

dlr·kredit



Juletræsplantager – Realkreditmæssige overvejelser

Præsentation for Grossistforeningen og John Frandsen, Land & Skovbrug, den 8. august 2022

Adm. direktør Jens Kr. A. Møller, DLR Kredit A/S

Om DLR Kredit

- 1960 Jordbrugsejendomme – eneret i intervallet 45-70 % af værdien frem til 1. januar 1999
- 2001 Omdannet til A/S ejet af pengeinstitutter, Nationalbanken og landbrugets organisationer
Private beboelsesejendomme til udlejning
Private andelsboliger
- 2002 Kontor- og forretningsejendomme (blandede ejendomme)
Ejendomme i Grønland
Alment boligbyggeri
- 2004 Industri- og håndværksejendomme
Kollektive energiforsyningsanlæg
- 2009 Ejerboliger på Færøerne
- 2020 Ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål
- 2021 De første grønne lån udstedes til finansiering af grøn omstilling



Kort om DLR

- I dag SIFI og Danmarks femte største udlåner med låneportefølje, på 180 mia. kr., samt 250 medarbejdere
- Stabile positive regnskabsresultater over en længere periode
- Tilfredsstillende udlånsvækst gennem flere år
- Portefølje mere diversificeret:
 - Bevæger sig mod 50/50 fordeling mellem udlån til landbrug og andet erhverv



