



Oplæg til SparInvest om investering i sælgerpantebreve

Jan Terkelsen
Specialkonsulent
VFL Formue & Finans
26. Juni 2013

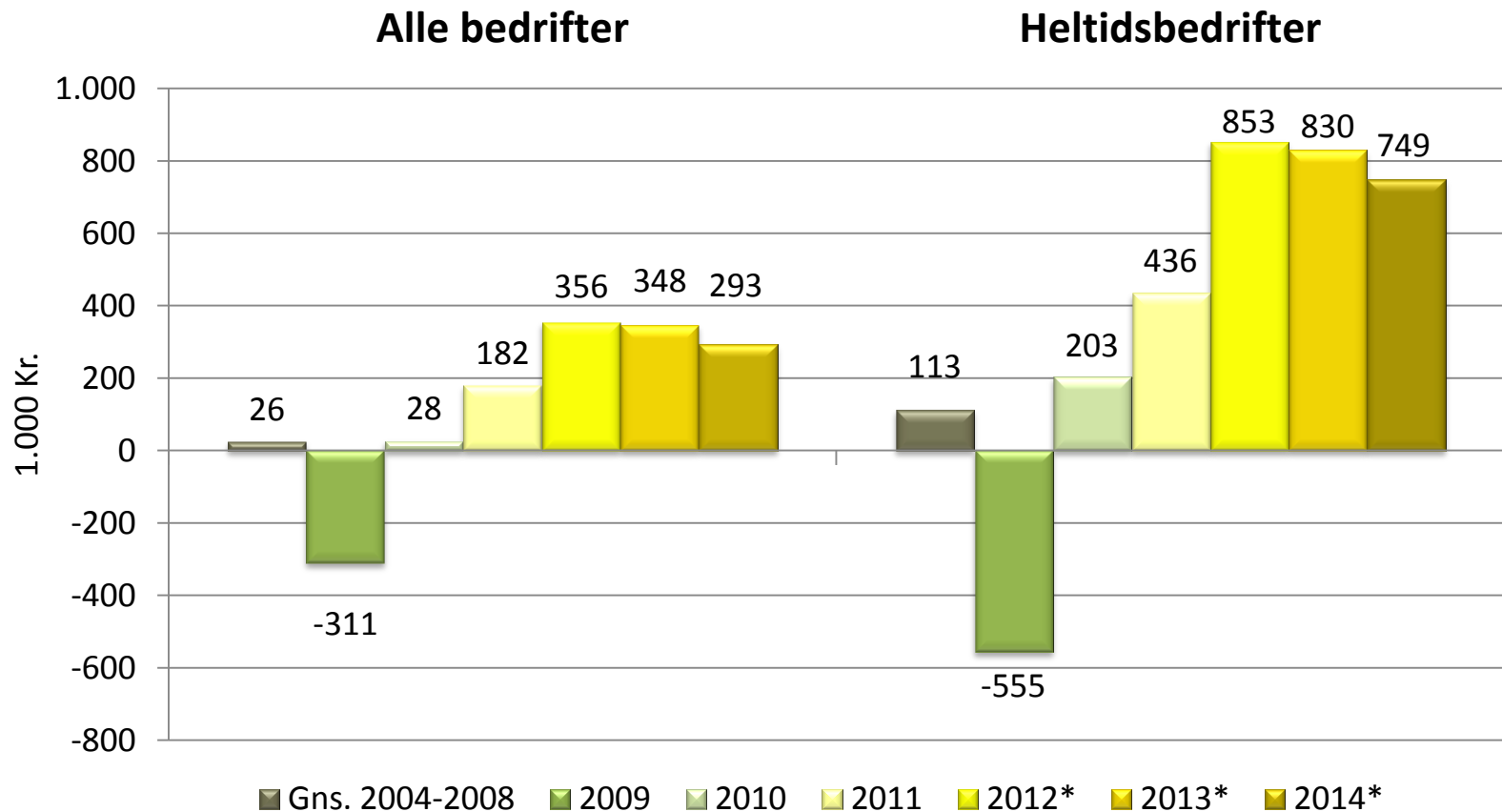


Agenda for møde med Sparinvest den 26. juni 2013

- Sektorprognose for landbruget
- Landbrugets konjunkturanalyse –uddrag
- Markedspotentiale for sælgerpantebreve
- Landbrugets finansieringskilder
- Eksempler
- Sparinvests afkastkrav og risikovurdering
- Evt.

Prognose for landbrugets driftsresultat frem til 2014

- Stabilt, højt indkomstniveau på 750-850.000 kr.

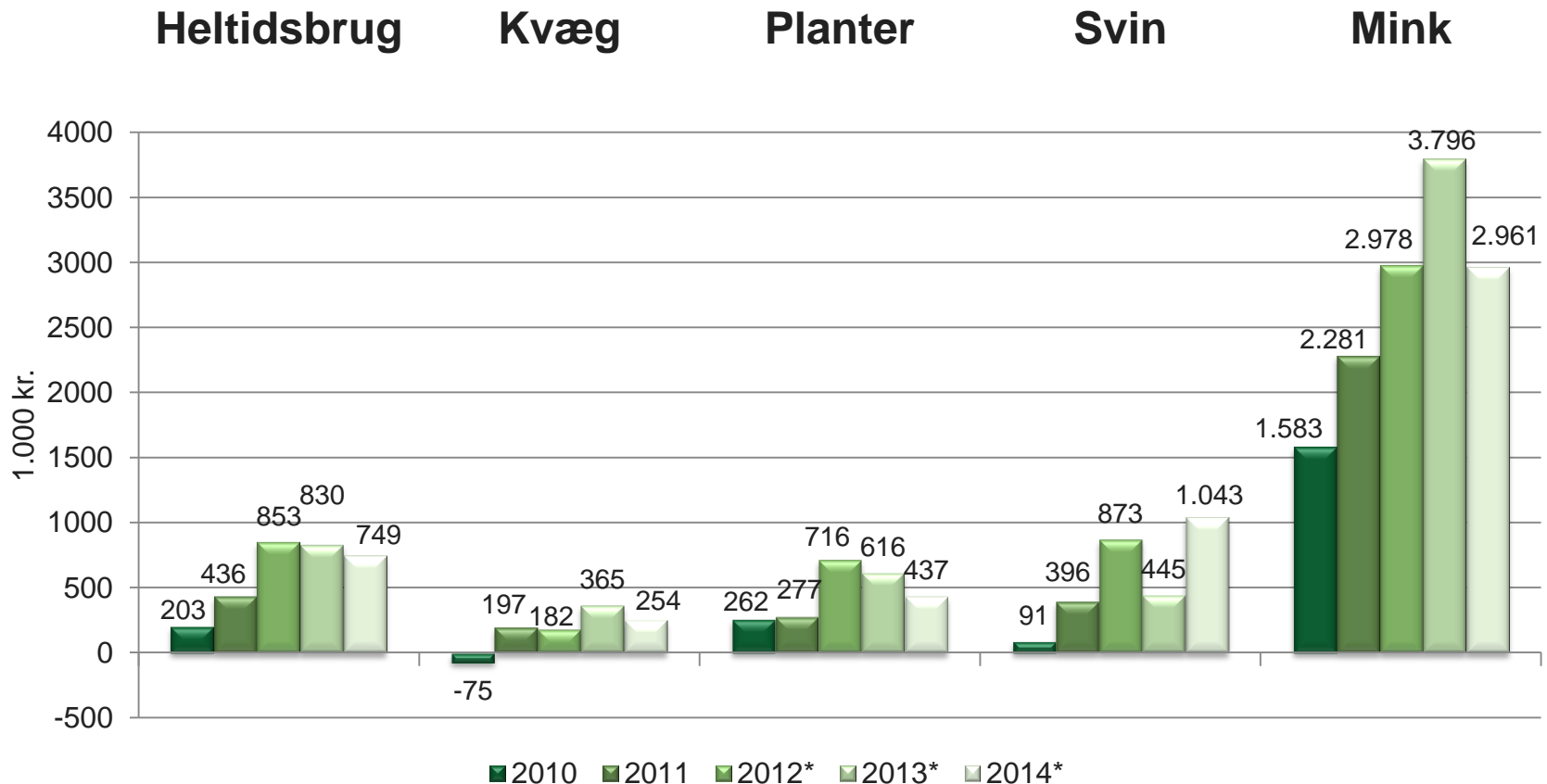


Generelle tendenser i indkomstprognosen

- Historisk høj indtjening i landbruget generelt
- Aldrig før har landbruget haft et så højt niveau for indkomsten gennem flere år
 - Ekskl. pelsdyr: ca. 500.000 kr.
 - Før aflønning af ejerens arbejdskraftindsats og forrentning af egenkapitalen
- Årsagerne til højere indtjening er:
 - Gunstigt bytteforhold (bortset fra kvæg)
 - Løbende produktivitetsfremgang
 - Mindre tab på finansielle kontrakter
 - Fortsat lave renter

