

Bestyrelsen og direktionen for
Østjydsk Bank A/S
Østergade 6
9550 Mariager

Afgørelse vedrørende regnskabskontrol af Østjydsk Bank A/S' årsrapport for 2014, halvårsrapport for 1. halvår 2015 og kvartalsrapport for 1. – 3. kvartal 2015

Finanstilsynet har foretaget en regnskabskontrol af Østjydsk Bank A/S' (herafter benævnt Østjydsk Bank) årsrapport for 2014 og halvårsrapport for 1. halvår 2015. Dette er sket som led i den kontrol af finansielle virksomheders års- og delårsrapporter, som Finanstilsynet udfører i medfør af § 83, stk. 2 i lov om værdipapirhandel m.v.¹

Årsrapporten og halvårsrapporten er aflagt efter lov om finansiel virksomhed² og bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.³ (herefter benævnt regnskabsbekendtgørelsen).

Årsrapporten er revideret af Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab. Revisionspåtegningen er uden forbehold. Revisor har givet supplerende oplysninger vedrørende usikkerhed ved måling af udlån og garantier samt ejendomme, samt oplyst at denne usikkerhed kan være væsentlig i forhold til bankens kapitalforhold. Revisor har desuden givet supplerende oplysninger om sammensætningen af bankens kapital samt det forhold, at banken har to eksponeringer, der pr. 31. december 2014 ikke overholder grænsen for store eksponeringer. Halvårsrapporten for 1. halvår 2015 er ikke revideret eller reviewet.

Finanstilsynet har i forbindelse med kontrollen af Østjydsk Banks årsrapport for 2014 og halvårsrapporten for 1. halvår 2015 konstateret fravigelser og forhold, som Finanstilsynet har anmodet om bankens bemærkninger henholdsvis redegørelser for i breve af 13. juli og 9. september 2015.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 831 af 12. juni 2014

² Lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. august 2014

³ Bekendtgørelse nr. 281 af 26. marts 2014

Østjydsk Bank har i brev af 26. august 2015 og i efterfølgende brev af 21. september 2015 fremsendt sine bemærkninger til og redegørelser for de nævnte forhold til Finanstilsynet.

Til brug for værdiansættelse af bankens investeringsejendomme og aktiver i midlertidig besiddelse anmodede Finanstilsynet endvidere i e-mails af 9., 12. og 14. oktober 2015 om yderligere oplysninger vedrørende disse ejendomme. Banken svarede herpå i e-mails af 9., 12. og 14. oktober 2015. Finanstilsynet foretog desuden en besigtigelse af nogle af bankens investeringsejendomme og aktiver i midlertidig besiddelse den 13. oktober 2015.

Den 21. oktober 2015 sendte Finanstilsynet udkast til afgørelse i høring til Østjydsk Bank. Banken afgav et indledende høringssvar på Finanstilsynets udkast til afgørelse d. 23. oktober 2015 samt et endeligt høringssvar den 6. november 2015.

Den 17. november 2015 offentliggjorde banken en kvartalsrapport for 1. – 3. kvartal 2015, som indeholdt nedskrivninger på 5,8 mio. kr. på nogle af de ejendomme, som Finanstilsynet i udkast til afgørelse havde lagt op til at påbyde nedskrivninger på.

Den 3. december 2015 gav Finanstilsynet banken mulighed for at fremsende yderligere dokumentation vedrørende bankens udlejede enfamiliesejendomme. Banken fremsendte dokumentation for nogle af disse ejendomme den 10. december 2015.

Afgørelse

Årsrapporten for 2014, halvårsrapporten for 1. halvår 2015 og kvartalsrapporten for 1. – 3. kvartal 2015

Det er Finanstilsynets vurdering, at Østjydsk Banks **årsrapport for 2014** indeholder følgende fejl (punkt 1-3):

1. Manglende oplysninger om sikkerheder

Østjydsk Bank har i relation til oplysninger om den maksimale kreditrisiko og sikkerheder ikke beskrevet sikkerhedsstillelsen med hensyn til det beløb, der bedst udtrykker den maksimale kreditrisiko. Dette er en fravigelse fra kravet i regnskabsbekendtgørelsens § 93 a, stk. 1, nr. 2. Banken har i stedet oplyst, hvor stor en del af udlånet, der er henholdsvis helt sikret, delvist sikret og usikret.

2. Kreditkvaliteten af udlån, der hverken er i restance eller nedskrevne

Østjysk Bank har ikke givet information om kreditkvaliteten på den del af udlånene, der hverken er i restance eller nedskrevne, hvilket er en fravigelse fra kravet i regnskabsbekendtgørelsens § 93 a, stk. 2, nr. 1. Dermed har regnskabsbruger ikke mulighed for at vurdere kreditkvaliteten på denne del af udlånene.

3. Manglende oplysninger om bankens investeringsejendomme og aktiver i midlertidig besiddelse

Østjysk Bank har ikke oplyst, at en del ejendomme i midlertidig besiddelse ikke sælges inden for kort tid og derfor omklassificeres til investeringsejendomme. Østjysk Bank har endvidere ikke oplyst, at den helt overvejende del af bankens investeringsejendomme er omklassificeret fra aktiver i midlertidig besiddelse og dermed udgøres af ejendomme, som er overtaget i forbindelse med nødlidende eksponeringer.

Angående bankens investeringsejendomme har banken ikke oplyst, hvorvidt der har medvirket eksterne eksperter ved vurderingen af disse, hvilket er en fravigelse fra regnskabsbekendtgørelsens § 90, stk. 3.

Henset hertil og til posternes væsentlighed og usikkerheden forbundet med målingen af disse, er det Finanstilsynets vurdering, at det er en fejl, at der ikke er givet korrekte og tilstrækkelige oplysninger om ejendomme i midlertidig besiddelse og investeringsejendomme, herunder at ovennævnte oplysninger ikke er givet. Finanstilsynet skal i forbindelse hermed henvise til regnskabsbekendtgørelsens § 83, hvorefter der skal gives yderligere supplerende oplysninger, hvis dette er nødvendigt.

Det er endvidere Finanstilsynets vurdering, at Østjysk Banks **halvårsrapport for 1. halvår for 2015** indeholder følgende fejl:

4. Forkert måling samt forkert målingsgrundlag af bankens investeringsejendomme og aktiver i midlertidig besiddelse

Østjysk Bank har ikke målt dagsværdien af bankens investeringsejendomme og aktiver i midlertidig besiddelse korrekt, hvilket er en fravigelse fra regnskabsbekendtgørelsens §§ 60 og 62.

Finanstilsynet har på baggrund af en risikobaseret udvælgelse foretaget besigtigelse af seks af bankens ejendomme og har på disse seks ejendomme fundet et samlet nedskrivningsbehov på 6.596 t. kr.

Hertil kommer, at Østjydsk Bank har anvendt en fejlagtig regnskabspraksis på nogle af de enfamiliesejendomme, som er udlejet og klassificeret som investeringsejendomme eller aktiver i midlertidig besiddelse, da den har anvendt realiserede salgspriser på sammenlignelige ejendomme ved værdiansættelsen i stedet for at basere målingen med udgangspunkt i lejeindtægterne, hvilket ikke er i overensstemmelse med regnskabsbekendtgørelsens bilag 9, som der henvises til i regnskabsbekendtgørelsens § 60.

Ved at anvende afkastmetoden i stedet for realiserede salgspriser på sammenlignelige ejendomme har Finanstilsynet beregnet et umiddelbart nedskrivningsbehov på nogle af bankens udlejede enfamiliesejendomme klassificeret som investeringsejendomme og aktiver i midlertidig besiddelse på 6.400 t.kr.

På fire af de ejendomme, som er sat til salg gennem ejendomsmægler, er det med baggrund i Finanstilsynets markedskendskab yderligere Finanstilsynets vurdering, at der kan være en risiko for, at værdien er overvurderet. De fire ejendomme er nærmere specificeret i afsnit 4.2. under sagsfremstilling og vurdering.

Samlet set indikerer Finanstilsynets vurderinger og beregninger, at investeringsejendommene er målt 8.753 t. kr. for højt pr. 30. juni 2015, og at ejendommene i midlertidig besiddelse er målt 4.243 t. kr. for højt på samme tidspunkt. Vurderingerne og beregningerne indikerer et samlet nedskrivningsbehov på 12.996 t.kr. Dette svarer til 7,3 pct. af egenkapitalen, hvorfor der er tale om en væsentlig fejlagtig måling.

I det udkast til afgørelse banken har fået i høring, havde Finanstilsynet inkluderet et påbud om, at banken skulle tage stilling til, hvorvidt målingen af enfamiliesejendomme udlejet på uopsigelige lejekontrakter skulle have været ændret allerede i årsrapporten for 2014. Banken har vurderet, at målingen ikke skulle have været ændret i årsrapporten for 2014 og Finanstilsynet har taget bankens forklaring herom til efterretning.

