

Skat og Finansiell Stabilitet på kollisionskurs om ejendomshandel

BANKKRAK III: Handelshøjskolen på Frederiksberg blev solgt for dyrt, hævder Finansiell Stabilitet i en retssag. Skat holder i anden sag fast i, at samme ejendom blev solgt til den rigtige pris. Skatteadvokat Torben Bagge kalder det grotesk, hvis staten ender med at vinde to sager med modsatte synspunkter.



JETTE AAGAARD

jette.aagaard@finans.dk



NIELS SANDØE

niels.sandoe@finans.dk

En kæmpemæssig byttehandel indgår helt centralt i fortællingen om Amagerbankens endeligt. I dag kan prisen for de økonomiske følger på denne ene byttehandel gøres op til et tab på over 800 mio. kr.

Af samme grund indgår byttehandlen som en af hjørnestenene i statsjede Finansiell Stabilitets stævning for 802 mio. kr. mod 11 tidligere medlemmer af Amagerbankens ledelse. For ifølge samme stævning var der tale om en byttehandel til en kunstigt opskruet pris, velsignet af banken. Men når Skat til næste år krydser klinger med valuta- og aktiespekulanten Henrik Ørbekker i Landskatteretten, vil det være med fokus på den ene af de to ejendomme i byttehandlen, som ifølge Skat blev handlet til den helt rigtige markedspris.

Dermed vil to statslige enheder næste år stå i retten og kæmpe for stik modsatte synspunkter omkring den samme sag. Hvis Skat vinder, vil det – hvis sagen ikke ankes – betyde, at Henrik Ørbekkers selvangivelse for 2008 vil få stadfæstet en indtægtsforhøjelse på 40 mio. kr. Hvis Finansiell Stabilitet får medhold i den modsatrettede betragtning, vil man have gode muligheder for at tegne et billede af en bankledelse, der med ført hånd kastede aktionærernes penge ud i den ene uansvarlige satsning efter den anden.

Samtidig har politiet sigtet de selvsamme personer, nemlig bankens tidligere direktør Jørgen Brændstrup, bankens forhenværende bestyrelsesformand N.E. Nielsen og yderligere otte tidligere bestyrelsesmedlemmer samt en forhenværende direktør, for overtrædelse af straffeloven og lov om finansiell virksomhed. Bagmandspolitiet chef, Morten Niels Jakobsen, oplyser, at man inden for de næste to måneder vil tage stilling til, hvorvidt man vil rejse tiltale i sagen. Ind til da har han ingen kommentarer.

»Det rene galimatias«

Henrik Ørbekker oplyser, at bagmandspolitiet i en lang vidneafhøring af ham har stillet skarpt på netop omstændighederne omkring byttehandlen og det, der efterfølgende skete omkring den ejendom, som han og to andre af Amagerbankens største kunder, eksbokseren Hans-Henrik Palm og advokaten Olav Damkiær-Classen, modtog i byttehandlen.

I handlen solgte de tre i foråret 2008 Handelshøjskolen på Frederiksberg med en ge-

vinst på 160 mio. kr. Køberen var ejendomsudvikleren Jens Schaumann, der ligeledes var en af Amagerbankens største kunder. Et selskab kontrolleret af Jens Schaumann solgte samtidig lejlighedsbyggeriet Østerfælled Torv til de tre andre store kunder i Amagerbanken for 1,5 mia. kr.

Henrik Ørbekkers advokat, Torben Bagge, er overrasket over den situation, som hans klient er havnet i.

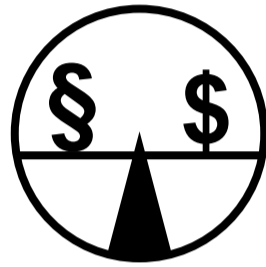
»Teoretisk set ville man kunne forestille sig, at Finansiell Stabilitets erstatningssag og politiets mulige straffesag på den ene side kunne blive vundet på et grundlag, hvor en del af præmissen var, at der var tale om en byttehandel til en opskruet pris, da mine klienter købte Østerfælled Torv og samtidig solgte handelshøjskolens bygninger til Schaumann. Og at Skat på den anden side kunne vinde den kommende sag i Landskatteretten på den præmis, at der ikke var tale om en byttehandel. Men det ville være det rene galimatias,« siger skatteadvokat Torben Bagge fra advokatfirmaet Tommy V. Christiansen.

Hele sagen er central i historien om Amagerbankens kollaps.

Krakbanken endte med at tabe mere end 800 mio. kr. på udlån og valutaspekulation i tilknytning til den ejendom, som de tre store Amagerbank-kunder overtog i den omstridte byttehandel. Det er domstolens synspunkt om netop den handel og de efterfølgende transaktioner omkring Østerfælled Torv, der vil afgøre, om Finansiell Stabilitet vil komme sejrtriumf fra den beløbsmæssigt næststørste erstatningssag i retsopgøret omkring finanskrisen, kun overgået af erstatningssagen mod Roskilde Banks tidligere ledelse.

