



**Examensarbete inom Lantmästarprogrammet**

# **FINANSIERING AV DJURSTALLAR**

## **FINANCING OF ANIMAL STABLE**

**Christian Håkansson**

**Examinator: Universitetsadjunkt Jan Larsson**

**Sveriges lantbruksuniversitet**

**Alnarp 2007**

## FÖRORD

Lantmästarprogrammet är en tvåårig högskoleutbildning vilken omfattar minst 80 p. En av de obligatoriska delarna i denna är att genomföra ett eget arbete som ska presenteras med en skriftlig rapport och ett seminarium. Detta arbete kan t ex ha formen av ett mindre försök som utvärderas eller en sammanställning av litteratur vilken analyseras. Arbetsinsatsen ska motsvara minst 5 veckors heltidsstudier (5 p).

Jag har själv varit intresserad av hur man ska kunna finansiera stallbyggen om man är nystartad och inte har en gård att ta över. Samtidigt så har vi blivit lärda här på utbildningen att man ska specialisera sig och hålla på med det man är bra på. Det är någonting jag kan hålla med om. Vill man hålla på med djur kan man få ett drägligare liv om man inte ska ut och köra på fälten när man är färdig med djuren. Det blir lätt ett stressmoment och skötseln kan bli eftersatt.

Därför ville jag undersöka om man kan låna pengar till att bygga ett djurstall utan att först äga en massa mark.

Ett varmt tack riktas till Lars Wassén Swedbank i Vänersborg och Per Hansson Landshypotek i Lund som har ställt upp och svarat på mina frågor.

Jan Larsson har varit examinator

Alnarp Maj 2007

Christian Håkansson

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING .....	2
SAMMANFATTNING .....	3
SUMMARY .....	4
INLEDNING .....	5
BAKGRUND .....	5
MÅL/SYFTE .....	5
AVGRÄNSNING .....	5
METOD .....	6
LITTERATURSTUDIE .....	7
RESULTAT .....	8
DISKUSSION .....	11
REFERENSER .....	14
SKRIFTLIGA .....	14
MUNTliga .....	14
BILAGOR .....	15

## SAMMANFATTNING

Syftet med detta arbete är att kontrollera om det går att låna pengar till att bygga stallar för animalieproduktion även om det inte finns en gård bakom som det finns mark på. Anledningen till det är att jag tror att man blir en bättre producent om man specialiserar sig och inte håller på med allting. Det är också mindre kapital som ska fram om man inte ska köpa mark som nystartad.

Jag har sammanställt ett antal frågor för att ha något och diskutera utifrån. Sedan har jag besökt några banker och diskuterat ämnet. Arbetet utgår helt ifrån vad som framkom under mötena. Då har jag fått reda på hur bankerna arbetar med värderingar och så vidare.

Det största problemet när man ska finansiera något inom lantbruk är lönsamheten. Den är ofta låg i förhållande till kostnaderna för bygget. Det gör att värdet på stallet är litet, vilket gör det svårt att låna till hela byggkostnaden. Har man mark så brukar man ha ett belåningsutrymme på den. Det gör det hela lättare.

Det framkom i intervjuerna att det är möjligt att lösa hela finansieringen av ett stall om man har bra förutsättningar i övrigt. Det krävs att man får en bra produktion i billiga byggnader, och inte för höga kostnader i övrigt. Man kan sänka kostnaderna om man inte har marken och tänker igenom och ifrågasätter alla onödiga kostnader.

Sammantaget så går det att genomföra ett stallbygge utan mark. Men det krävs ordentliga utredningar och alla kommer inte att kunna få plusresultat och därmed okej från banken. Men det kan vara värt en utredning och den ska göras ordentligt.

## SUMMARY

My purpose with this study was to find out if there is a possibility to get a bank loan as financial help when building stables for animal production, even if you don't have a farm and land to use as security with the bank. The reason I want to check this out is because I think that a farmer that specializes at one thing instead of the whole production chain will be a better producer. When you start a new production it is a very big investment and if you also need to buy land it will be hard to make a profit. This means that if you can build stables without land you can have a profitable production with bought feed and so on.

I have compiled a number of questions to have something to get the discussion going. I have also visited a few bank offices and discussed the subject with them. The study is totally based on these discussions where I have found out how the banks work and how they value things in their daily work.

The biggest problem in the agrar industry is the profit. Normally the profit is low when you refer it to building costs and production costs. This means the value of the stable building is low. Because of this the banks don't always want to lend you money for the whole building, you might have to pay a certain amount on your own. If you have a farm or some farm land there is usually room for another loan with your land or farm as security which makes it a lot easier to get a loan from the bank.

During my interviews I found that the bank might be able to loan you the whole amount if your basic conditions are good. To get this you need to have a well planned production in cheap buildings with low costs. An important way of lowering your costs if you don't have the land is to think through and question all costs to be able to cut out the ones that are not absolutely necessary.

