

NOTAT

Finanstilsynet

13. november 2012

Redegørelse om inspektion i DLR Kredit A/S (store lån)

Indledning

Finanstilsynet var i juni 2012 på inspektion (funktionsundersøgelse) i DLR Kredit A/S.

På inspektionen gennemgik Finanstilsynet et udvalg af instituttets store udlån samt instituttets 10 største nedskrivninger på udlån, bortset fra udlån til stat, kommune, kreditinstitutter og almene boligselskaber.

Sammenfatning og risikovurdering

De gennemgåede lånesager fordelte sig på 45 store udlån. Endvidere modtog Finanstilsynet en statusopdatering på 17 øvrige store udlån.

Inspektionen omfattede endvidere en drøftelse af DLR Kredit A/S' strategi vedrørende instituttets store udlån.

Det er Finanstilsynets vurdering, at DLR Kredit A/S på inspektionstidspunktet havde en tilstrækkelig sikkerhedsmæssig placering i de gennemgåede engagementer indenfor ejendoms kategorierne privat boligudlejning og kontor og forretning, når henses til de stillede pengeinstitutgarantier. Det er dog Finanstilsynets indtryk, at kreditkvaliteten af instituttets store engagementer indenfor disse ejendoms kategorier afviger negativt fra sammenlignelige institutter bl.a. målt ud fra kundernes egenkapital, likviditet og indtjening. Denne del af låneporteføljen er især opbygget i perioden 2002-2007.

Det er endvidere Finanstilsynets vurdering, at instituttets sikkerhedsmæssige placering i de gennemgåede landbrugsengagementer på inspektionstidspunktet er tilstrækkelig.

Finanstilsynet gør dog opmærksom på, at den fremtidige værdi af erhvervs-ejendomme, herunder landbrugsejendomme, fortsat er behæftet med stor usikkerhed. For erhverv med private boligudlejnings- og kontor og forret-

ningsejendomme samt for landbrugssektoren er der fortsat problemer med indtjening, høj rentebærende gæld, stor eksponering overfor rentestigninger, betydelig anvendelse af afdragsfrie lån samt i visse tilfælde finansielle instrumenter med en negativ markedsværdi.

Det er Finanstilsynets indtryk, at instituttet generelt har et godt kendskab til sine engagementer på landbrugsområdet og følger op herpå. Instituttets kendskab til flere af de gennemgåede engagementer inden for ejendoms-kategorierne privat boligudlejning og kontor og forretning er ikke ligeså indgående med risiko for utilstrækkelig opfølgning.

Det er således Finanstilsynets vurdering, at instituttet ikke i tilstrækkeligt omfang er opmærksom på økonomiske faresignaler i en række lånesager.

Finanstilsynet har ved tidligere inspektioner i instituttet givet påbud og risikoplysninger om, at der ikke reageres eller reageres meget sent på objektiv indikation for værdiforringelse (OIV), bl.a. betydelige økonomiske vanskeligheder for debitor. Finanstilsynet har også ved denne inspektion måttet give instituttet påbud om at foretage tilstrækkelig overvågning og gennemgang af låneporteføljen, så lån med OIV identificeres i tide.

Finanstilsynet har ikke haft grundlag for at påbyde nedskrivninger på engagementer ved hverken de tidligere inspektioner eller på denne inspektion, fordi lånesagerne er dækket via pantsikkerhed og pengeinstitutgarantier.

DLR Kredit A/S havde pr. 2. kvartal 2012 opgjort et solvensbehov på 8 procent og et kapitalkrav ligeledes på 8 procent. Den faktiske solvens udgjorde 12,43 procent pr. 2. kvartal 2012.

Finanstilsynet har på baggrund af inspektionen ikke bemærkninger til det af instituttet opgjorte solvensbehov på de gennemgåede områder.