

Velkommen til fagdag: Bonden som byggherre

Tema: Fra byggeplanrådgivning til et vel gjennomført prosjekt
Tynset Kulturhus 18. oktober kl. 09.30 – 15.00

- KL 09.30 Kaffe m/kake
- KL 10.00 Velkommen v/ arrangørene
- KL 10.05 Krav til søknad, dialog og rådgivning v/ Kommunal landbruksforvaltning og byggesaksetat
- KL 10.30 Innovasjon Norge; forventninger og kvalitet i planleggingen fram til godkjent søknad v/Olve Sæhlie, Innovasjon Norge
- KL 11.15 Dyrevelferd/dyrehelse; krav fra myndighetene og gode tilpasninger i driftsbygning v/Knut Ingolf Dragset, Tine
- KL 12.00 Lunsj
- KL 13.00 Hvorfor har bønder forskjellige betingelser i banken og hvordan kan du som kunde påvirke dette? Spesielle forhold i forbindelse med investeringer v/Håvard Bjørgen, Sparebanken Hedmark
- KL 14.00 Tegninger, kvalitetssikring av tilbud og entreprenør, risiko i kontrakter og byggeledelse v/Olav Urset Østigård
- KL 14.30 HMS i byggeprosessen, krav og ansvar v/Tore Jevnaker, NLR

For mer informasjon
kontakt:

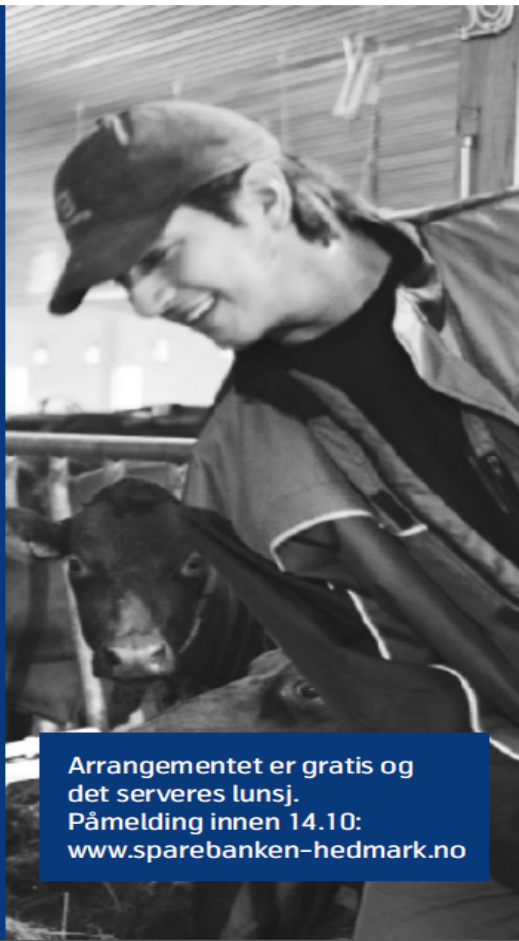
Roar Hokstad,
tlf.: 909 53 489

Olav Urset Østigård,
tlf.: 977 79 717

Ann Brudevoll,
tlf.: 918 39 033

Jorunn Stubsjøen,
tlf.: 928 22 707

Stian Sandli,
tlf.: 919 64 409



Arrangementet er gratis og
det serveres lunsj.
Påmelding innen 14.10:
www.sparebanken-hedmark.no



Bonden som byggherre

Dialog og samspill mellom bonde og bank
Spesielle i forbindelse med investeringer

-Håvard Bjørgen, Sparebanken Hedmark

TEMA

- Din jobb i forhold til banken
- Hva ser banken etter
- Hva kan du påvirke dine betingelser i banken
- Finansieringsmåter ved investeringer
- Forsikringer
- Andre aktuelle tips

Landbruket i det store bildet



- Større enheter og større mangfold
- Økning av gjeld – mer leasing
- Mer tilskudd overføres til de store – hvor lenge ?
- Svært ulik ressurs tilgang på hver eiendom
- Må prestere på produksjon – bondens dyktighet
- Vedvarende lave renter ?
- Eiendomspriser – jord/kvote
- Forbrukertrender
- Politikk
- Bønder og landbruk har et godt omdømme 😊