My conclusion is that it is possible to build stable buildings without a farm or land. You need to do proper evaluations before and not everybody will be able to get a positive result in their calculations. This means they won't get the money from the bank but it is worth to evaluate the situation, if you can cut down on unnecessary costs you might get the bank loan you need and therefore get your buildings financed by the bank.

## **INLEDNING**

Syftet med detta arbete är att titta på om man kan finansiera ett bygge av ett djurstall om man inte har mark som täcker behovet. Jag har tittat på om det är möjligt att få banken att låna ut pengar och har även diskuterat lite om hur sådana byggnader finansieras.

## **BAKGRUND**

Jordbruket blir mer och mer kapitalintensivt pga. höga markpriser och dyra byggnader och maskiner. Det gör att man måste ha ett stort kapital om man ska kunna köpa en gård och producera animalieprodukter. Min tanke är att det skulle vara lättare om man bara byggde stallet och inte köpte mark som binder kapital och tar ens tid. Man borde bli en bättre producent med ett drägligare liv om man bara har stallet och låter någon annan sköta foderleveranserna och ta hand om gödseln. Det borde bli effektivare att producera foder om man låter en expert sköta det.

## **MÅL/SYFTE**

Syftet är att ta reda på om det är möjligt att låna pengar och komma igång som animalieproducent om man inte har så bra förutsättningar som en gård att ta över. Sedan ville jag titta lite på hur stallar värderas. Det är intressant att veta om en bra kalkyl räcker eller om man måste ha mycket i säkerhet.

## **AVGRÄNSNING**

Jag har bara intervjuat bankpersoner om hur dom ser på finansieringen. Har begränsat mig till att göra en intervjuundersökning. Jag har bara intervjuat två personer på olika banker. Det har varit dom två stora lantbruksbankerna.

## METOD

Jag började med att söka information om ämnet och konstaterade att litteraturen inom ämnet är begränsad. Det jag har hittat är ett antal ex-jobb som handlar om finansiering och eget kapital. Det har inte riktigt med mina frågeställningar att göra. Men dom gav mej en del tips om hur man ska lägga upp arbetet och lite uppslag till frågor.

Jag har också tittat en del på kalkyler på agriwise.org för att se om det finns någon som ger ett plusresultat. Efter att ha tittat där en stund konstaterade jag att man måste vara bland dom bästa i branschen för att tjäna pengar. Man måste justera dom efter egna förutsättningar.

Sedan gjorde jag ett antal frågor som jag trodde skulle belysa ämnet på ett bra sätt och vara bra som diskussionsunderlag. Dessa finns med som bilaga 1.

Efter det tog jag kontakt med två banktjänstemän och presenterade mig och mitt ämne. Efter det så bestämde vi tid för ett möte och diskussion. Under mötena hade jag med anteckningsblock och penna. Jag försökte anteckna så mycket som möjligt utan att störa diskussionen. När jag kom hem satte jag mig och skrev in svaren i datorn. Dom finns bifogade, Per Hansson bilaga 2 och Lars Wassén bilaga 3.

Efter det har jag suttit och försökt sammanställa någon slags slutsats utifrån det som har framkommit vid intervjuerna. En del jag har skrivit kom fram i allmänna diskussioner och inte som svar på direkta frågor.

Mitt arbete grundar sig helt och hållet på vad intervjupersonerna har svarat.

## Litteraturstudie

Jörgen Landén har i sitt ex-jobb kontrollerat hur stor del eget kapital man behöver för att kunna köpa en fastighet. Han kom fram till att det är stor skillnad i hur mycket eget kapital man behöver, men som nystartare behöver man ha ungefär 25-30 % av kapitalbehovet. Han har undersökt det genom att göra kalkyler på fastigheter som var till salu och kontrollerat hur stor återbetalningsförmågan var. Resten ansåg han skulle vara eget kapital.

Frida Skure har i sitt ex-jobb undersökt hur man ska göra för att hålla en bra kontakt med sin bank. Hon har intervjuat lantbruksansvariga och frågat hur dom ser på det. Hon kom fram till att man ska ha kontinuerlig kontakt med sin bank. Har man en bra och proffsig relation till banken kan man få bättre villkor. Det gäller även att visa att man är en bra företagare med alla egenskaper som krävs. T.ex. rätt ledarstil och en bra managementförmåga.

Lars Carlsson kontrollerade i sitt ex-jobb hur bankerna ser på lantbruket i framtiden. Han kom fram till att bankerna tycker att man som företagare ska ha bättre affärsplaner när man kommer till banken. Det är också viktigt att man blir bättre på att sälja sina produkter.

Vidare så är återbetalningsförmågan och företagaren viktig när man vill låna pengar till ett projekt.

Han gjorde också en förfrågan om han skulle få låna pengar till ett kycklingstall. Det ställde sig dom flesta bankerna positiva till.



