



Examensarbete inom Lantmästarprogrammet

Finansiering av Djurstall Financie of Animal stable

Lars Carlsson

Examinator: Universitetsadjunkt, Jan Larsson

**Sveriges Lantbruksuniversitet
Institutionen för JBT**

Alnarp 2005

FÖRORD

Lantmästarprogrammet är en två-årig högskoleutbildning vilken omfattar minst 80 p. 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 (5 p).

Idén till studien kom från Jan Larsson som även varit handledare för arbetet.

Ett varmt tack riktas till bankerna som har ställt upp och svarat på frågor, interjuver och gjort denna studie möjlig, utan dem hade detta arbetet inte gått att genomföra.
SEB Nils-Åke Espert, Landshypotek Per Hansson, Nordea Klas Classon och Ölandsbanken
Lars Wiberg.

Jan Larsson har varit examinator.

Alnarp April 2005

Lars Carlsson

Innehållsförteckning

Sammanfattning	sid 3
Summary	sid 3
Bakgrund	sid 4
Mål	sid 4
Syfte	sid 4
Avgränsning	sid 4
Litteraturstudie	sid 5
Kalkylexempel	sid 6
Frågor	sid 7
Möte med Nils-Åke Espert, SEB Malmö	sid 8
	sid 9
	sid 10
Möte med Per Hansson, Landshypotek Lund	sid 11
	sid 12
	sid 13
Möte med Klas Classon, Nordea Malmö	sid 14
	sid 15
	sid 16
Möte med Lars Wiberg, Ölandsbanken Färjestaden	sid 17
	sid 18
	sid 19
Diskussion	sid 20
Slutsats	sid 21
Referenser	sid 22
Bilaga	sid 23

Sammanfattning

Detta examensarbete gjorde jag för att jag ville undersöka hur utlåning till lantbruket går till och då främst till yngre lantbrukare. Vad man skall tänka på och vilket krav och resonemang de olika bankerna för. Vad har de för krav på egen insats och säkerheter i investeringarna. Detta arbete bygger på ett investeringsförslag för 20 000 värphöns på en gård i Kalmar län. I investeringsförslaget finns det två olika alternativ: en gård på 25 ha åker och en på 50 ha åker. Det är två olika förslag för att kunna studera hur de olika säkerheterna påverkar belåningssituationen.

Detta investeringsförslag har presenterats för fyra olika banker som har fått bedöma förslaget samt under de olika intervjuerna har det ställts kompletterande frågor om utlåning.

De flesta av de tillfrågade bankerna ser det som möjligt att finansiera denna typ av investering. Ölandsbanken tyckte att rörelsekapitalbehovet var underskattat och Nordea tycker att kalkylen var för svag. Den gemensamma synen från bankerna om utlåning till lantbruket är att lantbrukaren behöver beskriva sina investeringsförslag bättre med en affärsplan generellt, samt att vissa lantbrukare behöver bli bättre på att sälja sina produkter. Återbetalningsförmågan är mycket viktigt för dagens investeringar samt företagaren bakom investeringen.

Summary

I conducted this examinations work because I want to find out how loan to farms are working and more specific towards younger farmers. What you have to think about before you go to the bank and what the banks are thinking about lending money to farmers. This work is based on an investment plan proposal for 20 000 laying hens on a farm in the Kalmar area. The investment plan proposals have two different alternatives, one farm on 25 hectares and one on 50 hectares. I have chosen this because I wanted to study how the different sizes of farms are changing the banks thoughts about lending money.

These investment plan proposals have included four banks with questionnaire and deep interview. During the meeting with different banks I have made inquiry about lending money to farming companies.

Most of the banks I have talked to did say it should not be at all unlikely to lend money to this project. The Ölandsbank thought that I have calculated with too little money to run the company. The Nordeabank thought that the calculation was too weak.

The banks I have talked to says that the farmers need to describe their business plans more and better before they contact the bank about lending money. Some farms need to be better to sell their products. It is very important to have a good repayment solution today and the person behind the investment is very important.

Bakgrund

Bakgrunden till detta arbete ligger i författarens eget intresse i att skapa sig kunskap om hur banker ställer sig till utlåning till lantbruket idag.

Det diskuteras mycket om strukturrationaliseringar inom lantbruket och om konkurrens från övriga världen och att man måste möta konkurrensen utifrån med mera rationella och effektiva produktionsenheter inom lantbruket. Därför är finansieringsfrågor mer aktuella än någonsin.

Mål

Målet är att få en överblick över hur bankerna resonerar vid investering i nybyggnation av produktionslokaler inom jordbrukssektorn. Vad bankerna kräver av låntagaren i form av egen insats och kapitalbehov etc. Vidare hur bankerna värderar låntagarens kunskap och tidigare erfarenheter. För att få en bredare belysning av ämnet har författaren formulerat två olika investeringsförutsättningar som underlag i diskussionen med bankerna.

Syfte

Syftet är att få en övergripande bild av hur man i nuläget finansierar nybyggnation inom lantbruket. Frågan om bönder är en intressant grupp att ha som kunder för banker kommer också att belysas. Hur resonerar bankerna när det gäller nystartade lantbrukare som skall satsa på nyinvestering i sina företag. Vilka synsätt har bankerna om hur framtidens animalieproduktion skall bedrivas.

