

# DIN ALTERNATIVE VEJ TIL AT FREMSKAFTE KAPITAL

*Et overblik over nye og alternative  
samarbejds- og finansieringsformer  
i landbruget*

DIN ALTERNATIVE VEJ  
TIL AT FREMSKAFFE KAPITAL  
er udarbejdet i projektet "Nye og alternative  
samarbejds- og finansieringsformer i landbru-  
get", der er finansieret af Promillegiftsfonden  
for landbrug.

SEGES  
Landbrug & Fødevarer F.m.b.A.  
Agro Food Park 15  
8200 Aarhus N

+45 8740 5000  
info@seges.dk  
seges.dk

TEKST:  
Anja Kruse Christensen  
Kristian Øhrberg Goul  
Kenneth Kjeldgaard

DESIGN OG LAYOUT:  
Marianne Kalriis

December 2017

## Egenfinansiering er den nye fremtid

Det er blevet sværere at låne penge. Før finanskrisen bestod finansie-  
ringen af en ejendom ofte af 60-70 procent realkreditfinansiering, mens  
resten blev finansieret af banken. Nu er bankerne ikke ligeså villige til  
at finansiere de yderste 30-40 procent af købesummen eller de ekstra  
investeringer, som de var før.

Det giver en ny situation. Selvejet er udfordret, og måske skal vi vænne  
os til, at egenfinansiering er den nye fremtid. Derfor er det nødvendigt  
at søge mod nye og alternative samarbejds- og finansieringsformer.

Folderen giver dig overblik over, hvilke samarbejds- og finansieringsmu-  
ligheder vi anbefaler for dansk landbrug. Brug den som inspiration, når  
du skal skaffe kapital til drift, udvikling og optimering af din virksomhed.

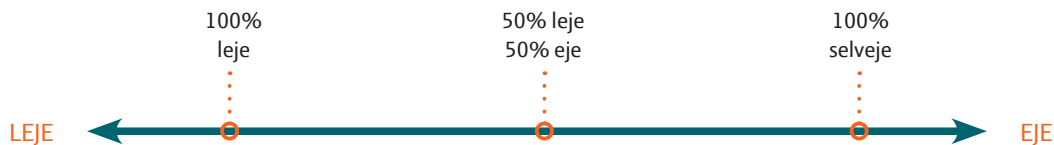
LÆS OGSÅ MERE på [LandbrugsInfo.dk/Oekonomi/Finansiering/Sider/  
eo\\_17\\_7691\\_Din-alternative-vej-til-at-fremskaffe-kapital.aspx](http://LandbrugsInfo.dk/Oekonomi/Finansiering/Sider/eo_17_7691_Din-alternative-vej-til-at-fremskaffe-kapital.aspx)

## Overvej dit ejerskab

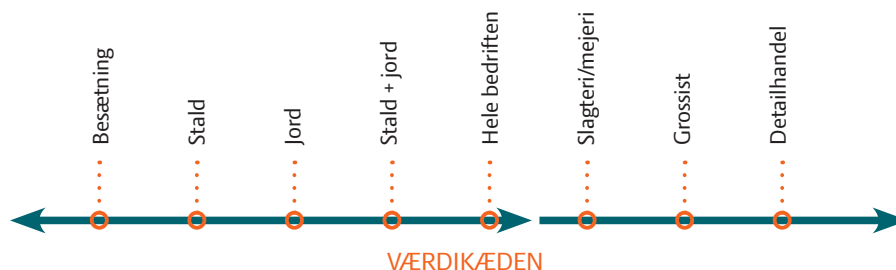
Når du skal fremskaffe kapital, er det vigtigt at overveje, hvor stor en del af værdikæden du vil beskæftige dig med, og om du ønsker at eje eller leje.

Det er klart, at hvis du skal købe et "helt" landbrug med jord, stalde, dyr og maskiner, så kræver det mere kapital, end hvis du kun skal købe dyrene og i stedet kan leje staldene. Behovet for finansiering stiger også, hvis du står alene som ejer, end hvis I er flere om at finansiere.

