

Bestyrelsen og direktionen for Eik Banki P/F

27. september 2010

Ref. mma/th

J.nr.

Afgørelse vedrørende nedskrivninger på 4 engagementer i Eik Banki P/F

Sekretariat

FINANSTILSYNET
Århusgade 110
2100 København Ø

Indledning

Finanstilsynet foretog i forbindelse med en inspektion af Eik Bank A/S og EIK Banki P/F i september 2010 en gennemgang af bankernes engagementer. Det blev i den forbindelse konstateret, at der var væsentlig forskel på bankernes vurdering af behovet for nedskrivninger på 4 engagementer og tilsynets vurdering. Dels var der for nogle af engagementernes vedkommende forskel på vurderingen af, hvorvidt der var objektiv indikation for værdiforringelse på engagementerne, dels var der forskel på vurderingen af, hvorledes nedskrivningerne skulle beregnes.

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

**ØKONOMI- OG
ERHVERVS MINISTERIET**

1 engagement er et engagement i Eik Bank A/S, 2 engagementer er både engagementer i Eik Bank A/S og i Eik Banki P/F, mens 1 engagement er et engagement direkte i Eik Banki P/F. Denne afgørelse vedrører alene Eik Banki P/F, hvor de 3 engagementer i Eik Bank A/S indgår i koncernregnskabet, mens indvirkningen på moderselskabsregnskabet for disse engagementer alene fremkommer via målingen af kapitalandelen i Eik Bank A/S.

Da nedskrivningerne på de pågældende engagementer vurderes at have væsentlig betydning for Eik Banki P/F's egenkapital, er det valgt at behandle den regnskabsmæssige problemstilling vedrørende de pågældende engagementer isoleret set. Der er herved 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 fra sikkerheder.

Nedskrivningerne er vurderet i forhold til Eik Banki P/F's halvårsrapport for 1. halvår 2010. Inspektionen er foretaget med udgangspunkt pr. 30. juni 2010, men der er ved de konkrete opgørelser taget udgangspunkt i engagementer opgjort medio september 2010.

Der er herudover ikke taget stilling til de øvrige dele af bankens halvårsrapport for 1. halvår 2010 eller til bankens årsrapport for 2009.

Halvårsregnskabet for koncernen er aflagt efter de internationale regnskabsstandarder¹, herunder efter det oplyste præsenteret i overensstemmelse med IAS 34, lov om finansiel virksomhed², og IFRS-bekendtgørelsen³, mens halvårsregnskabet for moderselskabet er aflagt efter lov om finansiel virksomhed og regnskabsbekendtgørelsen⁴.

Da sagen vedrører bankens halvårsrapport for 1. halvår 2010, og da den som anført ovenfor er væsentlig, er den i medfør af § 83, stk. 2 og 3 i lov om værdipapirhandel⁵ og i medfør af § 8, stk. 3 i Fondsrådets forretningsorden⁶ forelagt Fondsrådet.

I forbindelse med vurderingerne bemærkes, at disse er baseret på Finanstilsynets sædvanlige praksis for vurdering af sikkerheder i fast ejendom.

Fondsrådets afgørelse

Det er Fondsrådets opfattelse, at Eik Banki P/F's halvårsrapport for 1. halvår 2010 indeholder fejl.

Dette skyldes 2 forhold:

1. at banken ikke i overensstemmelse med IAS 39 39.59 (for koncernregnskabet) har vurderet, at der pr. 30. juni 2010 var objektiv indikation for værdiforringelse på engagementet med koncern B og på engagement med koncern D.
2. at banken ved opgørelsen af nedskrivningerne på ovennævnte engagementer og de øvrige 2 engagementer har indregnet og målt nedskrivningerne på baggrund af beregninger, som Fondsrådet ikke finder er realistiske og derfor ikke er i overensstemmelse med IAS 39.63.

Den manglende indregning af nedskrivninger udgør 852,4 mio. kr. svarende til 63,3 % af egenkapitalen, hvilket vurderes at være væsentligt i forhold til bankens halvårsrapport for 1. halvår 2010.

¹ Som sat i kraft på Færøerne, jf. bekendtgørelse nr. 1120 af 24/11/2008 for Færøerne om internationale regnskabsstandarder

² Anordning nr. 830 af 30/8/2009 om ikrafttræden for Færøerne af lov om finansiel virksomhed

³ Bekendtgørelse nr. 1121 af 24/11/2008 for Færøerne om anvendelse af internationale regnskabsstandarder

⁴ Bekendtgørelse nr. 390 af 21/05/2008 for Færøerne om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

⁵ Lov om værdipapirhandel, jf. lovbekendtgørelse nr. 959 af 11. august 2010

⁶ Bekendtgørelse nr. 1120 af 30/11/2009 om forretningsorden for Fondsrådet.

På den baggrund skal Fondsrådet i medfør af § 83, stk. 2 og 3, i lov om værdipapirhandel⁷ påbyde Eik Banki P/F at udarbejde og offentliggøre korrigerende/supplerende information til halvårsrapporten for 1. halvår 2010, hvor:

1. Nedskrivningerne på de ovennævnte engagementer er beregnet ud fra en forudsætning om, at der er konstateret objektiv indikation for værdiforringelse på engagementet med koncern B og på engagementet med koncern D, jf. IAS 39.59.
2. Nedskrivningerne for alle 4 engagementer er indregnet og målt på baggrund af realistiske beregninger af de forventede fremtidige betalingsstrømme, jf. det i nærværende afgørelse af Fondsrådet vurderede og i overensstemmelse med IAS 39.63.

Da der er mulighed for, at engagementerne pr. 30. juni 2010 var indregnet og målt til andre beløb end ved inspektionen, skal banken ved opgørelsen udarbejde beregningerne med udgangspunkt i de pr. 30. juni 2010 indregnede engagementer.

Da der endvidere er mulighed for, at værdiforringelsen af engagementerne er sket på et tidligere tidspunkt end i første halvår 2010, skal Fondsrådet **påbyde** Eik Banki P/F, i forbindelse med udarbejdelsen af de korrigerende/supplerende oplysninger at tage stilling til, på hvilket tidspunkt, der er indtruffet objektiv indikation for værdiforringelse. Såfremt værdiforringelsen er indtrådt helt eller delvist i 2009 eller tidligere, skal den del af nedskrivningerne, der kan henføres til regnskabsåret 2009, indregnes som en korrektion til bankens egenkapital pr. 1. januar 2010, jf. IAS 8.42. Tidspunktet for indregningen af nedskrivningen har ingen betydning for forholdets væsentlighed og bankens egenkapital pr. 30. juni 2010. Fondsrådet skal endvidere **påbyde** banken at vurdere behovet for at udsende korrigerende/supplerende information til årsrapporten for 2009.

Fondsrådet skal endvidere henlede Eik Banki P/F's opmærksomhed på, at banken i henhold til § 27, stk. 1, i lov om værdipapirhandel mv. er forpligtet til at offentliggøre intern viden, jf. § 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 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 § 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,

⁷ Lov om værdipapirhandel, jf. lovbekendtgørelse nr. 959 af 11. august 2010

at denne viden behandles fortroligt. Hvis banken vælger at benytte § 27, stk. 6, skal der straks rettes henvendelse til Finanstilsynet.

Af den korrigerende/supplerende information skal det fremgå, at den tidligere offentliggjorte halvårsrapport indeholder fejl, hvorledes fejlene påvirker halvårsrapporten, herunder halvårsrapportens forskellige elementer, poster, noter mv. samt at den korrigerende/supplerende information offentliggøres efter påbud fra Fondsrådet. Der henvises til appendiks 1, hvor Fondsrådet har anført minimums- og formkrav til den korrigerende/ supplerende information.

Virksomhedens ledelse skal afgive en ledelsespåtegning omfattende den korrigerende/supplerende information.

