

Byens Ejendom

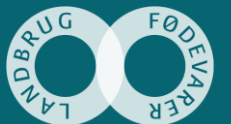
Investering i landbrugsejendomme

30/11-2021

v/ Klaus Kaiser
Erhvervsøkonomisk chef
L&F, SEGES

STØTTET AF
promilleafgiftsfonden
for landbrug

SEGES



Program

- Overvejelser ved investering i landbrugsejendomme
- Landbrugets økonomi i et lidt længere perspektiv
- Effektiviseringspotentiale
- Finansieringsmodeller af landbrugsvirksomhed
- Landbrugets udfordringer og risici

- Bonus:
 - Ratingmodel for landbruget
 - Landbrugsaftalen

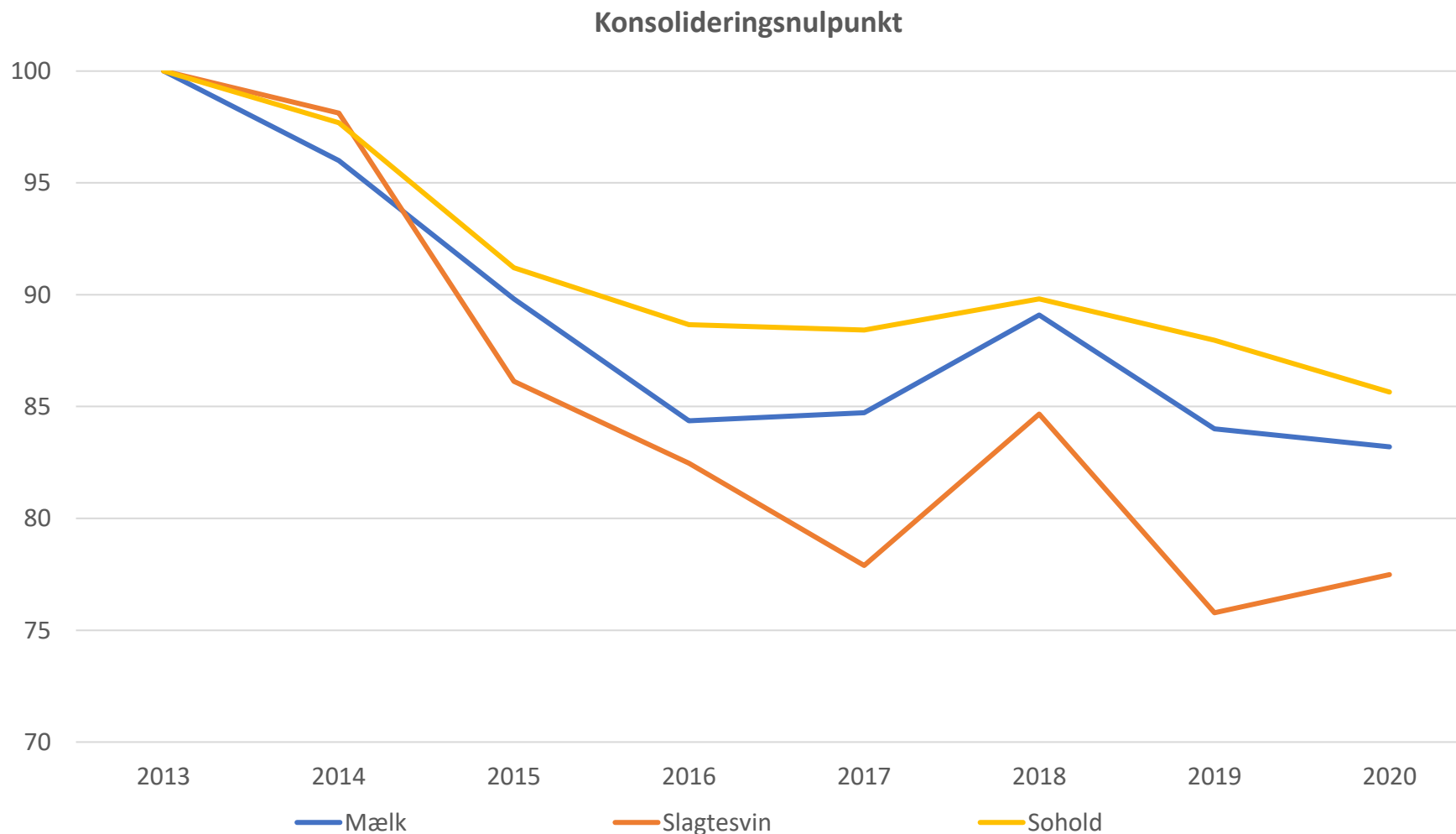
Landbrugets økonomi i et lidt længere perspektiv

Grundlæggende går det godt:

- Højere effektivitet og produktivitet
- Landbrugets gæld falder
- Landbrugets økonomi er blevet mere robust

