

**dlr.kredit**

# Forandring og forretning i landbruget

Finansiering af fremtidens landbrug i en tid præget af forandring  
v/Adm. direktør Jens Kr. A. Møller

7. februar 2023

# Kort om DLR



- **Stiftet i 1960 med det formål at finansiere jordbrugsejendomme i intervallet 45-70 pct. af vurderingen**
- **I dag udlån til landbrug og byerhverv og SIFI-institut**
- **Udlån sker i tæt samarbejde med lokale og landsdækkende pengeinstitutter**
- **Stabil indtjening og robust kapitalgrundlag – udlån 180 mia. kr., egenkapital 15,5 mia. kr. og solvens 22 pct.**
- **265 medarbejdere, heraf 48 lokalt forankrede vurderings- sagkyndige. 23 er landbrugssagkyndige**
- **DLR låner ikke ud til egentlige ejerboliger i Danmark grundet Nykredits sanktionsklausuler i Totalkreditsamarbejdet**

# Udlånsportefølje fordelt på udlånsområde og låntype

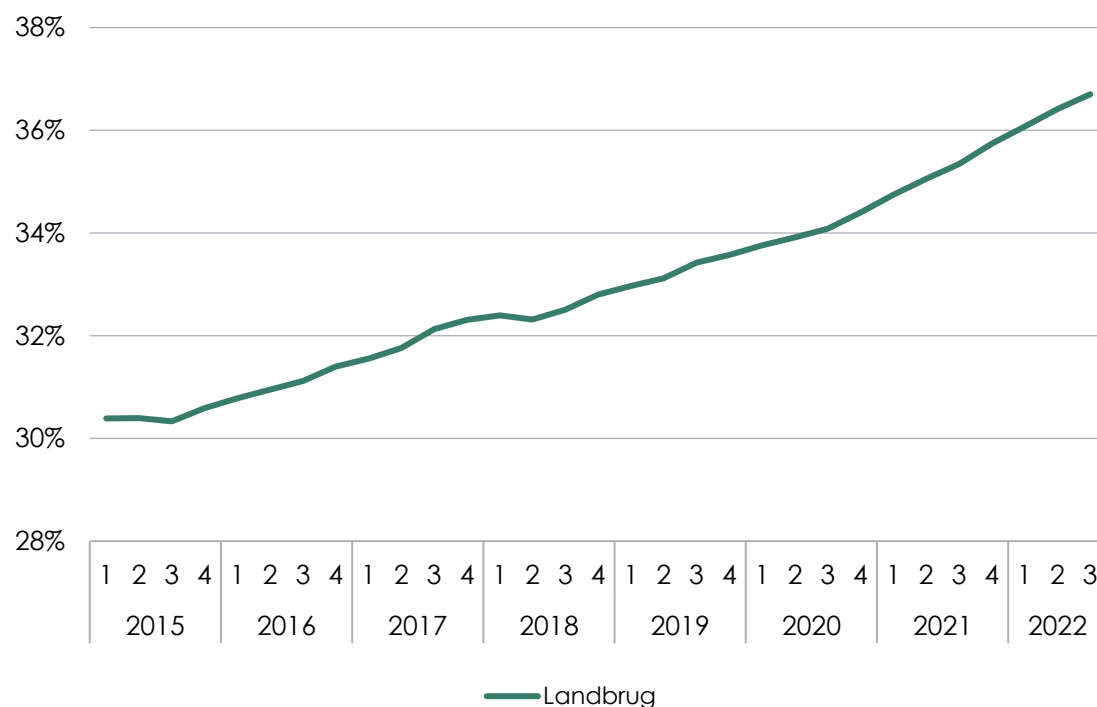
- flere vælger nu variabel rente

## Fordeling på låntyper og ejendoms kategorier

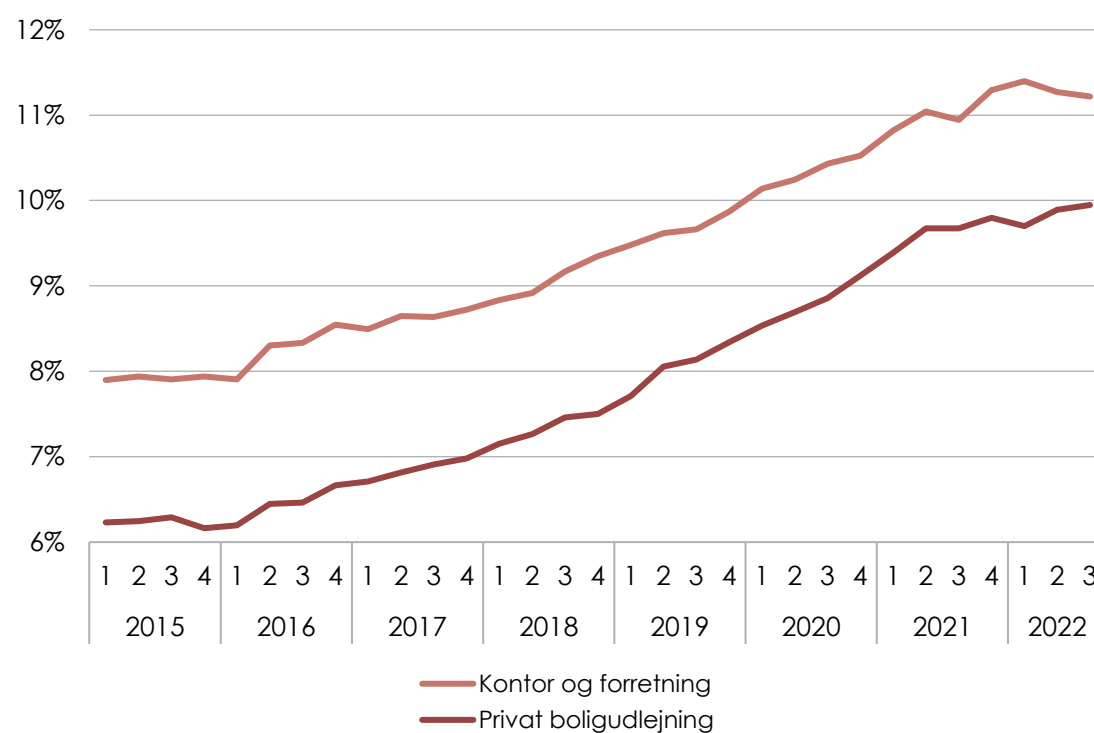
	Mia. kr.		Rentebinding ultimo 2022		Rentebinding ultimo 2021			
			Fast rente	0 – 2 år	3 – 5 år	Fast rente	0 – 2 år	3 – 5 år
Landbrug	<b>93,7</b>	<b>51,5%</b>	14%	67%	19%	22%	54%	24%
Ejerbolig inkl. boliglandbrug	10,4	5,7%	54%	19%	27%	59%	14%	27%
Kontor og forretning mv.	35,2	19,4%	36%	35%	28%	46%	24%	30%
Privat boligudlejning mv.	42,6	23,4%	35%	39%	27%	45%	25%	29%
<b>I alt</b>	<b>181,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>25%</b>	<b>51%</b>	<b>23%</b>	<b>34%</b>	<b>40%</b>	<b>26%</b>

