

# FONDSRÅDET

Tønder Bank  
Storegade 22  
6270 Tønder  
Att.: Bestyrelse og direktion

2. november 2012

Ref. th/mma/bi

J.nr.

## **Nedskrivning af engagementer m.v. pr. 30. juni 2012 i Tønder Bank A/S's halvårsrapport for 1. halvår 2012**

Finanstilsynet har på en inspektion i Tønder Bank A/S, der blev påbegyndt 1. oktober 2012 konstateret et væsentligt behov for yderligere nedskrivninger på en lang række engagementer. Finanstilsynet har gennemgået bankens 60 største engagementer svarende til 45 pct. af bankens samlede engagementsmasse.

Der er tale om et meget markant behov for yderligere nedskrivninger, og der er samtidig tale om forhold, der ikke vurderes at være opstået efter bankens aflæggelse af halvårsrapport for 1. halvår 2012. De yderligere nedskrivninger vurderes at have væsentlig betydning for Tønder Bank A/S's egenkapital og for bankens halvårsrapport, hvilket er baggrunden for, at Fondsrådet træffer afgørelse i sagen.

Nedskrivningerne er som følge heraf vurderet i forhold til Tønder Bank A/S's halvårsrapport for 1. halvår 2012, det vil sige pr. 30. juni 2012, selv om der ved de konkrete opgørelser er taget udgangspunkt i engagementer opgjort pr. 25. september 2012 til brug for inspektionen.

Der er ved vurderingen af nedskrivningerne set på såvel spørgsmålet om, hvorvidt der er objektiv indikation for værdiforringelse på de omhandlede engagementer som spørgsmålet om opgørelsen af nedskrivningerne, herunder opgørelsen af forventede fremtidige betalingsstrømme.

Herudover har Finanstilsynet i forbindelse med inspektionen også konstateret, at bankens ejendomme er værdiansat for højt.

### **Sekretariat:**

**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

**ERHVERVS- OG VÆKSTMINISTERIET**

Der er ud over ovenstående ikke taget stilling til de øvrige dele af bankens halvårsrapport for 1. halvår 2012 eller til bankens årsrapport for 2011.

Finanstilsynet sendte i brev af 2. november 2012 (via mail) udkast til afgørelse i høring til banken. I umiddelbar forlængelse heraf meddelte bankens advokat på vegne af bestyrelsen telefonisk, at der ikke var nogen kommentarer til det indholdsmæssige i det modtagne udkast til afgørelse.

Tønder Bank A/S's halvårsrapport er aflagt efter lov om finansiell virksomhed<sup>1</sup> og bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter m.fl. (regnskabsbekendtgørelsen)<sup>2</sup>.

Halvårsrapporten er ikke revideret, men bankens eksterne revisor BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab har udarbejdet protokollat vedrørende indregning af årets løbende overskud i kernekapitalen.

### **Afgørelse**

Det er Fondsrådets vurdering, at Tønder Bank A/S's halvårsrapport for 1. halvår 2012 som minimum indeholder følgende fejl:

1. Tønder Bank A/S har på en række engagementer ikke konstateret, at der var objektiv indikation for værdiforringelse, jf. regnskabsbekendtgørelsen § 51 og 52 og har derfor ikke foretaget nedskrivningsberegninger og de fornødne nedskrivninger, dette måtte resultere i.
2. Tønder Bank A/S har på en række engagementer ikke foretaget nedskrivninger i overensstemmelse med bestemmelserne i regnskabsbekendtgørelsens § 52.
3. Tønder Bank A/S har for flere ejendomme ikke nedjusteret disse til dagsværdi i overensstemmelse med regnskabsbekendtgørelsens §§ 60 og 61, hvor det fremgår, at investeringsejendomme og domicilejendomme skal måles til dagsværdi.

Finanstilsynet har pr. 25. september 2012 vurderet, at der på bankens 60 største engagementer, bortset fra 2 engagementer, der var blevet indfriet ultimo 3. kvartal 2012, manglede nedskrivninger på 292,3 mio. kr. Selv om Finanstilsynets vurdering er foretaget pr. 25. september 2012 og ikke pr. 30. juni 2012, er det Fondsrådets vurdering, at størstedelen af nedskrivningerne allerede skulle have været foretaget pr. 30. juni 2012 eller tidligere og dermed skulle have været indregnet i halvårsrapporten

---

<sup>1</sup> Bekendtgørelse af lov om finansiell virksomhed m.v. nr. 705 af 25. juni 2012.

<sup>2</sup> Bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl., jf. bekendtgørelse nr. 312 af 30. marts 2012.

for 1. halvår 2012. De manglende nedskrivninger udgør 99,7 % af egenkapitalen, hvilket er væsentligt i forhold til halvårsrapporten.

Fondbrådet skal på den baggrund i medfør af § 197, stk. 1, i lov om finansiel virksomhed<sup>3</sup> **påbyde** Tønder Bank A/S at udsende korrigerende/supplerende information til halvårsrapporten for 1. halvår 2012, hvori bankens udlån og tilgodehavender er vurderet og nedskrevet i overensstemmelse med reglerne i regnskabsbekendtgørelsens § 51 og 52, og hvor værdien af bankens ejendomme er nedjusteret med 20,6 mio. kr.

Tønder Bank A/S skal nedskrive yderligere 292,3 mio. kr. på sine 60 største engagementer, som indberettet til Finanstilsynet pr. 31. juli 2012 bortset fra de to engagementer, der var blevet indfriet ultimo 3. kvartal 2012.

Såfremt Tønder Bank A/S kan dokumentere over for Finanstilsynet, at en del af nedskrivningerne ikke skulle have været indregnet pr. 30. juni 2012 men først senere, kan banken i den korrigerende/supplerende information undlade at indregne en sådan del af nedskrivningerne.

Henset til størrelsen af de manglende nedskrivninger samt vurderingsgrundlaget for disse, er det imidlertid Fondbrådets vurdering, at en sådan eventuel justering af nedskrivningsbeløbet, der måtte fremkomme som følge af de forskellige tidspunkter for opgørelsen, ikke er af væsentlig betydning for de samlede manglende nedskrivningers størrelse set i forhold til bankens egenkapital.

Da Fondbrådet endvidere vurderer, at det er sandsynligt, at værdiforringelsen af engagementerne er sket på et tidligere tidspunkt end i første halvår 2012, skal Fondbrådet **påbyde** Tønder Bank A/S i forbindelse med udarbejdelsen af den korrigerende/supplerende information at tage stilling til, på hvilket tidspunkt der er indtruffet objektiv indikation for værdiforringelse. Såfremt værdiforringelsen er indtrådt helt eller delvist i 2011 eller tidligere, skal den del af nedskrivningerne, der kan henføres til regnskabsåret 2011, indregnes som en korrektion til bankens egenkapital pr. 1. januar 2011, jf. regnskabsbekendtgørelsens § 82.

Fondbrådet skal endvidere **påbyde** banken at vurdere behovet for at udsende korrigerende/supplerende information til årsrapporten for 2011. Tidspunktet for indregningen af nedskrivningen har ingen betydning for forholdets væsentlighed og bankens egenkapital pr. 30. juni 2012.

---

<sup>3</sup> Bekendtgørelse af lov om finansiel virksomhed m.v. nr. 705 af 25. juni 2012.

Med henblik på at Fondsrådet kan vurdere den korrektion, banken måtte foretage som følge af ovennævnte, skal Fondsrådet endvidere **påbyde** Tønder Bank A/S at indsende materiale vedrørende de 60 vurderede engagementer opgjort pr. 31. december 2011. Dette materiale skal være udarbejdet svarende til det materiale, Finanstilsynet har modtaget i forbindelse med inspektionen og således at det klart fremgår, hvilket oplysninger banken havde på tidspunktet for udarbejdelsen af årsrapporten for 2011.

Af den korrigerende/supplerende information skal det fremgå, at den tidligere offentliggjorte halvårsrapport for 1. halvår 2012 indeholder fejl, hvorledes fejlene påvirker halvårsrapportens forskellige elementer, poster, noter m.v., samt at den korrigerende/supplerende information offentliggøres efter påbud fra Fondsrådet.

Bankens ledelse skal afgive en ledespåtegning omfattende den supplerende/korrigerende information, herunder oplyse hvorvidt den supplerende/korrigerende information er i overensstemmelse med Fondsrådets påbud.

I appendiks 1 fremgår minimums- og formkrav til den supplerende/korrigerende information.

Banken skal offentliggøre den supplerende/korrigerende information på samme måde, som halvårsrapporten for 1. halvår 2012 blev offentliggjort, herunder som selskabsmeddelelse og på bankens hjemmeside.

Endvidere skal den supplerende / korrigerende information samt materialet vedrørende årsrapporten for 2011 indsendes til Finanstilsynet hurtigst muligt og senest den 16. november 2012.

Fondsrådet gør opmærksom på, at rådet har udsendt en vejledning om *"virkningen af Fondsrådets afgørelser om ændring af regnskabsinformation i års- og delårsrapporten"*<sup>4</sup>. Vejledningen kan findes på Fondsrådets hjemmeside, [www.fondsraadet.dk](http://www.fondsraadet.dk).

Fondsrådet skal endvidere henlede bankens opmærksomhed på, at banken i henhold til § 27, stk. 1, i lov om værdipapirhandel mv. er forpligtet til at offentliggøre intern viden, jf. lovens § 34, stk. 2, umiddelbart efter, at de pågældende forhold foreligger, eller den pågældende begivenhed er indtrådt, selv om forholdet eller begivenheden ikke er formaliseret. Betydelige ændringer i allerede offentliggjort intern viden skal ligeledes offentliggøres umiddelbart efter, at disse ændringer

---

<sup>4</sup> Vejledning nr. 41 af 23. maj 2011.

er indtrådt og gennem den samme kanal, som blev anvendt ved offentliggørelsen af den oprindelige information. Fondsrådet skal yderligere oplyse, at en udsteder i henhold til lovens § 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 benytte § 27, stk. 6, skal der straks rettes henvendelse til Finanstilsynet.

### **Klagevejledning**

Denne afgørelse kan, senest 4 uger efter at afgørelsen er modtaget, indbringes for Erhvervsankenævnet, Dahlerups Pakhus, Langelinie Allé 17, Postboks 2000, 2100 København Ø, jf. § 88, stk. 1, i lov om værdipapirhandel m.v.

Det følger af § 7 i bekendtgørelse om Erhvervsministeriets Erhvervsankenævn, at det er forbundet med et gebyr på 4.000 kr. at klage til Erhvervsankenævnet. Ved klager over forhold, der ikke vedrører klagerens aktuelle eller fremtidige erhvervsforhold, er gebyret dog 2.000 kr. Efter § 15, stk. 4, i nævnte bekendtgørelse, kan nævnet eller formanden på dets vegne træffe bestemmelse om hel eller delvis tilbagebetaling af det indbetalte gebyr, hvis der gives klageren helt eller delvist medhold. Gebyret tilbagebetales, hvis klagen afvises.

### **Sagsfremstilling og vurdering**

#### **Gennemgang af konstaterede forhold**

For overskuelighedens skyld er sagen for de enkelte punkter behandlet efter følgende opbygning:

- Sagsfremstilling
- Fondsrådets vurdering

Det retlige grundlag fremgår af appendiks 2.

#### **Generelt**

Finanstilsynet påbegyndte 1. oktober 2012 en inspektion i Tønder Bank A/S. I forbindelse med inspektionen var det Finanstilsynets vurdering, at bankens oplysninger om engagementerne overordnet set var meget mangelfulde, og at der i en lang række tilfælde manglede opdaterede oplysninger. Tilsynet konstaterede endvidere, at banken på en lang række engagementer ikke havde vurderet, at der var objektiv indikation for værdiforringelse på engagementerne og derfor ikke havde foretaget nedskrivningsberegninger eller nedskrevet på engagementerne. Herudover var der på en række engagementer ikke foretaget realistiske

vurderinger af de fremtidige betalinger fra engagementerne, ligesom værdien af sikkerheder på engagementerne i flere tilfælde ikke var opgjort realistisk. Som følge af ovenstående var der på bankens 60 største engagementer, som blev indberettet til Finanstilsynet, et meget betydeligt behov for yderligere nedskrivninger.

Der var tale om et meget markant behov for yderligere nedskrivninger, og der var samtidig tale om forhold, der ikke vurderedes at være opstået efter bankens aflæggelse af halvårsrapport for 1. halvår 2012. Det var derfor Finanstilsynets vurdering, at de manglende nedskrivninger også havde væsentlig betydning for bankens halvårsrapport, hvilket er baggrunden for, at Fondsrådet træffer afgørelse i sagen.

Da der er tale om så mange engagementer, er det valgt i denne sagsfremstilling og vurdering alene at foretage en nærmere beskrivelse og vurdering af 4 konkrete engagementer og at gennemgå de øvrige engagementer samlet.

Herudover er Finanstilsynets vurdering af bankens ejendomme gennemgået i et særskilt punkt.

## **1. Engagementer**

### **Generelt**

#### Sagsfremstilling

Finanstilsynet påbegyndte 1. oktober 2012 en inspektion i Tønder Bank A/S, hvor Finanstilsynet blandt andet gennemgik på bankens 60 største engagementer svarende til 45 pct. af bankens samlede engagementsmasse.