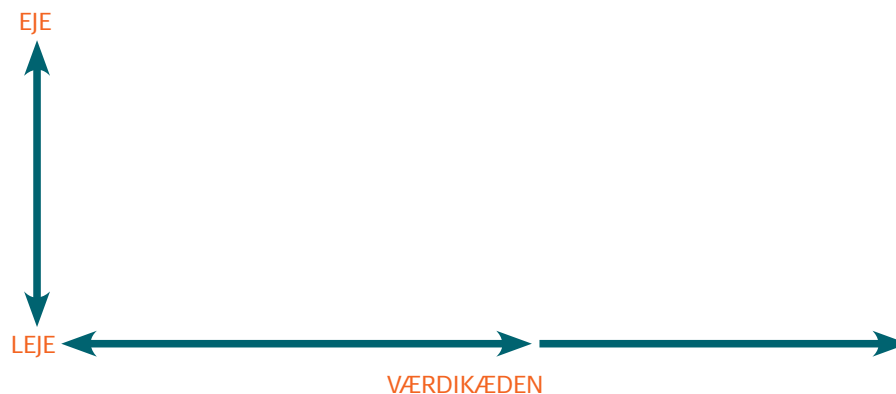
Du har altså mulighed for at geare din virksomhed i forhold til, hvor mange af bedriftens aktiver du ejer, og hvor mange du lejer.



Du har også mulighed for at geare, hvor stor en del af værdikæden din virksomhed breder sig over – det vil sige, om du beskæftiger dig med enkelte dele af produktionen, hele bedriften, eller om du også inddrager forarbejdnings-, afsætnings- eller detailledet.



Ved at justere på, hvor mange aktiver du ejer, og hvor meget af værdikæden du favner over, kan du geare, hvor stor en risiko du ønsker for din virksomhed, og hvor stort dit behov for kapital skal være.



## DET ANBEFALER VI

Når du skal fremskaffe kapital, er der en række muligheder, du kan overveje.

Vi har samlet fire alternative samarbejds- og finansieringsformer, som vi vil anbefale for dansk landbrug:

- **Selveje med outsourcing**
- **Integration**
- **Alternativ finansiering**
- **Forpagtning**

De fire former bygger alle på princippet om, at du kan skrue på graden af ejerskab og placeringen i værdikæden.

## Selveje med outsourcing

Selveje med outsourcing er, når du som landmand ejer hele dit landbrug, men indkøber eller samarbejder om elementer i produktionen. Det kan eksempelvis være maskinstationen til markarbejdet.

### Kendt fra USA

Modellen er udbredt i USA, hvor de fleste landmænd hyrer et firma til at sprøjte deres marker, fordi sprøjtemidler kræver licens. Dermed slipper landmændene for at investere i maskiner og opnå licens til at bruge sprøjtemidler.

### Sådan gør du

Modellen er også kendt i Danmark med udlicitering af større eller mindre dele af produktionen. Det kan dog være en strategisk god ide at fokusere endnu mere på at outsource dele af produktionen, så du har fokus på de dele, du er god til, og lader andre om resten.

Du kan også overveje samarbejde om fælles drift, som f.eks. sameje af en eller flere maskiner, samdrift og maskinfællesskab eller et decideret driftsfællesskab – eventuelt etableret i et selskab.

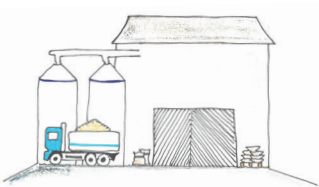
## Integration

Integration betyder, at du som landmand indgår i et samarbejde med et firma, hvor I tilsammen dækker flere led i værdikæden. Du er integreret i samarbejdet, mens firmaet er integrator og dermed står i spidsen for samarbejdet med dig og andre landmænd.

### Kendt fra Spanien

Modellen er meget udbredt i spansk svineproduktion. Her ejer de integrerede landmænd typisk staldene og har ansvar for stald, medarbejdere og gylle. De får leveret smågrise, foder, medicin og dyrlæge fra integrator-firmaet, som afregner landmændene pr. slagtesvin, de leverer. Integrator-firmaet ejer typisk selv fodermøllen og soproduktionen – eller har samarbejde med andre om det.

