

FINANSIERING AF INDUSTRIVIRKSOMHEDER

Af PEDER ELKJÆR*)

Finansieringsmulighederne for industrivirksomheder er som bekendt ikke lagt i de samme generelle rammer som finansieringen af landbruget og boligbyggeriet. En stor del af finansieringen sker ved hjælp af egenkapital, medens banklån, leverandørkreditter og lignende tilknytningskreditter udgør størsteparten af industriens fremmedkapital.

Industriens virksomheder består af en broget flok af virksomheder med vidt forskellige finansieringsproblemer, varierende efter virksomhedens størrelse, organisation, finansielle struktur og de investeringer, der skal finansieres.

En af de mest generelle situationer, hvor industrivirksomheder står over for et finansieringsproblem, vedrører finansieringen af en ny bygning. Man tænker sig en industrivirksomhed, der hidtil har virket i lejede lokaler og nu påtænker at flytte ud i en nybygning. Hvordan skal finansieringen af et sådant projekt gennemføres? Hvilke kilder står til virksomhedens rådighed? Man kan ikke sige noget generelt herom. Finansieringsplanerne må udarbejdes på basis af forholdene i den enkelte konkrete sag, herunder virksomhedens økonomiske stilling. I det følgende skal derfor kun antydes nogle muligheder, der står åbne for den mindre industrivirksomhed, der driver virksomhed i egne bygninger. De store virksomheder kan finansiere investeringer af egen opsparring eller ved udvidelse af aktiekapital eller udstedelse af partialobligationslån, og en redegørelse herfor falder uden for nærværende artikels rammer.

Boligbyggeri og landbrug finansieres over kapitalmarkedet via realkreditinstitutionerne og kan opnå lån op til 75 % af handelsværdien for boligbyggeriets vedkommende og til 70 % for landbrugs vedkommende. Disse erhverv kan påregne en fremmed kapitalfinansiering på 70-75 % af investeringen - ofte 100 %, hvis der er uudnyttet pantesikkerhed i forvejen. Industrien har ikke tilsvarende muligheder.

Lån i kreditforeninger.

Af muligheder for at få lån med pant i den faste ejendom, der opføres, kan først og fremmest nævnes lån i »Kreditforeningen for Industrielle Ejendomme«. Denne forening giver lån med 36 års, 20 års og 10 års løbetid og betaler enten lånene i kasseobligationer, som låntageren selv skal sælge til dagens obligationskurs, eller i kontanter. Lånet ydes på basis af en vurdering og må ikke overstige 50 % af vurderingen

*) Cand. polit., kontorchef, Dansk Landbrugs Realkreditfond.

af ejendommens grund og bygninger med tillæg af 25 % af værdien af eventuelle maskiner. Lån ydes normalt med 1. prioritets panteret, men kan ydes på 2. prioritet. De nærmere vilkår for lånene fremgår af nedenstående tabel:

Løbetid	Nom.rente	Ydelse	Indskud	Dagskurs	Eff.kreditorrente
36	5 %	7 %	2½ %	79¾	7,00 %
20	5½ %	9,2 %	2½ %	86¼	7,27 %
10	6 %	14,4 %	2½ %	94½	7,22 %

(Ved den effektive kreditorrente forstås den rente, som obligationskøberen får. For at komme til den effektive debitorrente skal lægges administrationspræmie 0,5 % af hovedstolen samt tillæg for det indbetalte indskud, som dog fås tilbage, når lånet er færdigamortiseret. Ser man bort fra indskuddet, skal man lægge ca. 0,6 % til de 10-årige lån, ca. 0,7 % for det 20-årige lån og ca. 0,8 for det 36-årige lån. Herved kommer den effektive rente op i nærheden af 8 % med de for tiden gældende obligationskurser).

Kontantlån ydes med en løbetid på 36 år og baseres på foreningens salg af 4 %'s obligationer. Den årlige ydelse af et sådant lån beregnes særskilt og afhænger af dagskursen for de obligationer, som sælges for at skaffe penge til lånets udbetaling. Den svarer således til ydelsen af det forannævnte 36 års obligationslån. Fordelen ved at få udbetalt lånet i kontant form ligger i, at man får ejendommen lavere nominelt behæftet, hvad der kan gøre låneoptagning af efterstående midler lettere, at man kan fradrage hele renteydelsen i indtægten, samt at den effektive rente af lånet ofte bliver en anelse lavere. Nominelt lavt forrentede obligationer kan normalt sælges til relativt bedre kurs end højere forrentede obligationer. Den effektive kreditorrente er p. t. 7,14 %.