Finanstilsynet konstaterede herved, at nedskrivningerne gennemgående var utilstrækkelige. Dette var gældende både for engagementer, hvor banken havde konstateret objektiv indikation for værdiforringelse samt for engagementer, hvor dette ikke var konstateret af banken. Det skyldtes, at banken gennemgående tillagde forventet fremtidig indtjening stor værdi i nedskrivningsberegningerne trods gentagne negative realiserede resultater. Tilsvarende var en forventet fremtidig indtjening også tillagt stor værdi ved konstatering af objektiv indikation for værdiforringelse, hvorfor dette ikke var blevet konstateret af banken. Det betydelige behov for yderligere nedskrivninger skal særligt ses i sammenhæng med bankens manglende konstatering af objektiv indikation for værdiforringelse. Dette gælder engagementer med gentagne negative resultater og negativ egenkapital, engagementer der har været under rekonstruktion samt engagementer, hvor banken reelt finansierer rentebetalingerne. Bankens oplysninger om engagementerne var ligeledes gennemgående utilstrækkelige og mangelfulde.

Som følge heraf vurderer Finanstilsynet, at der på bankens 60 største engagementer samlet er et behov for yderligere nedskrivninger på 292,3 mio. kr. på 24 engagementer. Finanstilsynet har indkaldt engagementerne med opgørelsesdato pr. 31. juli 2012. Ved undersøgelsen er disse vurderet endeligt pr. 25. september 2012, og det af Finanstilsynet opgjorte nedskrivningsbehov er således også opgjort pr. 25. september 2012.

#### Vurdering

Det fremgår af regnskabsbekendtgørelsens § 51, at virksomheden på balancedagen skal vurdere, om der er objektiv indikation for, at virksomhedens udlån og tilgodehavender er værdiforringede. Endvidere fremgår det af regnskabsbekendtgørelsens § 52, at en sådan vurdering i det mindste skal foretages for alle udlån og tilgodehavender, der er af betydelig størrelse for virksomheden, samt for udlån, der ikke kan indpasses i en gruppe. Det fremgår yderligere af regnskabsbekendtgørelsens § 52, stk. 3, at såfremt der er indtruffet objektiv indikation for værdiforringelse og den eller de begivenheder, der har en virkning på størrelsen af de forventede fremtidige betalinger fra udlånet eller tilgodehavendet, der kan måles pålideligt, skal udlånet eller tilgodehavendet nedskrives med forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi før nedskrivningen og nutidsværdien af de forventede fremtidige betalingsrækker. Det fremgår endvidere, at nutidsværdien øges med dagsværdien af eventuelle sikkerheder fratrukket omkostninger ved overtagelse og realisation af sikkerhederne.

Det er Fondsrådets vurdering, at det ikke er i overensstemmelse med regnskabsbekendtgørelsens § 51 og § 52, at Tønder Bank A/S på en række af de ovenfor nævnte 24 engagementer ikke har konstateret, at der var objektiv indikation for værdiforringelse og derfor ikke har foretaget nedskrivningsberegninger, og at banken på alle 24 engagementer ikke har foretaget de fornødne nedskrivninger, som realistiske nedskrivningsberegninger resulterer i.

De manglende nedskrivninger på i alt 292,3 mio. kr. udgør 99,7 % egenkapitalen pr. 30. juni 2012, hvilket er væsentligt i forhold til halvårsrapporten. Der er derfor tale om en fejl i halvårsrapporten.

Selv om Finanstilsynets vurdering af foretaget pr. 25. september 2012 og ikke pr. 30. juni 2012, er det Fondsrådets vurdering, at størstedelen af nedskrivningerne allerede skulle have været foretaget pr. 30. juni 2012 eller tidligere, og dermed skulle have været indregnet i halvårsrapporten for 1. halvår 2012.

Dette skyldes, at der er tale om så væsentlige nedskrivninger, at de efter Fondsrådets vurdering ikke kan tilskrives udvidelser af engagementerne eller forværringer efter 30. juni 2012. Fondsrådet har ved denne vurdering lagt til grund, at der i perioden 31. juli 2012 til 25. september 2012 alene er sket en udvidelse af de 60 største engagementer (når der bortses fra de 2 engagementer, der er indfriet ultimo 3. kvartal) på 12, 6 mio. kr. Endvidere har Fondsrådet lagt til grund, at det materiale, som Finanstilsynet har anvendt til brug for vurderingen af nedskrivningernes størrelse i stor udstrækning udgøres af regnskaber mv. fra kunderne, som er fra før tidspunktet for bankens aflæggelse af halvårsrapport og for en dels vedkommende endog før bankens aflæggelse af årsrapporten for 2011.

Det er på baggrund af sidstnævnte, at Fondsrådet også giver banken påbud om at vurdere, hvorvidt dele af nedskrivningerne allerede skulle have været foretaget i årsrapporten for 2011.

Som følge af at Finanstilsynets opgørelse af nedskrivningerne adskiller sig fra tidspunktet for bankens aflæggelse af halvårsrapporten for 1. halvår 2012, vil der efter Fondsrådets vurdering naturligt være nogle mindre forskelle på de nedskrivninger, Finanstilsynet har opgjort, og de nedskrivninger der skulle have været indregnet i halvårsrapporten, hvilket er baggrunden for, at Fondsrådet i sit påbud til banken giver mulighed for at korrigere for en sådan forskel.

Som nævnt ovenfor er det dog samtidig Fondsrådets vurdering, at en sådan eventuel justering af nedskrivningsbeløbet, der måtte fremkomme som følge af de forskellige tidspunkter for opgørelsen, ikke er af væsentlig betydning for de samlede manglende nedskrivningers størrelse set i forhold til bankens egenkapital.

Det bemærkes, at Fondsrådet alene har vurderet 4 konkrete større engagementer i Tønder Bank A/S, der nedenfor er gennemgået og vurderet særskilt.

Det samlede mernedskrivningsbehov på de 4 engagementer udgør 97,2 mio. kr, mens Finanstilsynet samlede opgørelse af mernedskrivningsbehovet på de 60 største engagementer i banken udgør 292,3 mio. kr.

Det er Fondsrådets vurdering, at det forhold, at rådet ikke har gennemgået samtlige 60 engagementer, ikke har betydning for afgørelsen.



Fondbrådet har ved denne vurdering lagt til grund, at mernedskrivningsbehovet på de gennemgåede 4 engagementer udgør hen ved 1/3 af det samlede af Finanstilsynet opgjorte mernedskrivningsbehov. Endvidere har Fondbrådet lagt til grund, at rådet har været enig med Finanstilsynet i vurderingen af mernedskrivningsbehovet på de gennemgåede 4 engagementer.

Fondbrådet vurderer således, at rådet med gennemgangen af de 4 engagementer har set og taget stilling til de problemstillinger, der er gennemgående i Tønder Bank A/S's portefølje af engagementer.

### 1.1. Engagementet med AA Koncernen

#### Sagsfremstilling

Tønder Bank A/S har et engagement med AA Koncernen på i alt 44,5 mio. kr.

AA Koncernens hovedaktiviteter ligger i 2 af datterselskaberne henholdsvis A1 A/S og A2 A/S. A1 A/S står for (■). A2 A/S's hovedaktivitet er (■). Begge selskaber drives fra samme adresse i ■.

Herudover består koncernen især af nogle holdingselskaber, herunder især A3 Aps (der ejes 100 af XX og har en kapitalandel på 75 % i A4 Aps samt en kapitalandel på 3,62 % af aktierne i A2A/S), A4 (der har en kapitalandel på 100 % i A5 Aps og 100 % i A1 A/S) og A5 Aps (der har en kapitalandel på 57,14 % af aktierne i A2 A/S). Et koncerndiagram er vedlagt som bilag 1.

Tønder Bank A/S's engagement fremgår nedenfor:

Mio. kr.

Kunde	Engagement	Sikkerheder*	Blanco	Nedskrivning
XX	0,1		0,1	
A3Aps	0,7		0,7	
A4Aps	3,2		3,2	
A1 A/S	4,8	3,5	1,3	
A5 Aps	23,9		23,9	
A2 A/S	11,8	1,9	9,9	
I alt	44,5	5,4	39,1	

\*I henhold til banken

A1 A/S blev, efter det i årsrapporten for perioden 15. juni 2010 til 30. juni 2011 oplyste, stiftet 15. juni 2010 efter erhvervelse af aktiverne i konkursen af forlaget aa Aps. Der er således tale om første regnskabsår.

Selskabet havde i den periode, årsrapporten omfattede, et resultat på 571 t.kr. og en egenkapital på 3,6 mio. kr. Finanstilsynet har ikke modtaget senere reviderede regnskaber for selskabet. Årsrapporten for A1 A/S er revideret af PricewaterhouseCoopers og er påtegnet uden forbehold eller supplerende oplysninger.

Finanstilsynet har dog modtaget en balance (hovedtal) pr. 31. maj 2012, som viser et negativt resultat før skat på 2,8 mio. kr. Hertil har banken oplyst, at der skal korrigeres for igangværende arbejder svarende til 1,1 mio. kr. Endvidere har Finanstilsynet modtaget en saldobalance for juli og august 2012, som viser et samlet positivt resultat for de 2 måneder på 225 t.kr.

A2 A/S's årsrapport for perioden 1. juli 2010 til 30. juni 2011 viser et negativt resultat på 5 mio. kr. samt et negativt resultat i perioden 2009/10 på 5,5 mio. kr. Egenkapitalen udgjorde i henhold til årsrapporten 2,3 mio. kr. pr. 30. juni 2011 (og 4,4 mio. kr. pr. 30. juni 2010). Af de samlede aktiver pr. 30. juni 2011 på i alt 13 mio. kr. er der immaterielle aktiver på 4,3 mio. kr. (primært knowhow på 2,3 mio. kr. og goodwill på 2 mio. kr) samt et udskudt skatteaktiv på 3,2 mio. kr. Begge dele efter afskrivninger i året på knowhow og goodwill med 1,9 mio. kr. og nedskrivning af det udskudte skatteaktiv med 1,3 mio. kr. Årsrapporten for A2 A/S er revideret af PricewaterhouseCoopers og er påtegnet uden forbehold men med følgende supplerende oplysninger:

*”Uden at det har påvirket vores konklusion gør vi opmærksom på afsnittet i ledelsesberetningen om begivenheder efter balancedagen, hvori ledelsen redegør for, at der endnu ikke er gennemført kapitalforhøjelse mv. til finansiering af den fortsatte drift. Ledelsen bedømmer, at kapitalforhøjelsen vil finde sted og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.”*

A5 Aps's årsrapport for perioden 15. juni 2010 til 30. juni 2011 viser et negativt resultat på 1,3 mio. kr. og en negativ egenkapital på 1,2 mio. kr. Aktiverne består primært af en kapitalandel i A2 A/S, der er opgjort til 19,2 mio. kr. Der er gældsforpligtelser på i alt 21,5 mio. kr. Årsrapporten for A5 Aps er revideret af PricewaterhouseCoopers og er påtegnet med følgende forbehold:

*”Vi tager forbehold for målingen af kapitalandele i dattervirksomheder der i balancen er optaget til t.DKK 19.214. Som følge af manglende nedskrivning er kapitalandele i dattervirksomheder efter vores opfattelse optaget for højt, hvorfor såvel resultat som egenkapital ikke er retvisende.”*

Endvidere er der følgende supplerende oplysninger:

*Der er i strid med selskabslovens § 210 ydet et lån til en af selskabets kapitalejere/ledelsesmedlemmer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.*

*Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og opfylder dermed ikke selskabslovens kapitalkravsbestemmelser. Vi henviser til ledelsens omtale heraf i ledelsesberetningen.”*

Det fremgår af ledelsesberetningen vedrørende kapitalberedskabet, at:

*”Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen som følge af det negative resultat.*

*Selskabets bankforbindelse har bekræftet at ville stille finansiering til rådighed i det kommende år.”*

A4 Aps's årsrapport for for perioden 15. juni 2010 til 30. juni 2011 viser et negativt resultat på 0,1 mio. kr. og en negativ egenkapital på 0,1 mio. kr. Aktiverne består primært af kapitalandele i tilknyttede virksomheder (A5 Aps og A1 A/S) på i alt 3 mio. kr. Der er gældsforpligtelser primært til kreditinstitutter på i alt 3,1 mio. kr. Årsrapporten for A4 Aps er revideret af PricewaterhouseCoopers og er påtegnet uden forbehold men med følgende supplerende oplysninger:

*”Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og opfylder dermed ikke kapitalkravsbestemmelserne i selskabsloven. Vi henviser til ledelsens omtale heraf i ledelsesberetningen.”*

Af ledelsesberetningen fremgår følgende vedrørende kapitalberedskabet:

*”Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Ledelsen forventer at kapitalen reetableres ved fremtidig drift.”*

A3 Aps's årsrapport for perioden 1. januar 2010 til 30. juni 2011 viser et negativt resultat på 0,4 mio. kr. og en negativ egenkapital på 0,3 mio. kr. Aktiverne består primært af kapitalandele i tilknyttede virksomheder A4 A/S og A2 A/S) på i alt 0,3 mio. kr. Der er gældsforpligtelser på knap 0,7 mio. kr. primært til kreditinstitutter. Årsrapporten for A3 Aps er revideret af BDO og påtegnet uden forbehold men med følgende supplerende oplysning:

*”Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt anpartskapitalen. Der*

*henvises til ledelsesberetningen og note 3 hvori ledelsen redegør for selskabets økonomiske stilling.”*

Af ledelsesberetningen fremgår det blandt andet, at:

*”Det er ledelsens forventning, at selskabets økonomiske situation forbedres via indtjening fra de ejede kapitalandele de kommende år, herunder at selskabets kapitalforhold reetableres.”*

For XX har Tønder Bank A/S en skattemæssig årsopgørelse for 2011. Det fremgår heraf, at XX har en nettogæld til kreditinstitutter på 3,8 mio. kr. samt en ejendom med en ejendomsværdi på 2,3 mio. kr.

Tønder Bank A/S havde i henhold til det til Finanstilsynet indberettede ikke foretaget nedskrivning på AA Koncernen pr. 30. juni 2012, og Banken har overfor Finanstilsynet oplyst, at den ikke ved aflæggelsen af halvårsrapporten havde behandlet engagementet som et engagement med objektiv indikation for værdiforringelse.