Eik Banki P/F skal offentliggøre den korrigerende/supplerende information på samme måde som halvårsrapporten for 1. halvår 2010 blev offentliggjort, herunder som selskabsmeddelelse og på internettet. Endvidere skal den korrigerende/supplerende information indsendes til Finanstilsynet hurtigst muligt og senest den 15. oktober 2010.

Fondsrådet gør opmærksom på, at rådet har udsendt en vejledning om "virkning af Fondsrådets afgørelser om ændring af regnskabsinformation i års- og delårsrapporter". Vejledningen kan findes på Fondsrådets hjemmeside.

Klagevejledning

Denne afgørelse kan, senest 4 uger efter at afgørelsen er modtaget, indbringes for Erhvervsankenævnet, Kampmannsgade 1, Postboks 2000, 1780 København V, tlf. 33 30 76 22, jf. § 88, stk. 1, i lov om værdipapirhandel m.v.

Det følger af § 7 i bekendtgørelse om Erhvervsministeriets Erhvervsankenævnet, 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 hvert engagement behandlet efter følgende opbygning:

- Sagsfremstilling
- Fondsrådets vurdering

Det retlige grundlag fremgår af appendiks 2.

Generelt

Finanstilsynet foretog i forbindelse med en inspektion af Eik Bank A/S og EIK Banki P/F i september 2010 en gennemgang af bankernes engagementer. Det blev i den forbindelse konstateret, at der var væsentlig forskel på bankernes vurdering af behovet for nedskrivninger på 4 engagementer og tilsynets vurdering. Dels var der for 2 af engagementernes vedkommende forskel på vurderingen af, hvorvidt der var objektiv indikation for værdiforringelse på engagementerne, dels var der forskel på vurderingen af, hvorledes nedskrivningerne skulle beregnes.

De 3 af engagementerne er engagementer i Eik Bank A/S, 1 engagement er både engagement i Eik Bank A/S og i Eik Banki P/F, mens 1 engagement er et engagement direkte i Eik Banki P/F. Denne afgørelse vedrører alene Eik Banki P/F, hvor de 3 engagementer i Eik Bank A/S indgår i koncernregnskabet, mens indvirkningen på moderselskabsregnskabet alene fremkommer via målingen af kapitalandelen i Eik Bank A/S.

Finanstilsynet har i forbindelse med inspektionen drøftet den solvensmæssige vurdering af engagementerne med banken. Ved drøftelserne har man talt om nedskrivning og solvensbelastning samlet set.

Banken har på baggrund af drøftelserne i brev af 25. september 2010 sendt en indsigelse mod nedskrivning og solvensbelastning i Eik Bank Danmark A/S og en indsigelse mod nedskrivning af engagementet med koncern D i Eik Banki P/F.

Banken har haft udkast til afgørelse af 27. september 2010 i høring og har med mail af 27. september 2010 svaret herpå. Eik Banki P/F henviser i svaret til det til Finanstilsynet tidligere udleverede notat af 25. september 2010 og dokumentation om de pågældende engagementer og deres solvens- og regnskabsmæssige behandling i banken. Banken har herudover ikke indsigelser mod Finanstilsynets opgørelser. Banken anmoder dog om, at den stillede frist rykkes til den 15. oktober 2010 for at opnå fleksibilitet i forhold til den forestående kapitalrejsningsproces.

1. Engagement med koncern A u/konkurs

Sagsfremstilling

Eik Bank A/S har et samlet engagement med koncern A på 235,6 mio. kr. Bankens vurdering er, at nedskrivningerne kan opgøres til 27,3 mio. kr.

Finanstilsynet har på sin undersøgelse gennemgået engagementerne vedrørende koncern A og vurderer, at nedskrivningerne på de 6 lån i porteføljen udgør 162,3 mio. kr., hvilket er en mernedskrivning på 135,0 mio. kr.

Finanstilsynet og bankens vurdering fremgår nedenfor:

Mio. kr.	Engagement	Bankens vurdering		FT's vurdering	
		Sikkerhed	Nedskrivning	Sikkerhed	Nedskrivning
selskab Aa	66,0	47,3	4,3	44,3	21,7
selskab Ab	52,3	27,5	0,0	16,0	36,3
selskab Ac	109,2	19,6	15,0	13,0	96,2
selskab Ad	6,1	0,0	6,0	0,0	6,1
selskab Ae	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
selskab Af	2,0	0,0	2,0	0,0	2,0
I alt	235,6	94,3	27,3	73,3	162,3

Banken og tilsynets vurdering afviger betydeligt, for så vidt angår delengagementerne selskab Aa, selskab Ab og selskab Ac. Disse gennemgås nedenfor.

Eik Banki P/F har tillige et engagement på 182,4 mio. kr. med koncernen, hvor tilsynet har identificeret et nedskrivningsbehov på 68,3 mio. kr.

Selskaberne i koncern A blev erklæret konkurs på baggrund af begæringer fra Eik Bank A/S i juni 2010. Der forventes ikke dividendebetaling fra konkursboene. Eik Bank A/S' sikkerhed består af pantsatte ejendomme, grunde og byggeretter.

Banken bevilligede den 10. juni 2010 en forhøjelse af engagementet med 5,0 mio. kr. til løbende betaling af de på ejendommene løbende udgifter (svarende til en 2-3 måneder), i det omfang det tjener til at sikre bankens panter. Kreditten skal bl.a. benyttes til betaling af kreditinstitut 1's terminer. Der er yderligere ansøgt om en lejeindeståelse fra EIK Bank A/S overfor kreditinstitut 1 for at opretholde belåningen i koncernen.

Selskab Aa

Ejendommen består 13.500 m² grund med byggeret til primært boligformål. I henhold til godkendt lokalplan vil grunden kunne bebygges med 13.500 m² bolig. På grunden er der i øjeblikket lager og kontorbygninger med et samlet areal på 6.000 m², som skal nedrives.

Engagementet består af et 1. prioritetslån på 66,0 mio. kr. Banken har sikkerhed i grunden og byggeretterne på grunden.

Banken har foretaget en nedskrivning på 4,3 mio. kr. på engagementet og vurderer sikkerhedernes værdi til 47,3 mio. kr. Ved denne værdisætning er hver enkelt af de 13.500 byggeretter værdiansat til 3.500 kr.

Finanstilsynet vurderede i forbindelse med undersøgelsen sikkerhedernes værdi og nedskrivningsbehovet. Tilsynet reducerede i denne forbindelse værdien af sikkerhederne med 3 mio. kr., svarende til fremtidige omkostninger til nedrivning. På denne baggrund udgjorde Finanstilsynets vurdering af sikkerheden 44,3 mio. kr.

Blankoelementet kan efter nedskrivninger opgøres til 21,7 mio. kr. Banken har kun foretaget nedskrivning svarende til en mindre del af blankoelementet.

Selskab Ab

Der er tale om en ejendom indeholdende 18 ejerlejligheder, heraf 2 erhvervslejemål renoveret indenfor de seneste to år. I øjeblikket er 6 af ejerlejlighederne udlejet. Der er solgt 3 lejligheder, hvor provenuet er gået til nedbringelse af 1. prioritetslånet ydet af kreditinstitut 1. EIK Bank A/S forventer, at ejendommen bliver solgt indenfor en kort tidshorizont. Kreditinstituts 1's 1. prioritetslån udgør 38 mio. kr.

Bankens engagement er et 2. prioritetslån på 52,3 mio. kr. Eik Bank A/S har vurderet værdien af bankens sikkerhed til at udgøre 27,5 mio. kr. efter fradrag af 1. prioritetslån. Banken har til opgørelse af sikkerhedens værdi benyttet værdisættelsen fra salg af tilnærmelsesvis sammenlignelige ejerlejligheder, hvor lejlighederne er solgt til en kvadratmeterpris på 30.000 kr. Da lejlighederne i selskab Ab efter bankens vurdering er bedre beliggende og af højere standard, har banken benyttet en kvadratmeterpris på 35.000 for bolig og 30.000 for erhverv. Banken har oplyst, at en navngiven person og et selskab har udtrykt interesse for at erhverve ejendommen for 92 mio. kr., hvilket Finanstilsynet vurderer som værende væsentligt over dagsværdien. Banken har imidlertid ingen dokumentation for købstilbuddet.