Udover ovennævnte fejl har Finanstilsynet fundet nogle mindre fravigelser fra regnskabsreglerne, som ikke vurderes at være væsentlige.

Finanstilsynet skal som følge af ovennævnte **påbyde** banken at offentliggøre supplerende/korrigerende information til årsrapporten for 2014 og halvårsrapporten for 1. halvår 2015.

Den supplerende/korrigerende information til årsrapporten for 2014 skal indeholde følgende oplysninger:

1. Oplysninger om den økonomiske effekt af sikkerhederne i forhold til det beløb, der bedst udtrykker den maksimale kreditrisiko, jf. regnskabsbekendtgørelsens § 93 a, stk. 1, nr. 2.
2. Oplysninger om kreditkvaliteten af udlån der hverken er i restance eller nedskrevne, jf. regnskabsbekendtgørelsens § 93 a, stk. 2, nr. 1.
3. Oplysninger om, at de aktiver i midlertidig besiddelse som ikke læn- gere opfylder betingelserne for indregning som sådanne omklassifi- ceres til investeringsejendomme, samt oplysning om at den helt overvejende del af bankens investeringsejendomme er omklassifice- ret fra aktiver i midlertidig besiddelse, som er overtaget i forbindelse med nødlidende eksponeringer, jf. regnskabsbekendtgørelsens § 83.

Oplysninger om hvorvidt der har medvirket eksterne eksperter ved værdiansættelsen af bankens investeringsejendomme, jf. regn- skabsbekendtgørelsens § 90, stk. 3.

Den supplerende/korrigerende information til halvårsrapporten for 1. halvår 2015 skal indeholde følgende:

4. Nedskrivning af bankens investeringsejendomme og aktiver i midler- tidig besiddelse til de værdier, Finanstilsynets besigtigelse har givet anledning til, i alt 6.596 t.kr., samt de værdier, som Finanstilsynet har beregnet for de udlejede enfamiliesejendomme, i alt 6.400 t. kr., dog med korrektion for de eksakte driftsomkostninger for de enkelte ejendomme. Derudover skal banken foretage en genberegning af fi- re af bankens ejendomme sat til salg gennem mægler som specifi- ceret under afsnit 4.2. i sagsfremstillingen og vurderingen. Dette skyldes, at der ud fra Finanstilsynets markedskendskab, kan være en risiko for, at værdien af disse ejendomme er overvurderet. I det omfang genberegningen viser et nedskrivningsbehov, skal ejen- dommene nedskrives med det pågældende beløb.

Nedskrivningen på de udlejede enfamiliesejendomme kan dog regu- leres i det omfang, banken for de enkelte ejendomme kan dokumen- tere, at lejerne ved underskrivelsen af lejeaftalen var fuldt bekendt med bankens ønske om salg, og bekendt med, at udlejning er sket, da det ikke har været muligt at sælge de enkelte ejendomme. Hvis sidstnævnte er tilfældet, kan banken fortsat måle ejendommene ud fra realiserede salgspriser på sammenlignelige ejendomme, idet værdien dog skal reduceres, så den tager højde for, at bankens ud- lejede ejendomme ikke er fri for lejere.

Udover ovennævnte skal der gives oplysninger om, at banken har anvendt et forkert målingsgrundlag for nogle af bankens udlejede enfamiliesejendomme, da disse skulle være målt ud fra lejeindtægterne i stedet for realiserede salgspriser på sammenlignelige ejendomme.

Finanstilsynet skal endvidere **påbyde** banken at offentliggøre supplerende/korrigerende information til kvartalsrapporten for 1. – 3. kvartal 2015, hvori ejendommene nedskrives i overensstemmelse med den under punkt 4 anførte, medmindre den beregnede nedskrivning ikke afviger væsentligt fra den nedskrivning, der allerede er taget i kvartalsrapporten.

Af den supplerende/korrigerende information skal det fremgå, at den tidligere offentliggjorte årsrapport, halvårsrapport og kvartalsrapport indeholder fejl, hvorledes fejlene påvirker årsrapporten, halvårsrapporten og kvartalsrapporten, samt at den supplerende/korrigerende information offentliggøres efter påbud fra Finanstilsynet.

Bankens ledelse skal afgive en ledelsespåtegning, som omfatter den supplerende/korrigerende information for årsrapporten 2014, halvårsrapporten 2015 og kvartalsrapporten for 1. – 3. kvartal 2015. Heraf skal det fremgå hvorvidt den supplerende/korrigerende information er i overensstemmelse med Finanstilsynets påbud. Den supplerende/korrigerende information vedrørende årsrapporten for 2014 og kvartalsrapporten for 1. – 3. kvartal 2015 skal henholdsvis revideres og reviewes af bankens revisor.

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

Banken skal offentliggøre den supplerende/korrigerende information på samme måde og de samme steder, som årsrapporten for 2014, halvårsrapporten for 2015 og kvartalsrapporten for 1. – 3. kvartal, blev offentliggjort.

Den supplerende/korrigerende information skal offentliggøres og indsendes til Finanstilsynet hurtigst muligt og **senest d. 11. januar 2016**.

Samtidig med indsendelse af den supplerende/korrigerende information til Finanstilsynet skal banken fremsende sine beregninger og dokumentation.

Såfremt bankens årsrapport forventes at blive offentliggjort tæt på det tidspunkt, hvor den supplerende/korrigerende information ville skulle offentliggøres, kan banken vælge at undlade at offentliggøre supplerende/korrigerende information til årsrapporten og i stedet rette de anførte forhold som fejl i årsrapporten for 2015. Det skal i så fald angives, at årsrap-

porten for 2014 var fejlbehæftet samt oplyses hvilke fejl der er tale om. Disse oplysninger skal gives for 2014 og ikke kun for 2015.

Uanset dette skal der dog udsendes korrigerende supplerende information til halvårsrapporten for 1. halvår 2015 og kvartalsrapporten for 1. – 3. kvartal 2015, medmindre den beregnede nedskrivning i relation til sidstnævnte ikke afviger væsentligt fra den nedskrivning, der allerede er taget i kvartalsrapporten.

Finanstilsynet skal endvidere henlede bankens opmærksomhed på, at banken i henhold til § 27, stk. 1, i lov om værdipapirhandel m.v. er forpligtet til at offentliggøre intern viden, jf. § 34, stk. 2, umiddelbart efter, at de pågældende forhold foreligger, eller den pågældende begivenhed er indtrådt, 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. Finanstilsynet skal yderligere oplyse, at en udsteder i henhold til § 27, stk. 6 i lov om værdipapirhandel m.v. på eget ansvar kan udsætte offentliggørelsen af intern viden for ikke at skade sine berettigede interesser. Anvendelsen af denne bestemmelse forudsætter, at der er tale om en berettiget interesse, at udsættelsen af informationen ikke vil vildlede offentligheden samt at det sikres, at denne viden behandles fortroligt. Hvis banken vurderer at betingelserne i § 27, stk. 6, er opfyldt og vælger at benytte denne adgang, skal der straks rettes henvendelse til Finanstilsynet.

Vedrørende øvrige adspurgte forhold har Finanstilsynet taget bankens redegørelser og bemærkninger til efterretning.

Klagevejledning

Finanstilsynets afgørelse kan senest 4 uger efter at afgørelsen er modtaget, indbringes for Erhvervsankenævnet pr. e-mail til adressen ean@erst.dk eller pr. post til Dahlerups Pakhus, Langelinie Allé 17, Postboks 2000, 2100 København Ø, tlf. 33 30 76 22, jf. § 372, stk. 1, i lov om finansiel virksomhed.

Det følger af § 7 i bekendtgørelse om 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 klagen helt eller delvist medhold. Gebyret tilbagebetales, hvis klagen afvises.

Offentliggørelse

Finanstilsynet og banken skal offentliggøre afgørelsen i medfør af § 354 a, stk. 1, i lov om finansiel virksomhed og § 84 c, stk. 1 i lov om værdipapirhandel m.v.

Sagsfremstilling og vurdering

Gennemgang af konstaterede forhold

For overskuelighedens skyld er sagen for hvert punkt behandlet efter følgende opbygning:

- Sagsfremstilling
- Finanstilsynets vurdering

Det retlige grundlag fremgår af appendiks 2.

Generelt

Finanstilsynet har foretaget en kontrol af Østjydsk Banks årsrapport for 2014 samt en delvis kontrol af bankens halvårsrapport for 1. halvår 2015. Kontrollerne er foretaget som led i den kontrol af finansielle virksomheders årsrapporter, som Finanstilsynet udfører i henhold til § 83, stk. 2, i lov om værdipapirhandel m.v.

Finanstilsynet anmodede ved breve af 13. juli 2015 og 9. september 2015 Østjydsk Bank om at fremkomme med bemærkninger til og redegørelser for visse forhold i årsrapporten for 2014.

Østjydsk Bank har indsendt bankens bemærkninger og redegørelser i høringssvar af henholdsvis 26. august og 21. september 2015.