Banken har siden før sommerferien nedsat renten til kunden til 3 %.

Banken har efterfølgende den 31. juli 2012 udarbejdet en nedskrivningsberegning på en del af engagementet, nemlig A5 Aps og A2 A/S, hvor banken når frem til en nedskrivning på 3,8 mio. kr. Hertil skal ifølge banken tillægges en tilsagt akkord på 2 mio. kr, der er bevilget men endnu ikke foretaget.

Ved nedskrivningsberegningen er det forudsat, at der er sikkerheder på denne del af engagementer til en værdi på 4 mio. kr.

Herudover har banken baseret sig på et modtaget budget for A2A/S, hvori der budgetteres med følgende resultater efter skat:

År	Mio. kr
2012/13	-1,7
2013/14	0,8
2014/15	3,7

Banken har den 1. november 2012 fremsendt et nyt budget for A2 A/S.

Dette budget viser følgende resultater efter skat:

År	Mio. kr
2012/13	-1,6
2013/14	0,8
2014/15	3,8

I budgettet er nu angivet, hvor mange nye ”titler”, ”organisationer” og klubber”, herunder hvor mange nye ”titler” som vedrører aktiviteter i Sverige, som budgetforudsætningerne bygger på. Der budgetteres med i alt 22 nye ”titler” over de næste 3 år, 10 nye ”organisationer” og 19 nye ”klubber”.

Endvidere oplyser banken, at der budgetteres med prisforhøjelser for eksisterende kunder og salg af ekstraydelser i posten ”Omsætning på eksisterende kunder”. A2 A/S er desuden i dialog med 3 medlemsorganisationer.

Banken har mundtligt oplyst, at der er kommet tre nye (■) (■) i Sverige.

Banken anfører, at AA Koncernen sammen med YY har udviklet en (■) hvor man kan vælge et (■) på et (■), som udgives af AA eller YY. Dette (■) styres af A2 A/S og (■) sælges hos ZZ. Der er lavet 20.000 (■). Banken har mundtligt anført, at den tror på virksomheden og mener, at (■) har stor værdi. Den har yderligere anført, at der er tale om en udviklingsvirksomhed, hvilket er begrundelsen for anvendelsen af en betalingsrække på 8 år ved nedskrivningsberegningerne.

Ved nedskrivningsberegningerne har banken på baggrund af dette budget indsat følgende betalinger:

År 1: -1,4 mio. kr

År 2: 0,8 mio. kr.

År 3 2,0 mio. kr.

År 4 2,0 mio. kr.

År 5 2,0 mio. kr.

### Vurdering

Det fremgår af regnskabsbekendtgørelsens § 51, at virksomheden på balancedagen skal vurdere, om der er objektiv indikation for, at virksomhedens udlån og tilgodehavender er værdiforringende. Endvidere fremgår det af regnskabsbekendtgørelsens § 52, at en sådan vurdering i det mindste skal foretages for alle udlån og tilgodehavender, der er af betydelig størrelse for virksomheden, samt for udlån, der ikke kan indpasses i en gruppe. Engagementet med AA Koncernen er Tønder Bank A/S's største engagement og udgør 4,5 % af bankens samlede udlån samt 15,2 % af egenkapitalen.

Det er som følge heraf Fondsrådets vurdering, at banken ved udarbejdelsen af halvårsrapporten for 1. halvår 2012 skulle have vurderet, om der var objektiv indikation for værdiforringelse på engagementet.

Det er endvidere Fondsrådets vurdering, at der uden tvivl var indtrådt objektiv indikation for værdiforringelse på engagementet såvel pr. 30. juni 2012 som langt tidligere, herunder senest ved modtagelsen af regnskaberne for selskaberne i 2011.

Fondsrådet har ved denne vurdering lagt til grund, at AA Koncernen uden tvivl var i betydelige økonomiske vanskeligheder ikke alene ved aflæggelsen af halvårsrapporten men også langt tidligere, hvilket kunne konstateres allerede i 2011 på baggrund af de modtagne regnskaber fra de forskellige koncernselskaber for 2010/2011.

Som det fremgår af sagsfremstillingen, var der negativ egenkapital i alle selskaber bortset fra A1 A/S, der alene havde en egenkapital på 3,6 mio. kr. og A2 A/S, der havde en egenkapital på 2,3 mio. kr. pr. 30. juni 2011. For så vidt angår sidstnævnte bemærkes imidlertid, at selskabet havde indregnet et skatteaktiv på 3,2 mio. kr. på trods af, at den havde haft underskud flere år i træk. Fondsrådet har ikke modtaget materiale, der dokumenterer, at skatteaktivet kunne udnyttes og dermed opfyldte kriterierne for indregning. Endvidere var der også væsentlige immaterielle aktiver i virksomheden, som ikke var nedskrevet. Fondsrådet har hermed grund til at antage, at der er en væsentlig sandsynlighed for at situationen i A2 A/S er værre end det, der fremgår af regnskabet, og at egenkapitalen sandsynligvis også skulle være negativ i A2 A/S.

Hertil kommer, at der under alle omstændigheder er tale om selskaber, der bortset fra A1 A/S har været underskudsgivende, og at der er en meget stor gæld set i forhold til den samlede negative egenkapital.

Det fremgår af regnskabsbekendtgørelsens § 52, stk. 2, at objektiv indikation for værdiforringelse i det mindste vurderes at være indtruffet i tilfælde af, at låntager vurderes at være i betydelige økonomiske vanskeligheder, at det er sandsynligt, at låntager vil gå konkurs eller bliver underlagt anden økonomisk rekonstruktion, låntagers kontraktbrud eller at virksomheden yder låntager lempelser i vilkårene, som ikke ville være overvejet, hvis det ikke var på grund af låntagers økonomiske vanskeligheder.

I det pågældende tilfælde, er det Fondsrådets vurdering, at i hvert fald kriteriet om, at virksomheden er i betydelige økonomiske vanskeligheder er opfyldt. Hertil kommer at også andre kriterier umiddelbart vurderes opfyldt, eksempelvis at banken har ydet lempelser i vilkårene ved nedsættelse af renten.

For så vidt angår kriteriet om, at virksomheden er i betydelige økonomiske vanskeligheder skal Fondsrådet endvidere henvise til nr. 13 i regnskabsbekendtgørelsens bilag 10, hvoraf det direkte fremgår, at ”Erhvervskunder med negativt resultat før skat og negativ eller spinkel egenkapital antages at være i betydelige økonomiske vanskeligheder.”

Banken skulle således have foretaget en nedskrivningsberegning allerede da den modtog regnskaberne for selskaberne i 2011.

Det fremgår af regnskabsbekendtgørelsens § 52, stk. 3, at såfremt der er indtruffet objektiv indikation for værdiforringelse og den eller de begivenheder, der har en virkning på størrelsen af de forventede fremtidige betalinger fra udlånet eller tilgodehavendet, der kan måles pålideligt, skal udlånet eller tilgodehavendet nedskrives med forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi før nedskrivningen og nutidsværdien af de forventede fremtidige betalingsrækker. Det fremgår endvidere, at nutidsværdien øges med dagsværdien af eventuelle sikkerheder fratrukket omkostninger ved overtagelse og realisation af sikkerhederne.

Det fremgår af nr. 50 i bilag 10 til regnskabsbekendtgørelsen, at der ved beregningen af nedskrivningen på en erhvervskunde skal tages udgangspunkt i kundens aktuelle driftsresultater eller de forventede fremtidige driftsresultater, såfremt de er lavere end de aktuelle. Hvis det er sandsynliggjort, at erhvervskunden får bedre driftsresultater i fremtiden, kan der dog i et passende omfang tages udgangspunkt i disse. Dog må der kun i særlige tilfælde forudsættes, at driftsresultater forbedres i mere end de første 3 år. Endvidere skal det forudsættes, at alle aktiver m.v. bortset fra i særlige tilfælde realiseres indenfor 5 år.

Banken har på trods heraf i sin nedskrivningsberegning på dele af engagementet indregnet stigende driftsresultater for kunden såvel i de første 3 år som efter de første 3 år. Endvidere har banken anvendt en tidshorisont på 8 år.

Det er på baggrund af koncernselskabernes meget dårlige økonomiske situation sammenholdt med, at der ikke foreligger materiale, der sandsynliggør, at driftsresultaterne forbedres fremover, Fondsrådets vurdering, at der ikke ved nedskrivningsberegningerne kan indregnes

betalinger fra en positiv drift fra selskaberne i A2delen af koncernen. Det er således alene sikkerhederne, der kan tillægges værdi.

Det er endvidere Fondsrådets vurdering, at banken ikke kan nøjes med at foretage sådanne beregninger på dele af engagementet, men skal foretage beregningerne på hele engagementet.

Det er Fondsrådets vurdering, at A1 kan tillægges en betalingsevne på 832 t.kr. i 5 år på baggrund af selskabets resultat i 2011 på 570 t.kr, og at selskabet i 2011 betalte renter på 262 t.kr, i alt 832 t.kr. Nutidsværdien heraf udgør 3,8 mio. kr.

Fondsrådet har vurderet sikkerhederne til 5,5 mio. kr. (oprundet værdi).

Det er på baggrund af ovenstående Fondsrådets vurdering, at engagementet skulle have været nedskrevet med 35,2 mio. kr. i halvårsrapporten.

Dette svarer til 286 % af resultatet før skat og 12 % af egenkapitalen, hvorfor det er Fondsrådets vurdering, at den manglende nedskrivning på engagementet i sig selv udgør en fejl i halvårsrapporten.

## **1.2. Engagementet med B1 Holding ApS**

### Sagsfremstilling

Tønder Bank A/S har ultimo juni 2012 et engagement med BB ”koncernen” i størrelsesorden 43,9 mio. kr.

Koncernen er delt op i to dele, en ■ (B1 Holding ApS med underliggende datterselskaber) med et samlet engagement på 25.920 tkr. og en ■ del (Ba ApS med underliggende dattervirksomheder) med et samlet engagement på 17.392 tkr.

Banken vurderer, at der er objektiv indikation for værdiforringelse for engagementet med Ba-delen og har foretaget en nedskrivning på 3.000 tkr. i halvårsrapporten for 1. halvår 2012.

Tønder Bank A/S's engagement fremgår nedenfor:



	Engagement	Blanco	Nedskrivning	Sikkerheder	Status
B1 Holding ApS	1.215	0		1.215	
B2 A/S	3.933	3.347		586	
B3 ApS	20.024	16.470		3.554	
B4 ApS	645	158		486	Opløst*
B5 ApS	93	93			Opløst*
I alt	25.910	20.069		5.841	
Ba Holding ApS	8.098	8.098	2.500	0	
Bb ApS	3.750	3.750		0	
Bc ApS	6.162	4.715	500	1.451	
I alt	18.010	16.563	3.000	1.502	
Akkumuleret	<u>43.920</u>	<u>36.632**</u>	<u>3.000</u>	<u>7.292</u>	

\* Opløst henholdsvis den 3. og 5. juli 2012

\*\*Det bemærkes, at der er forskelle i opgørelsen af blanco til brug for solvensbehovet og blanco til brug for nedskrivningsberegningerne, da der i forbindelse med nedskrivningsberegningerne anvendes nutidsværdier.

### B1 "koncernen" (■)

Dattervirksomheden under B1 Holding ApS, B3 ApS (øvrige dattervirksomheder er opløst) er eneforhandler af QQ ■ artikler til ■ klubber og skoler af forskellig art. QQ produkterne fremstilles i Kina. Tønder Bank A/S har ifølge det oplyste haft engagementet i cirka tre år.

Banken har oplyst, at omsætningen i dette selskab i 2010 var 6.749 tkr., i 2011 9.862 tkr., og at der budgetteres med en omsætning på 20.832 tkr. i 2012. Banken forventer, at udviklingen fortsætter, idet banken har oplyst, at et internt udarbejdet omsætningsbudget for perioden 1/7 2012 til 30/6 2013 viser en omsætning på 28.975 tkr.

Banken har dog samtidig oplyst, at den ikke ved, om budgetterne overholdes. Der er således alene tale om modtagne oplysninger, der ikke er underbygget i form af dokumentation for de givne oplysninger.

Det er endvidere oplyst, at aktiviteterne i denne del af koncernen nu er koncentreret om udvikling af QQ konceptet. Banken har fået oplyst, at det er besluttet at udskille denne aktivitet i et særskilt selskab med henblik på at få eksterne partnere med til udvikling af selskabet. Selskabet vurderes af banken at have en markedsværdi på ikke under 10 mio.kr.

På basis af modtagne årsrapporter ses det, at der er opereret med store underskud i denne del af "koncernens" selskaber både i 2011 og 2010, hvortil kommer negativ egenkapital i alle selskaber i 2011.

Tkr.	2011*			2010*		
	Res før skat	Aktiver	Egenkap	Res før skat	Aktiver	Egenkap
B1 Holding ApS	-26.674	4.468	-1.841	-11.529	27.986	24.833
B2 A/S	-24.066	4.438	-14.060	-10.556	19.695	-1.994
B3 ApS	-9.960	10.592	-5.215	-6.250	9.734	-693
B4 ApS	-434	761	-317	-8	1.260	119
B5 ApS	-279	831	-104	-49	437	188

\* Årsrapporterne er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Koncerner, der ikke overstiger størrelsesgrænserne i regnskabsklasse B, kan undlade at udarbejde koncernregnskab. Koncernen falder ind under denne bestemmelse.

Tønder Bank A/S har ikke identificeret objektiv indikation for værdiforringelse på denne del af engagementet, og der var således ikke foretaget nedskrivningsberegning i halvårsrapporten for 2012. Banken er af den opfattelse, at der ikke er objektiv indikation for værdiforringelse med henvisning til bankens forventninger om positiv drift.

