



DRØMMEN OM AT BLIVE HERRE I EGET HUS KAN BLIVE TIL VIRKELIGHED

STØTTET AF

Promilleafgiftsfonden for landbrug

Der er mange måder at blive selvstændig landmand på. Traditionelt har et realkreditlån været vejen frem, men en forpagtningsaftale, earn out eller et partnerskab med en ekstern investor er gode alternativer. Se hvordan i SEGES' tegnefilm.

Siden krisen i landbruget startede i 2007, har det været svært for unge landmænd at etablere sig ved at købe drømmeejendommen i fri handel. Men de unge landmænd er ved at få øjnene op for andre etableringsmuligheder. SEGES' tegnefilm fortæller historien om Daniel Tølle, Brian Nielsen og Martin Lambert Pedersen, som alle tre har overvundet udfordringerne med at skaffe den nødvendige kapital.

Daniel har valgt at indgå en 5-årig forpagtningsaftale. Brian har med en tidligere arbejdsgiver indgået en 5-årig aftale om tidsbegrænset sælgerfinansiering, en såkaldt earn out-aftale. Og Martin har sammen med sin far og en kammerat lavet en 10-årig forpagtningsaftale med en ekstern investor.

[Se filmen om de tre unge landmænd, som har fundet hver deres vej til at udleve drømmen om at blive selvstændig landmand.](#)

Når en forpagtningsaftale er vejen frem

Daniel Tølle er 31 år og har indgået en 5-årig forpagtningsaftale. Han lejer en staldbygning til slagtekalveproduktion af en bekendt og producerer 600 kalve årligt. Han var tryk ved at leje staldene, fordi han i forvejen kendte både udlejer og bygningerne.

Daniel valgte at forpagte, fordi han først ville prøve kræfter med at være selvstændig og opbygge de nødvendige kompetencer uden at løbe en stor personlig risiko.

Fordele ved at forpagte

- Daniel binder ikke mange millioner i fast ejendom.
- Han kan komme ud af aftalen, hvis driften ikke går som forventet.

Ulemper ved at forpagte

- Daniel har ikke den samme frihed til at lave om, som hvis han selv ejede staldene.
- Han bor ikke på ejendommen. Det kræver mere planlægning. Samtidig skal han vise hensyn til den familie, som bor på ejendommen.

Daniels råd til andre unge landmænd

"Vælg en produktionsform, du kender, så det ikke er nyt både at være selvstændig og at arbejde med produktionsformen."

Earn-out er også en mulighed

Brian Nielsen er 37 år. Han har indgået en aftale om en earn-out med en tidligere arbejdsgiver. En earn-out-aftale er en tidsbegrænset sælgerfinansiering til køb eller medejerskab af en virksomhed. Sælgerfinansieringen afvikles kun i de år, hvor virksomheden giver overskud. Sammen med ejeren af Hejrskov Mælk har Brian lagt en 5-årig strategiplan. Målet er, at han i løbet af de 5 år opsparer så meget kapital, at han opnår en ejerandel i driftsselskabet på 25 procent.

Efter endt uddannelse havde Brian svært ved at få virkeliggjort drømmen om at være selvstændig. Når han fandt en passende ejendom, var det svært at skaffe den nødvendige kapital. Earn-out blev derfor løsningen for Brian.

Fordele ved earn-out

- Brian har ansvar for staldene og partneren tager sig af markdriften. Det giver frihed til at træffe egne beslutninger.
- Brian og parter bruger hinanden som sparringspartner. Det giver bedre beslutninger.

Ulemper ved earn-out

- Lidt af selvstændigheden går fløjten, når man har en partner.
- Det kan skabe splid mellem partnerne, hvis resultaterne ikke lever op til forventningerne, og der ikke er en klar forventningsafstemning og en plan.

Brians råd til andre unge landmænd

"Find ud af, om jeres kemi passer sammen, og udarbejd en skriftlig aftale for samarbejdet, som klart beskriver, hvad I forventer af hinanden. Denne proces må gerne vare over en længere periode, så du har tid til at føle efter med dig selv og partneren."

En ekstern investor kan også være svaret

Martin Møller er 33 år. I 2013 indgik Martin sammen med sin far en 10-årig forpagtningsaftale med en tysk investor, som ejer to store landbrug i nærheden af deres landbrugsejendom. Det blev startskuddet til virksomheden Dynagro, som i dag består af 3 driftsselskaber med svineproduktion og markbrug som kerneområder. Martin, hans far og en kammerat ejer hver en tredjedel af Dynagro, mens investoren ejer de to store landbrug.

Martin og hans far havde planer om et generationsskifte, men måtte erkende, at produktionen var for lille til en rentabel produktion efter generationsskiftet. Samtidig var det ikke muligt for dem at låne penge til at udvide midt i finanskrisen. Forpagtning gav dem muligheden for at komme videre.

Fordele ved forpagtning

- Investor bidrager med andre kompetencer, fordi han kommer fra en anden branche og dermed har en anden forretningsforståelse.
- Samarbejdet med investoren skaber råderum, og det har givet vækst i en tid, hvor betingelserne for vækst er vanskelige.

Ulemper ved forpagtning

- Hvis jordprisen stiger, får Martin og hans far ikke andel i konjunkturstigningen. (På den anden side løber de ikke en risiko, hvis jordprisen falder.)
- Når investor ejer ejendommene, er det vanskeligt at skaffe kapital, fordi de ikke kan stille fast ejendom som sikkerhed.

Martins råd til andre unge landmænd

”Find den rigtige investor, der vil være en del af et godt samarbejde med fokus på vækst og udvikling, og som ikke kun ser på afkastet af den investerede kapital.”