På baggrund af bankens årsrapport for 2014, halvårsrapport for 2015 samt bankens høringssvar valgte Finanstilsynet at anmode om yderligere dokumentation for bankens værdiansættelse af investeringsejendomme og aktiver i midlertidig besiddelse i e-mails af 9. og 12., og 14. oktober 2015. Banken svarede herpå i e-mails af 9. og 12., og 14. oktober 2015.

Finanstilsynet foretog en besigtigelse af seks af bankens ejendomme d. 13. oktober 2015.

Den 21. oktober 2015 fremsendte Finanstilsynet udkast til afgørelse til Østjydsk Bank. Banken svarede herpå i et foreløbigt partshøringssvar af 23. oktober. Den 6. november fremsendte banken sit endelige partshøringssvar. Banken har anmodet om, at dette sidste høringssvar må træde i stedet for høringssvaret af 23. oktober 2015. Begge høringssvar har indgået i sagsbehandlingen, men Finanstilsynet har som følge af bankens anmodning ved sin vurdering taget udgangspunkt i høringssvaret af 6. november 2015.

I det udkast til afgørelse, som banken har fået i høring, havde Finanstilsynet inkluderet et påbud om, at banken skulle tage stilling til, hvorvidt målingen af enfamiliesejendomme udlejet på uopsigelige lejekontrakter skulle have været ændret allerede i årsrapporten for 2014. I sit partshøringssvar af 6. november redegjorde banken for, at den har foretaget en fornyet gennemgang af bankens enfamiliesejendomme pr. 31. december 2014, som ikke viste et nedskrivningsbehov. Endvidere anførte banken, at en væsentlig del af det af Finanstilsynet vurderede nedskrivningsbehov vedrører ejendomme, som er indgået i bankens bøger i 2015 eller ejendomme, hvor lejekontrakten er indgået i 2015. Henset til sidstnævnte, og da det er vanskeligt på nuværende tidspunkt at tage stilling til ejendommens værdi pr. 31. december 2014, tager Finanstilsynet bankens forklaring herom til efterretning.

Som følge heraf behandler Finanstilsynet i det efterfølgende bankens bemærkninger til spørgsmålet om nedskrivningsbehovet på ejendomme samt Finanstilsynets vurdering heraf under punkt 4, der vedrører måling af ejendommene i halvårsrapporten for 1. halvår 2015.

Den 17. november 2015 offentliggjorde banken en kvartalsrapport for 1. – 3. kvartal 2015, som indeholdt nedskrivninger på 5,8 mio. kr. på nogle af de ejendomme, som Finanstilsynet i udkast til afgørelse havde lagt op til at påbyde nedskrivninger på.

Den 3. december 2015 gav Finanstilsynet banken mulighed for at fremsende yderligere dokumentation vedrørende bankens udlejede enfamiliesejendomme. Banken fremsendte dokumentation for nogle af disse ejendomme den 10. december 2015.

Påbuddet vedrørende kvartalsrapporten for 1. – 3. kvartal 2015 hænger sammen med det under punkt 4 anførte.

Vedrørende bankens årsrapport for 2014

1. Manglende oplysninger om sikkerheder

1.1 Sagsfremstilling

I årsrapporten for 2014 har banken oplyst det beløb, der bedst repræsenterer den maksimale kreditrisiko uden hensyntagen til sikkerheder og andre forhold der forbedrer kreditkvaliteten for de enkelte grupper af udlån og garantier. Banken oplyser således, at krediteksponering vedrørende udlånsaktiviteter udgør 3.011.641 t.kr. Heraf er de 452.739 t.kr. helt usikret, 1.290.478 t.kr. er delvist sikret og 1.268.424 t.kr. er fuldt sikret, jf. bankens årsrapport for 2014. Der skal imidlertid i henhold til regnskabsbekendtgørelsens § 93 a, stk. 1, nr. 2, gives en beskrivelse af sikkerheder og andre forhold, der forbedrer kreditkvaliteten, og disses økonomiske effekt i forhold til det beløb, der bedst repræsenterer den maksimale kreditrisiko.

I årsrapporten gives en generel beskrivelse af de mest anvendte former for sikkerhedsstillelse for henholdsvis privat- og erhvervskunder. Banken oplyser dog ikke den økonomiske effekt af sikkerhederne i forhold til det beløb, der bedst udtrykker den maksimale kreditrisiko.

Banken anførte i sit svarbrev af 26. august 2015, at den overholder minimumskravene til beskrivelse af sikkerheder, da den i note 3 anfører de sædvanligt forekommende former for sikkerhedsstillelse herunder pant i ejendomme, løsøre og/eller fordringer, samt eventuelt pant i aktier, tilbage-trædelseserklæringer og kautioner. Banken anførte ydermere, at den i note 15 specificerer, hvor stor en del af bankens udlån der er henholdsvis usikret, delvist sikret og fuldt sikret ved sikkerheder. Endelig anførte banken, at den i note 2 giver en detaljeret beskrivelse af anvendte afkastkrav og afhændelsesperioder ved målingen af sikkerhed i ejendomme og de usikkerheder, der knytter sig hertil.

Ovennævnte svar blev gentaget i bankens partshøringsbrev af 6. november 2015, idet banken dog tilføjede følgende:

”Banken tager imidlertid Finanstilsynets vurdering af dette punkt til efterretning og vil på dette grundlag også være indstillet på at offentliggøre supplerende/korrigerende information herom, såfremt Finanstilsynet under hensyn til vores bemærkninger til øvrige kritikpunkter ud fra en helhedsvurdering fortsat vil kræve udsendt supplerende/korrigerende information til årsrapporten for 2014.”

1.2 Finanstilsynets vurdering

Det er Finanstilsynets vurdering, at banken ikke har opfyldt oplysningskravet i regnskabsbekendtgørelsens § 93 a, stk. 1, nr. 2, da der er givet utilstrækkelige oplysninger angående sikkerhedernes økonomiske effekt i forhold til det beløb, der bedst repræsenterer den maksimale kreditrisiko.

Mange banker supplerer deres oplysninger om den maksimale kreditrisiko ved at give oplysning om den maksimale kreditrisiko efter, at der er taget højde for sikkerheder, der reducerer den maksimale kreditrisiko, hvilket er det, der vurderes at være mest nyttigt for regnskabsbrugerne, jf. IFRS 7, BC.52. Det er Finanstilsynets vurdering, at det er god praksis at gøre dette. Regnskabsaflægger anvender ikke IFRS, men skal dog som minimum give oplysning om den økonomiske effekt af sikkerheder og andre forhold, der forbedrer kreditkvaliteten, i forhold til det beløb, der bedst repræsenterer den maksimale kreditrisiko, jf. regnskabsbekendtgørelsens § 93 a, stk. 1, nr. 2.

Når det drejer sig om et pengeinstitut, er det af afgørende betydning, at regnskabslæseren får oplysninger, der sætter denne i stand til at vurdere pengeinstitutts kreditrisiko, ikke mindst fordi der er kreditrisiko af varieren-

de omfang i alle bankens eksponeringer, uanset om der er tale om balanceførte eller ikke-balanceførte poster. Det er derfor af væsentlig betydning, at en bank giver tilstrækkelige og korrekte oplysninger om blandt andet sikkerhedernes økonomiske effekt på den samlede kreditrisiko.

Regnskabsbekendtgørelsens § 93 a blev indsat i regnskabsbekendtgørelsen for at sikre, at børsnoterede virksomheder, der ikke udarbejder koncernregnskab og som følgelig ikke har pligt til at følge IFRS, for så vidt angår udlån og garantier giver de samme oplysninger om kreditrisici som virksomheder, der følger IFRS. Det fremgår af bemærkningerne til regnskabsbekendtgørelsen⁴, at bestemmelsen gengiver oplysningskravene vedrørende kreditrisici fra IFRS 7, afsnit 36 og 37, idet kravene dog i forhold til reglerne i IFRS 7 er indskrænket til at finde anvendelse for udlån og garantier.

Regnskabsbekendtgørelsens § 93 a, stk. 1, nr. 2 indeholder samme oplysningskrav som IFRS 7, afsnit 36(b). Kravet i IFRS 7 er, ligesom kravet i regnskabsbekendtgørelsen, et generelt oplysningskrav. Ved fortolkningen af kravet, kan man finde støtte i Basis for Conclusions til IFRS 7, afsnit BC52, som gengives delvist nedenfor:

“...The board agreed with respondents that the information useful to users is not the total amount of credit exposure less the total amount of collateral, but rather is the amount of credit exposure that is left after available collateral is taken into account.”

Noten vedrørende bankens kreditrisiko indeholder ikke oplysninger, der sætter regnskabslæseren i stand til at vurdere den maksimale kreditrisiko, efter at der er taget hensyn til sikkerheder, da regnskabslæser ikke ud fra bankens oplysninger kan udlede den økonomiske effekt af sikkerhederne i relation til den maksimale kreditrisiko. Dette skyldes, at en stor del af udlånet oplyses som 'delvist sikret', uden at den eksakte værdi af sikkerhedsstillelsens økonomiske effekt oplyses.