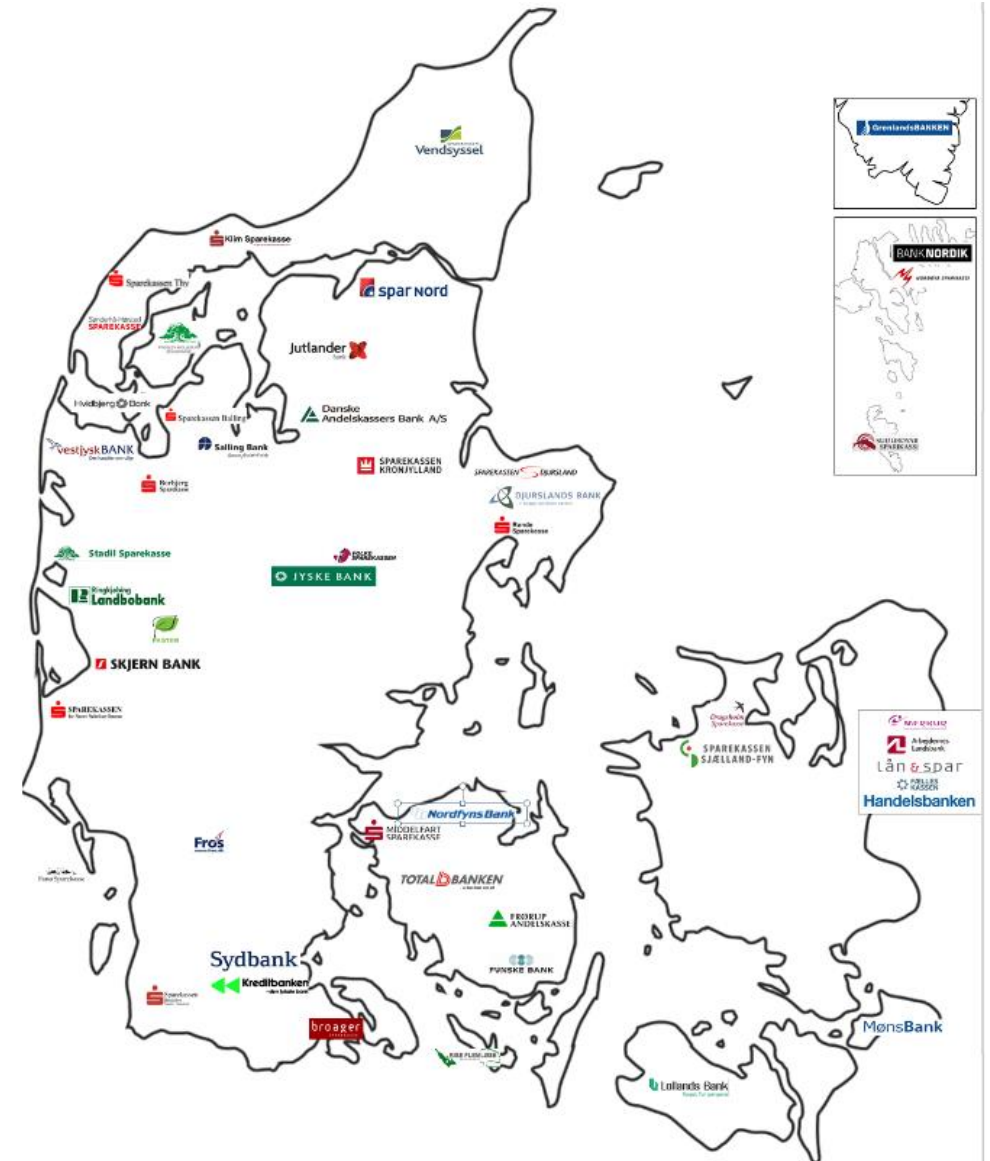
DLRs forretningsmodel

Aktionærpengeinstitutterne

- Formidler DLR-lån til kunden
- Håndterer kundeforholdet
- Varetager salg og rådgivning
- Bærer i al væsentlighed risikoen på formidlede lån
- Ejer aktier og holder kapital svarende til udlånet

DLR Kredit

- Værdiansætter ejendomme
- Kreditbehandler og "udmåler" lån (Egen kreditpolitik)
- Sælger DLR-obligationer, sikrer funding og dækker kapitalomkostninger
- Administrerer låneporteføljen
- Understøtter pengeinstitutterne med digitalt rådgivningsværktøj.



Udlånsportefølje

Fordelt på udlånsområder

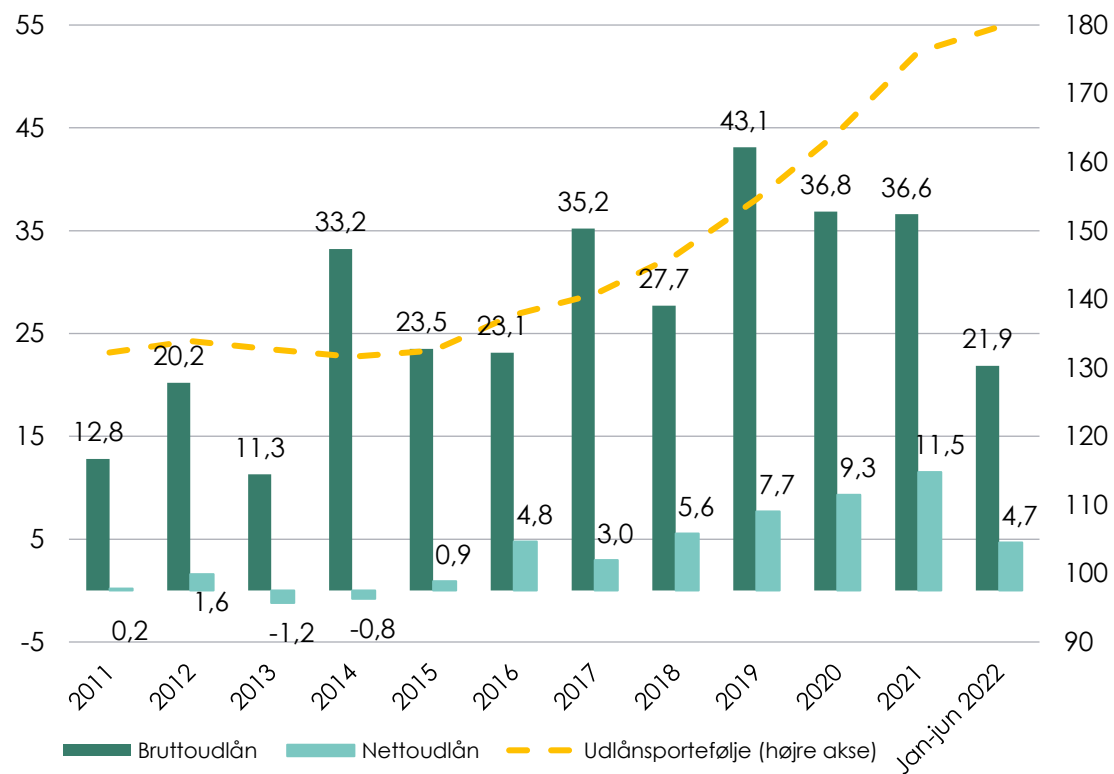
DLRs udlånsportefølje pr. ultimo juni 2022