Nulpunktspriserne falder

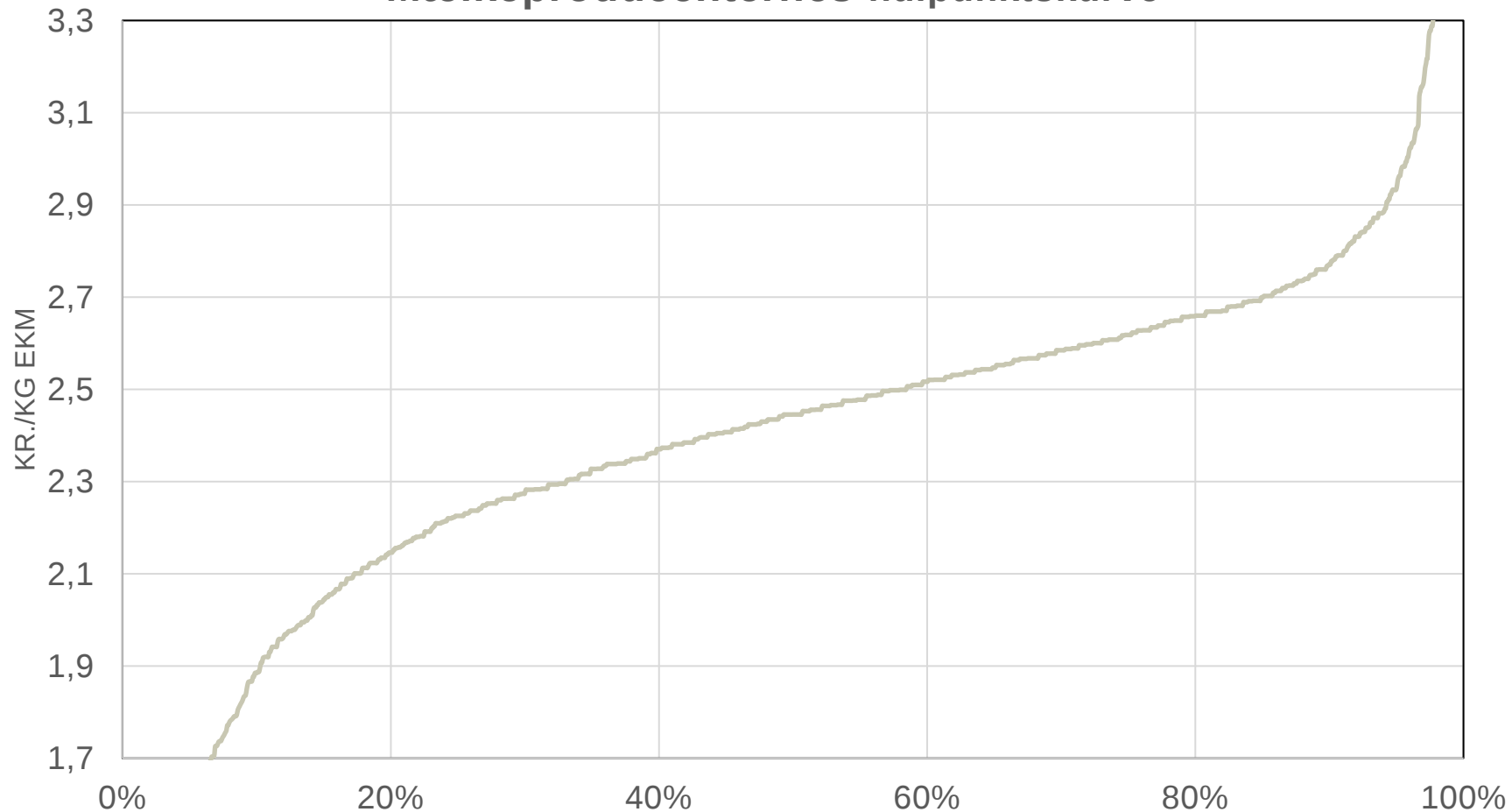
- Når konsolideringsnulpunktet ligger under markedsprisen, får producenten dækket alle omkostninger
- Omkostningerne kan svinge fra år til år
- Generelt falder nulpunkterne som udtryk for større omkostningseffektivitet



Stor spredning i effektiviteten

- Gns. langsigtet pris ca. 2,50 kr./kg. EKM
 - Svarer til, at ca. 60 pct. af mælkeproducenterne kører med overskud over et konjunkturforløb
- => Stort udviklingspotentiale!

