

Bestyrelsen og direktionen for  
Eik Banki P/F  
P.O. Box 34  
Yviri vid Strond 2  
FO-100 Torshavn  
Færøerne

27. september 2010

## **Fastsættelse af solvenskrav til Eik Banki P/F, jf. § 124, stk. 5, og fastsættelse af frist til opfyldelse heraf, jf. § 225, stk. 1, i lov om finansiel virksomhed, der er sat i kraft for Færøerne ved kongelig anordning**

**FINANSTILSYNET**  
Århusgade 110  
2100 København Ø

Tlf. 33 55 82 82  
Fax 33 55 82 00  
CVR-nr. 10 59 81 84  
finansstilsynet@ftnet.dk  
www.finanstilsynet.dk

**ØKONOMI- OG  
ERHVERVSMINISTERIET**

### **1. Sammenfatning**

Finanstilsynet foretog i perioden 23. - 24. september 2010 en funktionsundersøgelse af engagementer i Eik Banki P/F.

På baggrund af undersøgelsen er det Finanstilsynets opfattelse, at solvensbehovet opgjort af banken ikke er tilstrækkeligt.

Finanstilsynet fastsætter derfor i medfør af § 124, stk. 5, i lov om finansiel virksomhed<sup>1</sup> et solvenskrav på 25,1 pct., svarende til en tilstrækkelig basiskapital på 2.285 mio. kr. Dette solvenskrav forudsætter, at der findes en løsning for datterbanken Eik Bank A/S, så Eik Banki P/F's risiko i forbindelse med datterbanken ikke overstiger ca. 911 mio. kr., svarende til kapitalen i datterbanken. Er bankens risiko i forbindelse med datterbanken større, forøges solvenskravet tilsvarende.

Banken har i sit hørings svar, jf. bilag 2, anført, at datterbankens egenkapital vil være uden værdi efter Finanstilsynets afgørelse overfor datterbanken. Banken vurderer derfor, at der skal ske fradrag for de 911 mio. kr. ved opgørelsen af både bankens kernekapital og solvensbehov.

---

<sup>1</sup> Sat i kraft for Færøerne ved kongelig anordning (anordning nr. 830, 30. august 2009).

Finanstilsynet er enig i, at denne opgørelse vil være den mest relevante, hvis banken frigøres fra datterbanken uden yderligere tab end den bogførte kapital i banken.

Banken har, jf. bilag 4, endvidere sendt nogle opgørelser af solvensen efter nedskrivninger og værdireguleringer samt tilførsel af ny kapital.

Banken har pr. 30. juni 2010 opgjort sit solvensbehov til 10,93 pct. svarende til en tilstrækkelig basiskapital på 997 mio. kr.

Solvenskravet indebærer dermed en forøgelse af kravet til den tilstrækkelige basiskapital på 1.288 mio. kr. Finanstilsynet vil hurtigst muligt forelægge en sag for Fondsrådet, hvor Finanstilsynet vil indstille, at banken påbydes at foretage nedskrivninger på op til ca. 270 mio. kr. Derudover konstaterede Finanstilsynet ved undersøgelsen behov for et antal mindre nedskrivninger. Når disse nedskrivninger er foretaget, kan kravet til den tilstrækkelige basiskapital reduceres tilsvarende.

Bankens faktiske solvensprocent på 22,75 pct. pr. 30. juni 2010 er lavere end det førnævnte individuelt fastsatte solvenskrav. Finanstilsynet meddeler derfor i medfør af § 225, stk. 1, i lov om finansiel virksomhed en frist til den torsdag den 30. september 2010, kl. 18.00, til at opfylde solvenskravet. Finanstilsynet vil tage stilling til en eventuel fristforlængelse, hvis banken anmoder herom.

Banken skal være opmærksom på, at reduktioner i den regnskabsmæssige egenkapital som følge af regulering af datterbankens værdi til nul og som følge af nedskrivninger på udlån reducerer mulighederne for at medregne efterstillet kapital ved opgørelsen af solvensen.