De manglende oplysninger om sikkerhedernes værdi gør det vanskeligt for en investor at få et reelt billede af bankens samlede kreditrisiko, efter at der er taget hensyn til effekten af sikkerheder. Oplysninger herom er efter Finanstilsynets opfattelse en væsentlig information for investorerne ved deres økonomiske beslutningstagen. Dette gælder ikke mindst, når der er tale om en bank, der som Østjydsk Bank er under genopretning, og da der er usikkerhed vedrørende måling af bankens udlån og garantier, hvilket revisor har givet en supplerende oplysning om i sin påtegning på regnskabet. Når oplysningerne om sikkerhedernes økonomiske effekt på den maksimale kreditrisiko er mangelfulde, er der derfor tale om en fejl i årsrapporten.

⁴ Bemærkninger af 18. december 2009 til bekendtgørelse nr. 1305 af 19. december 2008 om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

2. Kreditkvaliteten af udlån der hverken er i restance eller nedskrevne

2.1 Sagsfremstilling

En virksomhed skal give information om kreditkvaliteten på den del af udlånene, der hverken er i restance eller nedskrevne, jf. regnskabsbekendtgørelsens § 93 a, stk. 2, nr. 1. Regnskabsbekendtgørelsens § 93 a, stk. 2, nr. 1, svarer for så vidt angår udlån og garantier til bestemmelsen i IFRS 7, afsnit 36 c, og begrundelsen for bestemmelsen fremgår af IFRS 7. BC.54, hvor det er anført, at oplysninger om kreditkvalitet giver et større indblik i aktivernes kreditrisici og hjælper regnskabsbrugerne til at vurdere risikoen for, om sådanne aktiver værdiforringes i fremtiden.

I sit hørings svar af 26. august 2015 forklarer banken, at den i anvendt regnskabspraksis har beskrevet, at udlån, der ikke er nedskrevet individuelt, inddeles i grupper for vurdering af nedskrivningsbehovet, samt at der foretages en gruppevis vurdering af, om der for gruppen er indtruffet objektiv indikation for værdiforringelse. Banken forklarer endvidere, at den i årsrapporten beskriver, hvorledes den gruppevise vurdering foretages, herunder informerer om fordeling i grupper samt om den anvendte segmenteringsmodel. På baggrund heraf er det bankens vurdering, at minimumskravene til information om kreditkvaliteten af udlån, der hverken er i restance eller nedskrevne, er opfyldt. Banken påpegede endvidere, at Finanstilsynet i forbindelse med en regnskabskontrol i 2010/2011 af bankens årsrapport for 2009 ikke havde bemærkninger til oplysninger om kreditkvaliteten af udlån, der hverken er i restance eller nedskrevne, hvilket banken har tolket som Finanstilsynets accept af, at bankens oplysninger var tilstrækkelige. Banken bemærker dog, at andre pengeinstitutter opfylder oplysningskravet ved at medtage en bonitetsfordeling af udlån, der hverken er i restance eller nedskrevne, hvilket banken påtænker at gøre fremover.

Bortset fra bemærkningen om bonitetsfordelingen af nye udlån gentager banken i sit partshøringsbrev af 6. november 2015 ovenstående bemærkninger fra hørings svaret af 26. august 2015, idet banken dog tilføjer følgende:

”Banken tager imidlertid Finanstilsynets vurdering af dette punkt til efterretning og vil på dette grundlag også være indstillet på at offentliggøre supplerende/korrigerende information herom, såfremt Finanstilsynet under hensyn til vores bemærkninger til øvrige kritikpunkter ud fra en helhedsvurdering fortsat vil kræve udsendt supplerende/korrigerende information til årsrapporten for 2014.”

2.2 Finanstilsynets vurdering

Det er Finanstilsynets vurdering, at banken ikke opfylder oplysningskravet i regnskabsbekendtgørelsens § 93 a, stk. 2, nr. 1, da regnskabsbruger ved at få information om gruppevis vurdering af udlånene ikke sættes i stand til at

vurdere kreditkvaliteten af udlånene, herunder risikoen for, hvor stor en del af disse udlån, der måtte blive værdiforringet i fremtiden. Det forhold, at Finanstilsynet i forbindelse med en regnskabskontrol af bankens årsrapport for 2009 ikke påtalte bankens manglende oplysninger om kreditkvaliteten af udlån, der hverken er i restance eller nedskrevne, kan ikke føre til, at Finanstilsynet ikke senere kan tage forholdet op, hvis dette vurderes at være korrekt.

De manglende oplysninger om kreditkvaliteten på den del af udlånene, der hverken er i restance eller nedskrevne, gør det vanskeligt for regnskabsbruger at vurdere kreditkvaliteten på denne del af bankens udlån. Det er derfor Finanstilsynets vurdering, at bankens manglende oplysninger om kreditkvaliteten på den del af udlånene, der hverken er i restance eller nedskrevne, udgør en væsentlig fravigelse. Bankens betydelige nedskrivninger i de seneste regnskabsår, bankens kapitalmæssige situation og usikkerheden vedrørende måling af bankens udlån og garantier gør det endnu mere relevant for regnskabslæseren at få de nævnte oplysninger.

3. Manglende oplysninger om bankens investeringsejendomme og aktiver i midlertidig besiddelse samt forkert målingsgrundlag for udlejede enfamiliesejendomme

3.1 Sagsfremstilling

Aktiver i midlertidig besiddelse og investeringsejendomme udgør henholdsvis 0,4 pct.⁵ og 1,1 pct. af balancen, hvilket samlet svarer til 1,5 pct.⁶ af balancen og til 41,4 pct. af egenkapitalen ultimo 2014. Investeringsejendomme og aktiver i midlertidig besiddelse udgjorde til sammenligning 0,5 pct. af balancen ultimo 2011. Stigningen skyldes primært, at banken overtager en del ejendomme i forbindelse med nødlidende eksponeringer. Når banken har vurderet, at disse ejendomme ikke længere opfyldte betingelserne for indregning som aktiver i midlertidig besiddelse, er de blevet omklassificeret til investeringsejendomme.

Af note 37 vedrørende 'Øvrig anvendt regnskabspraksis' fremgår følgende beskrivelse af bankens aktiver i midlertidig besiddelse:

"Aktiver i midlertidig besiddelse omfatter aktiver overtaget i forbindelse med nødlidende engagementer. Aktiverne måles til det laveste beløb af den regnskabsmæssige værdi eller dagsværdien med fradrag for omkostninger ved salg. Aktiverne er kun midlertidigt i bankens besiddelse og salg vurderes sandsynligt inden for kort tid. Der afskrives ikke på aktiver i midlertidig besiddelse. Aktiver og dertil knyttede forpligtelser udskilles i særskilte linjer i balancen."

⁵ Den tilsvarende andel for pengeinstitutter i gruppe 1-3 udgjorde 0,08 pct. ultimo 2014.

⁶ Den tilsvarende andel for pengeinstitutter i gruppe 1-3 udgjorde 0,12 pct. ultimo 2014.

I udkast til afgørelse af 21. oktober 2015 vurderer Finanstilsynet, at det bør fremgå af årsrapporten for 2014, at langt hovedparten af bankens investeringsejendomme er omklassificeret fra aktiver i midlertidig besiddelse, og består af ejendomme, som er overtaget i forbindelse med nødlidende eksponeringer, da denne beskrivelse har betydning for regnskabsbrugers mulighed for at vurderes investeringsejendommene, jf. regnskabsbekendtgørelsens § 83.

I partshøringssvar af 6. november 2015 fremgår det, at banken ikke er enig med Finanstilsynet i, at den ikke giver tilstrækkelige oplysninger vedrørende omklassificering af ejendomme fra aktiver i midlertidig besiddelse til investeringsejendomme, herunder at banken ikke har givet oplysning om, at en stor del af bankens investeringsejendomme oprindeligt er overtaget i forbindelse med nødlidende eksponeringer.

I partshøringssvar af 6. november 2015 anfører banken følgende:

"Det har været og er fortsat bankens vurdering, at disse oplysninger ikke har været nødvendige for at give et retvisende billede, også henset til, at definitionen af de enkelte regnskabsposter i sig selv tilsiger, at der skal ske en omklassificering, såfremt der ikke er aktive salgsbestræbelser mv. Det er præcist denne proces, banken har fulgt i årsrapporten for 2014.

Endelig har det været bankens vurdering, at de oplysninger, der i note 2 "Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder" er givet omkring måling af de enkelte regnskabsposter, herunder oplysninger omkring usikkerheder forbundet med de skøn, der udøves, har været tilstrækkeligt til at give et retvisende billede. I 2015 er der sket en stigning i omfanget af de ejendomme, der overtages i forbindelse med nødlidende engagementer, og banken er indstillet på at give de nævnte oplysninger i årsrapporten for 2015 henset hertil."