Mælkeproducenternes nulpunktskurve

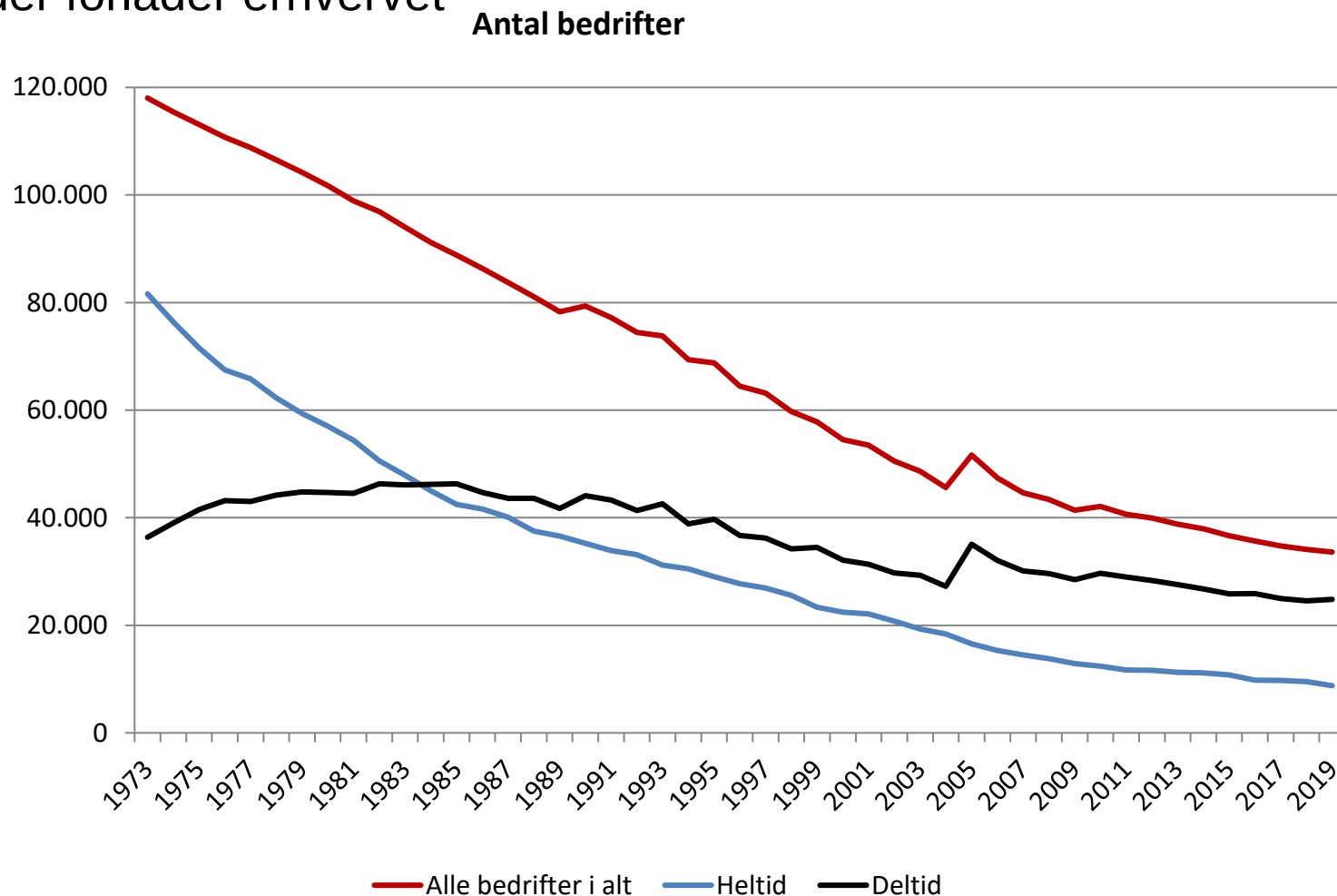


Effektivitetspotentialer

- Landbruget og omverdenen er dynamisk, så der vil altid være et optimeringspotentialer:
 - Teknologisk udvikling
 - Strukturudvikling
 - Omverdenens krav
- Fælles optimeringspotentialer:
 - Teknologi
 - Eks. planteproduktion:
 - Eks. GPS-/satellit-/drone-styring af såning, gødskning, sprøjtning i planteproduktionen
 - Den rette driftsleder og de rette medarbejdere
 - Uddannelse, erfaring, indstilling mv.
 - Størrelsesøkonomiske fordele
 - Eks. svineproduktion:
 - Optimal størrelse: 1.200-2.400 søer pr. lokalitet i Danmark
 - Minimum 2.400 slagtesvin pr. lokalitet

Strukturudvikling

- Antallet af heltidsbedrifter falder med ca. 4 pct. pa.
- Pt. er der ca. 8.000 – forventes at falde til 5-6.000 i 2030
- Strukturudviklingen bidrager til højere effektivitet, idet det primært er mindre, ineffektive landbrug, der forlader erhvervet