## RESULTAT

Här är en sammanställning av vad som framkom under intervjuerna med bankerna.

### **Bankernas syn på lantbruket**

Jag frågade hur bankerna såg på lantbruket och båda var positiva. Landshypotek jobbar bara mot lantbruk och Swedbank har en egen avdelning specialiserad på lantbruk. Båda två sade att det finns lantbrukare som tjänar pengar. Det som kännetecknar de företagen är att lantbrukaren är resultatinkriktad och har en inställning att tjäna pengar på allt han/hon gör. Dom tittar på nettot mer än avkastning. Lars på Swedbank tyckte sig se en utveckling mot att fler och fler lantbrukare blir mera företagare. Han sa att yngre generellt sett är mera företagare än bönder. Med bonde i detta fall menas en som gör allt själv bara för att det ska vara så, även om det blir dyrare. Företagaren är bättre på att hyra in tjänster om det blir billigare. Han är bättre på att få fram bästa nettot.

### **Fastighetsvärdering**

En annan sak som jag vill veta mer om är hur man värderar fastigheter när ska belånas. Här är det viss skillnad. Landshypotek tittar på hur marknadsvärdet ser ut i området. Det gör Swedbank också men man har en modell där avkastningsvärdet vägs in också. Båda två menade dock att fastigheter som är en bra produktionsenhet eller mark som gör en produktionsenhet effektivare kan värderas högre än vad marknadsvärdet medger. Det beror på att om man kan producera rationellt och kostnadseffektivt så ökar lönsamheten och det blir en högre återbetalningsförmåga. Återbetalningsförmågan är det viktigaste. Alltså om projektet ger pengar över till ränta och amortering.

### **Värdering av stallar**

Jag tyckte det var viktigt att få reda på hur man värderar nybyggda stallar i förhållande till kostnaden att bygga stallet. Det kan man konstatera att det är väldigt svårt att generalisera. Men värdet är lägre än byggkostnaden. Ofta bara 50-60 % av byggkostnaden. Detta beror på att det är för dyrt att bygga i förhållande till lönsamheten. Det värde jag pratar om nu är enbart marknadsvärdet som används för att bestämma hur stor del som kan bli bottenlån. Med marknadsvärde menas här vad som går att få ut för byggnaden vid ev. försäljning. Det är alltså vad banken tror att någon kan vara beredd att betala för stallet. Detta har med lönsamheten att göra också eftersom någonting man kan tjäna pengar på är värt mer.

Svinstallar värderas ofta till en högre del av nybyggnadskostnaden än vad kostallar gör. Jag har fått lite olika siffror, men mellan 55 och 65 %. Det beror på att här är lönsamheten ofta något bättre. Men lönsamheten svänger ganska mycket och då förändras marknadsvärdet. När det går bra vill många köpa och det ger högre värde. Tvärtom när det går dåligt.

Kostallar är lite svårare att värdera. Det är framförallt mycket svårare att säga nåt allmänt eftersom det skiljer så mycket från fall till fall. Här är man ju mer beroende av mark inom vettiga avstånd eftersom det är så mycket transporter med ensilage. Men äger man lagom mycket mark runt stallet kan stallet värderas till 60 % om det är rationellt och bra byggt. Finns det för lite mark kan värdet sjunka ända ner till 30 % enligt Per Hansson.

Här sa Lars Wassén att om man hade väldigt bra avtal på att få köpa ensilage och sälja gödsel som garanterat håller i 10 år så skulle man kunna belåna dem. Detta motiverade

han med att marken låser kapital så man skulle få en mindre total belåning om man inte ägde marken. En annan aspekt han nämnde var att det kanske blir dyrare att äga alla maskiner och göra allt själv jämfört med att hyra in tjänster genom att köpa ensilaget fritt gården. Maskiner låser också en massa kapital. Alltså om man kan visa att man garanterat kan köpa foder till korna i ett antal år och att det gör att företaget går bättre än om man ägde marken själv så skulle stallet kunna värderas högre. Det är positivt om det inte binds så mycket kapital.

Det som också gör det svårt att värdera kostallar är att det kan skilja så mycket på vad det kostar att bygga. Det beror på att man kan välja olika dyra mjölkningssystem och olika automatiseringsgrad. Man kan välja att bygga isolerat eller oisolerat. Det florerar värden mellan 35 000 kr per båsplats och ända upp till 70 000 kr per båsplats. Och det är inte säkert att det är så mycket bättre och billigare att producera mjölk i det dyrare stallet så det motiverar den högre byggkostnaden. Så det dyra stallet borde värderas till mindre del av nybyggnadskostnaden. Det viktigaste är att stallet är rationellt och effektivt. För att sammanfatta det hela kan man säga att lönsamheten och den höga byggkostnaden gör att stallarna har ett marknadsmässigt värde som är betydligt lägre än kostnaden att bygga, någonstans mellan 40 och 65 %.