Ejerlejligheder på nedtur

For at forstå baggrunden er det nødvendigt at skruetiden tilbage til 2006, hvor et selskab kontrolleret af ejendomsudvikleren Jens Schaumann købte det røde murstensbyggeri på Østerfælled Torv med 525 lejligheder. Det københavnske ejerlejlighedsmarked sydede og boblede som aldrig før. Det



OPGØRET EFTER AMAGERBANKEN

Amagerbankens kollaps i 2011 har udløst en byge af retssager mod den tidligere ledelse, Finansiell Stabilitet, Finans-tilsynet og spekulanter med samlede varslede erstatningskrav for flere milliarder. Jyllands-Posten sætter i en artikelserie fokus på nogle af de centrale begivenheder.

afspejlede sig i en købspris på 1,42 mia. kr. Problemet med handlen var, at samtlige lejligheder var lejet ud til under markedsleje. Derfor var der fra start et stort hul i budgettet, da huslejerne kun var i stand til at give samlede årlige indtægter på under 40 mio. kr.

Meningen var, at hullet i finansieringen, frem til at lejlighederne gradvist blev fraflyttet og kunne sælges som ejerlejligheder, skulle dækkes ved at få private investorer til at købe såkaldte ejendomsobligationer udstedt af selskabet. En model, der med held tidligere havde været anvendt af børsnoterede Keops. Og Amagerbanken havde indgået aftale om at garantere for obligationsudstedelsen.

Men priserne på det københavnske ejerlejlighedsmarked begyndte at sive. Idéen med ejendomsobligationerne måtte skrottes.

Nu stod Amagerbanken med et problem i form af en, ifølge stævningen, overbelånt ejendom, hvor Jens Schaumann ikke kautionerede for en eneste krone af lånet.

Det var i den situation, Amagerbanken

gav grønt lys for at sørge for finansieringen af en byttehandel til den, ifølge stævningen, kunstigt opskruede pris. Og ifølge Henrik Ørbekker fik han og de to øvrige ejere af Handelshøjskolen på Frederiksberg et tilbud, som de ikke kunne afslå. En byttehandel, hvor de tre Amagerbank-kunder skulle købe Østerfælled Torv til 1,5 mia. kr. og dermed give Jens Schaumanns selskab en avance på en ellers stærkt tabsgivende investering.

»Havde vi ikke haft mulighed for at sælge handelshøjskolen til en opskruet pris, var vi aldrig gået med til at gå ind i den handel. Faktisk havde vi umiddelbart inden salget fået vurderet ejendommen hos Nykredit, der satte værdien til 120 mio. kr. under det, som vi blev betalt,« siger Henrik Ørbekker.

Det var ifølge spekulanten dog ikke den eneste belønning fra banken for at få de tre til at kautionere for Amagerbankens lån, der lå yderst.

»Hver af os endte med 30 mio. kr. i lommen ved den byttehandel. Samtidig havde vi fået det hele finansieret med lån, der ikke kunne opsiges i 20 år. Og så havde vi forhandlet os til en valutaramme på 1,5 mia. kr., der kunne gå ned i et minus på 100 mio. kr., før vi skulle skyde penge ind,« siger Henrik Ørbekker.

Det med valutarammen var af stor betydning for Henrik Ørbekker. Med rammen kunne han dels sikre, at han selv og de andre skulle betale den lavere schweiziske rente frem for højere danske ditto på lånet. Dels, inden for nogle udstukne grænser, udstede finansielle instrumenter på toppen af deres egne valutaforretninger. Tildelingen af valutarammen kom i sidste ende til at koste Amagerbanken et tab på 337 mio. kr.

Uenig i præmisserne

Ifølge stævningen var det igen banken, som reelt styrede spillet og undlod at bremse tabet i tide.

Men Jens Schaumann er helt uenig i præmissen for det hele. Nemlig at der var tale om en kæde af handlinger, hvor banken stod som den styrende hånd. For udgangspunktet for den argumentation var, at han skulle have købt Handelshøjskolen på Frederiksberg af de tre til en kunstig opskruet pris.

»Man kan måske godt sige, at der var tale om en byttehandel. Men jeg har altså ikke solgt eller købt noget som helst til overpris. Efterfølgende fik jeg jo også i et faldende marked solgt handelshøjskolen til Jeudan med et trods alt begrænset tab på 75 mio. kr.,« siger Jens Schaumann.

Hvem der har ret, vil i de kommende år blive et varmt diskussionsemne i danske retssale.

Advokat Carsten Fode fra Kromann & Reumert har udarbejdet stævningen for Finansiell Stabilitet. Han vil ikke udtale sig om sagen, da han mener, at det er op til domstolen at komme med en afgørelse.

Skat oplyser, at man på grund af tavshedspligt er afskåret fra at kommentere den konkrete sag.