**Integrator-firmaet ejer grisene og fodermøllen**



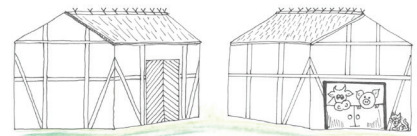
Grovvarer

**Levering af smågrise, foder og dyrlæge uden betaling**



**Levering af slagtesvin med afregning pr. gris**

**Den integrerede landmand ejer stalden og har ansvar for medarbejderne og gyllen**



Landbrug

### Sådan gør du

Tag kontakt til en større soproducent, som har begrænset staldkapacitet. Lav en aftale med ham omkring opfedning af hans slagtesvin mod, at han leverer foderet og betaler dig for din arbejdsindsats og staldkapacitet.

Du kan også indgå et samarbejde med en større mælkeproducent, hvor du f.eks. driver et kviehotel og leverer kælvekvier til ham.

Det vigtigste er, at du sikrer, at kontrakten mellem dig og den anden landmand er til gunst for jer begge.

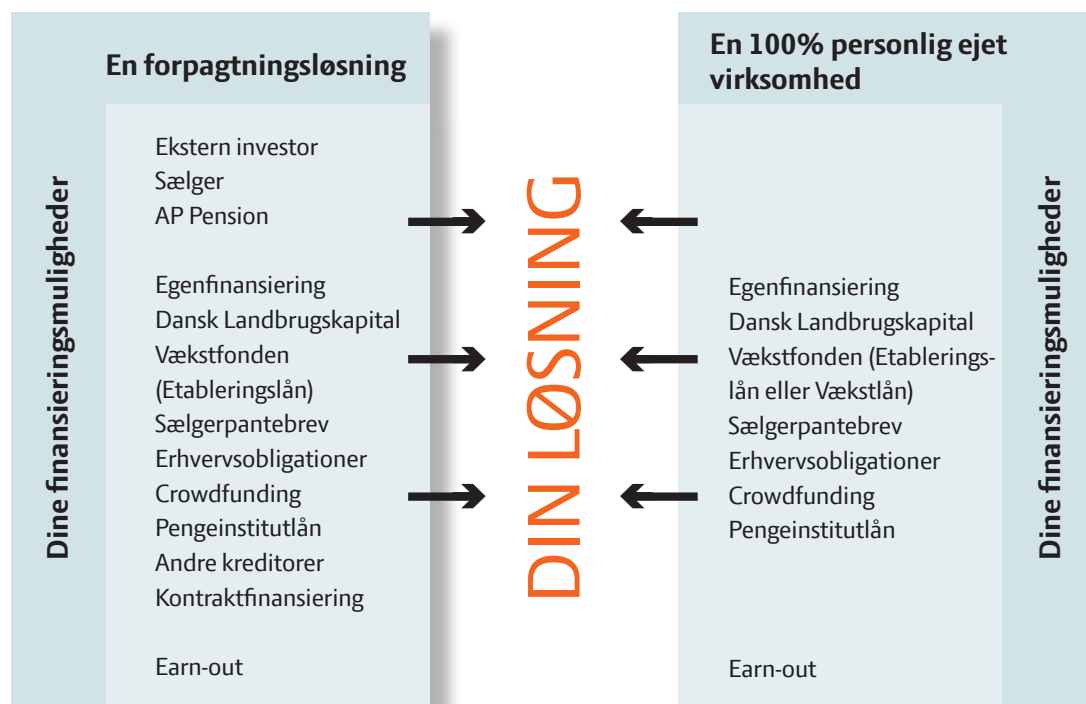
## Alternativ finansiering

Når de sidste 30-40 procent af finansieringen skal på plads, er der mange muligheder. Lige fra løsninger, hvor du personligt ejer hele virksomheden, til modeller, hvor du forpagter dele af bedriften, eller der står en andens navn på skødet.

De mange muligheder betyder også, at det er vanskeligt at sætte formel på, hvordan en alternativ finansiering af den yderste del af købesummen skal stykkes sammen. For der findes masser af forskellige kombinationsmuligheder, og hvilken én, der er den rigtige for dig, afhænger af, hvordan din individuelle situation ser ud.

