

"Bankerna bluffar"

Finansmannen Sven-Olof Johansson menar att de svenska bankerna sopar kreditförluster under mattan för att klara Finansinspektionens kapitaltäckningskrav.

http://www.realtid.se/ArticlePages/201003/02/20100302145338_Realtid483/20100302145338_Realtid483.dbp.asp

Det berättade han under en presentation arrangerad av aktiemäklarfirmen Remium.

Presentationens huvudtema var det börsnoterade fastighetsbolaget Fastpartner där Johansson är huvudägare och vd.

Johansson kom in på Fastpartners fastighetsprojekt i Täby och Sollentuna.

En möjlighet är att Fastpartner skulle kunna köpa in sig i fler liknande projekt, men det är få intressanta projekt som blir till salu.

– Ser man på sådana här projekt generellt i marknaden, så är det få som kommer ut till försäljning och går att köpa, sa han.

Johansson nämnde särskilt att bankerna ligger lågt med att sälja de fastighetsprojekt som bankerna tagit över i form av panter från låntagare som inte kunnat betala på sina lån.

Bankerna vill nämligen inte sälja projekten nu med förlust, och därmed riskera att drabbas av sänkta primärkapital och att inte uppfylla kraven på primärkapitalet.

– **Bankerna har** särskilda avdelningar för övertagna panter, sa Johansson.

– Men bankerna vill inte drabbas av nedskrivningar i sina kreditportföljer för att det påverkar bankernas primärkapital.

– Det skulle bli en katastrof om sådana nedskrivningar skulle störa om bankerna uppfyller primärkapitalkraven.

– Därför bildar de egna fastighetsbolag och gör en "workout".

– **Då får de gott om tid** att återvinna värdena.

I samband med den svenska fastighetskrisen i början på 90-talet bildade bankerna liknande "workout-bolag" såsom Securum och Retriva, vars tillgångar (alltså övertagna panter) med tiden såldes ut så att bankerna

kunde få tillbaka de pengar de lånat ut.

– Det gick rätt bra för bankerna den gången.

– **Det tog 7-8 år** innan bankerna kunde återvinna pengarna, och det blev till och med en liten vinst.

Johansson underströk att det vid den krisen i princip bara var Sverige som hade ekonomiska problem, och att vi kunde luta oss mot omvärlden för en svensk återhämtning.

– Men nu är det väsentligt värre.

– Nu har vi i Sverige små problem, medan hela övriga världen är i kris.

Johansson oroade sig över det statsfinansiella läget i många länder internationellt.

– Många länder i västvärlden har en statsskuld motsvarande 100 procent av BNP.

Det gör att bara räntan på statsskulden lätt blir lika stor som en årlig BNP-tillväxt.

Som exempel har USA ett årligt BNP på 15.000 miljarder dollar, medan landets statsskuld uppgår till 12.500-13.000 miljarder dollar.

– Det räcker med att räntenivån stiger till 4 procent, så blir bara räntekostnaden på statsskulden långt högre än ett normalårs BNP-tillväxt i USA.

Johansson sågade även Kinas utveckling med hög tillväxt, och att man inte ska ha för stora förhoppningar på att Kina ska bli världsekonomins nya draglok.

För det första är Kinas ekonomi med en årlig BNP-nivå på 4.000 miljarder dollar, bara cirka en fjärdedel så stor som USA:s.

– Och Kina är den ekonomin i världen som stimuleras av mest statligt stöd, sa Johansson.

Landet har pumpat ut nästan 2.000 miljarder dollar i sin ekonomi. Det är 1.200 miljarder dollar i direkt stödutlåning till mindre företag och privatpersoner, samt därutöver 600 miljarder dollar i skattesänkningar.

– Av Kinas årliga BNP-nivå är det därför 1.800 miljarder dollar eller ungefär hälften som är rena subventioner.

– **Är det något att** luta oss på för att bygga tillväxt? undrade Johansson som är skeptisk.

Och om man hoppas på den indiska ekonomin så är den bara hälften så stor som Kinas.

