

Redegørelse vedrørende Finanstilsynets tilsyn med Eik Bank Danmark i henhold til § 352 a i lov om finansiel virksomhed**Sammenfatning:**

Eik Bank Danmark ("banken") havde i årene 2004 til 2008 en meget høj udlånsvækst. Denne udlånsvækst var hovedsageligt opnået ved, at banken øgede sine udlån til finansiering af erhvervsejendomme og byggeprojekter kraftigt.

I 4. kvartal 2007 solgte banken sine bilfinansieringsaktiviteter for 1,7 mia. kr. Indtægterne fra dette salg blev i vidt omfang anvendt til at øge udlånene til ejendoms- og byggefinansiering, hvorved banken reelt transformerede bilfinansieringslån om til ejendoms lån. Da udlån til erhvervsejendomme og byggeprojekter på det tidspunkt må vurderes at have haft en højere risiko end bilfinansiering, øgede banken dermed også sine samlede kreditrisici.

Ultimo 2009 var bankens ejendoms- og byggeeksponering ca. 42 pct., hvilket var markant højere end eksponeringen i sammenlignelige institutter. Banken havde en forventning om, at den indenfor 12-15 måneder ville kunne reducere sin ejendoms- og byggeeksponering, da dette var den forventede tidshorisont for færdiggørelsen af byggeprojekterne, og at de herefter ville kunne få realkreditbelåning.

Da konjunkturerne vendte i efteråret 2008, viste det sig imidlertid sværere end banken havde forudset at få færdiggjort byggerierne. Dette skyldtes bl.a. manglende likviditet hos kunderne, ligesom de faldende ejendomspriser medførte, at banken ikke kunne få den realkreditbelåning, den havde forventet. Banken stod således selv tilbage med risikoen.

For de erhvervsejendomme, der var færdigbygget, medførte konjunkturtilbageslaget faldende ejendomspriser, og dermed var mange af disse ejendomme overbelånte. Konjunkturtilbageslaget førte også til, at flere og flere af bankens kunder fik likviditetsproblemer som følge af større tomgang i ejendommene mv.

Hertil kom, at banken samtidig havde en meget svag kreditstyring. Banken havde de lovpligtige forretningsgange i henhold til § 70 og § 71 i lov om finansiel virksomhed, men disse blev i vidt omfang ikke efterlevet i praksis, og mange kreditbevillinger var således ikke givet i overensstemmelse med bankens kreditpolitik. Kvaliteten af bankens største udlån, herunder erhvervsudlån, var derfor ringere end i andre sammenlignelige institutter.

Finanstilsynet gjorde løbende banken opmærksom på de risici, den påtog sig i relation til den høje udlånsvækst og den i perioder lave likviditetsoverdækning.

Finanstilsynet var på undersøgelse i banken i 2007, 2008 og 2010. Ved undersøgelsen i 2008 konstaterede Finanstilsynet, at ca. 10 pct. af de gennemgåede engagementer var i OIV (Objektiv Indikation for Værdiforringelse), samt at ca. 42 pct. af de gennemgåede engagementer i varierende grad havde svaghedstegn.

Ved undersøgelsen i 2010 konstaterede Finanstilsynet, at ca. 63 pct. af de gennemgåede engagementer var i OIV og at ca. 30 pct. af de gennemgåede engagementer viste svaghedstegn, hovedparten endog betydelige svaghedstegn. Banken havde i meget vidt omfang hverken konstateret OIV eller svaghedstegn på de pågældende engagementer og manglede derfor at foretage væsentlige solvensreservationer og nedskrivninger. Finanstilsynet fastsatte på baggrund heraf i første omgang et solvenskrav på 35,4 pct. mod bankens eget opgjorte på 11,6 pct. Efterfølgende påbød Finanstilsynet banken at nedskrive ca. 700 mio. kr.

I forhold til Finanstilsynets undersøgelse i 2008 var det især værdierne af de belånte ejendomme og byggeprojekter, som var forringet væsentligt, hvilket medførte, at blankoelementerne på lånene var store. Samtidig var flere af bankens kunder gået konkurs eller havde betydelige likviditetsvanskeligheder, hvilket medførte at banken ikke kunne få inddækket de store blankoelementer. Endelig havde banken også i mange tilfælde udvidet engagementet betydeligt siden undersøgelsen i 2008.

Det er Finanstilsynets vurdering, at banken valgte en alt for kraftig ekspansion inden for ejendomsudlån. En sådan ekspansion ville selv uden den efterfølgende konjunkturudvikling være risikabel, og ville i dag være i modstrid med tilsynsdiamanten både i forhold til vækst og ejendomseksposering. Dette blev forværret af, at banken ikke magtede at håndtere de stigende problemer i porteføljen i takt med, at de opstod, på grund af en svag kreditstyring og en kreditafdeling med for få ressourcer.

Finanstilsynet vurderer, at bankens anvendelse af såkaldte up-side modeller, hvor banken ville få del i et senere overskud, kan have været medvirkende til, at banken var for tålmodig med kunderne og i for stort omfang ud-

videde engagementerne på trods af, at der var svaghedstegn. En sådan tilgang, hvor banken så at sige kommer til at sidde på begge sider af bordet, er problematisk.

Bankens manglende opfyldelse af solvenskravene i lov om finansiel virksomhed § 124 var dels forårsaget af omstændigheder, som vedrørte bankens interne forhold, og dels nogle eksterne omstændigheder vedrørende den generelle økonomiske udvikling i Danmark.

Den generelle økonomiske udvikling har banken ikke haft direkte indflydelse på, men banken var som følge af sin eksponering mod ejendomssektoren meget følsom overfor konjunkturmæssige svingninger, hvilket blev forværret af, at den som følge af den svage kreditstyring ikke opdagede og dermed ikke reagerede på krisetegnene.

Banken indgik den 30. september 2010 en betinget overdragelsesaftale med Finansiell Stabilitet A/S, således at alle aktiviteterne i banken blev endeligt overdraget til Finansiell Stabilitet A/S den 14. oktober 2010.

I forbindelse med gennemgangen af banken før overdragelsen er der konstateret forhold, som har ført til anmeldelse til politiet med henblik på videre efterforskning.

1. Redegørelsens formål og retlige grundlag

Denne redegørelse udarbejdes og offentliggøres i henhold til § 352 a i lov om finansiel virksomhed:

§ 352 a

I tilfælde, hvor en finansiel virksomhed er erklæret konkurs, størstedelen af den finansielle virksomheds drift er ophørt eller overdraget, eller hvor et forsikringssselskabs forsikringsbestand er taget under administration, udarbejder Finanstilsynet en redegørelse for årsagerne hertil, hvis et af nedenævnte forhold er indtruffet i forbindelse med eller i en kortere periode forud for virksomhedens konkurs m.v.:

- 1) Finansiell Stabilitet A/S har medvirket ved overdragelsen af virksomheden, jf. §§ 7 eller 8 i lov om finansiel stabilitet, eller staten har lidt tab på en individuel statsgaranti i medfør af § 16 a i lov om finansiel stabilitet.*
- 2) Staten har lidt tab på kapital indskudt i virksomheden i medfør af lov om statsligt kapitalindskud i kreditinstitutter eller på ejerbeviser, som staten har erhvervet som led i konverteringen af sådan kapital.*
- 3) Staten i øvrigt har ydet garanti eller stillet midler til rådighed for virksomheden, dens kreditorer eller en erhverver af hele eller dele af virksomheden.*

Stk. 2. Finanstilsynet skal offentliggøre redegørelsen efter stk. 1. I forbindelse med offentliggørelsen finder § 354 ikke anvendelse, medmindre oplysningerne vedrører kundeforhold eller tredjemand, der er eller har været involveret i forsøg på at redde den pågældende finansielle virksomhed.

Stk. 3. Redegørelsen efter stk. 1 skal beskrive Finanstilsynets rolle under forløbet op til konkursen m.v.

Stk. 4. Finanstilsynets pligt til at udarbejde en redegørelse efter stk. 1 omfatter også de finansielle virksomheder, som opfyldte bestemmelsens krav efter den 1. marts 2009.

Formålet med redegørelsen er at sikre mest mulig offentlighed om baggrunden for bankens økonomiske sammenbrud og Finanstilsynets rolle i forløbet op til dette sammenbrud.

