



AP 5 FÆRRE LÅN GIVER OVERBLIK OVER LÅNEPORTEFØLJEN OG BEDRE FOKUS PÅ RISIKO

STØTTET AF

Promilleafgiftsfonden for landbrug

Landmand og rådgiver kan få overblik over landmandens låneportefølje ved at reducere antallet af lån ud fra fire optimeringsbegrænsninger.

Metoden sikrer bedre fokus på porteføljens følsomhed og risiko og imødekommer den finansielle sektors krav om, at låneporteføljen skal indeholde afdrag og rentesikring.

En heltidslandmand har i gennemsnit fem realkreditlån i sin gældsportefølje. Hver fjerde landmand har mere end seks lån og enkelte helt op til 22. Med så mange forskellige lån i porteføljen kan det være svært at bevare overblikket over, hvornår afdragsfriheden udløber på de enkelte lån, hvilken betydning ændringer i renten vil få for porteføljens renterisiko og formueegenskaber, og hvordan de fremtidige likviditetspåvirkninger og likviditetsbehov vil se ud. Det manglende overblik kan samtidig medføre, at man bliver nødt til løbende at foretage omlægninger i sin låneportefølje, for at likviditetsbehovet ikke overstiger den likviditet, landmanden har til rådighed.

Reducer låneantallet og gør låneporteføljen overskuelig

Ved at reducere antallet af lån i porteføljen til max tre lån kan man sammensætte en finansiering, der har et langsigtet perspektiv med en jævn afviklingsplan, så man undgår at skulle omlægge porteføljen igen kort tid efter. Derved opnår man en mere overskuelig portefølje, der tager hensyn til landmandens likviditetsbegrænsning, og som indeholder muligheder for at øge såvel rentesikringen som afdragsbyrden. Samtidig gør en omlægning det nemt at overskue porteføljens renterisiko og formueegenskaber ved ændringer i renten, ligesom den sikrer en større forståelse for mulighederne i porteføljen og giver bedre forudsætninger for at vurdere renterisikoen ved finansielle instrumenter og underliggende lån.

Optimer via nyt regneark ud fra fire optimeringsbegrænsninger

En reduktion i antallet af lån i porteføljen bør ske ud fra fire optimeringsbegrænsninger:

1. En del af låneporteføljen indeholder et element af rentesikring
2. En del af låneporteføljen indeholder afdrag
3. Låneporteføljen optimeres ud fra et fastsat likviditetsmål
4. Låneporteføljen optimeres under hensyn til restgæld, administrationsgebyr og andre omkostninger.

Optimeringen sker via et regneark, der beregner de nye låns optimale hovedstol ud fra optimeringsbegrænsningerne. Regnearket indeholder ligeledes en amortiseringsoversigt, der giver et overblik over det fremtidige likviditetsbehov for den optimerede låneportefølje samt en sammenligning af andre optimeringsalternativer.

Seks trin til optimering af låneporteføljen

Selve optimeringsprocessen af landmandens låneportefølje sker i seks trin:

1. **Rådgiver sikrer sig et overblik over låneporteføljen og dens produktkarakteristika**
2. **Rådgiver sikrer sig et overblik over, hvilke muligheder markedet kan tilbyde**
Som optimeringsbegrænsning 1 og 2 beskriver, er ideen, at man udnytter rentekurven og realkreditinstitutternes produktudvalg, så man sammenlægger to låns egenskaber. Det kan f.eks. ske ved, at man konstruerer en belåning med et 10-årigt fastforrentet afdragslån og et variabelt 30-årigt lån med indledende 10 års afdragsfrihed. Derved opnår man egenskaber fra begge verdener.
3. **Risikovurdering af muligheder i markedet ud fra, hvilke dele af låneporteføljen der skal optimeres**
4. **Fastlæggelse af beregningshorisont og likviditetsmål**
Når der er taget stilling til, hvilke muligheder porteføljen giver, og hvilke lån der skal optimeres, fastlægges en beregningshorisont og et mål for, hvilken likviditet der er til rådighed til rente og afdrag i perioden. Fastsættelsen af likviditetsmålet skal ud fra optimeringsbegrænsning 3 sikre, at finansieringen ikke overvælter billig realkreditgæld på kassekredit eller anden gæld. Samtidig anbefales det, at likviditetsmålet beregnes ud fra en tidshorisont på minimum 3-5 år, så der sikres en holdbar løsning.
5. **Jævn afviklingsplan uden markante fremtidige likviditetskrav**
Likviditetsmålet og tidshorisonten sætter de ydre grænser for porteføljesammensætningen. Her skal porteføljen sammensætte ud fra en vurdering af afdrag og risiko, så der opnås en jævn afviklingsplan uden markante fremtidige likviditetskrav.
6. **Forslag til optimeret låneportefølje**

Efter optimeringen står landmanden med en overskuelig portefølje, der tager hensyn til hans likviditetsbegrænsning, der indeholder mulighed for at øge rentesikring og afdragsbyrden, og som overskueliggør renterisiko og formueegenskaber ved renteændringer. Hvis der efterfølgende sker ændringer i porteføljen, f.eks. tillægslån eller rentesikring via finansielle instrumenter, anbefales det at foretage en konsekvensberegning af den nye rente- og

formuerisiko i porteføljen.

Anbefalinger til fremtidig finansieringsrådgivning

På baggrund af optimeringen af låneporteføljen er der grundlag for videre analyser målrettet en mere nuanceret finansieringsoptimering, som med fordel kan integreres i den fremtidige finansieringsrådgivning. Dette er dog ikke muligt ud fra det nuværende optimeringsregneark, da det ikke medtager formueegenskaber på porteføljen, fordi det kræver meget komplicerede beregninger, som kun kan udføres af avancerede finansielle programmer.

Hvis den nuværende finansielle rådgivning skal videreudvikles, anbefales det ligeledes at fokusere på bedre og mere nuanceret rådgivning i rentabilitet og risiko på låneporteføljen. Dette kan opnås via de såkaldte horisontberegninger, der kan illustrere, at nogle lån og løsninger er mere risikofyldte end andre, ligesom de kan sammenligne forskellige lånetyper på markedet. Horisontberegninger er dog ikke tilgængelige i rådgivningen indenfor DLBR.