

**Pr. e-mail**

Finanstilsynet

13. januar 2014

Århusgade 110

2100 København Ø

**Att.: Underdirektør Lars Stage**

**Vejledning om individuelle nedskrivninger og hensættelser**

Vi har den 13. december 2013 fra jer modtaget udkast til vejledning om nedskrivning og hensættelser, som I beder om vores bemærkninger til. Vores kommentarer til udkastet til vejledning følger nedenfor.

**Overordnede bemærkninger**

Realkreditinstitutterne værdiansætter udlånet til dagsværdi, men anvender som udgangspunkt overordnet de samme kriterier ved fastlæggelse af, om der er objektiv indikation på værdiforringelse (OIV), som anvendes i pengeinstitutter, der værdiansætter udlånet til amortiseret kostpris.

Hvis vejledningen er udtryk for en ændret opfattelse af jeres anvendelse af bilag 10 på realkreditudlån, har vi brug for en tilbagemelding herom fra jer, herunder med en begrundelse for jeres ændrede opfattelse.

**Specifikke bemærkninger**

**Punkt 2 – dokumentation for kunders økonomiske forhold**

Vi går ud fra, at Finanstilsynets tidligere bekræftelse af, at realkreditinstitutterne ikke løbende skal indhente dokumentation for privatkunders økonomiske forhold, fortsat er gældende.

Ved større erhvervsudlån, herunder specielt lån med høj belåningsprocent, indhenter realkreditinstitutterne normalt i muligt omfang regnskabsoplysninger. Ved erhvervsudlån med lav

belåningsprocent uden betalingsproblemer indhentes normalt ikke yderligere oplysninger. Vi går ud fra, at denne mangeårige praksis, som har fungeret tilfredsstillende, kan fastholdes. Det bemærkes herved, at realkreditinstitutterne normalt ikke har krav på løbende at få indsendt perioderegnskaber, budgetter m.v.

#### Punkt 11 – teknisk insolvente privatkunder

Såvel bilag 10 som vejledningens punkt 11 synes primært at rette sig mod pengeinstitutter, der har mulighed for løbende at opnå kendskab til privatkunders samlede indkomst- og formueforhold.

I forlængelse af vores bemærkninger til punkt 2, går vi derfor ud fra, at punkt 11 ikke skal forstås på den måde, at kunder med LTV over 100 som udgangspunkt er i OIV, med mindre der foreligger betalingsproblemer eller aktuelle økonomiske oplysninger om negative samlede formueforhold og utilstrækkeligt rådighedsbeløb.

I modsat fald vil dette medføre, at der for et ikke ubetydeligt antal kunder dømmes OIV uanset, at der ikke er betalingsproblemer eller formodning om negativ formue og utilstrækkelig rådighedsbeløb.

#### Punkt 13, 42 og 44 – OIV og nedskrivninger på erhvervskunder

##### *Landbrugskunder:*

I vejledningen stilles der ved opgørelse af landbrugskunders egenkapital og ved opgørelse af nedskrivninger på landbrugskunder krav til de anvendte priser på jord og stalde mv. som ikke harmonerer med, hvad der fremgår af bilag 10 til regnskabsbekendtgørelsen. I bekendtgørelsens bilag 10 sondres der ikke mellem landbrugskunder og andre erhvervskunder, jf. punkt 13, 1. pkt., hvoraf fremgår, at aktiverne skal opgøres til enten "going concern"-værdi eller dagsværdi (markedsværdi).

Vi savner en nærmere begrundelse for hvilket grundlag, der er for at skulle fastsætte særlige dagsværdier/markedsværdier af landbrugsejendomme i nedskrivningssammenhæng i forhold til de markedsværdier, der anvendes i andre sammenhænge fx ved udmåling af realkreditlån, jf. værdiansættelsesbekendtgørelsen.

Forudsat, der fastholdes særlige dagsværdier på landbrugsejendomme i nedskrivningssammenhæng, giver vejledningen i øvrigt anledning til enkelte bemærkninger.

Det er administrativt tungt for realkreditinstitutterne at skulle arbejde med forskellige opgørelsesprincipper af egenkapitalen for landbrugskunder afhængig af, hvilken sammenhæng opgørelsen skal bruges i.

Det fremgår af vejledningen, at der ved opgørelse af landbrugskunders egenkapital ikke som udgangspunkt må forudsættes ha-priser, der er højere end de priser, som Finanstilsynet har udmeldt. Det gælder dog ikke, hvis der foreligger et konkret tilbud om, at kunden kan sælge til en højere pris. Vi går ud fra, at der med "som udgangspunkt" er givet mulighed for, at der kan anvendes andre priser end et konkret tilbud. Det kan fx være i form af aktuelle referencehandler.

Angående værdien af stalde mv. fremgår det af bilag 10 til regnskabsbekendtgørelsen, at værdien ikke må overstige "going concern" henholdsvis dagsværdien. I vejledningen stilles der specifikt krav om, at der skal være foretaget tilstrækkelige løbende afskrivninger. Vi skal understrege, at den aktuelle dagsværdi af staldanlæg mv. efter vores opfattelse skal være udgangspunktet for den værdi, der kan indgå ved fastlæggelse af kundens egenkapital. Ved fastlæggelse af den aktuelle dagsværdi skal der naturligvis være taget hensyn til slid og ælde m.v. I øvrigt bør der i tredje sidste afsnit under pkt. 44 foretages en justering af teksten omkring afskrivninger. Ordene "tilstrækkelige straksafskrivninger" bør udgå, så teksten er enslydende med teksten i 2. afsnit, i pkt. 13 under "Landbrugskunder".