Avgränsning

Detta arbete kommer bara att handla om investering för djurstallar, dock kan jämförelse med andra investeringar göras i diskussionen med bankerna.

Litteraturstudie

I den ekonomiska litteraturen behandlas finansiering i stora drag men är inte till så stor hjälp vid investeringar i lantbruksbyggnader. Det som har studerats är bland annat ett par företagsekonomiska böcker. Där bland Företags ekonomi 99 och till viss del Finansiell strategi och styrning. Där beskriver man hur man går till väga när man skall beräkna kapitalbehov av olika slag. De beskriver i vilka olika former främmande kapital kan anskaffas. Långfristiga skulder kan lånas som obligationslån, in-teckningslån, reverslån och checkräkningskredit. Kortfristiska lån kan vara leverantörskrediter, factoring eller leasing.

De former av främmande kapital som kan bli aktuellt för lantbruket kan vara in-teckningslån vilket man får i bank mot säkerhet av pantbrev i fast eller lösegendom. Pantbrevet ger förtursrätt till betalning med medel ur den pantsatta egendomen. In-teckning i lös egendom kallas företagsin-teckning.

Reverslån är en allmän beteckning för lån mot namnsäkerhet (borgen) eller realsäkerhet.

Checkräkningskredit innebär att kontohavaren har rätt att utställa checkar utöver tillgodohavandet på checkkontot. Kostnaden för checkräkningskredit är i regel avgift på det beviljade beloppet och i övrigt en avgift på det utnyttjade beloppet.

Leverantörskrediter är förmodligen den viktigaste formen av kortfristig kapitalanskaffning. Denna finansieringsform är räntefri men alternativkostnaden kan bli hög om man genom att utnyttja kredittiden avstår från kassarabatter.

Leasing innebär att man hyr sina maskiner bilar och övrig produktionsutrustning mot en månadshyra. Med denna låneform undviker man att binda kapital i anläggningstillgångar. Leasing är inget lån utan ett sätt att minska lånebehovet.

Kalkylexempel

Detta arbete syftar till att undersöka hur banker ställer sig till en nyinvestering för yngre lantbrukare som inte har hunnit att skaffa sig det kapital som äldre etablerade lantbrukare har. Arbetet kommer att baseras på en gård belägen i Kalmar län, med en planerad investering i en värphönsanläggning.

Alternativ A

Gården består av 25 ha åker och 2 ha bete och ca 2 ha lövskog med äldre ekonomibyggnader. Gården är i dag utarrenderad på 1-årskontrakt. Det skall den även vara i fortsättningen. Markpriserna i området ligger mellan 50 000-80 000 kr/ ha. Fastigheten är taxerad till 1 218 000 kr.

Gården kommer att överlåtas genom släktlån och gåva till den nya generationen, gården är idag skuldfri.

Investeringen avser en nybyggnation med en kapacitet för 20 000 värphöns, frigående i ett så kallat envåningssystem. Byggnaden är planerad att uppföras på helentreprenad till en totalkostnad av 7,5 miljoner kr. Dessutom behövs ett rörelsekapital om ca 360 000 kr.

Totalt kapitalbehov:

2 300 000 kr inredning

5 200 000 kr för stallet

360 000 kr rörelsekapital

I totalkostnaden ingår allt från inredning till gödselanläggning. Allt foder samt övriga förbrukningsvaror kommer att inköpas. Gödselkontrakt finns i exemplet.

Efterfrågan på ägg är i dag inte så stor men spås bli större framöver i och med att de olagliga burarna försvinner och man spår även att exporten av ägg kommer att bli mer lönsam. (Källa Eric Magnusson, Riksläkare)

Finansiering

I detta exempel tillskjuter låntagaren hela rörelsekapitalet på 400 000 kr och man kan belåna hela fastigheten med $ca 80\,000 * 0,75 = 60\,000 \text{ kr/ha} * 25 \text{ ha} = 1\,500\,000 \text{ kr}$.

Externt kapitalbehov är 7 500 000 kr. Marken kan belånas med 1 500 000 kr.

Återstår 6 000 000 som måste belånas med det nyuppförda stallet som säkerhet.

Hur ser banken på detta alternativ?

Alternativ B

I detta alternativ antas gården bestå av 50 ha åker, 2 ha bete och 2 ha lövskog.

Gården är detta fall taxerad till 1 900 000 kr

Finansiering

Även i detta exempel tillskjuter låntagaren hela rörelsekapitalet på 400 000 kr och man kan belåna hela fastigheten med $ca 80\,000 * 0,75 = 60\,000 \text{ kr/ha} * 50 \text{ ha} = 3\,000\,000 \text{ kr}$.

Externt kapitalbehov är 7 500 000 kr. Marken kan belånas med 3 000 000 kr.

Återstår 4 500 000 kr som måste belånas med det nyuppförda stallet som säkerhet.

Hur ser banken på detta alternativ?