Legg fram dine planer for banken

- Legg fram dine planer med trygghet og engasjement
 - Tallene i driftsplanen er dine
 - Driftsopplegg
 - Kvoter – arealer – besetningsoppbygging
 - Arbeidsopplegg
 - Familiesituasjon
 - Kostnadsoverslag
 - Gjennomføring
 - Dine/deres evner – kompetanse – tidligere «resultater»



Hva ser banken etter

- Historien
 - Resultater – produksjon og økonomi – orden i økonomien
 - Overholdt betalingsforpliktelsene i bank og ellers ?
- Forsikringer
- Troverdigheten
- Sikkerhet for lån



**Derfor får kunder ulike
Betingelser i banken**

- **Tallene i driftsplanen er dine**
- **Driftsopplegg**
 - Kvoter – arealer – besetningsoppbygging
- **Arbeidsopplegg**
- **Kostnadsoverslag**
- **Gjennomføring**



Fra venstre : Finansdirektør Tore Anstein Dobloug, finansanalytiker Bjørn-Erik Orskaug, finanssjef Cathrine Mordal, konserncontroller Tom Nerheim og administrerende direktør Richard Heiberg.

Moody's oppgraderer Sparebanken Hedmark til A1

7 25.10.2015 Presentasjonstext

Du som kunde blir også ranket

Hva kan du påvirke ?

- Ingen mislighold
 - I banken
 - eksternt
- Sikkerhet
 - Hva kan pantsettes av objekter, prioritet, kår
 - Verdi av fast eiendom, løsøre, maskiner osv
- Inntekter – stabilitet
- Ha innskudd i samme bank som låna !

- Gjøre deg til en interessant kunde 😊

SCORE:

		Score
Inntjening	Inntekt °	757 741
	Inntektsvariasjon °	4,71 %
	Delkonklusjon inntjeningsevne	 10.0
Tæring	Formue °	864 653
	Gjeldsgrad °	4,72
	Innskudd og disponibel kreditt °	73 122
	Kredittansvar °	3 579 445
	Delkonklusjon tæringsevne	 2.1
Adferd	Anmerkninger siste år °	Ja
	Anmerkninger før siste år °	Ja
	Restanser/overtrekk i dag °	Ingen
	Lengde på kundeforhold °	16 år
	Skatteklasser °	1E
	Delkonklusjon adferd	 9.5
Konklusjon	Misligholdssannsynlighet °	0,44 %
	Risikoklasse A-K °	C
	Anbefaling for misligholdssannsynlighet	

Kostnadsoverslag

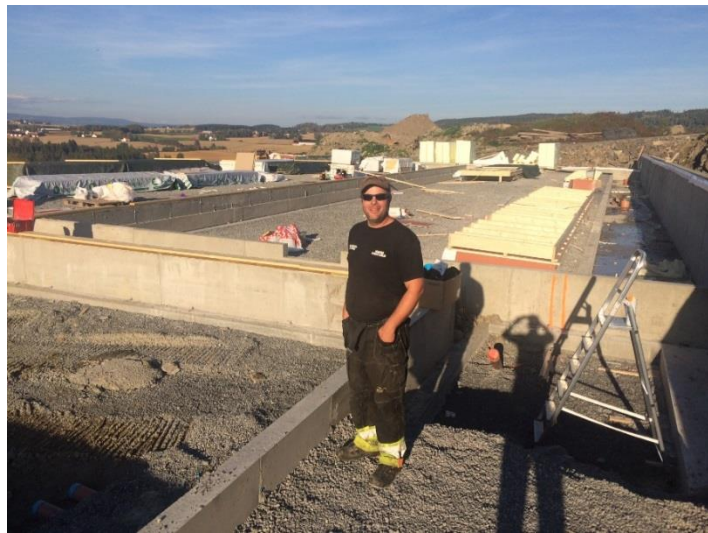
- Entrepriseform
- Avtaler
 - Kvalitetssikring av overganger mellom fag/leverandører
- Byggeledelse
- Framdriftsplan
- Finansieringsplan/egeninnsats