– Det blir en lång väg tillbaks den här gången.

– Efter 90-talskrisen i Sverige var omvärlden draghjälp, men nu har hela skiten pajat.

– Och konstigt nog är börsen pigg ändå. **Fastpartner låter** värderingsbolaget DTZ utföra en marknadsvärdering av bolagets fastigheter. DTZ har kommit fram till att fastigheterna är värda 4,4 miljarder kronor.

Därutöver har Fastpartner övriga tillgångar på 0,5 miljarder kronor, och lån på 3 miljarder.

DTZ-värderingen av Fastpartners fastigheter är gjord med antagande om att man får en årsavkastning på 8 procent från fastigheterna, utifrån de kassaflöden som fastighetsbeståndet ger.

Vad gäller skuldnivån på 3 miljarder kronor, har Fastpartner avtalat med bankerna om att ha möjlighet att öka skuldnivån till 4,35 miljarder.

– **Det innebär att vi** inklusive våra likvida medel skulle kunna göra köp för upp till 1,8 miljarder kronor [1,35 miljarder i ytterligare lån plus likvida medel] om vi hittar rätt projekt, sa Johansson.

Utifrån DTZ:s fastighetsvärdering kan Fastpartner-aktien värderas till 36 kronor, medan aktiekursen under onsdagsmorgonen låg i 37-38 kronor på börsen.

I DTZ-värderingen ingår inte ytterligare värden som finns i Fastpartner såsom "övervärden" [att marknadsvärdet överstiger bokfört värde] i olika fastighetsprojekt såsom det vid Östermalmstorg i Stockholm.

Östermalmstorgs-projektet som kallas "Krejaren" kommer att vara helt klart och uthyrt under tredje kvartalet.

Åhléns-varuhuset i fastigheten öppnar den 11 mars, och **finansmannen Gabriel Urwitz** investmentbolag Segulah flyttar in den 1 april.

Två plan av fastigheten har skiljts av för bostadsrätter varav endast en ännu är osåld ([länk 1](#), [länk 2](#)).

– Vi slutförhandlar om den sista bostadsrätten, och kommer att få en hygglig reavinst på den också, sa Johansson.

Fastpartners fastigheter gav totalt ett nettokassaflöde på 215 miljoner kronor under 2009. Målet är att öka det till 300 miljoner i årstakt under fjärde kvartalet 2012.

– **Det tror vi inte** kommer att bli några problem att uppnå.

För 2010 spår Johansson "ett väldigt starkt och bra kassaflöde", inte minst tack vare utförsäljningarna av bostadsrätterna i Krejaren.

Sajten Introduce.se som ägs av Remium, har precis lagt ut [ett nytt videoklipp där Sven-Olof Johansson intervjuas om Fastpartner](#).

Realtid.se frågar Finansinspektionens presskontakt Jonatan Holst om vad inspektionen anser om Johanssons beskrivning att bankerna sopar kreditförluster under mattan.

"Vi har inga kommentarer", svarar Holst i ett e-post.

SEB:s presskontakt Elisabeth Lennhede bekräftar att banken har den typen av workout-bolag som Johansson beskriver:

"SEB har skapat ett holdingbolag för fastigheter i vart och ett av de baltiska länderna, ett så kallat Real Estate Holding Company eller 'RHC'. Du hittar information om detta i [SEB:s bokslutskommitté för 2009](#) på sidan 19 och framåt", skriver hon i ett e-post.

Hon har inte svarat på Realtid.se:s fråga om det stämmer att SEB sopar kreditförluster under mattan med hjälp av workout-bolagen.

Swedbanks presskontakt Anna Sundblad svarar på samma sätt:

"Swedbank har etablerat ett självständigt affärsområde i form av ett bolag som heter Ektornet som hanterar övertagna panter, läs mer på sidan 24 i [vår årsrapport](#)", skriver hon i ett e-post utan att svara på om Swedbank härigenom har försökt sopa kreditförluster under mattan.