

Finansiering af svinestalde



Der findes ikke en let måde at finansiere landbrug på i dag.

Tema

> Jan Terkelsen,
Sønderjysk Landboforening

Långiverne stiller øgede krav og det er blevet svært at skaffe finansiering fra traditionel bank- og realkreditfinansiering, så hvordan skaffer svineproducenten finansiering til investering i svinestalde?

Der er en lang række oplysninger som kreditgiver skal have for at kunne vurdere låntager. Udover de hårde økonomiske facts som skal fremlægges, tæller de bløde facts, som f.eks. strategi, mål, handlingsplan og risikostyring måske en 1/4 eller 1/3 af den samlede vurdering. Det er meget vigtigt at være opmærksom på dette for at få den optimale vurdering af virksomheden.

I forbindelse med finans- og gældskrisen er der sat gang i flere tiltag, som skal lette landbrugets finansieringsforhold og dermed gøre det lettere at få adgang til generationsskifter og investeringer. Der findes ikke en let måde at finansiere landbrug på i dag. Der vil som regel være tale om en finansiering

bestående af mange forskellige finansieringskilder for at få den samlede finansieringspakke på plads.

Landbruget har i dag lån for ca. 360 mia.kr., hvoraf hovedparten består af realkreditlån 275,8 mia.kr og 66,5 mia.kr. af banklån. Der er gjort en stor indsats for at etablere nye låneformer, men det tager tid for nye finansieringsformer at trænge igennem. Eksempelvis har Vækstfonden siden 2010 finansieret mere end 300 landbrug for over 1,3 mia. kr., og på trods af at Vækstfonden har haft stor succes udgør udlånene til landbruget under ½ % af det samlede udlån.

Generelt om kreditgivning af ny investeringer i landbrug
En generel holdning hos kredit-

Tabel 1. Udviklingen i landbrugets gæld 2008-2012.

Landbrugets gæld ultimo, mia. kr.	2008	2009	2010	2011	2012*
Realkreditinstitutter i alt	243,7	266,5	272,0	272,5	275,8
heraf rentetilpasningslån	187,7	221,9	236,4	240,5	245,5
heraf med renteloft	12,3	9,2	8,6	8,1	7,4
heraf med afdragsfrihed	129,0	153,6	164,4	168,5	172,0
Pengeinstitutter	65,6	62,6	66,0	65,7	66,5*
Privat gæld	5,6	4,3	3,7	4,4	4,3*
Varegæld	14,0	14,2	13,6	12,6	13,6*
Moms, skat mv.	1,6	2,3	1,9	2,2	2,2*
Gæld i alt, tinglyst værdi	330,8	350,0	357,1	357,5	362,4

Kilde: Realkreditinstitutterne, Regnskabsdatabasen og Danmarks Statistik. Omfatter bedrifter over 10 ha samt bedrifter herunder med en væsentlig landbrugsproduktion. Ekskl. udlån til gartnerier. Inkl. realkreditgæld på til forpagtede aktiver.

*Skøn baseret på foreløbige regnskabsresultater.

givere er at de ikke er meget for at give faste guidelines eller retningslinjer for hvad der skal til for at låne penge. Kreditgivere er meget tilbageholdende med at give for konkrete udmeldinger. De enkelte sager vurderes altid individuelt ud fra en helhedsvurdering af hele bedriften.

Jo, større gearing af egenkapitalen i forhold til balancen, jo højere afkastkrav. Der er ingen faste afkastkrav som f.eks. 8 % eller 4 %, så længe projekterne hænger sammen og afkastet svarer til risikoen.

Dokumentationskravene er skærpet betydeligt

Dokumentationen skal være langt mere omfattende end tidligere. For at optimere mulighederne for billigst mulig kapitaltilførsel er der et krav til, at du har en virksomhedsplan så kreditgiver forstår din forretningside, strategi og mål.

Virksomhedsplanen sikrer en fælles opfattelse af virksomhedens forretningside, økonomiske udvikling samt udviklingsområder. Virksomhedsplanen skal redegøre for hvilken strategi der er bag hovedideen for at investere i f.eks. en ny stald. Det kan f.eks. være samdriftsfordele, dvs. udnyttelse af virksomhedens ressourcer på en mere effektiv måde.