#### *Ba del*

Ba-selskabernes aktivitet består i uddannelse af ■ elever i lokaler ved ■. Selskaberne er tilkøbt i 2010.

Banken har oplyst, at denne del af ”koncernen” har arbejdet med omkostningstilpasning, bl.a. at fastansatte medarbejdere er gået over til timebetaling. Herudover er Ba tæt på at få en opgave fra WW hen over vinteren 2012, hvor ■ skal optrænes i ■.

Tønder Bank A/S har identificeret objektiv indikation for værdiforringelse på denne del af engagementet og har udarbejdet en nedskrivningsberegning, der udviser et nedskrivningsbehov på 3.000 tkr, hvilket er det beløb, der er nedskrevet med i halvårsrapporten for 1. halvår 2012. I denne beregning indgår en indbetaling fra en kautionist, B1 på 4.100 tkr.

På basis af modtagne årsrapporter ses det, at der er opereret med underskud i denne del af ”koncernens” selskaber både i 2011 og 2010 hvortil kommer negativ egenkapital i alle selskaber både i 2011 og 2010.

Tkr.	2011*			2010*		
	Res før skat	Aktiver	Egenkap	Res før skat	Aktiver	Egenkap
Ba Holding ApS	-11.444	0	-11.064			
Bb ApS	-599	3.331	-16	-1.929	2.943	-6.917
Bc ApS	-1.213	3.970	-2.295	-588	5.147	-1.082

\* Årsrapporterne er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Koncerner, der ikke overstiger størrelsesgrænserne i regnskabsklasse B, kan undlade at udarbejde koncernregnskab. Koncernen falder ind under denne bestemmelse.

### Vurdering

Det fremgår af regnskabsbekendtgørelsens § 52, stk. 2, nr. 1, at objektiv indikation på værdiforringelse anses for at være indtruffet blandt andet i tilfælde, hvor låntager er i betydelige økonomiske vanskeligheder. Det fremgår herudover, at såfremt at det er sandsynligt, at en låntager vil gå konkurs eller blive underlagt anden økonomisk rekonstruktion, så må objektiv indikation for værdiforringelse også anses for at være indtruffet jf. regnskabsbekendtgørelsens § 52, stk. 2, nr. 4.

Finanstilsynet har derfor i forbindelse med inspektionen vurderet sikkerhedernes værdi og nedskrivingsbehovet.

Det er Fondbådets vurdering, at B1 Holding ”koncernens” selskaber (■) har været i betydelige økonomiske vanskeligheder på tidspunktet for aflæggelse af halvårsrapporten for 1. halvår 2012.

■ delen har i 2011 og 2010 opereret med store underskud og for så vidt angår 2011 negativ egenkapital.

På denne baggrund er det Fondbådets vurdering, at der er objektiv indikation for værdiforringelse på denne del af engagementet, og at der skal foretages nedskrivning.

Banken har sandsynliggjort, at en betalingsevne på 1.050 t.kr. er realistisk på baggrund af positivt resultat af driften før renter i balancen pr. 30. juni 2012 på 525 t.kr. (929 t.kr. – afskrivninger på 404 t.kr.).

Det er Fondbådets vurdering, at den resterende del af engagementets blanco skal nedskrives.

For så vidt angår Ba delen har banken som følge af, at den har konstateret objektiv indikation for værdiforringelse på denne del af engagementet foretaget nedskrivning på 3.000 tkr. i halvårsrapporten for 2012.

Denne gren af ”koncernens” selskaber har i 2011 og 2010 opereret med store underskud og negative egenkapitaler.

Banken har ikke kunnet sandsynliggøre, at det er realistisk, at der kan forventes positiv drift vedrørende denne aktivitet. Hertil kommer, at den foretagne nedskrivningsberegning anses for urealistisk, idet der bl.a. indgår en indbetaling fra en kautionist, B1 Holding på 4.100 tkr. i denne beregning, selvom B1 Holdings egenkapital er negativ.

Der er således et betydeligt blankoelement vedrørende denne aktivitet, som ikke kan forventes tilbagebetalt via fremtidig positiv indtjening.

På denne baggrund er det Fondsrådets vurdering, at der skal foretages yderligere nedskrivning på dette engagement således, at der sker nedskrivning svarende til blankodelen af engagementet pr. 30. juni 2012.

Henset til at banken ikke har været i stand til at sandsynliggøre, at B1 koncernen ikke skulle være i betydelige økonomiske vanskeligheder, er det Fondsrådets opfattelse, at der i halvårsrapporten for 1. halvår 2012 samlet set skulle have været en yderligere nedskrivning på bankens engagement med BB koncernen i størrelsesorden 33.100 tkr.

Dette svarer til 268 % af resultatet før skat og 11,2 % af egenkapitalen, hvorfor det er Fondsrådets vurdering, at den manglende nedskrivning på engagementet i sig selv udgør en fejl.

### **1.3. Engagementet med landmand CC**

#### Sagsfremstilling

Tønder Bank A/S har et engagement med landmand CC på 34,6 mio. kr. opgjort pr. 25. september 2012. Engagementet består af flere lån herunder et ”finanslån” i Schweizer Franc på ca. 20,3 mio. kr. Det fremgår af virksomhedens regnskab, at en fornyelse af de driftskreditter, som Tønder Bank har ydet, er nødvendige for en fortsættelse af virksomhedens aktiviteter.

Landmanden har en bedrift på 185 hektar med ca. 280 årskøer og en mælkekvote på 2.258 ton. Landmanden har foretaget investeringer i perioden 2008-09, som Tønder Bank har bidraget med finansiering til.

Landmandens ikke-reviderede regnskaber viser negative resultater i alle årene i perioden 2008-2011. Årets resultat i 2008 var et underskud på 11,3 mio. kr. I perioden 2009-11 har virksomheden årligt haft underskud i størrelsesordenen 4-5 mio. kr. Resultatet i 2011 var dog præget af en betydelig nedskrivning på landmandens mælkekvoter, som isoleret set

forringedede resultatet med knap 2 mio. kr. Fra og med 2010 har virksomheden haft en bogført negativ egenkapital. Ultimo 2011 udgjorde den bogførte negative egenkapital -8,7 mio. kr., hvilket skal ses i forhold til en bogført balancesum på ca. 58,8 mio. kr. Banken begrundet resultaterne med, at der efter investeringerne har været nogle år, hvor det har været svært at opnå tilstrækkelige effektiviseringer og besparelser.

Banken vurderer, at der er objektiv indikation for værdiforringelse på engagementet, og har derfor foretaget en nedskrivningsberegning. Banken havde nedskrevet 4,0 mio. kr. på engagementet i halvårsrapporten for 1. halvår 2012. I forbindelse med tilsynets inspektion har banken revurderet nedskrivningsbehovet og identificeret et nedskrivningsbehov på i alt 8,5 mio. kr. pr. 31. juli 2012.

Bankens nye nedskrivningsberegning kan opsummeres som følger:

Mio. kr.		
Bankens engagement		34,0
Nutidsværdi af skønnede fremtidige betalinger inklusive værdien af sikkerheder		25,5
<b>Nedskrivningsbehov</b>		<b>8,5</b>
Oprindelig effektiv rente		3,9 %
<b>Betalingsrækker</b>		
	Værdi	Nutidsværdi
År 1	23,1*	22,2
År 2	0,6	0,5
År 3	0,9	0,8
År 4	1,2	1,0
År 5	1,2	1,0
<b>I alt</b>		<b>25,5</b>

\* Heri indgår sikkerhedernes værdi

Tønder Bank har ved inspektionen oplyst, at banken i nedskrivningsberegningen har forudsat, at landmanden over de næste år kan forbedre ydelsen pr. ko fra de nuværende 8.200 kg. pr. ko pr. år til 10.000 kg. pr. ko pr. år, svarende til en forbedring af ydelsen på over 20 pct. Dette skal blandt andet ske ved tilknytning af en landbrugskonsulent til bedriften. Samtidig er det forudsat, at landmanden kan reducere sine omkostninger de kommende år. Det bemærkes i denne forbindelse, at det af ledelsesberetningen til landmandens årsrapport for 2011 fremgår, at CC allerede har afskediget den medarbejder, der havde ansvaret for

staldarbejdet. Landmanden vurderer samtidig, at det vil være nødvendigt at ansætte en ny mand til at sikre stabiliteten i stalden.

Banken har opgjort sikkerhedernes værdi til 22,8 mio. kr, der indgår i år 1 i oversigten ovenfor.

Finanstilsynet har i forbindelse med undersøgelsen af bankens engagementer foretaget en vurdering af bankens sikkerheder på dette engagement.

Ved anvendelse af Finanstilsynets almindelige praksis for vurdering af jord og ejendom kan bankens sikkerhed beregnes som følger:

Mio. kr.	Beløb	Bemærkninger
Vej 1	29,0	Ved en hektarpris på 135.000 kr.
Vej 2	2,4	Der er alene tale om landbrugsjord. Hektarpris på 135.000 kr.
Vej 3	7,9	Hektarpris 135.000 kr.
Vej 4	3,0	Hektarpris 35.000 kr.
Ekstraværdier	6,5	Beholdninger, maskininventar, biler, og finansaktiver etc.
<b>I alt</b>	<b>48,8</b>	
Omkostninger ved realisation	-2,4	Svarende til 5 pct. af sikkerhedens værdi
Foranstående pant	-33,0	
<b>Sikkerhedsværdi</b>	<b>13,4</b>	

Det bemærkes, at værdiansættelsen af landbrugsjord, som Finanstilsynet har lagt til grund ved vurdering af sikkerhedernes værdi, er i overensstemmelse med Finanstilsynets orienteringsbrev til kreditinstitutterne i forbindelse med udarbejdelse af årsrapport for 2011.

Samlet set er det således Finanstilsynets vurdering, at sikkerhederne på engagementet er værdiansat 9,4 mio. kr. for højt af banken.

#### Vurdering

Såfremt at der er konstateret objektiv indikation på værdiforringelse på et engagement, skal der foretages en nedskrivningsberegning. Der skal foretages nedskrivning med et beløb svarende til forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af udlånet før nedskrivning og nutidsværdien af de betalinger, som efter bedste skøn må forventes fra låntager samt værdien af eventuelle sikkerheder.

Det er Fondsrådets vurdering, at den nedskrivningsberegning, som Tønder Bank A/S har foretaget, ikke er udtryk for et bedste skøn over nutidsværdien af de betalinger, der kan forventes fra låntager.

I den betalingsrække, som banken anvender, indregnes væsentlige forbedringer af driften af landbruget i form af forbedringer i ydelsen pr. ko på over 20 pct. samt en forventning om fremtidige omkostningsreduktioner. Efter Fondsrådets vurdering har Tønder Bank A/S ikke underbygget disse forventninger. Regnskaberne fra virksomheden er forbedret i forhold til 2008, men der synes alene at være tale om mindre forbedringer, hvis man ser på udviklingen i perioden 2009-11, hvor det ikke har været muligt at opnå positive resultater i landbrugsbedriften. På denne baggrund finder Fondsrådet ikke, at Tønder Bank A/S kan indregne betalinger fra låntager ud over de stillede sikkerheder. Det bemærkes endvidere, at banken ikke først kan regne med, at sikkerhederne sælges i år 1 og så efterfølgende regne med betalingsstrømme for disse sikkerheder.

Banken opgør sikkerhederne til i alt 22,8 mio. kr. i sin nedskrivningsberegning. Finanstilsynet har vurderet sikkerhedernes værdi til 13,4 mio. kr. Vurderingen af sikkerhedernes dagsværdi er udtryk for en vurdering, der tager udgangspunkt i Finanstilsynets brede kendskab til landbrugs- og ejendomssektoren og den målestok, hvorefter pengeinstitutternes vurdering af sikkerheder i fast ejendom og jord fastlægges. Efter Fondsrådets opfattelse er den foretagne vurdering af CCs sikkerhedsstillelser således udtryk for det bedste skøn over aktivernes dagsværdi.

Samlet set er det Fondsrådets vurdering, at der på engagementet med CC skal foretages nedskrivning til sikkerhedernes værdi, da banken ikke er i stand til at sandsynliggøre de betalingsrækker, som er anvendt og disse ikke vurderes at være et bedste skøn.

Dette betyder konkret, at Tønder Bank A/S i halvårsrapporten for 1. halvår 2012 burde have nedskrevet yderligere 15,8 mio. kr. på engagementet.

Nedskrivningsberegningen pr. 25. september 2012 kan beskrives som følger:

	Mio. kr.
Bankens engagement brutto	34,6
Værdi af bankens sikkerhed	13,4
Beholdningsforskydninger m.v. siden ultimo2011	1,6
<b>Nedskrivning pr. 25/9 2012</b>	<b>19,6</b>
Nedskrevet 30/6 2012	4,0
<b>Behov for mernedskrivning</b>	<b>15,6</b>

Dette mernedskrivningsbehov svarer til 128,2 % af resultatet før skat og 5,3 % af egenkapitalen, hvorfor det er Fondsrådets vurdering, at den manglende mernedskrivning i sig selv udgør en fejl i halvårsrapporten for 1. halvår 2012.

#### 1.4. Engagementet med DD ApS

##### Sagsfremstilling

Tønder Bank A/S har et engagement med DD ApS (DD) på 15,7 mio. kr. DD er et projektselskab, hvis hovedaktivitet er at erhverve og udvikle en række grundarealer beliggende ved ■. DD erhvervede i 2005 arealet, hvor det på daværende tidspunkt var hensigten at udstykke parcelhusgrunde samt opføre alment boligbyggeri. Tønder Bank og MM Bank har begge engagement med projektselskabet og har sikkerhed i parcelhusgrundene, sikringskonto og anpartskapital.