Kostnadssprekk

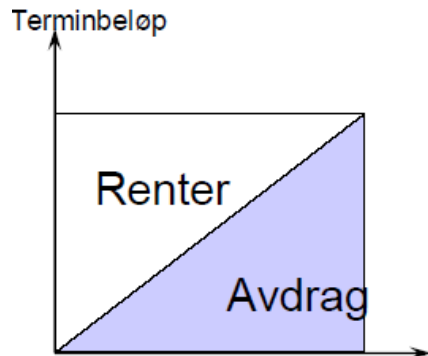
- Grunnarbeid. Mer masseflytting, med fylling. Sprenging
- Ikke fått med alt i overslaget
- Noen blir forsinket forskyver hele prosjektet, feil leveranse.
- Tilvalg underveis.
- Uklarheter mellom skifte av fag/utførende.
- Valuta.
- Prisstigning
- Overvurdert egeninnsats.
- Strøm.

Finansiering av bygging

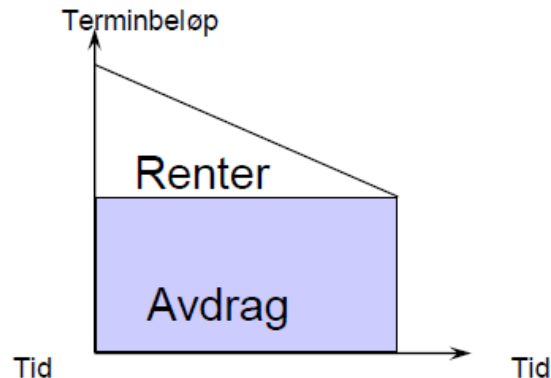
- **Byggelån** (lav panteverdi – ikke langsiktig finansiering)
 - renter på disponert beløp.
 - provisjon på hele rammen, kvartalsvis.
 - kontroll på utbetalinger.
- **Nedbetalingslån**, med delutbetalinger
- **Rammelån** (flexilån)
- **Kombinasjon** av rammelån/nedbetalingslån



Lånetyper



Annuitetslån



Seriellån

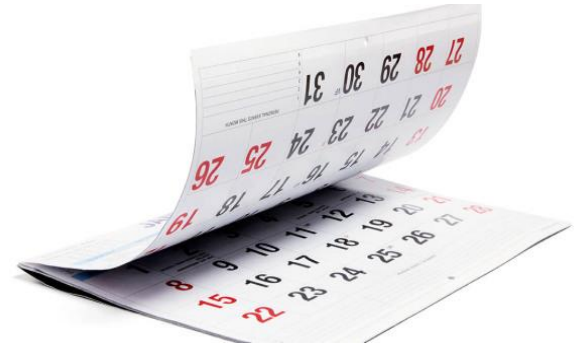
- **-Serie lån**
- like avdrag
- Seriellån gir minst samlet rente forutsatt samme avdragstid
- Seriellån gir høyere innbetalinger i starten
- Innbetalingene i et seriellån følger bedre de skattemessige avskrivningene
- **-Annuitetslån**
- Lik terminbeløp.
- Mye rente og lite avdrag i starten
- Lite rente og mye avdrag mot slutten

Mva finansiering – 2 mnd.



- Mva - 25% av byggekostnaden – ofte stort beløp som må finansieres
 - Primærnæring har års-mva – oppgjør 10. april året etter.
 - Tidligere på året dersom det rapporteres inn.
 - I mer tilskuddsbaserte produksjoner får en ofte igjen mva.
- Det er en innarbeidet praksis at en kan gå over til 2 mnd. mva. ved større bygge prosjekter.
- Altinn "Samordnet registermelding" med endring for moms.
- Dette er en ikke lovhjemlet praksis !
- Kan gå tilbake etter 3 år – noen har klart det året etter.

Mva finansiering – 2 mnd.



