

## Redegørelse om inspektion i Vestjysk Bank A/S

### Indledning

Finanstilsynet var i juni 2024 på inspektion i Vestjysk Bank A/S (banken). Inspektionen var en kreditinspektion, hvor formålet var at vurdere bankens risikovillighed ved bevilling af erhvervsudlån i forbindelse med ejendomsfinansiering, herunder at vurdere kvaliteten af bankens bevillingsgrundlag samt bankens tilgang til værdiansættelse af fast ejendom.

### Sammenfatning og risikovurdering

Bankens styringsdokumenter er overordnet dækkende for området og bankens tilgang er i overensstemmelse med "Vejledningen om finansiering af udlejningsejendomme og ejendomsprojekter".<sup>1</sup>

I flere af de gennemgåede eksponeringer kunne det dog konstateres, at der i opgørelsen af likviditet kun var en mindre positiv likviditet. Erfaringerne fra finanskrisen og tidligere bankkriser er, at institutter, som fik meget store tab på ejendomsfinansiering, ydede udlån baseret på markedsværdierne af de finansierede ejendomme. Markedsværdierne kan falde betydeligt og desuden risikere at være overvurderede ved bevillingen af finansieringen. Der var generelt meget mindre tab i de tilfælde, hvor ejendomsfinansiering var baseret på, at der var positiv likviditet i de finansierede ejendomme, og hvor det også fremadrettet kunne forventes at være tilfældet. Det vil sige tilfælde, hvor ejendommene kunne stå på egne ben. Banken skal være opmærksom på, at når banken yder lån med kun en mindre positiv likviditet, stiller det øgede krav til følsomhedsanalyser såvel som vurdering af, om den afsatte buffer til uforudsete udgifter og afvigelser er tilstrækkelig.

Banken skal desuden være opmærksom på, at der i beregninger, analyser og ejendomsskemaer tages udgangspunkt i de samme tal, så der er konsistens.

Bankens individuelle solvensbehov er opgjort til 9,6 pct. pr. 31. marts 2024. Finanstilsynet vurderer, at det fortsat er dækkende.

---

<sup>1</sup> VEJ nr. 9298 af 20/04/2023