# Markedsandele

**DLRs markedsandel  
Landbrug**



**DLRs markedsandel  
Kontor og forretning - Privat boligudlejning**



# DLRs overordnede syn på landbruget

## Styrkepositioner

- **Stærkt fagligt know-how**
- **Stærk omstillingsevne**
  
- **Høj effektivitet / god konkurrencekraft**
- **Producerer høj kvalitetsprodukter**
  
- **Stærk infrastruktur – andelsselskaber og følgevirksomheder, landbrugsrådgivningen, finansieringssystemet**
  
- **Bred palette af klima- og energiløsninger**
- **Fortsat behov for flere fødevarer – også animalske proteiner**



# DLRs overordnede syn på landbruget

## Udfordringer

- Klimabelastning – både fagligt og politisk (CO<sub>2</sub>e og næringsstoffer)
- Forbrugeradfærd
- Politiske risici
- Regeringsgrundlag og politiske aftaler udstikker rammerne på nogle områder

## Konsekvens af høj CO<sub>2</sub>e-afgift på biologiske processer

- En stor del af mælke- og slagtesvineproduktionen må forventes at forsvinde
- Stort fald i værdierne af staldanlæggene og også værdifald på landbrugsjord
- Indkomsttab i landbruget og stor negativ effekt på følgeerhverv og forarbejdningsindustrien
- Stort værditab for landbruget og stærkt forringede lånemuligheder
- MEN – ændrede rammer for effekten af CO<sub>2</sub>e-afgift i regeringsgrundlaget

**DLR ser landbruget som et erhverv med gode forretningsmæssige muligheder – også i fremtiden, hvis de politiske rammevilkår er "balancerede"**



An aerial photograph of a white wind turbine standing in a lush green field. The turbine's three blades are spread out, and its central nacelle is visible. The surrounding landscape is a mix of vibrant green grass and darker, possibly tilled or irrigated, areas, creating a textured and layered appearance. The lighting suggests a bright, clear day.

# ESG og Bæredygtighed

– en udfordring og en forretningsmæssig mulighed



# Indledende bemærkninger

## Bæredygtighed – hvad er det?

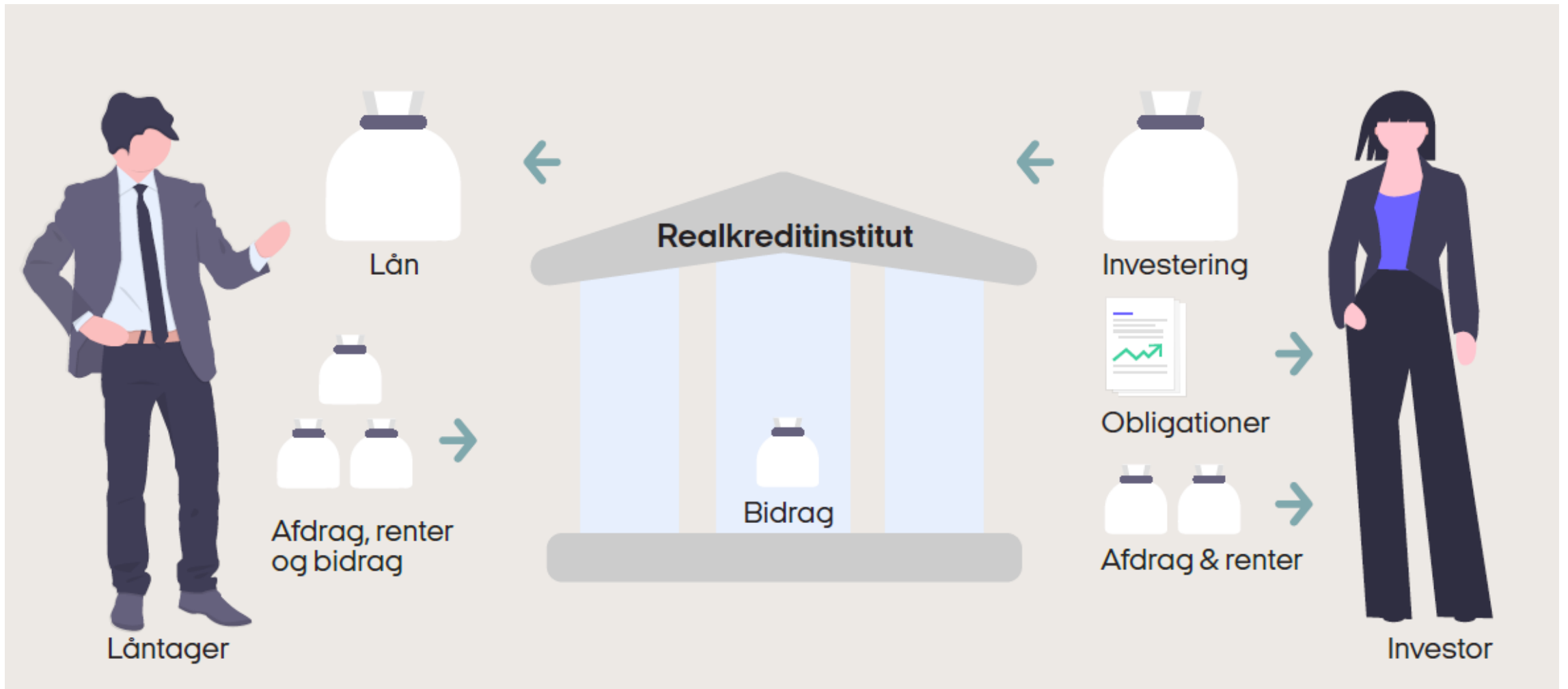
- Bæredygtighed kan summeres i tre bogstaver E, S og G
- ESG-faktorer repræsenterer miljø, sociale forhold og virksomhedsledelse, der kan have en positiv eller negativ indflydelse på vores samfund
- Fokus på E grundet global opvarmning
- Bæredygtighedsrisici er både fysiske risici og omstillingsrisici

