



SVENSK

KREDITFÖRMEDLING

INVESTERA



LÅNA

www.svenskkreditformedling.se

OM SVENSK KREDITFÖRMEDLING AB



”I dagens lågräntemiljö och med en volatil börs är det svårt att hitta intressanta investeringsalternativ. Därav har Svensk Kreditförmedling en unik möjlighet att bidra med en riskjusterad god avkastning utan skarpa svängningar som ett komplement till den övriga investeringsportföljen.”

Nils Revvik
Svensk Kreditförmedling

Svensk Kreditförmedling är ett bolag sprunget ur lång erfarenhet av kreditgivning gentemot företag på den svenska och nordiska marknaden. Denna tydliga nisch återspeglas i vårt namn. – Vi gör helt enkelt vad vi heter.

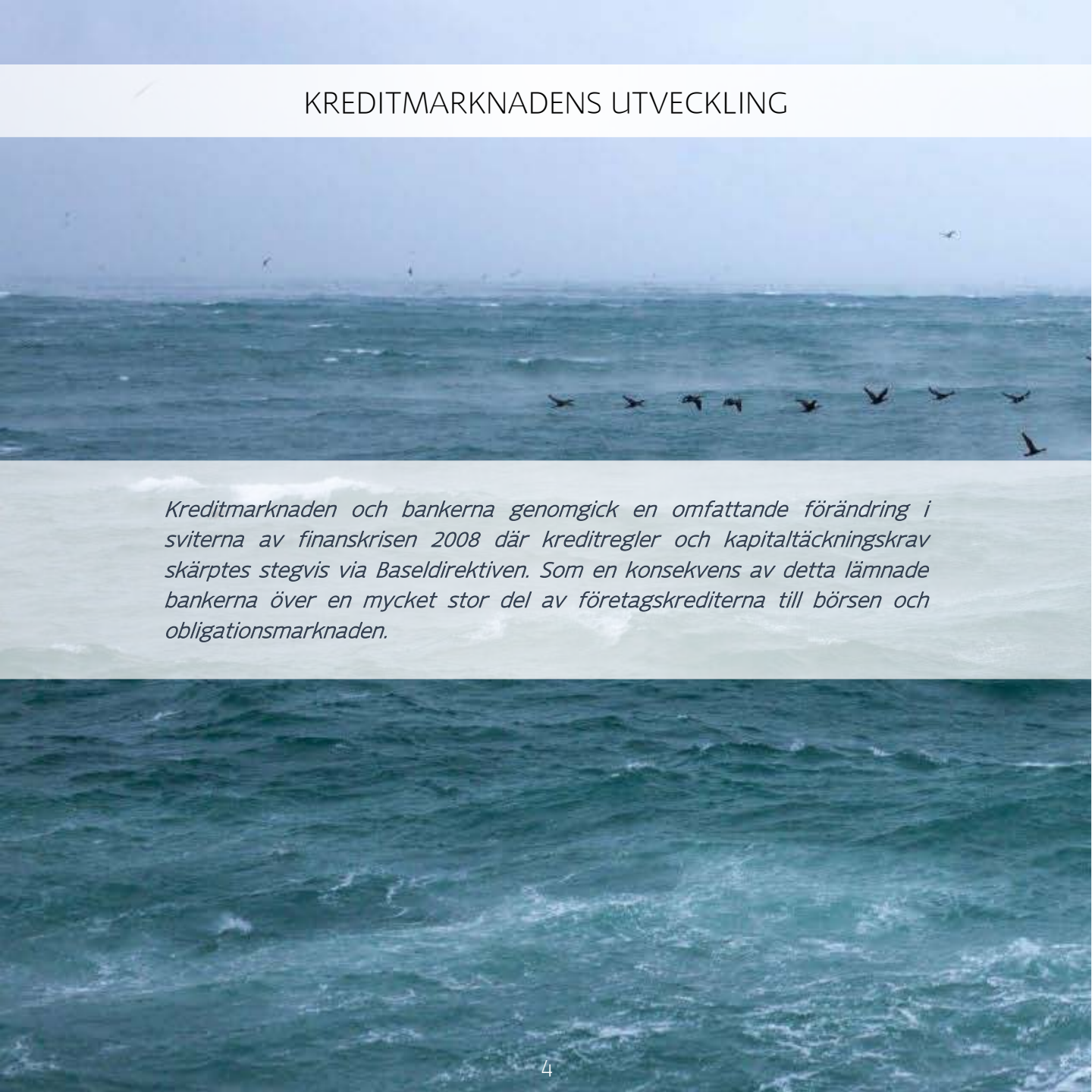
Svensk Kreditförmedling hjälper till att föra samman överlikvida företag och privatpersoner i grupp så att svenska mindre företag kan låna pengar till primärt produktion av nya bostäder och investeringar i befintliga fastigheter. Tack vare att vi samlar lånekollektiv så minskar vi kraven för en investerares kapitalinsats. I och med att det är ont om lånekapital utanför banksystemet kan vi erbjuda våra kunder en riktigt bra ränta och stabil tillväxt till rimliga risknivåer. Genom vårt arbete och våra kunders investeringar bidrar vi tillsammans till tillväxt, arbetstillfällen och rationaliseringar inom svenskt företagande.

