

Grise, Økonomi og ledelse

Beregn rentabilitet når du investerer i nye so- eller slagtegrise ejendomme

Med det nye regneark, kan du beregne rentabiliteten ved et byggeprojekt af henholdsvis en ny soejendom eller en ny slagtesvineejendom, baseret på langsigtede realistiske forudsætninger med hensyn til foder og svinenoteringer samt egne forudsætninger.

Manual

Prognosen er opdateret med en ny prognose på mellemlang sigt fra SEGES Innovation. Når det er på mellemlang sigt, er det fordi verden ikke er helt, som den plejer at være, og der derfor er helt nye niveauer i spil, som måske ikke bare er kortvarige, men holder i længere tid.

[Hent eller læs regneark til beregning af rentabilitet ved byggeprojekt](#)

Foderpriserne er påvirkede

Prognose på mellang lang sigt fra SEGES Innovation er med den nuværende situation i Ukraine en slagtegrisefoderpris på 2 kr./kg slagtegrisefoder, en notering på ca. 11,5 kr./kg ved dette prisniveau og en samlet afregnings på ca. 12,9 kr./kg ved dette foderprisniveau i Danmark.

Egne foderpriser i kalkulen bør altid sættes i forhold til det foderpris niveau som anvendes i prognosen, men kan både være noget højere eller lavere. Afregningsprisen som anvendes, bør ligeledes afspejle foderpris niveau, da der altid er en sammenhæng indenfor en kort årrække, mellem foderpriser og noteringsniveau i Danmark.

Byggepriserne i Danmark er steget

Af andre ting kan nævnes at byggepriser i Danmark er steget ca. 20 % og renteniveauet også er steget.

Det gør det sværere at få rentabilitet i et byggeri her og nu, men samme forhold gør sig gældende i udlandet. På kort sigt over nogle år, forventes der en reduktion i udbud af grisekød i EU, fordi næsten ingen bygger nye stalde lige nu.

Men måske kan læresætningen om at man skal investere når ingen andre tør, og være forsigtig når alle investerer måske rigtig. Det er en læresætning fra Warren Buffet, som er en af verdens mest velhavende mennesker. Warren Buffet formue er opbygget via investering i aktier, men også ved selv at drive nogle selskaber.

Omvendt er grisebranchen stadig sådan, at man skal kunne levere egne resultater som er bedre end den danske gennemsnitsproducent, for at det kan løbe rundt. Med egne resultater menes her et gode effektivitetstal og en god omkostningsstruktur på den del investor selv må tage ansvar for.



Husk også krav til egenkapital i rentesatsberegningen WACC

Det anbefales at medtage krav til egenkapital med i rentesatsberegningen WACC, som på dansk bare er vægtet kalkulationsrente. Et nulpunktsresultat med en WACC som inkluderer egenkapital forretningskrav aflønner altså eget investeres kapital med 9,75 % som eksempel i tabel 1 viser. Omvendt er det også den kapital som først går tabt, hvis investeringskalkulens indlagte forudsætninger har været for optimistiske. Hvis egenkapital finansiering er taget med i WACC renten er en et nulpunktsresultat faktisk meget godt for producenten.

Tabel 1, Eksempel på hvordan WACC (vægtet rente) eller vægtet kalkulationsrenten beregnes:

FINANSIERINGSKILDE:	ANDELE	AKTUEL RENTE INKL. ADM. OMK.
Realkredit Fast	10,0%	5,60
Realkredit Variabel	50,0%	3,85
Bank	30,0%	7,60
Vækstfond ea.	0,0%	9,25
Egenkapital	10,0%	9,75
WACC	100 %	5,74
WACC uden egenkapitalforretningskrav		4,77

Finansieringsandele og rentesatser inklusiv bidragssats. Gule celler er egne input muligheder i programmet.

Hent eller læs regneark til beregning af rentabilitet ved byggeprojekt

Bemærkninger til regnearket

Regnearkene kan anvendes til nulpunktsberegninger med hensyn til blandt andet notering og renteniveau. Regnearket indeholder nu mulighed for alle tre driftsgrene samtidigt, og der kan indlægges tilskud pr. stiplads.

Produktionsomfang styres via indlagte stipladser og opholdstid. Regnearket indeholder driftsresultat, følsomhedsberegninger, nulpunktspriser, nøgletal såsom afkastningsgrad samt tilbagebetalingstid.

Tilskudsordningers værdi afskrives over staldens levetid. Tilskud til miljøteknologi bør også indlægges som et beregnet tilskud pr. stiplads af samme årsag. Det vides ikke, om der er tilskudsordninger til miljøteknologi, når miljøteknologien som forventeligt skal erstattes cirka halvvejs i staldens levetid. Det er brugers eget ansvar at holde øje med, at maksimumtilskuddet pr. projekt ikke overskrides, hvilket afhænger af søgte tilskudsordning. I disse tilfælde skal bruger skrue ned på tilskuddet pr. stiplads, så maksimumbeløbet ikke overskrides.

Princippet for renteomkostningsberegningerne er ændret. Investeret kapital afdrages så hurtigt som muligt. Indtjening før rente og afskrivninger går først til betaling af renteomkostninger og efterfølgende til afdrag på investeret kapital.

I selve regnearket er der en vejledning til anvendelsen af regnearket. Der kan laves en kopi af selve rentabilitetsregnearket, så der kan laves flere forskellige investerings scenarier i samme fil.



Emneord

Investering

Stalde og produktionsanlæg

Økonomiske analyser

Publiceret: 12. december 2022

Opdateret: 12. december 2022

Vil du vide mere?



Michael Groes Christiansen

Specialkonsulent

SEGES

mgc@seges.dk

+45 5135 9333

Støttet af

Promilleafgiftsfonden for landbrug

SEGES Innovation P/S

Tlf.

8740 5000

Agro Food Park 15

Fax.

8740 5010

8200 Aarhus N

Email

info@seges.dk

