



# Projektfinansiering i praktiken

Projektlots för byggemenskaper 2020-10-02





# Anders Blomkvist

Equator Fastighetsutveckling – projektutveckling i egen regi, EQ Living

## Bakgrund

- Newsec – analys, värdering, transaktion
- Niam – förvärv och fondförvaltning





# Projektfinansiering

## Nyckelbegrepp

- Säkerhet
- Tillgång
  
- Lånat kapital
- Eget kapital





# Säkerhet

Säkerheten skall fungera som ett skydd för finansören för det fall att låntagaren inte kan fullgöra sina förpliktelser i låneavtalet.

Finansören kan då ta säkerheterna i besittning och exempelvis sälja dem för att återfå sina utlånade pengar.

Säkerheten kan exempelvis vara

- pantsatt fast egendom
- borgensförbindelse



# Tillgång



En tillgång kan pantsättas gentemot en finansiär för att lämna en säkerhet för ett lån.

Tillgången kan vara fast eller likvid, typiskt en fastighet respektive aktier.





# Lånat kapital

För våra projekt kan vi förenklat dela upp källorna till lånat kapital i

- **Banklån** (senior långgivare)

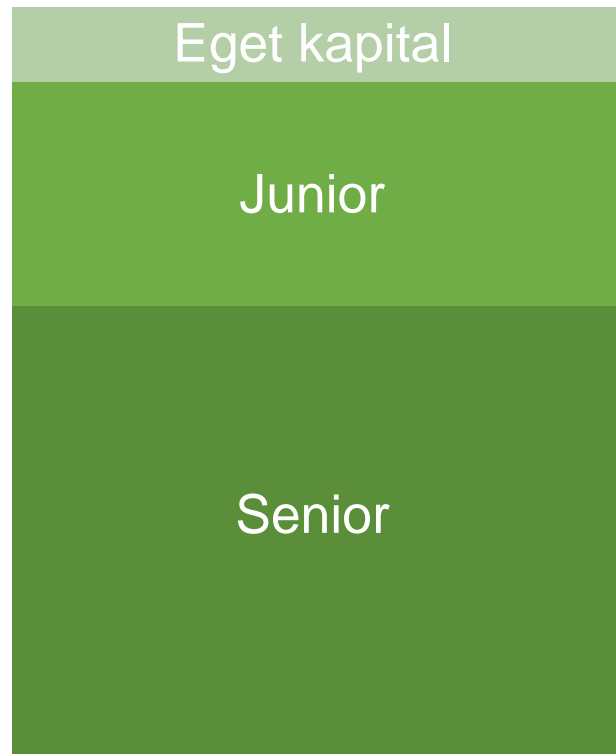
samt lån från olika typer av juniora långgivare, tex

- **Privat** - familj och närstående
- **Kommersiell** - riskkapitalbolag
- **"Hybrid"** - crowd funding

Belåningsgrad, avkastningskrav och krav på säkerheter är några faktorer som skiljer dem åt.



# Lånat kapital





# Eget kapital

Eget kapital är det resterande kapitalet utöver lånat kapital som skall finansiera projektet.

Eget kapital är i sin enklaste form kontanter som tillförs projektet vid bestämda tidpunkter. Vanligtvis går det egna kapitalet in i projektet före det lånade.

Eget kapital kan också komma från de källor som beskrevs ovan.





# Pågående projekt i Älta, Nacka



EQ LIVING

Skräddarsydda  
bostäder till  
konkurrenskraftigt pris

# Pågående projekt i Älta, Nacka



## Förutsättningar

- 6-7 bostäder i form av 4 radhus och 2-3 lägenheter
- Upplåtelseform Ägarlägenheter
- Finansiering
  - Projektbolaget: Byggkreditiv med krav på säkerhet i fastighet och moderbolagsborgen
  - Köpare: Fastighetsförvärv via "forward funding", dvs ett åtagande att finansiera sin del av projektet (eget kapital) efter en förbestämd lyftplan.