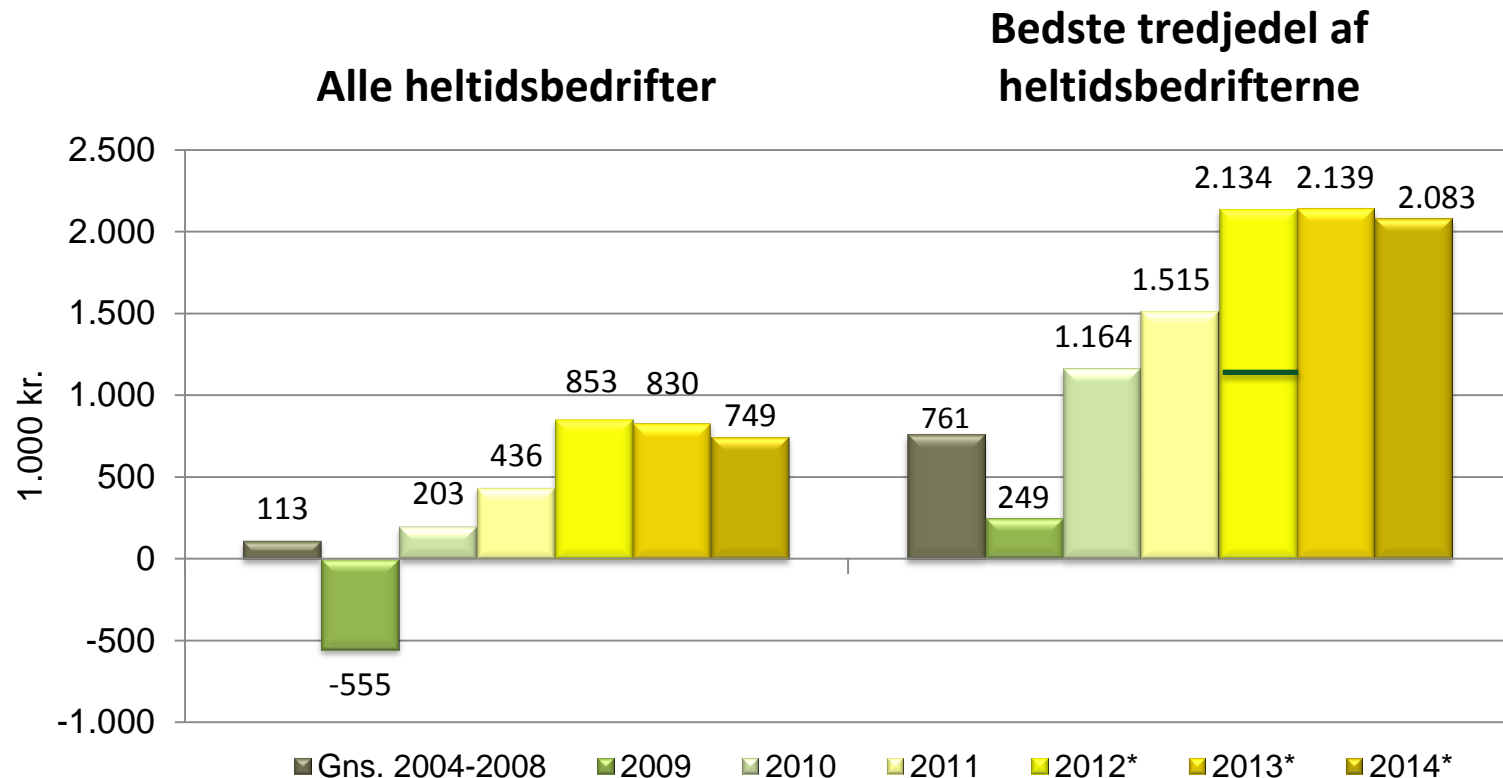
Store forskelle mellem driftsgrenene

Landbrugets driftsresultater 2010-2014



Prognose for bedste tredjedel frem til 2014

- Den bedste tredjedel tjener gennemsnitligt over 2 mio. kr. i 2012-14
- For at komme i bedste tredjedel skal der tjenes over 1.074.000 kr. i 2012



Karakteristika for Kvægbrug i forhold til økonomisk styrke

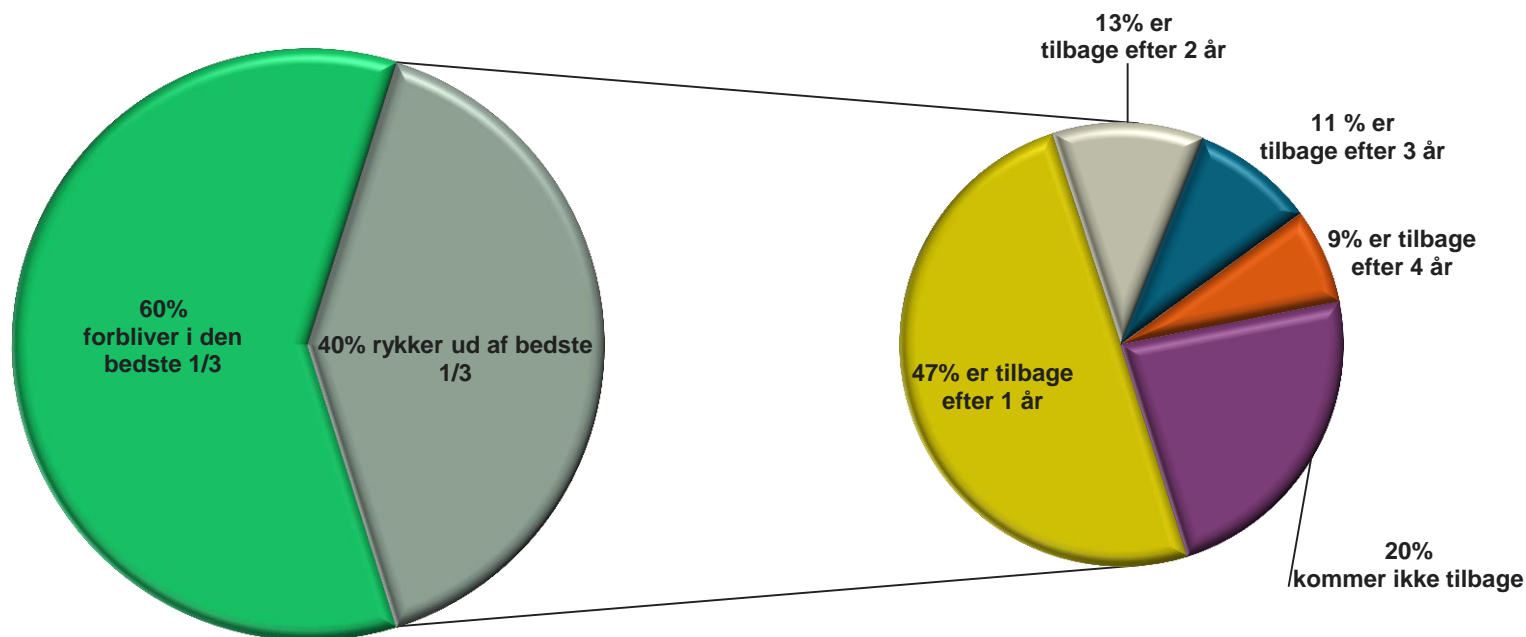
	Stjerner	Stjernefrø	Sejtrækkere	Overlev.truede
Andel af bedrifter	5,7 %	24,1 %	41,6 %	28,6 %
Indtjening				
Driftsresultat	993.000 kr.	561.000 kr.	-75.000 kr.	-1.304.000 Kr.
Driftsresultat før finansiering	1.314.000 kr.	1.260.000 kr.	963.000 kr.	822.000 kr.
Likviditet til investering/opsparing	782.000 kr.	633.000 kr.	185.000 kr.	-717.000 kr.
Dækningsgrad	58,6 %	57,8 %	54,0 %	49,5 %
Overskudsgrad	13,9 %	10,5 %	3,0 %	-6,6 %
Afkastningsgrad	5,5 %	4,8 %	2,7 %	1,0 %
Egenkapitalens forrentning	14,0 %	9,6 %	1,4 %	-5,2 %
Gæld og renter				
Gæld	11,3 mio. kr.	18,1 mio. kr.	22,5 mio. kr.	34,2 mio. kr.
Gældsprocent	43,8 %	60,8 %	65,7 %	92,5 %
Realkreditandel	82,2 %	77,1 %	74,5 %	66 %
Størrelse og alder				
Køer	131	151	159	199
Omsætning	4 mio. kr.	4,6 mio. kr.	4,7 mio. kr.	7,0 mio. kr.
Normtimer	4.815	5.246	5.387	6.193
Aktiver	25,7 mio. kr.	29,7 mio. kr.	34,2 mio. kr.	37,0 mio. kr.
Gennemsnitsalder	49,3 år	47,0 år	47,7 år	44,8 år
Følsomhed				
Prisfald på yderligere 15 øre	56 %	61 %	76 %	100 %
Renten stiger yderligere 1 pct. point	73 %	69 %	78 %	100 %
Kont. kap.omk. stiger 5 pct. mere end produktivitet	73 %	84 %	78 %	100 %
Privat indtj. falder/krav til ejer aflønning stiger 100.000 kr.	63 %	70 %	84 %	100 %