Nedanstående frågor har ställts under intervjun med bankerna

1. Hur ställer ni er generellt till nybyggnationer?
2. Hur stor är investeringsviljan inom lantbruket, vilka krav har banken på låntagarna vad gäller egen insats, borgensåtagande etc.?
3. Till vilken produktionsinriktning lånas det ut mest till? Behandlas investering i mark, mjölk-, kött-, svin-, ägg- och kycklingproduktion annorlunda vad avser era krav på låntagaren?
4. Vilka för och nackdelar ser ni med de stora till och nybyggnationerna inom lantbruket?
5. Hur ser era byggkreditiv ut, har ni en ränta på totala kreditutrymmet och sedan en ränta på det lånade beloppet? Hur höga är dessa byggkreditiv?
6. Hur lång amorteringstid är vanligast på byggnader respektive inredning?
7. I det konkreta fallen är finansiering alls möjlig, om inte vad krävs ytterligare? Hade det varit ett annat läge med några andra djurslag?
8. Vilken säkerhet i fastigheten, nya byggnaden, borgen etc. är möjlig i detta fall?
9. Hur kräver bankerna att man försäkrar byggnaderna?
10. Kontrollerar ni om en låntagare verkligen har producentkontrakt och avsättning för det som produceras?
11. Kontrollerar ni även om låntagaren har erfarenhet och är skicklig inom den aktuella produktionsinriktningen? Hur sker en sådan kontroll?
12. Hur anser ni att marknads- och belåningsvärdet på byggnaden förhåller sig kontra byggkostnaden uttryckt i %?
13. När ni står inför en förfrågan om utlåning till en yngre lantbrukare som skall starta en verksamhet, ser ni hellre att han går in i en redan aktiv verksamhet? Har denne då bättre lånemöjligheter än en som skall starta helt ifrån början?

Möte med Nils-Åke Espert , SEB Malmö

SEB allmänna kommentar till alternativ A och B

På frågan om finansiering i dessa båda alternativ ser Nils-Åke det som möjligt för dem att belåna fastigheten.

Alternativ A.

Med ett bottenlån 1,5 miljoner på marken, på byggnaden tar man höjd för eget kapital ca 30 % av 7,5 miljoner det vill säga ca 2 miljoner av resterande 5,5 miljoner ligger ca 4 miljoner som bottenlån resten 1,5 miljoner fullt möjligt som topplån. Det bör skilja 1-1,5 %-enheter i ränta.

Alternativ B

Samma princip som alternativ A möjligt att den utökade arealen innebär att topplånet kan överföras som till bottenlån, markens värde utgör en stabiliserande faktor.

Räntan på bottenlånen kan man idag få så låg som till 2,75 %

Frågor och Svar

1. Hur ställer ni er generellt till nybyggnationer?

Vi ställer oss positiva till nybyggnation av djurstallar.

2. Hur stor är investeringsviljan inom lantbruket, vilka krav har banken på låntagarna vad gäller egen insats, borgensåtagande etc.?

Beroende på tidigare resultat krävs det att man har 25-100% eget kapital att riskera. Mark i södra Sverige nära infrastrukturstarka områden anses riskfritt att låna ut till, där kan man få en amorteringstid upp till 100 år då mark i sådana områden alltid anses följa den allmänna värdestegringen då det där alltid går att bedriva en effektiv spannmålsodling eller energiproduktion.

3. Till vilken produktionsinriktning lånas det ut mest till? Behandlas investering i mark, mjölk-, kött-, svin-, ägg- och kycklingproduktion annorlunda vad avser era krav på låntagaren?

Idag lånar SEB ut mest till mjölkproduktion och vindkraft. Det handlar om mjölkbesättningar om 60-100 kor där man inser att man måste öka sin produktion i framtiden. Till vindkraftverk lånar SEB idag ut 75% av det totala kapitalbehovet om investeringen sker på fast grund. Lånar man till byggnation på ofri grund så sker utlåning med 50% från bankens sida. De flesta som idag lånar till vindkraft har oftast sedan tidigare verk och vill uppföra ett vindkraftverk ytterligare. Banken anser det negativt om låntagaren genom omfattande bolagskonstruktioner försöker skydda sin egen ekonomi.

4. Vilka för och nackdelar ser ni med de stora till och nybyggnationerna inom lantbruket?

Bristen på riskkapital är ett av de största hindren när svensk djurhållning skall för nya sin produktionsapparat. Frågan måste lyftas till politisk eller i vart fall branschpolitisk nivå. Man kan också hävda att lönsamheten är för låg. Med hög lönsamhet minskas tiden för återbetalningen och kravet på riskkapital minskar.

5. Hur ser era byggkreditiv ut, har ni en ränta på totala kreditutrymmet och sedan en ränta på det lånade beloppet? Hur höga är dessa byggkreditiv?

Ett byggkreditiv fungerar som en checkkredit, det finns ett beviljat belopp som lyftes efterhand ofta enligt en i förväg uppgjord betalplan. Byggkreditiven har räntenivå som ett topplån. När byggnaden är i funktion sätter man av byggnaden till en lägre ränta.

6. Hur lång amorteringstid är vanligast på byggnader respektive inredning?

Amorteringstiden för djurstallar bör inte överstiga 15 år max 20 år möjligen kan man lämna 1-2 år amorteringsfrihet. Finns det mycket teknisk avancerad utrustning typ mjölkrobot bör sådan utrustning skrivas av på kortare tid max 10 år. Kan man uppvisa en återbetalningsförmåga som gör att amorteringstiden minskas t.ex. 5-10 år minskar också kravet på riskkapital. Lång amorteringstid orsakad av att kalkylen inte klarar av en snabbare takt innebär ökade krav på riskkapital, bär inte kalkylen blir riskkapitalbehovet till sist 100%. Bottenlån 15 år och topplån 3-5 år

9. Hur kräver bankerna att man försäkrar byggnaderna?

All pantsatt egendom skall vara försäkrad, djurbyggnader av denna typ och med denna belåning skall vara fullvärdeförsäkrade. Även du som ägare/skötare måste uppvisa någon form av försäkring om du blir sjuk eller av annan anledning inte kan jobba och sköta ditt företag.