- Bedret likviditet
- Slipper å låne til mva
- Dette betinger at du klarer og ønsker å levere bilag i tide. Regnskapet er oppdatert og både kunden og regnskapsføreren får bedre oversikt.
- **«Mange bønder er meget tilfreds med 2 måneders moms. Jeg kan bare anbefale det. Er kunden håpløs rotete, kan det bli litt anstrengende...»**

Finansiering og utbetalinger

- «Finansieringsbevis» – garantere for et beløp
- Byggherrens sikkerhetsstillelse:
 - 17,5 % av kontraktssummen (totalentreprise)
- Totalentreprenørens sikkerhetsstillelse:
 - 10 % av kontraktssummen
- NB! Skal ha utført 10 % mer enn det som faktureres
- NB! Rett til å holde igjen 5 %

NS 8406 Forenklet
NS 8407 Totalentreprise

Mye regler og varianter – søk råd

	NS 8406 Forenklet	NS 8407 Totalentreprenør
Sikkerhetsstillelse byggherre av kontraktssum	15 %	17,5 %
Sikkerhetsstillelse leverandør av kontraktssum	10%	10 %
Fakturering av leveranser	Inntil 90 %	7,5 %
Tilbakeholdelse av kontraktssum før overtakelse	5 %	7,5 %

Forsikringer



- Bygget som er under oppføring
 - Totalentreprenør – hvem er ansvarlig – må stå i kontrakt
- Personforsikringer
 - Ulykke, sykdom (behandlingsforsikring) død.
- Ferdig bygg – forsikrer bygget under ett.
-

Prosjekt- og kontraktsarbeider

Dersom du er ansvarlig selv

- Forsikringen **Prosjekt- kontraktsarbeider** sikrer de verdiene og den verdiskapningen som entreprenør og eller byggherre nedlegger på bygge- og anleggsplasser. Forsikringen gjelder inntil prosjektet/arbeidet i sin helhet er overtatt og tatt i bruk av eier eller ferdigstilt.
- Egen ansvarsforsikring ?



