



Examensarbete inom Lantmästarprogrammet

BEHOVET AV EGET KAPITAL VID KÖP AV JORDBRUKSFASTIGHET

THE NEED OF OWN CAPITAL WHEN BUYING A ARABLEFARM

Anders Karlsson

Examinator: Universitetsadjunkt Jan Larsson

Sveriges lantbruksuniversitet

Alnarp 2008

FÖRORD

Lantmästarprogrammet är en två-årig universitetsutbildning vilken omfattar 120 högskolepoäng (hp). 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 (7,5 hp).

Jag har själv varit intresserad av att undersöka hur mycket eget kapital man bör ha vid investering i en jordbruksfastighet för att få låna resterande kapital av banken. Detta med tanke på att lönsamheten har ändrats radikalt på senaste året i jordbruket och även gårdspriserna.

Ett varmt tack riktas till Lars-Gunnar Carlsson på Swedbank, Kristian Ottosson på Länsförsäkringar Bank och Tomas Carlsson på Östgöta Enskilda Bank alla med placering i Linköping för att de ställt upp på intervjuer och haft synpunkter på projektet. Även handledare/examinator: universitetsadjunkt Jan Larsson ska ha ett varmt tack för sin hjälp och synpunkter med arbetet.

Alnarp April 2008

Anders Karlsson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|---|----|
| INNEHÅLLSFÖRTECKNING | 2 |
| SAMMANFATTNING..... | 3 |
| SUMMARY | 4 |
| INLEDNING..... | 5 |
| MÅL | 5 |
| SYFTE | 5 |
| AVGRÄNSNING | 5 |
| LITTERATURSTUDIE..... | 6 |
| <i>MATERIAL OCH METOD</i> | 7 |
| KALKYLER..... | 7 |
| RESULTAT | 8 |
| DISKUSSION | 10 |
| REFERENSER..... | 12 |
| SKRIFTLIGA | 12 |
| MUNTLIGA | 12 |
| INTERVJU MED LARS-GUNNAR CARLSSON SWEDBANK..... | 13 |
| INTERVJU MED KRISTIAN OTTOSSON LFBANK..... | 16 |
| INTERVJU MED TOMAS CARLSSON ÖSTGÖTA ENSKILDABANK..... | 19 |
| FASTIGHETSBEKRIVNINGAR..... | 22 |
| OBJEKT ÅKERBY | 23 |
| OBJEKT FETTJESTAD..... | 25 |

SAMMANFATTNING

Att jag har gjort detta examensarbete beror på att jag ville undersöka om det finns någon möjlighet i dag för en nystartare med inget eller mycket lite eget kapital att köpa en jordbruksfastighet. När man ser till de kraftigt höjda markpriserna under de senaste åren och vad ett bärkraftigt produktionsjordbruk kostar så blir det väldigt stora summor man ska ha om man ska lägga 30 % i eget kapital vid köpet. Detta kan även gälla för en arrendator som kanske bara äger djur och inventarier men ej något stort eget kapital. Jag valde ut två olika gårdar som är till salu i Östergötlands län, på den ena bedrivs mjölkproduktion och på den andra växtodling med uthyrning av stallplatser.

På dessa företag sammanställde jag driftkalkyler och utöver det ett tjugotal frågor. Efter det kontaktade jag tre olika banker: Swedbank, Länsförsäkringar Bank och Östgöta Enskilda Bank och bestämde möte med dessa för att diskutera kalkylerna och frågorna för att få en bild av vad bankerna tyckte var en rimlig skuldsättning och hur de såg på nystatarna inom lantbruket.

Vad som framkom på mötena med bankerna var att man såg lite olika på hur mycket eget kapital som behövdes men någonstans mellan 15 % upp till nästan 30 % eget kapital vid finansieringen av mjölkgården.

När det gällde växtodlingsgården behövde man ha mera eget kapital, där gällde 30-40 % för att kunna ha en rimlig möjlighet att klara av att betala räntor och amorteringar. Ett alternativ som Lars-Gunnar på Swedbank framförde var att om man enbart var intresserad av åkermarken kunde man stycka av gårdscentrumet med bete till hästgård och skogen till någon granne för att få ner behovet av det egna kapitalet.

Man kan säga att behovet av det egna kapital varierar beroende på vilken produktionsinriktning gården har, men även hur mycket marginal det är på kalkylerna och hur personen som ska låna pengarna vägs in i bankens bedömning av hur mycket kapital de är villiga att låna ut till olika objekt. Bankerna säger att ju mera genomarbetade och säkra kalkyler man har desto lättare att få låna med mindre eget kapital.

Även bottenlånets storlek varierade från bank till bank, en bank värderade åkern till 125 000 kr/ha och kunde lägga 70 % av det som bottenlån medan en annan värderade marken till 200 000 kr/ha och kunde lägga 75 % av det som bottenlån.

Den slutsats man kan dra av detta är att det är väldigt svårt för en nystartare att komma till banken och vilja låna en stor del av kapitalet till ett gårdsköp. En möjlig väg för en som vill börja med lantbruk är att köpa en liten fastighet som man kan sköta på fritiden och ha ett annat jobb som man sedan skjuter till en del av lönen till räntor och amorteringar. Då kräver oftast banken en liten eller ingen egen insats. Ett annat sätt kan vara att börja arrendera en gård där man kan jobba upp kapital i djur och maskiner som man sedan kan tillgodoräkna sig som ett sorts eget kapital om man längre fram ska köpa en fastighet.

SUMMARY

My purpose with this study was to find out if it is possible to buy a farm today for a person who want to start a farm but has very little own capital. In old study's they have come to the conclusion that you will need at least 20 % own capital to succeed to management the farm. But in the last year the cost for arable land approxley has increased with 30 % in Sweden and the crops have doubled in price. So it would be interesting to see if the banks have a new vision on the need of the own capital when you buy a farm.

I have chosen two different farms who was for sale in Östergötland, one dairy farm and the other farm was a plant farm. Then I did a budget on each farm and twenty different questions. After that I made a visit to three banks and discussed the budget that I had done on the farms to see how much own capital you must have before the bank will lone you the rest of the money.

My conclusion after the visits is that you should have at least somewhere between 15-30 % of the capital in own capital depending on which bank you talk to, if you want to buy a dairy farm. When it comes to the plant farm you will need somewhere between 30-40 % of your own capital to succeed to management the farm and pay the interest to the bank.

The only way to buy a farm if you do not have enough with own capital is to buy a little farm and then you have to work on the side which can put in money in the business. If you want to do it that way can the banks almost loan out money to 100 % of the investment.

INLEDNING

Att undersöka hur mycket eget kapital som krävs vid ett köp av en jordbruksfastighet är en väldigt aktuell fråga i dagsläget. Eftersom priserna på fastigheter har stigit kraftigt under senare år är det intressant att försöka titta lite närmare på bankernas resonemang vid utlåning av kapital till jordbruksfastigheter. Allt eftersom fastigheterna blir dyrare så blir det egna kapitalet en mindre del av köpeskillingen och speciellt som nystartare kan det vara svårt med en stor andel eget kapital att stoppa till vid ett köp. En nystartare har varken maskiner eller en annan fastighet som man kan låna upp kapital i utan man blir väldigt beroende av att kunna låna en stor del av köpeskillingen. Man blir också känslig för påverkan av ränterörelserna vid lån av en stor del av kapitalet till investeringen..