Karakteristika for Svinebrug i forhold til økonomisk styrke

	Stjerner	Stjernefrø	Sejtrækkere	Overlev.truede
Andel af bedrifter	6,6 %	30,6 %	40,1 %	22,8 %
Indtjening				
Driftsresultat	1.243.000 kr.	771.000 kr.	-80.000 kr.	-1.538.000 Kr.
Driftsresultat før finansiering	1.892.000 kr.	1.820.000 kr.	1.177.000 kr.	560.000 kr.
Likviditet til investering/opsparing	914.000 kr.	698.000 kr.	126.000 kr.	-914.000 kr.
Dækningsgrad	48,0 %	46,9 %	43,8 %	40,5 %
Overskudsgrad	34,8 %	25,0 %	17,7 %	7,1 %
Afkastningsgrad	5,5 %	4,2 %	2,4 %	1,4 %
Egenkapitalens forrentning	13,1 %	10,7 %	-0,6 %	-6,4 %
Gæld og renter				
Gæld	15,4 mio. kr.	24,6 mio. kr.	27,1 mio. kr.	32,9 mio. kr.
Gældsprocent	45,6 %	63,5 %	67,0 %	90,1 %
Realkreditandel	90 %	79,8 %	77,7 %	74 %
Størrelse og alder				
Søer	170	312	314	368
Slagtesvin	5.319	5.579	4.832	4.082
Omsætning	5,9 mio. kr.	7,3 mio. kr.	6,6 mio. kr.	6,2 mio. kr.
Normtimer	5.192	6.595	6.549	7.010
Aktiver	33,7 mio. kr.	38,8 mio. kr.	40,5 mio. kr.	36,5 mio. kr.
Gennemsnitsalder	46,8 år	46,5 år	47,1 år	44,6 år
Følsomhed				
Prisfald på yderligere 75 øre	5 %	49 %	73 %	100 %
Renten stiger yderligere 1 pct. point	41 %	73 %	82 %	100 %
Kont. kap.omk. stiger 5 pct. mere end produktivitet	64 %	88 %	93 %	100 %
Privat indtj. falder/krav til ejer aflønning stiger 100.000 kr.	44 %	82 %	88 %	100 %

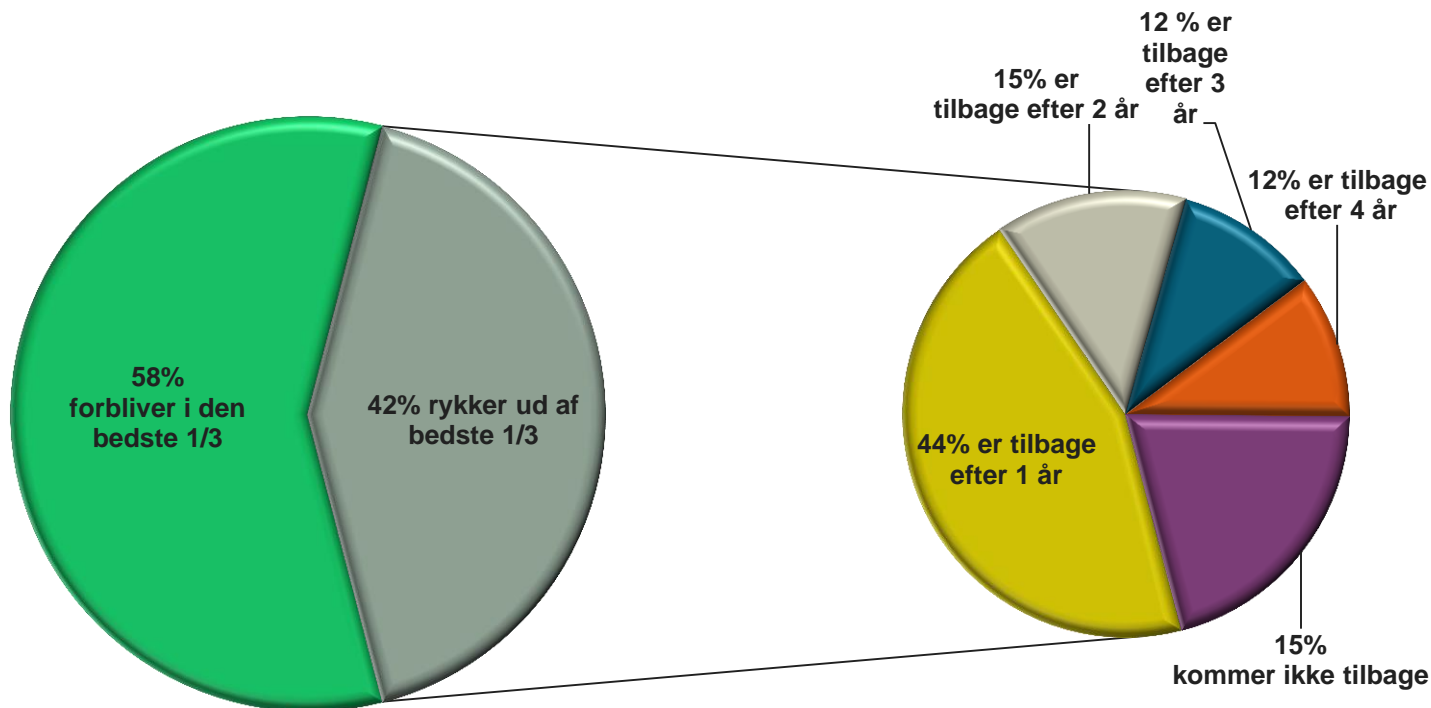
Vandringsanalyse – Kvæg

- 60 procent forbliver i den bedste tredjedel året efter
- 40 procent rykker ud. Af dem vender:
 - 47 procent tilbage året efter
 - 33 procent tilbage i løbet af 2-4 år
 - 20 procent vender ikke tilbage (kun 8 procent af alle)



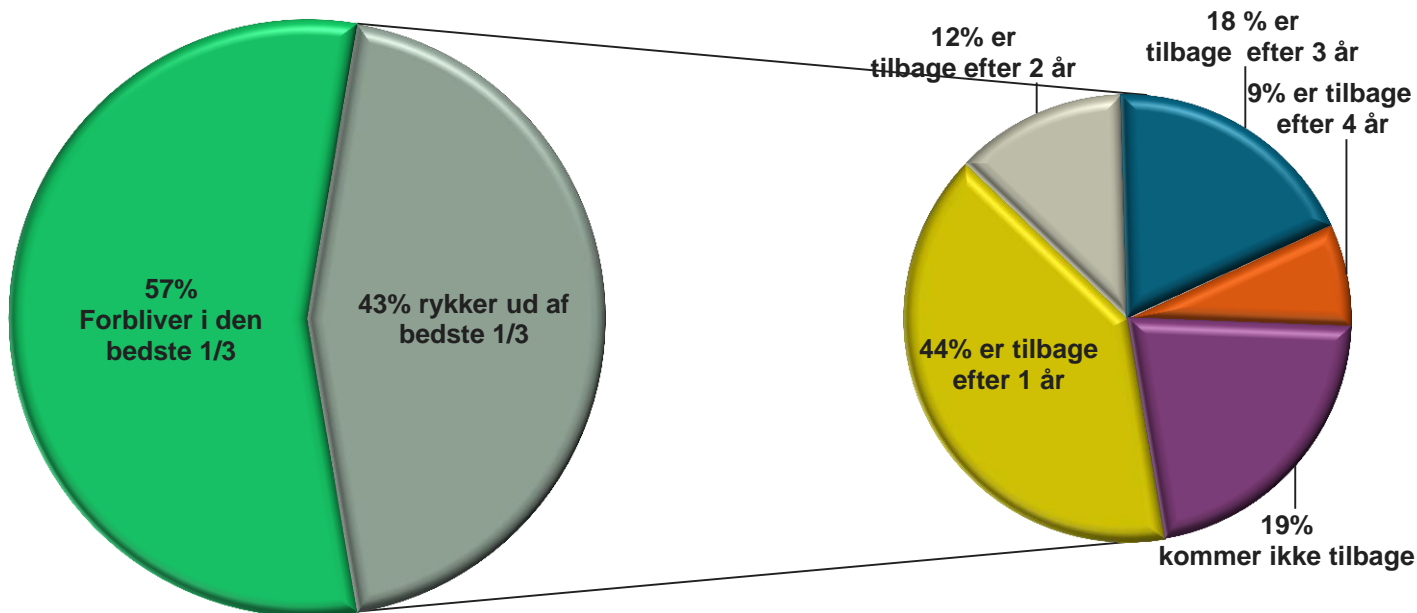
Vandringsanalyse – Svin

- 58 procent forbliver i den bedste tredjedel året efter
- 42 procent rykker ud. Af dem vender:
 - 44 procent tilbage året efter
 - 39 procent tilbage i løbet af 2-4 år
 - 15 procent ikke tilbage (kun 6 procent af alle)



