

Redegørelse om inspektion i Sparekassen Kronjylland

Indledning

Finanstilsynet var i juni 2024 på inspektion i Sparekassen Kronjylland (sparekassen). Inspektionen var en kreditinspektion, hvor formålet var at vurdere sparekassens risikovillighed ved bevilling af erhvervsudlån i forbindelse med ejendomsfinansiering, herunder at vurdere kvaliteten af sparekassens bevillingsgrundlag samt sparekassens tilgang til værdiansættelse af fast ejendom.

Sammenfatning og risikovurdering

I størstedelen af undersøgelsesperioden havde sparekassen en forhøjet risikovillighed på ejendomsfinansiering. Dette er bl.a. vurderet ud fra, at sparekassen i enkelte sager havde bevilget finansiering, selvom likviditeten var negativ, og i andre sager ikke i tilstrækkelig grad havde forholdt sig til likviditeten. Desuden havde sparekassen ikke en tilstrækkelig og struktureret tilgang til følsomhedsberegninger.

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. Det vil sig tilfælde, hvor ejendommene kunne stå på egne ben. Derfor blev der indført regler herom.

Sparekassen har fået påbud om at præcisere kreditpolitikken, så kravet til positiv likviditet ved traditionel finansiering ikke kun fremgår for udlejnings-ejendomme, men tillige også fremgår for projektf finansiering.¹

¹ Ledelsesbekendtgørelsens § 4 stk. 2, bilag 1 pkt. 20

Sparekassen har desuden fået påbud om at sikre, at finansiering af ejendomme sker kreditmæssigt forsvarligt med udgangspunktet i, at en ejendom skal genere positiv likviditet.²

Sparekassen har gennemført en implementering af "Vejledningen om finansiering af udlejningsejendomme og ejendomsprojekter".³ i såvel kreditpolitik som forretningsgange. I forbindelse med implementeringen har sparekassen ligeledes implementeret et opdateret ejendomsskema til brug for værdiansættelse af erhvervsejendomme. Det forventes at nedbringe sparekassens risikovillighed på ejendomsfinansiering til markedsstandard.

Sparekassens individuelle solvensbehov er opgjort til 9,7 pct. pr. 31. marts 2024. Finanstilsynet vurderer, at det fortsat er dækkende.

² Ledelsesbekendtgørelsens § 4, stk. 2, bilag 1 pkt. 20

³ Ledelsesbekendtgørelsens § 4, stk. 2, bilag 1 pkt. 20