Finanstilsynet henleder endvidere bankens opmærksomhed på, at banken i henhold til § 27, stk. 1, i lov om værdipapirhandel m.v. er forpligtet til at offentliggøre intern viden, jf. § 34, stk. 2, umiddelbart efter, at de pågældende forhold foreligger, eller den pågældende begivenhed er indtrådt, selvom forholdet eller begivenheden ikke er formaliseret. Betydelige ændringer i allerede offentliggjort intern viden skal ligeledes offentliggøres umiddelbart efter, at disse ændringer er indtrådt, og gennem samme kanal, som blev anvendt ved offentliggørelsen af den oprindelige information. En udsteder i henhold til samme lovs § 27, stk. 6, kan udsætte offentliggørelsen af intern viden for ikke at skade sine berettigede interesser. Anvendelsen af denne bestemmelse forudsætter, at udsættelsen af informationen ikke vil vildlede offentligheden, og at det sikres, at denne viden behandles fortroligt. Hvis banken vælger at udsætte offentliggørelse under henvisning til lovens § 27, stk. 6, skal der straks rettes henvendelse til Finanstilsynet.

Denne afgørelse er truffet af Finanstilsynet efter forelæggelse for Det Finansielle Virksomhedsråd, og udgangspunktet efter § 354a i lov om finansiel virksomhed er, at afgørelsen offentliggøres. Offentliggørelsen kan udskydes, hvis en offentliggørelse kan medføre uforholdsmæssig stor skade for banken. Finanstilsynets offentliggørelse vil afvente en offentliggørelse fra banken. Banken anmodes om at meddele Finanstilsynet tidspunktet for bankens offentliggørelse af afgørelsen. Den offentliggjorte afgørelse må ikke indeholde fortrolige oplysninger om kunde-forhold eller oplysninger omfattet af § 12, stk. 1, i lov om offentlighed i forvaltningen. Sådanne oplysninger skal derfor udelades i (ekstraheres fra) det offentliggjorte dokument.

Finanstilsynets afgørelser kan, senest 24 timer efter at afgørelsen er modtaget, indbringes for Erhvervsankenævnet, Kampmannsgade 1, Postboks 2000, 1780 København V, tlf. 33 30 76 22, jf. § 372, stk. 2, og § 246, i lov om finansiel virksomhed. Det er forbundet med et gebyr at klage til Erhvervsankenævnet.

Kopi af dette brev sendes endvidere til bankens revisionschef samt bankens eksterne revision.

### **Bilagsoversigt**

Bilag 1. Finanstilsynets oversigt over retligt grundlag

Bilag 2. Bankens bemærkninger til høring af udkast til afgørelse modtaget af Finanstilsynet den 27. september 2010.

Bilag 3. Bankens brev af 25. september 2010 om indsigelse mod nedskrivning af engagement med [udeladt] i Eik Banki P/F.

Bilag 4. Bankens opgørelser af solvens af 27. september 2010.

### **2. Baggrunden for opgørelsen af solvenskravet**

Finanstilsynet afholdt den 15. september 2010 møde med bankens formandskab, direktion og kreditansvarlige underdirektør. Finanstilsynet havde til brug for mødet indkaldt 10 af bankens engagementer. Finanstilsynet fandt efterfølgende, at det var nødvendigt at foretage en funktionsundersøgelse af bankens engagementer.

Ved undersøgelsen den 23. – 24. september 2010 blev 37 engagementer gennemgået med kreditansvarlige fra banken, herunder bankens 35 største engagementer. Dette svarer til 56 pct. af bankens samlede en-

gagementsvolumen. Gennemgangen var baseret på materiale indkaldt med kort frist. En væsentlig del af materialet var på færøsk.

### **3. De væsentligste forskelle i bankens og Finanstilsynets vurdering af det individuelle solvensbehov**

Banken havde pr. 30. juni 2010 opgjort solvensbehovet til 10,93 pct. (svarende til en tilstrækkelig basiskapital på 997 mio. kr.), hvor Finanstilsynet finder, at der skal fastsættes et solvenskrav på 25,1 pct. (svarende til en tilstrækkelig basiskapital på 2.285 mio. kr.).

Solvenskravet indebærer dermed en forøgelse af kravet til den tilstrækkelige basiskapital på 1.288 mio. kr. Finanstilsynet vil hurtigst muligt forelægge en sag for Fondsrådet, hvor Finanstilsynet vil indstille, at banken påbydes at foretage nedskrivninger på op til ca. 270 mio. kr. Derudover konstaterede Finanstilsynet ved undersøgelsen behov for et antal mindre nedskrivninger. Når disse nedskrivninger er foretaget, kan kravet til den tilstrækkelige basiskapital reduceres tilsvarende.

