3.2 Tilflytning

Der er ingen forskel i forhold til APs investering. Ejerrepræsentanten spekulerer i interviewet kort over, hvad der ville være sket, hvis ikke AP havde faciliteret, at familien kunne gennemføre generationsskiftet. I forbindelse med at AP overtog ejendommen Toftager I/S, blev jorden tilhørende en mindre nabogård også en del af handelen. Udover at det bliver nævnt af ejerrepræsentanten, er der dog ingen af informanterne, der har hørt om det.

Som allerede nævnt er Jystrup ikke udfordret af strukturudviklingen i landbruget på samme måde, som man hører om, at andre landsbysamfund er. Brugsen og skolen og en velfungerende idrætsforening med rift om faciliteterne vidner om, at hvis landbruget omkring landsbyen bliver drevet af store enheder, er det tilsyneladende ikke noget, der har haft negative konsekvenser for landsbyens trivsel, bekymrer borgerne eller udfordrer Jystrups attraktivitet.

### 3.3.3 Kompetencer og inspiration

På det foreliggende materiale er det ikke muligt at se nogen ændring mellem før og efter APs investering. AP-gården bliver efter alt at dømme drevet som før ejerskiftet. De nævnte RISE-analyser, kan potentielt udgøre en tilførsel af kompetencer og inspiration, men hvilken form det eventuelt vil tage, har det ikke været muligt at undersøge. Se i øvrigt næste punkt 3.3.4.

De øvrige eksterne investorer der køber op i og omkring Jystrup har det med undersøgelsens begrænsede størrelse ikke været muligt at komme i dialog med. Men der er tydeligvis stor interesse i området, både endogene udviklingstendenser og eksterne investorer er i gang med at forandre Jystrup og opland. Baseret på interviews med ejendomsmægler, udvalgsformand samt uformel samtale med lokal ejendomsinvestor, kan man ane konturerne af en situation, hvor den store interesse presser huspriser op - og dermed samtidig trækker ressourcestærke tilflyttere til.

Som nævnt har Jystrup et ry for at være mere orienteret imod Roskilde og København end Ringsted, og selvom ingen lokale informanter direkte italesatte det, blev det nævnt i kommunen, at udviklingstendenser i Lejre og Hovedstadsområdet er inspiration for beboerne i Jystrup (Interview, udvalgsformanden, 4. marts, 2021).

### 3.3.4 Herlighedsværdi, tilgængelighed og natur

Som konstateret flere gange tidligere, har ingen informanter erfaret nogle ændringer ved drift, natur eller tilgængelighed omkring AP gården.

I forlængelse af punkt 3.3.3, så nævner ejer og ejerrepræsentant, at der er blevet foretaget RISE-analyser på alle APs gårde. Det har ikke været muligt at få indsigt i analysen for den konkrete case eller forpagterens holdning dertil, men overordnet kan man på SEGES' hjemmeside læse, at: "En bæredygtig bedrift arbejder i helheder, hvor både mennesker, økonomi, miljø og samfund er med i regnestykket. Det får du hjælp til med RISE." (kilde: [seg.es.dk/innovation](http://seg.es.dk/innovation))

Ejerrepræsentanten fortalte, at der er en igangværende dialog om dette aspekt.

Hvis man løfter blikket fra AP-gården og de arealer, der drives her, så tegner der sig det billede, vi allerede har beskrevet i det forudgående.

Den store ændring i denne kontekst som alle taler om i Jystrup, er at golfbanerne gik konkurs. Golfbanerne har ikke kun været omdrejningspunkt for et aktivt foreningsliv og golf-turister, det har også været en naturtype og indretning af landskabet omkring Jystrup, som de lokale informanter havde været glade for. Man kunne gå tur langs med banerne og der havde været aftale om at man kunne løbe på ski når der var sne om vinteren. En informant, der boede lige ud til en af golfbanerne, var meget ærgerlig over den ændring, der allerede havde været, hvor det jagtkonsortium der midlertidigt havde forpagtet golfbanerne var meget restriktive omkring adgang. Alle de lokale informanter var bekymrede for hvilken udvikling, der ville komme.