Sedan skärpningarna i bankernas utlåningsregler och kapitaltäckningskrav efter finanskrisen 2008/2009, är det svårt eller till och med omöjligt för även välskötta företag att låna pengar via banksystemet. Alternativet att ta in eget kapital är dyrt, komplicerat och tar lång tid. Företagaren späder dessutom ut sin kontroll och komplexiteten ökar.

De risker som finns gällande att låna ut pengar till företag hanterar vi bland annat genom en omsorgsfull due diligence, kassaflödesanalyser och en omfattande säkerhetsstruktur med panter i fastigheter och aktier, lånetak, borgensförbindelser och andra garantiutfästelser.

Storleken på lånen ligger vanligtvis i intervallet 3 000 000 – 20 000 000 SEK med en löptid som varierar mellan 6-24 månader. Räntenivån ligger oftast i spannet 8-15 % per år.

KREDITMARKNADENS UTVECKLING



Kreditmarknaden och bankerna genomgick en omfattande förändring i sviterna av finanskrisen 2008 där kreditregler och kapitaltäckningskrav skärptes stegvis via Baseldirektiven. Som en konsekvens av detta lämnade bankerna över en mycket stor del av företagskrediterna till börsen och obligationsmarknaden.

Obligationsutgivning är kostsamt och mindre och medelstora bolag hamnade utan lånefinansiering. Utlåning till företag kräver helt enkelt för stor andel eget kapital hos bankerna och kapitaltäckningsreglerna är så pass komplexa att enskilda banker inte heller kan göra manuella avsteg.

Tillgången på externt lånekapital är starkt begränsat i Sverige vilket driver upp priset på pengar – det vill säga räntan. Svensk Kreditförmedlings räntenivåer ligger ofta i spannet 8-15 % per år.

Alla regeringar i världen och dess centralbanker har vidtagit historiskt kraftiga åtgärder för att hjälpa ekonomin och näringslivet med omfattande penningpolitiska stimulanser, för att få igång ekonomin i samband med Covid-19 pandemin. Förenklat kan man säga att man trycker pengar. Detta har sannolikt bidragit till den oväntat starka återhämtningen på börserna världen över, trots att vinsterna för bolagen pekar nedåt. Likaväl som börsförändringar beräknar nuvärdet av alla framtida vinster, tar den även hänsyn till en förväntad urholkning av penningvärdet, vilket talar för att våra pengar kommer att få lägre köpkraft i framtiden.