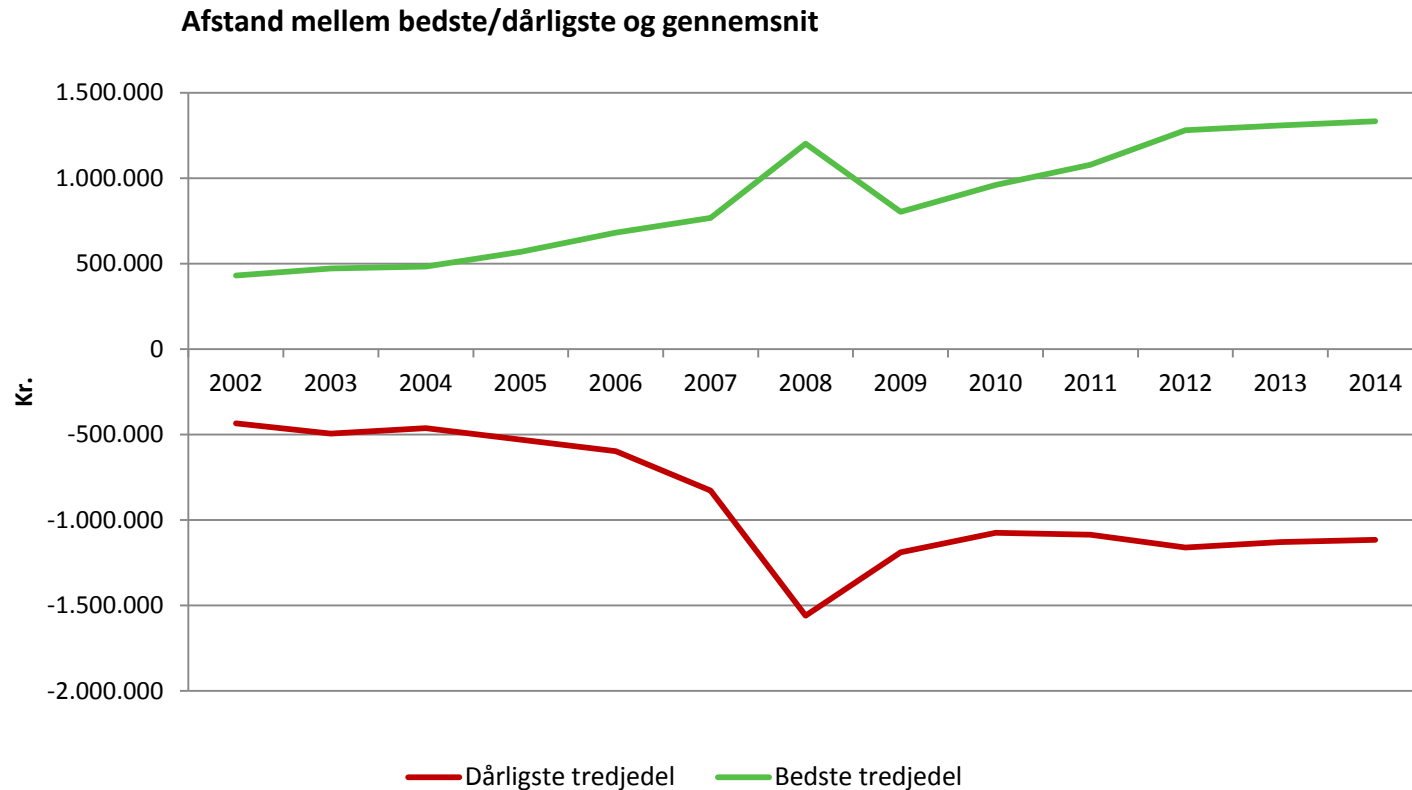
Vandringsanalyse – Planter

- 57 procent forbliver i den bedste tredjedel året efter
- 43 procent rykker ud. Af dem vender:
 - 44 procent tilbage året efter
 - 39 procent tilbage i løbet af 2-4 år
 - 19 procent ikke tilbage (kun 8 procent af alle)



Stor spredning i resultaterne

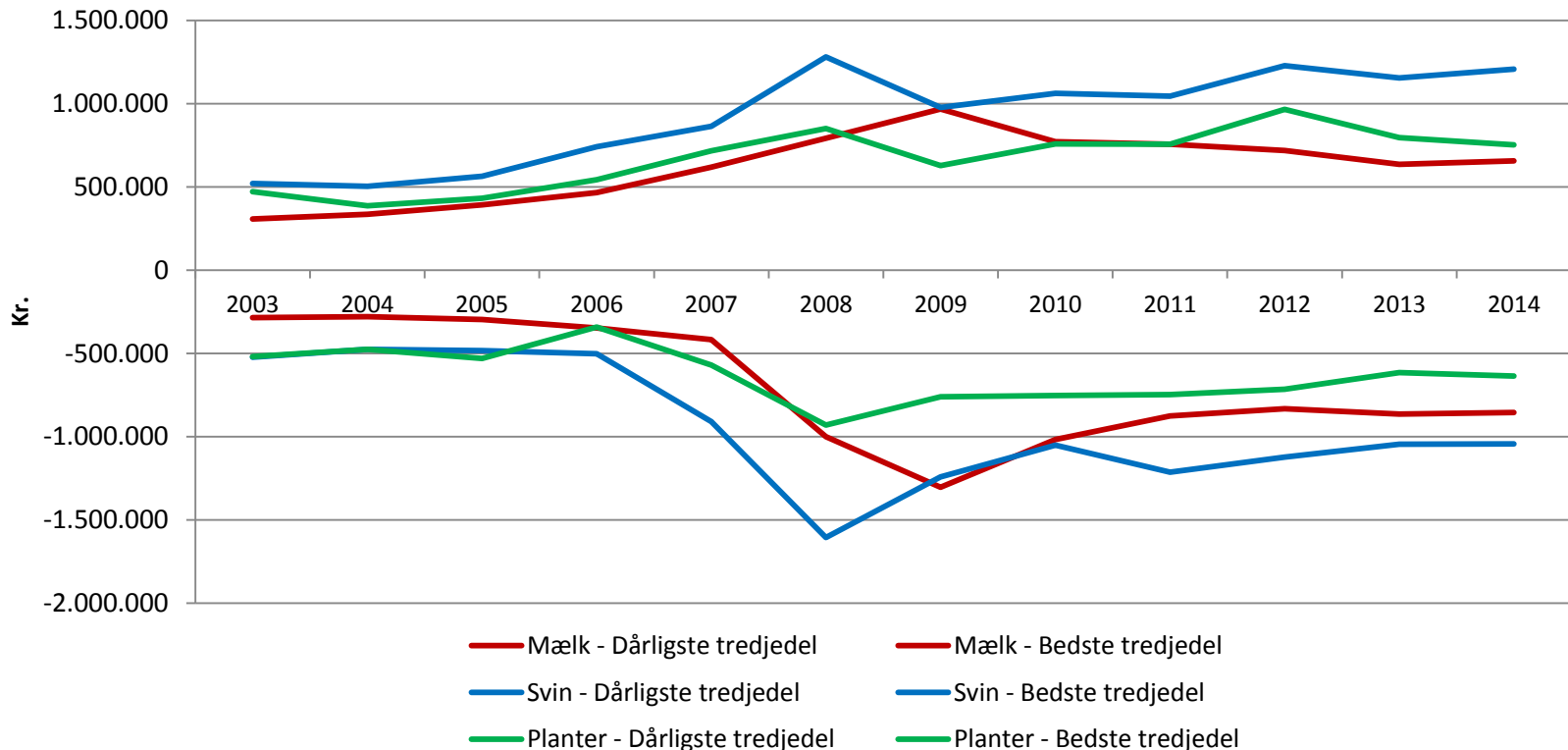
- Man skal være varsom med at generalisere
- Over +/- 1 mio. kr. mellem bedste/dårligste tredjedel og gennemsnittet



Stor spredning i resultaterne

- Klart størst spredning inden for svineproduktion
- Men også over 1 mio. kr. i forskel mellem bedste og dårligste tredjedel i de andre driftsgrene

