

# Kreditgivers vurdering af nye staldtyper

Landbrugskundedirektør Jørn N. Lydixen RD Landbrug DK

# Landbrugsorganisationen i Danske Bank / Realkredit Danmark



*Danske Banks landbrugsrådgivere har erfaring inden for landbrug, heraf flere enten som ejere af egne landbrug eller som uddannede eller videreuddannede inden for erhvervet. Kombineret med vores finansielle ekspertise giver det os indsigt i landbrugets faglige og økonomiske vilkår og fremtidige muligheder.*



Landechef Landbrug DK  
**Pernille Stenstrup Christiansen**  
+45 45 13 51 34  
perc@danskebank.dk



Landbrugskunedirektør RD DK  
**Jørn Nørgaard Lydixen** +45  
45 13 01 56  
jrly@danskebank.dk

I alt 55 kompetente rådgivere fordelt på i 5 enheder.

Levetid og vedligehold?

# Agenda

Dyrevelfæd og lovkrav..

Løsøre eller fast ejendom ?

➤ E  
Afkast og balancepåvirkning?

st

Produktivitet og arbejdsmiljø..



# Grundlæggende forudsætninger

- Grundlag for alle investeringer
- Værdiansættelse og kreditvurdering
- Bedriften belåningsmuligheder

# Investeringsprojekter

- Fokus på
  - Strategisk formål – afkast, risikoafdækning, m.m
  - Balanceeffekt – soliditet, afskrivningsprofil/afdrag
  - Afkastningsgrad
  - Finansiell beredskab efter gennemførelse
  - Ændring af nulpunkt
  - Foderforsyning og afsætning (gylle og grise)
  - Ledelseskapacitet
  - Generel økonomisk følsomhed



# Værdiansættelse og kreditvurdering

Belåning opdeles i to hovedelementer :

| Værdiansættelse                            | Kreditvurdering                                 |
|--|---|
| Anlægsomkostninger                         | Afkastningsevne                                 |
| Levetid/holdbarhed                         | Tilbagebetalingstid                             |
| Going-concern værdi                        | Følsomhed/driftssikkerhed                       |
| Gensalgsværdi / efterspørgsel              | Cash-flow                                       |
| Harmoni                                    | Egenfinansiering                                |
| Fastlægger :                               |   |
| Merværdien(75-105%)<br>Belåningsgrundlaget | Belåningsprocent (0-60 %)<br>Løbetid (10-30 år) |

# Investeringsprojekter

- som del af samlet bedrift

- Belåning RD
  - Jord : 60 pct. af handelpris excl bet. Rettigheder (markedspris)
  - Bygninger : 60 pct. af **merværdi (75-105 pct).** + evt. friværdi
  - Merværdi udtryk for alternativ anvendelse /gensalgsværdi
  
- Den samlede bedrift's belåning :

|                               | Eksempel 1 – 75 % | Eksempel 2 – 60 % |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ejendomsværdi før investering | 25.000            | 25.000            |
| Investering ny stald          | 10.000            | 10.000            |
| Merværdi                      | 9.000             | 9.000             |
| Ejendomsværdi e. investering  | 34.000            | 34.000            |
| Max. Belåning                 | 20.400            | 20.400            |
| Nuværende belåning            | 18.750            | 15.000            |
| Tillægslån ny stald           | 1.650             | 5.400             |
| Pct. af investering           | 16,5 pct.         | 54 pct.           |