	Obligations restgæld (mia. kr.)	Fordeling på ejendoms kategorier
Landbrug	93,7	52,1%
Ejerbolig inkl. boliglandbrug	10,3	5,7%
Kontor og forretning mv.	34,2	19,0%
Privat boligudlejning mv.	41,6	23,1%
I alt	179,8	100,0%

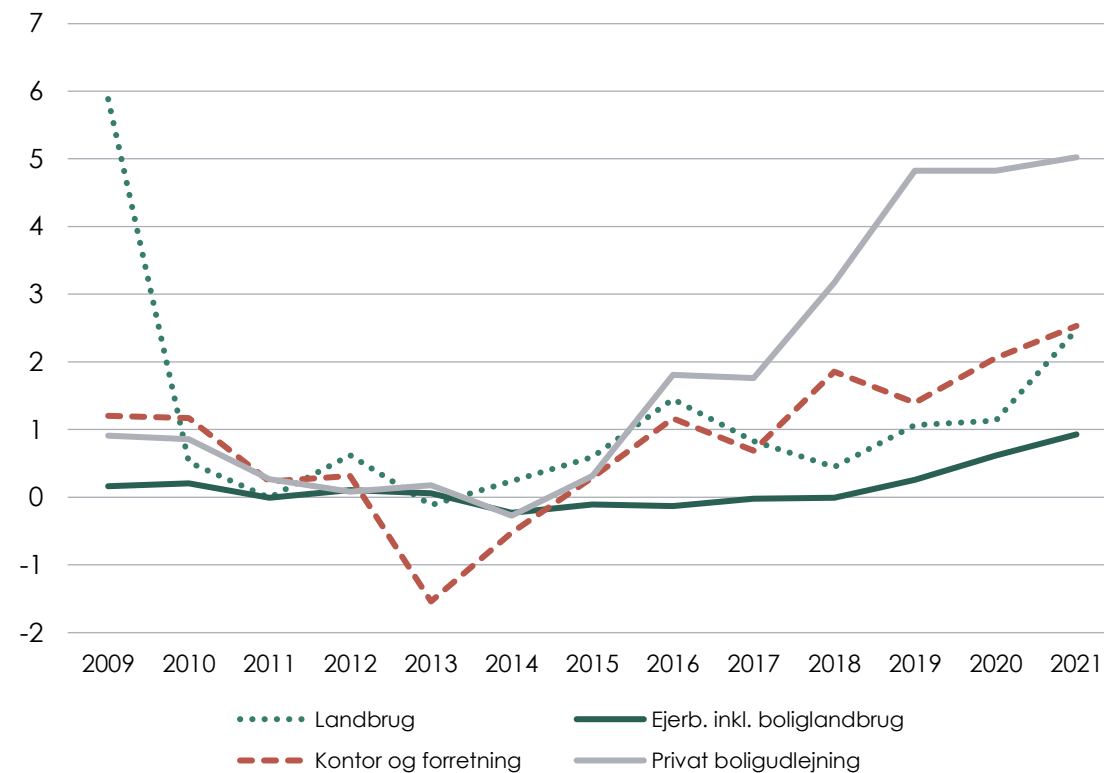


Udlånsudvikling

Udlånsaktivitet (mia. kr.)