I redegørelsen beskrives Finanstilsynets tilsyn med banken fra 2006 og frem til den 14. oktober 2010, hvor banken endeligt indgik aftale med Finansiell Stabilitet A/S om at lade sine aktiviteter overgå til et af Finansiell Stabilitet A/S ejet datterselskab eller til en af Finansiell Stabilitet A/S anvist køber. I denne periode var der inspektion i banken i februar/marts 2007, november 2008 og september 2010. Derudover pågik andre tilsynsmæssige aktiviteter.

Redegørelsen indeholder herudover en beskrivelse af:

- Finanstilsynets advarsel af 3. februar 2006 mod en mulig prisboble på ejendomsmarkedet.
- Finanstilsynets væsentligste konklusioner fra undersøgelsen af banken i februar/marts 2007.
- Finanstilsynets væsentligste konklusioner fra undersøgelsen af banken i november 2008.
- Øvrige tilsynsaktiviteter i perioden 2006 til 2010.
- Finanstilsynets væsentligste konklusioner fra undersøgelsen i september 2010.

Redegørelsen indeholder ikke en fuldstændig gennemgang af alle Finanstilsynets sager vedrørende banken. Sager, som er fundet at være uden betydning for vurderingen af Finanstilsynets varetagelse af tilsynet i forhold til banken, er udeladt.

Finanstilsynet er sædvanligvis afskåret fra at give fortrolige oplysninger om de enkelte pengeinstitutter som følge af Finanstilsynets lovbestemte, skærpede tavshedspligt, jf. lov om finansiell virksomhed, § 354. Loven giver i § 352 a, stk. 1 og 2, imidlertid mulighed for at videregive oplysninger under følgende forudsætninger:

- Finansiell Stabilitet A/S har medvirket ved overdragelsen af virksomheden, jf. §§ 7 eller 8 i lov om finansiell stabilitet, eller staten har lidt tab på en individuel statsgaranti i medfør af § 16 a i lov om finansiell stabilitet.

- Staten har lidt tab på kapital indskudt i virksomheden i medfør af lov om statsligt kapitalindskud i kreditinstitutter eller på ejerbeviser, som staten har erhvervet som led i konverteringen af sådan kapital.
- Staten har i øvrigt ydet garanti eller stillet midler til rådighed for virksomheden, dens kreditorer eller en erhverver af hele eller dele af virksomheden.

I sagen om banken er samtlige betingelser for at offentliggøre en redegørelse med hjemmel i lov om § 352 a i lov om finansiel virksomhed, idet Finansiell Stabilitet A/S har medvirket ved overdragelsen af virksomheden, staten har lidt tab på kapitalindskudt i banken, og staten havde ydet garanti for dele af bankens funding.

2. Årsagerne til bankens sammenbrud

2.1. Etablering af banken

I 2001 deltog Føroya Sparikassi (senere Eik Banki P/F) i stiftelsen af Kaupthing Bank Danmark A/S med en ejerandel på 20 pct. Den 31. december 2004 overtog sparekassen Kaupthing Banks ejerandel og havde herefter det fulde ejerskab. Datterbanken skiftede herefter navn til Eik Bank Danmark A/S.

I 2007 købte Eik Bank Danmark A/S internetbanken SkandiaBanken A/S, Privestor Fondsmæglerselskab A/S samt Tidsskriftet Finansnyt A/S, hvorefter selskaberne blev fusioneret med Eik Bank Danmark A/S som fortsættende selskab. Inden fusionen blev bilfinansieringsdelen i Skandiabanken solgt til Banco Santander i november 2007. Eik Bank Danmarks balance blev derved mere end fordoblet.

2.2. Bankens risikoprofil

Banken havde fra begyndelsen ejendomsmarkedet som sit fokusområde, særligt den del af ejendomsmarkedet, som gav mulighed for høje afkast. Banken havde medio 2006 en eksponering mod ejendomme og byggeprojekter på 76 pct., jf. tabel 1.

Tabel 1. Bankens udlånssammensætning, medio 2005 og 2006.

Mio. kr.	medio 2005	medio 2006
Ejendomsfinansiering i alt	838,5	2.115,6
- inden for 80 % af vurderinger	365,1	622,0
- inden for 80-100 % af vurderinger	173,4	421,3
- bridge- og byggefinansiering	178,9	808,8
- pantebreve, egen beholdning	130,1	263,5
Investeringskreditter	272,3	450,0
Andre erhvervsudlån	156,2	149,6
Privatkunder	30,5	68,9
I alt	1.297,5	2.784,1

Banken havde i perioden 2004-2008 hvert år en meget høj udlånsvækst, jf. figur i bilag 1.

Banken havde inden fusionen med Skandiabanken, som tilførte banken mange detailkunder, en stor ubalance mellem indlån og udlån. En ubalance, der kun kunne opretholdes, fordi moderbanken stillede funding til rådighed for banken i det omfang, det var nødvendigt. Ubalancen medførte også en relativt lav likviditetsoverdækning, jf. tabel 2.

Tabel 2. Udvalgte regnskabstal fra 2006-2010H1 i 1.000 kr.

Resultatopgørelse	2006	2007	2008	2009	2010H1
Netto rente- og gebyrindtægter	109.417	208.322	270.285	228.088	127.188
Kursreguleringer	57.605	43.750	-6.050	-11.839	-69.758
Nedskrivninger på udlån m.v.	5.623	19.445	352.647	328.957	74.892
Resultat før skat	93.789	109.444	-244.290	-295.750	-118.303
Balance					
Udlån	3.079.106	7.684.087	7.447.776	7.283.751	6.903.690
Indlån	474.513	7.125.990	7.846.815	7.940.524	8.970.136
Akkumulerede nedskrivninger og hensættelser	21.797	36.883	310.867	448.031	414.698
Balance	3.538.942	10.537.261	9.735.106	9.506.065	12.481.559
Egenkapital	350.957	1.007.962	826.579	604.449	911.580
Basiskapital	370.719	1.783.828	749.305	805.557	830.713
Likviditetsoverdækning	41 %	126 %	130 %	116 %	338 %
Udlån til ejendomme og byggeprojekter, pct.		35 %	29 %	42 %	43 %

Med købet af og fusionen med Skandiabanken i 2007 fik banken en bedre balance mellem indlån og udlån, da Skandiabanken havde et meget stort indlånsoverskud. Købet medførte også en væsentlig udvidelse af bankens balance. Inden købet havde banken en balance på ca. 3,5 mia. kr., mens Skandiabankens balance var på ca. 7 mia. kr.

Mere end 90 pct. af Skandiabankens kunder var privatkunder. Dermed ændrede købet af Skandiabanken også kundesammensætningen i banken, således at ejendomseksponeringen blev reduceret, om end den fortsat var høj. Det var dog fortsat bankens strategi at øge eksponeringen mod ejendomme. Ultimo 2009 var bankens eksponering mod ejendomme og byggeri ca. 42 pct., jf. bilag 1.

I 4. kvartal 2007 frasolgte banken de bilfinansieringsaktiviteter, som var en del af den tidligere Skandiabanken. Bankens provenu ved dette salg udgjorde 1,7 mia. kr. Af revisionsprotokollatet for 2007 fremgår det, at banken i det samme kvartal øgede udlånene til sine største ejendomskunder med ca. 1 mia. kr. Dermed transformerede banken reelt udlån fra bilfinansiering til ejendomslån, hvilket yderligere øgede bankens koncentration inden for ejendoms- og byggeudlån. Da udlån til erhvervsejendomme og byggeprojekter på det tidspunkt må vurderes at have haft en højere risiko end bilfinansiering øgede banken dermed også sine samlede kreditrisici.

Banken blev som en række andre pengeinstitutter hårdt ramt af det meget markante fald i ejendomspriser og aktivitet i byggesektoren, som fandt sted i løbet af 2008 og frem. Banken oplevede fra december 2007 stigende restancer på sine pantebreve og i årene 2008-2010 gik flere af bankens ejendomskunder konkurs. På grund af den store ejendomseksposering blev banken ramt særligt hårdt. En stor del af disse lån var ydet uden sikkerhed og bidrog dermed væsentligt til bankens senere vanskeligheder.

Banken havde desuden mange store engagementer, dvs. engagementer, som udgjorde mere end 10 pct. af bankens basiskapital. Dette udgjorde en selvstændig risikoeksponering, da konsekvenserne af at et stort engagement bliver nødlidende, kan være betydelige for det pågældende institut. Sammenholdt med, at disse store engagementer stort set udelukkende var inden for ejendoms- og byggefinansiering, var bankens risikokoncentration særdeles risikabel.

