

## **Redegørelse om inspektion i Danske Andelskassers Bank A/S**

### **Indledning**

Finanstilsynet var i september 2024 på inspektion i Danske Andelskassers Bank A/S (banken). Inspektionen var en kreditinspektion, hvor formålet var at vurdere bankens risikovillighed ved bevilling af erhvervsudlån i forbindelse med ejendomsfinansiering, herunder at vurdere kvaliteten af bankens bevillingsgrundlag samt bankens tilgang til værdiansættelse af fast ejendom.

### **Sammenfatning og risikovurdering**

Erfaringerne fra finanskrisen og tidligere bankkriser er, at institutter, som fik meget store tab på ejendomsfinansiering, ydede udlån baseret på markedsværdierne af de finansierede ejendomme. Markedsværdierne kan falde betydeligt og desuden risikere at være overvurderede ved bevillingen af finansieringen. Der var generelt meget mindre tab i de tilfælde, hvor ejendomsfinansiering var baseret på, at der var positiv likviditet i de finansierede ejendomme, og hvor det også fremadrettet kunne forventes at være tilfældet. Dvs. tilfælde hvor ejendommene kunne stå på egne ben. Derfor blev der indført regler herom.

Banken stiller i sin kreditpolitik ikke krav om positiv likviditet ved finansiering af ejendomsprojekter til salg. Banken har fået et påbud om, at den skal præcisere kreditpolitikken, så kravet til positiv likviditet ved traditionel finansiering tillige fremgår for finansiering af ejendomsprojekter til salg.

Finanstilsynet konstaterede i flere eksponeringer, at banken på bevillingstidspunktet ikke havde udarbejdet følsomhedsanalyser af likviditeten i de finansierede ejendomme.

Banken risikerer derfor at bevilge finansiering af ejendomme, hvor mindre ændringer i indtægter eller udgifter vil medføre, at nettolejen ikke er tilstrækkelig til at servicere renter og afdrag på finansieringen.

Banken har fået et påbud om, at der skal udfærdiges nødvendige følsomhedsanalyser på alle eksponeringer, der indeholder ejendomsfinansiering.

Banken benytter egne ejendomsskemaer til værdiansættelse af ejendomme. Gennemgangen af ejendomsfinansieringssager viste dog en række mangler i de anvendte ejendomsskemaer, samt manglende kontrol af relevante oplysninger. Der er risiko for, at fejl i ejendomsskemaerne kan føre til forkert opgørelse af værdien af kundens aktiver og dermed forkert opgørelse af den reelle egenkapital og forkert vurdering af kundens kapitalforhold/soliditet og bonitet, samt bankens risiko. Banken har fået et påbud om at sikre, at der ved værdiansættelse af fast ejendom foreligger al relevant information om ejendommen, der skal indgå i vurderingen, herunder typen af ejendom, areal, lejeindtægter, specifikation af driftsudgifter m.m., så banken kan tage stilling til ejendommens værdi. Banken skal desuden sikre tilstrækkelig intern kontrol med værdiansættelse af sikkerheder, herunder kontrol af bankens ejendomsskemaer.

Samlet set er det Finanstilsynet vurdering, at banken i sin håndtering og bevilling af ejendomsprojekter og udlejningsboliger påtager sig en forøget risiko.

Bankens individuelle solvensbehov er opgjort til 10,9 pct. pr. 30. juni 2024. Finanstilsynet vurderer, at det fortsat er dækkende.