MÅL/SYFTE

Syftet med detta arbete är att undersöka om det i dagsläget finns någon möjlighet för en nystartare med lite eget kapital att kunna få låna pengar på banken. Vidare ville jag studera hur mycket eget kapital det krävs för att man ska kunna få låna pengar hos banken och sedan kunna driva verksamheten utan att behöva hamna i likviditetsproblem.

AVGRÄNSNING

Jag har begränsat mig till två olika gårdar som är till salu i Östergötland, en mjölkgård och en växtodlingsgård som jag gjort kalkyler på för att se om dessa går att ränta och amortera i dagsläget med lite eget kapital. Jag har valt att bara titta på hur mycket eget kapital det krävs. Vidare har jag inte gjort några exakta kalkyler för varje fastighet utan arbetat utifrån Agriwise kalkyler. Olika möjligheter med kapital utifrån annat håll än banker har jag ej heller undersökt. Några större analyser av åt vilket håll insatsvaror och avräkningspris kommer att röra sig åt de kommande åren är ej heller undersökta utan jag har bara tittat på driftresultat för det närmaste året för respektive fastighet.

LITTERATURSTUDIE

Att hitta litteratur som är någorlunda aktuell vad det gäller finansiering utav lantbruksfastigheter är svårt. Den mesta litteraturen är skriven på 80- och 90-talet och har ett väldig omodernt innehåll. Det finns ett antal examensarbeten som är gjorda inom detta område och de är en bättre källa till att samla in kunskap ifrån.

(Ahlgren och Jönsson 2006) anger i sitt examensarbete att man bör ha minst 10-20 % eget kapital när man ska låna till ett fastighetsköp för att lyckas med att driva detta ur bankens synpunkt. De skriver ytterligare att om man har lite eget kapital så ska man satsa på att köpa en fastighet med en intensiv djurproduktion eftersom denna fastighet ofta genererar mera kapital till räntor och amorteringar än vad en växtodlingsgård gör.

(Carlsson 2005) har i sitt examensarbete skrivit att former för främmande kapital till ett köp kan var inteckningslån i banker som man får mot pantbrev i en fastighet. Pantbrevet ger förtursrätt till betalning med medel ur den pantsatta egendomen. (Håkansson 2007) skriver att ett alternativ till att om man har för lite eget kapital och man ej kan låna upp tillräckligt hos bankerna kan vara andra sorters främmande kapital, som till exempel hos Almi men de kräver återbetalning relativt snabbt och med högre ränta eftersom dessa tar en större risk än bankerna.

(Bucht m.fl. 1990) de skriver att annuitetslån är en vanlig finansieringsmetod vid bottenlån.

Betalningsflödet är då anpassat för tillgångar med lång livslängd, man har små amorteringar och mera ränta i början av löptiden och större amorteringar och mindre ränta mot slutet. Det jämna betalningsflödet stämmer bättre överens med avkastning från företaget. Även inflationen påverkar att likviditeten inte försämras med tiden när man ska amortera en större summa om året. Man kan även använda släktlån som en finansieringsmöjlighet vid köp av lantbruksfastighet för att få in främmande kapital om man ej får tillräckliga banklån.

(Land´en 2003) skrev i sitt examensarbete om finansiering av lantbruk. Där berättar han att man mellan 1950-1975 sade att man skulle ha någonstans runt 20-25 % eget kapital vid köp av en gård vid en ränta på 10 % för att kunna driva den med goda förutsättningar. Från en bok som heter "Bonde inför 90-talet" hade han kommit fram till att man rekommenderade att man skulle ha hela 40 % eget kapital för att lyckas. När han sedan hade genomfört sin studie kom han fram till att bankerna ville att man hade 25-30 % eget kapital för att klara sig som nystartare. En etablerad lantbrukare som redan har en igångvarande drift kan lyckas att låna till en större del av finansieringen.

(Skure 2002) gjorde sitt examensarbete om hur man ska göra för att hålla en god kontakt med sin bank. Hon kom fram till att man bör ha kontinuerlig kontakt med banken, har man en proffsig inställning till banken kan man förhandla till sig bättre villkor.

MATERIAL OCH METOD

För att kunna besvara frågan om vad bankerna har för åsikter om hur mycket eget kapital en nystartare bör ha för att få låna pengar till köp av en jordbruksfastighet så gjorde jag kalkyler på två gårdar som är till salu. Jag valde en mjölkgård och en växtodlingsgård som jag gjorde fullständiga driftskalkyler på.

Efter en totalsammanställning av kalkylerna fick man fram hur mycket pengar som blev över till räntor och amorteringar, man såg också hur mycket eget kapital man var tvungen att skjuta till för att klara av investeringen.

När jag hade gjort dessa kontaktade jag tre olika banker: Swedbank, ÖstgötaEnskilda Bank och Länsförsäkringar Bank för att höra deras syn på kalkylerna och om de skulle vara villiga att låna ut pengar efter de givna förutsättningarna i exempelgårdarna. Jag sammanställde också ett antal frågor som jag tog med mig till bankerna för att kunna bilda mig en helhetsuppfattning om vad som krävs för att få låna pengar till fastighetsköp. Ihop med de lantbruksansvariga på bankerna diskuterade jag sedan kalkylerna för att få fram en bild av vad de tyckte var en rimlig procentandel eget kapital för att lyckas med att köpa och driva en lantbruksfastighet.

KALKYLER

Gårdarna som jag har sammanställt kalkylerna på är två olika fastigheter som är till salu i Östergötlands län under våren 2008. Den ena gården, Fettjestad, är en växtodlingsgård med 90 hektar åker och 47 hektar skog och ett mindre stall för uthyrning av hästplatser. Den andra gården, Åkerby, bedriver mjölkproduktion för 120 kor i lösdrift, övriga ekonomibyggnader är uppförda de senaste 10 åren. Arealen på denna fastighet är 77 hektar åker, 54 hektar bete och 110 hektar gallringskog.

Kalkylerna som jag har använt har jag plockat från Agriwise områdeskalkyler för Götalands norra slättbyggd 2008. Dessa har sedan justerats en aning. Jag har sedan tagit TB1 från dessa kalkyler och sammanställt. Jag valde TB1 eftersom maskinkostnaderna kan variera så mycket så jag tog istället en klumpsumma för en uppskattad maskinpark och räknade underhåll, ränta och amorteringar på den summan. Arbetstimmarna kommer från Agriwise plus ett antal extra timmar för driftledning. I kalkylerna ingår samtliga tänkta utgifter för driften av lantbruket såsom el, avskrivningar och underhåll.

Bostaden på fastigheten har jag satt en schablonsumma på för att kunna räkna en hyresintäkt på den. Lantbruksdriften ska inte behöva belastas med hyran för bostaden. Avskrivningarna på fastigheterna kan de första åren användas till att ränta och amortera lånen eftersom byggnaderna är i så pass gott skick att någon reinvestering inte ska behövas göras den första tiden. Skogen på gårdarna har jag inte räknat med som någon större inkomst på. Startkostnad har jag inte räknat med mer än en viss summa för lager.