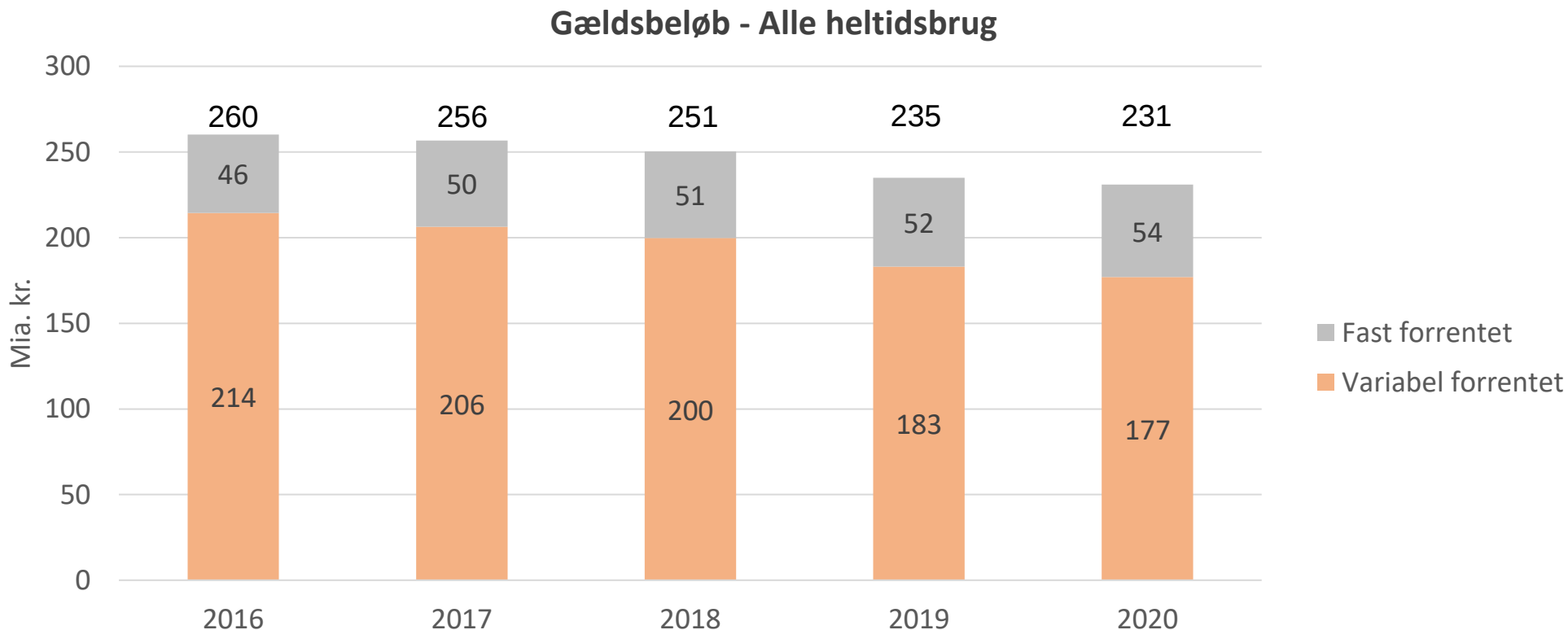


Effektivitetspotentialer

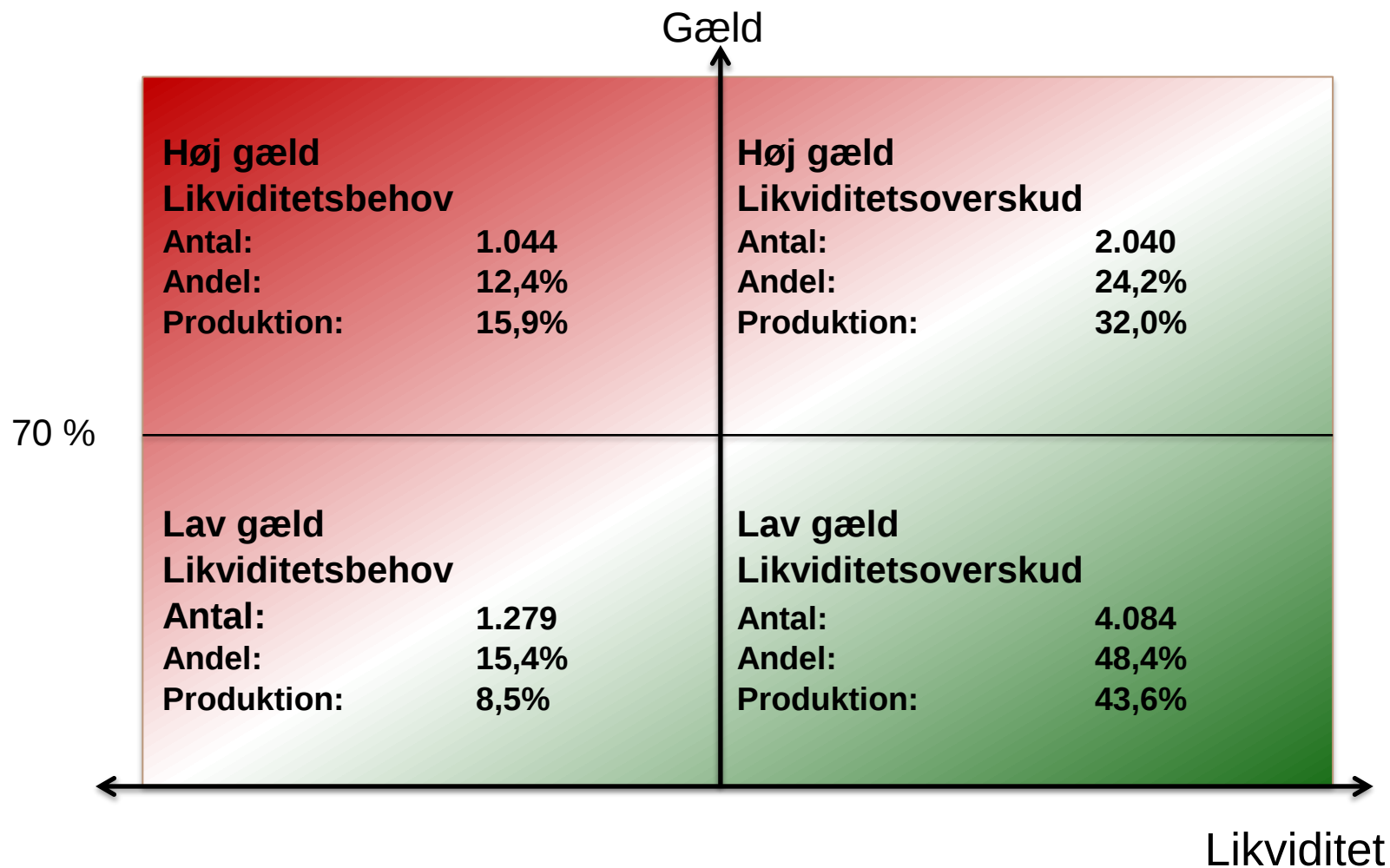
- Planteavl:
 - Præcisionslandbrug – store omkostningsbesparelser + bæredygtighed
 - Den rette mekanisering. Det skal være effektivt, men ikke for dyr
 - Det rette sædskifte – tiden med ensidig fokus på vintersæd er ovre på grund af græsukrudt
- Kvægbrug:
 - Optimeringspotentialer for tilpasning af forholdet mellem foderomkostninger og mælkeydelse
 - Grovfoderkvalitet, indkøbsstrategi, grovfoder/kraftfoder-forhold ift. mælkeydelse mv.
 - P.t. forbedres resultatet ikke ved ydelser over 12.500 EKM (start med 3. gange malkning + kraftfoder)
 - Optimeringspotentialer inden for celletal og kodødelighed (stor sammenhæng med DB pr. ko)
 - Outsourcing af markdrift (kan tage fokus fra mælkeproduktion)
 - Minimere ha/ko (konventionelle bedrifter)
- Griseproduktion:
 - Fodereffektivitet
 - Fravænnede grise pr. årssø – fremgangen stagnerer
 - Forbedret intern smittebeskyttelse fra fødsel til slagtning
 - Outsourcing af markdrift (kan tage fokus fra griseproduktion)
 - Minimere ha/gris (konventionelle bedrifter)

Landbrugets gældsætning udvikler sig positivt

- Heltidsbedrifternes gæld er faldet med 29 mia. kr. siden 2016
 - Både til banker og realkredit – mest til banker
- Andelen af variabelt forrentede lån er faldet fra næsten 90 pct. til 77 pct.
- Andelen af afdragsfrie lån er faldet – ligger nu på ca. 60 pct.



Landbruget er økonomisk set blevet mere robust



Landbruget er økonomisk set blevet mere robust

- Antallet af stærkt udfordrede bedrifter er på 8 år faldet fra 18-19 pct. til 12-13 pct.
- Den væsentligste årsag er lavere gæld pba. afdrag og afvikling

Gæld

Høj gæld
Likviditetsunderskud

	2013	2016	2018	2020
Antal	2.054	1.647	1.343	1.044
Andel	18,9%	17,4%	14,1%	12,4%
Produktion	22,1%	19,8%	16,4%	15,9%

Høj gæld
Likviditetsoverskud

	2013	2016	2018	2020
Antal	2.508	2.799	2.599	2.040
Andel	23,1%	29,6%	27,3%	24,2%
Produktion	36,0%	43,8%	40,3%	32,0%

70 %

Lav gæld
Likviditetsunderskud

	2013	2016	2018	2020
Antal	1.770	1.382	1.642	1.279
Andel	16,3%	14,6%	17,2%	15,4%
Produktion	8,3%	6,5%	8,0%	8,5%

Lav gæld
Likviditetsoverskud

	2013	2016	2018	2020
Antal	4.547	3.618	3.943	4.084
Andel	41,8%	38,3%	41,4%	48,4%
Produktion	33,6%	29,9%	35,4%	43,6%