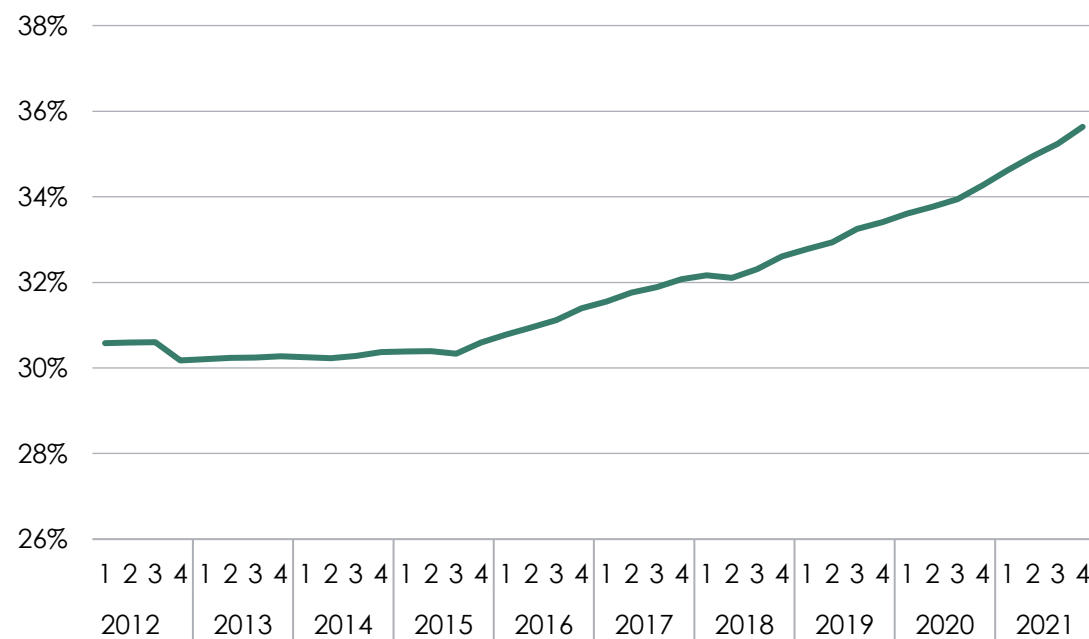


Udviklingen i DLRs nettoudlån (mia. kr.)

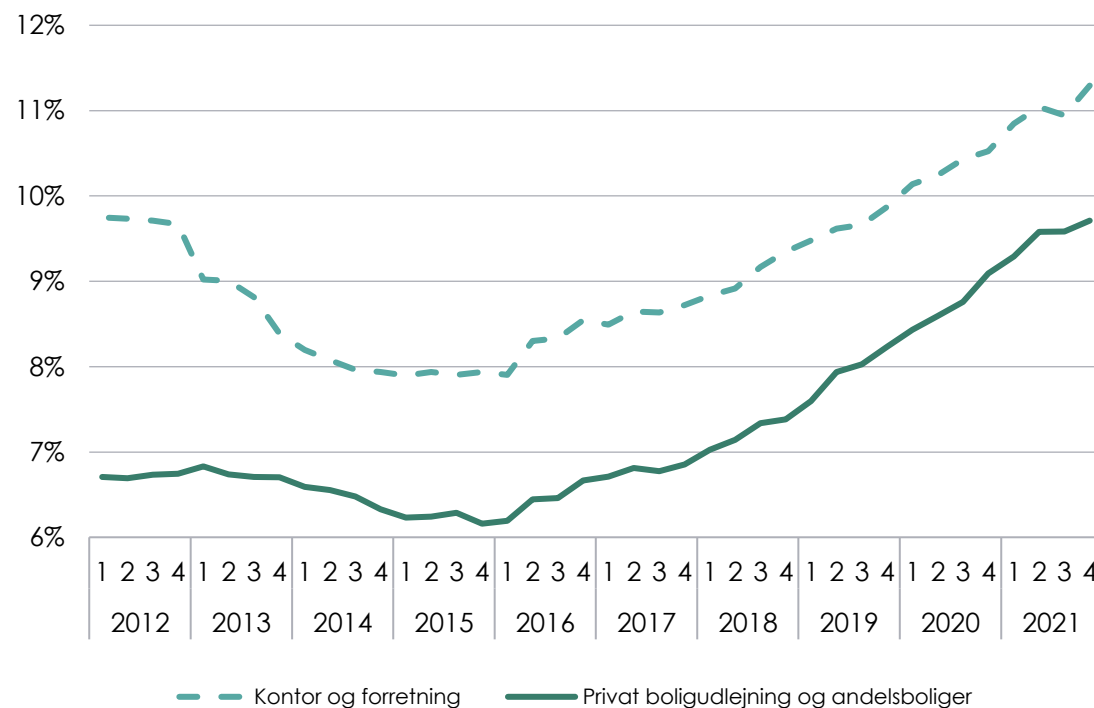


Markedsandele

**DLRs markedsandel
Landbrug**



**DLRs markedsandel
Kontor og forretning samt privat boligudlejning**



Hvorfor finansierer DLR ikke ejerboliger?