Klassiska områden som står emot inflation är fastigheter där utbudssidan till viss del har en naturlig begränsning. Bostadsmarknaderna har också historiskt sett klarat att bevara realvärdet under tidigare inflationsperioder och vi ser att bostadsmarknaden klarat Covid-19 pandemin relativt väl hitintills. Priserna sjönk något under våren 2020 men har sedan vänt uppåt.

Behovet av prisvärda och yteffektiva bostäder är fortsatt stort och beräknas bestå. Boverkets behovsanalys visar på ett behov av 640 000 nya bostäder mellan 2018–2027, vilket motsvarar 64 000 nya bostäder per år, något som den nuvarande nyproduktionstakten inte uppfyller.

KREDITPROCESSEN

Svensk Kreditförmedling för samman en större grupp potentiella investerare och bostadsutvecklare i olika lånekollektiv och sköter all administration med anledning av lånet.

Vi bistår låntagare i att ta fram allt relevant bakgrundsmaterial, såsom värderingar och projektbeskrivningar och därefter låne- och pantavtal, borgensförbindelser och presentationsmaterial. Via vår samarbetspartner Savelend kanaliserar vi krediten till låntagaren och bevakar att låntagaren regelbundet rapporterar sitt pågående arbete.

Vi för en tät dialog med både låntagare och långivare under hela löptiden. Inträffar något oväntat så företräder vi lånekollektivet gentemot låntagaren och utarbetar tillsammans med dem olika lösningar, som sedan kommuniceras till investerarna. I vissa fall krävs omröstningar som vi också ombesörjer.

Vi har snabba processer och det mesta sker digitalt. Alla kunder har en egen kreditdepå i vilken man enkelt hittar värdeuppgifter, transaktioner och relevanta dokument relaterade till de lån som du som långivare har investerat i. Samtliga transaktioner och avtal verifieras med BankID.

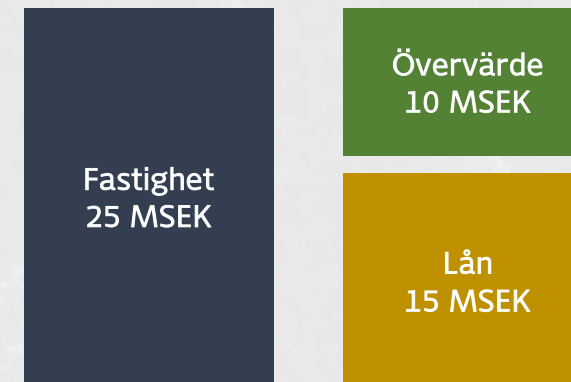


HUR FUNGERAR ETT SÄKERSTÄLLT LÅN?

Den absolut viktigaste delen när man lånar ut pengar är att man får tillbaka dem vid löptidens slut.

Svensk Kreditförmedling arbetar därför med säkerställda lån med pant genom inteckning i fastigheter, borgensförbindelser eller andra reala säkerheter. Om låntagare får betalningsproblem kan lånekollektivet kräva pantrealisation, det vill säga att man tvångsförsäljer tillgångar för att kunna återbetala lånet. Har man en borgensförbindelse så kan man även kräva borgensmannen på utestående skuld och ränta.

För att öka förutsättningarna för full återbetalning lånar man ut pengar så att det alltid skall finnas marginal vid betalningsproblem. Denna marginal brukar man kalla belåningsgrad.



I detta exempel lånar företaget 15 000 000 SEK. Som säkerhet för lånet pantförskriver de inteckning i en fastighet med ett värde på 25 000 000 SEK. Värderingen av fastigheten bygger på ett värderingsmaterial framtaget av ett oberoende värderingsinstitut. I detta exempel blir belåningsgraden 60 %.