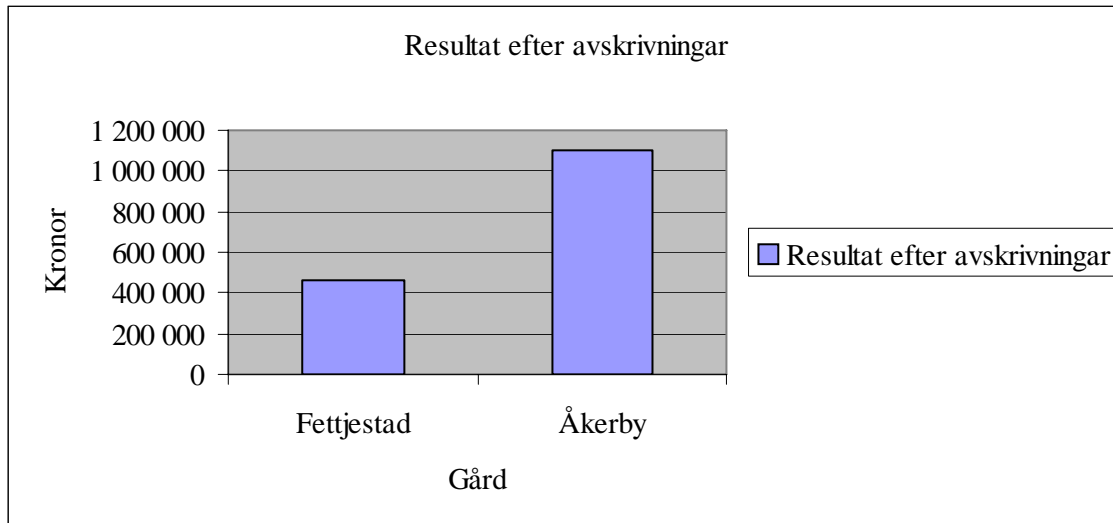
RESULTAT

Efter mötena med bankerna om deras syn på hur mycket eget kapital som det behövs för att klara av ett gårdsköp med de givna förutsättningarna på de respektive gårdarna framkom det att respektive bank bedömde kalkylerna olika. Även behovet av det egna kapitalet bedömdes olika. Växtodlingsgården trodde ingen av bankerna på att man skulle klara av om man inte innan hade en lågt belånad gård med gott resultat som man kunde skjuta till så att man klarade räntor och amorteringar.

När det gällde finansiering av mjölkgården däremot sade Swedbank att man kunde tänka sig att låna ut hela köpeskillingen till gården. Djur och maskiner behövde man redan ha för att klara likviditeten i det långa loppet. Man skulle helst ha 20 % i eget kapital av det totala kapitalbehovet för att klara driften och inte vara så känslig för marknadens svängningar.

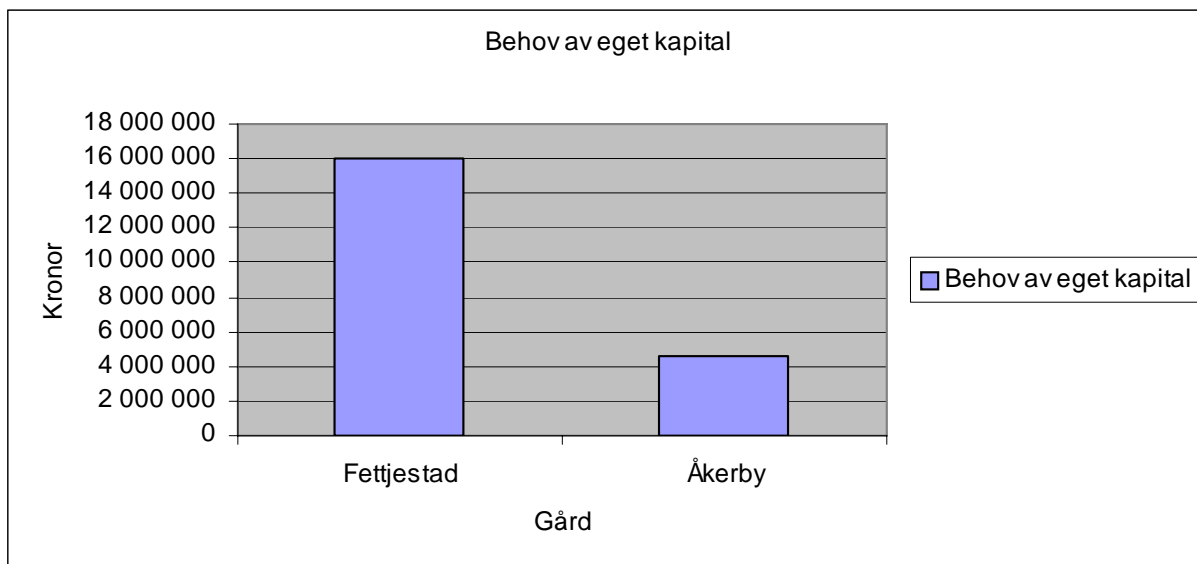
På Östgöta Enskilda Bank tyckte man att de kunde tänka sig att låna ut 80 % av själva priset på fastigheten. Utöver detta skulle man redan ha djur och maskiner eller eget kapital som kan finansiera dessa. Annars trodde de aldrig på att man skulle klara driften med tanke på att man själv också ska ha lön.

Länsförsäkringar Bank tyckte att om man har eget kapital till djur och maskiner skulle de kunna tänka sig att låna ut till 100 % av köpesumman för fastigheten efter en ordentlig genomgång av kalkylerna. Men de påpekade att man skulle få en väldig tuff och ansträngd ekonomi med noll utrymme för misstag.



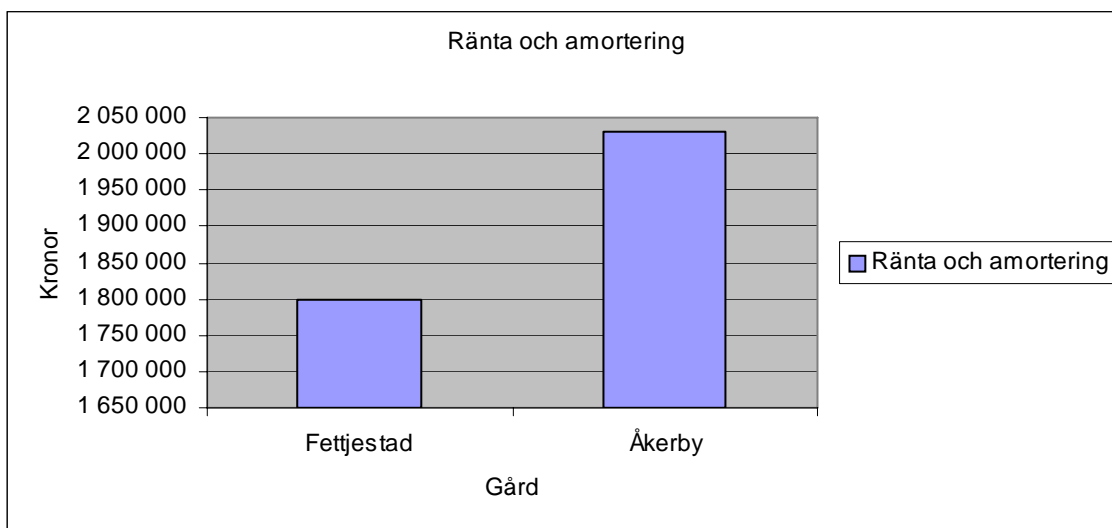
Figur 1. Resultat efter avskrivningar (se bilagor)