Finanstilsynet har i forbindelse med undersøgelsen vurderet sikkerhedens værdi og nedskrivningsbehovet.

Ejendommens værdi kan med en årlig nettoleje på 2,5 mio. kr. og et afkastkrav på 4,5 pct. beregnes til ca. 54 mio. kr.

1.000 kr.	Værdi
6 lejligheder udlejes (599 m ² til 1.484 kr./m ²)	889
7 ledige lejligheder (1.349 m ² til 1.082 kr./m ²)	1.460
2 erhvervslejemål (274 m ² til 2.000 kr./m ²)	548
Bruttoleje	2.897
Omkostninger (15 pct.)	-434
Nettoleje	2.462
Værdi ved afkastkrav på 4,5 pct.	54.712
Tomgang et halvt år	-1.000
Værdi	53.712

Efter fradrag af kreditinstitut 1's 1. prioritetslån kan sikkerhedens værdi opgøres til 16 mio. kr. På denne baggrund har Finanstilsynet opgjort lånets blankoelement til 36,3 mio. kr.

Selskab Ac

Projektet omfatter 40.000 m² kontorbyggeri, som opføres i 3 etaper. Første etape omfatter 9.100 m² og blev færdiggjort i april 2009. Der er ikke indgået salgs- eller udlejningsaftaler, og byggeriet står i øjeblikket tomt.

Eik Bank A/S' engagement består af byggelån/driftskredit og garantier på i alt 109,2 mio. kr.

Kreditinstitut 1 har et 1. prioritetslån på 214,5 mio. kr., mens Eik Banki P/F har et lån på 96,0 mio. kr. med forrang før øvrige engagementer i Eik koncernen. Sikkerheder består af pant i ejer-/skadesløsbreve og byggeretter.

Banken har i brev af 25. september 2010 vurderet, at der er nedskrivninger på projektet på 15 mio. kr., samt at sikkerhedernes værdi kan opgøres til 19,6 mio. kr.

Finanstilsynet har i forbindelse med undersøgelsen vurderet nedskrivningsbehovet.

Ejendommens værdi kan med en årlig nettoleje på 14,7 mio. kr. og et afkastkrav på 5,75 pct. beregnes til ca. 256 mio. kr. Ved tillæg af værdi af byggeretter på i alt 90 mio. kr. og ved fradrag for et års tomgang kan en værdi af projektet på ca. 335 mio. kr. beregnes.

1.000 kr.	Værdi
Kontor (9.100 m2 af 1.350 pr. m2)	12.285
P-pladser (170 stk. af 1.200 pr. måned)	2.448
Nettoleje	14.733
Værdi ved afkastkrav på 5,75 pct.	256.226
Byggeretter af 15.000 m2 af 2.000 kr.	30.000
Byggeretter af 15.000 m2 af 4.000 kr.	60.000
Værdi inkl. byggeretter	346.226
Tomgang et år	-12.000
Værdi	334.226

Projektets betydelige foranstående gæld til kreditinstitut 1 og Eik Banki P/F betyder, at der refterer 23,7 mio. kr. efter fradrag heraf. Der foreligger aftale mellem Eik Banki P/F og Eik Bank A/S om, at sikkerheden skal deles med forholdet 45,43 pct. og 54,57 pct. På denne baggrund er det tilsynets opfattelse, at sikkerhedens værdi for Eik Bank A/S kan opgøres til 13,0 mio. kr.

På denne baggrund har Finanstilsynet opgjort blankoelementet i Eik Bank A/S' engagement til 96,2 mio. kr.

Eik Banki P/F har ligeledes et engagement med koncernen. Det meste af lånet er ydet til selskab Ac. En mindre del af engagementet svarende til 7,3 mio. kr. vedrører selskab Ae. Banken har i september 2010 nedskrevet 5,7 mio. kr. herpå. Det resterende engagement vedrører selskab Ac, og udgør 175,1 mio. kr. En del af engagementet med selskab Ac svarende til 96 mio. kr. har forrang for de øvrige selskaber i Eik Banki P/F koncernen. Finanstilsynet har identificeret et blankoelement på 68,3 mio. kr. i Eik Banki P/Fs engagement med selskab Ac.

Banken anfører i sin indsigelse af 25. september 2010, at man finder, at såvel tilsynets som bankens vurdering ligger indenfor et sandsynligt udfaldsrum, men at man mener, at tilsynet uden belæg anlægger en konsekvent kritisk vurdering på alle parametrene. Banken mener, at den anvendte afkastgrad på 5,75 pct. ligger i den høje ende i forhold til de vurderinger, som tilsynet anlagde i erhvervsankenævnskendelsen af 29. oktober 2009 trods ejendommens stand og beliggenhed. Hertil kommer, at værdien af byggeretterne er sat lavt i forhold til, at der i forbindelse med første etape er afholdt en række omkostninger til bl.a. arkitekt, der ifølge banken alt andet lige forøger værdien af byggeretterne.

Fondbådets vurdering

Der er som nævnt ikke uenighed om, hvorvidt der er objektiv indikation på værdiforringelse i dette engagement, men alene uenighed om nedskrivningernes størrelse baseret på vurderingen af værdien af sikkerhederne.

I henhold til IAS 39.63 skal den beløbsmæssige størrelse af tabet for lån og tilgodehavender indregnet til amortiseret kostpris måles som forskellen mellem aktivets regnskabsmæssige værdi og nutidsværdien af skønnede fremtidige pengestrømme diskonteret med det finansielle aktivs oprindelige effektive rente.

Af IAS 39. AG 84 fremgår det blandt andet, at beregningen af nutidsværdien af skønnede fremtidige pengestrømme fra et finansielt aktiv, som er stillet i pant, afspejler de pengestrømme, som kan hidrøre fra overtagelse af pantet med fradrag af omkostninger forbundet med erhvervelse og salg af pantet, uanset om sådan overtagelse af pantet er sandsynlig.

Selskab Aa

Banken har beregnet de samlede sikkerheder til byggeretterne vedrørende selskab Aa til 47,3 mio. kr. Dette er sket ud fra en vurdering, der tilsiger, at grunden inklusiv byggeret kunne værdiansættes til 3.500 kr. pr. m². Banken har imidlertid ikke taget højde for omkostninger forbundet med nedrivning af de eksisterende ejendomme på grunden. Dette vurderer Finanstilsynet vil medføre en omkostning i størrelsesordenen 3 mio. kr. Efter fradrag herfor udgør sikkerhedens værdi 44,3 mio. kr.

Banken har ikke kunnet dokumentere yderligere betalingsstrømme genereret ud fra dette delengagement ud over de betalingsstrømme, der genereres af sikkerhederne.

Dagsværdien af ejendommene er efter Fondsrådets vurdering det bedste skøn over nutidsværdien af de skønnede fremtidige pengestrømme fra sikkerhederne.

Da det som nævnt ovenfor fremgår af IAS 39.AG 84, at beregningen af nutidsværdien af skønnede fremtidige pengestrømme fra et finansielt aktiv, som er stillet i pant, afspejler de pengestrømme, som kan hidrøre fra overtagelse af pantet med fradrag af omkostninger forbundet med erhvervelse og salg af pantet, uanset om sådan overtagelse af pantet er sandsynlig, er det Fondsrådets vurdering, at den samlede nedskrivning af dette delengagement skal svare til det fulde blankoelement på 21,7 mio. kr.

Dette indebærer en yderligere nedskrivning på 17,4 mio. kr.

Selskab Ab

På trods af at Eik Bank Danmark A/S alene har 2. prioritetsgæld i ejendommen i selskabet, har banken vurderet, at der ikke er nedskrivningsbehov på engagementet. Banken baserer denne vurdering på, at der er indledt positive forhandlinger med en navngiven person (selskab) om et salg mod gældsovertagelse, og der forventes derfor ikke tab på engagementet.