STATISTIK ÖVER FÖRMEDLADE LÅN



Att låna ut kapital är, med handen på hjärtat, förhållandevis enkelt. Det svåra ligger i att få dem tillbaka. Vår gedigna erfarenhet och det arbete vi lägger ned på att hitta rätt Låntagare och rätt projekt att finansiera har visat sig att fungera på ett mycket tillfredsställande vis. Våra Långivare har hittills inte haft några kreditförluster. Det i kombination med att så tydligt kunna se vad vi tillsammans har bidragit med i form av bostäder och arbetstillfällen är något som vi verkligen är stolta över. Nedan finner ni statistik på de lån som har förmedlats via oss.

Utlånat belopp:	349 587 200 SEK
Återbetalt belopp:	175 062 102 SEK
Antal lån:	41
Återbetalda lån:	21
Lån med avvikelse*:	1
Lån med kreditförlust:	0
Kreditförluster i kronor:	0 SEK
Genomsnittlig lånestorlek:	8 526 517 SEK
Genomsnittlig löptid:	10,5 månader
Genomsnittlig årsränta:	14,0 %
Andel säkerställda lån:	100 %

* Kan till exempel avse lån som ej återbetalats vid ordinarie förfallodatum.
Data per 2021-03-17

REFERENSOBJEKT



Finansiering av köpeskilling gällande fyra stycken bostadsrätter i en fastighet belägen vid Telefonplan söder om Stockholm. Lägenheterna hade tecknats på förhandsavtal till mycket gynnsamma prisnivåer. Löptid 6 månader. Säkerhet genom pantförskrivning av bostadsrätterna med bästa rätt. Avkastningen genererades via vinstdelning på 50 % av nettovinsten vid försäljning. Lånebelopp 8 000 000 SEK. Lånet återbetalades före ordinarie slutdatum efter 4,5 månader.

Status: Återbetald



Finansiering av nu färdigställda parhus i bostadsrättsform i Högmora, Huddinge. Löptid 12 månader med en årlig ränta om 10 %. Pant genom inteckning i de 6 tomterna. Lånebelopp 25 000 000 SEK. Lånet återbetalades på ordinarie slutdatum.

Status: Återbetald



Finansiering av 6 stycken nu färdigställda bostäder i form av radhus med äganderätt. Löptid 12 månader med en årlig ränta om 11 %. Pant genom inteckning i de 6 tomterna. Lånebelopp 10 000 000 SEK. Lånet återbetalades innan ordinarie återbetalningsdatum efter 10 månader.

Status: Återbetald



Finansiering av en bostadsrättsförening bestående av 18 stycken bostäder. Löptid 6 månader med möjlighet till förlängning i ytterligare 3 månader. Säkerhet genom pantsättning av inteckning i fastigheterna. Lånebelopp 7 000 000 SEK. Lånet återbetalades efter 8 månader.

Status: Återbetald

SÅ GÅR DET TILL



Konto skapas

Svensk Kreditförmedling använder sig av en IT-plattform utvecklad av Savelendgruppen vilket innebär att alla våra långgivare kan logga in och se sina individuella låneinvesteringar med bland annat investerat belopp, total lånevolym, löptid på lånet etcetera. I inloggat läge kan långgivaren även se alla handlingar relaterade till sina specifika investeringar i de olika krediterna för att på ett enkelt sätt ha all information samlad på ett och samma ställe.



Investeringserbjudanden

Svensk Kreditförmedling har alltid en fastställd årsränta och en förutbestämd löptid på de krediter som långgivarna får möjlighet att investera i. Krediterna har ofta en inbyggd möjlighet till förtida inlösen och en möjlighet till en viss förlängning. Dessa parametrar är alltid fastställda från början när lånen presenteras så att långgivarna på förväg vet vad de kommer att få för ränta samt hur länge pengarna kommer att vara utlånade innan de återbetalas. Du som långgivare bestämmer helt själv vilka krediter du väljer att investera i vilket gör att du fritt kan välja till vilka bolag du lånar ut pengar!