I figur 1 ovan kan man se fastigheternas resultat. Fettjestads resultat på knappt 450 000 kronor om året inkluderar att bostadshuset och stall är uthyrt men ändå så skulle man bara kunna betala max 9 000 000 kronor för gården om man skulle kunna klara av att betala räntorna med driftöverskottet vid en ränta på 5 %. När det gäller Åkerby skulle man kunna klara av att betala 22 000 000 kronor för gården och inventarierna och betala räntorna med driftsresultatet vid 5 % ränta. Men det är väldigt svårt att i dagsläget att få låna till en ränta på 5 %.



Figur 2. Behov av eget kapital vid en ränta på bottenlånet på 5 % och ränta topplån på 6,5 % för att klara av att ränta och amortera lånebeloppet med intäkter från fastigheten.

Det totala behovet av kapital för att köpa fastigheterna är 26 750 000 kronor för Åkerby medan den totala köpesumman för Fettjestad är 25 255 000 kronor. Dessa summor inkluderar både gård och övrigt lösöre för att klara driften det första året. Som man ser i figur 2 ovan så behövs det en mycket större del eget kapital för att klara av att köpa Fettjestad jämfört mot Åkerby. Men man kan fortfarande inte ta ut någon egen lön för arbetet. Eftersom Åkerby är en mjölkgård kommer man få större intäkter på denna om man jämför mot Fettjestad. Så ser man till behovet av eget kapital är det bättre att köpa en djurgård än en växtodlingsgård eftersom ekonomibyggnader på lantbruk är relativt billiga men genererar relativt bra med extra kapital till räntor och amorteringar.



Figur 3. Kostnader för räntor och amorteringar.

De förutsättningar som gäller i figur 3 är vid upplåning till hela fastigheten plus maskiner och djur räknad på 5 % låneränta på bottenlånet, 6 % på topplånet amorteringstid 40 år på topplånet. Maskiner amorteras på 5 år och räntas med 6,5 %. Djur räntas också med 6,5 % men är amorteringsfria. Uppgifterna i figur 3 bygger på förslag av uppläggningsen av lånet från Swedbank.

DISKUSSION

Efter att ha genomfört intervjuerna med de olika bankerna har jag kommit fram till att möjligheten att få låna pengar för en nystartare utan större eget kapital är väldigt liten om man ser till att man ska lyckas att själv ha sin huvudförsörjning från lantbruket. Men om man ser till den mängd kapital bankerna krävde att man skulle skjuta till själv för att få låna skilde det en hel del om man ser till föregående avsnitt.

Den stora biten som skilde bankerna åt var hur de värderade åkermarken i förhållande till köpeskillingen. Swedbank sade att de var villiga att värdera åkermarken till köpesumman utan nedskrivning och att man kan lägga 75 % av köpeskillingen som bottenlån. På Östgöta Enskilda Bank värderade man jorden till mellan 75 000-125 000 kronor/hektar beroende på var runt Linköping marken var belägen. Hos Östgöta Enskilda kunde man lägga 70% av värdet av marken som bottenlån. Länsförsäkringar Bank var av den åsikten att man kunde vara villiga att låna ut upp till 170 000 kronor/hektar om man hade en köpeskillning på 200 000 kronor/hektar. De hade också en gräns på max 75% av värdet som bottenlån.

När man ser till hur stor del av köpeskillingen som går att låna upp hos bankerna skiljer sig även den en del mellan dessa tre. Swedbank och Östgöta Enskilda Bank sade att de bara var villiga att låna ut upp till 100 % av köpeskillingen vid köp av en mindre fastighet typ fritidslantbruk. Länsförsäkringar Bank sade att om man bara hade en trovärdig kalkyl som visade att man klarade av denna investering och man kan betala räntor och amorteringar så skulle det gå att få låna 100 % av dem. Annars framkom det att bankerna oftast kräver att låntagare tar en del av risken och stoppar till eget kapital. Har man redan en fastighet som är lågt belånad kan banken vara villiga att låna ut upp till 100 % av köpeskillingen till ett fastighetsköp om man kan ta pant i den andra fastigheten för detta ses som en sorts kontantinsats.

Det alla tre banker sade om utlåning till lantbruket var att man ska ha väldigt bra kalkyler som är väl genomtänkta när man kommer till banken. Man ska även ha en likviditetsbudget och en väl avvägd känslighetsanalys. De tyckte att det var ett plus om man låtit något konsultföretag hjälpa till med kalkylerna för att få en utomståendes infallsvinklar på saker och ting. På frågan om vad bankerna bedömde som ett rimligt pris på höstvetete så svarade de att någonstans mellan 1,5-1.75 kr/kg beroende på vad man hade satt för pris på insatsvarorna.

När man ska bedöma en nystartare som ej har haft ett eget företag innan så tittar man på referenser, utbildning och vad man har för bakgrund i familjen. När man väl har fått sitt lån, om man då hamnar i likvidhetsproblem så säger bankerna att det man kan förhandla om är amorteringarna på lånen. Räntorna kan man inte förhandla om de ligger på en marknadsmässig nivå. Man ser hellre att lantbrukaren är förutseende och lånar lite extra kapital vid uppstarten. När det gäller bindningstiden på lånen kan banken kräva att man binder lånen för att bevilja krediten, allt detta för att låntagaren inte ska bli så känslig för räntesvingningar. Detta gäller speciellt sådana som lånar stora summor pengar och kanske inte har ett så stort överskott i kalkylerna. Har man en bra likviditet så får man själv bestämma mellan fast eller rörlig ränta.

Samtliga banker hade känt av den större investeringsviljan som i dagsläget finns på lantbruksmarknaden. De tycker att dagens lantbrukare är mera professionella när det gäller kontakter och upphandlingar med bankerna.

När det gäller uppföljning av givna krediter så vill bankerna ha in årsbokslutet som man går igenom med lantbrukaren, samtidigt så diskuterar man kommande investeringar och utveckling av företaget. När det gäller en nystartare eller någon som lånar mycket pengar till en investering så vill banken följa upp detta månadsvis eller kvartalsvis.

Slutsats

Slutsatser som man kan dra efter denna undersökning är:

- Bankerna tycker att man bör ha minst 20 % eget kapital, gärna mera för att inte få likvidetsproblem och kunna ta ut en rimlig lön.
- Man ska ha mycket bra för planering av materialet man ska ha som låneunderlag
- Bankerna är inte mera villiga att låna ut till en produktion än någon annan produktion, man är bara intresserad av att se så kalkylen går ihop.
- Man bör låna lite i överkant vid starten av företaget för att få pengar att röra sig med vid oförutsedda utgifter.
- Man bör noga jämföra bankerna vid lån av kapital eftersom värderingen skiljer sig så mycket mellan dem. Detta kan betyda stora pengar om man får 2 000 000 kronor mera i bottenlån.
- Man ska beakta att fastighet med mycket ekonomibyggnader är svårare att låna till på grund av deras värde sjunker och banken får sämre säkerhet medan markvärdet är stabilt eller ökar.
- Man ska alltid ha en vision för hur lantbruket ska utvecklas i nästa steg när man talar med banken inför en investering.