Da banken ikke er i stand til at dokumentere købsinteressen fra selskabet, er det Fondsrådets vurdering, at disse forventninger og indikationer er for upræcise til at kunne retfærdiggøre en højere måling af sikkerheden, og dermed heller ikke kan indgå i rådets vurdering af nedskrivningsbehovet.

Vurderingen af sikkerhedens dagsværdi er foretaget af Finanstilsynets ejendomsinspektører og således udtryk for en vurdering, der tager udgangspunkt i inspektørernes brede kendskab til ejendomssektoren og den målestok, hvorefter pengeinstitutternes vurdering af sikkerheder i fast ejendom fastlægges. Efter rådets opfattelse er den foretagne vurdering af selskab Ab således udtryk for aktivets dagsværdi, og dermed som nævnt i forbindelse med engagementet selskab Aa det bedste skøn over nutidsværdien af de skønnede fremtidige pengestrømme fra sikkerheden.

Den vurdering af sikkerhedens værdi, som Finanstilsynet har fastsat, viser, at værdien af sikkerheden efter fradrag af foranstående lån alene udgør 16 mio. kr., og at der således er et engagement på 36,3 mio. kr., som ikke kan tilbagebetales, såfremt sikkerheden realiseres til den dagsværdi, som tilsynet har vurderet ejendommen i selskab Ab til. Da koncern A samtidig er erklæret konkurs og det ikke vurderes at være muligt at opnå dividende betaling, er det Fondsrådets vurdering, at den samlede nedskrivning af dette delengagement skal svare til fulde blankoelement vedrørende selskab Ab, hvilket indebærer en yderligere nedskrivning på 36,3 mio. kr.

Selskab Ac

I kreditindstillingen til bestyrelsen havde Eik Bank A/S værdisat sikkerheden vedrørende etape 1 af byggeriet til i alt 234,1 mio. kr. efter fradrag af kreditinstitut 1's foranstående gæld. Banken havde i den forbindelse benyttet et afkastkrav på 5,25 pct., nettoleje på 1.501 kr./m² samt en årlig leje pr. P-plads på 15.000 kr.

Banken har ifølge bilag 4 til bankens indsigelse mod Finanstilsynets vurdering af nedskrivninger og solvensbelastning i Eik Bank genberegnet de samlede sikkerheder til projektet vedrørende selskab Ac til at udgøre 19,6 mio. kr. Dette er efter fradrag af foranstående gæld.

Finanstilsynet har værdiansat sikkerheden til 13 mio. kr. ligeledes efter fradrag af foranstående gæld.

Banken havde foretaget en nedskrivning på engagementet på 15 mio. kr. pr. 30. juni 2010. Der er således et betydeligt blankoelement vedrørende projektet, som ikke kan forventes tilbagebetalt efter realiseringen af sikkerhederne, da debitor er erklæret konkurs, og det ikke vurderes realistisk at opnå dividende.

På denne baggrund er det Fondsrådets vurdering, at der skal foretages yderligere nedskrivning på 81,2 mio. kr., for så vidt angår Eik Bank A/S's engagement med selskab Ac, således at der er sket nedskrivning svarende til blankodelen af engagementet.

Eik Banki P/F har ligeledes et engagement med selskab Ac på 175,1 mio. kr. Da sikkerhederne efter fradrag af 1. prioritetsgæld til kreditinstitut 1 udgør 119,7 mio. kr., vurderes der ikke at være behov for nedskrivninger på den foranstående del af engagementerne med selskab Ac, der udgør 96,0 mio. kr. Der er et væsentligt blankoelement på den resterende del af engagementerne. Eik Banki P/F's sikkerhed på denne del af engagementet kan opgøres til 10,8 mio. kr. (45,43 % af 23,7 mio. kr. i resterende sikkerhed). Dette betyder, at Eik Banki P/F's nedskrivningsbehov kan opgøres til 68,3 mio. kr. svarende til blankoelementet.

2. Engagement med koncern B

Sagsfremstilling

Engagement i Eik Bank A/S	t.kr. 197.647
Engagement i Eik Banki P/F	t.kr. 65.940
Samlet engagement	<u>t.kr. 251.570</u>
Nedskrivninger	0

Koncernen består af et holdingselskab og 3 100 % ejede datterselskaber.

Engagementet består af finansiering af 28 ejendomme i land 1. En blandet portefølje med bolig- og kontorudlejningsejendomme med spredt detail i stueetagen.

Engagementet i Eik Bank A/S udgør i alt 197, 6 mio. kr. Der er ingen nedskrivninger p.t.

Ny nedskrivningsberegning fra Eik Bank A/S modtaget under undersøgelsen i uge 38 efter anmodning fra tilsynet viste et nedskrivningsbehov på 60,9 mio. kr.

Der er ligeledes engagement i Eik Banki P/F på 65,9 mio. kr. Efter det under gennemgangen oplyste vil hele engagementet i Eik Banki P/F blive nedskrevet.

Samlet set er der således tale om et engagement på 251,6 mio. kr.

Der er tale om 2. prioritetslignende finansiering i 3 datterselskaber. Førsteprioritetsfinansieringen er ydet af selskab Z (primært), selskab X og selskab Y.

Engagementet er en rekonstruktion af selskab F (person aa og person bb) efter, at de i 2009 fik problemer med at servicere deres gæld. Porteføljen blev solgt til person cc (94 %) og selskab dd (6 %). Eik Bank A/S konverterede ejendomsobligationer til koncernintern gæld.

Der er p.t. et driftsunderskud på t.kr. 800 pr. kv. Der er budgetteret med overskud, efter at porteføljen er optimeret (tomgang skal i gennemsnit under 15 %).

Selskab dd har i første halvdel af 2010 gennemført en due diligence af porteføljen, hvor der blev identificeret en række muligheder for at optimere porteføljen via reovering (den er p.t. misrøgtet) og genudlejning af tomme lejemål (flere ejendomme har en tocifret procentsats af tomme lejemål). Eik Bank A/S har tilkendegivet at ville stille den nødvendige likviditet til rådighed. En advokat i land 1 skal styre de løbende udbetalinger vedr. istandsættelsen.

Ifølge den seneste kreditindstilling pr. 2. juli 2010 var lånene oprindeligt uden pant, men man har nu taget pant på 14,0 mio. EUR (ca. svarende til 105,0 mio. kr.), lavet pantsætningsforbud (der dog ikke er tinglyst) og oprettet udbytteforbud. Pantet er i strid med lånebetingelserne med første prioritetslångiveren selskab Z, der derfor kun ville acceptere pantet, såfremt Eik Bank tiltrådte en interkreditor aftale, som er bindende indtil udgangen af 2013, hvorfor lånene forsøges forlænget tilsvarende.

Der kan også opstå behov for at supportere kapitalgrundlaget i en periode. Det er derfor indstillet, om nødvendigt, at 50,0 mio. kr. af bankens udestående konverteres til ansvarligt lån, egenkapital eller tilsvarende.

Ledelsen friholdes for evt. personligt erstatningsansvar som en del af aftalen.

Der er ansøgt om 40,5 mio. kr. til finansiering af istandsættelserne – beløbet er ikke trukket, da de er søgt under forudsætning af bevilling af aflastnings-

garanti på 45,0 mio. kr. fra Eik Banki P/F, der er ligeledes ansøgt om t.kr. 2.300 til oprullende renter i de kommende 3½ år i Eik Banki P/F.

Eik Bank A/S har i indsigelse af 25. september 2010 anført, at banken ikke er enig med Finanstilsynet i, at der skal nedskrives på engagementet. Banken anfører, at den i udpræget grad har stabiliseret denne sag på ejersiden, administrationsdelen (ny administrator) og på afdækning af ejendomsporteføljens substans.