Risikospredning og obligationsvolumen

- Grundlæggende ville det gavne DLRs risikospredning og obligationsvolumen med finansiering af ejerboliger og fritidshuse

Efter Nykredits køb af Totalkredit i 2003 var der følgende vilkår frem til 2008/2010

- DLR måtte ikke træffe beslutning om at belåne ejerboliger og fritidshuse
- Nykredit havde en forkøbsret til DLRs aktier
- Særlig økonomisk "straf" for formidling af lån til ejerboliger/fritidshuse til andre end Totalkredit

Efterfølgende er indgået en "Hovedsamarbejdsaftale"

- Et pengeinstitut kan miste samtlige TK-provisioner, hvis der blot formidles ét lån i én ejerbolig til ét andet institut mod honorering
- Dette er "accepteret" af konkurrencemyndighederne

Jyske Bank udfordrer p.t. TK's samarbejdsmodel





Juletræsplantager

- Realkreditmæssige overvejelser

Landbrugsdrift med produktion af juletræer

- Realkreditmæssige overvejelser



Agerjord med juletræer

- Værdisættes som agerjord i området
- Fradrag for omkostninger til genetablering af mulighed for traditionel planteavl
 - Rodfræsning og bonitet
- Juletræerne betragtes som afgrøder, der ikke indgår i værdisætningen og låneudmålingen
- Med rette kapitalforhold kan juletræsproduktionen realkreditfinansieres på tilfredsstillende vis
- Vigtigt med opbakning fra pengeinstitut

Landbrugsejendomme med juletræsproduktion

- projekter med udlejning til tredjemand

- Servitutter om tredjemandsrettigheder til juletræsproduktion
 - Forpagtningskontrakter
 - Dyrkningsrettigheder
- Reducerer ejendommens omsættelighed
 - En køber opnår ikke fri dispositionsret over ejendommen
- Reduceret værdi er en konsekvens af reduceret omsættelighed
- Servitutter om forpagtningskontrakter, dyrkningsrettigheder og lignende respekteres ikke



Juletræsproduktion

- Likviditetsbehov

- Juletræerne er en afgrøde med 5 – 10 års produktionstid
- Pengebindingen i produktionstiden er et driftsfinansieringsbehov
- Bør håndteres med
 - Egenkapital
 - Driftsfinansiering i pengeinstitut



Juletræsproduktion

- finansieringsmæssige forhold

- Producenter, der har betydelig erfaring med kontinuerlig produktion af kvalitetstræer - sikre know-how og teknisk udstyr
- Stabile afsætningskanaler – længerevarende relation
- Passende volumen i produktionen ("hobby-produktion" er et udsat marked)
- Bæredygtighed / certificering

DLR tror på fortsat juletræsproduktion i Danmark – kompetence og klima er vigtige forudsætninger



Bæredygtighed – en ny dagsorden

- der er kommet for at blive



Klimaaftale for landbruget

Grundlæggende en god aftale

- Bred politisk opbakning, hvilket bør sikre stabilitet
- Fokus på udvikling og ikke afvikling af landbruget
- Væsentligt element er forskning og udvikling i CO₂ reduktion/binding
- Ekstra 2 mia. kr. til udtagning af landbrugsjord
- N-reduktion via kollektive virkemidler (frivilligt). Hvis dette ikke er tilstrækkeligt, så kan målrettet regulering anvendes, men mod compensation
- Reduktion i og udjævning af grundbetalinger under Søjle 1 (Ny CAP)
- Seks forskellige ECO-schemes: økologi, miljø- og klimagræs, plantebaseret produktion, ekstensivering af landbrugsjord, målrettet regulering samt biodiversitet og bæredygtig finansiering for Søjle 1
- Forventning om neutral eller svag positiv effekt på jordpriserne



DLRs grønne mål

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

Grøn RT-Kort til bæredygtige investeringer

Grønne bygninger

- ✓ Nye bygninger opført efter 1. januar 2021 med energimærke A2020
- ✓ Energimærkede bygninger opført før 1. januar 2021 med energimærke A2020, A2015, A2010 eller B

Bæredygtigheds certificerede landbrug

- ✓ Økologicertificerede bedrifter med økologisk jordbrug og/eller med økologisk animalsk produktion
- ✓ Øvrige certificeringer

Energiforbedringer

- ✓ Investeringer i bygninger, der nedbringer energiforbruget med mindst 30 pct.

Grønne landbrugsinvesteringer

- ✓ Grisestalde med gylleforsuring
- ✓ Grisestalde med hyppig gylleudslusning og aftale om levering til biogasanlæg

Grønne energikilder

- ✓ Vindmøller
- ✓ Solcelleanlæg opsat på bygninger
- ✓ Varmepumpeanlæg

Flere kriterier på vej...

Udbygges med andre mål for bæredygtighed, f.eks. cirkulær økonomi, biodiversitet og vand

Tak for ordet