Ska man låna pengar som en nystartare bör man ha en bra utbildning så att banken tror på en som företagare. Har man inget eget kapital bör man börja med att köpa en liten fastighet så man kan skjuta till pengar från en lön utifrån ett annat jobb. Har man annars någon föräldragård som man kan pantsätta i botten är det också ett alternativ. Bankerna ansåg att om man inte behövde investera i egna maskiner utan kan låna dessa av t ex föräldrar såg man det också som en typ av kontantinsats.

REFERENSER

SKRIFTLIGA

www.agriwise.org 15 mars, 2008

www.jangomer.se 20 mars, 2008

www.edelberg.se 20 mars, 2008

Jan Gomer fastighetsbyrå AB 2008, Prospekt Fettjestad Storgård

Edelbergs fastighetsbyrå AB 2008, Prospekt Åkerby

Land´en Jörgen. Det egna kapitalets betydelse vid köp av lantbruksfastighet, 2003, Examensarbete inom Lantmästarprogrammet, SLU

Carlsson Lars, Finansiering av djurstallar, 2005, Examensarbete inom Lantmästarprogrammet, SLU

Skure Frida, Kapitalförsörjningen i framtidens lantbruksföretag, 2002, Examensarbete inom Lantmästarprogrammet, SLU

Bucht R, Kindlund P, Lindberg J, Oden C, Gården får ny ägare: LTs Förlag 1990

MUNTLIGA

Carlsson, Johan, fastighetsmäklare, Jan Gomer AB, mars 2008

Ottosson, Kristian, lantbruksansvarig, Länsförsäkringar Bank, april 2008

Carlsson, Lars-Gunnar, lantbruksansvarig, Swedbank, april 2008

Edelberg, Magnus, fastighetsmäklare, Edelbergs fastighetsbyrå, mars 2008

Carlsson, Tomas, lantbruksansvarig, Östgöta Enskilda Bank, april 2008

INTERVJU MED LARS-GUNNAR CARLSSON PÅ SWEDBANK

Hur ser banken på fastighetens värde med tanke på de kraftigt höjda markvärdena?

De värderar marken till köpeskillingen. Det finns så många olika värden som håller uppe priset jordbruksfastigheterna.

När man lånade ut till bottenlånet förut så sa man att 70 % av köpeskillingen gick att få som bottenlån, gäller det fortfarande med dagens priser?

Det går att låna upp till 75 % av köpeskillingen som bottenlån.

Hur stor del av köpesumman är banken villiga att finansiera, går det att låna upp till 100 % av kapitalet?

Ja, vid köp av en mindre fastighet.

Banken säger att de ska bedöma den framtida företagaren när de lånar ut pengar som det första kriteriet, hur görs det speciellt om man inte förut har varit egen företagare?

Man tittar på utbildningen och tidigare erfarenheter.

Är banken mera villiga att låna ut pengar till en nystartare om denna är lantmästare än om personen bara läst 3 år på naturbruksgymnasium?

En lantmästare har mera yrkeskompetens och kan eventuellt få låna pengar lättare.

Vid uppstart av en verksamhet kan likviditeten vara ett problem, kan banken vänta med amorteringar på lånen om man bara betalar ränta i början?

Ja, det går bra första året.

När man väl har startat upp verksamheten och drivit den en tid kanske man får pengaproblem beroende på t ex minskat mjölkpris. Hur tänker banken då, har man möjlighet att förhandla ner räntan en viss period eller vill banken till vilket pris ha sina pengar som uppgjort?

Man kan bara skjuta på amorteringarna, ej förhandla om räntorna.

I dagsläget med så höga spannmålspriser hur bedömer bankerna kalkylerna vid utlåning?

Man tar ej en kalkyl på 2,3 kr/kg utan tror mera på ett pris runt 1,5kr/kg

Är banken mera villig att låna ut pengar till köp av en mjölkgård än till en svingård eller hur resonerar banken?

Ingen skillnad man tittar på kalkylerna och vad betalningsförmågan kontra räntekostnaderna är.

Kan banken tänka sig att ta emot pantbrev i en fastighet till 100 % av köpeskillingen?

Det går bra om man givit ett marknadsvärde för fastigheten.

Har banken märkt större lånevilja hos lantbrukarna till gårdsköp på grund av dagens avräkningspriser?

Den har ökat senaste året.

Hur värderar banken ekonomibyggnaderna på en fastighet med tanke på att dessa sjunker i värde relativt fort efter de är byggda?

Beroende på ålder och produktion, 60-65 % av värdet.

Skulle man köpa en mjölkgård som har en ladugård som är värd 6 000 000 kronor i dagsläget, kan man då belåna hela ladugården eller skrivs värdet ner lite på denna?

Värdet per produktionsplats mot den totala köpesumman för få fram marknadsvärdet.

Hur resonera banken när man ska lägga upp lånen med tanke på bottenlån, driftlån och checkräkningskrediten?

Fastigheten 75 % bottenlån och 25 % topplån, djuren läggs som rörelselån utan amortering medan maskiner läggs som driftlån med amortering.

Det finns många möjligheter att välja mellan bunden och flytande ränta, hur lägger banken upp lån och de olika bindningsmöjligheterna vid gårdsköp?

Mycket rörlig i dagsläget, annars en mix för att minska risken.

Ser banken det som en fördel att man har alla pantbrev på en fastighet i samma bank och har man då större möjlighet att påverka räntan?

Helhet ger fördel.

Nystartare som lånar pengar till fastighetsköp utan större kontantinsatser finns det idag eller sker det bara vid generationsskiften?

Det är mycket ovanligt, oftare med små fastigheter som man kan lägga till en lön utifrån till.

Har banken idag märkt av större konkurrens mellan bankerna vid utlåning än förr med tanke på att man att låntagaren oftare försöker förhandla med räntan mellan olika banker?

Konkurrens har ökat i dagsläget när lantbrukarna har blivit mera affärsmässiga.

Är dagens lantbrukare som lånar pengar mera professionella när det gäller kontakter och upphandlingar med banken?

Dagens lantbrukare är mera företagarmässiga med sina kontakter med banken.

Hur bedömer banken kalkylerna som man kommer med, får man större förtroende att låna ut pengar till en person som har låtit LRF Konsult eller Hushållningssällskapet göra dessa än lantbrukaren själv?

Ja, det är bättre om man lantbrukaren har haft hjälp av en utomstående som ett bollplank.

När man väl fått lånet hur följer banken upp företaget sedan, vill de ha in typ räkneegenskaperna varje kvartal eller är de nöjda bara de får in räntor och amorteringar?

Man träffar lantbrukaren 2-3 gånger per år och pratar igenom ekonomin och investeringarna. Banken vet på så sätt vad för framtidsplaner företagaren har.