### **Kalkylens betydelse för storleken på säkerheten**

Det viktigaste om man vill låna pengar till ett projekt är lönsamheten i det så att det finns en förmåga att betala ränta och amorteringar. Det viktigaste redskapet för att kontrollera det är kalkylen. Är den vettigt gjord och verkar rimlig så är inte säkerheten så viktig. Säkerheten ska helst inte utnyttjas, då har det ju gått dåligt. Men säkerheten spelar roll på risken och därmed räntan.

Personen som vill låna pengar är också viktig. Banken försöker se om han är en bra företagare som klarar av att driva projektet. Är han det så behövs inte lika mycket säkerhet. Samtidigt blir fastigheten mer värd om det drivs en vinstdrivande verksamhet där. Återigen är det lönsamheten som är viktig för värdet.

### **Hur starta ny animalieproduktion utan gård?**

Jag ställde en fråga under intervjun om hur man skulle göra om man var intresserad av kor och ville starta en egen produktion och man inte äger någon gård. Frågan var allmänt ställd och inga förutsättningar med eget kapital osv. gavs. På den frågan skiljde svaren ganska mycket.

Per Hanssons råd var att köpa en befintlig och utvecklingsbar mjölkgård och sedan utveckla den. Det blir så stora kostnader att starta helt från början. Man måste bygga vägar och dra fram el osv. Det blir också en svår och dyr uppstart. Per sa också att det är få anläggningar som är så dåliga att dom kan motivera en låg produktion. Har du dålig produktion så beror det på annat än anläggningen, kanske företagaren. Så det är en bra chans att visa att man kan producera bra och visa att du kan kor. Det finns chans att få tag i ett bra objekt billigt om man kan flytta.

Lars Wassén tror att man skulle kunna bygga en helt ny enhet i ett område med mycket spannmålsodling. Det gäller bara att tänka igenom det ordentligt. Han gav tips på hur man kan gå tillväga. Man ska börja med att skaffa en eller flera bra rådgivare som kan vara bollplank. Sedan gäller det att göra en grundlig och vettig kalkyl där man verkligen tänker igenom allt och kollar om det finns någon chans att det projektet ska gå att genomföra. Finns det någon som vill odla foder och sälja till dig? Kan du få ett långt kontrakt? Sedan är det dags att titta på byggnadsförutsättningarna. Vad som behövs och vad som går att göra. Här ska man tänka på allt som kommer att kosta pengar, det är lätt att glömma någon del. Behovet av djur och rörelsekapital blir ofta underskattat.

Sedan ska man fundera igenom vilka risker som finns och göra en riskanalys. Man ska fundera hur mycket riskkapital man behöver. Sedan är det dags att titta på hur man ska finansiera projektet. Den bör komma från olika håll. En del kan lånas i bank, men en del måste vara projektörens egna pengar. Sedan kan man ju titta om man kan hitta någon annan finansiär. Det kan antingen vara något riskkapital som t.ex. Almi företagspartner eller liknande.

Något annat man ska titta på är om dom som ska köpa produkterna kan stötta på något sätt. Det kan vara mejeri eller ett slakteri. Då kan det handla om räntefria lån eller långa krediter på det man handlar. Man kan även undersöka om det finns möjlighet till något bra avtal, på tex. lägsta pris på det man levererar.

### **Almi företagspartner som medfinansiär**

Jag ringde och pratade med Karin Ramneskär på Almi företagspartner Väst om hur dom såg på lantbruk. Dom hade ingen speciell policy för lantbruk utan det fungerade som för vilket företag som helst. Dom kräver bara att det är modern teknik.

Dom kan låna ut pengar till den delen som banken inte täcker men med en högre ränta. Högre risk är lika med högre ränta.

På byggnader är det lite svårt eftersom dom kräver att det ska betalas tillbaka på 6 år. Det gör att det blir en hög amorteringstakt. Man lånar ut max 8-10 % av kostnaden att bygga.

Det finns exempel där Almi har gått in som finansiär i alla typer av animalieproduktion. Man gör en finansieringslösning ihop med alla berörda parter.

## DISKUSSION

Efter att ha tittat lite på kalkyler och intervjuat bankfolk så tror jag att det skulle kunna gå att genomföra ett stallbygge utan att ha en gård att utgå ifrån. Men det är väldigt många osäkerhetsfaktorer att ta hänsyn till. Man måste nästan göra ett prospekt med alla specifika förutsättningar för att få ett ordentligt svar. Det är väldigt svårt att säga att något är på ett speciellt sätt i bankvärden. Det är så mycket som beror på en massa faktorer t.ex. om banken tror på företagaren och hans förmåga. I det ena fallet kan en sak vara rätt och i nästa något helt annat bara för att det skiljer någon liten detalj. Men det är viktigt att ha bra kontakt med banken.

Här nedan ska jag ta upp några saker som jag har kommit fram till är viktigt för att man ska genomföra ett projekt.