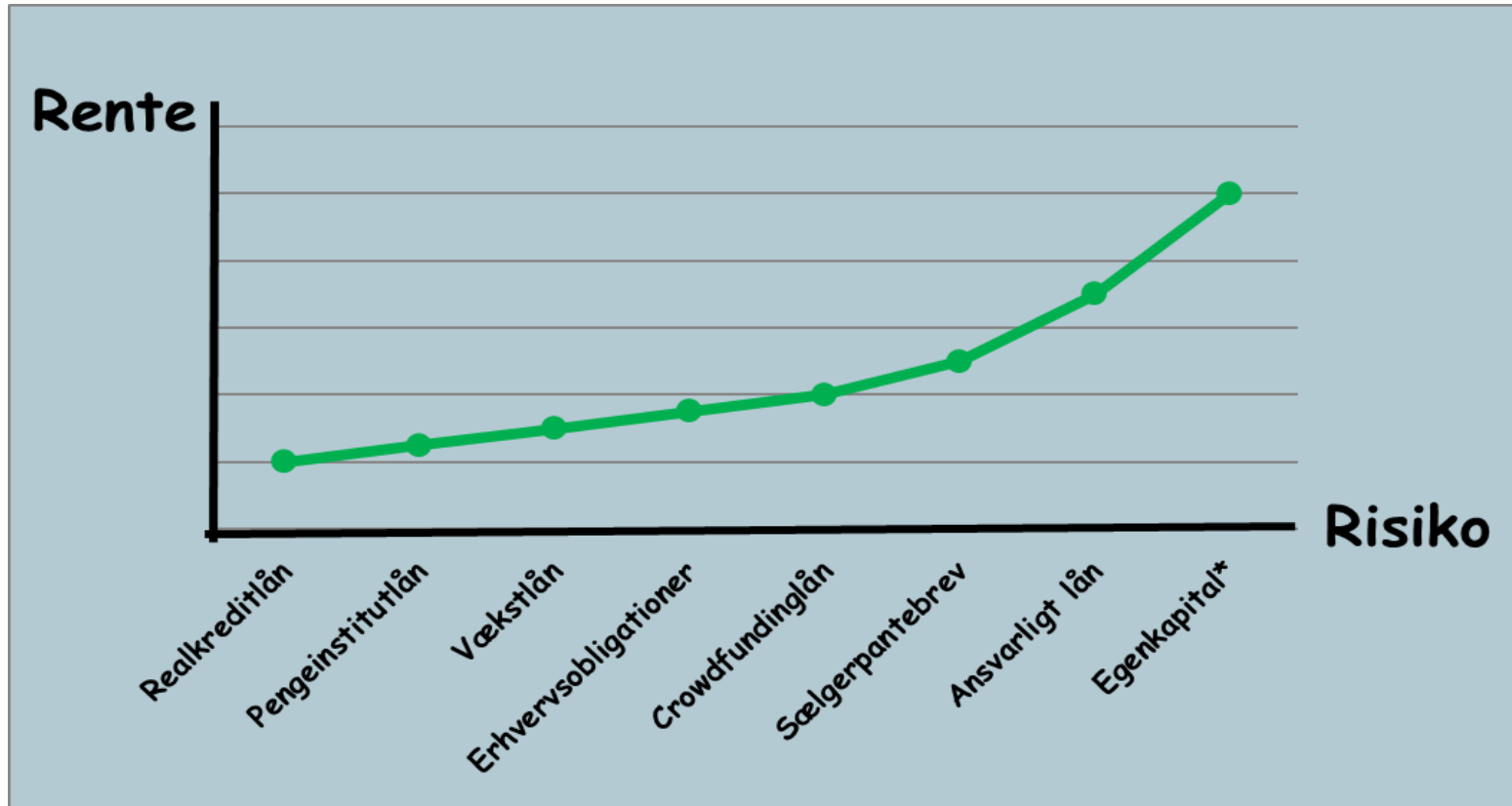
Finansiering af landbrugsvirksomheder

- Realkredit og pengeinstitut lægger bunden - "Restfinansieringen" på typisk 20-25 pct. kan sammensættes på forskellige måder, afhængig af ejerform, finansieringsbehov, produktionsform, livscyklus, økonomisk situation, bæredygtighed oa.

	Personligt ejet (100%)	Selskabsform	"Forpagtningsløsning"
Ansvarlig kapital	Egenfinansiering	Ekstern investor	Ekstern investor
	Dansk Landbrugskapital	Sælger (investor)	Sælger (investor)
	Vækstfonden (etableringslån)		AP Pension m.fl.
Lånekapital	Realkredit (70-75 %) 	Realkredit	Realkredit
	Pengeinstitut (15-20 %) 	Pengeinstitut	Pengeinstitut
	Vækstfonden (vækstlån)	Vækstfonden (etableringslån)	Vækstfonden (etableringslån)
		Dansk Landbrugskapital	Dansk Landbrugskapital
	Sælgerpantebrev	Sælgerpantebrev	Sælgerpantebrev
	Crowdfunding	Crowdfunding	Crowdfunding
	(Erhvervsobligationer)	(Erhvervsobligationer)	(Erhvervsobligationer)

Finansiering af landbrugsvirksomheder

- Renten afspejler pantets sikkerhed og dermed risikoen



Ejerformer

- Personligt eje er stadig altdominerende
- Selskaber vinder dog langsomt frem
- Selskaber er typisk større end personligt ejede
 - Produktionen fordeler sig ca. således: 82/11/7
- Præferencer for ejerformer, hvis landmændene selv kan vælge:
 - Over 90 pct. af etablerede landmænd foretrækker selveje
 - Over 85 pct. af landbrugselever foretrækker selveje

Heltid	Personligt eje	I/S	A/S el. APS
2019	87,9%	8,1%	4,0%
2018	88,0%	8,2%	3,8%
2017	88,8%	8,0%	3,1%
2016	88,3%	9,0%	2,7%
2015	90,6%	7,6%	1,8%
2014	90,7%	7,6%	1,6%
2013	91,3%	7,5%	1,2%

Landbrugets økonomiske udfordringer

Risici er det overordnede mantra:

- Sygdomme:
 - Corona, ASF, PRRS, fugleinfluenza...
- Global (læs: Kinas) efterspørgsel
- Ustabilt vejr – klimaforandringer
- Bæredygtighed/Grøn omstilling
- Oma.