Hur ser banken på att man tar med EU-bidragen i kalkylen med tanke på diskussionen om att dessa ska fasas ut i framtiden?

Så länge de finns måste de vara med. Spannmålspriset kan i dagsläget pendla lika lätt som EU-bidraget.

INTERVJU MED KRISTIAN OTTOSSON PÅ LÄNSFÖRSÄKRINGAR BANK

Hur ser banken på fastighetens värde med tanke på de kraftigt höjda markvärdena?

De värdera lite under köpeskillingen. T ex vid ett pris på 200 000 kronor/hektar blir bankvärdet 170 000 kronor/hektar men kan variera lite beroende på läget.

När man lånade ut till bottenlånet förut så sa man att 70 % av köpeskillingen gick att få som bottenlån, gäller det fortfarande med dagens priser?

75 % går att lägga som bottenlån om kalkylerna visar att man klarar av att låna så mycket.

Hur stor del av köpesumman är banken villiga att finansiera, går det att låna upp till 100 % av kapitalet?

Kan man på ett trovärdigt sätt styrka återbetalningsförmågan så får man göra detta.

Banken säger att de ska bedöma den framtida företagaren när de lånar ut pengar som det första kriteriet, hur görs det speciellt om man inte förut har varit egen företagare?

Man ser till personen, referenser, utbildning och vilken bakgrund personen har.

Är banken mera villiga att låna ut pengar till en nystartare om denna är lantmästare än om personen bara läst 3 år på naturbruksgymnasium?

Det kan var lite enklare eftersom man har lite mera ekonomisk utbildning i bagaget.

Vid uppstart av en verksamhet kan likviditeten vara ett problem, kan banken vänta med amorteringar på lånen om man bara betalar ränta i början?

Det första året kan man få amorteringsfrihet. Ju större egen insats desto lättare att få amorteringsfrihet.

När man väl har startat upp verksamheten och drivit den en tid kanske man får pengaproblem beroende på t ex minskat mjölkpris. Hur tänker banken då, har man möjlighet att förhandla ner räntan en viss period eller vill banken till vilket pris ha sina pengar som uppgjort?

Man kan bara förhandla med amorteringarna, skulle det bli ett sådant läge igen som i början av 90-talet skulle det vara möjligt att förhandla om räntan.

I dagsläget med så höga spannmålspriser hur bedömer bankerna kalkylerna vid utlåning?

Man bedömer kalkylens rimliga pris mot pris på insatsvaror och avkastning. Kristian tycker att ca 1,7kr/kg är ett rimligt kalkylvärde.

Är banken mera villiga att låna ut pengar till köp av en mjölkgård än till en svingård eller hur resonerar banken?

Det spelar ingen roll, det ända som är viktigt är att man klara räntor och amorteringar.

Kan banken tänka sig att ta emot pantbrev i en fastighet till 100 % av köpeskillingen?

Ja det kan de tänka sig att göra.

Har banken märkt större lånevilja hos lantbrukarna till gårdsköp på grund av dagens avräkningspriser?

Ja, flera lantbrukare är intresserade av varje objekt.

Hur värderar banken ekonomibyggnaderna på fastighet med tanke på att dessa sjunker i värde relativt fort efter de är byggda?

Man värderar en nybyggd ekonomibyggnad till 75 % av byggkostnaden. Men även marknaden för den specifika produktionen vägs in.

Skulle man köpa en mjölkgård som har en ladugård som är värd 6 000 000 kronor i dagsläget, kan man då belåna hela ladugården eller skrivs värdet ner lite på denna?

Man delar ej upp lånesumman på olika delar av köpet utan ser till en klumpsumma som ska amorteras och räntas.

Hur resonera banken när man ska lägga upp lånen med tanke på bottenlån, driftlån och checkräkningskrediten?

Bottenlånet kan max vara 75 %. Checkräkningskrediten ska vara så stor som möjligt så att den ligger på noll när man har så mycket pengar som möjligt på kontot.

Det finns många möjligheter att välja mellan bunden och flytande ränta, hur lägger banken upp lån och de olika bindningsmöjligheterna vid gårdsköp?

Man ser till ränteläget vid utlåningstillfället. Lånar man stora summor kan banken kräva bunden ränta. Ju mindre låntagaren påverkas av räntan desto mindre styr banken.

Ser banken det som en fördel att man har alla pantbrev på en fastighet i samma bank och har man då större möjlighet att påverka räntan?

Detta är en stor fördel, det ger bättre förutsättningar för kunden med mera rabatter. Länsförsäkringar Bank har ett tydligt lojalitetsprogram.

Nystartare som lånar pengar till fastighetsköp utan större kontantinsatser finns det idag eller sker det bara vid generationsskiften?

Det finns ej, bara om man ser till personer som köper hus med "stor tomt" för att de vill bo på landet.

Har banken idag märkt av större konkurrens mellan bankerna vid utlåning än förr med tanke på att man att låntagaren oftare försöker förhandla med räntan mellan olika banker?

Ja, om man ser till kunder med god ekonomi och som ej är skuldsatta upp över öronen har de ett väldigt bra förhandlingsläge gentemot banken.

Är dagens lantbrukare som lånar pengar mera professionella när det gäller kontakter och upphandlingar med banken?

Beroende på hur företagarmässig person är. Kristian säger att dagens yngre lantbrukare tar med lön och semester i kalkylerna och det hände aldrig för.

Hur bedömer banken kalkylerna som man kommer med, får man större förtroende att låna ut pengar till en person som har låtit LRF Konsult eller Hushållningssällskapet göra dessa än lantbrukaren själv?

Har lantbrukaren redan en igångvarande produktion som han kan visa siffror på så bedöms dennes kalkyler som lika bra. Men är det en som startar ett nytt företag vill banken att en utomstående tittar på kalkylerna så att de blir tillförlitliga.

När man väl fått lånet hur följer banken upp företaget sedan, vill de ha in typ räkneegenskaperna varje kvartal eller är de nöjda bara de får in räntor och amorteringar?

För stabila kunder träffas man en gång om året och går igenom räkneegenskaperna och pratar om kommande investeringar. En som lånar stora kapital till gårdsköp eller djurstallar kan de kräva in redovisning ifrån månads- eller kvartalsvis. Man vill gärna vara med som en rådgivare redan på planeringsstadium för att komma fram till bästa ekonomiska lösning.

Hur ser banken på att man tar med EU-bidragen i kalkylen med tanke på diskussionen om att dessa ska fasas ut i framtiden?

Så länge de finns kvar ska de vara med i kalkylen. Men man räknar fram ett nyckeltal för den specifika gården för att se hur mycket av intäkterna som är EU-bidrag. Är företaget till stor del beroende på bidrag ser man vad gården har för övriga värden som kan generera pengar ifall bidragen sjunker eller tas bort.

INTERVJU MED TOMAS CARLSSON PÅ ÖSTGÖTA ENSKILDA BANK

Hur ser banken på fastighetens värde med tanke på de kraftigt höjda markvärdena?

Man ser alltid till kalkylen sedan bedöms värdet på fastigheten. Åkern värderas till 75 000-125 000 kronor/hektaret beroende på läget.