3. Finanstilsynets tilsyn med banken

3.1. Finanstilsynets advarsel af 3. februar 2006 om en mulig prisboble på ejendomsmarkedet

Finanstilsynet sendte den 3. februar 2006 et brev til alle danske pengeinstitutter, heriblandt til bestyrelsen og direktionen for banken, hvori tilsynet gjorde opmærksom på de betydelige prisstigninger, som prægede ejendomsmarkedet på daværende tidspunkt, og udtrykte tilsynets bekymring for, at der muligvis var tale om en spekulationsdrevet prisboble på dette marked.

Endvidere bemærkede Finanstilsynet i brevet, at danske pengeinstitutter samtidig gennem en betydelig vækst i udlån og garantistillelse ved finansiering af fast ejendom havde påtaget sig en større risikokoncentration på fast ejendom end tidligere.

Finanstilsynet gjorde derfor opmærksom på, at institutternes bestyrelse og direktion i deres risikovurdering ikke længere kunne se bort fra den mulighed, at der kunne være tale om en prisboble, og at der på et tidspunkt kunne ske et prisfald.

I den forbindelse henviste Finanstilsynet til bestemmelsen i § 124, stk. 3, i lov om finansiel virksomhed, som trådte i kraft pr. 1. januar 2005, om, at be-

styrelse og direktion på baggrund af instituttets risikoprofil skal opgøre instituttets individuelle solvensbehov.

Danske pengeinstitutter, herunder banken, var således blevet advaret om de mulige risici, der var forbundet med en høj eksponering mod fast ejendom.

3.2 Finanstilsynets brev til banken om dens høje udlånsvækst i 2006

Finanstilsynet sendte den 2. november 2006 et brev til banken, hvori Finanstilsynet på baggrund af bankens udlånsvækst på 110 pct. fra ultimo juni 2005 til ultimo juni 2006 (mod sammenligneligt 22,6 pct. i gennemsnit for alle pengeinstitutter) anmodede om en redegørelse for årsagerne til den kraftige vækst. Herudover udbad Finanstilsynet sig bestyrelsens og direktionens overvejelser herom.

Finanstilsynet skrev (uddrag): *"Det bemærkes, at det er Finanstilsynets erfaring, at der i mange tilfælde har været sammenhæng mellem stor udlånsvækst og dårlig bonitet i udlånsporteføljen."*

Samt endvidere: *"Finanstilsynet har samtidig konstateret, at der på institutniveau har været en stor vækst i udlån i forhold til instituttets arbejdende kapital. Institutet havde udlånt 317,4 % af instituttets arbejdende kapital medio 2006. Gennemsnittet for gruppe 1-4 institutter i samme periode var på cirka 70 %."*

Det bemærkes, at det er Finanstilsynets erfaring, at der i mange tilfælde har været en sammenhæng mellem høj gearing af den arbejdende kapital og dårlig likviditet.

Instituttets bestyrelse og direktion anmodes om at være opmærksom på ovenstående forhold ved overvejelser om instituttets likviditet."

Banken svarede den 24. november, at en udlånsvækst på 110 pct. kunne virke markant, men at den skulle ses i lyset af bankens relativt korte virkeperiode, og at banken var i en opbygningsfase. Endvidere skrev banken, at koncernens udlånsvækst inkl. det færøske moderinstitut udgjorde 41 pct. Banken noterede sig, at denne vækst oversteg den gennemsnitlige udlånsvækst i branchen.

Banken skrev endvidere, at udlånsvæksten alt overvejende var realiseret inden for det prioriterede segment ejendomsfinansiering (1.277 mio. kr. ud af en samlet vækst på 1.487 mio. kr.).

Endelig anførte banken, at den naturligvis havde fokus på de fortsat gode og stabile konjunkturer i bl.a. Danmark, men at den samtidigt havde noteret sig det noget højere og stigende renteniveau, samt en tilsyneladende opbremsning i det ellers hidtil meget stærke ejendomsmarked, primært i hovedstads-

regionen. Det var derfor bankens forventning, at bankens vækst i udlån og garantier ville aftage i 2007. Alt andet lige forventede banken derfor, at der ville være en naturlig øvre grænse for bankens nettovækst i udlån og garantier på kort sigt.

3.3. Finanstilsynets undersøgelse i februar/marts 2007

Tilsynet gennemførte en undersøgelse af banken i februar/marts 2007, det vil sige før overtagelsen af Skandiabanken, i forbindelse med hvilken man gennemgik bankens 43 største engagementer. Der blev ikke konstateret behov for mernedskrivninger.

Boniteten af bankens engagementer ved undersøgelsen fordelte sig på følgende måde:

	Volumen	Antal
Meget gode engagementer (3)	11,5 %	16,3 %
Gode og mindre gode engagementer (2a)	81,5 %	74,4 %
Svage engagementer uden nedskrivning (2b)	7 %	9,3 %
I alt	100 %	100 %

På undersøgelsestidspunktet opererede Finanstilsynet ikke med karakteren 2c. Den er indeholdt i 2b.

Undersøgelsen blev gennemført før den økonomiske situation blev forværret, og mange ejendomsinvestorer havde derfor fortsat både god indtjening og gode formueforhold.

Tilsynet konstaterede, at kreditchefen i moderbanken foretog stikprøvevis kreditkontrol. Denne opgave var dog ikke beskrevet i kontrolprocedurene for bankens kreditområde, hvorfor der blev givet påbud om, at denne funktion skulle skrives ind i forretningsgangen.

Der blev også givet påbud om at udarbejde en forretningsgang til opgørelse af de gruppevise nedskrivninger. På undersøgelsestidspunktet var der ingen gruppevise nedskrivninger.

Tilsynet gennemgik bankens procedure og dokumentation for opgørelse af solvensbehovet, der var opgjort til 8,25 pct. Det blev konstateret, at der ikke var udarbejdet en skriftlig forretningsgang til opgørelse af den tilstrækkelige basiskapital og det individuelle solvensbehov, hvilket banken derfor fik påbud om at udarbejde.

3.4 Finanstilsynets brev vedr. indlånsunderskud og likvidetsrisici 2007

Finanstilsynet anmodede ved brev af 19. september 2007 banken om en redegørelse for årsagerne til bankens indlånsunderskud samt, hvilke overve-

jelser ledelsen havde gjort sig i relation hertil. Bankens indlånsunderskud var på daværende tidspunkt 305 pct. (målt som udlån i forhold til arbejdende kapital, dvs. indlån + udstedte obligationer + efterstillet kapital + egenkapital).

Finanstilsynet skrev: *"Det er Finanstilsynets erfaring, at der er likvidetsrisici forbundet med en høj gearing af den arbejdende kapital."*

Banken svarede den 9. oktober 2007, at bankens moderselskab understøttede bankens balanceudvikling ved at stille nødvendige kreditfaciliteter til rådighed i det omfang bankens udlån ikke var fundet af indlån. Samt at banken pr. 1. juli 2007 erhvervede Skandiabanken, som på daværende tidspunkt havde et indlånsoverskud på 1.299 mio. kr. Endelig solgte banken ultimo september 2007 Skandiabankens låneportefølje vedr. billeasing til en pris på ca. 1,7 mia. kr.

Banken konkluderede på den baggrund, at koncernens likviditet ville blive væsentligt styrket i efteråret 2007.

3.5 Finanstilsynets brev af 6. november 2007 vedr. bankens eksposering i pantebreve

Den 6. november 2007 anmodede Finanstilsynet banken om en redegørelse for omfanget af direkte og indirekte eksposering mod pantebreve samt bankens vurdering af, om der var pantebreve, der lå ud over en forsigtig opgørelse af pantets værdi.

Banken svarede den 13. november 2007, at bankens direkte eksposering i pantebreve var 3,5 pct. af bankens totale udlån og den indirekte eksposering (via pantebrevskreditter bevilget til kunder) var 3,2 pct. af bankens udlån.

Banken oplyste endvidere, at den ikke deltog i finansiering, hverken direkte eller indirekte, hvor der var etableret pant i fast ejendom, hvor belåningen lå ud over en forsigtig og ekstern opgørelse af pantets værdi.

3.6 Finanstilsynets tværgående ejendomsundersøgelse 2008

Finanstilsynet anmodede den 13. maj 2008 banken om at indberette en række oplysninger om de af bankens ejendomsengagementer, der var større end 5 pct. af basiskapitalen. Endvidere blev banken igen bedt om oplysninger om sin pantebrevseksposering.