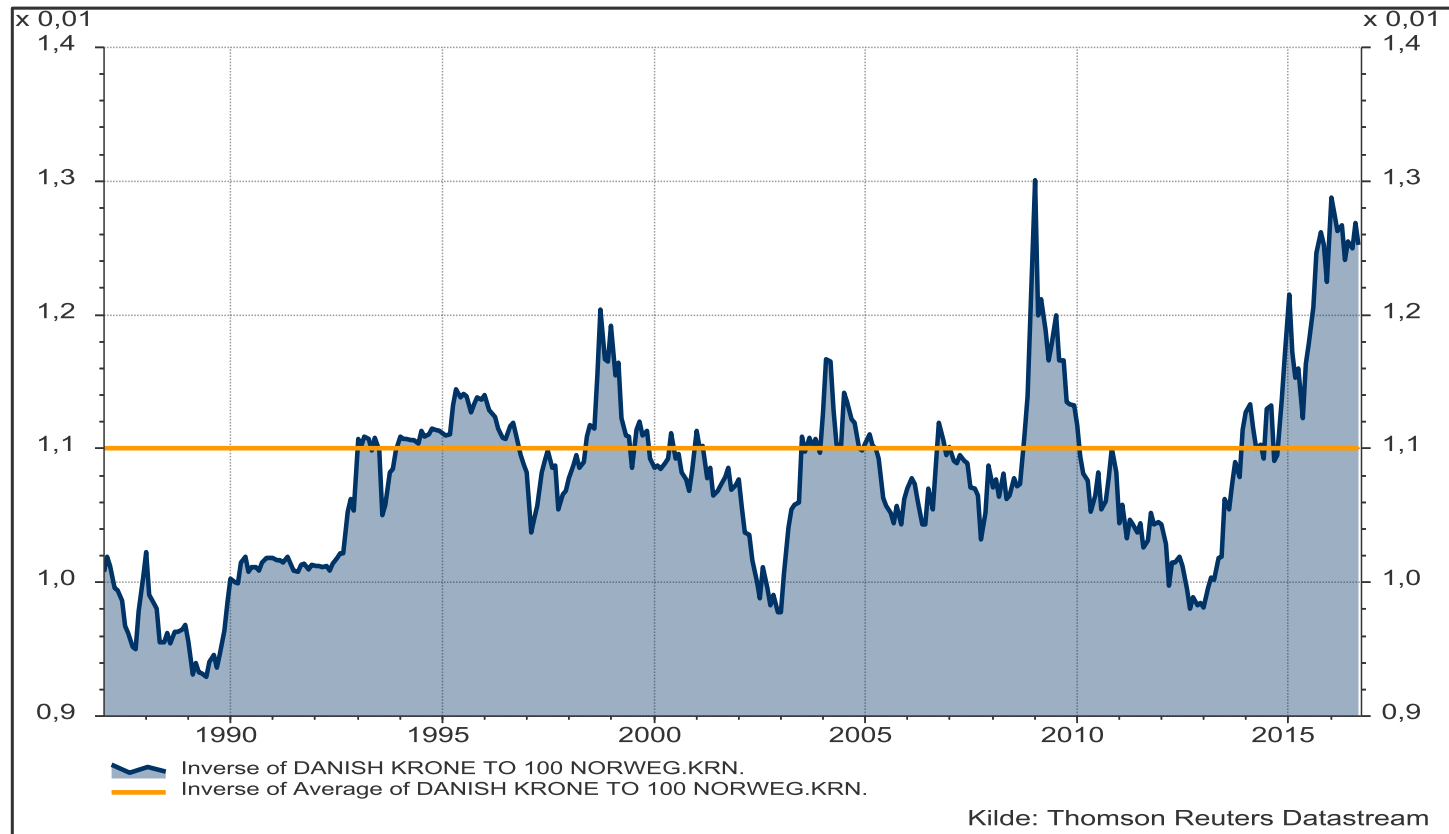
Leasing

- Handler om muligheten til å fordele kostnader over tid
- Inntil 100 % finansiering
- Pantegrunnlag
- Hele terminbeløpet gir rett til fradrag i bruttoskatten, som kan være inntil 50 %.
- Ingen forskuttering av mva på anskaffelsestidspunktet
- Leieperiode 3-7 år
- I hovedsak kan alle drifts- og anleggsmidler som kan skilles ut som egen enhet og avskrives leasingfinansieres.
- For næringsdrivende er det et krav om at bedriften må være registrert i Foretaksregisteret.
- Vi må for ofte refinansiere leasing av nødvendig utstyr
 - Dyrt – søk råd
- Ved generasjonsskifte noen flere momenter

Import av bygg/utstyr

- Må betale landets mva
- Denne refunderes ved fortolling og norsk mva betales.
- Valuta risiko:
- Sikre seg mot valutaendringer
- Snakk med vårt investeringssenter ved kjøp over 1 mill.

DKK/NOK



Ny skattesmell ?

Forslag i statsbudsjettet



	Kostnad nytt fjøs kr.	Tilskudd kr.	Avskrivningsgrunnlag kr.
2016	8.000.000	1.000.000	8.000.000
2017	8.000.000	1.000.000	7.000.000



Kan få ein halv million meir i skatt på ti år

- Redusert avskrivningsgrunnlag på 1 million kr. Første året gir det 60.000 kr i økt inntekt.

Oppstartsvansker

- Når bygget er ferdig – da starter jobben
- Feil utforming av fjøset
- Utfordringer med å lære seg alt – ny teknikk
- Dyra tilpasser seg ikke bygget - utstyret
 - Vil heller ha budeia enn roboten – skifte ut deler av buskapen

Oppsummerende ord på veien

- Tilstrekkelig grunnfinansiering
- Sørg for å ha tilstrekkelig likviditet
 - Innkjøp på gunstig tidspunkt, fleksibilitet
- Betal ned gjeld !
- Ikke la lysten overstyre fornuften i pengebruken
- Bruk nok tid på å holde orden i økonomien
- Ta vare på de rundt deg – uten dem kan det gå dårlig.
- Vis at du er en solid kunde – det får du igjen fra banken

Produkter og tjenester til landbruket

Liv- og
Pensjons
for

Bank og
ns

Spa
plas

ndom
nsMegler 1)

Fors

alings-
nidling



Lykke til

Leasing
(SpareBank 1
Finans Østlandet)

Factoring

Regnskapstjenester
(SpareBank 1
Regnskapshuset)

Inkasso
(Conecto)