# Byggkreditiv

Projektbolaget lånar upp ett byggkreditiv av banken för förvärv av fastigheten samt finansiering av en del av entreprenaden (upp till en visst belopp)

Som säkerhet för byggkreditivet ställs

- Pant i fastighet
- Moderbolagsborgen (mindre andel av lånet)
- Boverkets Kreditgaranti



# Eget kapital under projekttiden

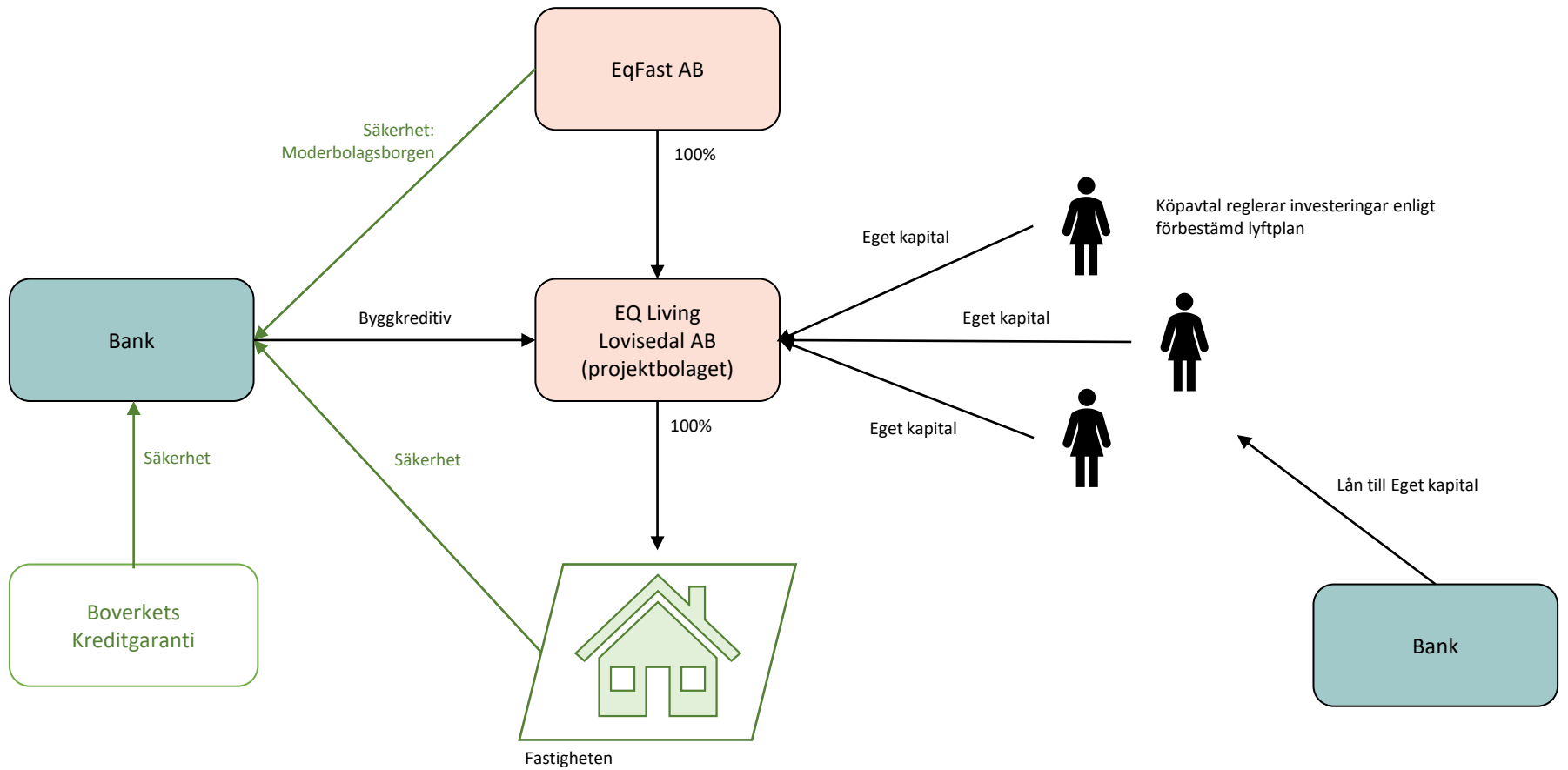


Skillnaden mellan projektkostnaden och byggkreditivet måste täckas av eget kapital. I vårt fall av insättningar från köparna efter en bestämd lyftplan

Köparna har förmodligen sina tillgångar låsta i befintligt boende och behöver således finansiering för eget kapital för tiden till de kan sälja sitt boende. Den finansieringen handlar de upp själva av sin befintliga bank eller via banken som står för byggkreditivet.



# Strukturbild





# Slutfinansiering

- Köparen säljer sin befintliga bostad och realiserar eget kapital.
- Köparen tar upp nytt **bostadslån** (med nya bostaden som säkerhet) för att slutbetala sin bostad till projektbolaget
- Köparen reglerar samtidigt den tillfälliga finansieringen av eget kapital
- Projektbolaget återbetalar byggkreditivet



# Kontakt



Anders Blomkvist

VD Equator Fastighetsutveckling

[anders.blomkvist@equator.se](mailto:anders.blomkvist@equator.se)

0739-170056