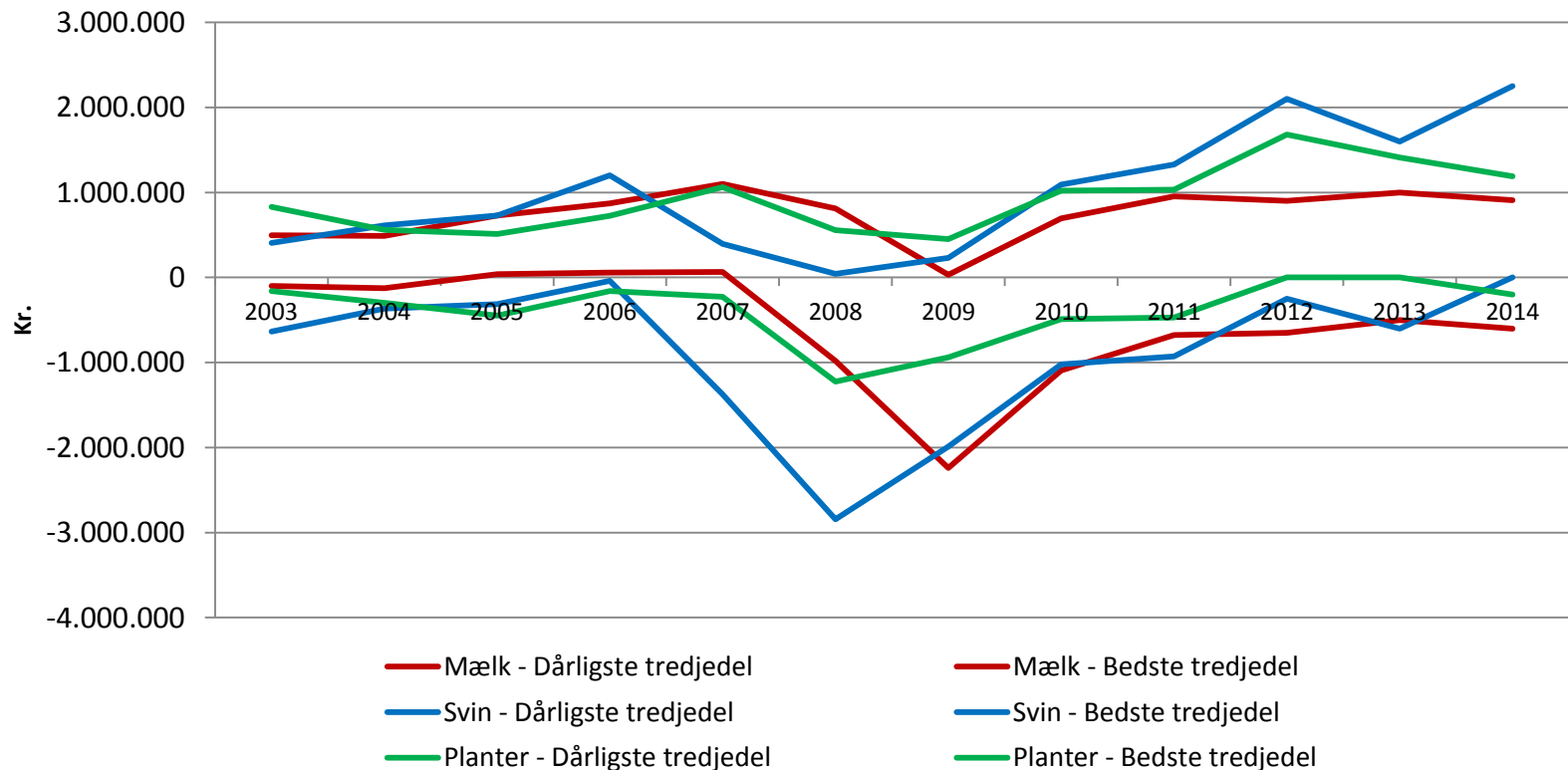
Afstand mellem bedste/dårligste og gennemsnit



Stor spredning i resultaterne

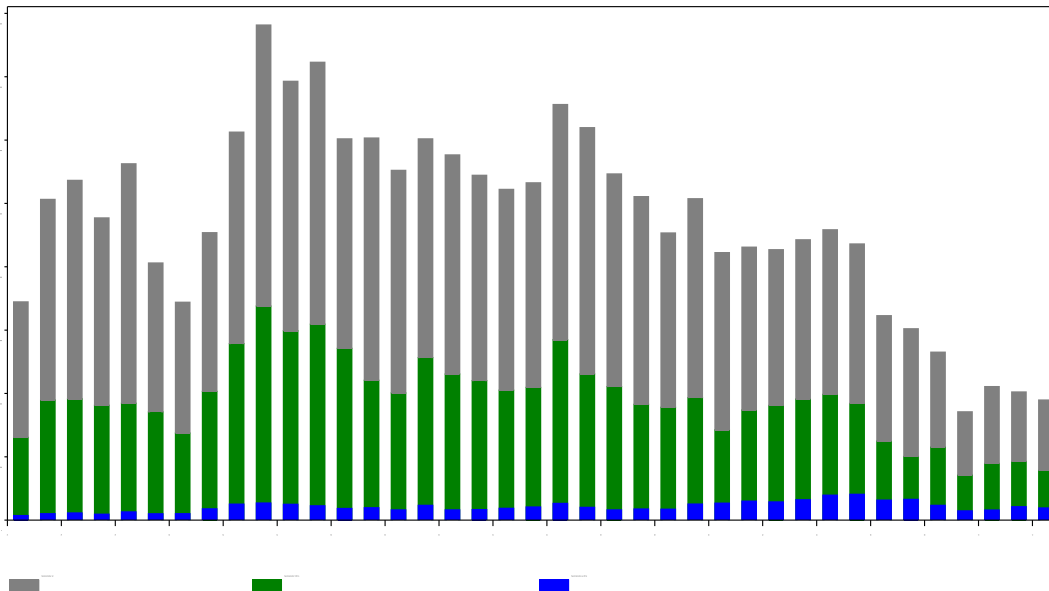
- Målt på absolutte niveauer ligger alle driftsgrenes bedste tredjedel flot
- Det gælder også de bedste mælkeproducenter – de dårligste vil fortsat have store problemer

Bedste/dårligste tredjedel



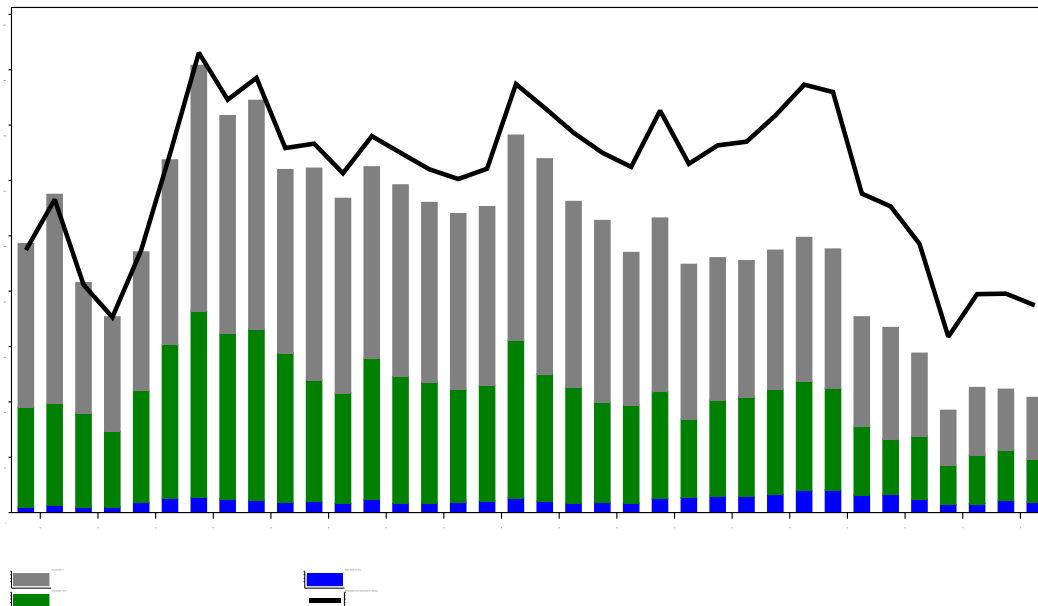
Landbrugsejendomme

- Gælds-, finanskrisen og kreditklemmen vil svække og forsinke en genrejsning
- Trendmæssig nedgang i antal handler – men også færre ejendomme



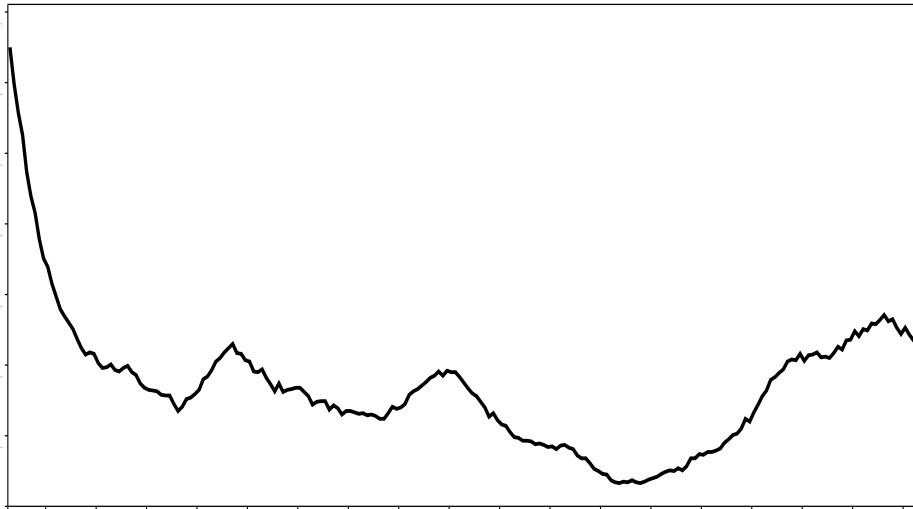
Landbrugsejendomme

- Korrigeret for antal ejendomme har omsætningen af landbrugsejendomme er omsætningen af ejendomme nogenlunde halveret siden 2006