Omvendt udtrykker andre informanter glæde over, at en anden investor har omlagt tidligere landbrugsjord til permanent græsareal, hvilket de mente, at de kunne se var godt for dyrelivet foran deres vinduer.

På spørgsmålet om berøringsflader mellem Landsbyforeningen og landbruget omkring Jystrup fortæller formanden om et projekt, som "nogle beboere i Jystrup' arbejder med, hvor der er et ønske om at tage nogle engarealer ud af drift.

*"Det er ikke noget der er officielt endnu. Men vi har øje på et område hvor det i forvejen ville være skidt at gøde for meget, fordi der ligger nogle søer og noget i direkte*



*forbindelse til – og hvor det ville gavne dyrelivet og biodiversiteten, at ku' tage det ud (...) – men det er noget, der er nogle aktive beboere der ved noget om..." (Interview, formand for landsbyforening, 1. marts, 2021)*

Formanden fortæller endvidere, at " (...)der bor en del borgere i Jystrup, som er meget opmærksomme på om man kan øge biodiversiteten rundt i byen (...) der har vi haft flere henvendelser (...)" (Interview, formand for landsbyforening, 1. marts, 2021).

Bortset fra det store projekt nævnt ovenfor, som stadig er på tegnebrættet, ligger de fleste projekter han nævner i selve landsbyen.

I forbindelse med den påtænkte naturpark, som Ringsted kommune gerne vil etablere ved Haraldsted sø – så formanden for Klima- og Miljøudvalget gerne, at den bliver udvidet til at kunne opnå sammenhæng med naturområder i Lejre Kommune. Direkte adspurgt om han så nogle udfordringer i forhold til, at dette måske ville kræve samarbejde med 'eksterne ejere' heriblandt potentielt AP, svarer han '(...) der er så mange andre udfordringer' (Interview, udvalgsformand, 4. marts, 2021).

Jeg beder ikke udvalgsformanden om at uddybe denne udtalelse, men i konteksten forstår jeg, at der i selve området omkring Haraldsted sø er mange interesser, og at det lige nu gælder om at få lodsejerne dér med på den grundlæggende ide.

### 3.3.5 Lokale services

Der er ikke skabt nye lokale services i området med udgangspunkt i APs investering. Som nævnt har forpagterens kone salg af dyrefoder fra privaten, men om det kan siges at være en effekt af ejerskiftet, er tvivlsomt. Spørgsmålet her er måske snarere, om der er muligheder for at skabe nye lokale services på denne type bedrift.

Som en informant kommenterede i forbindelse med feltarbejdet til en anden case, så er det 'begrænset hvor mange økologiske grønsagsproducenter markedet kan rumme'. Underforstået i bemærkningen er, at den type landbrug, der har gårdbutik, kan ansætte ufaglært arbejdskraft i sæsonen og producerer fødevarer, der kan afsættes direkte lokalt – med andre ord etablere nye lokale services og værdikæder i lokalsamfundet; formodentlig kun vil udgøre en meget lille brik i det store billede. De større landbrug – og casen her - opererer i en virkelighed, hvor mulighederne for at etablere nye lokale værdikæder er begrænsede, i hvert fald set i lyset af hvordan det aktuelle fødevaremarked agerer (Olesen, 2019).