I henhold til regnskabsbekendtgørelsens § 90, stk. 3 skal virksomheden oplyse, hvorvidt eksterne eksperter har været involveret i målingen af investeringsejendomme og domicilejendomme. I note 37 om øvrig anvendt regnskabspraksis oplyser banken, at der ikke har medvirket eksterne eksperter ved vurderingen af domicilejendomme. En tilsvarende oplysning gives dog ikke vedrørende bankens investeringsejendomme. I udkast til afgørelse af 21. oktober 2015 nævnte Finanstilsynet, at banken fraviger regnskabsbekendtgørelsens § 90, stk. 3. I sit endelige høringssvar af 6. november 2015 skrev banken bl.a. således:

"Banken tager Finanstilsynets afgørelse på dette punkt til efterretning og vil på dette grundlag også være indstillet på at offentliggøre supplerende/korrigerende information herom, såfremt Finanstilsynet under hensyn til

vores bemærkninger til punktet i øvrigt ud fra en helhedsvurdering fortsat vil kræve udsendt supplerende/korrigerende information til årsrapporten for 2014.”

3.2 Finanstilsynets vurdering

Bankens investeringsejendomme og aktiver i midlertidig besiddelse udgjorde på balancedagen 31. december 2014 i alt 69.402 t.kr., hvilket svarer til 1,5 pct. af balancen og 41,4 pct. af egenkapitalen. Posterne er således væsentlige poster i bankens regnskab. Der er usikkerhed ved måling af bankens ejendomme, hvilket revisor har givet supplerende oplysninger om i sin påtegning på regnskabet, og denne usikkerhed kan være væsentlig i forhold til bankens kapitalforhold.

Finanstilsynet bemærker, at det er korrekt, at ejendommene hovedsageligt udgøres af enfamiliesejendomme. Der er dog også erhvervsejendomme, grunde og sommerhuse iblandt.

Finanstilsynet har endvidere bemærket, at det af bankens anvendte regnskabspraksis om bankens aktiver i midlertidig besiddelse blandt andet anføres, at aktiverne kun er midlertidigt i bankens besiddelse, hvilket i væsentlig udstrækning har vist sig ikke at være tilfældet.

Finanstilsynet bemærker desuden, at andelen af aktiver i midlertidig besiddelse og investeringsejendomme ved udgangen af 1. halvår 2015 er steget yderligere, således at disse nu udgør 2,4 pct. af balancen og 49 pct. af egenkapitalen, samt at de to posters relative andel af den samlede balance siden 2011 er steget år for år. Denne andel er langt højere i Østjysk Bank i forhold til, hvad der almindeligvis ses i andre pengeinstitutter.

På baggrund heraf vurderer Finanstilsynet, at det i relation til oplysninger om bankens investeringsejendomme og aktiver i midlertidig besiddelse er væsentligt at give korrekte og tilstrækkelige oplysninger. Den i årsrapporten nævnte usikkerhed ved værdiansættelsen af bankens ejendomme, samt betydningen heraf i relation til bankens kapital- og solvensmæssige situation, gør dette endnu mere relevant.

Det er Finanstilsynets vurdering, at posten aktiver i midlertidig besiddelse har en sådan størrelse, og at der sker en så omfattende omklassificering fra posten aktiver i midlertidig besiddelse til posten investeringsejendomme, at det er en fejl, at banken ikke oplyser, at aktiver i midlertidig besiddelse, som ikke længere opfylder betingelsen for indregning som sådanne, omklassificeres til investeringsejendomme, jf. regnskabsbekendtgørelsens § 83.

Finanstilsynet lægger i den henseende vægt på, at banken overtager og beholder ejendomme fra nødlidende eksponeringer i et omfang, som er mere omfattende, end hvad der typisk ses i et pengeinstitut, hvilket bør afspejles i

omfanget af oplysningerne. Det bør derfor fremgå, at langt hovedparten af bankens investeringsejendomme er omklassificeret fra aktiver i midlertidig besiddelse, og består af ejendomme som er overtaget i forbindelse med nødlidende eksponeringer, da denne beskrivelse har betydning for regnskabsbrugers mulighed for at vurdere investeringsejendommene, jf. regnskabsbekendtgørelsens § 83. Denne information kan regnskabsbruger ikke udlede af bankens årsrapport, da banken under anvendt regnskabspraksis skriver, at aktiverne kun er midlertidigt i bankens besiddelse, og at salg vurderes sandsynligt inden for kort tid.

Det er derfor Finanstilsynets vurdering, at bankens beskrivelse ikke giver en korrekt fremstilling af bankens investeringsejendomme og aktiver i midlertidig besiddelse.

Finanstilsynet lægger desuden vægt på, at bankens nuværende beskrivelse skaber uklarhed om bankens mulighed for at afhænde aktiver i midlertidig besiddelse.

Finanstilsynet bemærker, at det ikke er tilstrækkeligt at henvise til regnskabsbekendtgørelsens bilag 9, jf. bemærkningerne til regnskabsbekendtgørelsens § 85:

”Kravet om oplysninger om anvendt regnskabspraksis går videre end blot et krav om gengivelse af regnskabsreglerne. Oplysningerne skal indeholde en beskrivelse af, hvorledes reglerne konkret er udmøntet i det pågældende regnskab.”

Oplysninger om, hvorvidt der har medvirket eksterne eksperter ved vurderingen af bankens investeringsejendomme, giver regnskabsbruger mulighed for at vurdere bankens værdiansættelse af egne ejendomme og skal derfor oplyses, jf. regnskabsbekendtgørelsens § 90, stk. 3. Henset til at investeringsejendomme er en så væsentlig post i banken, jf. det ovenfor anførte, og henset til den beskrevne usikkerhed ved målingen af disse, er det Finanstilsynets opfattelse, at det er en fejl, at banken ikke har givet de nævnte oplysninger.

Afgørelse vedrørende bankens halvårsrapport for 1. halvår 2015 og kvartalsrapporten for 1. – 3. kvartal 2015

4. Værdiansættelse, samt forkert målingsgrundlag, af investerings-ejendomme og aktiver i midlertidig besiddelse

4.1 Sagsfremstilling

Bankens investeringsejendomme og aktiver i midlertidig besiddelse udgjorde ultimo 1. halvår 2015 henholdsvis 49.050 t.kr. og 38.214 t.kr.

Finanstilsynet har bemærket, at værdien af investeringsejendomme og aktiver i midlertidig besiddelse generelt er forøget over de seneste regnskabsår. I brev af 9. september 2015 anmodede Finanstilsynet banken om at oplyse købstidspunkt, sælgers navn, købspris samt forventet salgstidspunkt. Banken svarede herpå i brev af 21. september 2015.

I e-mail af 9. oktober 2015 anmodede Finanstilsynet om yderligere dokumentation i form af ejendomsskemaer, lejekontrakter samt eventuelle mægler vurderinger. Banken svarede herpå i e-mail af 9. oktober 2015. I e-mail af 12. og 14. oktober anmodede Finanstilsynet om enkelte yderligere lejekontrakter samt ejendomsmægler vurderinger. Banken svarede herpå i e-mail af samme datoer.

Den 13. oktober 2015 besigtigede Finanstilsynet seks af bankens ejendomme. De 6 ejendomme var udtaget på baggrund af en risikovurdering af bankens ejendomme.

I e-mail af 3. december 2015 gav Finanstilsynet banken mulighed for at fremsende dokumentation for, at lejerne af de udlejede enfamiliesejendomme ved underskrivelsen af lejekontrakterne var bekendt med bankens ønske om salg af ejendommene uden lejer, og at udlejning er sket, fordi banken ikke har kunnet sælge ejendommene. I e-mail af 10. december 2015 fremsendte banken dokumentation herfor for fire af ejendommene.

Af anvendt regnskabspraksis i halvårsrapporten for 1. halvår 2015 fremgår det, at anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til den regnskabspraksis, som blev anvendt for årsregnskabet for 2014. Sagsfremstillingen henviser derfor nedenfor til beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis samt note 2 i årsrapporten for 2014.

Af note 2 i årsrapporten for 2014 fremgår følgende oplysninger om måling af bankens ejendomme i midlertidig beskrivelse:

"Fastsættelse af forventet salgsværdi for ejendomme i midlertidig ejendomme er forbundet med et væsentligt skøn. Ejendommene udgøres primært af enfamilieshuse. Skønnet knytter sig til anvendelse af realiserede salgspriser på sammenlignelige ejendomme i fastsættelsen af dagsværdien samt tidspunktet for salg af ejendommene."

I sit høringssvar af 26. august 2015 forklarer Østjydsk Bank, at den har beskrevet forudsætninger og metoder for værdiansættelse af bankens ejendomme under anvendt regnskabspraksis, herunder at dagsværdien er fastsat i henhold til de detaljerede regler i bilag 9 til regnskabsbekendtgørelsen. Banken forklarer endvidere, at den i note 2 har beskrevet de usikkerheder, der knytter sig til værdiansættelsen af bankens ejendomme, herunder at afkastkrav er fastsat ud fra afhændelse inden for en 6-måneders periode, at

der anvendes realiserede salgspriser på sammenlignelige ejendomme ved fastsættelsen af dagsværdien, og at der er anvendt forskellige kvadratmeterpriser i forhold til de alternative anvendelsesmuligheder. Det er bankens vurdering, at disse beskrivelser opfylder minimumskravet til beskrivelse af forudsætninger og metoder for værdiansættelse af ejendommene.

