

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

### **Indledning**

Finanstilsynet var i september-oktober 2019 på inspektion i Nykredit Realkredit.

Inspektionen omfattede en gennemgang af restance- og nedskrivningsområdet, store lån, værdiansættelser af kontor- og forretningsejendomme samt LTV-overvågningen.

### **Sammenfatning og risikovurdering**

Nykredit-koncernen foretager nedskrivninger ud fra samme metoder og systemer som Nykredit Bank. De observationer og konklusioner, der fremgår af Finanstilsynets redegørelse af 5 juli 2019 til Nykredit Bank, er også relevante for Nykredit Realkredit, og Nykredit Realkredit vil derfor også efterleve påbudene, der blev givet til Nykredit Bank.

Finanstilsynet gennemgik 30 udvalgte eksisterende store og nye store udlån.

Finanstilsynet konstaterede, at kundebeskrivelserne og bevillingsindstillingerne i udpræget grad har fokus på de positive elementer og kun i begrænset omfang beskriver aktuelle og potentielle risici og svagheder ved sagerne. Nykredit Realkredit blev påbudt at sikre, at kundebeskrivelser og bevillingsindstillinger også beskriver risici og svagheder ved sagen.

Finanstilsynet gennemgik 100 vurderingsrapporter vedrørende værdiansættelse af kontor- & forretningsejendomme.

I flere sager manglede der beskrivelse af lejeforhold, herunder opsigelsesvilkår, samt vurdering af markedsleje for de enkelte lejemål. Vurderingsrapporterne er ofte vanskelige at læse, og der er flere eksempler på, at vigtige oplysninger mangler. Fejlene har i flere tilfælde haft betydning for værdiansættelsen.

Ud af de gennemgåede 100 ejendomme fandt Finanstilsynet, at 7 var værdiansat for højt, og at 5 var værdiansat i det absolut øverste acceptable niveau. Finanstilsynet finder, at der var overraskende mange værdiansættelser, der var for høje eller i det absolut øverste acceptable niveau.

Nykredit Realkredit blev påbudt at styrke kvaliteten i vurderingsrapporterne samt nedbringe værdiansættelsen af de omtalte 7 ejendomme til det af Finanstilsynet angivne.

Nykredit Realkredit koncernen har pr. 31. december 2019 opgjort et individuelt solvensbehov på 10,9 procent. Inspektionen gav ikke anledning til at tilsidesætte det opgjorte solvensbehov.