## 4 Generelle betragtninger

Jystrup ligger omgivet af Skjoldenæsholmskovene og søerne Mortenstrup, Valsøllille og Hvidsø, snarere end af landbrugsjord. Der er nem adgang til natur og at dyrke fritidsaktiviteter i det fri. I den udstrækning at informanterne i Jystrup er repræsentative for det generelle kendskab til landbruget omkring landsbyen, så er dette kendskab overraskende lille. Selv ikke hos de ældre medborgere, der må

formodes at have oplevet strukturudviklingen i dansk landbrug gennem de seneste små 70 år, var der kommentarer om udviklingen i landbruget. Som allerede konstateret kan det dels skyldes, at landsbyen ligger omgivet af herlighedsværdier med nem adgang, samt at andre udviklingstendenser udgør et større nærvær. Det er f.eks. ligeledes bemærkelsesværdigt at ingen af informanterne nævner Sporvognsmuseet eller Gyldenløves Høj, begge et par kilometer udenfor landsbyen, som havende betydning for stedets attraktivitet. Set udefra synes det også bemærkelsesværdigt, at der blot 5 km fra Jystrup ligger et nyt øko-samfund på samlet set 21 ha og med 75 voksne og børn, uden at informanterne nævnte det.

Ydermere har beboerne i Jystrup længe været bekendt med eksterne investorer. Dels gennem Svenstrup Gods overtagelse af Skjoldenæsholms skov- og landbrug, dels de mange forskellige investorer, der har ejet golfbanerne over årene, samt i en vis forstand også 'økosamfundet'. Det kunne give anledning til at formode, at der var skærpet opmærksomhed omkring fænomenet med eksterne ejere, men dette synes ikke at være tilfældet.

Hvis man forsøgsvist kobler disse konstateringer sammen med udtalelserne fra ejendomsmægleren og udvalgsformanden om Jystrups unikhed, tegner der sig et billede af en landsby og et lokalsamfund, som nok er meget engageret i sin egen udvikling og gennem Østagergård har et dynamisk stofskifte med et – lidt specielt – landbrug; men ikke har nogen større berøringsflade med oplandet eller dets landbrug. Måske skyldes dette fravær, at landsbyen simpelthen altid – eller i hvert fald siden 1970'erne - har været et attraktivt bosætningssted.

En anden forklaring man bør italesætte, er at det er tilfældigt, at netop *de* lokale informanter der blev kontaktet, ikke havde dette kendskab. Baseret på mine erfaringer med at interviewe landdistriktsaktører gennem 10 år, er det under alle omstændigheder usædvanligt.

## 5 Referencer

**Interviews:** I alt har der været foretaget 6 strukturerede interviews, der alle efter aftale med informanten er optaget. Derudover har der været kontakt til og uformelle samtaler med yderligere 8 lokale informanter i perioden 1-4 marts 2021.

**1) Ejer** (investor): AP pension/ Dansk Farmland K/S ved Peter Olsson, telefoninterview 5. marts, 2021.

**Ejerrepræsentant:** Agrofond A/S ved Benny Lage, telefoninterview 3. marts, 2021.

### 2) Lokale informanter, borgere:

Lars Ris Rasmussen. **Formand for landsbyforeningen** og aktiv i menighedsrådet. Interview 1. marts, 2021, på Skjoldenæsholm.

Erik Thomsen. **Formand for aktivitetshuset** i Jystrup. Interview 2. marts, 2021, i aktivitetshuset.

### 3) Lokale informanter, erhvervsliv:

Anders Schwartzbach. **Ejendomsmægler** EDC Ringsted, tidligere Høgsbjergs ejendomsmæglerbutik i Jystrup. Interview 2. marts, 2021, i butikken i Ringsted.

### 4) Regionale udviklingsaktører:

Torben Lollike, **Formand for Klima- og Miljøudvalget** i Ringsted kommune. Interview 4. marts, 2021, på Rådhuset.

## 5.1 Litteratur

Olesen, J. (2019, oktober 1). Discountsalget vokser i Europa og Danmark ligger i front. *finans.dk*  
<https://finans.dk/erhverv/ECE11651882/discountsalget-vokser-i-europa-og-danmark-ligger-i-front/>

Revsbech, T. (2014, januar 4) Landbruget -pensions-indtog kan blive en ny gældsfaelde. *Sjællandske Nyheder*.  
<https://sn.dk/Ringsted/Landbruget-Pensions-indtog-kan-blive-en-ny-gaeldsfaelde/artikel/379492>