Dokumentation over for kreditgiver/investor

En moderne professionel landbrugsvirksomhed, der skal bruge ekstern finansiering, skal kunne dokumentere over for kreditgiver og eventuelle investorer at bedriften er risikoen værd at investere i, enten i form af lån eller indskud af egenkapital.

Dokumentation kan omfatte:

- en virksomhedsplan og strategi
- seneste regnskaber
- driftsgren analyser

- budgetter
- identifikation af risici og strategi for risikostyring (risikohjulet)
- investeringskalkule
- oversigt over låneporteføljen før og efter investeringen
- likviditetsbudget og gældsserviceringsevne
- myndighedskrav

Der skal være dokumentation for tallene, og materialet skal skabe overblik, klarlægge strategi, mål og vision og udmønte sig i en handlingsplan, som skal følges. Her demonstrerer virksomhedslederen bl.a. sine landbrugsfaglige kompetencer.

For kreditgiver er det helt centralt at der er fuld gennemsigtighed. Jo større gennemsigtighed, desto tryggere og lettere har kreditgiver ved at argumentere og sælge ideen internt til kreditafdelingen. Uanset hvilke finansieringskilder der søges er det centralt at likviditeten skal

kunne hænge sammen. Der er i stigende grad blevet fokus på likviditet.

Centralt:

- Afkastet på ny investeringer skal være højere end omkostningen ved fremmedkapital udefra både en marginal og en totalbetragtning – der skal være et merafkast, der er højere end betaling for fremmedkapital – merafkastet skal stå mål med og opveje risikoen ved investeringen.
- Likviditeten skal hænge sammen i en ny investering. Der skal være likviditetsoverskud og en likviditetsbuffer til at tage uventede likviditetsudsving. Investeringen skal give

et positivt likviditetsbidrag til den øvrige drift.

- Virksomheden skal have udarbejdet en klar strategi.
- Der skal være plads til at risikoen på renten afdækkes delvis med en fast rente i f.eks. 5, 10, 20 eller 30 år inkl. bidrag plus et risikotillæg der afspejler investeringens risiko.
- Der skal være en strategi for håndtering af risikoen på virksomhedens input (råvarer mv.) og virksomhedens output (salg af produkter).

Virksomhedslederen

skal have ejerskab til tallene

I forbindelse med udarbejdelse af materialet er det helt centralt, at virksomhedslederen er aktiv i processen. Processen med at udarbejde materialet skaber mange refleksioner hos virksomhedslederen og rådgiversteamet. Dialogen, der fremkommer omkring udarbejdelse af virksomhedsplanerne, skaber engagement, forståelse og ejerskab, hvilket gør beslutningsfasen langt bedre og selve beslutningen meget nemmere.

Bankernes kreditvurdering

Bankerne kreditvurderer kunderne bl.a. ud fra den rating som banken giver kunderne. Rating i bankerne har forskellig udformning – men overordnet handler det generelt om 3 ting:

- 1) Objektive kriterier, såsom løbende driftsindtjening, der bedømmes på faktisk driftsindtjening samt benchmarking i forhold til andre ensartede producenter.

Indgår typisk i beregningen med 35-40 %.

- 2) Reguleret soliditet jf. jord optages til Finanstilsynets vejledende prisfastsættelser. Soliditeten vægter typisk 35-40 % i den samlede rating.
- 3) Subjektive og bløde kriterier. For at maksimere finansieringsmuligheder skal der bl.a. foreligge en virksomhedsplan, strategi herunder mål, vision, handleplan og risikostyring etc. som dokumentationsmateriale. Regnskab/budget/likviditetsbudget afleveres til aftalt tid og aftaler skal overholdes. Vurdering af driftslederens evne til at optimere på de bløde værdier vægter typisk med 20-35 %. Dette punkt kan virksomhedslederen løbende forbedre som en dynamisk proces.

En god rating betyder lettere adgang til kreditfaciliteter og hurtigere sagsbehandling i bankerne – samt bedre priser på bidrag/rentemarginaler.

Opsummering kreditvurdering

Der er en lang række oplysninger som kreditgiver skal have for at kunne vurdere låntager. Der er nogle hårde facts som naturligvis skal fremlægges. De bløde facts tæller måske en 1/4 eller 1/3, og det er meget vigtigt at være opmærksom på dette for at få den optimale vurdering af virksomheden.

