

**NOTAT**

**Finanstilsynet**

21. juni 2011

REAL

J.nr.6852-0043

## **Redegørelse om inspektion i Nykredit Realkredit A/S**

### **Indledning**

Finanstilsynet var i april og maj 2011 på inspektion (funktionsundersøgelse) i Nykredit Realkredit A/S (Nykredit).

På inspektionen gennemgik Finanstilsynet instituttets udlån til boligudlejningsejendomme og butikcentre, herunder anvendelsen af instituttets kreditpolitik og de underliggende forretningsgange.

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

### **Sammenfatning og risikovurdering**

Nykredits markedsandel af udlån til boligudlejningsejendomme og kontor og forretning (inkl. butikcentre) har været støt stigende gennem de seneste år, og Nykredit har på begge områder den største markedsandel.

Finanstilsynet vurderer, at en del af markedet for boligudlejningsejendomme har været præget af ejendomsinvestorer med problemer i form af lav eller utilstrækkelig indtjening og rentabilitet og en høj gældsbyrde, muligvis på baggrund af en prisboble.

På inspektionen gennemgik Finanstilsynet 18 udvalgte lånesager vedrørende boligudlejningsejendomme, 6 udvalgte lånesager vedrørende butikcentre samt Nykredits 10 største kunder i ejendoms-kategorien boligudlejning.

Gennemgangen af lånesagerne gav ikke anledning til nedskrivninger eller mernedskrivninger. Det er Finanstilsynets indtryk, at kreditkvaliteten af Nykredits udlån til ejendoms-kategorierne ikke afviger negativt fra sammenlig-

nelige institutter. Gennemgangen af lånesagerne viste, at Nykredit på disse områder ikke har behov for store nedskrivninger.

Finanstilsynet gav Nykredit en risikooplysning om, at det afkastkrav, som instituttet anvender ved fastsættelsen af ejendommens værdi, ligger i den lave ende af det interval, som Finanstilsynet vurderer, er markedskonformt. Det gælder særligt for boligudlejningsejendomme. Anvendelse af et lavt afkastkrav øger risikoen for overvurdering af sikkerhedsgrundlaget og dermed for en ukalkuleret risikotagning.

Nykredit har indenfor ejendoms kategorierne boligudlejningsejendomme og butikcentre udlånsaktiviteter i udlandet. Finanstilsynet gav Nykredit en risikooplysning om, at det særligt ved udlån udenfor et instituts naturlige forretningsområde er Finanstilsynets erfaring, at de påtagne risici efterfølgende kan vise sig større end oprindeligt antaget. Nykredit bør derfor fortsat have særligt fokus på sine udlån til boligudlejningsejendomme og butikcentre i udlandet.

Herudover omfattede inspektionen en gennemgang af 67 nye lånesager til boligudlejningsejendomme og butikcentre med henblik på efterprøvning af værdiansættelsen. Finanstilsynets redegørelse af denne del af inspektionen vil blive offentliggjort særskilt, når den er afsluttet.

Finanstilsynet har påbudt bestyrelsen for Nykredit at godkende en samlet kreditpolitik for instituttet, da dele af instituttets kreditpolitik er udmøntet i diverse bevillingsbemyndigelser og forretningsgange, som bestyrelsen ikke godkender.

Nykredit Realkredit A/S havde pr. 31. marts 2011 opgjort et solvensbehov på 8,9 procent. Den faktiske solvens pr. 31. marts 2011 var 17,3 procent. På baggrund af inspektionen er det Finanstilsynets samlede vurdering, at der aktuelt ikke er behov for yderligere tillæg til solvensbehovet vedrørende de gennemgåede områder.