10. Kontrollerar ni om en låntagare verkligen har producentkontrakt och avsättning för det som produceras?

Innan utlåning sker en stor kontroll utav låntagaren och dennes familj att alla parter är fria från betalningsanmärkningar och har goda referenser ifrån bygden. De kontrollerar även att man har avsättning och kontrakt på det som produceras .

11. Kontrollerar ni även om låntagaren har erfarenhet och är skicklig inom den aktuella produktionsinriktningen? Hur sker en sådan kontroll?

Man anser att låntagaren har bättre förutsättningar om denne har utbildning, ett stort kontaktnät samt erfarenhet inom produktionen. Efter en sådan kontroll utför banken en grundlig kontroll av företagets kalkyler, driftsplaner och tidigare bokslut.

12. Hur anser ni att marknads- och belåningsvärdet på byggnaden förhåller sig kontra byggkostnaden uttryckt i %?

Belåningsvärdet på industrifastigheter räknar bankerna med 60 % utav byggkostnaden. Vanligtvis inom lantbruket är att belåningsvärdet är 50 % men man kan i vissa unika fall komma upp till ett belåningsvärde av 70 % på byggnaden i förhållande till byggkostnaden. Detta högre värde är endast möjligt om man ökar sin kapacitet och effektivitet avsevärt genom tillbyggnaden eller vid nybyggnation.

13. När ni står inför en förfrågan om utlåning till en yngre lantbrukare som skall starta en verksamhet, ser ni hellre att han går in i en redan aktiv verksamhet? Har denne då bättre lånemöjligheter än en som skall starta helt ifrån början?

Där är det lättare att bevilja krediter om det är ett välfungerande system. Men är det redan ett orationellt system som en nystartare skall försöka att bygga om är de kritiska. Vid helt nystart och nybyggnation anser banken att det finns så mycket kända data om de välfungerande system som finns idag att det inte är någon större risk om låntagaren har kunskapen och är ok i övrig. Men i alla utlåningsärenden är det bättre desto fler siffror och kalkyler man har.

Det anses idag som positivt om man kan lägga de nybyggda djurstallarna på en avskild plats på fastigheten så att djurstallarna lätt kan styckas av på ett lämpligt sätt från den övriga fastigheten så att dessa kan säljas separat vid en försäljning. Detta kan också vara positivt för marknadsvärdet på fastigheten då Nils-Åke refererade till ett par verkliga exempel där lantbrukarna har byggt sönder sina gårdscentrum och därmed gjort dessa svårsålda.

Möte med Per Hansson , Landshypotek Lund

Landshypotek Lund allmän kommentar till alternativ A och B

På frågan om finansiering i dessa båda alternativ ser Per det som möjligt för dem att belåna fastigheten.

Alternativ A

Åker 25 ha * 70 000 = 1 750 000 kr
Bete 2 ha * 15 000 = 30 000kr
Lövsskog 2 ha * 25 000 = 50 000kr
Bostad 500 000kr
Bef. Ekonomibygnader 150 000kr

Summa 2 480 000kr

Nyinvestering 7,5 miljoner

*Belåningsvärde 7,5 miljoner * 60% = 4,5 miljoner på byggnaden + 2,48 miljoner = 6,98 miljoner*

100% 6 980 000 kr

75% 5 235 000 kr kan landshypotek låna ut i detta alternativet

25% 1 745 000 kr får finansieras genom topplån hos annan bank (Länsförsäkringar)

Kvar för investeraren att finansieras med egna medel är ca 520 000 kr + rörelsekapital om 400 000 kr = 920 000kr

Alternativ B

Åker 50 ha * 70 000 = 3 500 000 kr
Bete 25 ha * 15 000 = 30 000 kr
Lövsskog 2 ha * 25 000 = 50 000 kr
Bostad 500 000 kr
Bef. Ekonomibygnader 150 000 kr

Summa 4 230 000 kr

Ny investering 7,5 miljoner

*Belåningsvärde 7,5 miljoner * 60 % = 4,5 miljoner på byggnaden + 4,23 miljoner = 8,73 miljoner*

100 % 8 730 000 kr

75 % 6 547 500 kr kan finansieras genom Landshypotek i detta alternativ

25 % 952 500 kr får finansieras genom lån i annan bank (Länsförsäkringar)

Det som behöver finansieras ytterligare är bara rörelsekapitalet

Frågor och Svar

1. Hur ställer ni er till nybyggnationer idag?

Landshypotek ser positivt på nybyggnation, det ger utveckling till lantbruket.

3. Till vilken produktionsinriktning lånas det ut mest till? Behandlas investering i mark, mjölk-, kött-, svin-, ägg- och kycklingproduktion annorlunda vad avser era krav på låntagaren?

Lanshypotek finansierar alla slags inriktningar inom lantbruket. Investering i mark är idag mycket favoriserad då det anses att mark alltid har sitt värde.