Banken indberettede den 11. juni 2008 oplysninger om 23 ejendomsrelaterede engagementer, som var større end 5 pct. af basiskapitalen.

Endvidere indberettede banken sin direkte pantebrevseksposering til 4,5 pct. af udlån og den indirekte til 3,2 pct.

Banken skrev, at efter et forløb gennem 2007 med faldende restanceprocenter havde den ved december terminen 2007 oplevet en markant stigning i restanceprocenten således, at 30 pct. af beholdningen var i restance. Ved marts terminen 2008 var restanceprocenten blevet på samme høje niveau.

Banken skrev endvidere, at grundet bankens stramning af vilkår for etablering af pantebrevskreditter samt en markant stigende interesse for pantebrevsinvesteringer, var det bankens forventning, at bankens eksponering inden for dette udlånssegment vil blive reduceret på såvel kort som mellem-langt sigt.

Endeligt skrev banken, at målt på volumen var bankens pantebrevskreditter bevilget til få, større og primært velkonsoliderede aktører. Således kunne 75 pct. af eksponeringen henføres til kun 4 kunder.

På baggrund af disse oplysninger sendte Finanstilsynet den 4. september 2008 et brev til banken, hvori bankens ledelse blev gjort opmærksom på, at banken havde en høj samlet eksponering mod ejendomsrelaterede engagementer, og at der i disse engagementer var en høj eksponering, som ikke var dækket af pant i ejendommene eller andre typer af sikkerheder.

Finanstilsynet gjorde endvidere bankens ledelse opmærksom på, at der var en betydelig risiko forbundet med denne høje koncentration i kreditrisikoen. Finanstilsynet anmodede derfor banken om en beskrivelse af, *"hvordan instituttet følger op på engagementerne, sikrer at aktiver stillet som sikkerhed er værdiansat korrekt og at ændringer i risici afspejles i solvensbehovet."*

Endelig blev bankens ledelse gjort opmærksom på, at Finanstilsynet i forbindelse med tilsynsbesøg i andre pengeinstitutter havde konstateret, at institutternes opgørelse af sikkerhedsværdierne i flere tilfælde ikke havde afspejlet de ændrede konjunkturer på ejendomsmarkedet.

Banken svarede i brev af 6. oktober 2008, at der burde blive anlagt en koncernbetragtning på udlånsdiversifikationen, da banken var et datterselskab af Eik Banki P/F, og at koncernens ejendomsfinansiering var 27,1 pct. fordelt med 6,8 pct. byggefinansiering og 20,3 pct. andre ejendomsudlån.

I forhold til belåning af erhvervsejendomme anførte banken, at den foretog mindst én årlig gennemgang af engagementerne i forbindelse med den årlige forlængelse. I den forbindelse udarbejdedes en ny kreditindstilling med bl.a. en status på kundens økonomiske forhold. Banken havde ikke fundet anledning til at indhente mæglervurderinger af ejendommenes værdi, da bankens engagementsudløb altid fandt sted før ankerlejers uopsigelighedsperiode.

Endvidere anførte banken at en betydelig del af bankens ejendomsudlån var etableret med relativ kortvarig løbetid og forventedes tilbagebetalt indenfor

almindeligvis op til 12 måneder. Henset til de øjeblikkelige markedsforhold på bl.a. ejendomsmarkederne, var det i øvrigt bankens forventning, at bankens portefølje af primært ejendomsudlån til såvel private som erhverv ville blive reduceret indenfor de næste 12-15 måneder, delvist grundet indfrielse ved aftalt forfald, delvist ved konvertering af 1. prioritetslån til realkreditfinansiering. Der forventedes i samme periode kun et mindre antal nyetable-rede sager.

Finanstilsynet indkaldte på baggrund af ejendomsundersøgelsen banken til undersøgelse i november 2008.

3.7 Finanstilsynets brev vedr. udlånsvækst 2008

Den 25. september 2008 anmodede Finanstilsynet banken om en redegørelse for bankens udlånsvækst på 144 pct. i perioden 1. halvår 2007 til 1. halvår 2008.

Banken anførte i sit svar af 30. september 2008, at en væsentlig del af udlånsvæksten kunne tilskrives købet af Skandiabanken. Efter regulering herfor opgjorde banken sin reelle udlånsvækst til 24 pct. Udlånsvæksten var primært inden for ejendomsfinansiering.

Banken anførte endvidere, at det var bankens forventning, henset til de aktuelle markedsforhold, at bankens portefølje af ejendomsudlån til såvel private som erhverv ville blive reduceret de næste 12-15 måneder, delvist grundet indfrielse ved aftalt forfald og delvist ved konvertering af 1. prioritetslån til realkreditfinansiering.

Endelig anførte banken, at det var et absolut væsentligt parameter, at der ikke skete en markant udvidelse i spændet mellem det samlede indlån og det samlede udlån.

3.8 Finanstilsynets undersøgelse i november 2008

På baggrund af bankens indberetninger i forbindelse med den tværgående ejendomsundersøgelse jf. ovenfor valgte Finanstilsynet som nævnt i november 2008 at indkalde banken til en undersøgelse.

Finanstilsynet gennemgik her bankens 58 største engagementer. Der blev ikke påbudt nye nedskrivninger. Engagementerne blev opgjort pr. 30. september 2008, men blev behandlet på grundlag af en ajourføring pr. 14. november 2008. Regnskabsoplysningerne var i sagens natur alle fra 2007 eller 1. halvår 2008. En relativ stor del af de største engagementer vedrørte ejendoms-, bygge- og anlægssegmentet, der fremstod kreditsvagt.

Boniteten af bankens engagementer fordelte sig procentvis på følgende måde:

	Volumen	Antal
Meget gode engagementer (3)	2,1	3,4
Gode og mindre gode engagementer (2a)	44,9	41,4
Svage engagementer uden nedskrivning (2b)	42,5	43,1
Nedskrivningsengagementer (1a)	10,5	12,1

På undersøgelsestidspunktet opererede Finanstilsynet ikke med karakteren 2c. Den var indeholdt i 2b.

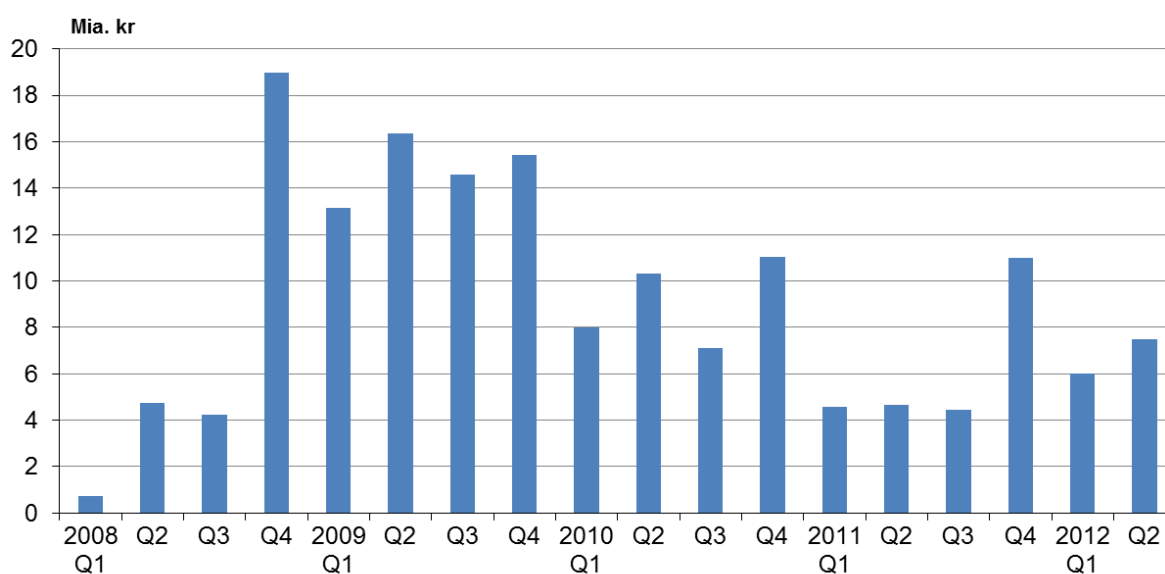
Tilsynet foretog en vurdering af solvensbehovet, bl.a. på grundlag af en kreditstresstest/solvensbelastning af bankens udlånsportefølje i tilknytning til gennemgangen og karaktergivningen af de 58 største engagementer, og opgjorde det til at ligge på niveau med bankens egen aktuelle opgørelse på 11,3 pct. Bankens faktiske solvens var 14,5 pct.

