

Redegørelse om inspektion i Ringkjøbing Landbobank.

Indledning

Finanstilsynet var i april måned 2024 på inspektion i Ringkjøbing Landbobank (banken). Inspektionen var en kredit inspektion, hvor formålet med inspektionen 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

Banken havde den 31. december 2023 en ejendomseksponering på 21,1 pct., og det er således bankens største erhvervsområde. Ud over de direkte eksponeringer har banken tillige finansiering af pantebrevsselskaber, hvor finansieringen, der er stillet til rådighed, ikke indgår i ovenstående ejendomseksponeringsandel. Størstedelen af pantebrevene er dog med sikkerhed i privatboliger. Bankens eksponering er således væsentligt eksponeret over for ejendomssektoren.

Bankens ejendomssager, der omfatter projektf finansiering samt udlejningsejendomme, er hovedsageligt ydet med 1. prioritets finansiering. Det giver en bedre sikkerhedsmæssige afdækning, men bortset fra dette har banken en højere risikovillighed end tilsvarende institutter. Dette på et tidspunkt hvor der er stor usikkerhed omkring konsekvenserne af det seneste års rentestigninger for afkastkrav, ejendomsværdier og robustheden af branchen.

Bankens kreditpolitik på området er forholdsvis kortfattet, og indeholder ikke krav til væsentlige elementer i ledelsesbekendtgørelsen. Herunder indeholder kreditpolitikken ikke krav om positiv likviditet ved traditionel finansiering for alle relevante finansieringsformer. 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 reglerne ændret. Banken har fået påbud¹ om at tilpasse kreditpolitikken, så kravet til positiv likviditet ved traditionel finansiering fremgår klart for både boligudlejning, erhvervsejendomme og ejendomsudvikling.

Eksponeringsgennemgangen viste, at banken også i praksis bevilliger eksponeringer med negativ likviditet ved traditionel finansiering. Bankens tilgang er udtryk for forhøjet risikorisikovillighed og følger ikke ledelsesbekendtgørelsen. Banken får derfor påbud² om at sikre, at udlån bevilliges kreditmæssigt forsvarligt.

Bankens nuværende metode til beregning af følsomhed ved faktisk og traditionel finansiering er ikke dækkende. Banken skal blandt andet sikre, at der udføres stress af rente, samt af lejeniveau, tomgang, drifts- og vedligeholdelsesomkostninger. Et uventet konjunkturtilbageslag eller fejlbehæftede analyser af efterspørgsel mv. kan medføre, at banken ikke får indfriet eksponeringen som forudsat, når projektet er færdigopført. Det er derfor særlig relevant med grundige følsomhedsanalyser, som kan berige beslutningsgrundlaget og synliggøre risikoen for, at banken ikke får indfriet eksponeringen som forventet. Banken får påbud³ om at tilpasse sin metode.

Bankens værdiansættelse af ejendomme sker som udgangspunkt ved brug af bankens eget ejendomsskema. Bankens brug af ejendomsskemaer sker ikke tilstrækkeligt struktureret og ensartet, og i flere tilfælde fremstod de mangelfuldt. Dette indebærer en risiko for, at den fastsatte værdi for ejendommene ikke er retvisende. Banken har fået påbud⁴ om at sikre korrekt værdiansættelse, herunder sikre at al relevant information om ejendommen indhentes.

Bankens individuelle solvensbehov er opgjort til 9,0 pct. pr. 31. december 2023. Som følge af den betydelige eksponering mod ejendomme og den forhøjede risiko indenfor projekt- og ejendomsfinansiering vurderer Finanstilsynet, at banken skal afsætte yderligere 50 mio. kr. i solvensbehovet til at afdække de operationelle risici, som de konstaterede mangler i bankens kredit-håndtering på projekt- og ejendomsfinansiering medfører. Tillægget svarer til 0,1 pct. af bankens risikoeksponering.

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

² Ledelsesbekendtgørelsens § 4 stk. 2, Bilag 1 pkt. 4

³ Ledelsesbekendtgørelsens § 4 stk. 2, Bilag 1 pkt. 16

⁴ Ledelsesbekendtgørelsens § 4 stk. 2, Bilag 1 nr. 26

Bankens kommentarer til Finanstilsynets redegørelse om gennemført inspektion i Ringkjøbing Landbobank (bevilling af erhvervsudlån i forbindelse med ejendomsfinansiering)

Banken tager de modtagne påbud og kravet om et solvenstillæg på 50 mio. kroner relateret til operationelle risici til efterretning.

I forbindelse med inspektionen gennemgik Finanstilsynet en stikprøve på 25 bevillinger. Vi kan med tilfredshed konstatere, at der i forbindelse med inspektionen ikke blev stillet krav om hverken nedskrivninger eller svagkundemarkeringer, ligesom der i øvrigt heller ikke blev foretaget ændringer af kreditratingen af eksponeringer.

Banken vil tilpasse metoden for beregning af stresstests ved finansiering af ejendomme. Det er bankens vurdering, at dette ikke vil have nogen substantiel betydning for bankens fremtidige finansiering af ejendomme.

Vi gør afslutningsvist opmærksom på, at ca. 80 % af bankens eksponering mod finansiering af ejendomme er uden foranstående gæld. Dette forhold giver en høj grad af sikkerhed for robusthed i bankens finansiering.