4. Vilka för och nackdelar ser ni med de stora till och nybyggnationerna inom lantbruket?

Vi ser fördelar med nybyggnationer idag genom att företaget blir mera rationell och effektivt i sin produktion. Men samtidigt ökar kapitalkänsligheten.

5. Hur ser era byggkreditiv ut, har ni en ränta på totala kreditutrymmet och sedan en ränta på det lånade beloppet? Hur höga är dessa byggkreditiv?

Landshypotek har inga byggkreditiv detta löses genom Länsförsäkringar bank under byggperioden.

6. Hur lång amorteringstid är vanligast på byggnader respektive inredning?

Man vill att byggnaden skall vara amorterad på 20 år och inredningen på tio år, längre sträcker vi oss inte. Efter 20 år kan byggnaden på grund av ett utslitet och omodernt stall som kräver mycket arbete och underhåll, i vissa fall bara bestå av rivningsvärdet.

10. Hur kräver bankerna att man försäkrar byggnaderna?

Vi kräver att byggnaden är Brandförsäkrad (Lantbruksförsäkring) i vissa fall krävs även livförsäkring på företagaren hos Länsförsäkringar Bank.

11. Kontrollerar ni om en låntagare verkligen har producentkontrakt och avsättning för det som produceras?

Vi kontrollerar inte i normala fall om låntagaren har producentkontrakt och avsättning. Det anses att ingen skulle ansöka om lån om de inte har avsättning för sina produkter.

12. Hur anser ni att marknads- och belåningsvärdet på byggnaden förhåller sig kontra byggkostnaden uttryckt i %?

Belåningsvärdet på en byggnad beror mycket på låntagarens ekonomi, produktions -formens rationalitet och produktions effektivitet.

Det kan variera mellan 50-70 % på byggkostnaden.

13. När ni står inför en förfrågan om utlåning till en yngre lantbrukare som skall starta en verksamhet, ser ni hellre att han går in i en redan aktiv verksamhet? Har denne då bättre lånemöjligheter än en som skall starta helt ifrån början?

Man anser att det kan vara positivt att gå in i en redan fungerande verksamhet men det behöver inte gå till så för att starta upp en verksamhet.

Landshypotek betonar att man skall diskutera eventuellt två års amorterings frihet som är möjligt att få vid en större investering. Detta kan innebära en stor lättnad för den ansträngda ekonomin vid nybyggnation.

Per tryckte mycket på att låntagarna måste beskriva sina affärsplaner bättre än i dag. Det händer att lånekunder kommer in med ett Excel-ark eller en fastighetsbeskrivning till banken.

Möte med Nordea Malmö, Klas Classon

Nordeas allmänna kommentar till alternativ A och B

Klas ser det som svårt i alternativ A att hitta en möjlig finansiell lösning.

Vi värderade ursprungsfastigheten till 2,2 miljoner.

Investering 7,5 miljoner

Ev reducering - 1,5 miljoner

Fastighetsvärde 8,2 miljoner

*Möjligt bottenlån 65% = 8,2 miljoner * 0,65 = 5,33 miljoner*

Alternativ B ställer sig lite annorlunda men i denna första lånediskussion tycker Klas att den kalkylen som finns är för svag. Han tycker att det är kalkylerat med för hög äggproduktion per höna och han säger erfarenhetsmässigt så blir produktionen lägre de första åren. Detta är intressant för detta har ingen av de tidigare bankerna ansett. Han tycker också att det är för skakigt på äggmarknaden samt att det är kalkylerat med för hög ränta. Han brukar försöka att ändra i kalkylen ca 20 % upp eller ner på vissa parametrar t.ex. äggpriset för att se när det inte går runt längre. Han vill se att man även gör en årsresultatberäkning för den nya investeringen de kommande åren. Idag ställer inte bankerna upp med något riskkapital för utlåning, detta måste företagaren vara villig att riskera själv. När utlåning sker till produktionsenheter sker en stor kontroll utav företagaren, denna kontroll är nästan obefintlig när det gäller hästgårdar då dessa oftast finansieras med en eller två stora löner.

Frågor och svar

1. Hur ställer ni er till nybyggnationer idag?

Nordea har inget emot nybyggnationer idag om du går igenom kreditmallen.

3. Till vilken produktionsinriktning lånas det ut mest till? Behandlas investering i mark, mjölk-, kött-, svin-, ägg- och kycklingproduktion annorlunda vad avser era krav på låntagaren?

Den största utlåningen som Nordea står för idag är till skogsmark. Ett viktigt instrument som Nordea använder för att kontrollera säkerheten för investeringen är soliditeten före och efter investeringen. Är den inte 25 % efter investeringen så krävs väldigt höga lönsamhetstal för den tänkta produktionen.

4. Vilka för och nackdelar ser ni med de stora till och nybyggnationerna inom lantbruket?

Nackdelarna som man ser idag är stora över tunga fastigheter med mycket dyra byggnader som är mycket känsliga. Fördelarna är stordriftsfördelarna för de som klarar av detta.

5. Hur ser era byggkreditiv ut, har ni en ränta på totala kreditutrymmet och sedan en ränta på det lånade beloppet. Hur höga är dessa byggkreditiv?

När det väl är bestämt så finns det ingen gräns för hur stort ett byggkreditiv kan bli. Utbetalning från byggkreditiv sker idag mot en faktura. Det kan också bli så att man successivt ökar en checkkredit under byggtiden.

