



AP 6 VEJLEDNING TIL RENTE- OG BIDRAGSMODELLEN

STØTTET AF

Promilleafgiftsfonden for landbrug

Regnearket giver mulighed for at sammenligne en række centrale nøgletal på en udvalgt bedrift med forskellige gruppers nøgletal. Fokus er på den gennemsnitlige bidragssats og bankrenten på danske og udenlandske lån.

Regnearket giver mulighed for at sammenligne en række centrale nøgletal på en udvalgt bedrift med forskellige gruppers nøgletal. Fokus er på den gennemsnitlige bidragssats og bankrenten på hhv. danske og udenlandske lån, men andre nøgletal som afkastningsgrad, gældsprocent, soliditetsgrad og loan-to-value indgår også. På den måde kan man få en fornemmelse for hvor bedriften ligger i forhold til andre. Regnearket siger ikke noget om hvor bidragssatsen eller renten burde ligge, men laver blot en nøgtern sammenligning.

Hent bedriftens data

Bedriftens data hentes via RegnskabsDataBanken (link til <https://regnskabsdatabank.seges.dk/>). Vælg dataopslag, skriv Ejendomsnummer, tryk på Hent regnskab og Marker data. Regnskabsår vælges også herinde. Herefter kan data kopieres og sættes ind i fanen "Input2016" eller "input2017" alt efter årstal. Indsæt i celle A1. Man kan godt nøjes med at sætte et regnskabsår ind i regnearket. Herefter kan resultatet ses i de to faner "Realkredit" og "Pengeinstitut"

Sammenligningsgrupper

Der kan sammenlignes med mange forskellige grupper i en kombination af driftsgren, realkreditinstitut/pengeinstitut og forskellige niveauer af nøgletal. Der skal minimum være ti bedrifter i en sammenligningsgruppe for at resultatet må blive vist. Hvis der ikke er nok bedrifter i gruppen må man løsne op på kriterierne f.eks. ved ikke at niveauopdele et nøgletal eller se på

alle realkreditinstitutter.

Ud for sammenligningsgrupperne er der en knap; "Vælg standard". Ved tryk på denne vælges automatisk de grupper den pågældende ejendom tilhører. Herefter kan der frit vælges i dropdown boksene hvis man ikke vil sammenligne med standard. Hvis en bedrift ikke har registreret et realkreditinstitut/pengeinstitut, vil sammenligningsgruppen være "Alle". Resultaterne kan vises for hhv. 2016 og 2017 og dette vælges for oven i regnearket.

Realkreditinstitut og pengeinstitut:

Hvilket primære realkreditinstitut/pengeinstitut bedriften har opsamles fra årsrapporten. I nogle tilfælde (f.eks. hvis et regnskab stadig er foreløbigt) er der ikke registreret et realkredit-/pengeinstitut*, eller der er registreret et realkredit-/pengeinstitut-nummer som ikke eksisterer. I dette tilfælde vil realkredit/pengeinstitut så stå som "Ukendt" og standardsammenligningsgruppen vil være alle realkredit-/pengeinstitutter.

Hvis man kender instituttet kan man bare vælge dette manuelt i sammenligningsgrupperne. Da der først er kommet kontrollerede registreringer i årsrapporten i 2017, vil bedriftens realkredit/pengeinstitut for 2016 være det samme som 2017 selvom der evt. er sket et skift. Hvis man kun har data for 2016 vil institut stå som ukendt i overskriften og som "Alle" når sammenligningsstandard vælges. Så hvis man vælger standard på 2016, må man lige manuelt rette til det pågældende institut. Realkreditinstitutter: Her indgår de fire realkreditinstitutter Nykredit, Nordea, RD og DLR. Hvis bedriften er registreret med et andet institut står det som øvrige.

Pengeinstitutter: Her indgår de 8 institutter: Danske Andelskassers Bank, Danske Bank, Jyske Bank, Nordea, Nykredit, Spar Nord, Sydbank og Vestjysk Bank. Resten hører under øvrige.

