

Case beskrivelse

Case 1: Lejekontrakt vedr. svinestald baseret på VSP's beregnede DB for slagtesvin

Beskrivelse af casen

Denne case omhandler en landmand der driver et større planteavlsbrug og som indtil for få år siden også havde slagtesvineproduktion. Slagtesvineproduktionen blev lejet ud til en større smågriseproducent på en lidt atypisk kontrakt, hvor der bl.a. blev indgået en aftale om at lejen skulle afhænge af det beregnede DB for slagtesvin som VSP offentliggøre hver uge.

Denne kontrakt betyder at lejeindtægten er høj, når det beregnede DB for slagtesvin er høj og lav når det beregnede DB for slagtesvin er lav. Udlejer er dermed med til at bære noget af risikoen ved slagtesvineproduktionen, hvilket er en fin løsning, såfremt udlejer bliver kompenseret for den forøgede risiko.

Den problemstilling der behandles i casen er - i første omgang - spørgsmålet om kvantificering af den risiko som udlejer har påtaget sig ved denne lidt atypiske lejekontrakt. Dette er et interessant spørgsmål for udlejer, både med hensyn til vurdering af om der er en rimeligt forhold mellem den merrisiko der er i forhold til en evt. udleje til fast pris og i forhold til vurderinger af usikkerheden på udlejers budget.

Den problemstilling der behandles i casen er en partiel problemstilling og kan derfor i princippet ikke evalueres uden inddragelse af bedriftens øvrige væsentlige risikofaktorer. Casen har dog en vis selvstændig værdi og den kan ses som en byggesten på vejen til en mere helhedsorienteret risikoanalyse af bedriften.

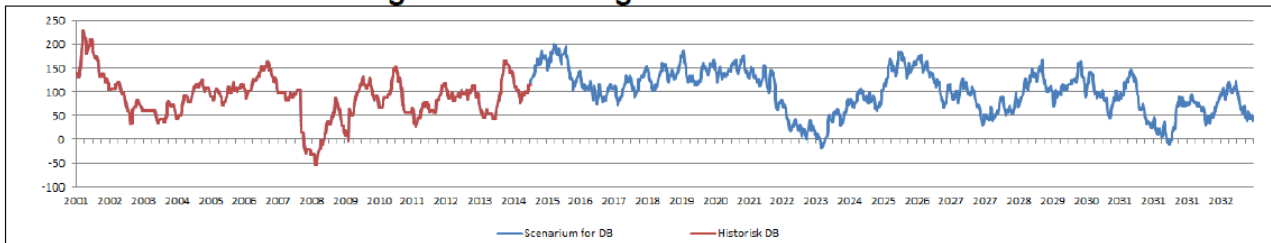
Simuleringen

På baggrund af en simpel tidsserie analyse (AR2) baseret på den historiske variation i det beregnede DB er der foretaget et stort antal simuleringer der fremskriver det beregnede DB. På baggrund af disse fremskrivninger kan det beregnes hvad lejen ville blive i hvert enkelt tilfælde og der kan laves en sandsynlighedsfordeling for den forventede lejeindtægt.

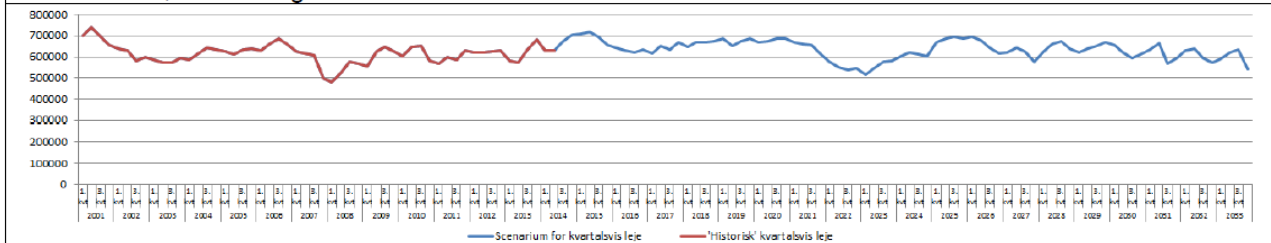
Figuren øverst på næste side viser ét ud af 10.000 scenarier for udviklingen i DB og den afledte husleje. På baggrund af alle disse scenarier, er der beregnet fordelinger for huslejen de kommende år. Nederst på næste side er en sådan fordeling illustreret.

Denne case er baseret på en kontrakt og en offentligt tilgængelig tidsserie (VSP's beregnede DB). Det var derfor mulig at lave et stort forarbejde uden kontakt til landmanden. Der er en forholdsvis objektiv proces involveret og der er ikke stort behov for landmandens vurderinger i den indledende fase.