Ritzau (2014, august 11). Pensionselskab vil investere mia. i dansk landbrug. *Børsen.dk*  
<https://borsen.dk/nyheder/finans/pensionselskab-vil-investere-mia-i-landbrug-130c2>

Sixhøj, M. (2013, juli 7) AP Pension investerer milliarder i landbruget. *Berlingske.dk*  
<https://www.berlingske.dk/virksomheder/ap-pension-investerer-milliarder-i-landbruget>

## 5.2 Hjemmesider besøgt

[https://da.wikipedia.org/wiki/Ringsted\\_Kommune](https://da.wikipedia.org/wiki/Ringsted_Kommune)

<https://www.agrofond.dk/>

<https://www.appension.dk/om-ap-pension/ap-pension/ap-pensions-historie/>

<https://jystrup.dk/landsbyforeningen/>

<https://www.skj.dk/>

<https://www.oestagergaard.dk/>

<https://www.golf.dk/nyhed/skjolden%C3%A6sholms-nyejer-vil-t%C3%A6nke-ud-af-boksen>

<https://hogsbjergbolig.dk/>

<https://ringsted.dk/>

<https://www.hallingelille.dk/da/et-okosamfund-i-bevægelse>

<https://agriwatch.dk/>

<https://www.seges.dk/da-dk/innovation-og-udvikling/baeredygtighed/rise>

<https://www.arla.dk/om-arla/omtanke/>

<https://www.facebook.com/pages/category/Agriculture/Jystrup-M%C3%B8llegaard-1816575678670727/>

<https://www.facebook.com/CopenhagenGoatMilk/>

## 6 Metoderefleksioner

Vi havde valgt AP-gården ved Jystrup fordi, det var den første som AP købte. Dette gav os den fordel, forestillede vi os, at eventuelle effekter af den eksterne investering havde haft længere tid til at virke i – og at erfaringerne dermed var større end ved kortere tidsperspektiver.

Indledningsvist havde forpagteren tvivl om undersøgelsens karakter, men gav dog sit tilsagn. Senere fortrød han tilsagnet, og ønskede ikke selv at deltage i undersøgelsen. Der var dog accept af, at ejer og ejerrepræsentant deltog.

Det efterlader naturligvis nogle blinde vinkler i materialet, når forpagteren ikke deler sine motiver, perspektiver og holdninger til undersøgelsens fokus og præmis. Efter første gennemskrivning af notatet blev det sendt til ejerrepræsentant for eventuelle kommentarer – også med henblik på at forpagteren kunne komme til orde. Ejerrepræsentant havde kun få ønsker om rettelser. De er i alle tilfælde blevet efterkommet.

En anden manglende vinkel på feltet skyldes, at der ikke er en LAG-repræsentation i Ringsted kommune. Dette faktum sammenholdt med at ingen af informanterne havde direkte berøringsflade med det konventionelle landbrug, som alt andet lige dominerer i kommunen som helhed, må formodes at give den indsamlede empiri en slagside. Især i forhold til at kunne kortlægge dels lodsejernes synspunkter dels de lokale værdikæder, der udgår fra AP-gården og mere generelt landbrugene omkring Jystrup.

Det var trods Covid-pandemien muligt at gennemføre feltarbejdet på lokaliteten. Alle de kontaktede informanter ville gerne deltage i undersøgelsen – og interviewene blev foretaget enten privat hos informanten eller på stedet for deres lokale virke. De seks strukturerede interviews er efter informantens accept optaget, og er bortset fra det lidt kortere interview med ejer alle på ca. 1 times varighed. Ejer og ejerrepræsentanten blev dog interviewet pr telefon.

De relevante informationer og indtryk fra de mange samtaler rundt omkring i Jystrup og omegn er nedskrevet i feltdagbogsnoterne. Udskrift af interviews og feltnoter udgør tilsammen 37 sider.