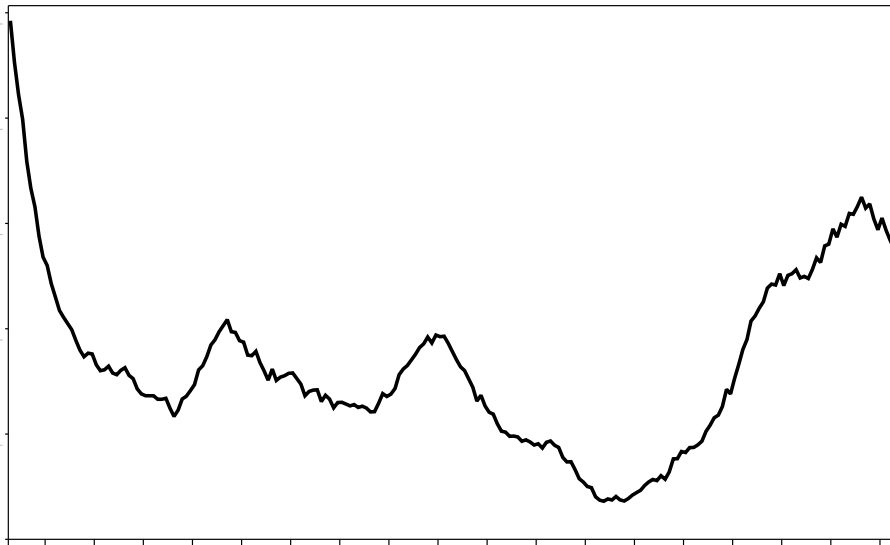
Tvangsauktioner på landbrugsejendomme

- Antallet af tvangsauktioner har fundet en midlertidig top
 - Bedre økonomi i landbruget og en finansiel sektor, der forsøger at styre tabene



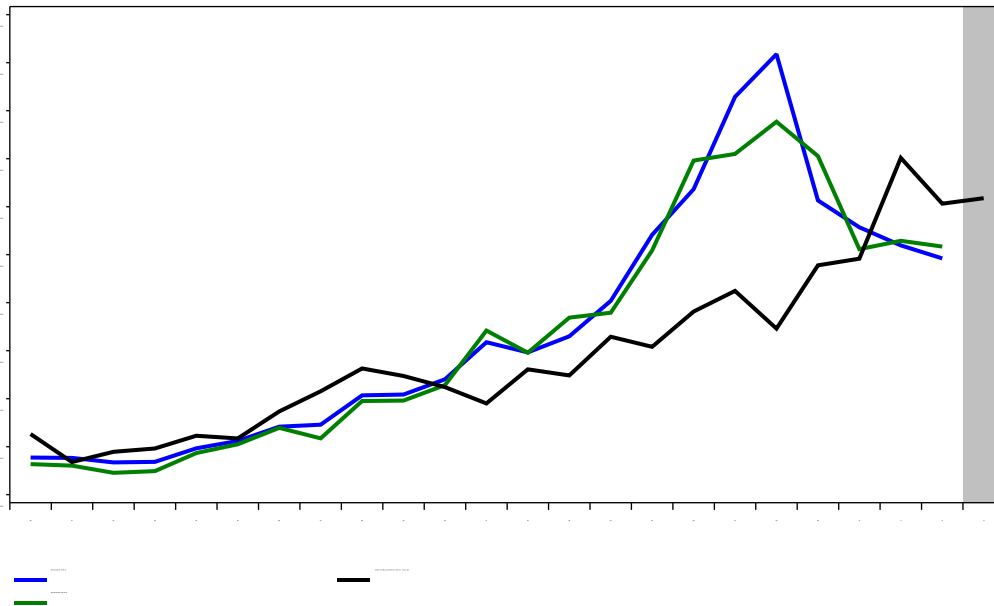
Tvangsauktioner på landbrugsejendomme

- "Tvangsauktionsraten" = tvangsauktioner pa./antal ejendomme
- P.t. kommer 0,28 procent af alle landbrugsejendomme på tvangsauktion pa.



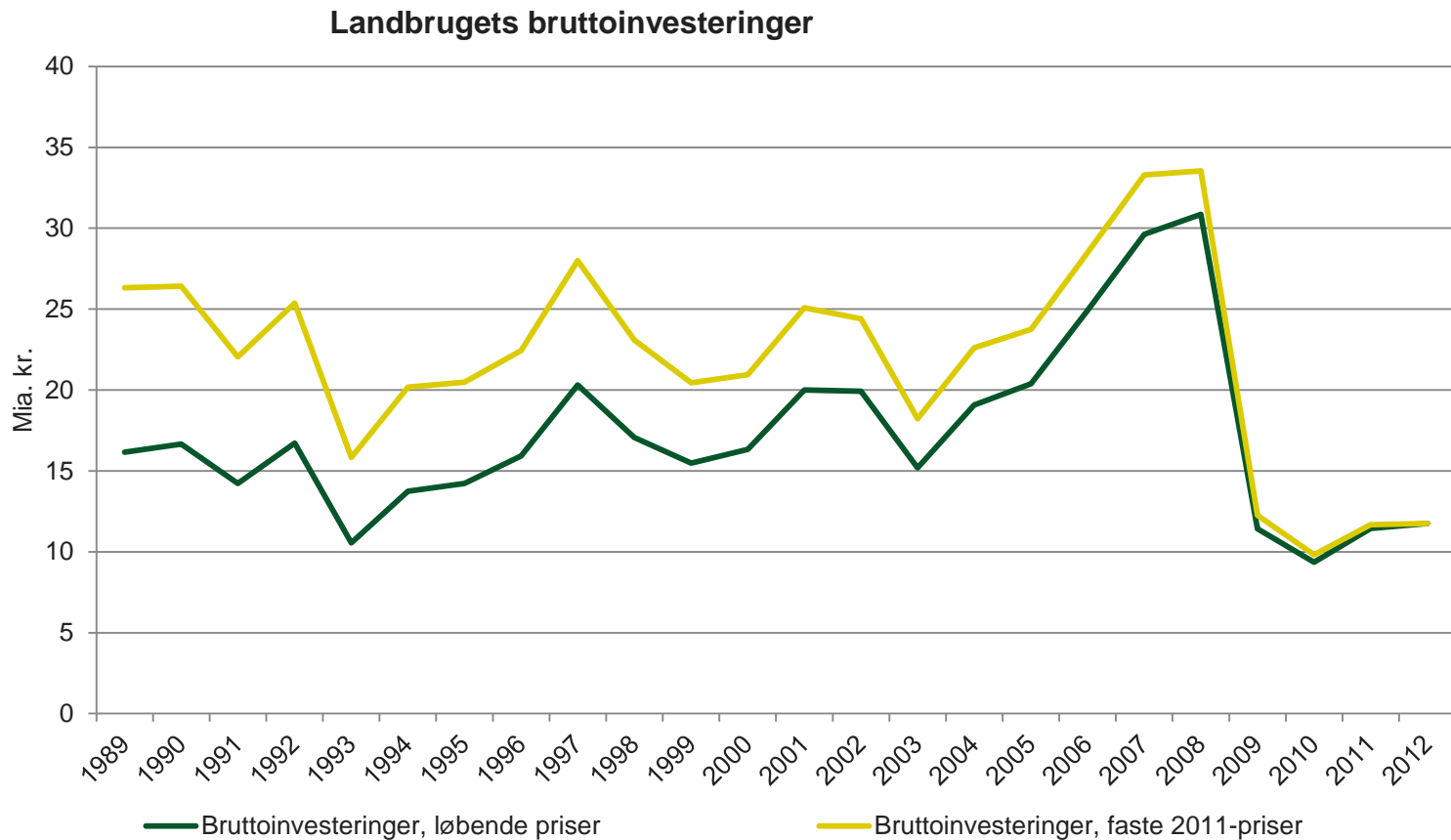
Prisen på landbrugsejendomme

- Bunden i ejendomspriserne er formentlig ved at være nået!
- Ejendomspriserne ligger p.t. under produktionsværdien