Projektets første etape er gennemført, hvor der er på en mindre del af arealet er udstykket 19 parcelhusgrunde, hvoraf 11 er solgt og en del heraf bebygget. På det resterende areal er der opført 3 huse, der er solgt. Projektet ligger nu stille, og projektets næste etaper er ikke påbegyndt. Investorerne i projektet har mistet deres indskud i projektet på i alt 23 mio. kr. Projektet blev rekonstrueret i 2009 i et nystiftet anpartsselskab, og der blev indskudt yderligere 5 mio. kr. i projektet.

Man har siden rekonstruktionen forsøgt at sælge grundene enkeltvis, men har måttet konstatere, at salget har været meget trægt. Der er i alt solgt 11 grunde. Det seneste salg fandt sted i 2011, hvor projektselskabet solgte en grund for 156.000 kr.

Efter rekonstruktionen har projektselskabet haft betydelige underskud på driften. Ved udgangen af regnskabsåret 2010/11 havde selskabet et underskud på 12,6 mio. kr., en negativ egenkapital i størrelsesordenen 13,3 mio. kr., grunde og igangværende boligbyggeri i størrelsesordenen 19,9 mio.kr. samt gæld til kreditinstitutter på 31,4 mio. kr. Revisor har taget forbehold for værdiansættelsen af grundarealerne og igangværende boligbyggeri, da disse er behæftet med betydelig usikkerhed. Herudover



fremhæver revisor i sit forbehold, at en hurtigere realisering af hele eller dele af projektet kan påvirke værdiansættelsen betydeligt i negativ retning.

Finanstilsynets ejendomsinspektører har vurderet værdien af Tønder Bank A/S's sikkerhed ved en besigtigelse af grundene. Ved besigtigelsen konstaterede Finanstilsynet, at der var 8 byggemodnede parcelhusgrunde. På det resterende areal var opført tre huse, som er solgt, og foretaget modning af yderligere 3 parceller. Det resterende areals beskaffenhed er imidlertid meget ringe (manglende veje, grusbunker, bevoksning mv.). Det var på denne baggrund ejendomsinspektørernes vurdering ved besigtigelsen, at kun en meget lille del af området er byggemodnet og at det vil være forbundet med betydelige omkostninger at foretage denne modning. Byggemodning i området vil være betydelig dyrere end sædvanligt, da lokalplanen foreskriver anlæggelse af en lystbådehavn mv.

Det var ejendomsinspektørernes konklusion, at de 8 byggemodnede grunde ansættes til 150.000 kr., svarende til 1,2 mio. kr. For så vidt angår det resterende areal, hvor der er opført 3 huse, er det ejendomsinspektørernes vurdering, at nettoværdien på nuværende tidspunkt er meget lav, idet modningsomkostningerne overstiger værdien af området, som det fremstår i dag. På denne baggrund var det ejendomsinspektørernes konklusion, at bankens sikkerhed i dette areal herunder de 3 byggemodnede parceller ikke kan tillægges nogen værdi.

Det bemærkes, at bankens oplysninger om grundene har været meget mangelfulde.

Banken har i sin vurdering af engagementet lagt vægt på, at selskabet har en deponeringskonto, hvor der er likviditet til drift af projektselskabet i små 2 år. Det bemærkes, at der ikke er midler der kan dække videre udvikling af projektet.

Tønder Bank A/S har ikke vurderet, at der er objektiv indikation for værdiforringelse på engagementet, og der var således ikke foretaget nedskrivningsberegning i halvårsrapporten for 1. halvår 2012, idet banken havde lagt til grund, at de deponerede midler var tilstrækkelige til at servicere renterne de næste ca. 2 år.

### Vurdering

Det fremgår af regnskabsbekendtgørelsens § 52, stk. 2, nr. 1, at objektiv indikation for værdiforringelse anses for at være indtruffet i tilfælde, hvor låntager er i betydelige økonomiske vanskeligheder. Det fremgår herudover, at såfremt det er sandsynligt, at en låntager vil gå konkurs

eller blive underlagt anden økonomisk rekonstruktion, så må OIV anses for at være indtruffet, jf. regnskabsbekendtgørelsens § 52, stk. 2, nr. 4.

DD blev rekonstrueret i 2009 og har siden været drevet med store driftsunderskud og negativ egenkapital. Projektet ligger stille og der er ikke indikationer på, at aktionærkredsen ønsker at skyde yderligere kapital i projektet.

På denne baggrund er det Fondbrådets vurdering, at DD må anses for at have betydelige økonomiske vanskeligheder, ligesom det må anses for sandsynligt, at selskabet vil gå konkurs eller blive underlagt anden rekonstruktion. Der må således anses at være indtruffet objektiv indikation for værdiforringelse på engagementet.

Banken har ikke været i stand til at dokumentere en betydelig udvikling i salget af grunde siden rekonstruktionen. Finanstilsynets besigtigelse af grunden indikerer således, at sikkerhedsværdien af arealet alene udgør 1,2 mio. kr. svarende til den skønnede værdi af de 8 byggemodnede grunde.

Der er på denne baggrund Fondbrådets vurdering, at bankens sikkerhed i grundene kan tillægges en værdi på 1,2 mio. kr. Dette understøttes af revisors påtegning på DDs regnskab for 2010/11, hvor der tages forbehold for målingen af grunde og igangværende boligbyggeri, da værdien heraf er behæftet med stor usikkerhed. Det oplyses i regnskabet (note 3), at liggetiden må anses for meget lang på grund af den finansielle krise og revisor oplyser i sit forbehold, at en hurtigere realisering af hele eller dele af projektet kan påvirke værdiansættelsen betydeligt i negativ retning. Da sikkerheder i form af fast ejendom skal indregnes i et pengeinstituts betalingsrækker i forbindelse med en nedskrivningsberegning til dagsværdi, kan man ikke indregne værdien af pantet i grundene til en ”langsigtet værdi”, jf. regnskabsbekendtgørelsens bilag 10, nr. 43.

Herudover er det Fondbrådets vurdering, at bankens sikkerhed i deponeringskontoen kan indregnes med 1,2 mio. kr., når nedskrivningen på dette engagement skal vurderes.

På denne baggrund er det Fondbrådets samlede vurdering, at Tønder Bank A/S i halvårsrapporten for 1. halvår 2012 burde have nedskrevet engagementet med DD til sikkerhedernes værdi på 2,4 mio. kr. Dette svarer til en mernedskrivning på i alt 13,3 mio. kr.

Dette svarer til 108,3 % af resultatet før skat og 4,6 % af egenkapitalen, hvorfor det er Fondbrådets vurdering, at den manglende mernedskrivning i sig selv udgør en fejl i halvårsrapporten for 1. halvår 2012.

## **2. Ejendomme**

### Sagsfremstilling

I forbindelse med Finanstilsynets inspektion i Tønder Bank A/S har tilsynets ejendomsvurderingsinspektører på basis af en samlet oversigt over Tønder Bank A/S's domicil- og investeringsejendomme vurderet 6 ejendomme, heraf 3 ved direkte besigtigelse.

Pr. 30. juni 2012 udgør ejendomme i alt 101.437 t.kr. Heraf udgør de seks ejendomme 80.174 t.kr. eller 79,0 % af de samlede ejendomme.

Under anvendt regnskabspraksis i Tønder Bank A/S's årsrapport fremgår det, at domicilejendomme, som er bygninger, hvorfra banken udøver sin virksomhed, indregnes til omvurderet værdi. Ved fastsættelse af denne værdi anvendes afkastmetoden. Omvurdering foretages så hyppigt, at der ikke forventes at forekomme væsentlige forskelle til dagsværdien.

Investeringsejendomme, som er alle øvrige ejendomme, indregnes til dagsværdi. Ved fastsættelse af denne værdi anvendes afkastmetoden.

Det fremgår videre under anvendt regnskabspraksis, at der ved opgørelsen af en ejendoms driftsafkast indgår lejeindtægt med fradrag af vedligeholdelsesomkostninger mv., samt at ejendommens forrentningskrav fastsættes, så det bedst afspejler markedet, hvor ejendommen ligger. Der er anvendt et afkastkrav mellem 4,0 % og 8,0 %. Det er endvidere oplyst at domicil- og investeringsejendommene er blevet vurderet af en ekstern mægler i 2011.

Bankens og ejendomsvurderingsinspektørernes vurderinger fremgår nedenfor:

Adresse	Bogført værdi Tønder Bank tkr.	Afkast %	Værdiansættelse Finanstilsynet tkr.	Afkast %	Afvigelse tkr.
Gade 1	41.000	5,0	28.600	6,25	12.400
Gade 2	8.700	4,48	5.000	8,50	3.700
Gade 3	5.300	5,43	3.600	8,50 (-tomgang)	1.700
Gade 4	7.750	5,19	6.800	6,50	950
Gade 5	5.500	8,77	5.500	8,75	0
Gade 6	12.300	4,22	10.500	5,00	1.800
<b>Ialt</b>	80.550		60.000		20.550

I forbindelse med Finanstilsynets vurdering af de udvalgte ejendomme har Tønder Bank A/S dokumenteret værdiansættelsen af ejendommene ved en lokal mægler. Banken har dog ikke argumenteret for disse værdier i form af udregninger eller anden relevant dokumentation, men alene i form af vurderingssum samt afkastprocenter.

Finanstilsynets værdiansættelser sker på baggrund af løbende markedsovervågning, herunder jævnlig kontakt til professionelle ejendomsinvestorer, større erhvervsmæglere, ejendomsselskaber, pensionskasser og andre aktører i markedet.

På basis af den foretagne besigtigelse og gennemgang af de udvalgte ejendomme er det Finanstilsynets ejendomsvurderingsinspektørs konklusion, at deres vurdering af de nævnte ejendomme afviger med 20.550 t.kr. i forhold til bankens vurdering. Det er derfor deres vurdering at ejendommene bør nedskrives med 20.550 tkr.

### Vurdering

I henhold til regnskabsbekendtgørelsens §§ 60 og 61 skal investeringsejendomme og domicilejendomme måles til dagsværdi, sidstnævnte ejendomme ved hjælp af en omvurderingsmodel.

Regnskabsposten grunde og bygninger, 101.437 t.kr. udgør 3,5 % af de samlede aktiver og 34,6 % af egenkapitalen pr. 30.06.2012.

Som det fremgår af oversigten over bankens henholdsvis Finanstilsynets ejendomsvurderingsinspektørs vurderinger af de udvalgte ejendomme er der store forskelle i de anvendte afkastprocenter for de enkelte

ejendomme på nær Gade 5, hvor bankens og ejendomsvurderingsinspektørernes afkastprocenter er identiske.

Finanstilsynets værdiansættelser sker som nævnt under sagsfremstillingen på baggrund af løbende markedsovervågning, herunder jævnlig kontakt til professionelle ejendomsinvestorer, større erhvervsmæglere, ejendomsselskaber, pensionskasser og andre aktører i markedet.

Banken har som nævnt under sagsfremstillingen ikke været i stand til at dokumentere, at de anvendte værdier for domicilejendommene og investeringsejendommene er opgjort til dagsværdi.

På denne baggrund er det Fondsrådets opfattelse, at det er en fravigelse fra reglerne, at bankens opgørelse af omvurderede værdier for domicilejendommene og dagsværdierne for investeringsejendommene pr. 30. juni 2012 afviger væsentlig fra de af ejendomsvurderingsinspektørerne opgjorte dagsværdier pr. 30. juni 2012.

Det er derfor Fondsrådets vurdering, at Tønder Bank burde have nedjusteret de udvalgte ejendomme med 20.550 t.kr. i halvårsrapporten for 2012.

Dette svarer til 166 % af resultatet før skat og 7 % af egenkapitalen, hvorfor det er Fondsrådets vurdering, at den manglende nedjustering på ejendommene i sig selv udgør en fejl i halvårsrapporten.

Kopi af denne afgørelse er sendt til bankens eksterne revisor.

## Appendiks 1 - Minimums og formkrav til supplerende/korrigerende information

Tønder Bank A/S skal i den supplerende/ korrigerende information vise, hvorledes korrektionen i henhold til ovennævnte afgørelse påvirker halvårsrapporten for 1. halvår 2012, således at den giver regnskabsbrugerne et klart og overskueligt billede af de korrigerede fejls indvirkning på årsrapporten. Banken skal vise en opstilling af en fuldstændig resultat- og totalindkomstopgørelse, balance og egenkapitalopgørelse med tre kolonner: ”de oprindelige tal”, ”de korrigerede tal” og ”forskellen”. Tønder Bank A/S skal ligeledes vise ændringerne i de 3 koloner for alle noter, som påvirkes af korrektionen.

Fremgangsmåden ved opstillingen af de tre kolonner kan skitseres således (*Felter markeret med X viser de korrigerede fejl, Y viser de konsekvens rettede tal og Z viser forskellen mellem de oprindelige tal og de rettede tal*):

Resultat- og totalindkomstopgørelse			
	Oprindelig	korrigeret	forskel
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver		X	Z
<i>Årets resultat før skat</i>		Y	Z
Skat		X	Z
<i>Årets resultat</i>		Y	Z

Indtjening pr. aktie		Y	Z
Udvandet indtjening pr. aktie		Y	Z

<b>Totalindkomstopgørelse</b>			
Årets resultat		Y	Z
<i>Totalindkomst</i>		Y	Z

Balance			
	oprindelig	korrigeret	forskel
Udskudt skatteaktiv		X	Z
<i>Aktiver i alt</i>		Y	Z

Egenkapital		Y	Z
<i>Forpligtelser og egenkapital i alt</i>		Y	Z

Egenkapitalopgørelse			
	Oprindelig egenkapital i alt	Korrigeret egenkapital i alt	Forskel
Egenkapital primo			
Totalindkomst for året		Y	Z
Egenkapital ultimo		Y	Z



## Appendiks 2 - Retlige grundlag

### Rettelse af fejl

I bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. (Bekendtgørelse nr. 312 af 30. marts 2012) er anvendt:

**§ 82.** Hvis tidligere årsrapporter i væsentligt omfang var påvirket af fejl i forbindelse med udarbejdelsen, skal alle berørte poster, herunder sammenligningstal, noteoplysninger og femårsoversigter, udarbejdes, som om fejlen ikke var begået.