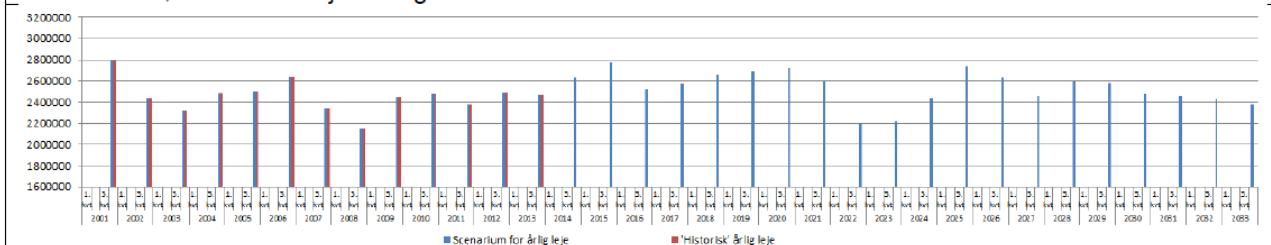
Ét scenarium for udviklingen i DB for slagtesvin



Scenarium 1, DB for slagtesvin



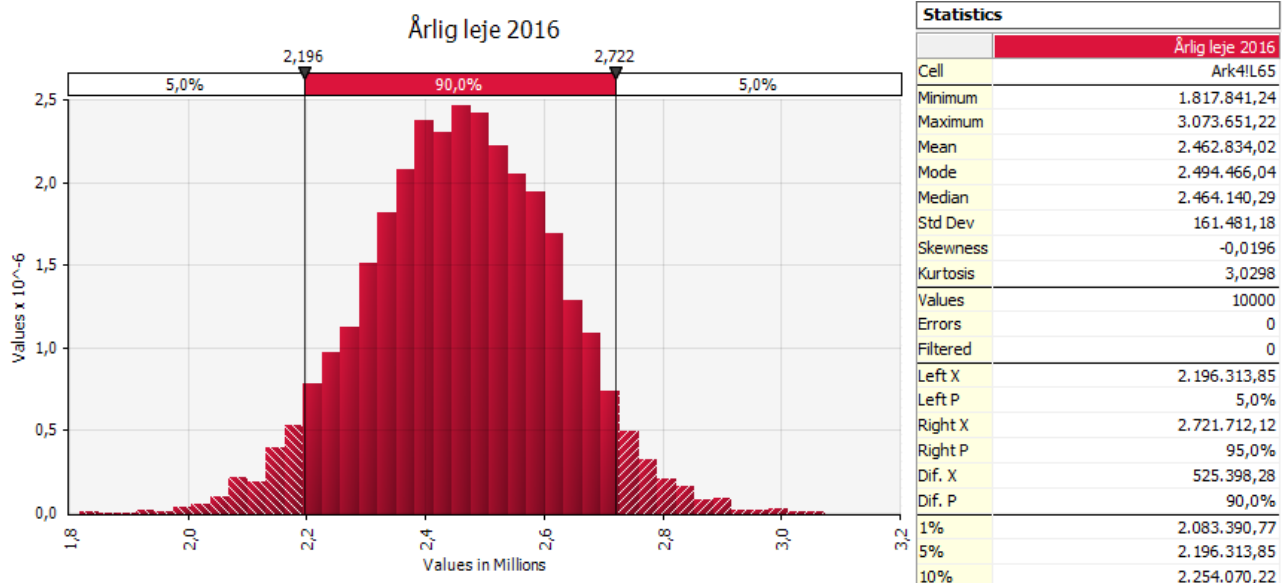
Scenarium 1, Kvartalsvis lejeindtægt



Scenarium 1, Årlig lejeindtægt

På grund af disse særlige omstændigheder blev der derfor lavet en analyse og en rapport som blev præsenteret af VFL for landmanden på et møde hvor dennes økonomikonsulent også deltog.

Simuleringen blev meget positivt modtaget og der var en drøftelse af de bagved liggende forudsætninger og de begrænsninger som simuleringen også har.



I dette tilfælde er der sandsynligvis en væsentlig sammenhæng mellem usikkerheden i landmanden planteproduktion og usikkerheden vedr. landmandens udlejning af svinestalde. En væsentlig grund til dette er, at prisen på korn både påvirker økonomien i planteproduktionen og VSP's beregnede DB, gennem kornprisens effekt på foderpriserne.

På baggrund af denne drøftelse blev det aftalt at foretage en analyse af forskellige alternative markplaner i landmandens planteproduktion. Disse er beskrevet i case nr. 2.

Erfaringer fra casen

Casen gav umiddelbart et positivt indtryk af potentialet for anvendelsen af simuleringsværktøjer i forhold til rådgivning af landmand. Der er tale om et første skridt på vejen til en egentlig helhedsorienteret kvantificeret analyse af bedriftens økonomi, og det er derfor vigtigt at være ydmyg omkring analysens selvstændige værdi. Men analysen var i dette tilfælde et rigtigt godt sted at starte, idet der var en overskuelig proces som kunne bruges til at introducere landmanden til metoden, havde en vis selvstændig værdi og var samtidig med til at give landmanden blod på tanden til mere.

Der er anvendt en simpel tidsserieanalyse der i denne case, en såkaldt AR2 proces. Fremskrivning på baggrund af denne tidsserieanalyse har den egenskab, at den ikke udvikler sig til ekstreme værdier. Dette er formentlig en fordel, i forhold til at sikre landmandens tiltro til modellen, og i dette tilfælde er det også den "rigtige" model i forhold til statistiske kriterier. Dette kan dog ikke altid forventes at være tilfældet. Erfaringer med tilfælde, hvor forholdsvist stabile modeller ikke kan anvendes er ikke opnået her.