6. Hur lång amorteringstid är vanligast på byggnader respektive inredning?

Det kan även vara att man har avskrivningsbaserad återbetalning på lånen.

9. Hur kräver bankerna att man försäkrar byggnaderna?

Det krävs att man fullvärdeförsäkrar sina byggnader.

10. Kontrollerar ni om en låntagare verkligen har producentkontrakt och avsättning för det som produceras?

I fall man inger förtroende så kontrollerar inte banken om man har producentkontrakt för det man producerar men man måste medge att en kontroll kan ske.

11. Kontrollerar ni även om låntagaren har erfarenhet och är skicklig inom den aktuella produktionsinriktningen? Hur sker en sådan kontroll?

Man kollar även upp om företagaren har erfarenhet och kunskap inom området denne vill satsa.

12. Hur anser ni att marknads- och belåningsvärdet på byggnaden förhåller sig kontra byggkostnaden uttryckt i %?

Man anser i normalfallet att belåningsvärdet är mellan 70-100 % i vissa fall ner till 50%.

13. När ni står inför en förfrågan om utlåning till en yngre lantbrukare som skall starta en verksamhet, ser ni hellre att han går in i en redan aktiv verksamhet? Har denne då bättre lånemöjligheter än en som skall starta helt ifrån början?

Det stora dilemma idag är det stora behovet av eget kapital som behövs vid investeringar i lantbruksföretag särskilt då för yngre lantbrukare. Det är med andra ord nästan omöjligt att starta i dag utan en familjegård i bakgrunden. Som arrendator kan man idag leasa mycket maskiner och ta hjälp av maskinstationer till fältarbetet. Men för kapitalbehov till investeringar i djur kan man i bankerna bara låna 20 %. Orsaken till detta är att det finns en ny regel om oprioriterade fodringsägare har kommit till stånd, som har gjort att bankerna har dragit öronen åt sig. Det var annars en möjlighet tidigare att starta som arrendator men som nu tycks vara svårt att lyckas med.

Han menar på att det finns lantbruksföretag som idag har vuxit alldeles för mycket som kanske hade klarat sig bättre med ett par hundra kor mindre än de har idag. En betydande del av investeringar i lantbruket i framtiden kommer att ske med hjälp av så kallade ränteswap som idag används mycket av industrin. Klas kunde inte redogöra för det till fullo.

Det viktigaste idag anser Klas vara återbetalningsförmåga företagaren samt soliditeten.

Han anser att bönderna är för mycket producenter och för lite säljare. En lantbrukare idag skall vara duktig på att producera men framför allt duktig på att administrera, utveckla företagen och sälja sina produkter. Det är något som de behöver bli bättre på enligt Klas.

Möte med Ölandsbanken Färjestaden, Lars Wiberg

Ölandsbankens allmänna kommentar till alternativ A och B

Ölandsbanken ser inte det som något problem att finansiera något utav alternativen

Alternativ A

Bottenlån 1,9 miljoner, detta till en ränta om 3,2 % fast eller 3,4 % rörlig

Företagsinteckning i aktiebolag 3,75 miljoner detta till en ränta 4,5 %

Ett blanco lån 10 år 2,4 miljoner detta till en ränta om 5,5 %

Alternativ B

Botenlån 3,4 miljoner, detta till en ränta om 3,2 % fast eller 3,4 % rörlig

Företagsinteckning i aktiebolag 3,75 miljoner detta till en ränta 4,5 %

Ett blanco lån 10 år 0,9 miljoner detta till en ränta om 5,5 %

I dessa båda fallen skulle det krävas även en företagsinteckning och ett pantbrev som kostar 1% respektive 2% ifall inte fastigheten generationsskiftas innan investeringen, dels för att trygga bottenlånet och företagsinteckningen. Detta kan i detta ägandeförhållandet bli en onödigt dyr kostnad så det är smartare att utföra generationsskiftet innan investering men dock inget krav från bankens sida.

Idag diskuterar banken mycket om återbetalningsförmågan hos investeraren.

Det krävs i detta fall att man presenterar en likviditetsbudget för de kommande åren samt att man gör en känslighetsanalys som innehåller foderpriser, äggpriser, produktionsnivåer och räntor. Det är även viktigt att man presenterar godkända offerter. Man skall aldrig underskatta sina igångsättningskostnader samt rörelsekapitalbehov. I den kalkyl som visades för Lars hade författaren underskattat behovet av kapital för att få igång denna produktion. Lars kom fram till att det skulle krävas en upplåning om 8,05 miljoner. Lars trodde att behovet av rörelsekapital stämde när produktionen hade varit igång i cirka fem år men det räcker inte för att starta verksamheten. Detta fel som kan hända, det är inte så positivt om det händer under ett bygges gång där man upptäcker att det krävs mera kapital än man har tänkt sig, detta kan skada förtroendet till bankmannen.

Frågor och Svar

1. Hur ställer ni er till nybyggnationer idag?

Ölandsbanken är idag väldigt positiva till nybyggnationer om de sker i storleksordningen 150- 200 kor eller 200 sugor eller likartad storlek.

2. Hur stor är idag investerings viljan inom lantbruket, vilka krav har banken på låntagarna vad gäller egen insats, borgensåtagande etc?

Kravet på egen insats sjunker ganska rejält om man investerar i mark eller mjölkproduktion. Detta anses av banken vara ganska säkra investeringar.