Banken anfører videre, at den sammen med administrator har identificeret porteføljens væsentligste udfordringer, og lokaliseret disse til primært at koncentrere sig om en større ejendom. Dette medfører, at istandsættelsesindsatsen vurderes overskuelig og gennemførbare. Handlingsplanen er straks at bringe den pågældende ejendom op til nutidig standard. For de resterende ejendomme tilføjes der ligeledes de nødvendige ressourcer og istandsættelse af enkelte lejemål, hvor dette vurderes som værende værdiskabende. Det er forventningen, at de planlagte istandsættelsesarbejder og ikke mindst den markant stærkere administration af porteføljen vil medføre en reduktion af porteføljens tomgang og dermed en successiv forbedring af såvel cashflow som ejendomsværdi.

Banken vurderer på baggrund af ovenstående, at engagementet er i en positiv proces og at sandsynligheden for en attraktiv værdiforøgelse er til stede.

På møde i Finanstilsynet den 26. september 2010 har banken yderligere anført, at den ikke mener, at der er objektiv indikation for værdiforringelse på engagementet.

Fondbådets vurdering

Der er som nævnt p.t. et løbende driftsunderskud på t.kr. 800 pr. kvartal, Eik Bank A/S har selv ved beregning af nedskrivninger på anmodning fra tilsynet identificeret et nedskrivningsbehov på 60,9 mio. kr., svarende til godt 30 % af det samlede engagement i Eik Bank A/S, og engagementet søges udvidet med 40,5 mio. kr. til istandsættelse med henblik på at kunne forbedre det fremtidige cashflow. Hertil kommer, at rekonstruktionen, ud over de ændrede ejerforhold, først lige er startet op, og der er ingen garantier for, at planerne for optimering af ejendommene kan eller vil blive overholdt. Som følge af ovennævnte er det Fondbådets vurdering, at der er objektiv indikation for værdiforringelse på engagementet i henhold til IAS 39 59, idet låntager må vurderes at være i væsentlige økonomiske vanskeligheder (IAS 39.59 a).

Som det fremgår af ovenstående har Eik Banki P/F da også oplyst, at banken har til hensigt at nedskrive sin del af engagementet på 65,9 mio. kr.

For så vidt angår målingen af udlånet og hermed beregningen af nedskrivningen er der store usikkerheder forbundet hermed.

En nedskrivning af hele EIK Banki P/F's direkte engagement på 65,9 mio. kr., og en nedskrivning på 60,9 mio. kr. af Eik Bank A/S's engagement medfører en samlet nedskrivning på 126,8 mio. kr. opgjort af banken selv.

For så vidt angår den resterende del af engagementet på 124,8 (251,6 – 126,8), er det umiddelbart Fondsrådet vurdering, at der er yderligere behov for en nedskrivning af dette. Denne vurdering er foretaget på baggrund af det store løbende driftsunderskud, som ejendommene p.t. genererer, og på baggrund af, at forudsætningen for optimering af ejendomsporteføljen og dermed for budgettet er, at banken yder yderligere lån på 40,5 mio. kr. Henset til Eik Bank A/S økonomiske og solvensmæssige situation blandt andet som følge af det i denne afgørelse beskrevne nedskrivningsbehov er det efter Fondsrådets vurdering tvivlsomt, om man kan lægge denne forudsætning til grund for beregningen. Hertil kommer, at banken efter det oplyste alene har 2. prioritets pant.

Det er på den baggrund Fondsrådets vurdering, at der er behov for nedskrivning af hele engagementet på 251,6 mio. kr.

3. Koncern C

Sagsfremstilling

Selskab G, der er moderselskab i koncernen, blev rekonstrueret i 2009. Ejerkredsen består nu af selskab ee (6 pct.), selskab ff (15 pct.), selskab gg (27,5 pct.), selskab hh (31,6 pct.) og Eik Bank A/S (19,9 pct.).

Selskab G havde ved udgangen af 2009 en negativ egenkapital på 209,2 mio. kr. svarende til 8,26 pct. af den bogførte værdi af investeringsejendommene. Resultatet for 2009 for koncernen var ligeledes negativt med et underskud på 379,5 mio. kr. efter værdireguleringer af ejendomme (på 145,9 mio. kr.).

Banken og Finanstilsynet er enige om, at der er objektiv indikation på værdiforringelse på engagementet. Banken havde ikke pr. 30. juni 2010 foretaget nedskrivning på engagementet.

Engagementet udgør i alt 188,5 mio. kr. fordelt som følger:

- Lån på 107,3 mio. kr. ydet til koncernens holdingselskab G til finansiering af aktiekapital/ansvarlig lånekapital i diverse koncernrelaterede ejendomsselskaber.
- Lån på 40,5 mio. kr. ydet til koncernen
- Kreditfacilitet på 19,4 mio. kr. ydet til selskab ii etableret som led i rekonstruktionen.
- Lån på 20 mio. kr. ydet til selskab jj.
- Kautionsstilling af Eik Bank A/S overfor bank kk vedrørende selskab jj.

Ejerandelen i koncernen på 19,9 pct. er optaget til en værdi på 0 kr.

Banken opgør værdien af sikkerheder til 127,6 mio. kr. Sikkerhederne er fordelt som følger:

- 50 pct. af kapitalen i selskab ll samt transport i ansvarligt lån på 30,9 mio. SEK 11 ejendomme
- 10 pct. af kapitalen i selskab mm
- 15 pct. af kapitalen i selskab nn samt transport i ansvarligt lån på 34,1 mio. SEK. (26 ejendomme i land 2, 3 og 4 ydet af selskab G.
- Aktiepant og intercreditoraftale indirekte pant i 3 retalejendomme i land 3 en pari passu konstruktion med selskab gg efterstillet lån til en bank .
- 25 pct. af kapitalen i selskab jj samt 20,0 mio. kr. i ejerpantebrev.
- Transport i ansvarligt lån 115.000 SEK ydet af selskab G til selskab pp (13 retail ejendomme)

Det bemærkes, at sikkerhederne i langt de fleste tilfælde er koncerninterne eller som i tilfældet med aktiepant i 3 ejendomme efterstillet anden gæld.

Banken har i sin indsigelse mod Finanstilsynets beregning af nedskrivning og solvensbelastning af 25. september 2010 foretaget en nedskrivningsberegning på engagementet. Man har i den opstillede betalingsrække vurderet, at det vil være muligt at frasælge bankens sikkerheder i form af unoterede kapitalandele i en række af selskab G's datterselskaber i et forløb frem til juni 2013. Banken har på baggrund af de opstillede betalingsrækker identificeret et nedskrivningsbehov på 28,3 mio. kr. I den opstillede betalingsrække antages Eik Bank A/S' sikkerhed i selskab pp solgt for 46,9 mio. kr., kapitalen i selskab nn solgt for 65,6 mio. kr., kapital i selskab ll solgt for 42 mio. kr. samt ejerpantebrevet i selskab jj solgt for 20 mio. kr.

Værdisætningen af bankens frasalg af selskab pp tager udgangspunkt i en konkret ejendom, hvor fraflytningen af en større lejer har medført, at førsteprioritets långiveren qq har meddelt, at de ikke ønsker at forlænge lånet efter d. 30. september 2010. Selskabet qq har i øvrigt indefrosset alle cash-flows i ejendommen i denne forbindelse. Der forhandles nu i aktionærkred-

sen om at udskille denne ejendom af selskabet med en finansiering, hvor selskab qq fortsat har 1. prioritet med et lån på 404 mio. SEK, selskab hh har 2. prioritet med et lån på 140 mio. SEK og Eik Bank A/S har 3. prioritet med et lån på 58 mio. SEK. Man har indledt forhandlinger med en ny lejer, hvilket imidlertid vil kræve ombygning for skønsmæssigt 100 mio. SEK. Efter ombygning og udlejning vurderer banken, at ejendommen har en værdi på 715 mio. SEK, hvorfor banken vurderer, at dens 3. prioritetslån vil være dækket. På denne baggrund har banken værdisat sikkerheden til 58 mio. SEK svarende til 46 mio. kr.