Stort behov for finansiering

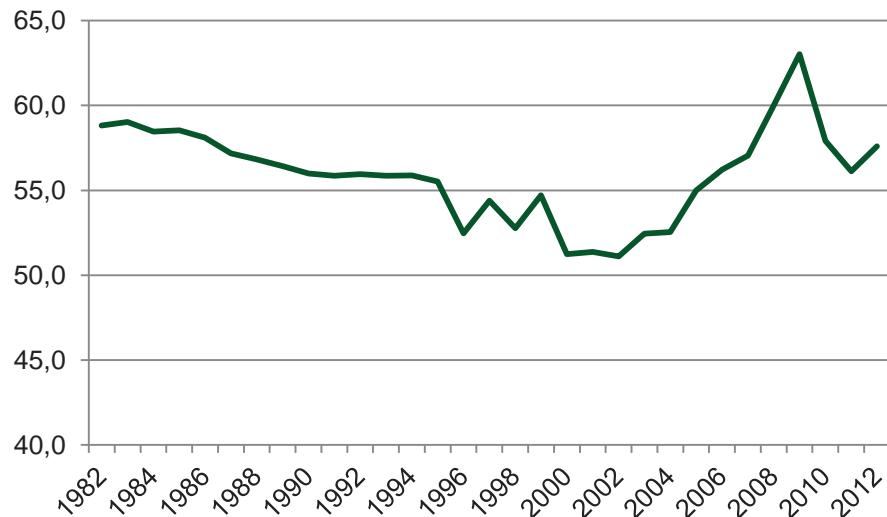
- I perioden 2012-2014 ventes et investeringsniveau for heltidslandbrug på 11-12 mia. kr.



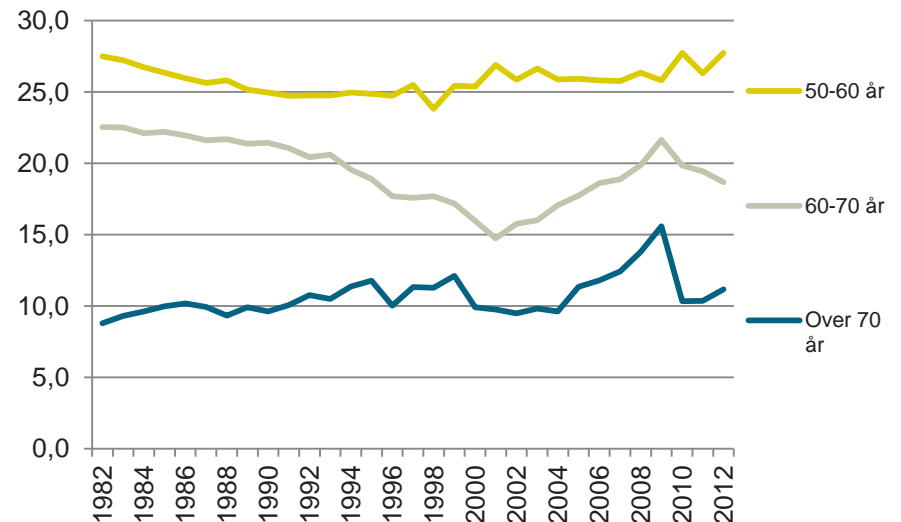
Stort behov for ejerskifter

- Gennemsnitsalderen for landmænd er øget, 2012: 50 år!
- Yngre og ekspansionvillige har vanskeligt ved at finde finansiering
- Ældre holder den kørende eller må fjerne dyr og/eller bortforpagte jord, da de ikke kan finde købere

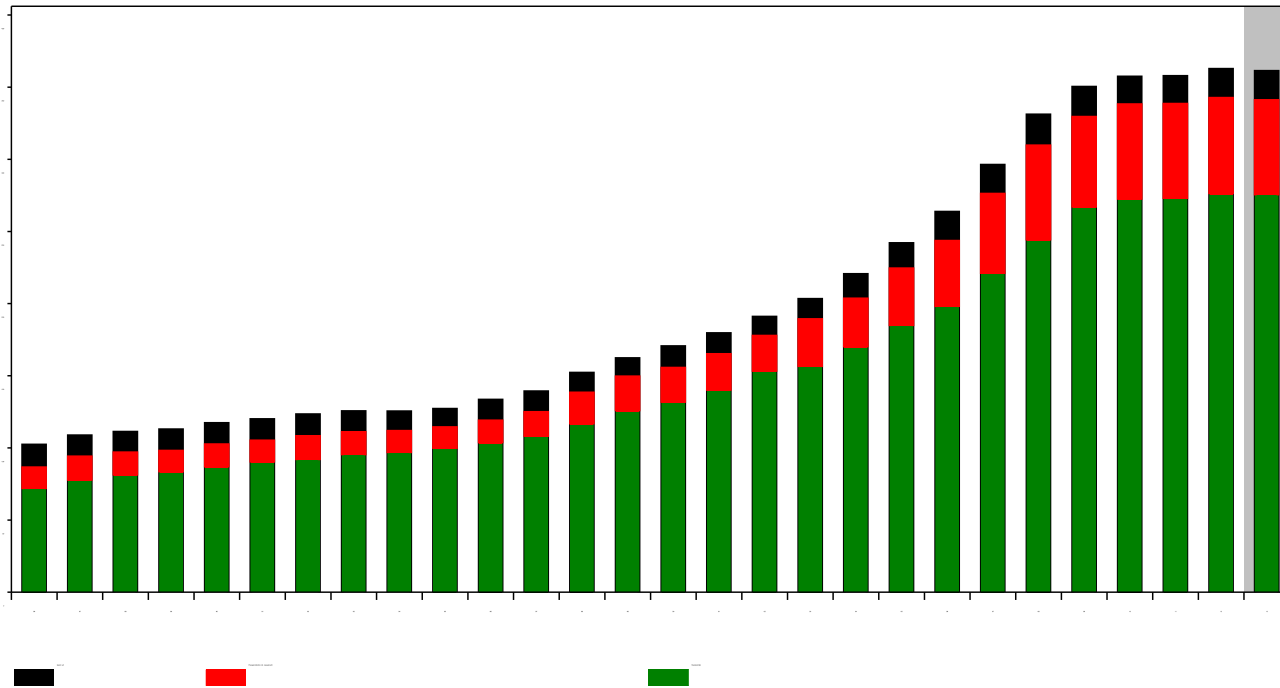
Andel af landmænd over 50 år



Andel af landmænd over 50 år



Landbrugets gæld stagnerer



Antal landbrug fordelt på ejerens alder

Alders interval	18-50	50-60	60-70	o.70	I alt
deltid	6.935	5.933	3.247	440	16.556
heltid	5.670	3.179	863	55	9.768
planteavl	1.052	805	285	23	2.164
kvæg	2.082	1.161	254	13	3.509
svin	1.820	817	208	6	2.851
øvrige	216	135	19	0	369
	12.605	9113	4110	495	26323

Aktivmasse fordelt på ejerens alder

Aktivmasse i landbruget opdelt efter alder					
år	18-50	50-60	60-70	o.70	I alt
bedrift					
deltid	75.818.938	66.965.286	39.866.033	4.870.784	187.439.727
heltid	184.961.222	95.557.843	26.246.515	1.202.785	307.846.266
planteavl	32.653.556	24.971.870	10.178.908	747.077	68.440.106
kvæg	60.609.295	31.190.026	6.059.256	175.396	98.178.333
svin	76.043.335	31.849.130	7.512.792	113.934	115.126.756
øvrige	5.887.405	2.954.036	872.327	-	9.713.763
	260.780.161	162.523.129	66.112.548	6.073.569	495.285.993

Ejerskifte 5-20% af aktivmassen kan finansieres via sælgerpantebreve

Tabel		Fordeling af heltidsbedrifter efter gældsprocent og lønningsevne – Hele landet		
		I alt 5852 bedrifter for 2011 regnskaber		
GÆLD				
over 100 %	driftsres (1.000)	202	-767	-2037
	res primær drift (1.000)	1.898	817	-321
	normtimer	7.723	7.896	6.952
	Rådgivningsudgifter	-87943	-103848	-111039
	lønningsevne, kr pr time	190	17	-187
	Alder	44	43	43
	Anden + Privat Indtjening	175.352	194.051	259.846
	Pensionsindbetaling	-14.008	-17.753	-20.616
	Værdipapirer ift Alle aktiver	0,50%	0,16%	0,34%
	%-andel	2,4	3,0	2,5
80 til 100 %	driftsres (1.000)	786	-152	-863
	res primær drift (1.000)	1.961	919	122
	normtimer	7.972	7.323	5.585
	Rådgivningsudgifter	-79.254	-79.877	-80.492
	lønningsevne, kr pr time	174	24	-146
	Alder	44	45	45
	Anden + Privat Indtjening	180.268	231.025	295.505
	Pensionsindbetaling	-33.847	-27.299	-18.391
	Værdipapirer ift Alle aktiver	0,51%	0,72%	0,49%
	%-andel	8,2	9,0	5,8
60 til 80 %	driftsres (1.000)	1159	241	-300
	res primær drift (1.000)	1.846	802	201
	normtimer	6.510	5.840	4.037
	Rådgivningsudgifter	-62.639	-56.980	-57.118
	lønningsevne, kr pr time	201	24	-164
	Alder	47	48	49
	Anden + Privat Indtjening	249.646	261.170	378.954
	Pensionsindbetaling	-84.267	-35.240	-27.613
	Værdipapirer ift Alle aktiver	1,68%	1,45%	1,66%
	%-andel	9,1	10,0	9,7
0-60%	driftsres (1.000)	1503	475	82
	res primær drift (1.000)	1.666	580	225
	normtimer	4.754	3.963	3.017
	Rådgivningsudgifter	-42.037	-36.889	-36.351
	lønningsevne, kr pr time	286	20	-181
	Alder	50	51	53
	Anden + Privat Indtjening	248.590	259.554	378.393
	Pensionsindbetaling	-154.392	-56.559	-43.838
	Værdipapirer ift Alle aktiver	2,59%	2,83%	4,22%
	%-andel	13,5	11,7	15,1
Lønningsevne		god	middel	lav