Tema

En generel holdning hos kreditgivere/investorer er, at de ikke vil give faste guidelines eller retningslinjer for hvad der skal til for at låne penge. Kreditgivere er meget tilbageholdende med at give for konkrete udmeldinger. De enkelte sager vurderes altid individuelt ud fra en helhedsvurdering af hele bedriften.

Finansieringskilder

Efter finanskrisen fik selv sunde og veldrevne landbrug svært ved at få finansiering til at investere i bedrifterne. I tabel 1 er vist den traditionelle fordeling af finansieringskilder, hvor det i overvejende grad er realkredit og bank.

Landbrugets Finansieringsbank

Landbrugets Finansieringsbank (LFB) blev etableret for at hjælpe med rekonstruktion, genera-

tionsskifte og nyinvesteringer. Etableringen af LFB skulle løse op for gældsatte, effektive landmænd, som har større gæld end det er muligt at servicere af bedriften. Indtil slutningen af 2013 har Landbrugets Finansieringsbank brugt de fleste ressourcer på overtagelse af kunder fra Finansiell Stabilitet. Fra starten af 2014 har LFB i højere grad fokuseret på overtagelse af kunder fra andre banker samt fokus på finansiering af investeringer og generationsskifte.

Nye finansieringsløsninger i LFB

I forbindelse med regeringens "Vækstplan for fødevarer" tilbød LFB fra januar 2014 nye garanti- og udlånsprodukter. LFB er i samarbejde med Vækstfonden i en 3-årig periode indgået i mere risikofyldte finansieringsløsninger til landbruget.

LFB kan yde garantier til pengeinstitutter, der låner ud til landbruget, ligesom LFB selv kan tilbyde lån til landbruget med en mere attraktiv afdragsprofil, dvs. annuitetslån med en løbetid på 20 år, end i starten hvor det kun var serielån med løbetid på 15 år. For at gøre det mere attraktivt for pengeinstitutterne at anvende LFB er kravet til pengeinstitutterne om kapitalindsudskud i LFB suspenderet i forbindelse med træk på bankens produkter.

De nye initiativer bidrager til at løfte nogle af finansieringsudfordringerne i landbruget. De nye lånemuligheder vil kunne anvendes til ejerskifter, restruktureringer samt investeringer i relation til ejerskifte eller restrukturering. Lånene vil fungere i samspil med almindelig realkredit- og bankfinansiering



Driftslederens evne til at optimere på de bløde værdier vægter op mod 1/3 af bankens kreditvurdering.

samt eventuelle lån og garanti-er fra LFB og Vækstfonden.

LFB vil fremover kunne stille en garanti over for pengeinstitutter, der dækker 75 % af pengeinstituttets udlån, og i særlige tilfælde kreditter, i forbindelse med finansiering af en investering eller et ejerskifte i et landbrug. Det sker for at begrænse pengeinstitutternes risiko ved finansiering af generationsskifter og investeringer og giver samtidig pengeinstitutter mulighed for at beholde det fulde engagement i sin portefølje.

Endvidere tilbyder LFB en såkaldt forbedringsgaranti, der

kan dække 50 % af mindre, ukomplicerede investeringer. Denne garanti kan gives uden en omfattende analyse af bedriften til oplagte investeringer, f.eks. investeringer, der kan sikre, at landbrugsbedriften udnytter hele sit kapitalapparat.

LFB kan yde annuitetslån med løbetider på op til 20 år til investeringer og ejerskifter.

Vækstfonden

Vækstfonden kan tilbyde vækstlån, vækstgarantier og ansvarlige lån i perioden frem til og med 2015.

Vækstfonden fik i 2010 mulighed for at finansiere landbrug, og efterspørgslen har været stor lige siden. 300 landbrug har nu fået finansiering for over 1,3 mia. kr. De foreløbige erfaringer viser, at der er tale om sunde bedrifter med solide forretningsplaner.

VÆKSTLÅN

Vækstfonden tilbyder Vækstlån til finansiering af alle former for vækst og udvikling. Der kan således være tale om investeringer i produktionsfaciliteter, ejerskifte eller opdyrkning af nye markeder. For at opnå et vækstlån skal der være tale om aktiviteter med sunde økonomiske perspektiver.