Vedrørende måling af bankens investeringsejendomme skriver banken følgende i årsrapportens note 2:

"Fastsættelsen af dagsværdien for investeringsejendomme er forbundet med et væsentligt skøn. Investeringsejendomme udgøres dels af mindre erhvervsejendomme og dels af enfamiliehuse, hvoraf nogle udlejes. Skønnet knytter sig til fastlæggelsen af et forrentningskrav, som afspejler, at ejendommene kan afhændes inden for en 6-måneders periode. For enfamiliehuse knytter skønnet sig til anvendelse af realiserede salgspriser på sammenlignelige ejendomme i fastsættelsen af dagsværdien."

I udkast til afgørelse af 21. oktober 2015 vurderede Finanstilsynet, at de udlejede enfamiliesejendomme ikke er opsigelige, da tidsbegrænsningen i lejekontrakterne ikke er begrundet i udlejers forhold, jævnfør lejelovens § 80, stk. 3. Som følge heraf fandt Finanstilsynet, at disse ejendomme skulle værdiansættes ud fra lejeværdien.

Østjysk Bank måler de udlejede enfamiliesejendomme ud fra realiserede salgspriser på sammenlignelige ejendomme, da banken vurderer, at disse ejendomme er udlejet på tidsbegrænsede lejekontrakter og dermed er opsigelige.

I sit endelige partshøringssvar af 6. november 2015 anfører banken, at den har målt investeringsejendomme til dagsværdi i overensstemmelse med principperne i bilag 9 til regnskabsbekendtgørelsen, og at den har målt aktiver i midlertidig besiddelse til den laveste værdi af den regnskabsmæssige værdi eller dagsværdi med fradrag af omkostninger. Endvidere anfører banken, at det er dens klare opfattelse, at det for parcelhuse/enfamiliehuse er mest retvisende at basere en dagsværdi med udgangspunkt i offentliggjorte salgspriser, da disse ejendomme jævnligt omsættes. Bankens tilgang til vurdering af dagsværdien har bl.a. været at anvende historiske salgspriser på sammenlignelige ejendomme som referenceramme i vurderingen af værdien. Banken har ikke udelukkende baseret sig på historiske salgspriser, men har brugt dette som en form for 'stresstest' af den vurderede dagsværdi for den konkrete ejendom.

I førnævnte høringssvar anfører banken endvidere, at anvendelse af en afkastbaseret model for enfamiliehuse ikke giver et retvisende billede, da afkastkrav, markedsløje mv. er meget vanskeligt at fastsætte for denne type ejendomme, og da der ved anvendelse af en afkastbaseret model vil være

væsentligt større usikkerheder forbundet med opgørelsen end ved anvendelsen af offentliggjorte priser for denne type af ensartede ejendomme.

Banken er af den opfattelse, at de indgåede lejekontrakter for bankens udlejede enfamiliesejendomme er gyldigt indgåede som tidsbegrænsede, og banken har til støtte herfor indhentet en vurdering af dette forhold fra advokatfirmaet Kromann Reumert. Banken anfører følgende herom:

"Det er advokatfirmaets vurdering, at omstændighederne omkring de indgåede lejekontrakter medfører at lejekontrakterne, i de af banken udlejede enfamilies ejendomme, ikke er uopsigelige, jfr. Lejelovens § 80, stk. 3."

Banken har vedlagt Kromann Reumerts vurdering af tidsbestemt udlejning af villaer som bilag til sit hørings svar af 6. november 2015.

Kromann Reumert har til brug for vurderingen modtaget lejekontrakter for [REDACTED] og udtaler sig på baggrund af disse.

Det fremgår af notatet fra Kromann Reumert af 5. november 2015, at det er advokatens vurdering, at banken begrundet i det ønskede salg af ejendommene gyldigt kan indgå tidsbegrænsede lejekontrakter, således at lejerne vil være forpligtet til at fraflytte lejemålene ved tidsperiodens udløb.

Det afgørende for gyldigheden er, at denne er tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold.

Advokaten lægger i sit notat til grund, *"som også bekræftet af banken, at lejerer er bekendt med Bankens ønske/hensigt om salg af villaen, og at det kan dokumenteres, at Banken har gjort nogen salgsbestræbelser"*.

Advokaten anfører, at der findes en righoldig praksis om tidsbegrænsningers gyldighed. Advokaten anfører, at retspraksis viser, at afgørelserne er meget konkrete og dermed konkret begrundet i forholdene fra sag til sag.

Endvidere anfører advokaten, at det fremgår af retspraksis, særligt inden for de seneste år, at det kan være berettiget begrundelse for tidsbegrænsningen, at udlejer ønsker at sælge ejendommen, men at sælger vil afvente, at markedet har "rettet sig".

Hertil anføres der: *"Det fremgår af dommene, at der lægges vægt på om udlejer har et reelt ønske om salg af ejendommen, og at dette er kendeligt for lejer, at salg (på udlejningstidspunktet) ikke er muligt uden tab, og at der ikke er forhold, der giver grundlag for at antage at tidsbegrænsningen er indsat med det formål at omgå lejelovens princip om uopsigelighed."*

Advokaten anfører, at det ikke i sig selv er problematisk, at det i aftalen anføres, at den kan forlænges, men det anbefales dog fremover, at banken ikke skal medtage denne mulighed i aftaler som tidsbegrænses.

Advokaten anbefaler desuden banken at formulere forkøbsretten som en egentlig køberet samt at tilføje bestemmelser om, at lejer er forpligtet til at lade ejendommen besigtige af potentielle købere, for at tydeliggøre bankens ønske om at sælge ejendommene.

I sit endelige partshørings svar af 6. november 2015 anfører banken bl.a. følgende:

"I forlængelse af ovenstående bemærkninger til punkt 4 er det, med samme argument som anført ovenfor, bankens vurdering, at Finanstilsynets foreløbige vurdering, baseret på afkastkrav, ikke er retvisende for enfamiliehuse.

Dette gælder uanset, at en række af ejendommene er midlertidigt udlejede. Det må under alle omstændigheder være således, at de forskellige metoder, der er beskrevet i bilag 9 til regnskabsbekendtgørelsen, skal anvendes således, at man skal foretage en konkret vurdering af, hvilken af de skitserede modeller, der giver den mest retvisende måling af de konkrete aktiver – og her er det bankens vurdering, at det for en række af de omhandlede ejendomme ikke vil være retvisende at anvende en afkastbaseret metode, når der er andre metoder, herunder de faktisk anvendte metoder, der vurderes at give et mere retvisende billede af dagsværdien."

4.2 Finanstilsynets vurdering

Finanstilsynet har foretaget en besigtigelse af seks af bankens ejendomme på baggrund af en risikobaseret udvælgelse blandt ejendommene. Ved denne besigtigelse konstaterede Finanstilsynet et nedskrivningsbehov på fire af ejendommene. På de to sidste ejendomme gav Finanstilsynets besigtigelse ikke anledning til en ændret værdiansættelse. Samlet set fandt Finanstilsynet et nedskrivningsbehov på de besigtigede ejendomme på 6.596 t.kr. Vurderingen af de fire ejendomme, hvor Finanstilsynets vurdering førte til en ændret værdiansættelse, er vist i nedenstående skema (beløb i t.kr.).

Adresse	Bogført værdi	Finanstilsynets afkastkrav	Finanstilsynets vurdering	Nedskrivning
Investerings- ejendomme				
██████████	1.600	7%	870	730
██████████	3.500	10%	1.750	1.750
██████████	3.999	9%	2.299	1.700
<i>Subtotal for investerings- ejendomme</i>	<i>9.099</i>		<i>4.919</i>	<i>4.180</i>
Ejendomme i mid- lertidig besiddelse				
██████████	5.491	8,75%	3.075	2.416
<i>Subtotal for ejd. i mid- lertidig besiddelse</i>	<i>5.491</i>		<i>3.075</i>	<i>2.416</i>
I alt	14.590		7.994	6.596

Værdiansættelsen af de besigtigede ejendomme har taget udgangspunkt i markedets vilkår for så vidt angår markedsløsniveau, driftsomkostninger og en potentiel investors krav til risikopræmie, som afspejler tomgangsrisiko, ejendommens stand og beliggenhed, type og udlejningsforhold mv. Værdiansættelsen er foretaget af Finanstilsynets ejendomsinspektører, som foretager mange vurderinger af ejendomme rundt omkring i hele landet og har et godt kendskab til ejendomsmarkedet m.v. Den foretagne vurdering er foretaget efter de samme principper som de vurderinger, der løbende i forbindelse med blandt andet inspektioner foretages i relation til andre finansielle virksomheder.