Teckna låneavtal

När det blir dags att teckna låneavtal så har man redan fått investeringserbjudandet skickat till sin e-post och kunnat granska materialet och även kunnat bilda sig en egen uppfattning. Behövs ytterligare information kan man alltid ringa till oss. För att gå vidare i processen och få ett låneavtal skickat till sig som sedan signeras via mobilt BankID.



Lånet återbetalas

När lånet återbetalas så skickas information via e-post gällande vilken ränta lånet genererade och vilken dag det återbetalades. Återbetalningen inklusive ränta finns sedan tillgänglig på långgivarens kreditdepå på den digitala plattformen.

RISKER OCH RISKHANTERING

Det är viktigt att man som investerare förstår att risken och ansvaret ligger mellan låntagare och långgivare och att man som investerare bär hela den finansiella risken.

Direkta lån har den egenskapen att de har sämre likviditet jämfört med exempelvis noterade aktier, fonder och obligationer. Riskerna ligger inte bara i antaganden i affärsplaner, säkerheter och villkor utan de uppstår ofta under projektens gång. Räntan är den betalning man får för att man avhänder sig kapitalet under en, på förhand, bestämd löptid. Pengarna man lånar ut läggs inte på ett konto hos låntagaren utan de sätts i arbete i form av investeringar och för att möta utgifter i projektet.

Lånevillkor är en tämligen omfattande till sin natur i syfte att låsa fast låntagaren till att göra enbart det som lånet är till för och att de inte förändrar riskförutsättningarna. Att sköta och bevaka den hanteringen är en tidskrävande och kvalificerad uppgift. Svensk Kreditförmedling bistår låntagaren i framtagande av samtliga kredithandlingar och å långgivarnas vägnar förhandlar vi fram så bra villkor som möjligt. Vi företräder sedan långgivarna i den löpande rapporteringen och bevakningen fram till dess att lånet till fullo är återbetalt.

Problem kan dock alltid dyka upp och en viktig del är att vidta åtgärder så snart ett problem blir känt, så att det inte växer till något man inte kan hantera. Därför är det ett krav att låntagarna vi arbetar med löpande rapporterar kring verksamheten och projektutvecklingen.

Därtill är det viktigt, som långgivare, att man kan tala som en röst och kunna sätta press på motparten och hävda sin rätt. Det krävs också ett visst mått av affärsmannaskap i den kreativa process som det handlar om för att lösa upp knutar på ett affärsmässigt och konstruktivt sätt. Svensk Kreditförmedling med associerade bolag agerar säkerhetsagent och företräder därmed låntagarna ifall sådana händelser skulle uppkomma. Blir frågorna för stora samlar bolaget till fordringshavarmöte så att låntagarna själva får besluta.

För mer detaljerad information gällande risker: www.svenskkreditformedling.se



Affärsrådets ordförande, Bengt Karlöf, har ordet:

”Svensk Kreditförmedling skapades 2019 för att förmedla direktlån till projekt av olika slag i behov av finansiering. Vi kan nu se tillbaka på ett större antal förmedlade lån varav över hälften har reglerats, vilket indikerar affärsidéns bärkraft.

I syfte att utveckla verksamheten har vi bildat ett Affärsråd som bollplank till ledningen. I vår krets av kontakter finns ett antal personer med kvalifikationer som vi gärna vill ta del av för att gynna en lönsam tillväxt. De kompetenser som bidrar inom ramen för vårt affärsråd är till exempel kreditbedömning, obestånd, fintech, fastigheter och marknadsföring.

Vi kommer att träffas kvartalsvis med förutbestämda teman som berör skilda aspekter på Svensk Kreditförmedlings drift, strategi och organisation. Vi kommer vidare att vara öppna för inspel från vår omvärld och inkludera andra personer som kan bidra vid behandling av specifika frågor.

Vi välkomnar Dina konstruktiva synpunkter på vår verksamhet.”

Bengt Karlöf
Ordförande, Affärsrådet





SVENSK

KREDITFÖRMEDELING

www.svenskkreditformedling.se