Handelshøjskolen på Frederiksberg. Blev den solgt for dyrt i foråret 2008? Foto: Peter Olesen Hove/Polfoto

Speku- lanten fra Luxem- bourg

■ **Henrik Ørbekker er flyttet til udlandet efter sin konkurs.**

**JETTE AAGAARD
NIELS SANDØE**

jette.aagaard@finans.dk
niels.sandoe@finans.dk

Ordet spekulant klinger negativt i de flestes øre. Men 52-årige Henrik Ørbekker bruger gerne betegnelsen om sig selv. På højden af sin spekulantkarriere rådede han over belånte aktiedepoter for et trecifret millionbeløb samt en række ganske store konti med mulighed for at spekulere i valuta. Den suverænt største var en valutaramme på 10 mia. kr. i hedengange Forstædernes Bank.

Som en af Amagerbankens absolut største kunder blev han erklæret konkurs i slutningen af 2010. Sammen med to ligeledes økonomisk pressede investeringspartnere, eksbokseren Hans-Henrik Palm og advokaten Olav Damkiær-Clas-sen, havde han kastet sig ud i en række risikable investeringer spændende fra store aktiekøb i blandt andet Mols-Linien til ejendoms-lån i milliardklassen.

Det største låneengagement var brugt til køb af et byggeri med 540 lejligheder på Østerfælled Torv på Østerbro med en tilhørende valutaramme på 1,5 mia. kr. Engagementet endte med at koste Amagerbanken et tab på over 800 mio. kr.

Opkøb af skaller

Hans konkursbo blev lukket sidste år. Ørbekker bor i dag i Luxembourg, hvor han er direktør for den lille merchant bank Pacific Wave Partners. Firmaets speciale er opkøb af skaller fra tomme børsnoterede amerikanske selskaber. Skallerne bruges som en genvej for andre selskaber til den amerikanske Nasdaq-børs, der foruden kæmpemæssige selskaber som Microsoft og Apple huser en underskov af små selskaber.

Senest har Henrik Ørbekker hjulpet en dansk miljøvirksomhed ind på Nasdaq ved at sørge for en fusion med en tom børsskal og den efterfølgende myndighedsgodkendelse.

Henrik Ørbekker har arbejdet med spekulation i aktier, valuta og andet, siden han som 17-årig kom i lære hos det familieejede vekselrer- og bankierfirma H.C. Møller. Som 22-årig fik han tildelt en bonus på 1 mio. kr. af sin daværende arbejdsgiver, fondsbørsvekslerer Per Storhaug.



Henrik Ørbekker, erklæret spekulant, bor i dag i Luxembourg. Foto: Sanne Vils Axelsen

SAGEN MOD TOPPEN

Bankledelse stævnet

■ Amagerbankens forhenværende bestyrelsesformand N. E. Nielsen, syv tidligere bestyrelsesmedlemmer, bankens eksdirektør Jørgen Brændstrup samt yderligere et andet forhenværende medlem af direktionen er sagsøgt for 802 mio. kr. af Finansiell Stabilitet (FS).

■ Den oprindelige stævning er bygget op omkring en stor ejendom på Østerfælled Torv på Østerbro. FS hævder, at Amagerbanken lod ejendommen indgå i en byttehandel til en kunstig opskruet pris. Efterfølgende blev situationen forværret, da en stor bevilget valutaramme på alle lån til handlen gav banken et tab på 337 mio. kr. Samlet har banken tabt over 800 mio. kr. på sagen.

■ Siden har Finansiell Stabilitets advokat føjet endnu et par forhold til stævningen. Påstanden er igen, at banken har spillet hasard med andre folks penge.

ANDRE SAGER

Aktionærsagen

■ Amagerbanken ville aldrig have kunnet gennemføre en kapitalrejsning, hvis investorerne havde kendt til Finansiell Stabilitets nedskrivningsskøn. Og Finansiell Stabilitet og Finanstilsynet skulle have sørget for, at tallene var kommet med i prospektet.

■ Sådan er den basale påstand i et gruppesøgsmål, der er på vej mod Finansiell Stabilitet og Finanstilsynet. Sagen er frem til september åben for tilslutning for samtlige de investorer, der tegnede for 878 mio. kr. aktier ved kapitalrejsningen i september 2010.

Konkursboets søgsmål

■ Oktober 2010 trådte bankpakke III i kraft, og staten dækkede ikke længere tab på kundernes indlånskonto ved bankkrak.

■ Beløb på over 750.000 kr. står for indlånerne egen risiko. Beløb derunder dækkes af Indskydergarantifonden, som fondes af banksektoren.

■ Påstanden i søgsmålet med et tilhørende milliardkrav går på, at banken ville være gået ned inden oktober 2010, hvis offentligheden havde kendt Finansiell Stabilitets nedskrivningsskøn.

■ Af rent tekniske grunde, herunder Finansiell Stabilitets ønske om at kunne sende hele eller dele af regningen for et eventuelt nederlag videre til den tidligere ledelse og bankens revisorer, er det Finansiell Stabilitet, der står bag den stævning, der kommer til at indlede sagen.