### Lönsamhet och byggkostnad

Lönsamheten är viktig att titta på. Finns det någon möjlighet att tjäna pengar på projektet? Klarar man inte av att få vinst efter att allt är betalt så tycker jag inte att man ska fortsätta projektera. Nyckeln till lönsamhet ligger i hög och rationell produktion. Det ska ske i ett stall som inte har kostat för mycket att bygga. Det är viktigt att hålla nere byggkostnaden. Men stallet måste ändå vara rationellt. Två stora kostnader i produktionen är byggnaden och arbetet. Dessa är ganska påverkbara. Det gäller att tänka igenom allt så att man inte bygger dyra lösningar som inte sparar arbete. Samtidigt gäller det att man inte bygger så billigt att arbetstiden ökar med många timmar.

### Avskrivningstid

En sak som jag tycker är ett allvarligt problem i dom kalkyler som jag tittat på är att avskrivningstiden på byggnaderna är långa. Ofta 20 år ibland upp till 25 år. Det anser jag är för lång tid. Särskilt om man ska bygga ett stall som är beroende av avtal med andra lantbrukare. Jag skulle helst se att man kunde skriva av 10 % om året, och ha samma amorteringstakt. Jag vet att byggnaderna nog fungerar längre tid men det är svårt att veta vad som händer om tio år. Är byggnaden avbetalad då så kan man antingen sluta eller så tjänar man pengar även om lönsamheten har gått ner. Tror att det är svårt att få längre avtal med andra lantbrukare. Så då kan du stå utan någon som levererar foder. Så det gäller att ha en hög amorteringstakt i en kalkyl som berör ett projekt där man är beroende av andra, men även i andra projekt. Man vet aldrig vad som händer om tio år.

### Uppstart

Ett problem som ofta underskattas är uppstarten av en ny produktion. Den kostar alltid en massa pengar och är jobbig. Bara en sån sak som att man måste få tag i djur. Det tar alltid en stund innan dom har anpassat sig och nått full produktion. Detta är problem som är mindre om man har en produktion som är i gång.

Med detta i tanken kan det vara en ide att starta i lite mindre skala för att sedan öka. T.ex. bygga för halva mängden djur först och sedan dubbla när man är igång. Det gör att man inte behöver ut med så mycket pengar på en gång.

Men man måste ha större utrymme för uppstartskostnaderna i ett sånt projekt vi pratar om här än om man utgår från en befintlig gård.

### **Finns chans att köpa ensilage?**

Det man ska börja med när man ska bygga för nötkreatur är att kontrollera om det finns någon duktig spannmålsodlare som inser nyttan av att få in vall i växtföljden och vill odla och sälja ensilage till dig. Han måste vara intresserad av att skriva på ett ganska långt kontrakt, gärna tio år. Han måste ha fälten ganska samlade så att det inte blir långa transporter med stora kostnader som följd.

### **Förarbetets betydelse**

Jag anser att man inte nog kan trycka på vikten av ett ordentligt genomfört förarbete med kalkyler och så vidare. Det är här som man ska tänka igenom allt och försöka minimera misstagen senare. Det är också här som du kan visa för banken att du är duktig genom seriösa kalkyler och byggnadsförutsättningar. Här är det viktigt att även tänka på och visa hur man gör om inte allt går som det är tänkt. Man ska göra en "Worst Case" kalkyl. Det gör det lättare för banken att bedöma risken.

### **Finansiering**

Ett problem om man ska genomföra ett projekt utan mark är finansieringen. Om man äger en gård som inte är så hårt skuldsatt så har man ett belåningsutrymme på den. Den har också troligtvis ökat i värde dom sista åren. Och om man bygger och får en rationell enhet kan den också öka i värde. Det gör att man lättare kan låna pengar till projektet. Banken har en säkerhet.

Men om man inte äger en gård så har man inget eget kapital att belåna. Det gör det hela lite svårare. Men jag tyckte mig se att det går att få låna ganska stor del av behovet om återbetalningsförmågan finns. Då är inte säkerheten så viktig.

Det man måste lyckas med är att få en rationellare produktion som går bättre än om man har marken och därmed säkerheten.

Några saker som kan göra det till en lönsammare produktion:

- Man har sammanlagt en mindre belåning. Man har inte lånat pengar till mark som måste räntas. Jag har svårt att se någon lönsamhet på mark med dagens priser om man inte är väldigt duktig och rationell. Man behöver alltså inte betala räntan på marken med pengar från den andra produktionen. Men det är klart att man kan tjäna pengar på mark, men då måste man vara väldigt rationell. Det är nog svårt att lyckas med om man inte är stor eller har maskinsamarbete. En annan sak med marken är att den stiger i värde. Om man räknar in det så går det lättare plus. Det har man ingen glädje av innan man kan realisera vinsten. Men det ökar belåningsutrymmet.
- Man behöver inte köpa maskiner som låser kapital och som ska köras och underhållas. Man kan ägna all sin uppmärksamhet på djuren. Det gör att man blir mindre splittrad och borde få en bättre produktion. Man får också ett trevligare liv med mer uppstyrd arbetstider, om man slipper ut och köra på fälten när man är klar med djuren.
- Om man kan skriva fastpriskontrakt på fodret så minskar osäkerhetsfaktorn i kalkylen. Man blir också mindre beroende av vädret då det är någon annan som tar risken. Man behöver inte heller ligga ute med så mycket kapital i foder om man betalar efter leverans.