När man lånade ut till bottenlånet förut så sa man att 70 % av köpeskillingen gick att få som bottenlån, gäller det fortfarande med dagens priser?

Ja, det går bra.

Hur stor del av köpesumman är banken villiga att finansiera, går det att låna upp till 100 % av kapitalet?

Eventuellt på en mindre fastighet om man har en annan lön att skjuta till. Banken ser annars gärna att man själv tar en risk.

Banken säger att de ska bedöma den framtida företagaren när de lånar ut pengar som det första kriteriet, hur görs det speciellt om man inte förut har varit egen företagare?

Man tittar på bakgrunden såsom lantbrukarföräldrar, betalningsanmärkningar, referenser och vilken utbildning man har.

Är banken mera viliga att låna ut pengar till en nystartare om denna är lantmästare än om personen bara läst 3 år på naturbruksgymnasium?

Det spelar ingen roll, man ser till personen. Banken tycker det är ett plus om man har läst mera ekonomi.

Vid uppstart av en verksamhet kan likviditeten vara ett problem, kan banken vänta med amorteringar på lånen om man bara betalar ränta i början?

Det bedöms i varje fall men har man en god säkerhet kan man få upp till fem års amorteringsfrihet.

När man väl har startat upp verksamheten och drivit den en tid kanske man får pengaproblem beroende på t ex minskat mjölkpris. Hur tänker banken då, har man möjlighet att förhandla ner räntan en viss period eller vill banken till vilket pris ha sina pengar som uppgjort?

Man ser till att låntagaren har marknadsmässig ränta, annars kan man bara förhandla med amorteringarna.

I dagsläget med så höga spannmålspriser hur bedömer bankerna kalkylerna vid utlåning?

Ca 1,5 kr/kg är väl rimligt beroende på priset på insatsvaror och avkastning.

Är banken mera villig att låna ut pengar till köp av en mjölkgård än till en svingård eller hur resonerar banken?

Nej, det som bedöms är betalningsförmågan.

Kan banken tänka sig att ta emot pantbrev i en fastighet till 100 % av köpeskillingen?

Det är beroende på fastigheten, i en mindre går det bra men ej i ett produktionslantbruk.

Har banken märkt större lånevilja hos lantbrukarna till gårdsköp på grund av dagens avräkningspriser?

Man får många förfrågningar men tror att det beror på att många gårdar är till salu nu.

Hur värderar banken ekonomibyggnaderna på fastighet med tanke på att dessa sjunker i värde relativt fort efter de är byggda?

Man lånar ut till 50-60% av byggnadsvärdet men sedan håller sig det värdet länge.

Skulle man köpa en mjölkgård som har en ladugård som är värd 6 000 000 kronor i dagsläget, kan man då belåna hela ladugården eller skrivs värdet ner lite på denna?

Är ladugården relativt nybyggd och sjunkit en del redan går det bra annars gäller 50-60 % av värdet.

Hur resonera banken när man ska lägga upp lånen med tanke på bottenlån, driftlån och checkräkningskrediten?

Bottenlånet kan gå upp till 70 %, resterande toplån och checkräkningskredit som för en växtodlingsgård bör vara 15-20 % av omsättningen..

Det finns många möjligheter att välja mellan bunden och flytande ränta, hur lägger banken upp lån och de olika bindningsmöjligheterna vid gårdsköp?

Banken kan kräva bunden ränta vid knappa kalkyler annars rekommendera de hälften av lånet har fast ränta.

Ser banken det som en fördel att man har alla pantbrev på en fastighet i samma bank och har man då större möjlighet att påverka räntan?

De ser det som en stor fördel och primerar detta.

Nystartare som lånar pengar till fastighetsköp utan större kontantinsatser finns det idag eller sker det bara vid generationsskiften?

Det finns bara vid köp av små fastigheter, vid större produktionslantbruk sker detta bara vid generationsskiften.

Har banken idag märkt av större konkurrens mellan bankerna vid utlåning än förr med tanke på att man att låntagaren oftare försöker förhandla med räntan mellan olika banker?

Definitivt, för fanns inte lika stora utrymmen att förhandla med bankerna. Idag får bankerna slåss mera om kunderna vid utlåning.

Är dagens lantbrukare som lånar pengar mera professionella när det gäller kontakter och upphandlingar med banken?

Ja, dagens lantbrukare har mera utbildning och följer mera med marknadens förändringar.

Hur bedömer banken kalkylerna som man kommer med, får man större förtroende att låna ut pengar till en person som har låtit LRF Konsult eller Hushållningssällskapet göra dessa än lantbrukaren själv?

Det är ett plus, man ser det som en extra säkerhet att en utomstående har tittat på siffrorna.

När man väl fått lånet hur följer banken upp företaget sedan, vill de ha in typ räkneegenskaperna varje kvartal eller är de nöjda bara de får in räntor och amorteringar?

Vid nystart har man avstämningar under året, likadant vid byggnation. Annars är det en gång om året man går igenom siffrorna med lantbrukaren.

Hur ser banken på att man tar med Eu-bidragen i kalkylen med tanke på diskussionen om att dessa ska fasas ut i framtiden?

De ska tas med så länge de finns, annars går oftast investeringen inte att räkna hem.

FASTIGHETSBESKRIVNING

Åkerby

Åkerby är en mjölkgård som är belägen i Gårdeby socken i Söderköpings kommun. På fastigheten finns det en lösdriftsladugård med 114 liggbås och en dubbel –8:a som mjölkgrup. Totalt finns det plats för 260 djur på gården. Mjölkkvot på 706 000kg ingår i köpet. Det finns också en maskinhall på 920m³ som är uppförd 1998. Verkstaden är byggd 2002 och är på 350m³. Ett bostadshus finns på gården.

Ersättningsnivå EU: Klass 3, samtliga stödrätter ingår i köpet.

Åker: 77ha

Bete: 54ha

Skog: 114ha (relativt mycket ungskog med gallringsbehov)

Begärt pris: 20 000 000 kronor

(ref Magnus Edelberg)

Fettjestad

I Gammalkils socken i Linköpings kommun ligger Fettjestad Storgård som är en gård med representativ mangårdsbyggnad och en ladugård som har ett häststall med 10 boxar och 4 spiltor. Det finns även en rakbana på gården. Logen är omgjord till uppställningsplats för maskiner.

Ersättningsnivå EU: Klass 1, stödrätterna följer fastigheten.