*Stk. 2.* *Stk. 1* finder ikke anvendelse, i det omfang det ikke er praktisk muligt at rette poster fra tidligere regnskabsår. I så fald ændres primobalancen fra det tidligst mulige tidspunkt, og øvrige poster konsekvensrettes i forhold hertil.

### Udlån og tilgodehavender

I bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. (Bekendtgørelse nr. 312 af 30. marts 2012) er anvendt:

Af § 51 fremgår det:

Virksomheden skal på balancedagen vurdere, om der er objektiv indikation for, at virksomhedens udlån og tilgodehavender omfattet af § 50, stk. 1, er værdiforringede. Vurderingen foretages for udlån og tilgodehavender enkeltvis (individuel vurdering), jf. § 52, og for grupper af udlån og tilgodehavender (gruppevis vurdering), jf. § 53.

Af § 52 fremgår det:

Individuel vurdering efter § 51 skal i det mindste foretages for alle udlån og tilgodehavender, der er af betydelig størrelse for virksomheden, samt for udlån, der ikke kan indpasses i en gruppe, jf. § 53, stk. 2.

*Stk. 2.* Ved individuel vurdering anses objektiv indikation for værdiforringelse i det mindste at være indtruffet i tilfælde af en eller flere af følgende begivenheder

- 1) låntager er i betydelige økonomiske vanskeligheder,
- 2) låntagers kontraktbrud, eksempelvis i form af manglende overholdelse af betalingspligt for afdrag og renter,
- 3) virksomheden yder låntager lempelser i vilkårene, som ikke ville være overvejet, hvis det ikke var på grund af låntagers økonomiske vanskeligheder, eller
- 4) det er sandsynligt, at låntager vil gå konkurs eller bliver underlagt anden økonomisk rekonstruktion.



*Stk. 3.* Hvis der er indtruffet objektiv indikation for værdiforringelse, jf. stk. 2, og den eller de pågældende begivenheder har en virkning på størrelsen af de forventede fremtidige betalinger fra udlånet eller tilgodehavendet, der kan måles pålideligt, skal udlånet eller tilgodehavendet nedskrives med forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi før nedskrivningen og nutidsværdien af de forventede fremtidige betalinger fra udlånet eller tilgodehavendet.

*Stk. 4.* Ved beregning af nutidsværdien af de forventede fremtidige betalinger, jf. stk. 3, anvendes for fast forrentede udlån og tilgodehavender den oprindeligt fastsatte effektive rentesats. For variabelt forrentede udlån og tilgodehavender anvendes den aktuelle effektive rentesats på udlånet eller tilgodehavendet.

*Stk. 5.* Nutidsværdien af de forventede fremtidige betalinger i opgørelsen efter stk. 3 og 4 forøges med dagsværdien af eventuelle sikkerheder fratrukket omkostninger ved overtagelse og realisation af sikkerhederne. Betalingsstrømme, der indgår ved vurderingen af sikkerheders værdi, må ikke samtidig indgå som forventede fremtidige betalinger efter stk. 3 og 4.

*Stk. 6.* Opgørelsen af nedskrivningerne på en gruppe af udlån og tilgodehavender, hvor der på de enkelte lån i gruppen er indtruffet objektiv indikation for værdiforringelse, jf. stk. 2, kan foretages statistisk. Det er en forudsætning herfor, at det ud fra statistiske hensyn kan vurderes, at en sådan fremgangsmåde fører til samme eller mere præcise resultater vurderet ud fra principperne i stk. 3-5 af den samlede nedskrivning på gruppen end en opgørelse enkeltvis af nedskrivningerne på udlån og tilgodehavender i gruppen.

*Stk. 7.* Bilag 10 indeholder uddybende retningslinjer for anvendelsen af stk. 1-6.

## **Bilag 10**

### **Uddybende retningslinjer vedrørende individuelle nedskrivninger og hensættelser**

Dette bilag indeholder uddybende retningslinjer vedrørende individuelle nedskrivninger på udlån og tilgodehavender samt hensættelser, jf. § 52, stk. 7, og § 66, stk. 7.

Overskrifterne nedenfor (med fed) refererer til den eller de bestemmelse(r) i bekendtgørelsen, som de uddybende retningslinjer knytter sig til.

#### **§ 52, stk. 1.**

1. Pengeinstituttet kan vælge at foretage individuel vurdering af alle udlån efter § 51. Vælger pengeinstituttet kun at foretage individuel

vurdering af en del af udlånene, skal det være sandsynliggjort, at det forhold, at ikke alle udlån omfattes af individuel vurdering, ikke fører til, at det samlede behov for nedskrivninger undervurderes. Dette kan eksempelvis være i form af en stikprøveberegning af den del af udlånene, der ikke er omfattet af individuel vurdering. Det kan eksempelvis også være ved, at det er sandsynliggjort, at pengeinstituttets metode for gruppevis vurdering opfanger de supplerende nedskrivninger, der måtte være behov for som følge af, at der for udlån, der ikke omfattes af individuel vurdering, er indtruffet objektiv indikation for værdiforringelse (OIV).

## § 52, stk. 2.

### *Generelt*

2. Til brug for vurderingen af om der er indtruffet OIV, skal pengeinstituttet indhente aktuelle økonomiske oplysninger om en kunde med svaghedstegn, fx ved tegn på driftsproblemer. Hvis pengeinstituttet mangler relevante oplysninger om en sådan kunde, må dette ikke føre til, at der ikke konstateres OIV.

3. Konstateringen af OIV skal ske uanset, om der er et nedskrivningsbehov. Der kan således godt være OIV for en kunde, uden at der er et nedskrivningsbehov.

4. I nogle tilfælde reducerer et pengeinstitut udlånet til en kunde med OIV mod til gengæld at få et nyt eller forøget udlån til en anden kunde. Dette nye eller forøgede udlån er omfattet af OIV, medmindre der foreligger dokumentation for, at udskiftningen af debitor har ført til en så betydelig nedbringelse af pengeinstituttets kreditrisiko, at der ikke længere er OIV i forbindelse med det nye eller udvidede udlån.

5. Når der skal tages stilling til OIV for et selskab, kan der tages højde for kautioner stillet af andre selskaber i samme koncern eller af de ultimative ejere. Hvis pengeinstituttet undlader at konstatere OIV som følge af sådanne kautioner, skal der foreligge dokumentation for, at kautionisternes økonomiske forhold berettiger til dette. Der kan ikke tages højde for andre kautioner end kautioner stillet af andre selskaber i samme koncern eller kautioner stillet af de ultimative ejere ved vurderingen af, om et selskab er omfattet af OIV. Der kan ikke tages højde for andre kautioner end kautioner stillet af andre selskaber i samme koncern eller kautioner stillet af de ultimative ejere ved vurderingen af, om et selskab er omfattet af OIV.

Ved beregning af et eventuelt nedskrivningsbehov i henhold til § 52, stk. 3, skal der også tages hensyn til værdien af kautioner, garantier mv. stillet af selskaber og personer uden for koncernen.

6. Ved vurderingen af om en person er omfattet af OIV, kan der ikke tages højde for kautioner stillet af andre personer eller af selskaber.

Ved beregning af et eventuelt nedskrivningsbehov i henhold til § 52, stk. 3, skal der dog også tages hensyn til værdien af kautioner, garantier m.v. stillet af andre personer eller af selskaber.

7. Når en kunde er omfattet af OIV ved en periodeafslutning, er kunden også omfattet af OIV ved den følgende periodeafslutning, medmindre der foreligger dokumentation for, at årsagen til OIV fra den seneste periodeafslutning ikke længere er til stede.

## **§ 52, stk. 2, nr. 1.**

### *Generelt*

8. En kunde er i betydelige økonomiske vanskeligheder, når ændringer i indtjenings-, kapital-/formue- eller likviditetsforhold medfører, at der er betydelig risiko for, at kunden ikke kan opfylde sine forpligtelser overfor pengeinstituttet eller andre kreditorer som nærmere beskrevet i punkterne 10-18.

9. Hvis der er indtruffet OIV for en kunde, er der også indtruffet OIV for de øvrige kunder, som er indbyrdes forbundne med denne kunde i overensstemmelse med principperne i bilag 1 til bekendtgørelse om store engagementer. Dette gælder dog ikke, hvis der foreligger dokumentation for, at der for hver af de øvrige kunder ikke er indtruffet OIV.

### *Privatkunder*

10. Når pengeinstituttet får viden om, at der for en privatkunde er indtrådt væsentlige begivenheder som fx arbejdsløshed, skilsmisse, længerevarende sygdom, invaliditet, eller at kunden er død, skal pengeinstituttet vurdere, om der er indtruffet OIV.

11. Nogle privatkunder har en formue, som er negativ, når alle aktiver gøres op til dagsværdier. Hvis rådighedsbeløbet samtidig vurderes at være utilstrækkeligt, er kunderne som udgangspunkt i betydelige økonomiske vanskeligheder. Dette gælder uanset, at sådanne kunder hidtil har overholdt deres forpligtelser, hvis der er betydelig risiko for, at pengeinstituttet vil komme til at lide tab.

Rådighedsbeløbets størrelse kan skønnes ud fra ændringer i kundens situation siden bevillingstidspunktet. Det skal være forudsat, at kundens variabelt forrentede lån omlægges, så kunden tilbagebetaler alle sine kreditorer med en fast rente. Kundens gæld til alle kreditorer forudsættes at skulle afvikles over en periode, som ikke er usædvanlig ved finansiering af de pågældende aktiver. Gæld, som ikke finansierer aktiver, (fx forbrugslån) forudsættes at skulle afvikles over en kortere periode, som ikke er usædvanlig, og som ikke overstiger 10 år. Der må kun forudsættes stigninger i kundens indtægter, hvis disse er sandsynliggjort, fx på grund af kundens færdiggjorte uddannelse. Der skal tages højde for alle kundens forventede fremtidige udgifter. Er der betydelig usikkerhed om rådighedsbeløbets størrelse og som følge deraf

betydelig usikkerhed, om der er indtruffet OIV, kan pengeinstituttet ikke nøjes med et skøn men skal foretage en ny beregning.

12. Hvis pengeinstituttet får viden om, at der er foretaget udlæg i kundens aktiver, at kunden er registreret i RKI el.lign., at kunden har betydelig skattegæld, eller at kunden har forbrugslån i et betydeligt omfang hos en eller flere andre kreditorer, herunder finansieringsselskaber, er der indtruffet OIV, medmindre det er sandsynliggjort, at kunden ikke er i betydelige økonomiske vanskeligheder.

Forelå der ved en tidligere periodeafslutning dokumentation for, at der ikke var indtruffet OIV, og er kundens situation ikke forværret siden denne periodeafslutning, er der fortsat ikke indtruffet OIV som følge af udlæg, registrering i RKI el.lign., skattegæld eller forbrugslån

#### *Erhvervskunder*

13. Erhvervskunder med negativt resultat før skat og negativ eller spinkel egenkapital antages at være i betydelige økonomiske vanskeligheder. For personligt drevne virksomheder skal der ved resultatet før skat også tages højde for udtræk til privatforbrug. Hvis virksomheden vurderes at fortsætte sine aktiviteter, skal aktiverne ved opgørelse af egenkapitalen medtages efter principperne om "going concern". Ellers skal de medtages til dagsværdi i overensstemmelse med principperne i punkterne 43-46. Ved spinkel egenkapital forstås en egenkapital, som der er en betydelig risiko for bliver negativ inden for det kommende regnskabsår set på baggrund af kundens hidtidige resultater. Tilsvarende antages erhvervskunder med svagt positivt resultat før skat og negativ egenkapital at være i betydelige økonomiske vanskeligheder. Hvis kunden historisk har haft positive resultater før skat og en likviditet, der kan dække renter og afdrag, og det er sandsynliggjort, at kunden også fremover vil have det, er der dog ikke indtruffet OIV.

Ved udlån til landbrug skal pengeinstituttet tage i betragtning, at en landbrugskundes indtjening i en periode kan være præget af særlige forhold, fx opbygning af besætningen eller meget svingende afregningspriser. Der er derfor ikke nødvendigvis indtruffet OIV for kunden, hvis det er sandsynligt, at kunden vil få tilstrækkeligt overskud (efter privatforbrug) i de kommende år. Erhvervskunder med en egenkapital, som ikke er negativ eller spinkel, antages også at være omfattet af OIV, hvis dårlige driftsresultater eller utilstrækkelig likviditet indebærer, at der er en betydelig risiko for, at pengeinstituttet vil lide tab på et senere tidspunkt. Ved denne vurdering skal pengeinstituttet forholde sig kritisk til budgetter for kunden, særligt hvis de viser betydelige forbedringer i forhold til de seneste realiserede resultater. Ved vurderingen skal pengeinstituttet endvidere tage hensyn til om en eventuel positiv indtjening kun opstår, fordi der er optaget lån med en aktuel lav variabel rente. Endvidere skal det forudsættes, at gælden

afvikles, så det mindst afspejler den løbende værdiforringelse af de finansierede aktiver. For finansiering af fast ejendom, herunder grundstykker og landbrugsjord, skal der forudsættes en afvikling, som ikke er usædvanlig for kunder med en tilsvarende risikoprofil. For alle former for finansiering af aktiver må den forudsatte afvikling ikke være mindre end den faktiske aftalte afvikling. Gæld, som ikke finansierer aktiver, skal forudsættes afviklet over en sædvanlig kortere periode. Gæld, som står i et sædvanligt forhold til omsætningsaktiver vedrørende kundens normale drift, skal dog ikke forudsættes afviklet og kan antages at være variabelt forrentet. Ved vurderingen skal tages hensyn til, om den eventuelle positive indtjening kan modstå sandsynlige stigninger i den variable rente på samme måde som for anden variabelt forrentet gæld.