Foreløbige/endelig resultater

I første del af et nyt år vil sammenligningsresultaterne bestå af foreløbige regnskabsresultater, som vil blive opdateret løbende (marts, maj). Omkring august vil der blive opdateret med de endelige regnskabsresultater

Bidragssats

Den nøjagtige bidragssats på et lån er oplysninger der ikke forefindes eller indberettes til økonomidatabasen. Regnearket opererer derfor med en gennemsnitlig bidragssats, beregnet ud fra de betalte bidrag og den gennemsnitlige realkreditgæld i perioden. Dvs. de betalte bidrag divideret med den gennemsnitlige realkreditgæld (ultimogæld+primogæld)/2

Der kan derfor være afvigelser mellem den beregnede bidragssats og den bidragssats bedriften reelt betaler, hvis der er sket store forskydninger mellem primo og ultimo. Dette kan skyldes låneoptagelse, omlægning osv. Derfor er primo realkreditgæld for bedriften også angivet, så man kan se om der er store forskelle mellem primo og ultimo.

Renteberegning

Ligesom bidragssatsen kendes den nøjagtige rente ikke. Derfor bruger regnearket en tilnærmelse, som er baseret på de samlede renteomkostninger over året samt primo og ultimo gældens størrelse. Renten beregnes således som de samlede renteomkostninger divideret med den gennemsnitlige bankgæld (ultimogæld+primogæld)/2. Der kan derfor være afvigelser mellem den beregnede rente og den rente bedriften reelt betaler, hvis der er sket store forskydninger mellem primo og ultimo.

Nøgletal - grænser og definitioner

Både ved sammenligningsgrupper og i selve resultattabellen anvendes der forskellige nøgletal for bedriften. Der er udvalgt nogle nøgletal som typisk vil have betydning for en bidragssats/rente og som kan bidrage til forklaringen af niveauet

I sammenligningsgrupperne opereres der ligeledes med niveauerne høj, middel og lav. Disse niveauer er fundet ud fra analyser, hvor man kan se hvor bedste, mellemste og højeste tredjedel skiller. For nogle nøgletal er der også opdelt på driftsgrene. Definitioner og grænser beskrives herunder:

LTV:

Loan to value er i denne model defineret som: Realkreditgæld ultimo (inkl gæld der forfalder inden for 0-1 år)/ Landbrugsaktiver ultimo (ekskl. Inventar markbrug og beholdninger*)

* Løsøre indenfor inventar husdyrbrug kan ikke udelades af beregningen, så hvis der ønskes at beregne en LTV på bedriften, hvor disse holdes ude, kan man lave korrektionen til højre for nøgletallene. Sammenligningsgruppen vil dog ikke kunne tage disse løsøre ud og er dermed beregnet med disse løsøre.

Høj, middel og lav adskilles som vist i tabellen nedenfor

Gældsprocent:

Gæld i alt ultimo/Aktiver i alt ultimo

Høj, middel og lav adskilles som vist i tabellen nedenfor

Soliditetsgrad:

Egenkapital ultimo/Aktiver i alt ultimo

Høj, middel og lav adskilles som vist i tabellen nedenfor

	2017		2016	
Skæringer nøgletal:	Lav	Høj	Lav	Høj
LTV	50	70	50	70
Gældsprocent	60	80	60	80
Soliditetsgrad	10	20	10	20

Afkastningsgrad:

Resultat før finansiering+ejerløn+forpagtningsafgift/Aktiver i alt ultimo (ekskl private aktiver og finansaktiver)

Høj, middel og lav adskilles ved forskellige værdier alt efter driftsgren og årstal.

	2017		2016	
	Lav	Høj	Lav	Høj
Afkastningsgrad kvæg	3,00	5,10	-0,50	1,30
Afkastningsgrad svin	3,10	6,00	1,50	4,10
Afkastningsgrad planter	0,00	1,90	-0,70	1,00
Afkastningsgrad mink	-2,90	-0,20	-4,70	-1,20
Afkastningsgrad alle	2,00	4,70	-0,20	2,00

Graf:

Under tabellen i hver fane ses en graf over hhv. den gennemsnitlige bidragssats og gennemsnitsrenten på et ordnet dansk lån fordelt på de største realkreditinstitutter og pengeinstitutter. Der vises i henhold til den sammenligningsgruppe man har valgt. Bemærk at sammenligningsgruppen skal have en vis størrelse.