## Derfor er DLR optaget af bæredygtighed:

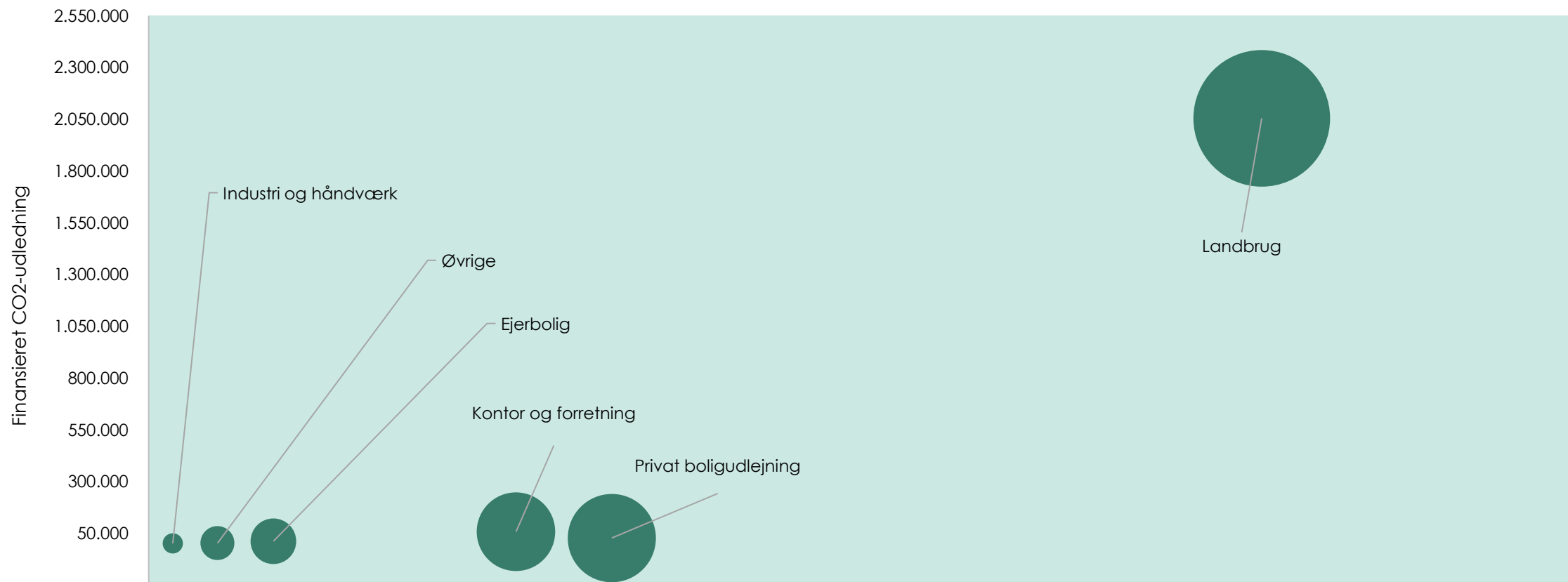
- Nyt vigtigt område for DLR – ikke mindst pga. investorkrav (pga. funding-struktur har kravene ramt realkreditinstitutterne tidligere end pengeinstitutterne)
- Bæredygtighed kan få betydning for DLRs pantsikkerheder og låntagernes betalingsevne
- DLR skal kunne håndtere de risici, der er forbundet med den bæredygtige udvikling



# Investorerne krav har stor betydning for låntagerne i realkreditsystemet

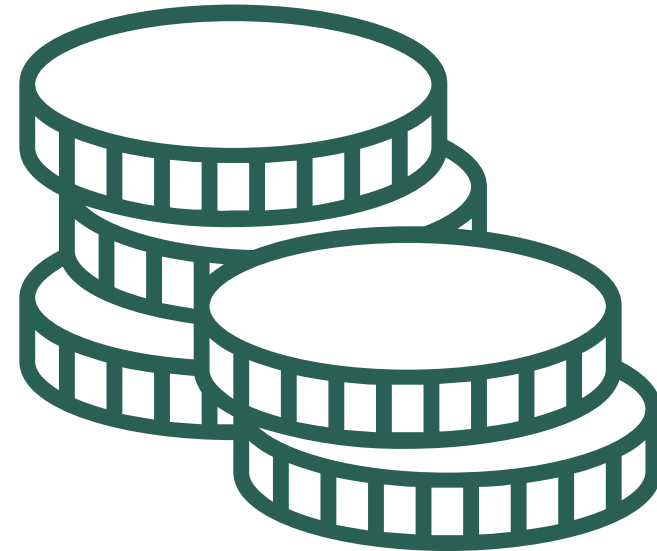


# Finansieret CO<sub>2</sub>-udledning for DLRs udlånsområder



# Hvad kræver investorerne

- **Krav om bæredygtighedsdata på porteføljeniveau så de kan se niveauet for CO2e-belastningen og porteføljens udvikling over tid**
- **Investorerne er underlagt:**
  - **Eu's "Action plan for sustainable finance"**
  - **Eu's bæredygtigheds taksonomi**
- **Derfor skal DLR skal have data fra låntagere**
- **Vigtig for at låntagerne kan få fortsat billige realkreditlån (prissætning på obligationerne)**
- **MEN landmændene skal tænke ESG af hensyn til salg af deres produkter og den langsigtede værdi af deres ejendom – IKKE primært af hensyn til finansieringen**





# Klimarisici for DLR

## Mulige risici

- **Kreditrisiko – lavere pantværdi og ”stranded assets”**
  - Klimaomstillingsrisici
  - Fysiske risici
  - Forretningsrisiko for CO2e-intensive sektorer
- **Likviditetsrisiko, hvis investorerne mister tilliden til obligationernes bæredygtighed**
- **Operationel risiko, hvis DLR ikke lever op til reguleringen eller investorkrav**

## Sådan håndterer vi dem

- **Kortlægger klimarisikoen for DLRs kunder og de sikkerheder, der ligger som pant for DLRs lån**  
– kræver data
- **Sikre den fornødne sikkerhed bag de udstedte lån**  
– kræver data
- **Bidrager til reduktion af klimarisici**  
– kræver data

## Klimarisici i den finansielle sektor – konsekvensanalyse



# Strategi for indhentning af ESG-oplysninger

## Vi vil spørge kunderne

- Vigtigt at kunderne inddrages
- Spørgsmålene viser også kunderne, hvad der indgår i ESG-bedømmelserne
- Motivere til bæredygtige tiltag i fremtiden

## Vi vil undgå at spørge om noget, kunderne skal "slå op"

## Vi vil starte med at spørge kunder, der søger om ny belåning

- De er i processen og er motiverede for at deltage

## Data for CO2e-modelberegnes

## Senere skal vi finde en model til at få data på størstedelen af porteføljen

### Det er en model i udvikling

- Hvad SKAL vi vide?
- Hvordan reagerer kunderne på det her tiltag?
- Hvordan udvikler standarderne sig?
- For landbrug kan ESGreen Tool på sigt afløse en del af spørgsmålene – måske dem alle
- Øvrige erhverv er ikke særligt langt med branchestandarder

Vi skal passe på ikke at gøre det "sværere" end det er – det skal datalægges  
DET SVÆRERE ER AT NEDBRINGE CO2e-BELASTNINGEN

# ESG-forhold hos landbrugskunder

## - hvad spørger vi landbrugskunderne om?

### Bedriften generelt

- Køb/salg af klimakreditter
- Økologi
- Omlægges lavproduktive ukurante arealer til eng, skov mv.
- Bruges grønne energikilder

### Fodring

- Produceret i nærområdet eller importeret

### Gyllehåndtering

- Leveres til biogasanlæg
- Forsures gyllen

### Markbruget

- Drives jorden med reduceret jordbearbejdning
- Præcisionslandbrug
- Flerårige afgrøder, græs mv. i markplanen
- Frivillige efterafgrøder