Værdisætningen af bankens sikkerhed i selskab nn er en sammenvejning af bankens 15 pct. ejerskab af kapitalen i selskabet og transporten i et ansvarligt lån på 34,1 mio. SEK ydet koncerninternt fra selskab G. Banken argumenterer, at selvom selskab nn realiserede et underskud på 6,4 mio. SEK i 2009, så havde selskabet en positiv pengestrøm fra driften på 33,3 mio. SEK. Dette var en følge af, at underskuddet skyldtes værdiregulering af fast ejendom. Eik Bank A/S har via sin ejerandel indirekte adgang til 15 pct. af dette positive cash flow. Banken vurderer, at disse likvider vil kunne servicere en gæld på 39,0 mio. kr. For så vidt angår transport i ansvarligt lån på 34,1 mio. SEK (26,6 mio. kr.) argumenterer banken for, *at den positive egenkapital tilsiger, at der kan tillægges fuld regnskabsmæssig værdi til det pantsatte ansvarlige lån.* Samlet set medfører dette, at banken tillægger sikkerheden vedrørende selskab nn en værdi på 65 mio. kr. (39+26).

Værdisætningen af bankens sikkerhed i selskab ll er en sammenvejning af bankens 50 pct. ejerskab af kapitalen i selskabet og transporten i et ansvarligt lån på 30,9 mio. SEK ydet koncerninternt fra selskab G. Også selskab ll realiserede et underskud i 2009 på 56,5 mio. SEK. Da en stor del af underskuddet hidrørte fra værdiregulering af fast ejendom, så havde selskabet en positiv pengestrøm fra driften. Eik Bank A/S har via sin ejerandel indirekte adgang til et likvidt resultat på 1,8 mio. kr. Banken vurderer, at disse likvider vil kunne servicere en gæld på 18,0 mio. kr. For så vidt angår transport i ansvarligt lån på 30,9 mio. SEK (24,0 mio. kr.) argumenterer banken for, *at den positive reelle egenkapital tilsiger således, at det banken tiltransporterede ansvarlige lån vil kunne indbringe fuld værdi.* Samlet set medfører dette, at banken tillægger sikkerheden vedrørende selskab ll en værdi på 42 mio. kr. (18+24).

På baggrund af en nettolejeindtægt på 24,8 mio. kr. er det Eik Bank A/S' vurdering, at pantebrevet i selskab jj kan tillægges fuld værdi på 20 mio. kr.

Fondbådets vurdering

Finanstilsynet har vurderet sikkerhedsstillelse og blankoelement i Eik Bank A/S' engagement med koncern C.

Af den række sikkerheder, som banken har i koncernen, tillægger tilsynet umiddelbart alene sikkerheden i relation til selskab jj værdi. Der er tale om erhvervslokaler med en god placering, hvorfor tilsynet er enig med banken i værdisætning på 20 mio. kr. af ejerpantebrevet.

For så vidt angår værdien af sikkerheden i selskab pp tager denne efter rådets vurdering afsæt i nogle optimistiske og ikke særligt sandsynlige forudsætninger. Det forudsættes, at aktionærerne får tilsagn om udlejning af lokalerne, at man kan få finansieret en betydelig ombygning af den berørte ejendom, og endeligt at man kan realisere en ejendomsværdi på 715 mio. SEK ved frasalget i begyndelsen af 2012. Hertil kommer, at banken har 3. prioritetslån i ejendommen som kun lige akkurat er dækket ved frasalget til 715 mio. SEK, hvilket medfører, at en sikkerhedsværdi i størrelsesordenen 42 mio. kr. ikke vurderes at være realistisk.

Værdisætningen af de resterende sikkerheder tager afsæt i størrelsen af den gæld, som de likvider, som henholdsvis selskab nn og selskab ll genererer, kan servicere, samt hvilken regnskabsmæssig værdi som Eik Bank A/S kan tillægge transport af koncerninterne lån til selskaberne. Det fremgår af IAS 39.AG84, at beregningen af nutidsværdien af skønnede fremtidige pengestrømme fra et finansielt aktiv, som er stillet i pant, skal afspejle de pengestrømme, som kan hidrøre fra overtagelse af pantet med fradrag af omkostninger forbundet med erhvervelse og salg af pantet, uanset om sådan overtagelse af pantet er sandsynlig. Det er Fondsrådets vurdering, at Eik Bank ved sin opgørelse af sikkerheder i selskab nn og selskab ll ikke har taget afsæt heri.

Det er Fondsrådets vurdering, at det ikke er muligt på det foreliggende grundlag, at tillægge sikkerhederne vedrørende selskab pp, selskab nn og selskab ll værdi. På den baggrund kan værdien af sikkerheder vedrørende engagementet koncern C opgøres til 20 mio. kr. Dette betyder, at blankoelementet vedrørende engagementet kan opgøres til 168,5 mio. kr., som banken pålægges at nedskrive.

4. Engagement med koncern D

Sagsfremstilling

Der er tale om et engagement direkte i Eik Banki P/F på 250 mio. kr, hvoraf der er trukket et beløb på 219 mio. kr.

Banken er ikke enig med Finanstilsynet om, at der er objektiv indikation for værdiforringelse på dette engagement.

Selskabet ejer og driver 8 indkøbs- og shoppingcentre placeret geografisk spredt i land 1. Oprindeligt var selskabet ejet af fond 1 og fond 2, mens Eik Banki P/F, bank ss og fond 2 finansierede selskabet sammen med 1. prioritethaveren selskab tt. Eik Banki P/F overtog efterfølgende fond 2's og bank ss's ejerandel og udlån til underkurs.

Finanstilsynet vurderede ved inspektionen, at hele engagementet skulle nedskrives eller solvensreserveres. Banken har vurderet, at engagementet ikke indebærer særlig risiko.

Banken har i indsigelse af 25. september 2010 anført, at der foreligger en samlet ombygnings- og renoveringsplan, som efter bankens opfattelse vil øge muligheden for bedre lejere og større tilgang af kunder i centrene og dermed via en del omsætningsbestemte lejekontrakter en forøget lejeindtægt, der vil øge den samlede værdi af ejendommene.

Nye budgetter som følge heraf forventes at foreligge i november 2010.

Banken oplyser, at den har et tæt samarbejde med 1. prioritets panthaver selskab tt om projektet og blandt andet har udskiftet forvalteren. Endvidere har selskab tt ifølge banken udtrykt villighed til at lave en ny finansieringsaftale af den samlede gæld af ejendommene, herunder udskydelse af afdrag og nedsættelse af renteniveauet.

Det er bankens vurdering, at alt dette indebærer, at selskabet vil være i stand til at servicere bankens lån.

Banken har endvidere opgjort ejendommenes værdi til at udgøre mellem 157 mio. kr. og 179,6 mio. kr.

I den forbindelse har banken anført, at med et afkastkrav på 6,25 % i forhold til den nuværende budgetterede leje, vil ejendommenes værdi være 163 mio. euro, hvilket svarer til niveauet for den samlede gæld.

Banken finder som følge af ovennævnte ikke, at der skal nedskrives på engagementet.

Fondbådets vurdering

Det er Fondbådets vurdering, at hele projektet er forbundet med en betydelig usikkerhed, og at der, dels som følge heraf dels som følge af, at der endnu ikke foreligger budgetter, er en betydelige usikkerhed i forbindelse med vurderingen af de fremtidige betalingsstrømme fra ejendommene.