Finanstilsynet vurderer herudover, at der for udlejede enfamilieshuse er usikkerhed om, hvorvidt tidsbegrænsningen i den enkelte lejeaftale kan blive tilsidesat ved en eventuel sag i Boligretten i henhold til lejelovens § 80, stk. 3.

Det er Finanstilsynets vurdering, at de udlejede enfamilieshuse, som udgangspunkt skal værdiansættes ud fra lejeindtægterne, jf. regnskabsbekendtgørelsens § 60, stk. 2 og dennes bilag 9, da banken ikke har fremlagt dokumentation for, at tidsbegrænsningen i lejekontrakterne er tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold. Derfor må dagsværdimålingen baseres på de nettoglejende indtægter, som banken modtager. For de fire ejendomme, hvor banken har fremsendt dokumentation for, at lejerne ved underskrivelsen af

lejekontrakten var bekendt med bankens ønske om salg af ejendommene uden lejer, og at udlejning er sket, fordi banken ikke har kunnet sælge ejendommene samt for den ejendom, hvor banken har modtaget en opsigelse af lejekontrakten, har Finanstilsynet i stedet beregnet en kontantværdi.

Finanstilsynet har som følge af ovennævnte foretaget en genberegning af udlejede enfamiliesejendomme ud fra lejeindtægterne og et af Finanstilsynet fastsat afkastkrav eller en kontantværdi, hvor dette er relevant. Finanstilsynets beregninger for de enkelte ejendomme fremgår af nedenstående skema (beløb i t.kr.).

Adresse	Bogført værdi	FTs afkastkrav/ kontantværdi	FTs vurdering	Nedskrivning
Investerings- ejendomme				
██████████	4.747	6%	2.400	2.347
██████████	2.876	7%	1.450	1.426
██████████	1.900	kontantværdi	1.700	200
██████████	1.796	kontantværdi	1.596	200
██████████	1.325	kontantværdi	1.325	0
██████████	2.245	kontantværdi	2.245	0
██████████	2.613	kontantværdi	2.213	400
Subtotal for investerings- ejendomme				4.573
Ejendomme i mid- lertidig besiddelse				
██████████	2.975	6,5%	1.500	1.475
██████████	3.117	7,0%	2.765	352
Subtotal for ejd. i mid- lertidig besiddelse				1.827
I alt	23.594		17.194	6.400

Værdiansættelsen af de udlejede enfamiliesejendomme er sket på baggrund af markedets vilkår. Dette indebærer, at afkastniveauet afspejler en potentiel investors krav til risikopræmie for at investere i ejendomme. Afkastkravet afspejler ejendommens beliggenhed, type, udlejningsforhold og driftsomkostninger mv.

I relation til værdiansættelsen af de udlejede enfamiliesejendomme skal Finanstilsynet bemærke, at tilsynet ikke af banken har fået oplyst de eksakte driftsomkostninger, som kan være højere end det estimat, som banken har oplyst til Finanstilsynet. Da Finanstilsynet ikke har besigtiget de i skemaet ovenfor angivne ejendomme, kan tilsynet ikke vurdere, hvorvidt lejeniveauerne er for høje i forhold til markedslejen, og om ejendommens stand måtte betinge et lavere lejeniveau.

Finanstilsynet vurderer, at der er særlig stor usikkerhed om, hvorvidt tidsbegrænsningen i lejeaftalerne for følgende ejendomme kan blive tilsidesat:

- [REDACTED]: Lejemålet startede 1. juni 2012. Af lejekontraktens § 11 "særlige vilkår" fremgår bl.a. af pkt. 3.1., at der aftales en årlig huslejestigning indtil 1. januar 2017. Af pkt. 17 fremgår det, at lejemålet er tidsbestemt og ophører uden yderligere varsel 1. maj 2016. Længden af tidsbegrænsningen, og den aftalte huslejestigning efter tidsbegrænsningens udløb, skaber usikkerhed om, hvorvidt tidsbegrænsningen kan gøres gældende.
- [REDACTED]: Der er ikke indsat en tidsbegrænsning i lejekontrakten, hvorfor det er usikkert, om en tidsbegrænsning kan gøres gældende.

Finanstilsynet er enig med banken og dennes advokat i, at banken, såfremt det kan lægges til grund, at lejerne ved underskrivelsen af lejeaftalen var fuldt bekendt med bankens ønske om salg, og bekendt med, at udlejning er sket, da det ikke har været muligt at sælge de enkelte ejendomme, ved målingen af enfamiliesejendommene kan tage udgangspunkt i realiserede salgspriser på sammenlignelige ejendomme.

Det er Finanstilsynets vurdering, at såfremt banken kan dokumentere, at lejerne ved underskrivelsen af lejekontrakten var bekendte med bankens ønske om salg af ejendommene uden lejer, og at udlejning er sket, fordi banken ikke kunne sælge ejendommene, vil Finanstilsynet kunne lægge til grund, at lejekontrakterne er tidsbegrænsede. Dokumentationen herfor kan eksempelvis være, at lejer inden underskrivelsen af lejekontrakten i skriftlig korrespondance fra banken er gjort opmærksom herpå, eller ved at lejer efterfølgende skriftligt har bekræftet, at denne er indforstået med, at tidsbegrænsningen er begrundet i udlejers forhold.

Finanstilsynet gav derfor i e-mail af 3. december 2015 banken mulighed for

at fremsende en sådan dokumentation. Finanstilsynet modtog førnævnte dokumentation d. 10. december for fire af de udlejede enfamiliesejendomme. For disse fire ejendomme, samt for den opsagte ejendom, har Finanstilsynet beregnet en kontantværdi. For de resterende fire ejendomme, hvor banken ikke har fremsendt førnævnte dokumentation, er det fortsat Finanstilsynets vurdering, at der skal foretages en måling ud fra lejeindtægterne og et af Finanstilsynet fastsat afkastkrav.

Det er dog samtidig Finanstilsynets vurdering, at selv for de udlejede enfamiliesejendomme hvor banken har dokumenteret, at tidsbegrænsningen ikke vil blive tilsidesat ved en potentiel sag i Boligretten, ved at dokumentere lejers kendskab til udlejers ønske om salg af ejendommen uden lejer, vil der ved en dagsværdimåling baseret på anvendelse af realiserede salgspriser på sammenlignelige ejendomme skulle foretages en nedregulering af værdien som følge af, at disse sammenlignelige ejendomme er fri for lejer, hvilket bankens udlejede enfamilieshuse ikke er, og at en salgsproces tidligst kan igangsættes, når lejer er fraflyttet.

Ved ovenfor nævnte vurderinger lægger Finanstilsynet vægt på, at en investor vil kræve et betydeligt afslag i forhold til den regnskabsmæssige værdi for de udlejede enfamiliesejendomme, hvor der ikke er fremlagt ovennævnte dokumentation, da der er betydelig usikkerhed om, hvorvidt en investor vil kunne gøre tidsbegrænsningen gældende overfor lejer.

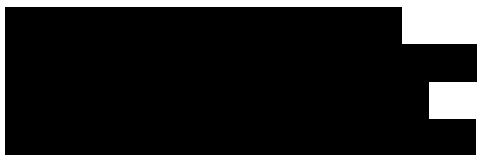
Vedrørende de enfamilieshuse som ikke er udlejet, vurderer Finanstilsynet i lighed med banken, at disse skal værdiansættes med udgangspunkt i offentliggjorte salgspriser på sammenlignelige ejendomme, jævnfør regnskabsbekendtgørelsens § 60, stk. 2 og dennes bilag 9.

Finanstilsynets besigtigelse medfører således et nedskrivningsbehov på investeringsejendomme og aktiver i midlertidig besiddelse på henholdsvis 4.180 t.kr. og 2.416 t.kr. Finanstilsynets beregnede værdier for de udlejede enfamiliesejendomme indikerer umiddelbart et nedskrivningsbehov på investeringsejendomme og aktiver i midlertidig besiddelse på henholdsvis 4.573 t.kr. og 1.827 t.kr.

Samlet set indikerer Finanstilsynets vurderinger og beregninger, at investeringsejendommene er målt 8.753 t. kr. for højt pr. 30. juni 2015, og at ejendommene i midlertidig besiddelse er målt 4.243 t. kr. for højt på samme tidspunkt. Vurderingerne og beregningerne indikerer et samlet nedskrivningsbehov på 12.996 t.kr. Dette svarer til 7,3 pct. af egenkapitalen, hvorfor der er tale om en væsentlig fejlagtig måling.

Ud over ovennævnte er det på baggrund af Finanstilsynets kendskab til ejendomsmarkedet Finanstilsynets umiddelbare vurdering, at der kan være

en risiko for, at værdien af fire af de ejendomme, som banken har sat til salg gennem ejendomsmægler kan være overvurderet. De fire ejendomme er:



Det kan i tilknytning hertil nævnes, at to af ejendommene har været til salg i meget lang tid til den samme pris.