### Dyrehold

- Leveres under hjerteordningen
- Dødelighed i besætningen

### Ansættelsesforhold

- Overenskomstforhold
- Ansættes praktikanter, elever, studerende
- Anciennitet
- Forebygges arbejdsulykker

### Ledelsesforhold

- Involveres nærområdet
- Bruges gårdråd/bestyrelse aktivt
- Udarbejdes plan for fortsat drift ved nedbrud/krise
- Nedskrevet strategi
- Søges inspiration og sparring udefra
- Bemærkninger/anmærkninger ved kontrolbesøg

**Bedriftens CO2-emission modelberegnes, indtil vi kan modtage data**



# Dataindhentning i fremtiden

## Vigtigt

- Ensartede og valide CO2e-data og andre ESG-data
- Fagligt baseret og verificeret
- Høj datakvalitet og automatisk overførsel

## ESGreen Tool

- Foreslår og beregner en mulig effekt af tilvalgte virkemidler
- Kan hjælpe landmanden til at udarbejde en handlingsplan
- Der er aktuelt ca. 800 unikke brugere af ESGreen Tool
- Dataoverførsel med samtykke
- Når landmændene og datagrundlaget er modne til det



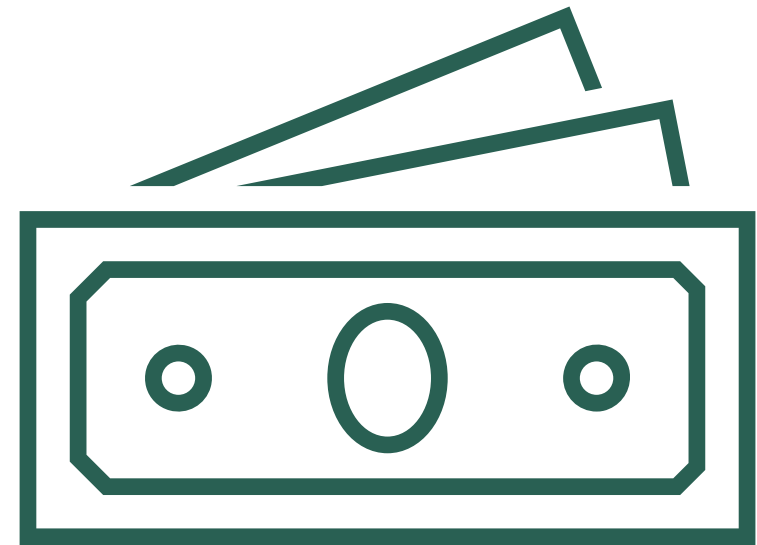
*Kan ikke stå alene – udvikling af "S" og "G" delen?*

**DLRs datatræk på ESGreen Tool forventes at blive en del af de data, vi vil anvende ...**

# De næste par år

## - hvad med låntagerne /kunderne?

- DLRs låntagere skal tænke bæredygtighed for at fremtidssikre deres forretning og tjene penge – IKKE primært af hensyn til finansiering
- Låntagere skal i første omgang sikre synlighed omkring alle de gode ting, de allerede gør – lavthængende frugter
- Låntagere skal fokusere på tiltag, der nedbringer klimabelastningen og imødegår en CO2-afgift samt tilfredsstiller forbrugerne
- DLR vil ikke sortere ikke-bæredygtige kunder fra, men 'markedet' vil højst sandsynligvis gøre det på sigt via prissætningen
- DLRs handlingsplan: DLR vil arbejde for, at udledningerne fra vores landbrugsportefølje som minimum reduceres i samme takt, som er nødvendig for at nå den politiske målsætning



# Forretningsmæssige muligheder i bæredygtig omstilling

## Adgang til at producere og afsætte

- Forbrugernes og politikernes accept
- Fortsat højværdiprodukter, der afsættes som sådan

## Alternative forretningsmuligheder

- Sol
- Biogas
- Vind
- CO<sub>2</sub>-lagring
- Biodiversitet/natur

- og så skal landmændene sørge for at få betaling for det, der skabes af værdi!





# DLRs grønne mål

”DLRs mål er, at vi sammen med aktionærpengeinstitutterne og kunderne vil være en betydelig aktør i finansieringen af den bæredygtige omstilling inden for DLRs væsentligste udlånsområder”

# Den økonomiske situation

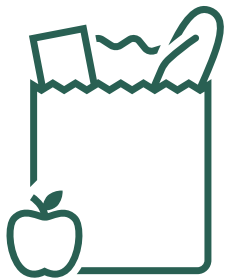
- samfundsøkonomi og landbruget

# Den økonomiske situation

## - kort fortalt

### Høj inflation

- Inflation har været kraftigt stigende i 2021 og 2022
- Kerneinflationen er også steget
- Lønninger er ikke steget i samme takt som priserne - endnu
- Forventninger til faldende men fortsat høj inflation i 2023 og 2024



### Højere renter

- Høj inflation har fået centralbanker til at hæve styringsrenterne
- Målet er at skabe ligevægt mellem udbud og efterspørgsel
- Centralbanker er stoppet med at købe obligationer
- Realkreditrenterne er også steget



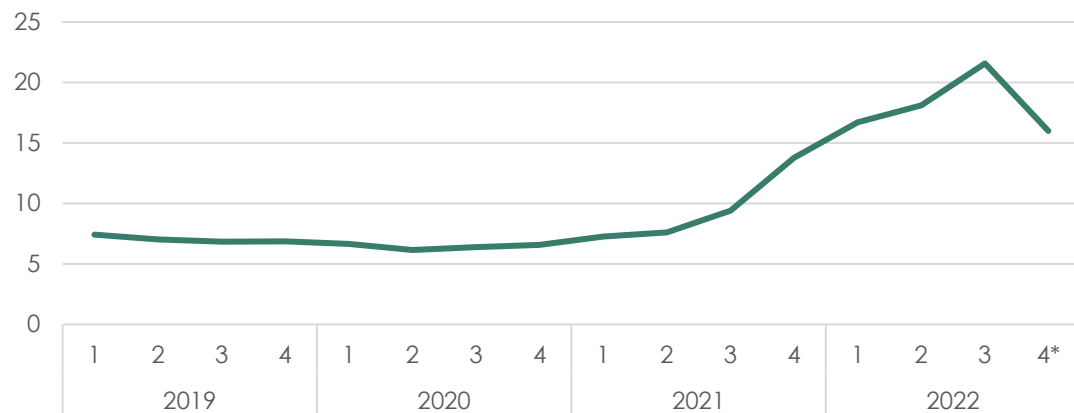
### Svagere økonomisk vækst

- Tegn på vækstafdæmpning – både globalt og i Danmark
- Høj inflation og højere renter har ændret forventningerne markant
- Nationalbanken forventer 0 pct. vækst i 2023 – tidligere 2 pct.