Det var et dejligt forårsvejr under feltarbejdet, og egnen omkring Jystrup er meget smuk med sine kuperede morænelandskaber, søerne og skovene. Der blev observeret en håndfuld gæster på gåtur omkring søerne eller i skoven ved Skjoldenæsholm hver dag. På grund af corona-pandemien var Sporvognsmuseet og de lokale gallerier og butikker lukket. Jeg var i øvrigt den første gæst på Skjoldenæsholm efter nedlukningen – og den eneste gæst de to første dage - hvilket dels gav ejeren rig mulighed til at interessere sig for mit projekt, dels kastede et skær af herskabelighed over feltarbejdet.

To af informanterne tog det indledningsvist for givet, at det var golfbanerne jeg spurgte ind til, når jeg talte om at et pensionselskab havde investeret i jord her på egnen. Andre eksterne investorer end dem feltarbejdet egentligt handlede om, kom til at fylde meget i empirien. Dette afspejles i case-notatet – måske også mere end det burde. Min begrundelse for at have disse beskrivelser med er, at der er paralleller til den grundlæggende præmis for at undersøge eksterne

investeringer i landbruget. Disse paralleller er ikke ekspliciteret her, men vil indgå i analysen.

Direkte adspurgt om hvilken ejermodel, informanterne ville foretrække, hvis en gård kom til salg på egnen, svarer alle uden undtagelse, at de vil foretrække økologi; og at det helst skal være en familie med børn eller noget, der minder om den social-økonomiske konstruktion på Østagergård. Hvis man ser bort fra økologien, er disse svar formodentlig de samme landet over. Man ønsker sig et levende land, med familier der sørger for at boligerne er velholdte, og at der er et eksistensgrundlag for den lokale Brugs og skole. Svarene bør dog ses i lyset af, at ingen af informanterne udviste noget kendskab til eller interesse for hverken landbrugsdrift eller ejerskabet til landbrugsjorden omkring Jystrup. Det er også værd at bemærke, at Østagergård, som de lokale informanter holder op som et mønstreksempel på hvordan landbrug og lokalsamfund kan trives sammen, er mere end dobbelt så stor som den valgte case. Til gengæld beskæftiger Østagergård ti-elleve gange så mange ansatte som AP-gården.

De udvalgte lokale informanter vurderes at have givet et godt indblik i foreningslivet og landsbyens øvrige aktiviteter. Den lokale ejendomsmægler som var en markant person i landsbyen, og optrådte ved navns nævnelser i flere interviews, blev syg kort før feltarbejdet. Materialet ville uden tvivl have draget fordel af ejendomsmæglerens store kendskab til lokaliteten, men dette var desværre ikke muligt. Efter aftale blev der som erstatning lavet interview-aftale med hans ene ansatte.

Undervejs i feltarbejdet blev der flere gange, som også dokumenteret i case-notatet, talt om at Jystrup var anderledes end andre landsbyer i Ringsted kommune, og at beboerne

orienterede sig mere i mod Roskilde og Københavnsområdet end Ringsted. De mange kommentarer om Jystrups særkende som 'venstreorienteret' og 'intellektuel' giver anledning til, at reflektere over om det måske også kan være en del af forklaringen på det forhold, at forpagteren og dennes families tilsyneladende ikke har engagement i det lokale foreningsliv. Men det kan selvsagt lige så vel skyldes den helt generelle erfaring, at der ikke er meget fritid på et større landbrug.

## 7 Noter

i: <https://www.dr.dk/nyheder/regionale/sjaelland/pensionskassen-koeber-gaarden-landmanden-driver-den>.

ii: <https://www.oestagergaard.dk/>

iii: <https://www.agrofond.dk/cases.aspx>

iv: <https://jystrup.dk/2021/02/09/skjoldenaesholms-tidligere-golfbaner/>

v: <https://www.hallingelille.dk/da/et-okosamfund-i-bevægelse>

vi: <https://www.seges.dk/da-dk/innovation-og-udvikling/baeredygtighed/rise>

vii: <https://www.appension.dk/ap-baeredygtig>

viii: <https://jystrup.dk/soholmhus/>