Klimamålsætninger



Vandområdeplan 2021-2027



Bæredygtighed

EU-taksonomi



Helhedsplan for landbruget



CAP2027



Overvejelser ved investering i landbrugsejendomme

- Hvilket landbrug er ”det rigtige” landbrug at investere i?
 - Driftsgren, med/uden dyr, størrelse, beliggenhed, tidshorisont mv.
- Eneinvestor eller medinvestor?
 - Investeringsstørrelse og risikovillighed
- Afkast/risiko-forhold og risikostyring
 - Forventninger til afkast og risiko
- Kan jeg håndtere de store og særlige risici i landbruget?
 - Volatile markeder, sygdomme, vejret, regulering mv. (=> stor indkomstspredning)
 - Risikostyring og sikring af tilstrækkelig buffer
- Alternative investeringer?

Overvejelser ved investering i landbrugsejendomme

- Hvordan screener/kreditvurderer jeg landbruget?
 - Due diligence af både virksomhed og driftsleder/medarbejdere
 - SEGES værktøj: "BusinessRate"
- Hvordan følger jeg min investering?
 - Aktivt eller passivt ejerskab?
 - Afrapportering, løbende monitorering og mulighed for ændringer
- Hvad er min exit-strategi?
 - Undertiden et illikvidt aktiv

Opsamling

- Udgangspunktet for investering i landbruget er bedre end i mange år!
 - Høj effektivitet, lav gæld, stor robusthed
- Opmærksomhedspunkter, når der investeres i landbrug:
 - Entré, monitorering og exit
 - Stor spredning mellem effektive og ineffektive
 - ⇒ Behov for grundig due diligence
 - Landbruget har særlige risici
 - Grøn omstilling

Landbrugsaftalen

- BusinessRate er en screenings-/ratingmodel, som er specialudviklet til dansk landbrug
- BusinessRate er et:
 - **Screeningsværktøj**, der gennem en objektiv screening/rating har til formål at vurdere en landbrugsvirksomheds økonomiske styrke, potentialer/svagheder samt giver early warnings på områder, der kræver særlig fokus
 - Screening af crowdfunding-projekter i Ingreen Agrofunding A/S 
 - **Rådgivningsværktøj**, der har til formål at mindske sandsynligheden for misligholdelse samt give bedre adgang til finansiering/kapital og nedbringe finansieringsomkostningerne
 - Løbende vurdering af virksomhedens økonomi, f.eks. ved årsregnskab og budget
 - Strategiplanlægning med overvejelser om investering og opkøb, optimering, turn arounds, generationsskifte, delsalg, selskabsdannelse, driftsfællesskaber, driftsomlægning o.lign.
 - Dialog med finansielle samarbejdspartnere om virksomhedens økonomi, finansieringsstruktur og finansielle vilkår
 - Stresstest og scenarier

Data og variable

Modellen

- Anvender machine learning (RF)
- Trænet på over 100 mio. data (7.000 Ø90 regnskaber, 1.400 variable og 12 års historik)

Kriterie

- Variablene er udvalgt ud fra evnen til at prædiktere sandsynlighed for misligholdelse