Vækstlånet skal være på minimum 2 mio. kr. Vækstlån kan anvendes til finansiering af etablerede virksomheder med gode vækstplaner, men utilstrækkelige sikkerheder. Et Vækstlån står som udgangspunkt bagefter andre lån fra pengeinstitut-

ter og øvrige sikrede kreditorer. Vækstlån har en større risiko end almindelige banklån, og renten er derfor højere. Virksomheden betaler en individuelt fastsat rente, hvor prissætningen sker ud fra en kredit- og risikovurdering af virksomheden og den samlede investering. Den rente, som virksomheden betaler på vækstlånet, vil typisk være omkring 2 procentpoint højere end renten på virksomhedens lån i banken eller hos andre kreditorer. Vækstlånet udbydes direkte af Vækstfonden. Vækstlån indgår i en samlet finansieringsløsning, der inkluderer finansiering fra pengeinstitutter eller andre långivere. Det er muligt at få afdragsfrihed på vækstlånet de første 24 måneder. Løbetiden på lånet følger som udgangspunkt aktivernes forventede levetid.

VÆKSTKAUTIONER OG VÆKSTGARANTIER

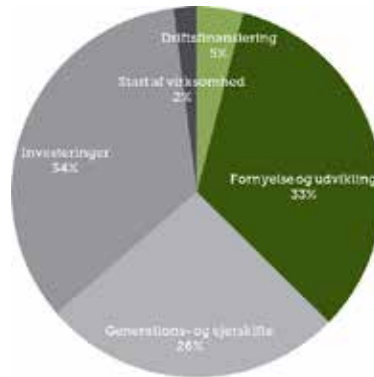
Vækstfonden kan ligeledes tilbyde vækstkautioner. Vækstkautionerne er et supplement til de sikkerheder, der stilles over for finansieringsinstituttet. Vækstfonden kautionerer for op til 75 % af finansiering på op til 2 mio. kr. Vækstfonden kan også tilbyde vækstgarantier over 2 mio. kr. Garantierne vil rette sig mod leasing og byggeformål, men vil også kunne anvendes til f.eks. forudbetalings- og arbejdsgarantier i tråd med de eksisterende vækstkautioner.

ANSVARLIGE LÅN

Vækstfonden yder Ansvarlige lån til vækst i sunde, etablerede

Tema

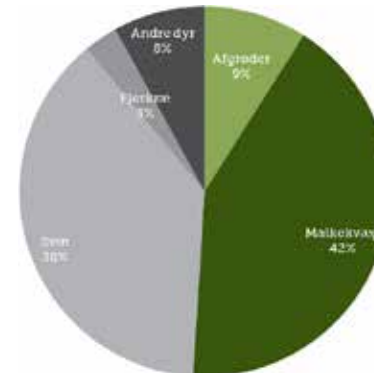
virksomheder. Ansvarlige lån skal styrke kapitalgrundlaget i virksomheder, hvor egenkapitalen er for spinkel til, at eksempelvis pengeinstituttet vil øge långivningen. De ansvarlige lån har en løbetid på 6-8 år med to års afdragsfrihed i starten. Prisen for et ansvarligt lån er en variabel basisrente på tremåneders CIBOR + 9 procentpoint, dvs. ca. 14 %.



Figur 1. Finansiering fra Vækstfonden fordelt efter formål.

Vækstfondens produkter bliver flittigt brugt, men er ikke tilstrækkelige til at sikre den nødvendige omsætning af ejendomme og skabe tilstrækkelige muligheder for at foretage de nødvendige investeringer.

Vækstfonden arbejder tæt sammen med banker og realkreditinstitutter og yder kautioner og lån som en del af den enkelte landmands samlede finansieringsløsning. Vækstfonden træder ind lige dér, hvor landbrugsbedrifterne stadig er sunde, men hvor bankerne og realkreditinstitutterne i dag tøver med at finansiere.



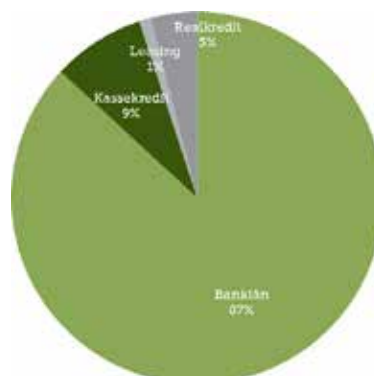
Figur 2. Finansiering fra Vækstfonden fordelt efter landbrugsdriftsgrene.