#### *Andelsboligforeninger:*

I vejledningen er der anført en række forhold omkring andelsboligforeninger, og hvornår disse er i OIV. Der lægges bl.a. vægt på om andelsboligforeningen har en negativ egenkapital, og at et beløb svarende til den negative egenkapital skal kunne afvikles inden for en 30-årig periode, idet andelsboligforeningen ellers vil være i OIV. Det er vores erfaring, at det er meget væsentligt at en andelsboligforening er veldrevet, og at boligafgiften ligger inden for markedslejen, som det også er beskrevet i vejledningen. Det er imidlertid mindre afgørende, om andelsboligforeningen har en negativ egenkapital, da denne kan være skabt af et midlertidigt fald i boligmarkedet. Det der reelt har betydning er, om andelene er omsættelige, selv om dette måtte være til en relativ lav pris ved køb af en andel.

En i øvrigt veldrevet andelsboligforening med en boligafgift, der ligger indenfor boligafgiften for tilsvarende andelsboligforeninger, bør derfor ikke betragtes som værende i OIV, blot fordi der er sket en konjunkturskabt nedgang i ejendommens værdi. En stor del af andelsboligforeningerne er i øvrigt beliggende i Københavnsområdet, hvor der er sket en væsentlig nedjustering af priserne de senere år, men hvor der modsat er en forventning til en meget væsentlig tilflytning med deraf følgende stor boligefterspørgsel. For sådanne veldrevne andelsboligforeninger, hvor andelene i øvrigt er omsættelige, forekommer det ikke rimeligt,

at boligafgiften skal kunne rumme en "afvikling" af den negative egenkapital for at undgå OIV.

Endvidere er det i punkt 42 anført, at udlån til andelsboligforeninger er kundeforhold, der må baseres på kundens aktiver. Vi går ud fra, at muligheden for rekonstruktion fortsat kan lægges til grund ved beregning af risikoen, såfremt det kan dokumenteres, at andelsboligforeningen er levedygtig, fx i forbindelse med at foreningen får gennemført en akkord.

#### *Opgørelse af egenkapital på dele kunder:*

Som anført i vejledningen vil der reelt set være krav om, at egenkapitalforholdene korrigeres på kundeniveau/engagementsniveau i forbindelse med fastlæggelse af, om engagementet har OIV.

Med baggrund i de danske regnskabsregler, bogfører en del kunder en samlet post af fast ejendom. Såfremt et institut ikke er eneste långiver/koncernforbundet med samtlige øvrige långivere, er det i denne situation som udgangspunkt ikke muligt at korrigere egenkapitalen for den reelle værdi af fast ejendom ud fra de oplysninger, der er tilgængelige i regnskaberne. Uanset at kunden har valgt at udspecificere den bogførte værdi på enkeltejendomme, er det også forbundet med betydelige udfordringer at korrigere egenkapitalen for den del af porteføljen, der ikke er belånt i instituttet.

#### *Tillæg ved variabel rente:*

Ved afgørelsen om der skal foretages et tillæg til renten, går vi ud fra, at der for erhvervs-kunder skal tages hensyn til den generelle finansieringsstruktur, hvor større erhvervs-kunder ofte finansierer sig kort i realkreditinstitutter mod til gengæld at indgå længerevarende finansielle rentekontrakter. Sådanne finansielle kontrakter indgås med pengeinstitutter, som realkreditinstitutterne ofte ikke har kendskab til eller ret til at få oplysninger om. Det forekommer herudover ikke rigtigt at operere med et fast tillæg på 1-2 pct. Det må afhænge af den forventede renteutvikling, fx ved at skele til renten på realkreditlån med 3-5-årig rentetilpasning.

Det vil under alle omstændigheder være tungt og ofte umuligt for realkreditinstitutterne at administrere de foreslåede regler, da vi som udgangspunkt ikke er i besiddelse af og heller ikke har ret til de samlede oplysninger om kundens finansiering, der er nødvendige for at foretage de pågældende korrektioner.

#### Punkt 20 – brud på covenant

Vi går ud fra, at der ikke er tale om OIV, såfremt en covenant brydes og opfyldes af virksomheden inden for den givende frist.

#### Punkt 27 – anvendelse af cure rate

Vi går ud fra, at realkreditinstitutterne fortsat kan anvende en cure rate tilgang, jf. tidligere dialog med jer herom. Vi har i den forbindelse noteret, at I har forbeholdt jer retten til at vurdere institutternes praksis individuelt.

#### Punkt 43 – indregning af cash-flow efter overtagelse

Vi går ud fra, at det cash flow, der opstår før og efter realkreditinstituttets overtagelse af en ejendom, fortsat kan indregnes ved opgørelsen af nedskrivningerne. Der har hidtil været en praksis i realkreditinstitutterne om at indregne cash flow 6 – 12 måneder efter overtagelsen. Vi ser gerne en præcisering af, at det fremgår, at der er ikke er tiltænkt ændringer i forhold til realkreditinstitutterne på dette punkt.

#### Ikrafttrædelse

Vi går ud fra, at vejledningen først træder i kraft for regnskabsperioder i 2014 og efterfølgende.

\*\*\*\*\*

Vi ser frem til en positiv opfølgning på vores kommentarer, inden den endelige vejledning udstedes.

Med venlig hilsen

Mette Saaby Pedersen

Realkreditrådet

Martin Kjeldsen-Kragh

Realkreditforeningen