Fondbrådet har som følge heraf inddraget dagsværdien af ejendommene ved vurderingen af de forventede fremtidige betalingsstrømme. Fondbrådet har ved denne vurdering blandt andet taget udgangspunkt i afkastprocenter opgjort af Finanstilsynets ejendomsinspektører. Finanstilsynets ejendomsinspektører foretager en løbende overvågning af markedsudviklingen i land 1 og baserer sig blandt andet på opgjorte afkastprocenter fra det internationale ejendomsresearchfirma uu, som offentliggør afkastprocenter for andre ejendomme end boligudlejningsejendomme, herunder specielt kontorejendomme, retail ejendomme samt produktions- og lagerejendomme, baseret på en løbende overvågning af handler i land 1. Herudover baserer ejendomsinspektørerne sig på internationale ejendomsresearchfirmaer vv og xx samt kreditinstitut 2 suppleret med egne erfaringer indhentet ved undersøgelser, herunder gennemgang af en mængde vurderingsrapporter udført af forskellige eksperter i land 1. Der er således tale om afkastkrav baseret på materiale, der også lægges til grund ved beregninger af dagsværdier på ejendomme i andre pengeinstitutter.

På baggrund af disse afkastprocenter, ejendomsinspektørernes erfaringer i øvrigt og henset til den betydelige usikkerhed, der er om niveauet for de fremtidige lejeindtægter, herunder at de i bankens opgørelse anvendte nettolejeindtægter er højere end de nuværende, selv om de dog ikke fuldt ud svarer til bankens forventninger til de fremtidige lejeindtægter, er det Fondbrådets vurdering, at det vil være mere realistisk at anvende en afkastprocent på 7,5 %. Dette indebærer, at værdien af centrene nogenlunde kommer til at svare til gælden til selskab tt på 135 mio. euro.

Da ovenstående vurdering af de fremtidige betalingsstrømme fra ejendommene indikerer, at koncern D ikke vil kunne tilbagebetale sine kreditorer, er det Fondbrådets vurdering, at debitor må anses for at være i væsentlige økonomiske vanskeligheder, og at der dermed, jf. IAS 39.59 er objektiv indikation for værdiforringelse på engagementet.

Henset til ovenstående er det Fondbrådets vurdering, at der er et nedskrivningsbehov på den trukne del af engagementet, svarende til 219 mio. kr., da selskab tt har 1. prioritetsgælden.

Samlet vurdering af væsentlighed for alle 4 engagementer

Nedenstående tabel viser for de 4 engagementer, hvad der er nedskrevet i halvårsrapporten 1. halvår 2010, samt en beregning af nedskrivningen, hvis det lægges til grund, at der er objektiv indikation for værdiforringelse på alle 4 engagementer, og at nedskrivningerne er opgjort i henhold til de ovenstående vurderinger.

Mio. kr.	Nedskrivninger i halvårsrapport	Rådets vurdering af nedskrivningsbehov	Yderligere nedskrivning
Koncern A	27,3	230,6	203,3
Koncern B	0,0	261,6	261,6
Koncern C	0,0	168,5	168,5
Koncern D	0,0	219,0	219,0
I alt	27,3	879,7	852,4

Den manglende indregning af nedskrivninger på de 852,4 mio. kr. svarer til 63,3 % af egenkapitalen, hvilket vurderes at være væsentligt i forhold til bankens halvårsrapport for 1. halvår 2010.

Mads Mathiassen
Kontorchef

Tine Heerup
Vicekontorchef

Appendiks 1 – minimums- og formkrav til korrigerende/supplerende information

Den af bankens udarbejdede korrigerende/supplerende information til halvårsrapporten for 1. halvår 2010 skal opstilles, så den giver regnskabsbrugerne et klart og overskueligt billede af de korrigerede fejls indvirkning på kvartalsrapporten.

Af den korrigerende/supplerende information skal det fremgå, at den tidligere offentliggjorte halvårsrapport indeholder fejl, hvorledes at fejlene påvirker halvårsrapporten, herunder halvårsrapportens forskellige elementer, poster, noter mv. samt at den korrigerende/supplerende information offentliggøres efter påbud fra Fondsrådet.

Banken skal i den korrigerende/supplerende information vise, hvorledes korrektionen i henhold til ovennævnte afgørelse påvirker halvårsrapporten for 1. halvår 2010. Dette skal banken vise ved at opstille en fuldstændig resultatopgørelse og balance med tre kolonner: "de oprindelige tal", "de korrigerede tal" og "forskellen". Banken skal ligeledes vise ændringerne i de 3 kolonner for alle noter, som påvirkes af korrektionen.

Fremgangsmåden ved opstillingen af de tre kolonner kan skitseres således:

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2010 – 30. juni 2010			
	Oprindelig	Korrigeret	Forskel
Nedskrivning på udlån og tilgodehavender	X	Y	Z
Resultat før skat	X	Y	Z
Skat	X	Y	Z
Resultat efter skat	X	Y	Z

Balance pr. 30. juni 2010			
	Oprindelig	Korrigeret	Forskel
Udlån og andre tilgodehavender til amortiseret kostpris	X	Y	Z
Aktiver i alt	X	Y	Z
Egenkapital	X	Y	Z
Passiver i alt	X	Y	Z

Felter markeret med "X" viser de oprindelige tal. Felter markeret med "Y" viser de korrigerede tal og "Z" viser forskellen mellem de oprindelige tal og de korrigerede tal.

Appendiks 2 – Retligt grundlag

I lov om værdipapirhandel er anvendt: § 27, stk. 1 og 6, § 83, stk. 2-3:

Af § 27, stk. 1 fremgår det:

En udsteder af værdipapirer, der er optaget til handel på et reguleret marked her i landet, i et andet land inden for Den Europæiske Union eller i et land, som Fællesskabet har indgået aftale med på det finansielle område for værdipapirer, eller for hvilke der er indgivet anmodning om optagelse til handel på et sådant marked, skal hurtigst muligt offentliggøre intern viden, jf. § 34, stk. 2, såfremt denne viden direkte vedrører udstederens virksomhed. Udstederen er forpligtet til at offentliggøre sådan viden umiddelbart efter, at de pågældende forhold foreligger eller den pågældende begivenhed er indtrådt, selv om forholdet eller begivenheden endnu ikke er formaliseret. Betydelige ændringer i allerede offentliggjort intern viden skal offentliggøres umiddelbart efter, at disse ændringer er indtrådt, og gennem den samme kanal, som blev anvendt ved offentliggørelsen af den oprindelige information.

Af § 27, stk. 6 fremgår det:

”En udsteder kan på eget ansvar udsætte offentliggørelsen af intern viden i henhold til stk. 1 for ikke at skade sine berettigede interesser, forudsat at dette ikke vil kunne vildlede offentligheden og udstederen kan sikre, at denne viden behandles fortroligt. Berettigede interesser efter 1. pkt. kan især vedrøre:

1) Igangværende forhandlinger eller tilsvarende forhold, hvor offentliggørelse vil kunne påvirke disse forhandlinger udfald eller normale forløb. Hvis udstederens finansielle levedygtighed er i alvorlig og overhængende fare, uden at der dog er indgivet begæring om konkurs eller om åbning af tvangsakkord, kan offentliggørelsen af intern viden alene udsættes i en begrænset periode, og kun såfremt en sådan offentliggørelse vil medføre alvorlig skade for de eksisterende og potentielle aktionærers interesser ved at underminere afslutningen af bestemte forhandlinger, der har til formål at sikre udstederens rentabilitet på lang sigt.

2) Beslutninger eller kontrakter, der er truffet eller indgået af en udsteders ledelse, hvor det er nødvendigt med godkendelse fra et andet selskabsorgan hos udstederen, for at beslutningen eller kontrakten kan få virkning. 1. pkt. finder alene anvendelse, hvis offentliggørelse af den trufne beslutning eller indgåelsen af kontrakten, forinden godkendelsen foreligger, vil medføre risiko for, at investorerne ikke foretager en korrekt vurdering af den offentliggjorte information”.

Af § 83 stk. 2-3 fremgår:

”

Stk. 2. Fondsrådet skal for udstedere af værdipapirer, der er optaget til handel på et reguleret marked, kontrollere, at reglerne for finansiell information i årsrapporter og delårsrapporter i §§ 183-193 i lov om finansiell virksomhed, i §§ 55-56 i lov om investeringsforeninger og specialforeninger samt andre kollektive investeringsordninger m.v. og årsregnskabsloven er overholdt.