### Sådan gør du

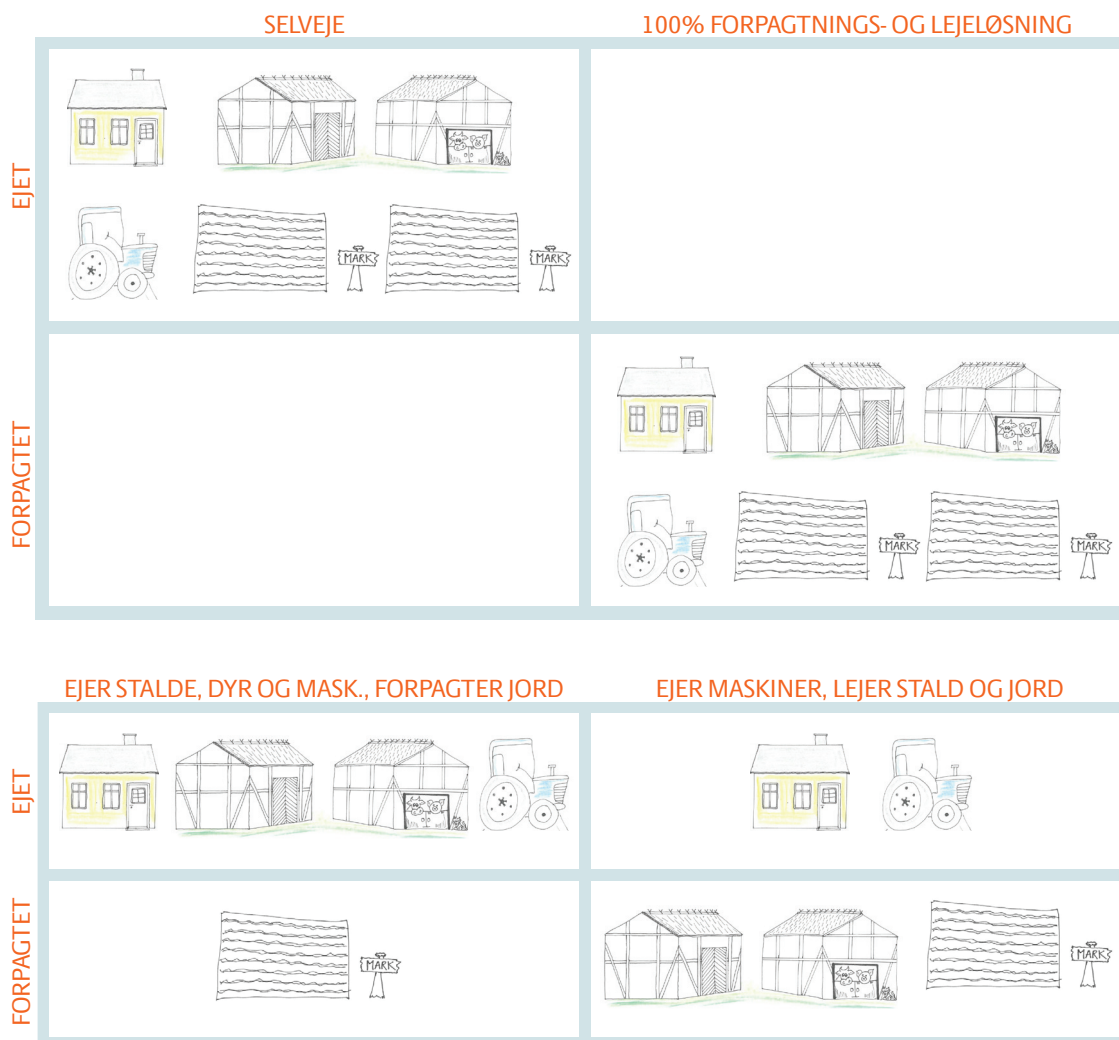
Når du overvejer dine muligheder, kan du se på, hvilke løsninger du kan tage fra kolonnen om forpagtning (til venstre), og hvilke du kan hente fra kolonnen omkring selveje (til højre). Din løsning kan f.eks. være et delkøb, hvor du både ejer og forpagter. Ved at kombinere mulighederne finder du dermed frem til din individuelle løsning.