BusinessRate 

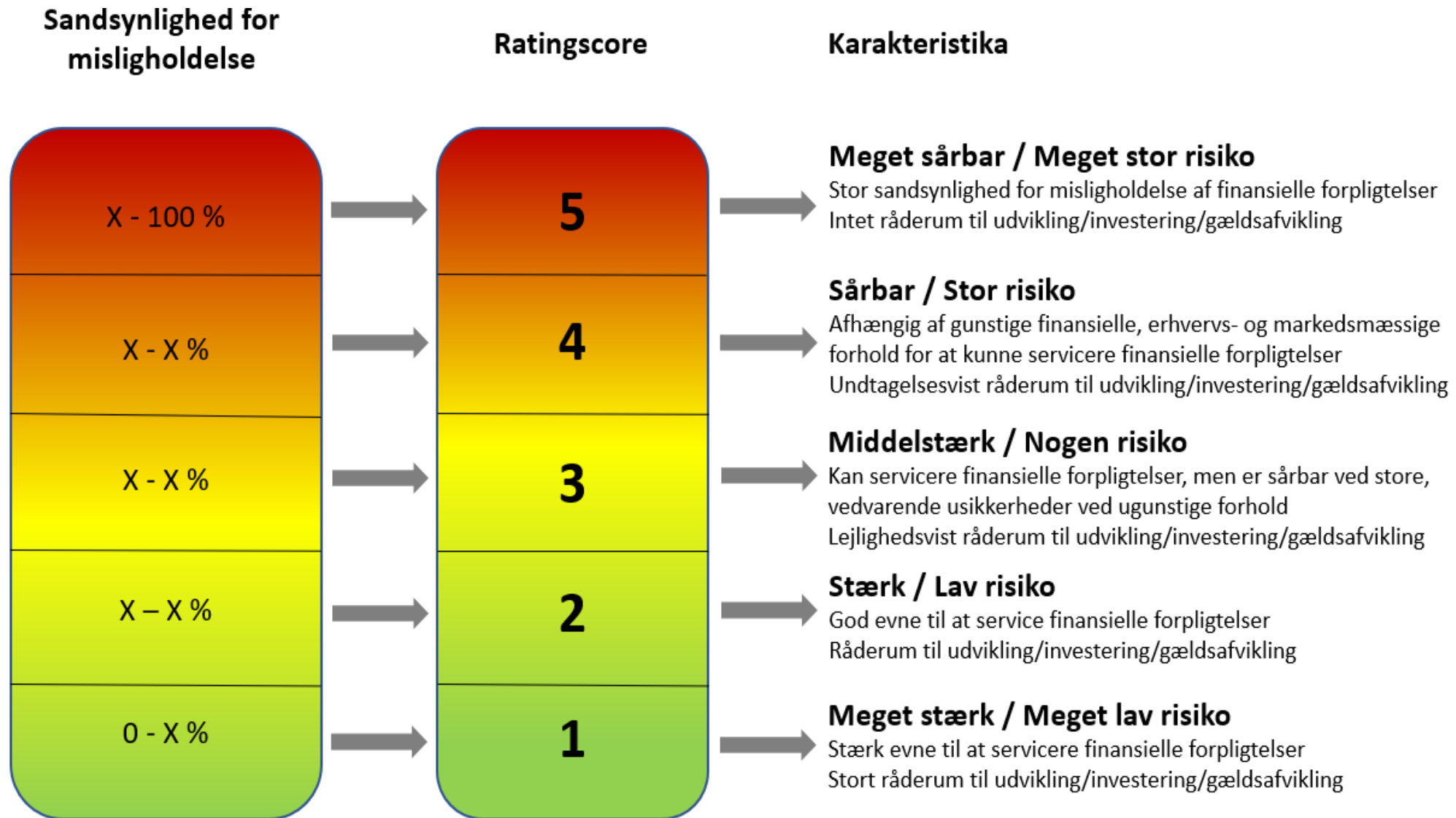
Variable

- 1.400 variable testet ned til de 9 mest betydningsfulde:
 - Driftsgren
 - Indtjening
 - Soliditet
 - Finansielt

Certificering

- Anvendelse af BusinessRate kræver certificering via gennemførsel af kurser og medlemskab af netværksgruppe

