

Redegørelse om inspektion i BRFkredit A/S

Indledning

Finanstilsynet gennemførte i april-juni 2016 inspektion (funktionsundersøgelse) i BRFkredit A/S med afsluttende møde i december 2016.

På inspektionen gennemgik Finanstilsynet politik, forretningsgange og rapporteringer på kreditområdet med særlig fokus på behandling af restancer og lån til kunders domicilejendomme samt instituttets forretningsgange for individuelle nedskrivninger. Endvidere undersøgte Finanstilsynet instituttets baggrund for regnskabsmæssig optagelse af fællesfundede lån til dagsværdi. Herudover gennemgik Finanstilsynet 30 restancesager, 49 lån med pant i kunders domicilejendomme og 125 sager vedrørende værdiansættelse af ejendomme. Finanstilsynet gennemførte bl.a. fysisk besigtigelse af en række ejendomme.

Sammenfatning og risikovurdering

BRFkredits bestyrelse har i kreditpolitikken og i en række interne risikomål truffet en række beslutninger om, hvilken kreditrisiko BRFkredit må påtage sig. Finanstilsynet konstaterede ved undersøgelsen, at disse beslutninger ikke var overholdt både for så vidt angår to af de generelle risikomål og for så vidt angår et enkelt udlån. BRFkredit blev derfor påbudt at sikre, at grænser fastsat af bestyrelsen overholdes.

Finanstilsynet konstaterede, at BRFkredit for kunder uden restance, men som er i økonomiske vanskeligheder, og visse kunder, som ikke længere er i restance, men hvor der fortsat er objektiv indikation for værdiforringelse (OIV), ikke foretager nedskrivningsberegninger, selv om der er OIV. Dette er ikke i overensstemmelse med regnskabsreglerne. Finanstilsynet har derfor påbudt BRFkredit at foretage nedskrivningsberegning for alle kunder, hvor der er konstateret OIV. BRF har vurderet, at dette giver anledning til yderligere nedskrivninger på 50 mio. kr. pr. 30. september 2016.

BRF anvender en statistisk model til beregning af nedskrivninger på mindre lån. Finanstilsynet vurderer, at governancestrukturen omkring den statistiske model ikke er tilstrækkelig. BRFkredit skal derfor som led i arbejdet med implementering af de nye regnskabsregler uddybe kriterierne for, hvornår modellen kan anvendes på de enkelte ejendomssegmenter, herunder hvem og hvordan det vurderes, om det statistiske grundlag er tilstrækkeligt. Modellens resultater bogføres som gruppevise nedskrivninger. Modellen omfatter dog en gruppe af kunder, hvor der er indtrådt OIV, og hvor modelberegningen viser et nedskrivningsbehov. Nedskrivninger på denne gruppe skal bogføres som individuelle nedskrivninger.

Finanstilsynet var generelt enig i BRFkredits vurdering af boniteten på de gennemgåede lån med pant i kunders domicilejendomme.

Finanstilsynet fandt på baggrund af de gennemgåede værdiansættelser af 125 ejendomme, heraf 21 ved fysisk besigtigelse, at BRFkredits værdiansættelse af ejendommene lå i den høje ende af et realistisk spænd for værdierne. Finanstilsynet fandt ved gennemgang af vurderingsrapporterne og de efterfølgende besigtigelser, at to ejendomme var vurderet for højt. BRFkredit fik påbud om at regulere værdiansættelserne og berigtige forholdene.

BRFkredit havde pr. 31. marts 2016 opgjort et kapitalgrundlagskrav på 12,6 pct. inkl. overgangsreglen for IRB-institutter samt et individuelt solvensbehov på 9,2 pct. Instituttets faktiske solvens pr. 31. marts

2016 var 18,8 pct. Finanstilsynet har på baggrund af inspektionen ikke bemærkninger til BRFkredits opgjorte solvensbehov.