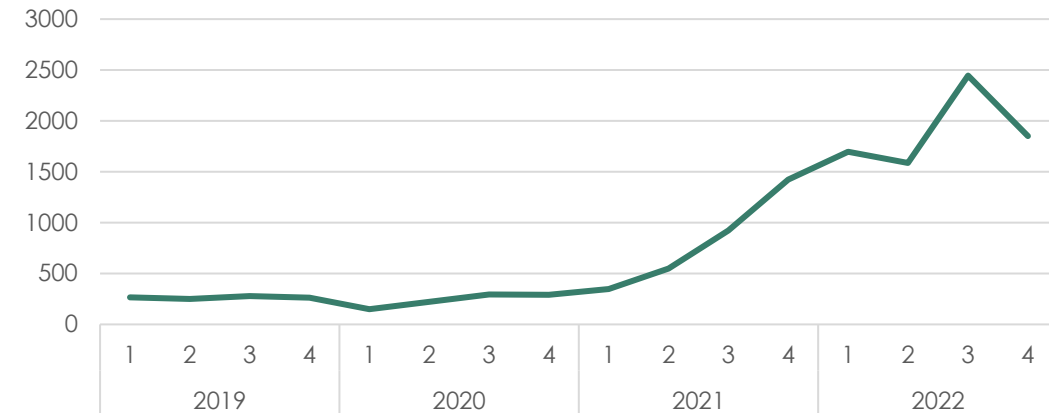
# Energiprisernes himmelflugt - presser den vestlige økonomi

## Gaspris for husholdninger (kr./m<sup>3</sup>)



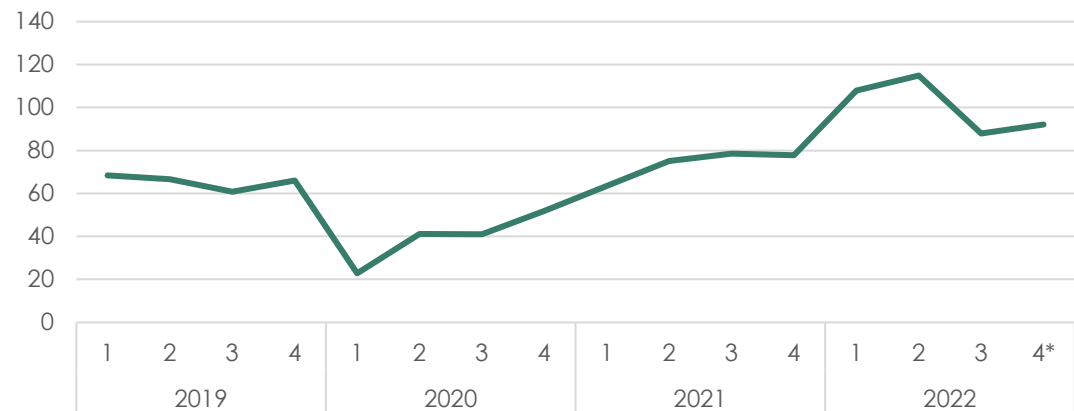
Kilde: Andel Energi

## Elpris Østdanmark (kr./MWh)



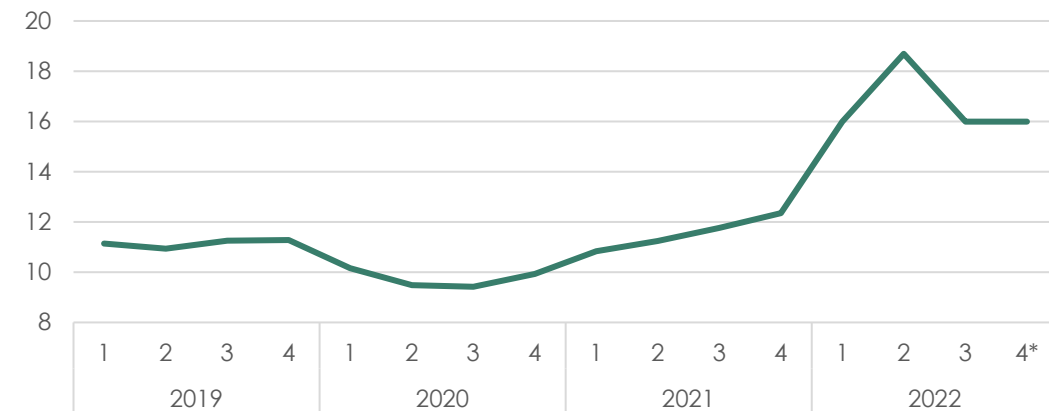
Kilde: Nord Pool

## Udvikling i prisen på olie opgjort pr. kvartal (USD/pr. tønde)



Kilde: Bloomberg

## Forbrugerpris på autodiesel (kr./liter)



Kilde: DrivkraftDanmark

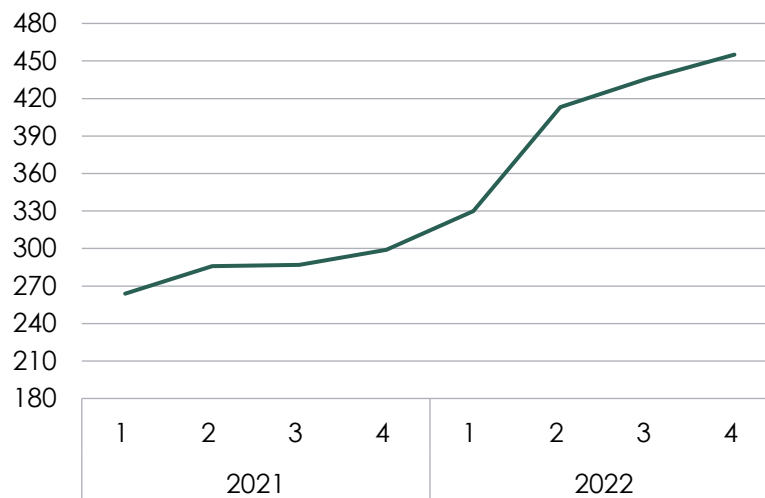
# Prisudvikling på landbrugsprodukter

Udvikling i prisen på slagtegrise opgjort pr. kvartal (kr./kg)



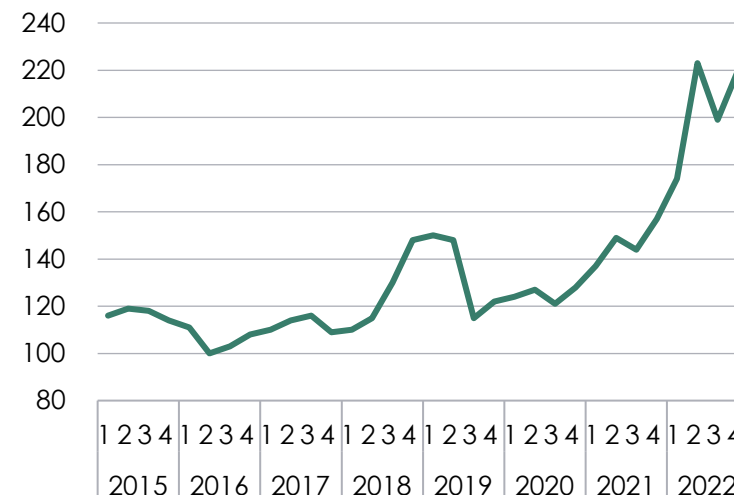
Kilde: SEGES

Udviklingen i mælkepris opgjort pr. kvartal (øre/kg)