Banken havde dermed på dette tidspunkt afsat relativt meget i solvensbehov i forhold til andre banker af samme størrelse.

Tilsynet havde således ingen bemærkninger til det samlede aktuelle resultat af bankens solvensbehovsopgørelse.

Undersøgelsen blev foretaget på et tidspunkt, hvor der var betydelig usikkerhed om den fremtidige udvikling på ejendomsmarkedet. Roskilde Bank var blevet nødlidende i sommeren 2008.

Nedenstående graf over pengeinstitutternes nedskrivninger viser således, at det først var i 4. kvartal 2008 og frem, at nedskrivningerne voksede væsentligt i omfang.



Der blev meddelt påbud om, at bestyrelsen skulle tage stilling til, hvilke anliggender der egnede sig til elektronisk eller skriftlig behandling i bestyrel-

sen. Og der blev meddelt påbud om, at kreditpolitikken løbende skulle tilpasses forandringer i bankens aktiviteter, som f.eks. fusionen med SkandiaBanken.

Endelig meddelte Finanstilsynet banken påbud om, at denne i beregningen af solvensbehovet i tillægget for kreditsvage engagementer skulle medregne nedskrivningsengagementer i definitionen af engagementer, der udviste svaghestegn, hvilket banken ikke havde gjort.

I brev af 19. juni 2009 meddelte banken, at de pågældende påbud var opfyldt. I revisionsprotokollatet til årsrapporten for 2009 bekræftede den interne revision, at den anså de meddelte påbud for at være afklaret.

3.9 Statsligt kapitalindskud

Efter anmodning fra Økonomi- og Erhvervsministeriet afgav Finanstilsynet den 2. juni 2009 en udtalelse vedr. banken til brug for ministeriets behandling af bankens ansøgning om statsligt kapitalindskud. Udtalelsen indeholdt bl.a. følgende:

”Sammenfatning

Vurderingen er foretaget på baggrund af bankens ansøgning og indberettet materiale til tilsynet.

Det opgjorte solvensbehov udtrykker risikoprofilen og risikovurderingen på opgørelsestidspunktet.

En fremtidig opgørelse vil kunne give et andet resultat.

Tilsynets konklusion er, at Eik Bank Danmark A/S, der er 100 % ejet af Eik Banki P/F i Torshavn, på det foreliggende grundlag opfylder solvenskravene i Lov om finansiel virksomhed, hvilket betyder, at bankens solvensbehov opgjort i procent vurderes at være lavere end den faktiske solvensprocent. Der er dog knyttet en høj risiko til denne aktuelle risikovurdering, dels fordi der er en lille buffer mellem solvensprocent og skønnet solvensbehov, dels fordi banken fortsat kører med underskud, jf. tabet på 45 mio. kr. i 1. kvartal 2009.

Det er samtidigt værd at hæfte sig ved, at banken indgår i en koncern, hvor der endnu ikke er taget stilling til ansøgningen for moderbanken om statsligt kapitalindskud. Moderbanken kan f.eks. lukrere på en rekapitaliseret datterbank ved at lade den tage kreditrisici og andre risici for derved at styrke sin egen solvenssituation. Safeguards i den forbindelse kan komme på tale ved evt. aftaleindgåelse.”

Staten foretog et kapitalindskud på 295 mio. kr. i Eik Bank Danmark.

3.10 Individuel statsgaranti

Banken ansøgte Finansiell Stabilitet A/S om individuel statsgaranti på 2.495 mio. kr., som banken modtog i juni 2010.

I forbindelse med tildelingen af den individuelle statsgaranti krævede Finansiell Stabilitet A/S en garanti fra moderselskabet Eik Banki P/F om, at moderselskabet ville understøtte banken, såfremt den fik solvensmæssige problemer.

Finanstilsynet var ikke involveret i denne proces.

3.11 Finanstilsynets undersøgelse i september 2010

Finanstilsynet afholdt den 15. september 2010 møde med bankens bestyrelsesformand Marnar Jacobsen, bankdirektør Kim Sandbjerg og bankdirektør Jesper Clausen. Repræsentanter fra Eik Banki P/F var også til stede. Finanstilsynet havde til brug for mødet indkaldt 6 af bankens engagementer. Finanstilsynet fandt på baggrund af mødet og det indsendte materiale, at det var nødvendigt at foretage en funktionsundersøgelse af bankens kreditter.

I forbindelse med undersøgelsen den 20.- 24. september 2010 blev bankens 30 største engagementer gennemgået. Engagementer udgjorde samlet set 3,3 mia. kr. Af disse 30 engagementer var de 28 ejendomsrelaterede (finansiering, projektudvikling, pantebrevsbelåning eller lign.). Ejendomsporteføljerne var ikke kun danske ejendomme/projektfinansieringer, men ca. halvdelen af engagementerne var finansiering af tyske, svenske og finske ejendomme. Herudover var også finansieret ejendomme i Norge, Polen og Frankrig.

Der var projektfinansiering, ud over i Danmark, i bl.a. luksusferieboliger i Spanien, Frankrig og Polen. Der var tillige et større golfprojekt med tilhørende feriehuse i Sverige.

Finanstilsynet fandt ved gennemgangen af de 30 største engagementer, at der i 19 tilfælde var OIV. Bankens havde kun konstateret OIV på 6 af engagementerne.

Finanstilsynet fandt endvidere, at 5 af engagementerne var 2C. Disse engagementer havde banken selv vurderet til 2B.

Finanstilsynet konstaterede, at banken i perioden 30. juni 2009 – 30. juni 2010 havde udvidet 29 af disse engagementer med i alt 450 mio. kr. I samme periode blev kun 1 af engagementerne reduceret. Det fremgik af bankens kreditindstillinger, at udvidelserne i vidt omfang var sket som et alternativ til tab.

Finanstilsynets og bankens vurdering af bonitet i de 30 største engagementer, som pct. af engagementsmassen i de 30 eng.

Karakter	Finanstilsynet	Banken
Utvivlsomt gode engagementer	1,3	0,0
normal bonitet	6,5	11,1
lidt forringet bonitet, visse svaghedstegn	8,5	41,6
væsentlige svagheder uden nedskrivning	20,8	27,3
Nedskrivning	62,9	20,0

Den 7. oktober 2010 sendte Finanstilsynet en rapport til banken, hvoraf følgende fremgik:

"Gennemgangen af bankens dokumenter og engagementsgennemgangen i forbindelse med undersøgelsen viser efter Finanstilsynets opfattelse betydelige mangler i bankens interne styring og kontrolfunktioner.

Selve engagementsgennemgangen påviste i mange tilfælde for optimistiske vurderinger af engagementerne og manglende konstatering af OIV, selvom engagementerne gentagne gange var indrømmet lempelser – primært tilførsel af driftslikviditet til cashflow og rentetilskrivningen i banken. Banken tilsidesatte også OIV i de tilfælde, hvor bankens egen definition af OIV ifølge kreditpolitikken eller forretningsgange var til stede og levede dermed ikke op til egne politikker og forretningsgange.

Isoleret set findes både kreditpolitik og forretningsgange på kreditområdet i banken, men der er i mange tilfælde ikke den sammenhæng mellem politikker, forretningsgange og praksis, der er påkrævet for at udøve god administrativ praksis og for at udøve ensartet kvalitet i sagsbehandlingen til påvisning af overholdelse af forretningsgangene.

Finanstilsynet har fundet en række eksempler på, at forretningsgange ikke er overholdt, fx manglende udarbejdelse af handlingsplaner, manglende konstatering af OIV og inkonsistens mellem nedprioriterede ejendomme og faktisk finansierede ejendomme.

Samlet set understøtter det, at de faktiske forhold i banken ikke har afsæt i forretningsgange og politikker. Det er efter Finanstilsynets opfattelse stærkt kritisabelt, at ledelsen bevilger engagementer, der ikke er i overensstemmelse med bankens politikker og forretningsgange.

På engagementsgennemgangen kunne det også konstateres, at rådgiverne i de enkelte sager besad så stor viden om de enkelte engagementer, at banken er afhængig af de pågældende medarbejdere, hvilket gør banken sårbar ved disses fravær, samt at denne viden ikke i tilstrækkelig grad er dokumenteret skriftligt.