**Försöka med andra finansiärer**

På Swedbank fick jag rådet att man kunde titta på andra finansiärer än banken. Det kan vara sådant som Almi företagspartner.

Man kan också prata med den som ska köpa ens produkter. Dom kan ev. hjälpa till med en del genom räntefria lån. Det har funnits en del sådana arrangemang. Det måste kontrolleras.

**Ta bort osäkerhetsfaktorer ur kalkylen.**

Det kan vara en ide att försöka få bort så många osäkerhetsfaktorer som möjligt ur kalkylen. Man kan kontrollera om man inte kan få ett lägstapris-kontrakt eller något annat bra kontrakt från den man ska leverera till. Det kan vara en speciell kvalité till en köpare som vill ha spårbarhet eller något liknande. Man kan försöka skriva fastpriskontrakt på allt som ska köpas in till gården. Man kan låsa räntan så att man vet vad den blir.

Det är viktigare att ha så säker kalkyl som möjligt när det inte finns så mycket säkerhet. Det ökar värdet också eftersom en ev. köpare har bättre kontroll på sina kostnader om dom är fasta.

**Avslutningsvis**

Jag tror att det ska gå att genomföra ett projekt med ett stallbygge om man bygger billigt, kan hålla en hög produktion, bygger så det inte behövs så mycket arbete och hittar en finansiär som kan hjälpa till eller har pengar själv. Förarbetet är väldigt viktigt. Då ska man även titta på om man inte kan hitta en utvecklingsbar gård att köpa. Den måste i så fall vara billig, ev. kan man arrendera ut marken med krav att få köpa foder. Då löser man säkerheten.

Om det ska gå att genomföra måste man vara väldigt duktig och tillhöra dom bästa i Sverige. Lönsamheten kan vara ett problem. Den är ofta för låg och då drar många ner värdet på sitt eget arbete eller räntan på eget kapital för att få kalkylen att visa plus. Det tycker inte jag att man ska göra. Då är det bättre att avstå och hitta på något annat som ger pengar.

## REFERENSER

### SKRIFTLIGA

Landén Jörgen. Det egna kapitalets betydelse vid köp av en lantbruksfastighet, 2003,  
Examensarbete inom lantmästarprogrammet, SLU

Skure Frida. Kapitalförsörjningen i framtidens lantbruksföretag, 2002,  
Examensarbete inom lantmästarprogrammet, SLU

Carlsson, Lars, Finansiering av djurstall, 2005  
Examensarbete inom lantmästarprogrammet, SLU

[www.agriwise.org](http://www.agriwise.org) 26 April 2007

[www.almi.se](http://www.almi.se) 14 Maj 2007

### MUNTLIGA

Hansson Per, Distriktschef, Landshypotek Lund, April 2007  
Wassén Lars, Lantbruksansvarig, Swedbank Vänersborg, Maj 2007  
Ranneskär Karin, Almi företagspartner Väst, Maj 2007

# BILAGOR

## Bilaga 1:

Frågor som ställdes vid intervjuerna

1. Vad är bankens generella syn på lantbruket? Är det en stabil framtidsbransch?
2. Hur värderas fastigheter i utlåningssammanhang?
3. Hur värderas nybyggda djurstallar i utlåningssammanhang?
4. Värderas djurstallar annorlunda beroende på hur företaget ser ut i övrigt? marktillgång etc.
5. Värderas svinstallar och kostallar annorlunda?
6. Hur viktig är säkerheten om kalkylen är bra?
7. Bankens råd till en som vill producera mjölk? Som inte har någon fastighet.
8. Finns det en marknad för stallar utan mark?
9. Vad säger banken om att man gör två bolag av gården för att få en tydligare styrning. Det nybyggda stallet i ett och övrigt i ett? Stallbolaget köper loss mark och bygger på.
10. Tre stycken slaktsvinsproducenter vill bygga ett suggstall. Hur mycket säkerhet från egna gårdar måste fram?
11. Hur finansieras rena industribyggnader? Har dom inte lågt marknadsvärde?



## Bilaga 2

### Intervju med Per Hansson Landshypotek lund

Allmänt om landshypotek och bankverksamhet.

Landshypotek Skåne har 6000 kunder och 6 st medarbetare som jobbar mot markanden. De är så få för att hålla nere kostnaderna. Detta medför att dom bara har ständig kontakt med ca 400-600 företag. Detta är ofta företag som är inne i en byggprocess eller ständigt expanderande företag.