Det er Finanstilsynets vurdering, at de ovenfor nævnte værdier og beregninger også var relevante pr. 30. juni 2015 og dermed for halvårsrapporten for 1. halvår 2015, ligesom værdierne og beregningerne i store træk også vurderes at være gældende for kvartalsrapporten for 1. – 3. kvartal.

For så vidt angår bankens kvartalsrapport for 1. 3. kvartal 2015 bemærkes det dog, at banken har foretaget nedskrivninger for 5,8 mio. kr. på nogle af de ejendomme, som Finanstilsynet i udkast til afgørelse af 21. oktober 2015 lagde op til, at der skulle ske nedskrivning på, hvorfor der ved den endelige beregning skal tages hensyn hertil.

Henset til de ovenfor nævnte samlede nedskrivningsbeløb er det Finanstilsynets vurdering, at der også for kvartalsrapporten for 1. – 3. kvartal er tale om en væsentlig fejlagtig måling.

Da banken som nævnt har foretaget nogle nedskrivninger i denne rapport, kan det samlede mernedskrivningsbeløb, der er behov for i denne rapport dog blive uvæsentligt, hvis banken har tilstrækkelig dokumentation for, at lejerne ved underskrivelsen af lejeaftalen var fuldt bekendt med bankens ønske om salg, og bekendt med, at udlejning er sket, da det ikke har været muligt at sælge de enkelte ejendomme, hvilket er baggrunden for det i påbuddet anførte om, at banken kan undlade at offentliggøre korrigerende/supplerende information vedrørende kvartalsrapporten, hvis sidstnævnte er tilfældet.

Kopi af denne afgørelse er sendt til Østjysk Banks eksterne revisor.

Appendiks 1 – Minimums- og formkrav til den supplerende/korrigerende information

Østjyds Bank A/S skal i den supplerende/ korrigerende information vise, hvorledes korrektionen i henhold til ovennævnte afgørelse påvirker halvårsrapporten for 2015 og delårsrapporten for 3. kvartal 2015, således at den giver regnskabsbrugerne et klart og overskueligt billede af de korrigerede fejls indvirkning på årsrapporten. Banken skal vise en opstilling af en fuldstændig resultat- og totalindkomstopgørelse, balance og egenkapitalopgørelse med tre kolonner: *"de oprindelige tal"*, *"de korrigerede tal"* og *"forskellen"*. Østjyds Bank A/S skal ligeledes vise ændringerne i de 3 koloner for alle noter, som påvirkes af korrektionen.

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

Resultat- og totalindkomstopgørelse			
	Oprindelig	Korrigeret	Forskel
Kursreguleringer		X	Z
Nedskrivninger på udlån og tilgodehavender m.v.		X	Z
Resultat før skat		Y	Z
Skat		X	Z
Periodens resultat		Y	Z
Indtjening pr. aktie		Y	Z
Udvandet indtjening pr. aktie		Y	Z
Totalindkomstopgørelse			
Periodens resultat		Y	Z
Periodens totalindkomst		Y	Z

Balance			
	Oprindelig	Korrigeret	Forskel
Grunde og bygninger i alt		Y	Z
Investeringsejendomme		X	Z
Aktiver i midlertidig besiddelse		X	Z
Aktiver i alt		Y	Z
Egenkapital		X	Z
Passiver i alt		Y	Z

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

Kapitalforhold og solvens			
	Oprindelig	Korrigeret	Forskel
Egentlig kernekapital		Y	Z
Kernekapital		Y	Z
Kapitalgrundlag		Y	Z
Kapitalprocent		Y	Z
Kernekapitalprocent		Y	Z
Egentlig kernekapitalprocent		Y	Z

Hoved- og nøgletal			
	Oprindelig	Korrigeret	Forskel
Egenkapitalforrentning før skat		Y	Z
Egenkapitalforrentning efter skat		Y	Z
Udlån + nedskrivninger i forhold til indlån		Y	Z
Akkumuleret nedskrivningsprocent		Y	Z
Halvårets resultat før skat pr. aktie (kr.)		Y	Z
Halvårets resultat efter skat pr. aktie (kr.)		Y	Z

Bemærk at skemaet ikke udtømmende viser alle de tal, der skal tilrettes. Der er alene tale om eksempler.

Appendiks 2 – Det retlige grundlag

Af § 197, stk. 1 i lov om finansiel virksomhed fremgår følgende:

”Med henblik på at sikre, at finansielle virksomheders, finansielle holdingvirksomheders og forsikringsholdingvirksomheders årsrapporter er i overensstemmelse med reglerne i dette kapitel og de regler, der er udstedt i medfør af § 196, og at finansielle virksomheders koncernregnskaber omfattet af artikel 4 i Rådets forordning om anvendelse af internationale regnskabsstandarder er i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder, kan Finanstilsynet

- 1) yde vejledning,
- 2) påtale overtrædelser og
- 3) påbyde, at fejl skal rettes, og at overtrædelser skal bringes til ophør.”

Af § 83, stk. 2 i værdipapirhandelsloven fremgår følgende:

”Finanstilsynet skal for udstedere af værdipapirer med hjemsted i Danmark kontrollere, at reglerne for finansiel information i årsrapporter og delårsrapporter i §§ 183-193 i lov om finansiel virksomhed, §§ 63 og 64 i lov om investeringsforeninger m.v., i regler udstedt i medfør § 131 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. og årsregnskabsloven er overholdt, hvis værdipapirerne 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 Unionen har indgået aftale med på det finansielle område.

Finanstilsynet skal tillige kontrollere, at regler udstedt i medfør af § 196 i lov om finansiel virksomhed og § 76 i lov om investeringsforeninger m.v. samt årsregnskabsloven er overholdt, ligesom Finanstilsynet kontrollerer overholdelse af bestemmelserne i Europa-Parlamentets og Rådets forordning om anvendelse af internationale regnskabsstandarder.

Finanstilsynet udøver i den forbindelse de beføjelser, der er tillagt Finanstilsynet i henhold til § 197 i lov om finansiel virksomhed § 77 i lov om investeringsforeninger m.v., og § 159 a i årsregnskabsloven. Ved behandling af sager, der vedrører virksomheder omfattet af årsregnskabsloven, træder Erhvervsstyrelsen i Finanstilsynets sted.”

Af § 80, stk. 3 i lejeloven fremgår følgende:

”Boligretten kan tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke må anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold.”

Af § 16 i regnskabsbekendtgørelsen fremgår følgende:

”Under aktivpost 17, Aktiver i midlertidig besiddelse, føres materielle anlægsaktiver eller grupper af anlægsaktiver samt dattervirksomheder og associerede virksomheder, der kun er midlertidigt i virksomhedens besiddelse og afventer salg inden for kort tid, og hvor et salg er meget sandsynligt.

Et salg er meget sandsynligt hvis

- 1) Virksomhedens ledelse aktivt søger en køber til aktiverne,

- 2) Aktiverne udbydes til en pris, som står i et fornuftigt forhold til aktivernes dagsværdi og
- 3) Aktiverne forventes solgt inden for 12 måneder.”

Af § 60 i regnskabsbekendtgørelsen fremgår følgende:

”Investeringsejendomme skal efter første indregning løbende måles til dagsværdi.

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

Af § 62 i regnskabsbekendtgørelsen fremgår følgende:

”Materielle anlægsaktiver omfattet af § 16 om aktiver i midlertidig besiddelse måles til det laveste beløb af regnskabsmæssige værdi og dagsværdi med fradrag af omkostninger ved salg.

Stk. 2. Der foretages ikke afskrivninger på materielle anlægsaktiver omfattet af stk. 1.”

Af § 83 i regnskabsbekendtgørelsen fremgår følgende:

”Ud over de oplysninger, som kræves i dette kapitel, skal gives de yderligere supplerende oplysninger, som er nødvendige for at give et retvisende billede.”

Af § 90, stk. 3 i regnskabsbekendtgørelsen fremgår følgende:

”Det oplyses endvidere, hvorvidt eksterne eksperter har været involveret i målingen af investeringsejendomme og domicilejendomme.”

Af § 93 a, stk. 1, nr. 2 i regnskabsbekendtgørelsen fremgår følgende:

”En virksomhed, som har værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked i et EU/EØS-land, og som ikke udarbejder koncernregnskab, skal for de enkelte grupper af udlån og garantier, som er relevante i forhold til dette oplysningskrav, oplyse:

...

2) En beskrivelse af sikkerheder og andre forhold, der forbedrer kreditkvaliteten, og disses økonomiske effekt i forhold til det beløb, der bedst repræsenterer den maksimale kreditrisiko.”

Af § 93 a, stk. 2, nr. 1 i regnskabsbekendtgørelse fremgår følgende:

”En virksomhed, som er omfattet af stk. 1, skal for de enkelte grupper give

- 1) *Information om kreditkvaliteten på den del af udlånene, der hverken er i restance eller nedskrevne,”*