Der er endvidere behov for værdiregulering af bankens aktier i Eik Bank A/S.

Af forskellen på 1.288 mio. kr. mellem bankens og Finanstilsynets opgørelse kan 1.252 mio. kr. forklares af følgende forhold:

1. Banken havde opgjort en koncernrisiko på 273 mio. kr., hvor Finanstilsynet vurderer, at der mindst skal afsættes 911 mio. kr., svarende til bankens basiskapital i datterbanken Eik Bank A/S. Dette forudsætter, at der findes en løsning for datterbanken, så Eik Banki P/F's risiko i forbindelse med datterbanken ikke overstiger de 911 mio. kr. Er bankens risiko i forbindelse med datterbanken større, forøges solvenskravet tilsvarende.

2. Finanstilsynet vurderer, at der skal afsættes 290 mio. kr. angående bankens engagement med [udeladt]. Finanstilsynet har opgjort, at ses der bort fra [udeladt] aktier [udeladt], har [udeladt] aktiver for ca. 190 mio. kr. [udeladt] har endvidere gæld til andre kreditorer end Eik Banki for ca. 45 mio. kr. De afsatte 290 mio. kr. er da beregnet som bankens engagement fratrukket nettoaktiverne på ca. 145 mio. kr. Banken har vurderet, at engagementet ikke indebar særlig risiko. Banken gentager dette i sit hørings svar af 27. september 2010.

3. Finanstilsynet vurderer, at hele engagementet på 250 mio. kr. med [udeladt] skal afsættes. Selskabet ejer og driver 8 indkøbs- og shoppingcentre placeret geografisk spredt i Tyskland. Oprindeligt var selskabet ejet af Eik Fonden og [udeladt], mens Eik Banki, [udeladt] finansie-

rede selskabet sammen med 1. prioritetshaveren [udeladt]. Eik Banki overtog efterfølgende [udeladt] og [udeladt] ejerandel og udlån til underkurs. Banken forventer, at udlejningen kan forbedres og omkostningerne reduceres væsentligt. Finanstilsynet vurderer, at med den betydelige usikkerhed om niveauet for de fremtidige lejeindtægter kan den anvendte afkastprocent ikke være under 7,5 pct., særligt da der i opgørelsen anvendes nettoglejningstægter, som er højere end de nuværende, dog uden at de fuldt ud svarer til bankens forventninger til de fremtidige nettoglejningstægter. Finanstilsynets ejendomsinspektører foretager en løbende overvågning af markedsudviklingen i Tyskland og baserer sig blandt andet på opgjorte afkastprocenter fra det internationale ejendomsresearchfirma Cushman & Wakefield, som offentliggør afkastprocenter for andre ejendomme end boligudlejningsejendomme, herunder specielt kontorejendomme, retailejendomme samt produktions- og lagerejendomme, baseret på en løbende overvågning af handler på det tyske ejendomsmarked. Herudover baserer ejendomsinspektørerne sig på de internationale ejendomsresearchfirmaer JonesLangLasalle og GSW samt Nykredits Kreditafdeling/Nykredit Erhverv suppleret med egne erfaringer indhentet ved undersøgelser, herunder gennemgang af en mængde vurderingsrapporter udført af forskellige tyske "Gutachter". Der er således tale om afkastkrav baseret på materiale, der også lægges til grund ved beregninger af dagsværdier på ejendomme i andre pengeinstitutter. Dette indebærer, at Finanstilsynets opgjorte værdi af de tyske centre nogenlunde svarer til gælden til [udeladt], således at hele engagementet skal nedskrives eller solvensreserveres. Banken har vurderet, at engagementet ikke indebar særlig risiko.

4. Finanstilsynet vurderer, at der skal afsættes knap 97 mio. kr. vedrørende engagementet med selskabet [udeladt]. Banken havde selv nedskrevet 23 mio. kr. og ikke afsat noget til solvensbehovet. Der er tale om et dansk ejendomsengagement, hvor engagementet har været for stort for datterbanken, og hvor en del af finansieringen derfor ligger i Eik Banki P/F. Engagementet er af Finanstilsynet vurderet efter de samme principper som ejendomsengagementerne i datterbanken.