Per sa att man allmänt kan säga att i alla byggprojekt underskattas finanseringsbehovet med 10-20 %. Detta är ofta uppstartskostnader och moms pengar man måste ligga ute med.

1. Ja eftersom landshypotek bara jobbar med lantbruk så tror vi på det. Och det finns en del lantbruksföretag som går bra och tjänar pengar. Det som skiljer dom företagen från andra är att företagaren har en inställning att tjäna pengar på allt han gör. Han är duktig på att optimera och titta på att få bästa netto. Det är inte säkert att bra avkastning räcker men det hjälper. Det är heller inte säkert att det är bra att vara stor, Man ska dra nytta av det också.
2. Man värderar fastigheterna till marknadsvärdet. Man har ganska bra kontroll vad marken är värd i olika delar av landet. Dock kan marken värderas högre om det är en bra produktionsenhet. Per gav ett exempel med en gård som ligger i ett område där marknadsvärdet är 70 000 kr/ha. Om man bygger ett effektivt mjölkstall på gården kan marken värderas upp till 110 000 kr/ha. Det gör att man kan öka belåningen och därmed fixa finansieringen lättare.
3. Stallar brukar värderas till mellan 40-60 % av vad det kostar att bygga dom. Detta beror på att lönsamheten ofta är för låg. Om man har hög lönsamhet så blir det ju ett populärare objekt och då stiger marknadsvärdet.
4. Ja, det gör det. På mjölksidan kan man säga att stallet kan värderas till 60 % av nybyggadskostnaden med lagom mycket mark till. Är det för lite mark kan det sjunka till 30%.
5. Det har med lönsamhet att göra. Det är ju lite osäkrare med svinproduktion då priserna svänger mer. Men marknadsvärdet baseras ju på lönsamheten. Detta tryckte Per på ganska ofta.
6. Fastigheten kan värderas högre om banken tror på företagaren. Och om det är en bra kalkyl som banken tror på. Återigen så är marknadsvärdet beroende av hur lönsamheten ser ut. Duktig företagare ger bättre lönsamhet vilket ger ett högre marknadsvärde.
7. Pers råd i detta fall är att köpa en befintlig och utvecklingsbar mjölkgård och sedan utveckla den. Det blir så stora kostnader att starta helt från början. Man måste bygga vägar och dra fram el osv. Det blir också en svår och dyr uppstart. Per sa också att det är få anläggningar som är så dåliga att dom kan motivera en låg produktion. Har du dålig produktion så beror det på annat än anläggningen, kanske företagaren. Så det är

en chans att visa att man kan producera bra och kan kor.

8. Ja, om det är tillräckligt billigt så att nästa kan tjäna pengar. Det är generellt lättare med sånt som inte behöver mark för ensilage. Alltså höns och svin stallar.
9. Finns det bara en koppling mellan ägaren av marken och stallet så är det inga problem att låna som om det vore samma bolag. Svårt om det inte är koppling mellan ägarna, då det blir osäkrare med kontrakt och så vidare. Viktigt att fastigheten med stallet blir taxerad som lantbruksfastighet, typ kod 120.
10. Stallet kan finansieras till 60 %. Kostar det 40 000 kr per plats kan det lånas upp till 24 000 kr per plats. Resten måste täckas på annat sätt. Man kan få låna upp till 75 % av markandsvärdet på sin egen fastighet om återbetalningsförmågan finns. Och man måste kunna betala räntan. Kan man bara det så kan man låna till vad som helst, t.ex. fastigheter eller båtar.
11. Ställde inte frågan då Landshypotek bara jobbar med Lantbruk