14. Hvis flere pengeinstitutter har indgået eller forventes at indgå en interbankaftale vedrørende et kundeengagement, eller der forventes at blive indledt forhandlinger om en interbankaftale, antages kunden at have betydelige økonomiske vanskeligheder, hvis der er betydelig risiko for, at alternativet til interbankaftalen er kundens konkurs, tvangsauktion, retslig inkasso, anden rekonstruktion o.l. Tilsvarende gælder aftaler med andre af kundens kreditorer, der ikke er pengeinstitutter.

15. Opsiger pengeinstituttet faciliteter til en kunde, skal pengeinstituttet ved den følgende periodeafslutning vurdere, om kunden har betydelige økonomiske vanskeligheder. Tilsvarende gælder, hvis pengeinstituttet får viden om, at andre pengeinstitutter gør det.

16. Hvis pengeinstituttet får viden om, at en anden af kundens kreditorer helt eller delvist finansierer ydelser til foranstående panter eller helt eller delvist indfrier kundens kreditorer for at afværge konkurs, tvangsauktion, retslig inkasso, rekonstruktion o.l., er der indtruffet OIV for kunden.

17. Hvis pengeinstituttet får viden om, at andre af kundens kreditorer konverterer tilgodehavender hos kunden til ansvarlig kapital, skal pengeinstituttet vurdere, om kunden efter konverteringen har betydelige økonomiske vanskeligheder.

18. Hvis pengeinstituttet får viden om, at en anden af kundens kreditorer i betydeligt omfang eller gentagne gange yder kunden henstand, løbetidsforlængelser eller kreditudvidelser, fordi alternativet er kundens kontraktbrud i overensstemmelse med § 52, stk. 2, nr. 2, er der indtruffet OIV for kunden.

#### **§ 52, stk. 2, nr. 2.**

19. Kundens overtræk og manglende overholdelse af betalingspligt for afdrag og renter medfører OIV, medmindre det er kortvarigt og vedrører beløb, som er små i forhold til den pågældende kundes økonomi, eller det skyldes forhold, som helt åbenbart ikke har sammenhæng med kundens økonomiske forhold, fx ubetænksomhed, fejl eller tekniske forhold hos kunden eller pengeinstituttet.

20. Opfylder kunden ikke aftalte overdækningskrav, eller er der brud på covenants eller misligholdelsesklausuler, kan der være indtruffet OIV i form af kontraktbrud. Hvis pengeinstituttet vurderer, at der ikke er indtruffet OIV, skal det være sandsynliggjort.

**§ 52, stk. 2, nr. 3.**

21. Vælger pengeinstituttet at finansiere ydelser til foranstående panter eller helt eller delvist at indfri en kundes kreditorer for at afværge konkurs, tvangsauktion, retslig inkasso, rekonstruktion o.l., er der indtruffet OIV for kunden.

22. Konverterer pengeinstituttet tilgodehavender hos kunden til ansvarlig kapital, er der indtruffet OIV for kunden.

Der er ikke længere OIV, hvis der er forløbet mindst 12 måneder efter konverteringen, hvis den ansvarlige kapital indfries inden for højst 5 år, og hvis er det sandsynliggjort, at pengeinstituttet ikke vil lide tab på den ansvarlige kapital eller det øvrige engagement. Hvis konverteringsaftalen indebærer lempeligere vilkår end normalt for pengeinstituttets kunder i form af lavere rente el.lign., er der dog også efter perioden på mindst 12 måneder OIV i henhold til § 52, stk. 2, nr. 3.

23. Yder pengeinstituttet i betydeligt omfang eller gentagne gange kunden henstand, løbetidsforlængelser eller kreditudvidelser, fordi alternativet er kundens kontraktbrud i overensstemmelse med § 52, stk. 2, nr. 2, er der indtruffet OIV for kunden.

**§ 52, stk. 2, nr. 4.**

24. Er gæld til pengeinstituttet rekonstrueret eller akkorderet, antages kunden at være omfattet af OIV, indtil det via kundens betalinger er tydeligt, at kunden kan og vil overholde den indgåede aftale om rekonstruktion eller akkord. Tilsvarende gælder, hvis pengeinstituttet får viden om, at gæld til andre kreditorer er rekonstrueret eller akkorderet.

En betalingsaftale efter rekonstruktionen eller akkorden, der ikke indebærer en stigende ydelse, skal minimum være overholdt i 12 måneder, før rekonstruktionen eller akkorden ikke i sig selv indebærer, at kunden antages at være omfattet af OIV. For betalingsaftaler med en stigende ydelse kræves en længere minimumsperiode.

Hvis aftalen indebærer lempeligere vilkår end normalt for pengeinstituttets kunder, er der også efterperioden på minimum 12 måneder OIV i henhold til § 52, stk. 2, nr. 3.

Hvis pengeinstituttet overtager et udlån, der er rekonstrueret eller akkorderet, og pengeinstituttet ikke inden rekonstruktionen eller akkorden havde et udlån til kunden, er udlånet ikke omfattet af OIV.

**§ 52, stk. 3.**

25. Hvis pengeinstituttet har konstateret OIV for en kunde i henhold til § 52, stk. 2, skal der udarbejdes en nedskrivningsberegning. Denne skal vise, om der skal nedskrives på kunden og i givet fald hvor meget.

26. Pengeinstituttet kan ikke undlade at foretage en nedskrivning under henvisning til, at størrelsen af nedskrivningen er vanskelig at vurdere. I et sådant tilfælde må pengeinstituttet basere nedskrivningsberegningen på et kvalificeret skøn.

27. Ved nedskrivningsberegninger kan pengeinstituttet vælge mellem at anvende det bedste skøn for et enkelt udfald eller anvende sandsynlighedsvægtede gennemsnit af de mulige udfald for alle udlån eller for velafgrænsede dele af udlånsporteføljen.

Metodevalget skal ske på en konsistent måde. Hvis der anvendes sandsynlighedsvægtede gennemsnit, skal også udlån med en lille sandsynlighed for tab indgå i opgørelsen.

Anvendelse af sandsynlighedsvægtede gennemsnit for alle udlån eller for velafgrænsede dele af udlånsporteføljen må ikke give pengeinstituttet samlede nedskrivninger, som er væsentligt mindre, end hvis pengeinstituttet anvendte bedste skøn for et enkelt udfald for alle udlån.

## § 52, stk. 4 og 5.

### *Generelt*

28. Hvis den kontraktmæssige rentesats, fastsat før der konstateredes OIV på udlånet, ikke var markedskonform på dette tidspunkt, eksempelvis ved ikke at afspejle risikoen, må denne rentesats ikke anvendes ved tilbagediskonteringen. I stedet skal anvendes en højere rentesats, som skønnes at have været markedskonform på det daværende tidspunkt. Er udlånet genforhandlet siden den oprindelige bevilling, skal den oprindeligt fastsatte rentesats nævnt i bekendtgørelsens § 52, stk. 4, forstås som den rentesats, der blev fastsat ved genforhandlingen.

29. Jo større usikkerhed der er forbundet med størrelsen af de fremtidige betalinger fra et udlån, des større er kravet til sandsynliggørelsen af, at betalingerne er opgjort i overensstemmelse med reglerne, herunder at de ikke er sat for højt. Pengeinstituttet skal her bl.a. tage i betragtning, at betalinger, der ikke vedrører den nærmeste fremtid, ofte er forbundet med betydelig usikkerhed. Endvidere skal det indgå, hvor store erfaringer pengeinstituttet har på det pågældende område, og i hvilket omfang de er aktuelle.

30. Dividende fra en kundes konkursbo kan kun medregnes i nedskrivningsberegningen, hvis der foreligger dokumentation for forventet dividende i form af cirkulæreskrivelse el.lign. fra kurator.

Hvis kunden endnu ikke er gået konkurs, eller hvis kurator endnu ikke har nået at udarbejde cirkulæreskrivelse el.lign., kan pengeinstituttet dog medregne dividende, som er sandsynliggjort på anden vis.

Hvis en hel eller delvis tilbagebetaling af et udlån kan afhænge af udfaldet af et civilt søgsmål eller en omstødsessag, skal det udfald, som forudsættes i nedskrivningsberegningen, være sandsynliggjort.

31. Der skal tages hensyn til kundens urealiserede tab på eventuelle swaps og andre afledte finansielle instrumenter i forbindelse med nedskrivningsberegningen. Hvis pengeinstituttet er modpart i instrumenterne, skal pengeinstituttets kredittab på instrumenterne indregnes i instrumenternes dagsværdi. Sådanne tab skal derfor ikke medregnes i nedskrivningen på udlånet.

32. Ved nedskrivningsberegninger kan der tages højde for kautioner og dokumenterede tilsagn om, at tredjemand vil støtte pengeinstituttets kunde økonomisk. Det forudsætter dog, at der er dokumentation for de økonomiske forhold for kautionisten eller den, som har givet tilsagn om at ville støtte kunden. Det forudsætter endvidere, at pengeinstituttet har til hensigt at gøre brug af kautionen eller tilsagnet. Der kan ikke tages højde for udokumenterede tilkendegivelser om støtte eller for pengeinstituttets forventninger om støtte.

33. Ved udenlandske ejendomme og andre udenlandske aktiver skal pengeinstituttet ved nedskrivningsberegninger tage højde for de særlige regler og de særlige forhold på det udenlandske marked, som er relevante.

34. Når et pengeinstitut har et efterstillet pant i en ejendom, kan der være tilfælde, hvor det er sandsynligt, at pengeinstituttet ved en eventuel kommende tvangsauktion ikke kan eller vil overtage ejendommen, uanset at en værdiansættelse af ejendommen i overensstemmelse med punkt 43 viser, at pantet har en værdi for pengeinstituttet. Erfaringen er, at der i disse tilfælde i praksis ofte ikke er købere til ejendommen til dagsværdien opgjort i overensstemmelse med punkt 43. Pantet kan derfor kun tillægges værdi ved pengeinstituttets nedskrivningsberegning, hvis det er sandsynliggjort, at tredjemand vil købe ejendommen til mindst den pris, som er forudsat i nedskrivningsberegningen.

35. Et tilbud på en ejendom eller en anden sikkerhed skal være reelt og bindende, og tilbudsgiver skal være kreditværdig, før sikkerheden kan indregnes i nedskrivningsberegningen efter det afgivne tilbud. Er der i købstilbuddet opstillet betingelser eller forudsætninger, der kan medføre en lavere pris eller usikkerhed om betalingen for sikkerheden, skal der tages højde for dette i nedskrivningsberegningen. Hvis der er tale om et erhvervsengagement, skal køberen være uafhængig af sælgeren for, at tilbuddet kan anvendes til at værdiansætte sikkerheden i nedskrivningsberegningen. Dette gælder dog ikke, hvis det er et utvivlsomt økonomisk solidt koncernforbundet selskab eller en utvivlsomt økonomisk solid ultimativ ejer, der afgiver tilbuddet, og tilbudsgiveren efter erhvervelsen fortsat er utvivlsomt økonomisk solid.

36. Hvis pengeinstituttet får viden om, at der er modtaget et tilbud på en stillet sikkerhed, der er mindre end den værdi, som sikkerheden er



opgjort til i nedskrivningsberegningen, skal det være sandsynliggjort, at værdien af sikkerheden i nedskrivningsberegningen ikke er sat for højt.

37. Ved nedskrivningsberegninger skal der tages højde for alle de omkostninger, som er forbundet med de pågældende sikkerheder, herunder omkostninger til overtagelse og realisation af sikkerhederne.

38. For sikkerheder, hvis værdi er steget betydeligt i en periode op til opgørelsestidspunktet, skal det være sandsynliggjort, at den dagsværdi, som er forudsat i nedskrivningsberegningen, ikke overvurderer værdien.

39. For sikkerheder skal det være sandsynliggjort at betalingerne er opgjort i overensstemmelse med reglerne, herunder at de forventede indtægter ikke er sat for højt, og de forventede omkostninger ikke er sat for lavt. Dette gælder særligt, hvor pengeinstituttets erfaringer med indtægter og omkostninger fra realisation er begrænsede eller ikke er aktuelle og for vanskeligt omsættelige aktiver.

40. For sikkerheder, hvor pengeinstituttet mangler nogle af de oplysninger, som kræves for at have et tilstrækkeligt grundlag for værdiansættelse af sikkerheden, er der også et særligt krav til sandsynliggørelse af, at betalingerne er opgjort i overensstemmelse med reglerne, herunder at de forventede indtægter ikke er sat for højt, og de forventede omkostninger ikke er sat for lavt.

41. For virksomhedspant skal det være dokumenteret, at betalingerne i nedskrivningsberegningen er opgjort i overensstemmelse med reglerne, herunder at hverken omfanget af de aktiver, der er omfattet af pantet, eller værdiansættelsen af aktiverne er sat for højt i nedskrivningsberegningen. Hvis pengeinstituttet ikke har opdaterede oplysninger om pantet, er der et særligt krav til, at der foreligger dokumentation for, at værdien ikke er sat for højt.