Kilde: SEGES

Udvikling i prisen på foderhvede opgjort pr. kvartal (kroner/100 kg)

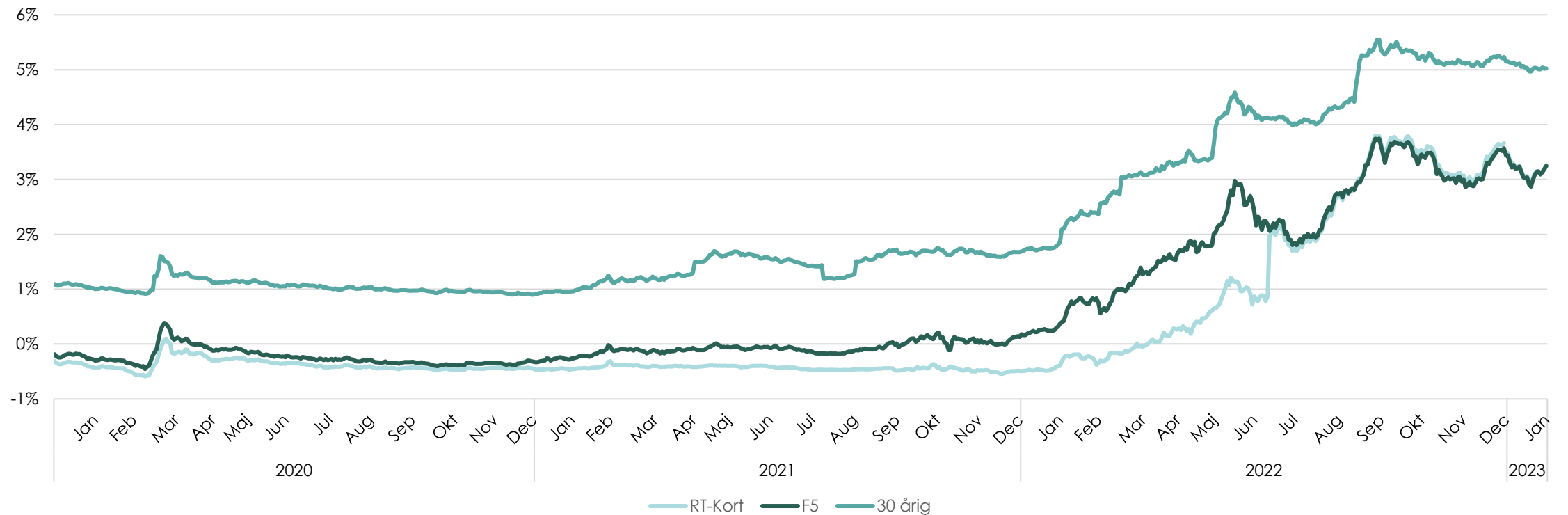


Kilde: SEGES



# Renteudviklingen

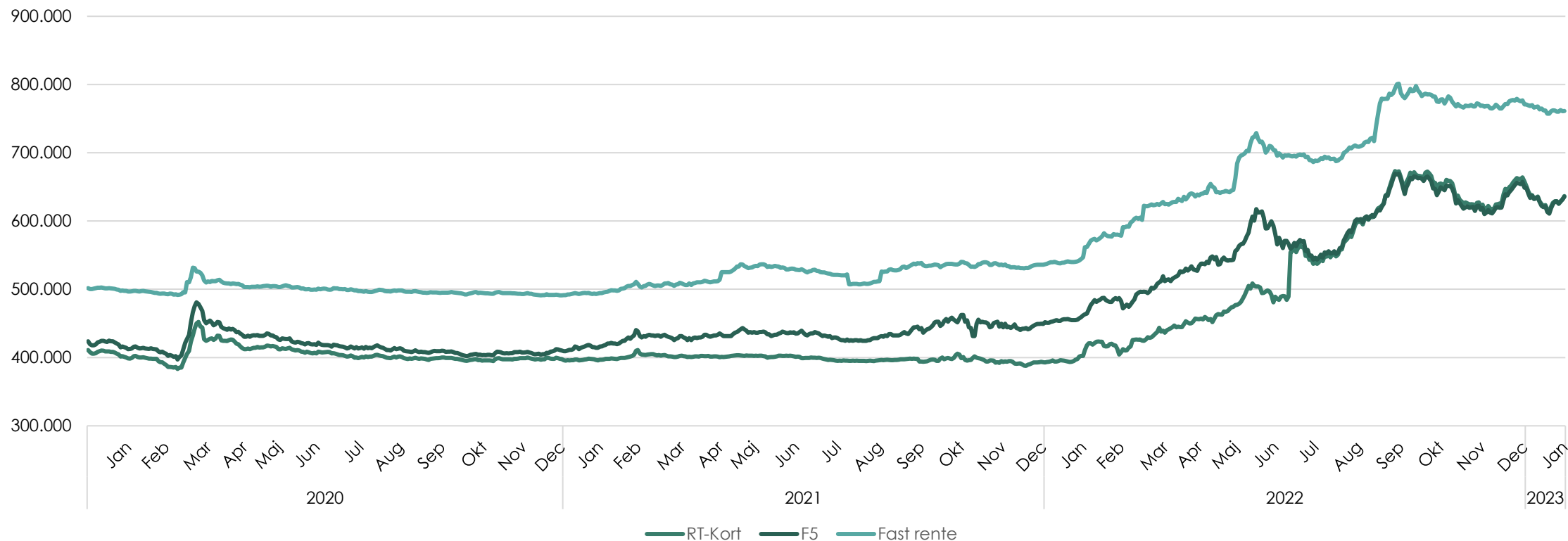
## Renteudvikling 2020-2023 (effektiv rente)