Råd til at fremtidssikre bedrifterne

Finansieringen fra Vækstfonden går primært til tre formål. Som figur 2 viser, har 34 % af landmændene fået finansiering til investeringer, 33 % til fornyelse og udvikling og 26 % af landmændene har stået over for at generations- og ejerskifte.

Vækstfonden finansierer mange svin

Størstedelen af de landbrug, Vækstfonden har været med



Figur 3. Oversigt over lånetyper der er stillet Vækstkaution for.

til at finansiere, er beskæftiget inden for avl af malkekvæg og svin. Tilsammen udgør de hele 80 %, da 42 % af landmændene avler malkekvæg og 38 % avler svin.

Typisk banklån

Langt størstedelen af de lån, Vækstfonden er med til at gennemføre i landbruget, er banklån. Det sker særligt via deres Vækstkautioner, men også når de via deres Vækstlån kan gøre det mere attraktivt for banken at yde et lån. Eksempelvis kan en samlet finansieringsløsning på 6 mio. kr. bestå af et Vækstlån på 2 mio. kr. fra Vækstfonden, 1 mio. kr. i egenfinansiering fra landmanden samt et

banklån på de resterende 3 mio. kr.

Sammenhæng mellem låneomkostninger og risiko

Jo større risiko, desto højere afkastkrav. Det er markedsmekanismen på kapitalmarkederne. Der er ingen meget faste afkastkrav, men afkastkravet er relativt for den enkelte investering, der betragtes ud fra en helhedsvurdering.

Opsummering

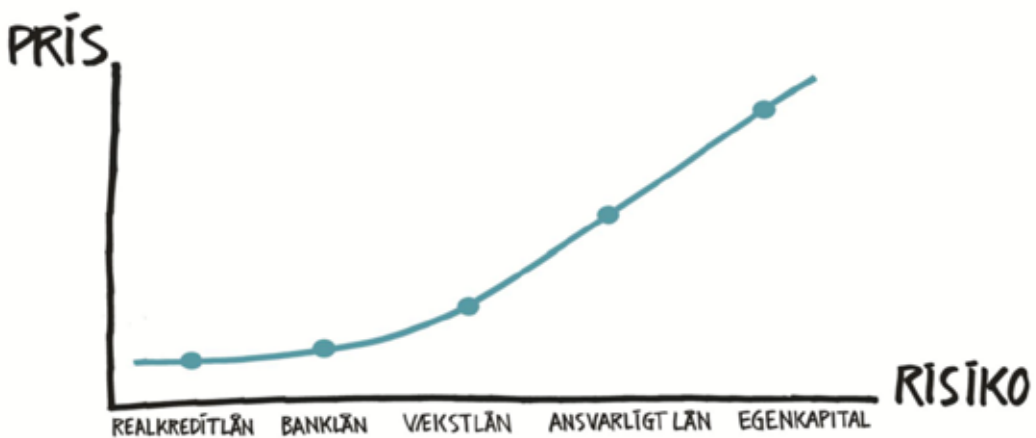
Efter finanskrisen fik selv sunde og veldrevne landbrug svært ved at skaffe finansiering til at investere i bedrifterne. De traditionelle finansieringskilder, der i overvejende grad er realkredit og bank, har holdt igen med at låne penge ud og skruet op for kravene til landmændene. Der er gjort en stor indsats for at etablere nye låneformer, men det tager tid for nye finansie-

ringsformer at trænge igennem. Mest udbredt er produktpaletten fra Vækstfonden og LFB.

Der er en lang række oplysninger som kreditgiver skal have for at kunne vurdere låntager. Der er nogle hårde økonomiske facts som naturligvis skal fremlægges. De bløde facts tæller måske en 1/4 eller 1/3, og det er meget vigtigt at være opmærksom på dette for at få den optimale vurdering af virksomheden.

En generel holdning hos kreditgivere/investorer er at de ikke vil give faste guidelines eller retningslinjer for hvad der skal til for at låne penge. Kreditgivere er meget tilbageholdende med at give for konkrete udmeldinger. De enkelte sager vurderes altid individuelt ud fra en helhedsvurdering af hele bedriften.

Tema



Figur 4. Sammenhæng mellem afkastkrav (pris) og risiko.