# Beregningseksempler – 3 scenarier





# 3 scenarier.....

| Kr. pr. stiplads               | Standard element 2/3 spaltegulv -<br>incl gylle, fodringsanlæg m.m. |              |        | Staldanlæg (Std. - 30 %) |              |        | Staldanlæg (Std. - 40 %) |              |        |
|--------------------------------|---|--------------|--------|--------------------------|--------------|--------|--------------------------|--------------|--------|
|                                |   | kr./stiplads |        |                          | kr./stiplads |        |                          | kr./stiplads |        |
| <b>Byggeri</b>                 |   |              |        |                          |              |        |                          |              |        |
| Byggepris Ny stald incl. alt   |   |              | 3.000  |                          |              | 2.100  |                          |              | 1.800  |
| - haircut merværdi             | 15 pct.   |              | -450   | 17 pct.                  |              | -357   | 20 pct.                  |              | -360   |
| RD vurderingpris               |   |              | 2.550  |                          |              | 1.743  |                          |              | 1.440  |
| <b>Finansiering</b>            |   |              |        |                          |              |        |                          |              |        |
| RD belåning (60 % af RD-vurd.) | 51 pct.   |              | 1.530  | 50 pct.                  |              | 1.046  | 48 pct.                  |              | 864    |
| Tilskud                        | 23 pct.   |              | 700    | 33 pct.                  |              | 700    | 39 pct.                  |              | 700    |
| Egenfinansiering               | 2 pct.  |              | 50     | - pct.                   |              | 0      | - pct.                   |              | 0      |
| Restfinansiering Egen/bank     | 24 pct.   |              | 720    | 17 pct.                  |              | 354    | 13 pct.                  |              | 236    |
| <b>Afskrivninger</b>           | Saldo   | Pct.         |        | Saldo                    | pct.         |        | Saldo                    | pct.         |        |
| Bygning                        | 2.550   | 3,5%         | 89     | 1.575                    | 4,5%         | 71     | 1.350                    | 6,5%         | 88     |
| Inventar                       | 450   | 10%          | 45     | 525                      | 10%          | 53     | 450                      | 10%          | 45     |
| I alt                          | 3.000   | 4,5          | 134    | 2.100                    | 5,9          | 123    | 1.800                    | 7,4          | 133    |
| <b>Belåning</b>                | Hovedstol   | Rente        | Afdrag | Hovedstol                | Rente        | Afdrag | Hovedstol                | Rente        | Afdrag |
| Realkredit 30 årige lån        |   |              |        |                          |              |        |                          |              |        |
| Realkredit 20 årige lån        | 1.530   | 43           | 70     |                          |              |        |                          |              |        |
| Realkredit 15 årige lån        |   |              |        | 1.046                    | 23           | 70     |                          |              |        |
| Realkredit 10 årige lån        |   |              |        |                          |              |        | 864                      | 14           | 90     |
| Bank 10 årigt lån 6 %          | 720   | 43           | 72     | 354                      | 21           | 35     | 236                      | 14           | 24     |
| I Alt                          | 2.250   | 86           | 142    | 1.400                    | 44           | 105    | 1.100                    | 28           | 114    |

# Tilskudselementet

- OBS - Risiko for kapitalisering i byggeprisen.....
- Mulighed for investering med positiv balanceeffekt :