Åker: 90ha

Bete: 13ha

Skog: 45ha

Utgångsbud: 21 000 000 kronor

(Ref Jan Gomer)

Fastighet: Åkerby

Förutsättningar

| | |
|----------------|--------------|
| Pris | 22 000 000kr |
| Ek: | 0kr |
| Taxeringsvärde | 6 593 000kr |

Kapitalbehov

| | |
|--------------|----------------------|
| Köpeskilling | 22 000 000 kr |
| Djur | 2 000 000 kr |
| Maskiner | 2 000 000 kr |
| Stämpelskatt | 330 000 kr |
| Pantbrev | 420 000 kr |
| Summa | 26 750 000 kr |

Intäkter

| | |
|----------------|---------------------|
| Jordbruksdrift | 2 250 000 kr |
| Hyror | 60 000 kr |
| Jakt | 20 000 kr |
| Eu-bidrag | 500 000 kr |
| Summa | 2 830 000 kr |

Samkostnader

| | |
|------------------|-------------------|
| Underhåll totalt | 245 000 kr |
| Försäkringar | 50 000 kr |
| El | 50 000 kr |
| Diesel | 100 000 kr |
| Övriga poster | 250 000 kr |
| Summa | 695 000 kr |

Löner anställda

600 000 kr

Finansiering

| | Kapital | Ränta | Räntekostnader |
|-----------------------|--------------|-------|--------------------|
| Bottenlån 75 % av k.s | 17 063 000kr | 5 % | 853 000kr |
| Topplån 25 % av k.s* | 5 687 000kr | 6 % | 341 000kr |
| Rörelselån djur | 2 000 000kr | 6,5 % | 130 000kr |
| Driftlån maskiner | 2 000 000kr | 6,5 % | 130 000kr |
| Summa | | | 1 454 000kr |

Amorteringar

| | Summa | Tid | Kostnad år |
|--------------|-------------|------|------------------|
| Topplån | 5 687 000kr | 40år | 142 000kr |
| Maskiner | 2 000 000kr | 5år | 400 000kr |
| Summa | | | 542 000kr |

Resultat

-461 000kr

*k.s = köpeskillingen, där ingår även summan för pantbrev och stämpelskatt.
Mjölkspriset i kalkylen är 3,5 kr/kg och levererad mjölk är 8300kg ecm/ko och år.

ÅKERBY

Förutsättningar för gårdsköp: Vid köpet av fastigheten ska även djurbesättning och maskiner köpas in. Den totala köpesumman inklusive djur och maskiner är satt till 26 500 000 kronor.

Frågan blir då om banken kan finansiera ett sådant köp och hur mycket eget kapital man behöver och hur man lägger upp lånet med tanke på hur mycket som blir bottenlån, topplån och hur man plockar in och finansierar maskiner och djur. Enligt kalkylerna ska det inte gå att lösa att betala räntan på lånet med dagens förutsättningar om man inte har något eget kapital men frågan är om det går att pussla ihop på något sätt ändå.

Här under framgår behovet av kapital till ränta lite grovt räknat beroende på hur mycket eget kapital man har och vilken ränta man får. Längst ner finns en liten kort uppskattning hur mycket pengar som finns över till ränta och amortering vid olika mjölkpriser.

Jag har räknat med att 65 % av fastigheten värde går att lägga som bottenlån. Topp låneräntan är satt till 1,5 % över bottenlånets ränta.

Behovet av kapital för att täcka räntekostnaden per år är:

| Ränta Eget Kapital | 5 % | 6 % | 7 % |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|
| 0% | 1 510 000 kr | 1 775 000 kr | 2 050 000 kr |
| 5% | 1 420 000 kr | 1 675 000 kr | 1 925 000 kr |
| 10% | 1 355 000 kr | 1 575 000 kr | 1 810 000 kr |
| 20% | 1 175 000 kr | 1 390 000 kr | 1 600 000 kr |

Vid ett mjölkpris på 2,5 kronor blir det kvar 82 000 kronor till räntor och amorteringar

Vid ett mjölkpris på 3 kronor blir det kvar 580 000 kronor till räntor och amorteringar

Vid ett mjölkpris på 3,5 kronor blir det kvar 1080 000 kronor till räntor och amorteringar

Vid ett mjölkpris på 4 kronor blir det kvar 1 600 000 kronor till räntor och amorteringar

Fastighet: Fettjestad**Förutsättningar**

| | |
|----------------|--------------|
| Pris | 23 000 000kr |
| Ek: | 0kr |
| Taxeringsvärde | 5 770 000kr |

Kapitalbehov

| | |
|-----------------|-------------------|
| Köpeskilling | 23 000 000 kr |
| Maskiner | 1 500 000 kr |
| Stämpelskatt | 345 000 kr |
| <u>Pantbrev</u> | <u>410 000 kr</u> |
| Summa | 25 255 000 kr |

Intäkter

| | |
|------------------|-------------------|
| Jordbruksdrift | 450 000kr |
| Hyror | 200 000 kr |
| Jakt | 15 000 kr |
| <u>Eu-bidrag</u> | <u>210 000 kr</u> |
| Summa | 875 000 kr |

Samkostnader

| | |
|----------------------|------------------|
| Underhåll totalt | 90 000 kr |
| Försäkringar | 40 000 kr |
| El | 40 000 kr |
| Diesel | 10 000 kr |
| <u>Övriga poster</u> | <u>75 000 kr</u> |
| Summa | 255 000 kr |

| Finansiering | Kapital | Ränta | Räntekostnader |
|--------------------------|--------------------|--------------|-----------------|
| Bottenlån 75 % av k.s* | 17 816 000kr | 5 % | 891 000kr |
| Topplån 25 % av k.s* | 5 939 000kr | 6 % | 356 000kr |
| <u>Driftlån maskiner</u> | <u>1 500 000kr</u> | <u>6,5 %</u> | <u>97 500kr</u> |
| Summa | | | 1 344 500kr |

| Amorteringar | Summa | Tid | Kostnad år |
|---------------------|--------------------|------------|------------------|
| Topplån | 5 939 000kr | 40år | 148 500kr |
| <u>Maskiner</u> | <u>1 500 000kr</u> | <u>5år</u> | <u>300 000kr</u> |
| Summa | | | 448 500kr |

Resultat **-1 173 000kr**

*k.s = köpeskillingen, där ingår även summan för pantbrev och stämpelskatt.

FETTJESTAD

Fettjestad skulle vara intressant som ett omöjligt exempel att räkna hem utan en stor del eget kapital. I vilket fall som ett ända köp gällande jordbruksdrift, för att skulle man kunna betala räntan med överskottet från gården så skulle man behöva stoppa till 15 000 000 kronor själv. I den kalkylen ingår ändå att man hyr ut bostadshus med stall och beten. Ett alternativ vore att sälja ifrån bostadshus med tillhörande gårdscentrum och beten men detta skulle kanske inbringa 5 000 000 kronor. Då skulle man kunna sänka räntekostnaden med cirka 300 000 kronor om året.

Jag har räknat med att 65 % av fastigheten värde går att lägga som bottenlån. Topp låneräntan är satt till 1,5 % över bottenlånets ränta.

Behovet av kapital för att täcka räntekostnaden per år är:

| Ränta | 5 % |
|--------------|--------------|
| Eget Kapital | |
| 0% | 1385 000 kr |
| 5% | 1 300 000 kr |
| 10% | 1 220 000 kr |
| 20% | 1 060 000 kr |

Kalkylen är räknad efter agriwises områdeskalkyler med en viss modifikation av spannmålspriset neråt och insatsvarorna något uppåt för att försöka spegla marknaden framåt ett par år.

För att kalkylen ska gå ihop bör man ha 15 000 000 kronor i eget kapital för att investeringen ska kunna ränta sig själv men man har fortfarande ingen ersättning för arbetet och bostaden är uthyrd. Denna kalkyl är bara räknad på 5 % i ränta eftersom det redan är näst till omöjligt att lösa detta om man inte har en väldigt god lön att skjuta till