Fondbrådet skal tillige kontrollere, at regler udstedt i medfør af § 196 i lov om finansiel virksomhed, § 68 i lov om investeringsforeninger og specialforeninger samt andre kollektive investeringsordninger m.v. og årsregnskabsloven er overholdt, ligesom Fondbrådet kontrollerer overholdelse af bestemmelserne i Europa-Parlamentets og Rådets forordning om anvendelse af internationale regnskabsstandarder. Fondbrådet udøver i den forbindelse de beføjelser, der er tillagt Finanstilsynet i henhold til § 197 i lov om finansiel virksomhed og § 69 i lov om investeringsforeninger og specialforeninger samt andre kollektive investeringsordninger m.v., og de beføjelser, der er tillagt Fondbrådet i henhold til § 159 a i årsregnskabsloven. Finanstilsynet og Erhvervs- og Selskabsstyrelsen virker som sekretariat for Fondbrådet og optræder på dets vegne i den forbindelse.

Stk. 3. Kontrollen efter stk. 2 omfatter også kontrol af reglerne for finansiel information i års- og delårsrapporter fra udstedere fra lande uden for Den Europæiske Union, som Fællesskabet ikke har indgået aftale med på det finansielle område, som disse regler er fastlagt i den regnskabslovgivning, de pågældende udstedere er omfattet af, jf. § 27, stk. 7. Ved udførelsen af kontrollen kan Fondbrådet

- 1) yde vejledning,
- 2) påtale overtrædelser,
- 3) påbyde, at fejl skal rettes, og at overtrædelser skal bringes til ophør, og
- 4) give påbud om ændring af et forhold, herunder påbud om offentliggørelse af ændrede eller supplerende oplysninger”.

I IFRS som sat i kraft på Færøerne, jf. bekendtgørelse nr. 1120 af 24/11/2008 for Færøerne om internationale regnskabsstandarder er følgende bestemmelser anvendt: IFRS 8.42, IAS 39.59, IAS 39.63, og IAS 39 AG 84.

Af IFRS 8.42 fremgår det:

”I henhold til afsnit 43 skal en virksomhed korrigere væsentlige fejl vedrørende tidligere regnskabsår med tilbagevirkende kraft i det første årsregnskab, der godkendes til offentliggørelse, efter fejlen er opdaget, ved at: a) tilpasse sammenligningstal for det eller de præsenterede tidligere regnskabsår, hvor fejlen forekommer, eller b) tilpasse primosaldi for aktiver, forpligtelser og egenkapital for det første præsenterede tidligere regnskabsår, hvis fejlen er opstået før det første præsenterede tidligere regnskabsår.”

Af IAS 39.59 fremgår det:

”Et finansielt aktiv eller en gruppe af finansielle aktiver er udelukkende værdiforringet, og der er udelukkende opstået tab ved værdiforringelse, hvis der er klar indikation af værdiforringelse som følge af en eller flere begivenheder, som er indtruffet efter første indregning af aktivet (en »tabsgivende begivenhed«), og den tabsgivende begivenhed (eller begivenheder) har en virkning på de skønnede fremtidige pengestrømme fra det finansielle aktiv eller gruppen af finansielle aktiver, som kan skønnes pålideligt. I nogle tilfælde er det ikke muligt at identificere en enkeltstående, isoleret begivenhed, som har forårsaget værdiforringelsen. Det er snarere den samlede virkning af flere begivenheder, som kan have forårsaget værdiforringelsen.

Forventede tab som følge af fremtidige begivenheder, uanset hvor sandsynlige de er, indregnes ikke. Klar indikation af, at et finansielt aktiv eller en gruppe af aktiver er værdiforringede, omfatter observerede data om følgende tabsgivende begivenheder, som indehaveren af aktivet bliver gjort opmærksom på:

- a) udsteders eller den forpligtedes væsentlige økonomiske vanskeligheder
- b) kontraktbrud, såsom misligholdelse af forpligtelsen til at betale renter eller afdrag
- c) nedslag fra långiver til låntager af økonomiske eller juridiske årsager forbundet med låntagers økonomiske vanskeligheder, som långiver ellers ikke ville have overvejet
- d) stigende sandsynlighed for låntagers konkurs eller anden økonomisk omstrukturering,
- e) bortfald af et aktivt marked for det finansielle aktiv grundet økonomiske vanskeligheder, eller
- f) observerede data, som indikerer, at der er et målbart fald i de skønnede fremtidige pengestrømme fra en gruppe af finansielle aktiver efter første indregning af disse aktiver, selvom dette fald endnu ikke kan henføres til de enkelte finansielle aktiver i gruppen, herunder:
 - i) negativ udvikling i låntageres betalingsstatus i gruppen (eksempelvis et stigende antal forsinkede betalinger eller et stigende antal kreditkortlånere, som har nået deres kreditmaksimum, og som betaler den månedlige minimumsydelse), eller
 - ii) nationale eller regionale økonomiske forhold, som falder sammen med misligholdelse vedrørende aktiverne i gruppen (eksempelvis stigende arbejdsløshed i låntagerens geografiske område, faldende ejendomspriser vedrørende lån i fast ejendom i det relevante område, faldende oliepriser vedrørende låneaktiver til olieproducenter, eller negativ udvikling i branche-forhold, som påvirker låntagere i gruppen)".

Af IAS 39.63 fremgår det:

"Hvis der er klar indikation af, at der er opstået et tab ved værdiforringelse af lån og tilgodehavender eller hold-tiludløb-investeringer indregnet til amortiseret kostpris, skal den beløbsmæssige størrelse af tabet måles som forskellen mellem aktivets regnskabsmæssige værdi og nutidsværdien af skønnede fremtidige pengestrømme (med undtagelse af fremtidige kredit-tab, som endnu ikke er opstået) diskonteret med det finansielle aktivs oprindelige effektive rente (dvs. den effektive rente beregnet ved første indregning). Aktivets regnskabsmæssige værdi skal reduceres enten direkte eller ved anvendelse af en hensættelseskonto. Tabets beløbsmæssige størrelse skal indregnes i resultatet".

IAS 39, AG 84 fremgår det:

"Værdiforringelse af et finansielt aktiv, som er indregnet til amortiseret kostpris, måles på grundlag af det finansielle instruments oprindelige effektive rentesats, idet diskontering med den aktuelle markedsrente i realiteten ville

medføre måling til dagsværdi af finansielle aktiver, som ellers skulle måles til amortiseret kostpris. Hvis vilkårene for et lån, tilgodehavende eller en hold-til-udløb investering genforhandles eller på anden måde ændres på grund af økonomiske vanskeligheder hos låntager eller udsteder, skal værdiforringelse måles på grundlag af den oprindelige effektive rentesats, før vilkårene blev ændret. Pengestrømme tilknyttet kortfristede tilgodehavender diskonteres ikke, hvis virkningen af en diskontering er uvæsentlig. Hvis lånet, tilgodehavendet eller hold-til-udløb-investeringen er variabelt forrentet, er diskonteringssatsen ved måling af eventuelle tab ved værdiforringelse i henhold til afsnit 63 den aktuelle effektive rentesats (eller de aktuelle rentesatser) i henhold til kontrakten. Som en praktisk foranstaltning kan kreditor måle værdiforringelsen af et finansielt aktiv, som indregnes til amortiseret kostpris, på basis af et instruments dagsværdi ved anvendelse af en observeret markedskurs. Beregningen af nutidsværdien af skønnede fremtidige pengestrømme fra et finansielt aktiv, som er stillet i pant, afspejler de pengestrømme, som kan hidrøre fra overtagelse af pantet med fradrag af omkostninger forbundet med erhvervelse og salg af pantet, uanset om sådan overtagelse af pantet er sandsynlig”.