



ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTEREN

2. maj 2014

Besvarelse af spørgsmål 304 alm. del stillet af Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalget den 3. april 2014 efter ønske fra Eva Kjer Hansen (V).

ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTERIET
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

I hvilken grad vurderes det, at Finanstilsynets principper for værdiansættelser påvirker bankerne og kreditforeningernes bidragssatser, rentemarginaler og udlånsvillighed, og kan det være en begrænsende faktor for landbrugets indtjening og dermed mulighed for at skabe vækst og arbejdspladser?

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr. 10 09 24 85
EAN nr. 5798000026001
evm@evm.dk
www.evm.dk

Svar:

Hovedprincippet for værdiansættelse er markedsværdi eller dagsværdi. Dagsværdi er fx den senest noterede pris på en aktie på et aktivt marked. For fast ejendom kan der ikke aflæses en tilsvarende notering. Derfor vurderes ejendomme på baggrund af nyere handler med sammenlignelige ejendomme i området mellem uafhængige parter op til vurderingstidspunktet.

Imidlertid tager fast ejendom tid at sælge, så dagsværdi skal for fast ejendom ikke forstås så bogstaveligt, at der er tale om den værdi, man kan gå ud og realisere ejendommen til netop i dag. Finanstilsynet har derfor præciseret begrebet, så det skal forstås som den pris, en ejendom må forventes at kunne sælges til ved en aftale mellem en salgsinteresseret ejer og en interesseret, uafhængig køber inden for en periode på omkring seks måneder. Med denne periode vil der være tid til at få markedsført ejendommen og gennemføre almindelige salgsforhandlinger. De seks måneder skal ses som en operationalisering af ejendommens dagsværdi og undgå, at der fokuseres på enten en tvangsrealisationsværdi eller en urealistisk eller usikker langsigtet værdi, der måske først vil kunne opnås efter en årrække og måske kun under visse antagelser.

Et vigtigt element i reglerne er endvidere, hvornår en udlånskunde er omfattet af objektiv indikation for værdiforringelse (OIV). For kunder med OIV skal pengeinstituttet foretage en nedskrivningsberegning baseret på de stillede sikkerheder, fx pant i fast ejendom, og baseret på kundens eventuelle øvrige skønnede tilbagebetalingsevne. Nedskrivningsberegningen vil vise, om pengeinstituttet skal nedskrive på kunden og i givet fald hvor meget.

Finanstilsynet oplyser, at det generelt gælder, at hvis en erhvervskundes fremtidige indtjening og likviditet må forventes at være god, er det min-

dre afgørende, at kundens kapitalforhold i en kortere eller længere periode må forventes at være dårlige. Der er dog OIV, hvis det ikke kan sandsynliggøres, at indtjeningen og likviditeten vil være tilstrækkelig til, at kapitalforholdene på et tidspunkt bliver således, at alle kreditorer kan få, hvad kunden skylder dem. Indtjenings- og likviditetsproblemer, som skønnes at være midlertidige, udløser ikke OIV. Således gælder, at hvis kunden historisk har haft positive resultater før skat og en likviditet, der kan dække renter og afdrag, og det er sandsynliggjort, at kunden også fremover vil have det, er der ikke indtruffet OIV.

Der er ikke indtruffet OIV for nystartede virksomheder, hvor det er sandsynliggjort, at virksomheden fremover vil have positive resultater før skat og en likviditet, der kan dække renter og afdrag. Dette gælder også, selv om virksomheden hidtil har haft underskud og også vil have det i den nærmeste fremtid som led i opstarten af dens aktivitet.

For landbrugskunder er der OIV, når der er reel negativ egenkapital (hvor bogførte værdier er korrigeret for overvurdering af hektar-priser, stalde, eventuelle swaps mv.), og hvor det samtidig gælder, at driften eller likviditeten er utilstrækkelig til at gøre den reelle egenkapital positiv på kortere eller længere sigt. Omvendt gælder dog også, at pengeinstituttet skal tage i betragtning, at en landbrugskundes indtjening i en periode kan være præget af særlige forhold, fx opbygningen af besætningen eller meget svingende afregningspriser. Der er derfor ikke indtruffet OIV for kunden, hvis kundens problemer skyldes enkeltstående forhold, og kunden vil få tilstrækkeligt overskud (efter privatforbrug) i de kommende år.

Finanstilsynets principper for værdiansættelse medvirker til en mere sikker udlånsforretning for pengeinstitutter og realkreditinstitutter, idet sandsynligheden for tab på nødlidende engagementer alt andet lige reduceres, når der er taget udgangspunkt i realistiske markedsværdier af de stillede sikkerheder.

En mere sikker udlånsforretning i penge- og realkreditinstitutter medvirker til at holde bidragssatser og rentemarginaler på et lavere niveau end ellers samt medvirker til at bevare et større udlånspotentialer end ellers for penge- og realkreditinstitutter.

Samlet set er dette positivt i forhold til, at pengeinstitutter og realkreditinstitutter kan understøtte vækst og beskæftigelse.