

Redegørelse om inspektion i Nykredit koncernen (Vurdering af aktivkvalitet og stress test)

1. Indledning

Finanstilsynet har efter anbefaling fra Den Europæiske Banktilsynsmyndighed (EBA) i 1.-3. kvartal 2014 gennemført en vurdering af aktivkvaliteten (Asset Quality Review - AQR) for Nykredit koncernen (Nykredit Realkredit A/S, Nykredit Bank A/S og Totalkredit A/S) og en stress test for Nykredit koncernen.

Undersøgelsens formål var at vurdere kvaliteten af de væsentligste aktiver, hvor Finanstilsynet skønnede, at der var størst risiko for, at værdiansættelsen kunne være overvurderet (risikobaseret fokus). Vurderingen af aktivkvaliteten omfattede:

- Nedskrivninger og solvensbehov vedrørende en række porteføljer af udlån til erhvervs- og privatkunder.
- Konstatning af objektiv indikation for værdiforringelse (OIV), ydelse af lempelige lånevilkår til svage kunder og kategorisering af misligholdte engagementer.
- Værdiansættelse af fast ejendom stillet til sikkerhed for udlån.
- En vurdering af koncernens gruppevise nedskrivninger.

Henset til en væsentlighedsbetragtning omfattede vurderingen ikke kreditværdijusteringer (CVA) og værdiansættelse af afledte instrumenter.

2. Sammenfatning og risikovurdering

Samlet vurderede Finanstilsynet, at Nykredits egentlige kernekapital, som medgår i den fælles europæiske stress test, skulle nedjusteres med et beløb svarende til 546 mio. kr. før skat inden gennemførelsen af stress testen af koncernen. Justeringen var fordelt med 501 mio. kr. i øget nedskrivningsbehov og 45 mio. kr. i nedregulering af værdien af en domicilejendom.

Til vurderingen havde Finanstilsynet udvalgt udlån til 499 erhvervskunder og 300 privatkunder fra Nykredits udlånsporteføljer. Vurderingen af erhvervsudlån omfattede de største udlån samt udlån til udlejningsejendomme, landbrug og andelsboligforeninger. Med undtagelse af de største udlån til erhvervskunder var engagementerne udvalgt blandt Nykredits kreditmæssigt svage kunder eller porteføljer af kunder med forøget tabsrisiko.

De udlånsporteføljer, hvorfra Finanstilsynet vurderede de svageste og største engagementer, udgjorde 86 pct. af koncernens risikovægtede poster for udlån og garantier ultimo 2013.

Finanstilsynet vurderede, at der blandt de gennemgåede udlånsporteføljer var behov for yderligere nedskrivninger med et samlet beløb på 501 mio. kr.

Nedskrivningsbehovet var fordelt med 337 mio. kr. for andelsboligforeninger, 30 mio. kr. for udlejningsejendomme, 9 mio. kr. for landbrugskunder, 6 mio. kr. for andre erhvervskunder, og 119 mio. kr. vedrørende gruppevise nedskrivninger på privatkunder.

Den væsentligste årsag til yderligere individuelle nedskrivninger var, at realkreditinstituttet anvendte en forkert metode for nedskrivning på engagementer i kundeforhold baseret på kundens aktiver, og hvor kunden var omfattet af OIV men ikke var i misligholdelse. På disse engagementer har Nykredit hidtil foretaget en subjektiv vurdering af sandsynligheden for, at der opstår tab på engagementet.

Nykredit har som følge af undersøgelsen besluttet på sådanne engagementer ikke at sandsynlighedsvægte nedskrivningen men i stedet nedskrive hele blanko. Effekten heraf er inddraget i Finanstilsynets vurdering af nedskrivnings- og solvensbehovet for koncernen.

Finanstilsynet fandt ikke grundlag for at konkludere, at Nykredit pr. ultimo 2013 havde undervurderet de udvalgte engagementers bidrag til solvensbehovet.

Manglende konstatering af OIV på baggrund af kundens svaghestegn udgjorde på de fleste områder den anden årsag til det konstaterede behov for yderligere nedskrivninger. Effekten heraf er inddraget i Finanstilsynets vurdering af nedskrivnings- og solvensbehovet for koncernen. Effekten er ikke væsentlig.