Output fra BusinessRate



Output fra BusinessRate

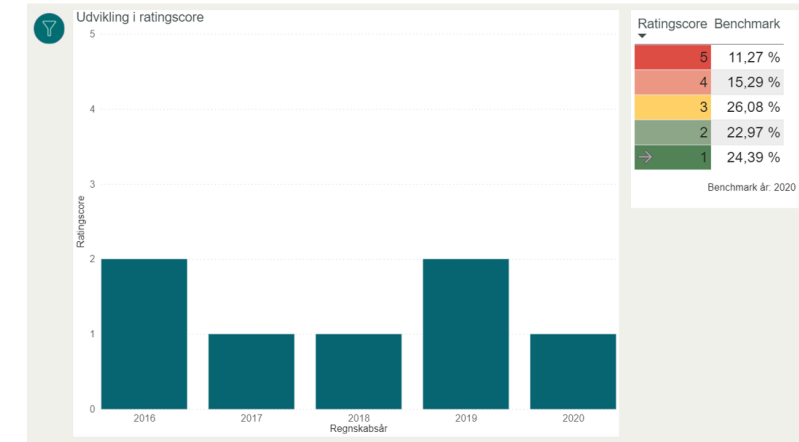
Benchmarking

- Selvvalgt sammenligningsgruppe
- Fordeling på ratingscores

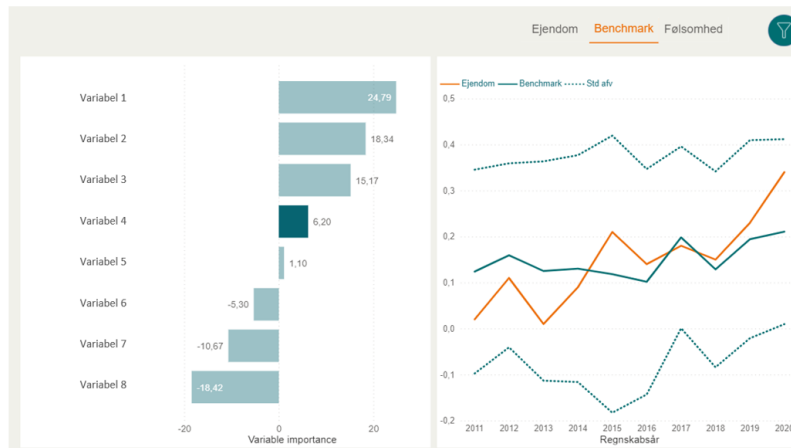
Ratingscore

- Bedrift
- Portefølje
- Sektor

BusinessRate - Score



BusinessRate – Variables betydning og benchmarking



BusinessRate

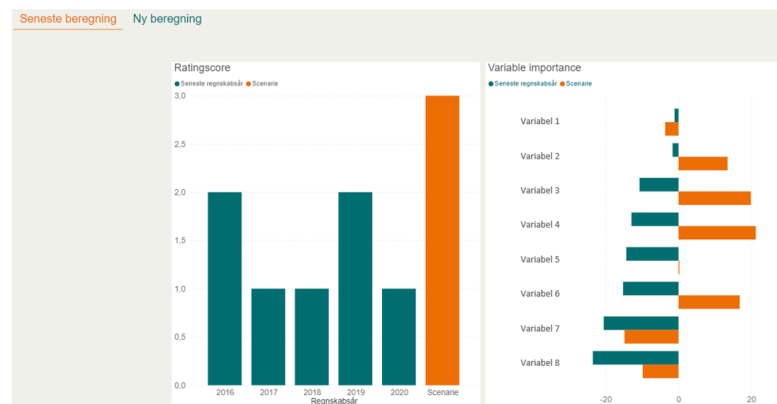
Early warning

- Udvikling
- Tærskelværdi

Variable

- Årsager til rating
- Transparens/tolkbarhed
- Ranking
- Følsomhed

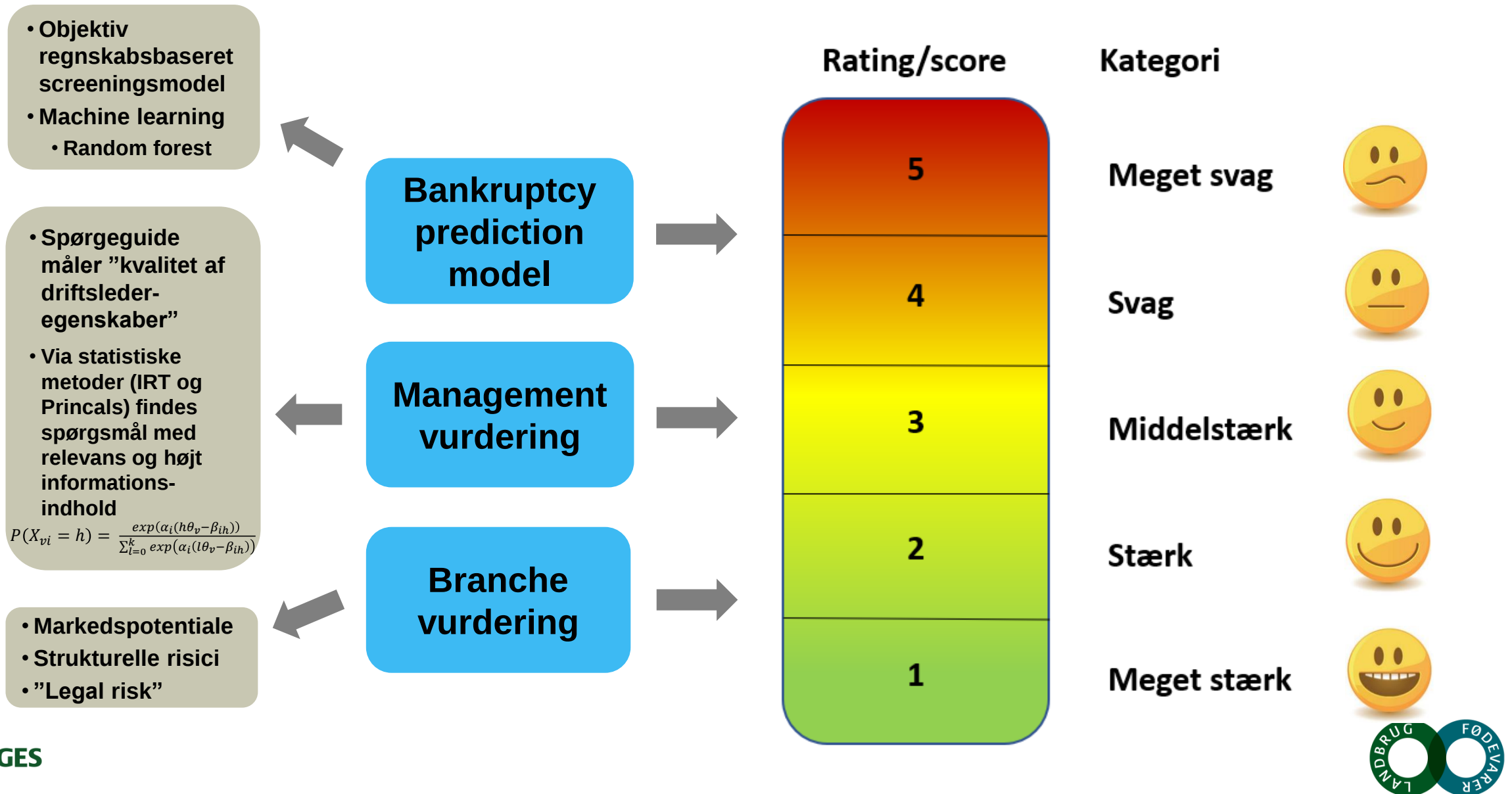
BusinessRate - Scenarier



Simulering

- Scenarier/"What if..."

BusinessRate i den endelige version



Landbrugsaftalen

Landbrugsaftale om grøn omstilling

- Regning på gns. 85.000 kr. pr. gns. heltidsbedrift
 - 0,7 mia. kr. / 1 mia. kr. for hele landbruget
 - Kollektive virkemidler opprioriteres
- Næppe generelle jordprisfald – men lokale/regionale forskydninger
- Bindende klima- og kvælstofmålsætninger
 - Dog under hensyn til bæredygtig erhvervsudvikling, konkurrencekraft, beskæftigelse og lækage
 - Second opinion på kvælstofindsats
- "Miljøgaranti"
 - Aftalen evalueres hvert andet år
 - Myndighederne skal levere de rette forudsætninger for de kollektive indsatser
- Udvikling af nye teknologier
 - Er udset til at reducere udledning af drivhusgas med 5 ud af 7,4 mio. t CO₂-e !



Oprindeligt landbrugsoplæg:

- Regning på gns. 210.000 kr. pr. gns. heltidsbedrift
 - 1,8 mia. kr. / 2,5 mia. for hele landbruget)
 - ⇒ 535 økonomiske uholdbare bedrifter (6,1 pct.)
 - ⇒ 21 pct. færre køer, 8 pct. færre grise

Landbrugets fremtidige finansieringsbehov

Traditionelle investeringer:

- Reinvesteringer
- Strukturinvesteringer
- Ejerskifter



- Finansieringsbehovet er skiftende fra år til år pga. konjunkturudviklingen
- Kræver gns. årlige investeringer i niveauet 13 mia. kr.
- Løses af samarbejde mellem landbruget og den finansielle sektor

Grøn omstilling



- Omkostninger og investeringsbehov kommer **ud over** det traditionelle finansieringsbehov, og er ofte uden økonomisk afkast!
- Finansieringsbehov afhænger blandt andet af den konkrete implementering af:
 - Landbrugsaftale (klima, kvælstof mv.)
 - CAP2027 (flex, udjævning, ecoschemes mv.)
 - Grøn skattereform (CO2-e afgift)

For at kunne løfte det fremtidige finansieringsbehov, kræves tæt samspil mellem landbruget, den finansielle sektor, eksterne investorer og offentlig medfinansiering

Landbrugsaftalens usikre elementer

- Er de kollektive virkemidler tilstrækkelige til at opfylde målet på 4.500 t N?
 - Er det nok med 3 mia. kr. til kollektive virkemidler?
- Fører forskningen til de ønskede/forventede resultater?
- Træder miljøgarantien i kraft, og hvordan?
- Second opinion af behov for reduktionsmål
- Hvor dyr bliver den grønne skattereform for landbruget?

Tak for opmærksomheden