3. Till vilken produktionsinriktning lånas det ut mest till? Behandlas investering i mark, mjölk-, kött-, svin-, ägg- och kycklingproduktion annorlunda vad avser era krav på låntagaren?

Idag lånar Ölandsbanken ut mest till mjölkproduktion.

4. Vilka för och nackdelar ser ni med de stora till och nybyggnationerna inom lantbruket?

Fördelen är större produktion och effektivare samt risken är kapitalproblem.

5. Hur ser era byggkreditiv ut, har ni en ränta på totalakredit utrymmet och sedan en ränta på det lånade beloppet. Hur höga är dessa byggkreditiv.

Man har byggkreditiv som beviljas efter kalkyl och godkänd offert, utbetalning sker mot fakturor under byggets gång man skall försöka att lägga de dyra utgifterna så sent som möjligt under byggets gång. För att göra räntekostnaden så låg som möjligt.

Man har en ränta på det utnyttjade kapitalet och en ränta på det beviljade beloppet.

6. Hur lång amorteringstid är vanligast på byggnader respektive inredning.

Inredningen anser man skall vara amorterad på 10 år och skalet på 20 år eller 4 % om året.

9. Hur kräver bankerna att man försäkrar byggnaderna?

Man kräver att byggnaden är fullvärdeförsäkrad, men vid en sådan här stor investering kräver banken att låntagaren har en livförsäkring på ca 4-5 miljoner ifall något oförutsätt sker. Livförsäkringen skall vara godkänd innan banken går in i projektet.

10. Kontrollerar ni om en låntagare verkligen har producentkontrakt och avsättning för det som produceras?

Producentkontrakt kontrolleras normalt inte men det kan komma att ske i vissa lägen att man gör detta.

11. Kontrollerar ni även om låntagaren har erfarenhet och är skicklig inom den aktuella produktionsinriktningen. Hur sker en sådan kontroll?

Man kontrollerar om låntagaren har erfarenhet inom den aktuella produktionen eller inte och ifall denne har en bra mentor eller rådgivare.

12. Hur anser ni att marknads- och belåningsvärdet på byggnaden förhåller sig kontra byggkostnaden uttryckt i %?

I normala fall förhåller sig belånings värdet kontra byggkostnaden ca 50-60%.

13. När ni står inför en förfrågan om utlåning till en yngre lantbrukare som skall starta en verksamhet, ser ni hellre att han går in i en redan aktiv verksamhet? Har denne då bättre lånemöjligheter än en som skall starta helt ifrån början?

Har man ingen föräldragård att starta med idag så anser man på Ölandsbanken att det kan vara en möjlig väg att gå. Genom att köpa in sig i delar på en befintlig produktion. Kanske den ända vägen att gå idag, för att kunna starta en egen lantbruks verksamhet.

Diskussion

Det har under detta arbete varit intressant att studera hur de olika lantbruksbankerna resonerar om utlåning till lantbruket, samt att deras syn och krav skiljer sig.

En gemensam bild av läget är att man ser investeringarna till lantbruket som industrianläggningar. I och med att bankerna ser lantbrukets produktionsanläggningar som industrianläggningar har återbetalningstiderna för beviljade krediter blivit mycket kortare än för 20 år sedan. Då var det vanligt med upp till 30 år på bottenlånen.

Detta har troligtvis att göra med den snabba utvecklingen inom lantbruket, som inom alla branscher idag. Denna trend verkar hålla i sig och kanske ökar med ännu snabbare återbetalningskrav. Detta kan på sikt vara ett problem för lantbruket om inte lönsamheten ökar i samma grad. Ett par av bankerna anser att lantbrukarna har för lite företagsanda. Detta är något som de behöver bli bättre på, att marknadsföra sig och sälja sina produkter. Till detta problem hör att vi har haft en mycket välfungerande kooperation tidigare. Men som en av banktjänstemännen sa, idag konkurrerar Sverige med hela världen. Det går idag att exportera förstklassigt kött över hela världen. Detta måste lantbrukarna ha i bakhuvudet när de driver sina företag och försöka att bli bättre på att möta denna konkurrens.

Personligen är jag väldigt positiv till bankernas utlåtande om det presenterade investeringsförslaget. Jag trodde personligen att en så här stor investering inte skulle vara möjlig för en nystartare. Men det visade sig att det inte var omöjligt att genomföra denna typen av investering. Det framkom under samtalens gång med ett par av bankerna att det är väldigt lätt att underskatta behovet av rörelsekapital samt att överskatta sin kalkyl. Detta är väldigt viktigt att man går igenom detta med en duktig produktionsrådgivare samt en ekonomisk rådgivare innan man kontaktar bankerna. Nordea ansåg att kalkylen var för svag. Ölandsbanken ansåg att behovet av rörelsekapital var underskattat. Det är viktigt att sådana frågor klarläggs innan bygget påbörjas annars kan detta skada förtroendet mellan banken och låntagaren. Då framförallt för låntagaren som kan få ett svårt läge för vidare kontakter med banken. Man anser att innan man kontaktar banken bör man mera ingående beskriva i sina låneansökningar vad detta skall syfta till samt vad målet är i nuläget och hur kommer det att se ut längre fram. Man skall helt enkelt göra en slags beskrivning av företaget idag samt sin personliga sats idag samt hur man har tänkt sig läget imorgon.