Videncentret for Landbrugs Økonomidatabase

- Indeholder internt regnskab fra Årsrapporter lavet i DLBR for 10.000 landmænd
- Detaljeret opsamling af resultatopgørelse, balance, egenkapital og pengebinding.
- Indeholder desuden produktionsoplysninger:
 - Arealfordeling, antal søer, slagtesvin, køer, mink etc.
 - Mængder og priser på køb og salg (korn, foder, kvæg, svin)
 - Kvantum/størrelse på f.eks. mælk, smågrise, slagtesvin, kyllinger

Udtræk fra Økonomidatabasen

- Enkeltbedrifter, hvis landmanden har givet særskilt skriftligt samtykke
- Gennemsnit af grupper, hvor der minimum indgår 10 bedrifter
- Sammenligningsgrupper kan inddeles efter f.eks. størrelse eller økonomisk resultat
 - Bedste 3. del på bedrifter mellem 200-400 køer
- Udvælgelse af bedrifter til sammenligningsgruppe kan ske på baggrund af alle informationer i Økonomidatabasen

Behov for alternativ finansiering

- Kapitalkrav til kreditgiver er voldsomt skærpet
- Der ingen nemme løsninger – no free lunch
- 62 banker er lukket siden 2008.
- Bankerne er meget forsigtige
- Bankerne ønsker generelt ikke mere landbrugseksponering i dag – først om nogle år

Nye finansieringsformer og investorer

- Vækstfonden – lån, kationer, ansvarlig kapital
- Landbrugets FinansieringsBank
- Erhvervsobligationer
- Direkte investeringer fra fonds – og pensionskasser egenkapital



Vækstfonden

- Regeringens kreditpakke fra nov. 2012
- Ny låne model og låneramme udvidet med 5,5 mia. kr. i perioden til 2015
- Vækstlån
- Vækstkaution
- Vækstgarantier
- Ansvarligkapital
- Tidligere vækstkaution og kom-i-gang lån omlægges

Muligheder i Vækstfonden

Lånebehov over 2 mio. kr.

- Vækstlån og lån til grønne investeringer – når dine sikkerheder ikke rækker
- Ansvarlige lån – når din egenkapital er for lille til, at du kan få yderligere finansiering

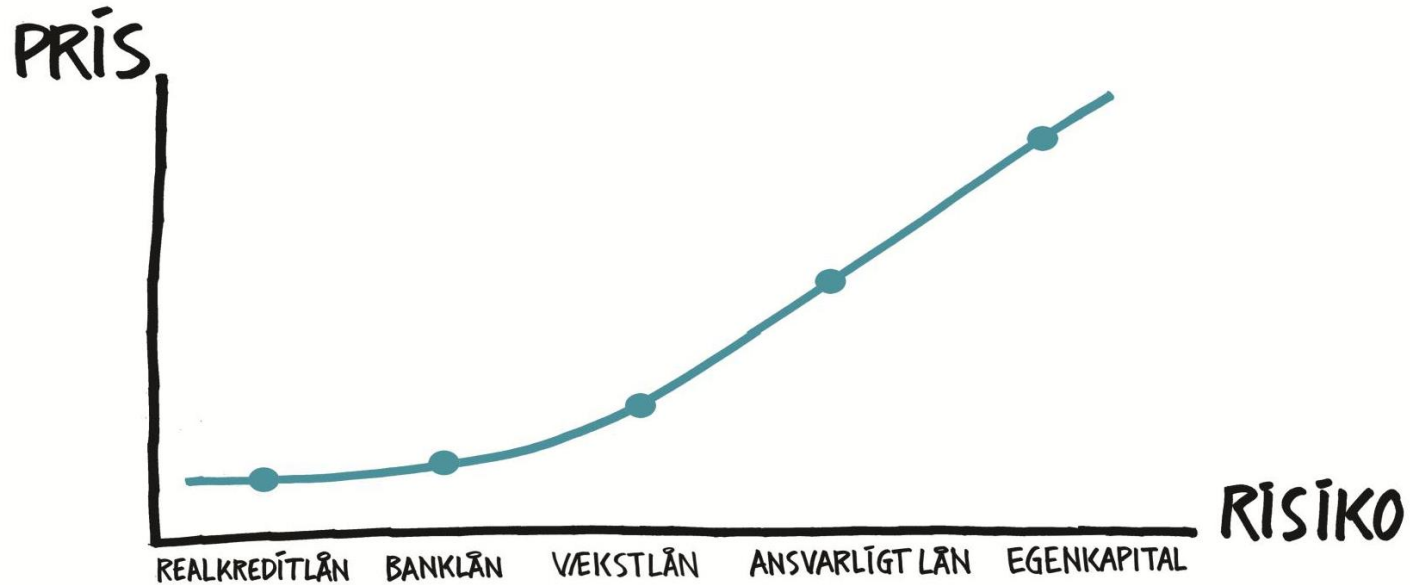
Lånebehov under 2 mio. kr.

- Vækstkaution – når dine sikkerheder ikke rækker

- Alle brancher
- Alle former for forretningsudvikling, investeringer og ejerskifter
- Økonomi med positiv trend
- Stærk forretningsplan
- Kompetent ledelse

**Focus på bæredygtig
driftsøkonomi**

Omkostninger ved renter, lån og egenkapital



Vækstlån = Banklån + ca 2-3%

Landbrugets Finansierings Bank

- Generationsskifte, rekonstruktion og rentable investeringer
- Forudsætning om levedygtig og effektiv landbrugsbedrift
- Femårs planer, der skal overholdes og der afdrages på lånene
- Efter fem år flyttes lånene tilbage til banken

Erhvervsobligationer

- I USA er siden 1945 50-60% af lån erhvervsobligationer
- Stor udbredelse i Europa 30-50% af erhvervslån
- Krav om kredit rating historie via kreditvurderingsbureauer – fx Moodys & Std.Poors
- Pensionskasser/investorer kræver min 5 års kredit rating historik

Erhvervsobligationer

- Alternativ låne finansiering prioritetsmæssigt ml. realkredit og driftskredit
- Ny låneform obligationsejer har ingen ejer indflydelse.
- Investorer typisk de samme som køber realkreditobligationer
- Ensartede landbrugslån samles i puljer
- Renten markedsbestemt op til ca. 10% uden statsgaranti
- Lovmæssige barrierer skal overvindes fremsættes til efteråret

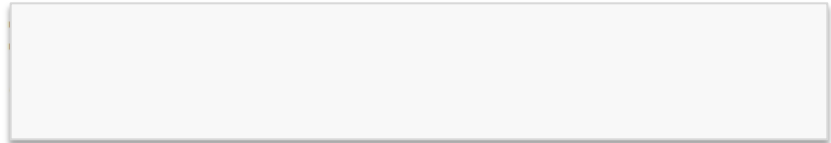
Eksempel på generationsskifte

Køb af ejendom med 600 søer og 200 ha.

- Anskaffelsessum 40 mio.kr.
- Gældsserviceringsevne 40 mio. kr.

Finansiering

- Realkreditlån 26 mio. kr. (65%)
- LFB lån 8 mio. kr.
- Driftskredit i pengeinstitut 2 mio. kr. med Vækstkaution
- Vækstlån 2 mio. kr.
- Sælgerfinansiering 4 mio. kr.



Ung landmand ønsker og etablere sig med en opsparing på 1 mio. kr., der anvendes til betaling af etableringsomkostningerne.

Ejerskifte: køb af svineproduktion til 30 mio. kr. Driftsleder knap 1 mio.kr. i formue

- Eksempel på finansieringsløsning
- 21,0 mio.kr realkreditlån
- 4,5 mio.kr. sælgerpantebrev
- 2,0 mio.kr. banklån med vækstkaution
- 1,5 mio.kr. banklån
- 1,0 mio.kr. i egenkapital

Sparinvest

- Ny attraktiv investorgruppe
- Afkast krav
- Risikovurdering

Ide katalog

- Bytte sælgerpantebreve med investeringsbeviser i sælgerpantebreve