| Balance - kr./stiplads  | Standard element 2/3 spaltegulv -incl gylle, fodringsanlæg m.m. |                    |          | Staldanlæg (Std. - 30 %) |                     |          | Staldanlæg (Std. - 40 %) |                     |          |
|-------------------------|---|--------------------|----------|--------------------------|---------------------|----------|--------------------------|---------------------|----------|
|                         | RD LTV  | RD LTV ex. Tilskud | Regnskab | RD LTV                   | RD LTV excl Tilskud | Regnskab | RD LTV                   | RD LTV excl Tilskud | Regnskab |
| Aktiv primo             | 0   | 0                  | 0        | 0                        | 0                   | 0        | 0                        | 0                   | 0        |
| Investering             | 2.550   | 2.550              | 3.000    | 1.743                    | 1.743               | 2.100    | 1.440                    | 1.440               | 1.800    |
| Afskrivninger           | -134  | -134               | -134     | -123                     | -123                | -123     | -133                     | -133                | -133     |
| Aktiv ultimo            | 2.416   | 2.416              | 2.866    | 1.620                    | 1.620               | 1.977    | 1.307                    | 1.307               | 1.667    |
| Passiver primo          | 0   | 0                  | 0        | 0                        | 0                   | 0        | 0                        | 0                   | 0        |
| Optagelse gæld          | 2.250   | 2.950              | 2.250    | 1.400                    | 2.100               | 1.400    | 1.100                    | 1.800               | 1.100    |
| Afdrag                  | -142  | -194               | -142     | -105                     | -175                | -105     | -114                     | -184                | -114     |
| Passiver ultimo         | 2.108   | 2.756              | 2.108    | 1.295                    | 1.925               | 1.295    | 986                      | 1.616               | 986      |
| Ændring egenkapital     | 308   | -340               | 758      | 325                      | -305                | 682      | 321                      | -309                | 681      |
| Pct. af aktiv ult.      | 13  | -14                | 26       | 20                       | -19                 | 35       | 25                       | -24                 | 41       |
| tkr. v/ 3500 stipladser | 1.077   | -1.191             | 2.652    | 1.138                    | -1.067              | 2.387    | 1.123                    | -1.082              | 2.383    |

# Afkast

|  | Standard element 2/3 spaltegulv -<br>incl gylle, fodringsanlæg m.m. |   |                       | Staldanlæg (Std. - 30 %) |   |                       | Staldanlæg (Std. - 40 %) |   |                       |
|--|---|---|-----------------------|--------------------------|---|-----------------------|--------------------------|---|-----------------------|
|  |   |   | kr. pr. prod.<br>Gris |                          |   | kr. pr. prod.<br>Gris |                          |   | kr. pr.<br>prod. Gris |
| 4 prod. grise pr. stiplads             |   |   |                       |                          |   |                       |                          |   |                       |
| DB pr prod. Gris                       |   |   | 145                   |                          |   | 145                   |                          |   | 140                   |
| Nyhustillæg                            |   |   | 13                    |                          |   | 13                    |                          |   | 13                    |
| DB i alt                               |   |   | <u>158</u>            |                          |   | <u>158</u>            |                          |   | <u>153</u>            |
| Kapacitetomkostninger                  |   |   |                       |                          |   |                       |                          |   |                       |
| Energi + udkørsel gylle m.m.           |   |   | 30                    |                          |   | 30                    |                          |   | 30                    |
| Løn                                    |   |   | 20                    |                          |   | 20                    |                          |   | 21                    |
| Vedligehold                            |   |   | 10                    |                          |   | 11                    |                          |   | 11                    |
| Diverse                                |   |   | 10                    |                          |   | 10                    |                          |   | 10                    |
| Kap. I alt                             |   |   | <u>70</u>             |                          |   | <u>71</u>             |                          |   | <u>72</u>             |
| Afskrivninger                          | 134   | 4 | 34                    | 123                      | 4 | 31                    | 133                      | 4 | 33                    |
| Forrentning ex. Besætning              | 86  | 4 | 22                    | 44                       | 4 | 11                    | 28                       | 4 | 7                     |
| <b>Rest til eget arbejde og risiko</b> |   |   | <b>32</b>             |                          |   | <b>45</b>             |                          |   | <b>40</b>             |

# Konklusion

- Konstruktion og materialevalg har betydning for merværdien
- Afdragsprofil bør modsvarer værdiforringelsen
- Finansiering af billigere stalde er muligt men realkreditandelen falder med lavere levetid/gensalgsværdi
- Billige stalde kan skabe større afkast pr. prod gris såfremt produktivitet kan modsvarer traditionelle stalde ?
- Tilskudselementet er væsentligt for kreditvurderingen dá den bidrager med "selvfinansiering" og beskytter balancen.
- Bedriften samlede belåning er stadig grundlaget for udmåling af tillægslån – uanset staldtype...

Tak for ordet 😊