I det stora hela tycker jag att bankerna är positiva till lantbruket och de ser stora utvecklingsmöjligheter i lantbruket idag och i framtiden.

Slutsats

Det verkar vara fullt möjligt att genomföra den föreslagna investeringen med de förutsättningar som finns angivna i arbetet. I det stora hela kan man anta att det kommer att bli kortare amorteringstider i fortsättningen på ekonomibyggnader. Mycket för att varken banken eller investeraren vet om den typen av produktionsinriktning kommer att vara lönsam och effektiv i framtiden. Man menar från bankernas sida att man inte skall ha några gamla olönsamma byggnader där man fortfarande har skulder kvar. Detta kan bero på att man ser mera affärsmässigt på lantbrukets investeringar idag, än man gjorde förr.

Man kan i de flesta utlåningsärenden idag få låga räntor på sina lån om dessa har godkänd säkerhet. Lantbruksbankerna tycker att företagaren bakom investeringen är väldigt viktig för att projektet eller företaget skall kunna lyckas och bli framgångsrikt. Det har på senare år blivit mera viktigt när marginalerna mellan vinst och förlust har blivit mindre. Inom vissa produktionsinriktningar som fjäderfä och svin krävs att förmannen eller ägaren är något av en ordningsam controller som övervakar datasystemen. Inom mjölkproduktionen är det som bekant viktigt med ett gott djuröga.

Det aktuella projektet skulle ha klarat en mindre lönsam kalkyl. Det skulle även krävas en mera ingående beräkning på var den verkliga uppstartningskostnaden skulle bli samt att man hade gjort en likviditetsbudget över de första åren. Dessutom krävs att man presenterar en av banken godkänd offert på bygget, samt att man skaffar en duktig rådgivare som kan produktionen ingående. Då hade det inte varit några problem att få detta projekt godkänt ur en banks synvinkel.

Referenser

Skriftliga

Hallgren, Ö, 1982, Finansiell Strategi och Styrning/ Ekonomibok förlag AB
Olsson, J, Skärvad, P-H, 1997, Företags Ekonomi 99/ Liber Ekonomi
Thomasson, J, Arvidsson, P, Lindquist, H, Larson, O, Rohlin, L, 1999, Den Nya Affärs Redovisningen/ Liber Ekonomi
Ascárd, K, Von Wachenfelt, E, 2004, Fjäderfä/Reproenheten, SLU

Muntliga

Espert, Nils-Åke, Bankdirektör, SEB Lantbruk
Hansson, Per, Stf. Regionchef, Landshypotek Skåne
Classon, Klas, Agronom, Jord & Skog Nordea
Wiberg, Lars, Ölands Bank
Svensson, Lisbeht f.d platschef Kläckeribolaget
Turessons ÄGG
Granefelt, Jenny, Äggproducent
Calmteg, Conny, Kalmar Lantmän
Magnusson, Erik, Riksläkare, SFS-Svenska ÄGG
Hagberg, Bo, Bygglant
Gustavsson, Christer, Bygglant

Bilaga



SLUs

Områdeskalkyler 2005

20 000 insatta unghöns per omgång, Insättning vid 16 veckor,

Omloppstid 66 veckor, slaktålder 80 veckor,

Inköpt foder, foderförbrukning 1,98 kg per kg ägg,

Nybyggnad, frigående

Intäkter och särskostnader
per 100 IH och år

Värphöns
(bur)

frigående

Kg ägg per IH: 22.0
Kg foder per kg
ägg: 1.98

		Kvant	pris	kr	
INTÄKTER					
Kvalitetsägg	kg	1 733	8.80	15 250	Ett genomsnitts pris enligt Hönseri
Slakthöns	st	73.5	-2.5	-184	Änrad (källa Lisbeth Svensson)
Kvalitetsavdrag	kg	1 733	0.00	0	
Nationellt stöd	st	71.1	4.00	284	Enligt jordbruksverket
				0	
SUMMA INTÄKTER				15 350	
SÄRKOSTNADER					
Unghöns					
Tillväxtfoder	st	79	30.00	2 370	Änrad (källa Lisbeth Svensson)
Värfoder	kg	115	1.61	185	Änrad (källa Conny Kalmtege)
Diverse kostnader	kg	3 678	1.66	6 105	Änrad (källa Conny Kalmtege Kalmarlantmän)
	kr	1 733	0.46	797	Foder priset är uträknat med hänsyn till på antalet olika foder som ingår i produktionen
SUMMA SÄRKOSTNADER 1				9 457	
Byggnader, underhåll	kr	37 500	2.1%	788	Änrad enligt priset på bygg
				0	
Ränta djurkapital				0	
Ränta rörelsekapital	kr	1 093	7%	77	
	kr	752	7%	53	
SUMMA SÄRKOSTNADER 2				10 375	
Byggnader, avskr + ränta	kr	37 500	8.3%	3 113	Änrad enligt priset på bygg
Arbete	tim	11.0	168.00	1 848	Änrad från 7h till 11h (Källa)
SUMMA SÄRKOSTNADER 3				15 336	
TÄCKNINGSBIDRAG					
TB 1 = INTÄKTER - SÄRKOSTNADER 1				5 893	
TB 2 = INTÄKTER - SÄRKOSTNADER 2				4 975	
TB 3 = INTÄKTER - SÄRKOSTNADER 3				14	