Bortset fra disse 4 punkter var Finanstilsynet i det store og hele enig i den kapital, banken havde afsat. Finanstilsynets indtryk var, at de gennemgåede færøske kunder i de fleste tilfælde havde gode eller acceptable indtægts- og kapitalforhold. For de svage færøske kunder havde banken i de fleste tilfælde foretaget de nødvendige nedskrivninger og solvensreservationer.

Banken har pr. 30. juni 2010 afsat 80 mio. kr. til erhvervsmæssig koncentration og ikke afsat noget til geografisk koncentration eller koncentration af sikkerheder. Finanstilsynet skønner, at boniteten i bankens

engagementer i høj grad er afhængig af udviklingen i fiskepriser og fiskemængder, og en række engagementer, som er udmærkede i dag, vil blive væsentligt berørt af de samme negative faktorer. Dette kunne tale for et større tillæg for koncentrationsrisici.

Finanstilsynet skønner dog, at set i lyset af nedskrivninger og solvensbehov på konkrete engagementer kan Finanstilsynet ikke på det foreliggende grundlag kræve et forøget beløb afsat til koncentrationsrisici. Finanstilsynet finder dog, at det er væsentligt, at banken lader koncentrationsrisiciene indgå i sine overvejelser om, hvor stor en solvensmæssig overdækning i forhold til solvensbehovet den ønsker.

#### 4. Den konkrete vurdering af solvensbehovet efter forskellige metoder

Mio. kr	Bankens vurdering	Finanstilsynets sandsynlighedsmetode	Finanstilsynets kreditreservationsmetode
Kapitalbehov efter stress-test	462	1153	
Minimumkapitalbehov			730
Vækst	0	0	0
Store engagementer	15	15	757
Kunder med finansielle problemer	528	0	
Korrektion for korrektivkonto	-487	0	
Geografisk koncentration	0	0	
Erhvervsmæssig koncentration	80	80	
Tillæg for uudnyttede kreditter	0	0	
Kapital til dækning af markedsrisici	0	0	0
Kapital til dækning af ejendomsrisici	9	9	0
Operationelle risici	65	65	0
Kontrolrisiko	0	0	0
Omdømmerisici	0	0	0
Koncernrisici	274	911	911
Kapitalfremskaffelse	0	0	0

se			
Likviditetsrisici	29	29	0
Afviklingsrisici	22	22	0
Andre forhold	0	0	0
I alt	997	2285	2398

Banken anfører i sin beskrivelse af solvensbehovsopgørelsen, at banken anvender en metode, der tager udgangspunkt i Lokale Pengeinstitutters modelskabelon for opgørelse af solvensbehovet. Derudover oplyses det i beskrivelsen, at banken følger retningslinjerne fra Finanstilsynet udstedt i "vejledning om tilstrækkelig basiskapital og solvensbehov for pengeinstitutter" af 18. januar 2010.

Finanstilsynet har ved vurderingen af bankens solvensbehov anvendt Finanstilsynets vejledning, hvori sandsynlighedsmetoden og kreditreservationsmetoden er nærmere beskrevet.

Fremgangsmåden ved anvendelsen af metoderne er således i overensstemmelse med Finanstilsynets praksis på området.

Sandsynlighedsmetoden giver et solvensbehov på 2.285 mio. kr. (25,1 pct.), mens kreditreservationsmetoden giver 2.398 mio. kr. (26,3 pct.). I overensstemmelse med Finanstilsynets sædvanlige praksis vurderer Finanstilsynet, at solvensbehovet mindst skal udgøre det laveste af de to beløb, dvs. 2.285 mio. kr.

## 5. Frist

Med henblik på at tilvejebringe et styrket grundlag for at vurdere muligheden for at skaffe den fornødne kapital meddeler Finanstilsynet i medfør af lov om finansiel virksomhed § 225, stk. 1, frist til den 30. september 2010, kl. 18.00. Finanstilsynet vil tage stilling til en eventuel fristforlængelse, hvis banken anmoder herom.

Ulrik Nødgaard  
direktør

Lars Stage  
underdirektør