Derudover var mange engagementer sikkerhedsmæssigt dårligt belyst. Sikkerhedsoversigterne stemte således ikke overens med sikkerhederne i låneindstillingerne.

Banken styrer i høj grad bevillinger på baggrund af blankoelementerne i de enkelte engagementer. Direktionens bevillingsrammer i henhold til § 70 instruksen er således opgjort som mulige blankobevillinger uden en samlet bevillingsramme udover begrænsningen i FIL § 145. Tilsvarende er bankens kreditindstillinger til bestyrelsen også i vidt omfang baseret på indstillinger vedr. blankoelementer. En sådan tilgang til kreditbevilling bliver særlig risikofyldt, når opgørelsen af sikkerheder er dårligt belyst og ydermere i perioder, hvor værdien af sikkerhederne ændrer sig væsentligt f.eks. i forbindelse med prisfald på ejendomme.”

3.12 Fastsættelse af solvenskrav for banken

På baggrund af undersøgelsen fastsatte Finanstilsynet efter forelæggelse for det Finansielle Virksomhedsråd den 27. september 2010 et solvenskrav til banken.

Banken havde opgjort solvensbehovet til 11,6 pct. (svarende til en tilstrækkelig basiskapital på 658 mio. kr.). Finanstilsynet fandt derimod, at der skulle fastsættes et solvenskrav på 35,4 pct. (svarende til en tilstrækkelig basiskapital på 2.004 mio. kr.). Bankens faktiske solvens var 14,7 pct.

Solvenskravet indebar dermed en forøgelse af kravet til den tilstrækkelige basiskapital på 1.347 mio. kr. Forskellene mellem bankens og Finanstilsynets opgørelser kunne primært forklares med en forskellig vurdering af boniteten af de største engagementer, jf. ovenfor.

3.13 Forlæggelse af sag for Fondsrådet

Den 27. september 2010 forelagde Finanstilsynet en sag for Fondsrådet vedr. manglende konstatering af OIV og manglende nedskrivninger i Eik Bank koncernen. Det var Fondsrådets opfattelse, at Eik Banki P/F's halvårsrapport for 1. halvår 2010 indeholdt fejl af denne karakter. Sagen vedrørte som udgangspunkt alene Eik Banki P/F, men fik også betydning for Eik Danmark A/S jf. nedenfor.

Det blev konstateret, at der var væsentlig forskel på bankernes og Fondsrådets vurdering af behovet for nedskrivninger på de 4 engagementer. Dels var der for nogle engagementers vedkommende forskel på vurderingen af, hvorvidt der skulle konstateres OIV, dels var der forskel på vurderingen af, hvorledes nedskrivningerne i givet fald skulle beregnes.

Fondsrådet vurderede, at nedskrivningerne på de pågældende engagementer havde væsentlig betydning for Eik Banki P/F's egenkapital. På baggrund heraf skrev Finanstilsynet den 28. september 2010 til Eik Bank Danmark og påbød banken at foretage nedskrivninger for 708 mio. kr. på udvalgte enga-

gementer. Banken blev også påbudt at vurdere tidspunktet for, hvornår OIV var indtrådt.

Det kan dermed konstateres, at den aflagte halvårsrapport var behæftet med væsentlige fejl.

3.14 Frist for opfyldelse af lovens solvenskrav samt overdragelse af bankens aktiviteter til Finansiell Stabilitet A/S

Banken fik frist til opfyldelse af kapitalkravet til den 30. september 2010 kl. 18, med mulighed for forlængelse.

På baggrund af solvenskravet anmodede banken sin moderbank Eik Banki P/F om at opfylde sine forpligtigelser i henhold til den garanti, som Eik Banki P/F havde stillet i forbindelse med, at Finansiell Stabilitet A/S havde givet bankenden individuelle statsgaranti.

Eik Banki P/F kunne ikke honorere sine forpligtigelser i henhold til garantien.

Den 30. september 2010 meddelte banken Finanstilsynet, at den indgik en betinget overdragelsesaftale med Finansiell Stabilitet A/S. På den baggrund meddelte Finanstilsynet banken en frist til den 8. oktober 2010 til at gennemføre en generalforsamling og opfylde betingelserne i overdragelsesaftalen inden da.

Den 8. oktober 2010 meddelte Finanstilsynet banken en yderligere fristforlængelse til den 15. oktober 2010 med henblik på endelig opfyldelse af betingelserne i overdragelsesaftalen. Den 14. oktober 2010 blev bankens aktiviteter endeligt overdraget til Finansiell Stabilitet.

3.15 Efterfølgende meddelelse til Finanstilsynet om manglende bogføring af garanti

Den 20. oktober 2010 rettede Eik Bank Danmark 2010 (Finansiell Stabilitets datterselskab, som havde overtaget aktiviteterne fra Eik Bank Danmark) henvendelse til Finanstilsynet om, at en gennemgang af dokumenterne på Eik Bank Danmarks største engagement havde vist, at banken hæftede for en garanti på 283 mio. kr., som ikke var bogført som en del af engagementet.

Det medførte, at bankens største engagement reelt udgjorde ca. 57 pct. af basiskapitalen, hvilket var en klar overskridelse af kravet i § 145 i lov om finansiel virksomhed om, at et engagement maksimalt må udgøre 25 pct. af basiskapitalen.

Finanstilsynet finder, at dette er en alvorlig og betydelig lovovertrædelse.

4. Revisionsprotokollater

Et pengeinstituts eksterne revisorer har ansvaret for revisionen af årsrapporten. Revisionen afsluttes med en påtegning på årsrapporten. Hvis denne er uden forbehold eller supplerende oplysninger, betyder det, at årsrapporten ifølge revisorerne ikke indeholder væsentlige fejl eller mangler.

Revisorerne rapporterer i revisionsprotokollatet til bestyrelsen om den udførte revision, resultatet heraf samt øvrige forhold af interesse for bestyrelsen. I finansielle virksomheder stiller Finanstilsynet en række supplerende krav til indholdet af revisionsprotokollatet vedrørende årsrapporten.

Kopi af revisionsprotokollatet vedrørende årsrapporten skal sendes til Finanstilsynet. Finanstilsynet gennemgår som fast praksis revisionsprotokollatet med henblik på at opnå en øget viden om pengeinstituttets drift, praksis, kapital m.v. Finanstilsynet vurderer på baggrund af protokollatet, om der er forhold, der giver grundlag for en tilsynsmæssig reaktion.

I fokus ved denne gennemgang er blandt andet bemærkningsafsnittet, hvor revisionen i henhold til bilag 2¹ til revisionsbekendtgørelsen skal gøre bemærkninger om f.eks. lovovertrædelser og om påbud fra Finanstilsynet, som virksomheden endnu ikke har efterlevet.

Som led i revisionens arbejde skal revisionen, jf. revisionsbekendtgørelsens § 24, stk. 1, nr. 1-2, erklære sig om bankens 10 største engagementer og øvrige engagementer, der overstiger 10 pct. af basiskapitalen.

4.1 Eksternt revisionsprotokollat for 2006

Revisionen konkluderede, at revisionen af årsrapporten ikke gav anledning til forbehold eller supplerende oplysninger, og gav således årsrapporten en blank påtegning.

Banken havde ultimo 2006 32 engagementer, der oversteg 10 pct. af basiskapitalen, og som dermed blev beskrevet i revisionsprotokollatet, og som revisionen erklærede sig om.

Det fremgik for hvert enkelt engagements vedkommende, at banken vurderede, at der ikke var behov for nedskrivning på engagementet, og at revisionen kunne tilslutte sig den foretagne vurdering. Samtidig erklærede revisionen i hvert enkelt tilfælde, at engagementet var målt korrekt.

4.2 Eksternt revisionsprotokollat for 2007

Revisionen konkluderede, at revisionen af årsrapporten ikke gav anledning til forbehold eller supplerende oplysninger, og gav således årsrapporten en blank påtegning.

¹ Med virkning fra 1. januar 2009 findes hjemlen i revisionsbekendtgørelsens § 4, stk. 5.

Revisionen skal erklære sig om bankens 10 største engagementer og øvrige engagementer, der overstiger 10 pct. af basiskapitalen. Banken havde ultimo 2007 17 engagementer, der oversteg 10 pct. af basiskapitalen, og som dermed blev beskrevet i revisionsprotokollatet, og som revisionen erklærede sig om.