#### *Kundeforhold der må baseres på kundens aktiver*

42. Nogle kunder, som er omfattet af OIV, er ikke eller kun i begrænset omfang i stand til at foretage betalinger på udlånet uafhængigt af de aktiver, som er lagt til sikkerhed for udlånet. Dette gælder blandt andet privat- og erhvervskunder, som har foretaget investeringer i ejendomme, skibe eller værdipapirer m.v., og hvor disse investeringer er forholdsvis store i forhold til kundens øvrige indtjeningsevne og kapitalforhold/soliditet. Det gælder endvidere landbrugs- og fiskerikunder med store investeringer i forhold til kundens øvrige indtjeningsevne, og hvor det er sandsynligt, at kunden på kortere eller længere sigt vil skulle ophøre med landbrugs- eller fiskerivirksomhed, fx fordi andre vil kunne drive virksomheden mere effektivt.

For disse kunder gælder retningslinjerne i dette bilag bortset fra punkterne 48-55.

Pengeinstituttets nedskrivningsberegninger for disse kunder skal således alene tage højde for dagsværdien af sikkerhederne med fradrag af alle omkostninger i overensstemmelse med punkt 37.

Dette gælder også i de tilfælde, hvor sikkerhederne, fx udlejningsejendomme, giver likviditetsoverskud, idet denne overskudslikviditet vil være indregnet i dagsværdien af ejendommene.

Der kan dog i overensstemmelse med punkt 47 tages højde for betalinger, som er uafhængige af sikkerhederne.

Retningslinjerne i dette bilag bortset fra punkterne 48-55 gælder også for kunder, hvor pengeinstituttet har understøttet kundens likviditet gennem rammeforhøjelser, renteoprul el.lign., efter at kunden er omfattet af OIV. Det gælder endvidere, hvor pengeinstituttet eller en anden kreditor har valgt at finansiere ydelser til foranstående panter eller helt eller delvist at indfri en kundes kreditorer for at afværge konkurs, tvangsauktion, retslig inkasso, rekonstruktion o.l. Endvidere gælder det for kunder, der har fået et nyt eller forøget udlån som følge af, at pengeinstituttet har reduceret udlånet til en anden kunde med OIV.

43. Ejendomme skal ved nedskrivningsberegningen sættes til dagsværdien, som er den pris, hvortil ejendommen skønnes at kunne sælges ved en aftale mellem en salgsinteresseret ejer og en uafhængig, villig køber inden for 6 måneder. Dette afviger fra både en tvangsrealisationsværdi og en ”langsigtet værdi”, som måske først vil kunne opnås efter en længere årrække og måske kun under visse antagelser.

Dette gælder alle typer fast ejendom, herunder grunde og ejendomme under opførelse. Udviklingsplaner kan således ikke tilføre yderligere værdier til nedskrivningsberegningen, medmindre der foreligger dokumentation for, at underskrevne salgs- eller lejekontrakter el. lign. gør det relevant at tage højde for udviklingspotentialer ved opgørelse af den nuværende dagsværdi ved salg inden for højst 6 måneder.

I et marked med få handler stilles der udvidede krav til pengeinstituttets fastsættelse af elementerne i dagsværdiansættelsen. I en sådan situation vil det således kunne være nødvendigt at tage udgangspunkt i de få nyere handler, der trods alt er foretaget i området, men eventuelt med anden beliggenhed, stand og karakter, eller som er foretaget i tilsvarende områder med sammenlignelige ejendomssegmenter.

Pengeinstituttet kan tage udgangspunkt i de metoder, som er beskrevet i bilag 9 om måling af ejendomme til dagsværdi.

44. For landsbrugsejendomme gælder samme regler som for andre ejendomme. Der skal således foreligge dokumentation for, at de salgspriser for jorden og de salgspriser for bygninger og øvrige aktiver, som indgår i nedskrivningsberegningen, er sandsynlige ved salg inden for højst 6 måneder.

45. Ved opgørelsen af de forventede indtægter fra overtagelse og realisation af finansielle instrumenter, som handles på en markedsplads efter definitionen MIFIR, skal der tages udgangspunkt i den nuværende kursværdi. Hvis det ikke er sandsynligt, at de kan realiseres til denne

værdi, skal den anvendte værdi ved nedskrivningsberegningen reduceres, så den svarer til værdien ved en handel mellem en salgsinteresseret ejer og en uafhængig køber.

46. Ved opgørelsen af de forventede indtægter fra overtagelse og realisation af andre sikkerheder end ejendomme og finansielle instrumenter, som handles på en markedsplads efter definitionen i MIFIR, skal sikkerhederne værdiansættes til den nuværende dagsværdi, idet de forudsættes solgt inden for højst 6 måneder.

47. Hvis kunden i begrænset omfang har mulighed for at foretage betalinger fra udlånet uafhængigt af sikkerhederne, fx via en lønindkomst, kan disse betalinger indgå i nedskrivningsberegningen for en periode, der kun i særlige tilfælde overstiger 5 år.

*Kundeforhold der kan baseres på bl.a. kundens indtjeningsevne*

48. For de kunder, som er omfattet af OIV, men som ikke er omfattet af punkt 42, gælder retningslinjerne i dette bilag bortset fra punkterne 42-47. Det er kunder, som i mere end et begrænset omfang er i stand til at foretage betalinger fra udlånet uafhængigt af det eller de aktiver, som er lagt til sikkerhed for udlånet. Det gælder blandt andet industri- og handelsvirksomheder, landbrugs- og fiskerikunder samt privatkunder, som ikke har foretaget investeringer i ejendomme, skibe eller værdipapirer mv., der er store i forhold til kundens øvrige indtjeningsevne og kapitalforhold/soliditet. Det gælder endvidere landbrugs- og fiskerikunder, hvor det ikke er sandsynligt, at kunden på kortere eller længere sigt vil skulle ophøre med landbrugs- eller fiskerivirksomhed.

49. Der skal ved nedskrivningsberegningen tages udgangspunkt i en relevant strategi for kunden. Denne kan bl.a. indebære, at der skal tages udgangspunkt i kundens konkurs, akkordering af en del af kundens gæld, tilførsel af kapital til kunden samt salg af kundens virksomhed eller en del af den.

50. Der skal ved beregningen af nedskrivningen på en erhvervskunde tages udgangspunkt i kundens aktuelle driftsresultater eller de forventede fremtidige driftsresultater, hvis de er lavere end de aktuelle. Hvis det er sandsynliggjort, at erhvervskunden får bedre driftsresultater i fremtiden, kan der dog i et passende omfang tages udgangspunkt i disse. Det må kun i særlige tilfælde forudsættes, at driftsresultater forbedres i mere end de første 3 år. Herefter kan driftsresultatet kun i særlige tilfælde være bedre, end det var i år 3. Det skal forudsættes, at alle aktiver mv. bortset fra i særlige tilfælde realiseres inden for højst 5 år, så der ikke er indbetalinger herefter.

51. Der skal ved beregningen af nedskrivningen på en privatkunde tages udgangspunkt i kundens aktuelle indtægter og udgifter eller de forventede indtægter og udgifter, hvis nettoindtægterne er lavere end de aktuelle. Hvis det er sandsynliggjort, at privatkunden får højere indtægter eller lavere udgifter i fremtiden, kan der dog i et passende omfang tages

udgangspunkt i disse. Det må kun i særlige tilfælde forudsættes, at indtægterne forøges eller udgifterne reduceres i mere end de første 3 år. Herefter kan indtægterne kun i særlige tilfælde være højere, end de var i år 3, og udgifterne kan kun i særlige tilfælde være lavere, end de var i år 3.

52. De forventede indtægter fra overtagelse og realisation af erhvervs- og privatkunders sikkerheder skal ved nedskrivningsberegningen sættes til den skønnede dagsværdi på det tidspunkt, hvor sikkerhederne forventes solgt. Hvis den anvendte dagsværdi i særlige tilfælde overstiger den nuværende dagsværdi opgjort i overensstemmelse med punkterne 43-46, skal dette være sandsynliggjort. Der skal tages højde for værdiforringelser af sikkerhederne frem til det tidspunkt, hvor de forventes solgt. Der skal ske fradrag for alle omkostninger i overensstemmelse med punkt 37.

53. Ved nedskrivningsberegninger for udlån til landbrug skal indbetalinger fra driften være baseret på afregningspriser, som ikke overstiger almindeligt accepterede afregningspriser skønnet af brancheorganisationer m.fl.

54. Forudsættes det i en nedskrivningsberegning, at en kunde først vil gå konkurs efter et stykke tid, og indebærer denne forudsætning en lavere nedskrivning, end hvis kunden antages at gå konkurs med det samme, skal der foreligge dokumentation for, at forudsætningen og den lavere nedskrivning er velbegrundet.

55. Hvis kundens tilbagebetaling af et udlån helt eller delvis afhænger af udviklingen i en eller flere valutakurser, skal valutarisiciene indgå i nedskrivningsberegningen. Hvis kunden opnår en rentefordel ved finansiering i fremmed valuta, skal det antages, at kunden løbende pådrages kurstab, som mindst svarer til denne rentefordel.

#### **§ 52, stk. 6.**

56. Bekendtgørelsens § 52, stk. 6, ændrer ikke ved, at udlån, hvorpå der er konstateret individuel OIV og foretaget en nedskrivning, ikke længere skal omfattes af den gruppevise vurdering efter bekendtgørelsens § 53. En statistisk vurdering af nedskrivningsbehov efter § 52, stk. 6, er således ikke en gruppevis vurdering efter § 53.

57. En statistisk vurdering efter § 52, stk. 6, forudsætter, at der foreligger en tilstrækkelig mængde af ensartede, mindre udlån, hvor der for de enkelte udlån er konstateret OIV. § 52, stk. 6, muliggør, at nedskrivningsberegningen kan foretages for visse udlån som en helhed ved anvendelse af en statistisk model, forudsat at udlånene er af en karakter, så de kan behandles statistisk, og der foreligger statistisk materiale om erfaringerne med tab på tilsvarende udlån. Til forskel herfra forudsætter gruppevis vurdering efter § 53, at der ikke er udlån i gruppen, hvorpå der er nedskrevet efter en individuel vurdering.

58. Det er en forudsætning for en statistisk opgørelse efter 52, stk. 6, at den statistiske model, der anvendes, tager udgangspunkt i en fastlæggelse af nedskrivningsbehovet for de enkelte omfattede udlån, som er i overensstemmelse med bekendtgørelsens § 52, stk. 3-5.

### **§ 66, stk. 1-3.**

59. I situationer, hvor der er indtruffet OIV for et udlån, vil det være sandsynligt, at en garanti vedrørende den samme kunde udløses. I den forbindelse skal der ske en samlet vurdering af udlånet og garantien. Instituttet skal fastlægge diskonteringsrenten som et vægtet gennemsnit af diskonteringsrenten for udlånet og diskonteringsrenten for garantien samt fordele en eventuel nedskrivning/hensættelse pro rata mellem en nedskrivning på udlånet og en hensættelse på garantien, hvis der ikke er konkrete forhold, der tilsiger en anden regnskabsmæssig fordeling end pro rata, eksempelvis ved at sikkerheder alene er stillet til sikkerhed for udlånet, men ikke for garantien.

60. I situationer, hvor der er indtruffet OIV for et udlån, og hvor der samtidig er en ikke udnyttet del af et lånetilsagn eller en kassekredit, som instituttet er afskåret fra at hindre kunden i at udnytte, opfylder den ikke udnyttede del af lånetilsagnet eller kassekreditten som udgangspunkt kriterierne for at være en tabsgivende kontrakt. Instituttet skal derfor i denne situation foretage en samlet vurdering af udlånet og den ikke udnyttede del af lånetilsagnet eller kassekreditten. Instituttet skal fastlægge diskonteringsrenten som et vægtet gennemsnit af diskonteringsrenten for udlånet og diskonteringsrenten for den tabsgivende kontrakt samt fordele en eventuel nedskrivning/hensættelse pro rata mellem en nedskrivning på udlånet og en hensættelse på den tabsgivende kontrakt, hvis der ikke er konkrete forhold, der tilsiger en anden regnskabsmæssig fordeling end pro rata, eksempelvis ved at sikkerheder alene er stillet til sikkerhed for udlånet, men ikke for den tabsgivende kontrakt.

## **Ejendomme**

I bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. (Bekendtgørelse nr. 312 af 30. marts 2012) er anvendt:

**§ 60.** Investeringsejendomme skal efter første indregning løbende måles til dagsværdi.

*Stk. 2.* Dagsværdien opgøres i overensstemmelse med bilag 9.

**§ 61.** Domicilejendomme skal efter første indregning måles til omvurderet værdi, som er dagsværdien på omvurderingstidspunktet med fradrag af efterfølgende akkumulerede afskrivninger og efterfølgende tab

ved værdiforringelse. Omvurdering skal foretages så hyppigt, at den regnskabsmæssige værdi ikke afviger væsentligt fra domicilejendommens dagsværdi på balancetidspunktet.

*Stk. 2.* Dagsværdien på omvurderingstidspunktet skal opgøres i overensstemmelse med bilag 9.

*Stk. 3.* Stigninger i en domicilejendoms omvurderede værdi indregnes i anden totalindkomst, jf. § 79, stk. 2, og overføres til posten Opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen, medmindre stigningen modsvarer en værdinedgang, der tidligere er indregnet i resultatopgørelsen, jf. stk. 4.

*Stk. 4.* Fald i en domicilejendoms omvurderede værdi indregnes i resultatopgørelsen, medmindre faldet modsvarer en værdistigning, der tidligere er indregnet i anden totalindkomst, jf. stk. 2. I så fald skal værdifaldet indregnes i anden totalindkomst og overføres som en reduktion i post 18. Opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen.

*Stk. 5.* Afskrivninger baseret på den seneste omvurderende værdi, jf. § 59, stk. 2, 2. pkt., indregnes i resultatopgørelsen.