# Udvikling i årlige ydelse på et 30-årigt DLR-lån med afdrag

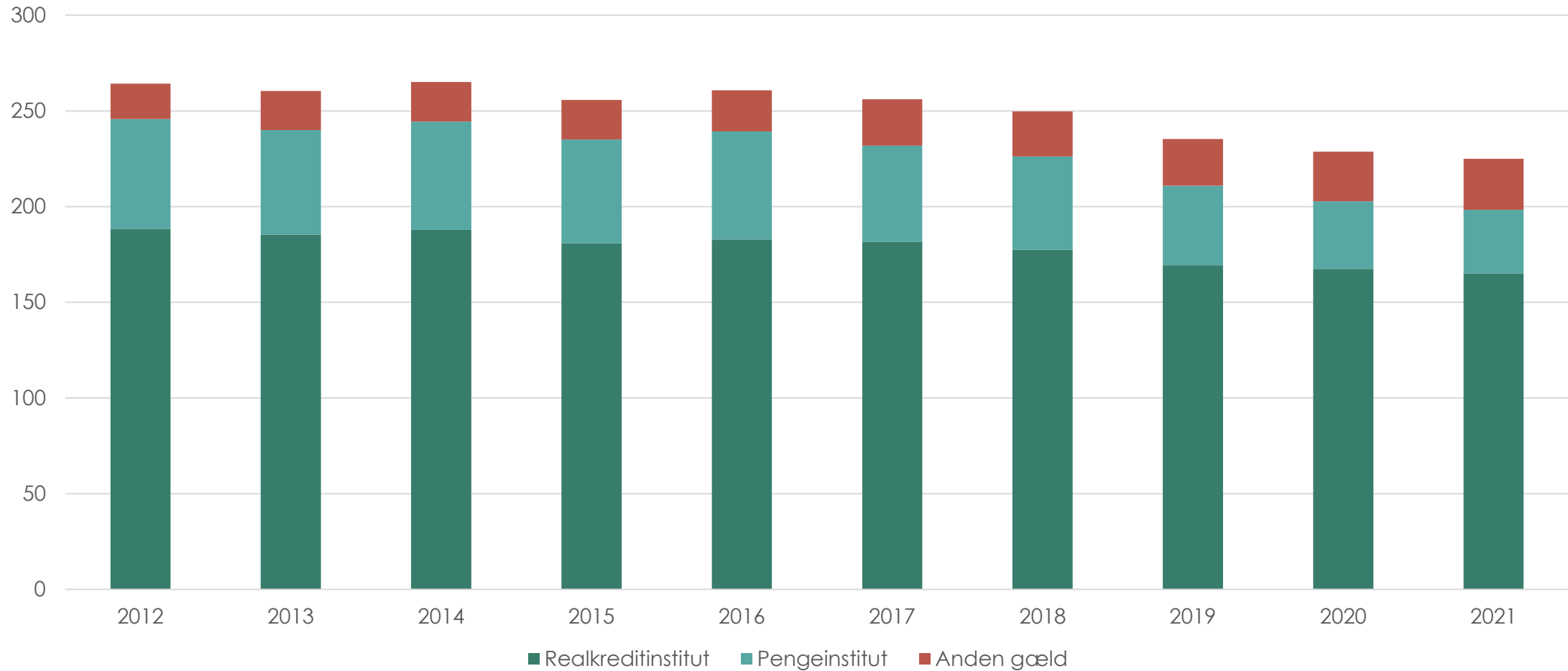
Hovedstol: 10 mio. kr.

Udvikling i ydelse på 30-årigt DLR-lån med afdrag, 2020-2023 (kroner)



# Stort fald i landbrugets gæld

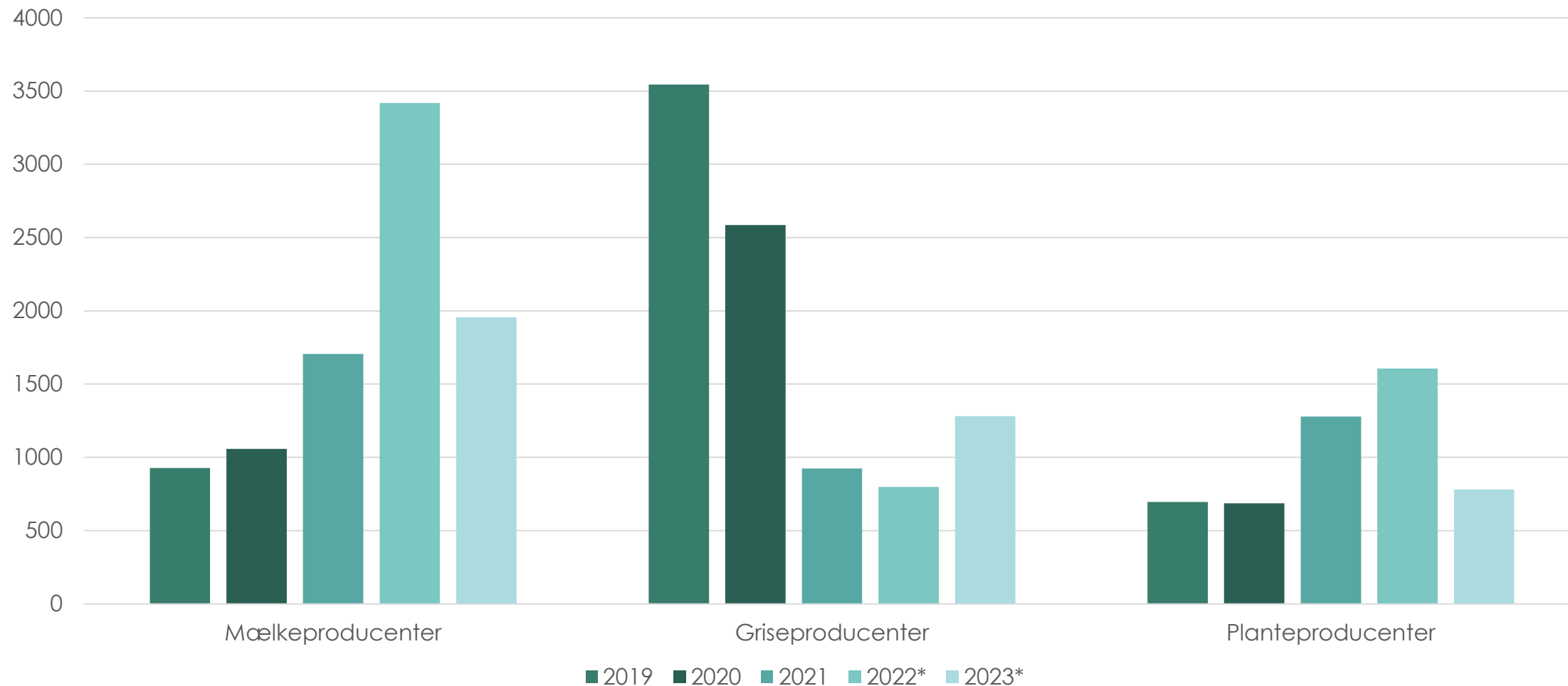
Heltidslandbrugs gæld fordelt efter udgiftstype (mia. kr., løbende priser)



Kilde: Danmarks statistik

# Landbrugets indtjening

## Heltidsbrugs gennemsnitlige driftsresultat før ejeraflønning (t.kr.)



Kilde: SEGES, \* Prognose fra SEGES baseret på endelig resultater 2020 og foreløbige resultater 2021

# Opsamling

- De vestlige økonomier står over for en opbremsning i væksten - måske en recession - som følge af stigende priser og rentestigninger
- Landbruget har fået styrket indtjeningen med de stigende råvarepriser og et forbedret bytforhold – undtagen grisene
- Stigningerne i produktpriserne forventes også at kompensere for rentestigningerne
- Landbrugets gæld er reduceret de senere år – og aktivpriserne er ikke steget
- De er realiseret pæne effektivitetsstigninger på bedrifterne de senere år

