

NOTAT

Finanstilsynet

9. september 2011

REAL

J.nr. 6852-0042

Redegørelse om inspektion i Realkredit Danmark A/S

Indledning

Finanstilsynet var i perioden marts til maj 2011 på inspektion (funktionsundersøgelse) i Realkredit Danmark A/S.

På inspektionen gennemgik Finanstilsynet instituttets udlån til private boligudlejningsejendomme og butikcentre.

Denne redegørelse offentliggøres efter reglerne i bekendtgørelse om finansielle virksomheders pligt til at offentliggøre Finanstilsynets vurdering af virksomheden.

Sammenfatning og risikovurdering

Inspektionen omfattede drøftelse af Realkredit Danmark A/S' strategi vedrørende udlån til private boligudlejningsejendomme og butikcentre samt gennemgang af udvalgte lånesager i ejendoms kategorierne privat boligudlejning og butikcentre. Udlån til private boligudlejningsejendomme samt kontor- og forretningsejendomme (inkl. butikcentre) udgjorde henholdsvis 5,5 pct. og 10,7 pct. af instituttets samlede udlån ultimo 2010, hvilket er lavere end gennemsnittet i sammenlignelige institutter.

De udvalgte lånesager fordelte sig på 18 lånesager vedrørende privat boligudlejning, 10 lånesager vedrørende butikcentre, de 10 største kunder vedrørende privat boligudlejning samt 75 nye lånesager vedrørende privat boligudlejning og butikcentre.

Endelig gennemgik Finanstilsynet instituttets organisation, forretningsorden risikopolitik samt ledelses- og revisionsrapporter på området.

Det er Finanstilsynets indtryk, at kreditkvaliteten af Realkredit Danmark A/S' udlån til de gennemgåede ejendoms kategorier ikke afviger negativt fra sammenlignelige institutter. Restanceprocenten (3 ½ måneder) for udlån til private boligudlejningsejendomme samt kontor- og forretningsejendomme (inkl. butikcentre) udgjorde henholdsvis 2,3 pct. og 1,3 pct. pr. 31. marts 2011.

Værdierne på private boligudlejningsejendomme og butikcentre er faldet gennem de senere år, og gældsbyrden på Realkredit Danmark A/S' udlån til private boligudlejningsejendomme og butikcentre er i flere tilfælde høj. Ejendoms kategorierne har været ramt af indtjenings- og rentabilitetsproblemer, og gælden er desuden i udpræget grad variabelt forrentet og dermed rentefølsom. Det er dog Finanstilsynets vurdering, at Realkredit Danmark A/S på nuværende tidspunkt har en rimelig sikkerhedsmæssig placering i de pågældende ejendomme.

Gennemgangen af de udvalgte lånesager medførte, at Finanstilsynet gav Realkredit Danmark A/S et påbud om at foretage nedskrivning på et engagement, som instituttet ikke selv havde foretaget nedskrivning på. Nedskrivningen indgår i instituttets regnskab for 2. kvartal 2011.

Realkredit Danmark A/S havde pr. 31. marts 2011 opgjort et solvensbehov på 16,2 pct. Instituttet havde pr. 31. marts 2011 dog også et solvenskrav svarende til 19,3 pct. efter overgangsreglen for institutter med en IRB-tilladelse. Den faktiske solvens udgjorde 35,8 pct. pr. 31. marts 2011. På baggrund af Finanstilsynets generelle kendskab til instituttet samt efter inspektionen af de udvalgte områder har tilsynet ikke bemærkninger til instituttets opgjorte solvensbehov og den beregnede tilstrækkelige basiskapital.