

## **NOTAT**

**Finanstilsynet**

21. december 2018

J.nr.6850-0005

KLM

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

## **Indledning**

Finanstilsynet var i september 2018 på inspektion i LR Realkredit A/S. Inspektionen omfattede alle væsentlige risikoområder, herunder kreditområdet, dvs. restancer, store udlån, kreditstyring og nedskrivninger, likviditetsområdet, markedsrisikoområdet, ledelsesområdet, IT-sikkerhed samt værdiansættelser af fast ejendom.

Undersøgelsen af store udlån omfattede en gennemgang af i alt 30 udlån inden for instituttets primære kundesegmenter: støttet byggeri (almene bolig-selskaber), ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål samt andelsboligforeninger.

Undersøgelsen af værdiansættelser omfattede gennemgang af en stikprøve på 135 ejendomsvurderinger relateret til lånetilbud afgivet i 2017 og 2018. 16 ejendomme blev udvalgt til fysisk besigtigelse.

Undersøgelsen af restanceområdet omfattede samtlige udlån i restance samt alle udlån, der ikke aktuelt er i restance, men har været det i løbet af de seneste to år.

## **Sammenfatning og risikovurdering**

LR har overordnet en forholdsvis forsigtig forretningsmodel. Det hænger blandt andet sammen med, at en væsentlig del af udlånet sker til lavrisikosegmenter, der dog kræver særlige kompetencer hos instituttet. Kravet til særlige kompetencer indebærer en øget afhængighed af nøglepersoner i et institut af LR's størrelse.

Instituttet har som følge af vækst og udbetaling af udbytter ikke længere en lige så høj kapitaloverdækning som gennemsnittet af de øvrige realkreditinstitutter.

Finanstilsynet anser instituttets primære risici for at være den lille størrelse, herunder organisation og volumen ift. seriestørrelser på obligationer. LR har endvidere en relativt høj markedsrisiko i forhold til balancen.

Finanstilsynet vurderer, at der er sket væsentlige forbedringer på governance-området siden seneste undersøgelse i 2015. Finanstilsynet fandt dog fortsat væsentlige fejl og mangler vedrørende instituttets governance.

Ved risikoklassifikationen af kunder lægger LR vægt på, om kundens lån er omfattet af en stats-/kommunegaranti eller ej. LR skal ændre sin metode for risikoklassificering af kunder, så en garanti ikke automatisk indgår med en forudbestemt betydning for ratingen, og så metoden afspejler låntagerens forventede betalingsadfærd inden for en tidshorisont på ét år. Endvidere skal instituttet bringe ratingen af to af de gennemgåede 30 udlån i overensstemmelse med Finanstilsynets vurdering.

LR skal ligeledes ændre sine forretningsgange, så de indeholder en konkret og operationel definition af, hvad der kan konstituere betydelige økonomiske vanskeligheder.

På markedsrisikoområdet skal LR overvåge og implementere en ramme for kreditspændrisikoen samt vurdere, om kreditspændrisikoen skal afdækkes solvensmæssigt i opgørelsen af det individuelle solvensbehov.

LR skal desuden sikre, at udlån sikret ved pant i beboelsesejendomme, der risikovægtes med 35 pct., overvåges i overensstemmelse med reglerne herom.

I relation til de gennemgåede værdiansættelser af fast ejendom påbød Finanstilsynet instituttet at nedbringe to konkrete værdiansættelser, som efter Finanstilsynets vurdering var værdiansat for højt, og berigtige lånene i overensstemmelse med den angivne maksimale værdiansættelse.

Endelig skal LR forbedre forretningsgangen på vurderingsområdet, så den afspejler kompleksiteten i instituttets ejendomssegmenter og indeholder den nødvendige operationelle instruktion til de vurderingsansvarlige.