I sammenhæng med vurderingen af udlån til finansiering af fast ejendom havde Finanstilsynet udvalgt tilfældige stikprøver af ejendomme stillet til sikkerhed, hvor Nykredits værdiansættelse blev efterprøvet. Der blev i alt gen-

nemgået 307 ejendomme fordelt på kategorierne erhvervsudlejning, landbrug, andelsboligforeninger og ejerboliger.

Finanstilsynet vurderede, at Nykredit for 45 ejendomme (svarende til 14,7 %) havde overvurderet værdien. Effekten heraf er inddraget i Finanstilsynets ovenstående vurdering af nedskrivnings- og solvensbehovet.

Finanstilsynet har efterprøvet Nykredits regnskabsmæssige værdiansættelse af en domicilejendom. Finanstilsynet fandt, at Nykredit ved værdiansættelsen havde anvendt for høje lejeniveauer og for lave driftsudgifter. Finanstilsynet har påbudt Nykredit at nedskrive værdien af den pågældende ejendom med 45 mio. kr.

Generelt vurderede Finanstilsynet, at Nykredits kreditstyring er tilfredsstillende og på niveau med kreditstyringen hos andre større danske banker. Finanstilsynet fandt imidlertid, at Nykredit ikke i tilstrækkeligt omfang havde identificeret OIV.

Nykredit fik på den baggrund påbud om at forbedre sin evne til at identificere OIV på erhvervskunder.

Nykredit har som realkreditinstitut ikke samme løbende overblik over privatkundernes økonomiske situation som pengeinstitutter. Nedskrivninger i forhold til udløb af privatkunders afdragsfrihed skal derfor i vidt omfang ske via gruppevise nedskrivninger. Finanstilsynet har påbudt Nykredit at forøge den gruppevise nedskrivning med et ledelsesmæssigt skøn på mindst 119 mio. kr. på privatkunder vedrørende udløb af afdragsfrihed.

Nykredit har i halvårsregnskabet pr. 30. juni 2014 netto forøget nedskrivningerne med 283 mio. kr. som følge af det ovenfor nævnte metodeskifte vedrørende aktivfinansiering. Nykredit har oplyst, at den væsentligste del af de resterende mernedskrivninger, ud over aktivfinansiering, er indeholdt i regnskabet for 3. kvartal 2014, og den resterende del vil indgå i regnskabet for 4. kvartal 2014.

Som led i vurderingen af aktivkvaliteten har EBA anbefalet, at der i videst mulig udstrækning anvendes de nye definitioner til indberetningsformål af ydelse af lempelige vilkår (forbearance) og misligholdte (non-performing) engagementer som skal bruges til indberetninger fra 31. december 2014. Finanstilsynet konstaterede ved inspektionen, at Nykredit ikke var i stand til at levere oplysninger i overensstemmelse hermed til brug for inspektionen. Dette indebærer nogen usikkerhed i det offentliggjorte datagrundlag i forbindelse med AQR vurderingen, herunder ved sammenligning af resultater med andre banker. Nykredit har oplyst, at rapportering i henhold til definitionerne som krævet vil finde sted pr. ultimo 2014.

Nykredit har deltaget i den fælles europæiske stresstest 2014. Stresstesten er koordineret af EBA, mens Finanstilsynet har stået for kvalitetssikring af resultaterne samt indarbejdelsen af resultaterne fra den forudgående gennemgang af Nykredits aktiver (AQR).

Nykredits kapitalgrundlag bliver i stresstesten fremskrevet for årene 2014-16 i henholdsvis et basis- og stressscenarie.

Per 1. januar 2014 udgjorde Nykredits egentlige kernekapital 15,5 pct. efter AQR justering, hvor der er taget højde for skatteeffekterne. I basisscenariet stiger den egentlig kernekapital til 16,6 pct. ultimo 2016, mens Nykredit i stress-scenariets sidste år opretholder en egentlig kernekapitalprocent på 10,9 pct. Både i basisscenariet og stress-scenariet er der tale om en betydelig overdækning i forhold til EBA's tærskelværdier på henholdsvis 8 pct. og 5,5 pct.

Under antagelse af fuld indfaset CRR/CRD4 opretholder Nykredit en egentlig kernekapital på henholdsvis 16,6 pct. og 10,9 pct. i basis- og stressscenariet ultimo 2016.