Det fremgik for hvert enkelt engagements vedkommende, at banken vurderede, at der ikke var behov for nedskrivning på engagementet, og at revisionen kunne tilslutte sig den foretagne vurdering. Samtidig erklærede revisionen i hvert enkelt tilfælde, at engagementet var målt korrekt.

Revisionen havde ikke erklæret sig om, hvorvidt påbuddene fra undersøgelsen i 2007 var opfyldt. Revisionen burde have gjort opmærksom på det, hvis ikke påbuddene var opfyldt.

Finanstilsynet strammede efterfølgende op på reglerne for revisorernes opfølgning på påbud og for Finanstilsynets interne procedurer i relation hertil.

Påbuddene blev ikke gentaget ved undersøgelsen i 2008 og ses ikke at have haft betydning for bankens sammenbrud.

4.3.1 Internt revisionsprotokollat for 2008

Revisionen konkluderede, at revisionen af årsrapporten ikke gav anledning til forbehold eller supplerende oplysninger, og gav således årsrapporten en blank påtegning.

Revisionen bemærkede, at processen med regnskabsafklæggelse skulle forbedres, således at kvaliteten af regnskabsmaterialet blev forbedret, og aftalte tidsfrister blev overholdt, samt at økonomifunktionen burde styrkes.

Revisionen rekapitulerede de påbud, Finanstilsynet meddelte i sin rapport efter den ordinære inspektion i november 2008, og noterede samtidig, at Finanstilsynet i sin rapport havde stillet krav om, at revisionen i revisionsprotokollatet for årsrapporten for 2009 afgav erklæring om, at ovennævnte påbud var blevet fulgt.

Revisionen erklærede:

- at værdiansættelsen af bankens aktiver, passiver og eventuelle poster uden for balancen var foretaget i overensstemmelse med lovgivningens bestemmelser samt god regnskabsskik.
- at den anså årsrapporten for 2008 for at give et retvisende billede af bankens aktiver og forpligtelser, økonomiske stilling samt resultat.
- at bankens samlede nedskrivninger ansås for at dække den tabsrisiko, der på balancedagen hvilede på bankens engagementer.

4.3.2 Eksternt revisionsprotokollat for 2008

Revisionen skrev, at den afsluttede revisionen af årsrapporten for Eik Bank Danmark A/S og forsynede årsrapporten med en revisionspåtegning uden forbehold eller supplerende oplysninger.

Revisionen anførte, at den havde gennemgået udlån og garantier og vurderede de foretagne nedskrivninger ved at gennemgå udvalgte lån og garantier med bankens kreditansvarlige, og at der hertil ingen bemærkninger var, og at gennemgangen ikke gav anledning til at anmode om, at der blev foretaget ændringer til de allerede foretagne nedskrivninger.

Revisionen skal erklære sig om bankens 10 største engagementer og øvrige engagementer, der overstiger 10 pct. af basiskapitalen. Banken havde ultimo 2008 16 engagementer, der oversteg 10 pct. af basiskapitalen, og som dermed blev beskrevet i revisionsprotokollatet, og som revisionen erklærede sig om.

Det fremgår for hvert enkelt engagements vedkommende, at banken vurderede, at der ikke var behov for nedskrivning på engagementet, og at revisionen kunne tilslutte sig den foretagne vurdering. Samtidig erklærede revisionen i hvert enkelt tilfælde, at engagementet var målt korrekt.

Afslutningsvis oplyste revisionen, at den var enig i indholdet af alle intern revisions protokoltilførsler vedrørende regnskabsåret.

4.4.1 Internt revisionsprotokollat for 2009

Revisionen konkluderede, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold.

Det var revisionens opfattelse, at de etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der var rettet mod rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici, fungerede tilfredsstillende.

Det var tillige revisionens opfattelse, at årsregnskabet gav et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af aktiviteter for regnskabsåret 2009 i overensstemmelse med Lov om finansiel virksomhed.

Revisionen bekræftede i hvert enkelt tilfælde, at de af Finanstilsynet på inspektionen i november 2008 meddelte påbud var blevet fulgt, hvilket allerede fremgik af brev af 19. juni 2009 fra banken til Finanstilsynet.

4.4.2 Ekstern revisionsprotokol for 2009

Revisionen skrev, at den afsluttede revisionen af årsrapporten for banken for 2009 og forsynede årsrapporten med en revisionspåtegning uden forbehold eller supplerende oplysninger.

Revisionen anførte, at den vurderede udlån, garantier og de foretagne nedskrivninger ved at gennemgå udvalgte lån og garantier med bankens kreditansvarlige, og at der ikke var nogen bemærkninger hertil. Gennemgangen gav ikke anledning til at anmode en ændring af de allerede foretagne nedskrivninger.

Revisionen skal erklære sig om bankens 10 største engagementer og øvrige engagementer, der overstiger 10 pct. af basiskapitalen. Banken havde ultimo 2009 21 engagementer, der oversteg 10 pct. af basiskapitalen, og som dermed blev beskrevet i revisionsprotokollatet, og som revisionen erklærede sig om.

I 6 engagementer er der foretaget en nedskrivning. Revisionen tilsluttede sig i hvert tilfælde den foretagne vurdering og erklærede, at det pågældende engagement var målt korrekt.

I 15 tilfælde vurderede banken, at der ikke var behov for nedskrivning på engagementet. Revisionen tilsluttede sig i hvert tilfælde den foretagne vurdering og erklærede, at det pågældende engagement var målt korrekt.

Beskrivelsen af de store engagementer i revisionsprotokollatet var i vidt omfang den samme som i revisionsprotokollatet for 2008. Der var således i flere tilfælde ikke sket opdateringer af den tekstmæssige beskrivelse for engagementer, hvorfor teksten omhandlede bankens planer for og udviklingen i engagementerne i 2008 og ikke i 2009.

Afslutningsvis oplyste revisionen, at den var enig i indholdet af alle intern revisions protokoltilførsler vedrørende regnskabsåret.

5. Væsentligste konklusioner fra den af Eik Bank Danmark 2010 bestilte advokatundersøgelse af forholdene i Eik Bank Danmark

Efter at aktiviteterne i banken var overført til Eik Bank Danmark 2010, et datterselskab under Finansiell Stabilitet A/S, anmodede den nye bestyrelse advokat Carsten Fode, Kromann og Reumert Advokatfirma, om at undersøge banken for at få klarlagt de væsentligste årsager til bankens økonomiske sammenbrud, samt hvorvidt der fandtes at være begrundet mistanke om, at bankens tidligere ledelse, revision eller nærtstående havde begået ansvars-pådragende og/eller strafbare handlinger i banken.

Advokaten fandt, at *"bankens høje risikoprofil inden for erhvervsmæssige udlån kombineret med en uforsvarlig organisation af bankens virksomhed, specielt kreditorganisationen, manglende efterlevelse af retningslinjer mv. for bankens virksomhed og utilstrækkelige kompetencer har været de væsentligste årsager til bankens økonomiske sammenbrud.*

Banken har haft en høj risikoprofil i sin udlånsvirksomhed med høj udlånsvækst, koncentration af "store engagementer", overeksponering i fast ejendom, herunder også i ejendomsprojekter, ringe karakter af sikkerheder, betydelige eksponering i udenlandske aktiviteter og påtagelse af betydelige kreditrisici mod betaling i "upsides". Hertil kommer en utilstrækkelig opfølgning og kontrol med bankens udlånsengagementer samt uforsvarlige forhold i bankens pantebrevsafdeling."

Advokaten konstaterede endvidere, at de lovpligtige retningslinjer i henhold til § 70 og § 71 i lov om finansiel virksomhed havde været implementeret i banken. De havde dog i betydeligt omfang været tilsidesat i praksis.

Advokaten fandt endvidere, at banken havde overtrådt § 145 i lov om finansiel virksomhed ved at have engagementer, der oversteg 25 pct. af basiskapitalen, og § 181 om koncerninterne engagementer ved at gennemføre en koncernintern transaktion, der ikke var på markedsmæssige vilkår.

Advokaten vurderede endvidere, at intern revision mangelfuldt havde udført sine pligter og at ekstern revision havde handlet i strid med god revisorskik ved utilstrækkeligt eller mangelfuldt at have underrettet bankens ledelse og Finanstilsynet om væsentlige svagheder, mangler, fejl, risici og lignende i banken.

Advokaten vurderede yderligere, at bankens ledelse var ansvarlig i forhold til at have fortsat bankens virksomhed efter det tidspunkt, hvor advokaten vurderede, at banken ikke længere opfyldte lovens solvenskrav (håbløshedstidspunktet).