## Bilaga 3

### Intervju med Lars Wassén Swedbank Vänersborg

1. Ja, lantbruket är en prioriterad del i verksamheten. Man jobbar speciellt mot lantbruken. Man har delat upp verksamheten i två delar, Företag och privat. I företagsdelen är lantbruket en egen del. Lars tycker att det börjar bli fler bönder som driver gårdarna som företag där netto är viktigt och som ifrågasätter lönsamheten i det som görs. Detta är dom yngre generellt bättre på. Nästan varann krona som lånas ut i lantbruk enligt lantbruksbarometern är Swedbank.
2. Man har en modell i Swedbank. Man tittar på marknadsvärde och avkastningsvärde. Marknadsvärdet är ju det som betalas. Avkastningsvärdet är vad som blir över till att betala ränta och amortering. Man tar även med andra saker som kan öka värdet, t.ex. om gården blir rationellare med mindre transporter.
3. Detta är väldigt svårt att säga, det är så olika i fall till fall. Men man kan säga att nybyggda svinstallar värderas till 60-65 % nybyggnadsvärdet. Men det är väldigt lönsamhetsavhängigt och vad byggnaden kostade att bygga. På ko-sidan dras värdet ner lite mer, ca 50-60 %. Men detta är mer individuellt, då man kan bygga väldigt olika. Det innebär att nybyggnadskostnaden kan variera mycket. Att värdet dras ner beror på att ingen vill köpa för så mycket som det kostar att bygga. Det värde vi pratar om här är för att bedöma risken och därmed bestämma räntan. Ju högre säkerhetsvärde, ju lägre risk och det ger en lägre ränta. Annars tittar man mest på lönsamheten. Alltså om det finns någon möjlighet att betala tillbaka. Och om kunden klarar av att driva verksamheten. Här tittar man på kalkylen och dess lönsamhet. Kassaflödet är också viktigt att titta på. Det kan ju avgöra om det går bra att driva företaget eller inte, trots att lönsamheten på kalkylen är hög. Så har man inget bra kassaflöde så lånar inte banken ut pengar. Det är ju viktigt att projekt kan fungera för alla parter, även bonden.
4. Ja, om man äger marken runt stallet är det lättare att värdera det. Och värderingen av ekonomibyggnaderna blir oftast högre. Då är man inte beroende av avtal, vilket alltid är en risk. Men om man har ett avtal som garanterat håller juridiskt i ett antal år kan det ev. öka värdet på stallet. Det beror på att marken låser väldigt mycket kapital som ska räntas. Man kan nog också få en billigare maskinkedja om man inte äger den utan hyr in allt eller köper ensilage fritt gården. Det skulle kunna ge en högre lönsamhet och därmed en högre värdering. Men man kan inte nog understryka vikten av bra och långa kontrakt.
5. Ja, svinstallar har en bättre lönsamhet och värderas därför högre. Värderingen beror på vad någon vill betala för ett stall. Och det är högre för svinstallar för att det ofta går bättre
6. Om man har en bra kalkyl med hög återbetalningsförmåga så är säkerheten mindre viktig. Men om kalkylen är dålig med låg återbetalningsförmåga så får man inte låna oavsett hur mycket säkerhet man har. Detta gör banken för att skydda både banken

och kunden. Det är ju aldrig bra om nåt måste lösas in för pga. bristande betalning.

7. Man ska börja med att skaffa en eller flera bra rådgivare som kan vara bollplank. Sedan gäller det att göra en grundlig och vettig kalkyl där man verkligen tänker igenom allt och kollar om det finns någon chans att det projektet ska gå att genomföra. Sedan är det dags att titta på byggnadsförutsättningarna. Vad som behövs och vad som går att göra. Här ska man tänka på allt som kommer att kosta pengar, det är lätt att glömma någon del. Djur- och rörelsekapital- behovet blir ofta underskattat. Sedan ska man fundera igenom vilka risker som finns och möjligheter som finns samt göra en känslighetskalkyl (riskanalys). Man ska fundera hur mycket riskkapital man behöver. Sedan är det dags att titta på hur man ska finansiera projektet. Den kan/bör komma från olika håll. En del kan lånas i bank, men en del måste vara projektörens egna pengar. Sedan kan man ju titta om man kan hitta någon annan finansiär. Det kan antingen vara något riskkapital som tex. Almi företagspartner eller liknande. Något annat man ska titta på är om dom som ska köpa produkterna kan stötta på något sätt. Det kan vara mejeri eller ett slakteri. Då kan det handla om räntefria lån eller långa krediter på det man handlar. Man kan även undersöka om det finns möjlighet till något bra avtal, på tex. lägsta pris på det man levererar. Detta ska även göras om man köper en befintlig produktion med målet att bygga ut som Per Hansson föreslog.
8. Det har inte vart några sådana affärer i området så Lars har för dålig erfarenhet av det, så han vill inte svara.
9. Om man gör ett AB av stallet måste man lägga in en egen säkerhet i bolaget. Man kan alltså inte skydda sig själv och övriga gården på detta sätt.
10. Det viktigaste är att man styckar av marken där stallet ligger så att det inte ligger på ofri grund, då är det inte värt mycket. Men ligger det på en egen fastighet så är värdet någonstans runt 60 % av nybyggnadsvärdet. Men ännu en gång så är det kalkylerna som avgör och återbetalningsförmågan. Lars tycker att man ska vända på resonemanget och titta på hur mycket som blir över i kalkylen/kassaflödet och hur dyr byggnad det kan finansiera. Blir byggnaden dyrare än vad resultatet kan ge till ränta och avskrivningar så ska man tänka om. Antingen hoppa över att bygga eller se om man kan bygga billigare.
11. På rena industrifastigheter funkar systemet med avkastningskalkyl. En byggnad är värd så mycket som den kan avkasta. Sedan spelar det ingen roll om pengarna kommer från banken eller är en privatpersons sätt att placera pengar till en viss avkastning. Ett problem med lantbruket är marknadsmässiga värdet och det avkastningsmässiga värdet är så olika. Marknaden är beredd att betala mer än vad avkastningen ger.