De forskellige finansieringsmuligheder kan altså kombineres, så du f.eks. ejer eller lejer hele bedriften, ejer stalde, dyr og maskiner, men forpagter markerne, eller at du kun ejer maskinerne og lejer både stalde og jord.

Du kan se eksempler på de forskellige kombinationsmuligheder på næste side.

## Eksempler på kombinationer af ejede og forpagtede aktiver



### Dine muligheder

Det kan være, at du lejer af en anden landmand, en ekstern investor eller af den nuværende ejer af gården, indtil du kan skaffe kapital nok til at købe.

Det kan også være, du har skaffet kapital ved hjælp af crowdfunding, hvor en gruppe af investorer låner dig penge, eller med et sælgerpantebrev, hvor sælger har pant i din ejendom, indtil du har betalt hele købesummen, eller via en earn-out, hvor du kun afvikler din gæld til sælger i de år, hvor virksomheden giver overskud.

Mulighederne er mange. Det handler om at finde den løsning, der er ideel for dig og din virksomhed.

Husk også, at du kan kombinere dine alternative finansieringsformer med en alternativ selskabsløsning så som et aktieselskab, anpartsselskab, partnerskab eller interessentskab. Dermed er der klare linjer for ejerskabet og i forhold til, hvem der hæfter for hvad.

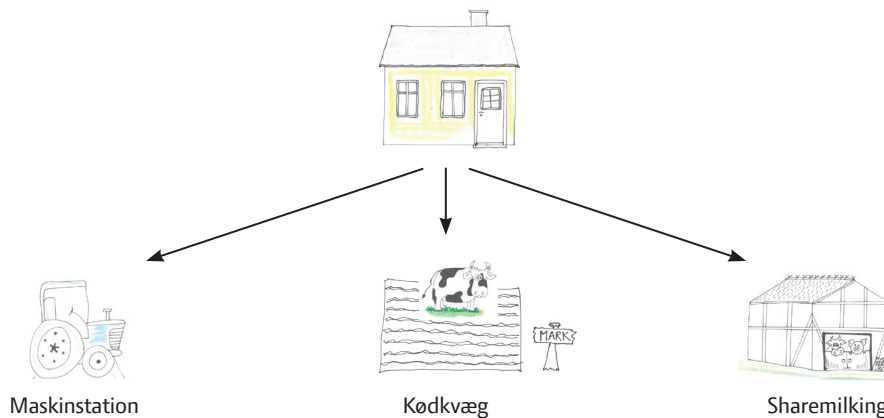
## Forpagtning

Er det med "fod under eget bord" ikke så vigtigt for dig, så er forpagtning måske en mulighed. Uanset om du drømmer om at etablere dig som landmand, udvide din bedrift eller skabe luft i din økonomi, så er udgangspunktet her, at det ikke er dit navn, der står på skødet.

### Sådan gør du

Der findes forskellige forpagtningsmodeller, der giver dig råderet over hele eller dele af en bedrift, uden at du er ejeren.

Leje og leasing er en måde at fokusere på et enkelt led i værdikæden. Du kan f.eks. lease en række maskiner og drive maskinstation, forpagte nogle marker og holde kødkvæg, eller du kan have mælkeproduktion i lejede stalde og samarbejde med en planteavler omkring foder – også kaldet sharemilking.



**Forpagtning med forkøbsret** er, hvor du indgår en aftale med den nuværende ejer af bedriften om at forpagte ejendommen med forkøbsret. Dermed kan du arbejde på at skaffe kapital til at overtage ejendommen.

**Dansk Farm Management** er en model, hvor AP Pension køber bedriften og forpagter den ud til dig med forkøbsret. Måske har du ejet bedriften tidligere, men af økonomiske årsager har brug for en køber, eller også er dette en måde for dig som ny landmand at komme ind i erhvervet på.

**Eksterne investorer** ejer typisk bygninger og jord, som du forpagter. En ekstern investor kan være en enkelt investor, f.eks. en erhvervsmand, eller en institutionel investor, hvor kapitalen kommer fra forskellige større virksomheder eller fonde. I nogle tilfælde indgår den eksterne investor som hovedaktionær i virksomheden, i andre tilfælde fungerer de eksterne investorer som et alternativ til en bank.