Kreditforeningens formelle lånegrænse på 50 % er ikke udtryk for, at man kan påregne halvdelen af den pågældende investering finansieret gennem kreditforeningslån. Den reelle lånegrænse for opnåelse af kreditforeningslån er lidt varierende efter karakteren af den ejendom, som der tilbydes pant i, men næppe meget over 30-35 %. De øvrige bykreditforeninger yder også lån med pant i industrijendomme, hvorimod hypotekforeningerne er afskåret herfra.

Finansieringsinstituttet for Industri og Håndværk.

For at bedre finansieringsmulighederne for industrien, navnlig dens faste investeringer, oprettede Danske Bankers Fællesrepræsentation, Danmarks Sparekasseforening og Danmarks Nationalbank i samarbejde med Industrirådet i 1958 »Finansieringsinstituttet for Industri og Håndværk«. Dette institut giver lån på basis af ejendommens samlede økonomiske stilling, herunder rentabiliteten af de investeringer, der skal finansieres, og noget generelt om instituttets virksomhed kan man ikke sige. Lånene ydes med løbetider, der er afpasset efter de investeringer, der ønskes finansieret, og lånene ydes som serielån, d.v.s. med lige store halvårslige afdrag. Lån til bygninger ydes normalt med løbetid 10-12 år, og lån til maskiner normalt 5-6 år. Lånene udbetales kontant og forrentes med en aftalt rente, der er fast for hele lånets løbetid og afpasset efter renteforholdene på tidspunktet for lånets udbetaling. Lånene er uopsigelige fra såvel debitor som kreditor.

Finansieringsinstituttet har en aktiekapital på 60 mill. kr. og skaffer lænemidlerne gennem salg af obligationer. I modsætning til realkreditinstitutterne, der udsteder obligationer kontinuerligt i takt med udbetaling af lån, udsteder finansieringsinstituttet samlede obligationslån, der overtages af interesserede til en kurs, der bestemmes af markedet på emitteringstidspunktet. De herved fremskaffede midler kan derefter anvendes til udlån. Renten ligger p. t. på omkring 9 %. Der betales en stiftelsesprovision, hyppigst 1 %, men ingen løbende provisioner. Instituttet har p. t. udbetalt ca. 170 mill. kr. i lån.

Lån i banker.

Industriens vigtigste kilde til finansiering af faste investeringer er – bortset fra egenkapital – bankerne. Vilkår for banklån med hensyn til sikkerhed, løbetid og rente er varierende. Banklån ydes på basis af virksomhedens samlede økonomiske stilling, og løbetiden vil oftest kunne afpasses efter investeringens karakter. Banker yder dog sjældent lån med en løbetid på mere end 10 år, ofte ydes lån dog i den form, at der aftales et halv- eller kvartårligt afdrag, svarende til hvad investeringen formodes at kunne bære, og at en eventuel resterende del af lånet forfalder til fuld indfrielse over 5 eller 10 år. Virksomheden opnår herved, at afdraget ikke bliver for stort, at den får tid til at gøre investeringen lønnende, og banken får lejlighed til at tage stilling til, om den vil lade den resterende del af lånet forblive indestående, når det forfalder. Dette vil under forudsætning af virksomhedens uforstyrrede drift normalt ingen problemer volde.

Renten af banklån er variabel i forhold til nationalbankens diskonto eller indlånsrenten. Normalt ligger renten fra 1-2½ % over diskontoen. Herudover betales oftest en stiftelsesprovision på 1-3 %, afhængig af lånets løbetid, hvis lånet ydes som udlån med faste afdrag. Hvis det gives i form af kassekredit, betales normalt ¼ % i provision kvartårligt, men ingen stiftelsesprovision.

Renten spiller sjældent nogen afgørende rolle for rentabiliteten af industriinvesteringer. Det afgørende for industriens virksomheder er derfor oftest, om pengene kan skaffes og i mindre grad til hvilken pris, de kan fås.

En industrivirksomhed, der skal skaffe penge til nye faste anlæg, kan ofte nøjes med banklån og må navnlig foretrække det på tidspunkter, hvor obligationsrenten er højere end den forventede normale obligationsrente. De kan derefter på et kursmæssigt gunstigt tidspunkt optage kreditforeningslån til indløsning af banklån. Da banker i sådanne situationer oftest må rationere deres kreditgivning, vil man søge at få kunderne til at optage realkreditlån i videst mulig udstrækning.