Advokaten vurderede på den baggrund, at ekstern revision havde handlet i strid med god revisorskik ved at påtegne regnskaberne for 1. halvår 2009, året 2009 og 1. halvår 2010.

Samlet set vurderede advokaten, at der var sket overtrædelser af lov om finansiel virksomhed, som kunne medføre et strafansvar, at bankens direktion og bestyrelse handlede ansvarspådragende og at ekstern revision burde indbringes for revisornævnet.

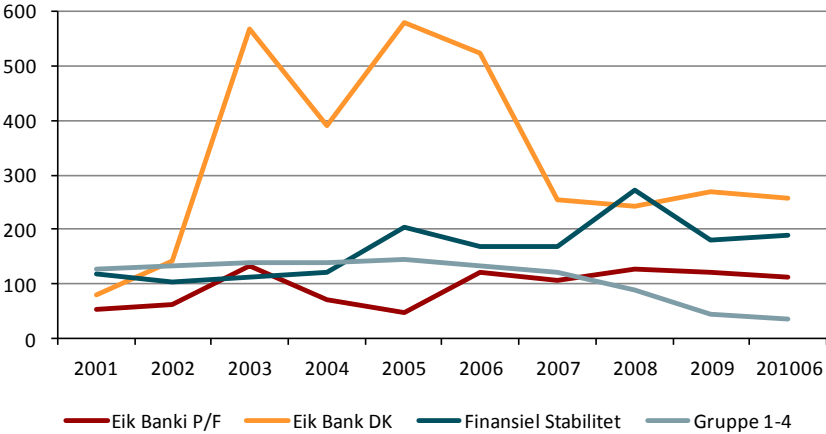
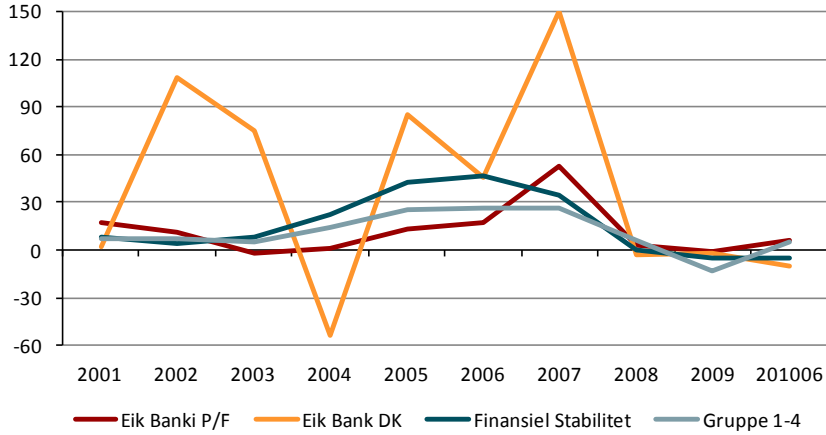
5.2 Finanstilsynets bemærkninger til advokatredegørelsen

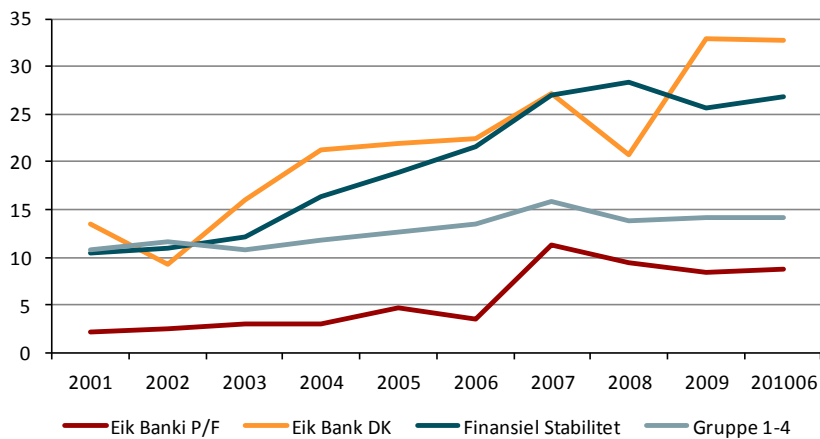
Som det fremgår af denne redegørelse er Finanstilsynet i vidt omfang enig med advokaten i årsagerne til bankens økonomiske sammenbrud. Den høje eksponering mod ejendomme, den høje udlånsvækst og de mange store engagementer sammenholdt med en mangelfuld kreditstyring, som ikke var i overensstemmelse med bankens egne forretningsgange, var altafgørende for, at banken ikke kunne modstå konjunkturtilbageslaget.

I forbindelse med gennemgangen er der konstateret forhold, som har ført til anmeldelse til politiet med henblik på videre efterforskning.

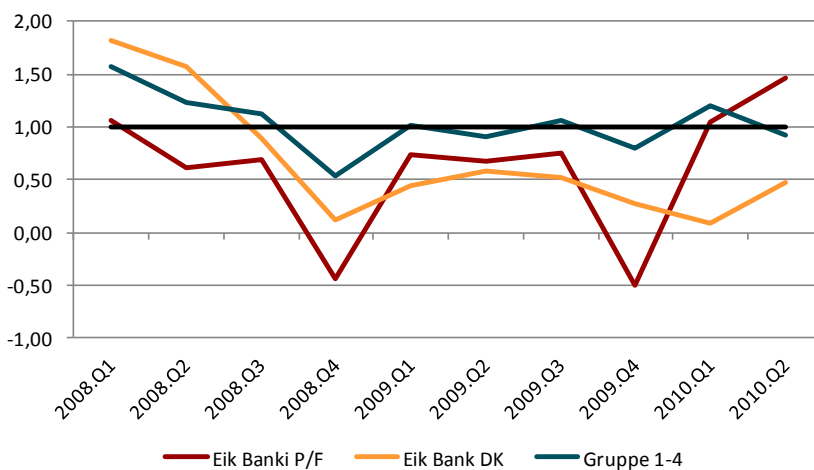
Bilag 1. Eik Bank DK og Eik Banki P/F sammenlignet med den øvrige banksektor

En sammenstilling af Eik Bank DK og Eik Banki P/F på udvalgte parametre (risikokoncentration, vækst og indtjening) set over en årrække i forhold til Finansiell Stabilitet samt den øvrige banksektor (fordelt på relevante benchmark-grupper). Finansiell Stabilitet består af Amagerbanken, EBH, Fionia Bank, Fjordbank Mors, Løkken Sparekasse, Max Bank og Roskilde Bank og disse institutter indgår kun med data i årene før, de blev overtaget af Finansiell Stabilitet.

<h4>Sum af store engagementer (pct. af basiskapital)</h4> 	<ul style="list-style-type: none"> - Eik Bank DK har haft flere store engagementer end institutter endt i Finansiell Stabilitet. - Eik Banki P/F har historisk set haft en mindre sum af store engagementer end sektoren og institutterne endt i Finansiell Stabilitet. Siden 2008 har banken dog haft en højere sum af store engagementer end sektoren, idet Eik Banki P/F's niveau ikke er faldet ligesom sektorens niveau.
<h4>Udlånsvækst (pct. år/år)</h4> 	<ul style="list-style-type: none"> - Eik Bank DKs udlånsvækst lå i perioden 2005-2008 væsentlig over sektorens snit. I samme periode lå bankens udlånsvækst generelt også højere end den gennemsnitlige udlånsvækst for institutterne, som er endt i Finansiell Stabilitet. - Eik Banki P/Fs udlånsvækst har generelt set fulgt sektorens gennemsnitlige udlånsvækst de seneste 10 år. - Udlånsvæksten i 1. halvår 2010 er opregnet til årsniveau.

Ejendomseksponering (pct.)

- Eik Bank DK har de seneste 10 år fulgt den gennemsnitlige ejendomseksponering for institutterne, som er endt i Finansiell Stabilitet.
- Eik Banki P/Fs ejendomseksponering har de seneste 10 år ligget under sektorens gennemsnitlige ejendomseksponering.

Indtjening i forhold til omkostninger, herunder nedskrivninger

- Eik Bank DK og Eik Banki P/F har begge generelt haft en lavere indtjening ift. omkostninger end sektoren.
- FS bankerne er ikke inddraget her, da de i sagens natur har haft langt større omkostninger og nedskrivninger end indtjening.

Anm.: Gruppe 1-4 er eksklusive institutter, der er endt i Finansiell Stabilitet