Samlet er det vores vurdering, at landbruget er godt rustet til en kommende økonomisk opbremsning/recession







# Landbrugsfinansiering



# Vigtige forhold ved finansiering

- bedriftens økonomi – traditionel kreditvurdering har fortsat stor betydning

## Indtjeningsforhold

- Resultater
- Likviditet
- Effektivitetsmæssige nøgletal

## Kapitalforhold

- Egenkapital
- Korrigeret egenkapital
- Reel soliditet

## Fremtidssikret produktionsforhold

- Miljøgodkendelse
- Lovkrav

## ESG-forhold



# Rapportering fra kunderne

- traditionel økonomirapportering suppleres med ESG-rapportering

- **Fortsat behov for økonomirapportering i form af årsrapporter og budgetter/budgetopfølgning**
- **Vi efterspørger og anvender ESG-rapportering som supplement til økonomirapportering**
- **På kunde- og bedriftsniveau har vi behov for indblik i status og udvikling vedrørende både økonomi og ESG**

**Gode ESG-forhold kompenserer ikke for svag indtjening**



# Vigtige forhold ved finansiering

## - DLRs krav til landmandens driftslederevner

- **Stor faglig dygtighed inden for den pågældende produktionsgren – skal kunne "passe bedriften selv" – men ikke nødvendigvis alene!**
- **"Brænde" for den pågældende produktionsgren og have lyst til hele tiden at være fagligt på forkant**
- **Forståelse for den driftsmæssige risiko på bedriften**
- **Være god til omkostnings- og effektivitetsstyring i produktionen**
- **Have økonomisk og finansiel forståelse og interesse**
- **Have ledelsesmæssig erfaring, hvis landmanden køber et større landbrug med mange ansatte**



# Vigtige forhold ved finansiering

- ejendommen/pantet – handelsværdi/panteværdi



- **Jordværdi**
- **Produktionsanlæg**
  - Er det af en størrelse og kvalitet, så der også er produktion efter et eventuelt ejerskifte?
  - Også i sammenhæng med størrelse i forhold til jordtilliggendet?
  - Er der fortsat produktion også ved et ejerskifte om 5 og 10 år?
  - Produktionsanlæggets opbygning, rationalitet
  - Udviklingsmuligheder på bygningerne eller nybyggeri
  - Harmoni, produktionens størrelse i forhold til harmoniarealet
- **Miljøgodkendelse, aktuelt og muligheder**
- **Pantets fordeling, jord/anlæg, værdifasthed**
- **Afkastningsevne**
- **Løsøre, besætning, høst, beholdninger, betalingsrettigheder**
- **Boligens standard**



# Finansieringsudfordringer

**Strukturudviklingen og bedriftsstørrelsen har altid udfordret finansieringsmulighederne**

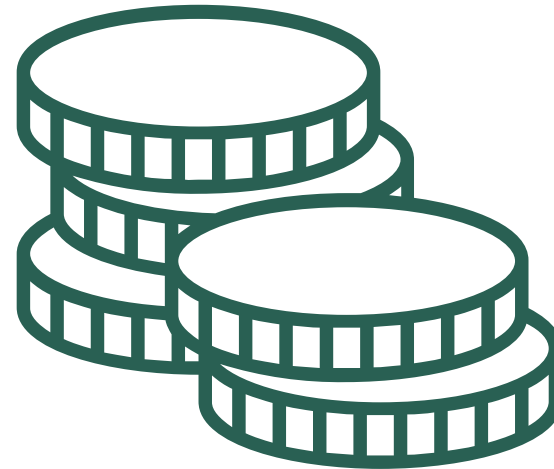
- Men der er også lykkedes at finde finansiering

## **Generationskifte**

- Indenfor eller udenfor familien
- DLRs ramme på 2 mia. kr. til nye landmænd

## **Ejerformer**

- Selveje som enkelt- eller flermannseje (m/k)
- Ekstern investor



# Etableringslån - landbrug

## Etableringslån for landmænd

- Den oprindeligt afsatte pulje på 1 mia. kr. er brugt op
- Der er bevilget yderligere 1 mia. kr.
- Belåningen tilbydes med en bidragsrabat på 0,25 pct. de første tre år samt med halvt lånesagsgebyr og ingen stiftelsesprovision
- Derudover gælder de sædvanlige betingelser

## Forudsætninger

- Lånet ydes i forbindelse med første etablering - Det kan også helt eller delvist være ved gældsovertagelse
- Landbrug er hovederhverv efter etableringen
- Lånet formidles af et af DLRs låneformidlende aktionærpengeinstitutter
- Finansieringen for den enkelte landmand vil være maksimeret til 20 mio. kr.
- Belåningen skal kunne tilbydes efter DLRs almindelige kreditstandarder

# Jordpriser

# Jordpriser baseret på handler

## Observationer fra DLRs interne registreringer af handler

Tkr./ha (antal handler)	2018	2019	2020	2021	2022
Sjælland og øerne *	163 (89)	173 (67)	174 (61)	187 (64)	180 (65)
Fyn	155 (37)	153 (37)	161 (34)	170 (52)	170 (50)
Syd- og Østjylland	138 (120)	134 (146)	136 (131)	139 (152)	152 (214)
Nord- og Vestjylland	140 (95)	141 (85)	143 (128)	142 (169)	153 (182)
<b>Gennemsnitlige jordpriser</b>	<b>147 (341)</b>	<b>146 (335)</b>	<b>146 (354)</b>	<b>149 (437)</b>	<b>157 (511)</b>
<b>Område Fjordland</b>	<b>142 (40)</b>	<b>145 (51)</b>	<b>142 (70)</b>	<b>145 (77)</b>	<b>165 (80)</b>

\*) Prisen dækker over store lokale forskelle på Sjælland vs. Lolland/Falster mv.

# Finanstilsynets seneste jordpriser - 2021

OMRÅDE	KR./HA 2021
Vendsyssel	145.000
Himmerland / Thy / Mors / Salling	155.000
Midtjylland	140.000
Østjylland	160.000
Vestjylland	125.000
Nordvestjylland	135.000
Sønderjylland	140.000
Fyn	140.000
Midt- og Vestsjælland	140.000
Sydsjælland / Stevns / Møn	150.000
Lolland / Falster	225.000
Bornholm	140.000





# Finanstilsynets ”Jordpriser 2022”

- **Finanstilsynet holder løbende øje med markedet for handler med landbrugsjord**
- **Finanstilsynet vurderer, at markedet for landbrugsjord er veludviklet og etableret**
- **Finanstilsynet vil indtil videre tage udgangspunkt i de tidligere offentliggjorte priser ved vurdering af nedskrivninger og solvensreservation**
- **Finanstilsynet forventer ikke fremover at offentliggøre jordpriser til brug for nedskrivninger og solvensreservation. Fremadrettet skal institutterne derfor selv sikre, at de anvender jordpriser, som afspejler en realistisk markedspris**

**Betyder det noget i praksis lige nu? Nej!**



Spørgsmål?