



Styret i Aurskog Sparebank
Senterveien 15
1930 AURSKOG

VÅR REFERANSE
22/11443

DERES REFERANSE

DATO
19.09.2023

Tilsynsrapport - Aurskog Sparebank

Rapporten oppsummerer stedlig tilsyn i Aurskog Sparebank ("banken") 6. - 7. desember 2022. Formålet med tilsynet var å vurdere bankens eksponering og risikostyring på kredittområdet, samt styring og kontroll generelt.

Til grunn for tilsynsrapporten ligger Finanstilsynets foreløpige rapport datert 18. april 2023 og styrets svarbrev datert 2. juni 2023.

Finanstilsynet har følgende merknader etter tilsynet:

1. OVERORDNEDET STYRING OG KONTROLL

1.1. Status

1.1.1. Forretningsmodell

I foreløpig rapport merket Finanstilsynet seg at banken definerer Oslo som en del av sitt markedsområde. Finanstilsynet pekte på at den tradisjonelle sparebankmodellen kjennetegnes ved god kunnskap om lokale forhold og risikodrivere, og god kjennskap til egne kunder og deres virksomhet. Høy utlånsvekst utenfor bankens naturlige markedsområde vil kunne gjøre det mer krevende for banken å fange opp og håndtere kunder som får (betalings)problemer, og stiller økte krav til organisasjonen. Finanstilsynet ba bankens styre om å kommentere hvorvidt bankens vekst i Oslo-området de siste par årene, og særlig innenfor bedriftsmarkedet ("BM"), innebærer økt forretningsmessig risiko. Finanstilsynet merker seg at styret i sitt svarbrev presiserer at banken ved geografisk måling av kundeporteføljen benytter kundens postadresse uten korreksjoner, selv om kunden hovedsakelig opererer innenfor et annet geografisk område. Dette innebærer at flere næringslivskunder hjemmehørende på Romerike kan komme ut i den geografiske målingen med Oslo-adresse. [REDACTED]

Styret

kommenterer at bankens næringslivskunder gjerne har aktiviteter flere steder innenfor bankens markedsområde og at det er naturlig for banken å følge opp slike kunder. Videre kommenterer styret at flere av bankens unge kunder som vokser opp utenfor byen, typisk trekkes mot Oslo for å ta utdanning og i de første årene av arbeidslivet. [REDACTED]

Finanstilsynet merker seg at styret deler vurderingen om at høy vekst innenfor ett geografisk område over relativt kort tid kan innebære økt risiko.

Finanstilsynet noterer seg styrets kommentar om at banken vektlegger grundig kredittvurdering av næringslivskunder og at eiendomsmarkedet i Oslo har særtrekk som må vektlegges og vurderes i kredittvurderingen. Videre noterer Finanstilsynet at styret oppfatter at bankens BM-portefølje med Oslo-adresse har tilfredsstillende kvalitet og risiko, og at veksten de siste par årene ikke har svekket porteføljen.

1.1.2. Økonomisk status

Finanstilsynet ba i foreløpig rapport om styrets kommentar til bankens høye utlånsvekst de siste to årene.

1.2. Overordnet styring og kontroll

1.2.1. Strategiske valg og risikoappetitt

Bankens strategidokument åpner for kundeforhold med "gode kunder utenfor det definerte markedsområdet". Finanstilsynet ba i foreløpig rapport styret redegjøre for hvordan banken definerer dette.

Finanstilsynet noterer at styret vektlegger at det løpende skal måles og rapporteres misligholdssannsynlighet for kunder utenfor markedsområdet, målt opp mot det samme tallet innenfor markedsområdet. Slike målinger inngår i bankens kvartalsvise risikorapporter. Finanstilsynet vil bemerke at styrets risikoappetitt bør angis i form av forhåndsdefinerte rammer. Finanstilsynet vil samtidig påpeke at banken kan ha et svakere grunnlag for å vurdere risiko og misligholdssannsynlighet for kunder utenfor markedsområdet og at banken må ta høyde for dette i sine vurderinger.

Finanstilsynet stilte i foreløpig rapport spørsmål om hvorvidt bankens strategidokument, i lys av høy utlånsvekst de siste årene, bør inneholde et vekstmål. Finanstilsynet noterer seg fra svarbrevet at styret tar kommentaren til etterretning og at bankens vekstmål vil inngå i neste revisjon av strategidokumentet.

1.2.2. Rapportering om risiko og etterlevelse

Banken utarbeider separate kvartalsvise risiko- og compliancerapporter til styret. Risikorapporten dekker status og utvikling innenfor strategisk risiko, likviditetsrisiko, kredittrisiko, markedsrisiko og operasjonell risiko. Compliancerapporten inneholder oversikt over endrede rammebetingelser, lover, forskrifter og rundskriv, complianceaktiviteter gjennomført i perioden, compliancetiltak, rapporterte hendelser, kundeklager, internrevisjonsprosjekter og korrespondanse med tilsynsmyndigheter.

Finanstilsynet ba i foreløpig rapport styret vurdere om risikorapportenes form og innhold kan utvikles ytterligere, med tanke på å tydeligere måle eksponering mot fastsatt ramme og dermed gi en god status og oversikt over risikosituasjonen til banken. Finanstilsynet noterer seg fra svarbrevet at styret slutter seg til Finanstilsynets vurdering av behovet for kontinuerlig utvikling av risikorapportens form og innhold, og at styret tar med seg Finanstilsynets kommentarer om tydeligere måling av eksponering mot fastsatte rammer.

1.2.3. Retningslinjer og rutiner for håndtering av interessekonflikter

Finanstilsynet reiste i foreløpig rapport spørsmål om potensielle interessekonflikter bør fremkomme tydeligere i bankenes kredittsaksnoter når lån gis til ansatte, styremedlemmer, tillitsvalgte og deres nærstående. Finanstilsynet noterer seg fra svarbrevet at styret tar spørsmålet til etterretning og at styret vil be administrasjonen igangsette arbeid for at dette ivaretas.

2. KREDITTRISIKO

2.1 Vurdering av bankens kredittrisiko

2.1.1 Eksponering, porteføljeutvikling og porteføljesammensetning

Finanstilsynet noterer at ved utgangen av 3. kvartal 2022 var bankens eksponering (målt etter EAD inkludert lån overført til Eika Boligkreditt AS) 15,3 milliarder kroner. Banken har i svar til foreløpig rapport presisert at bankens ramme for andel lån til bedriftsengasjement inkluderer lån formidlet til Eika Boligkreditt, og at andelen ved utgangen av 3. kvartal 2022 utgjorde 28,9 prosent.

Finanstilsynet noterer for øvrig at bankens eksponering på PM (målt etter EAD og inkludert lån overført til Eika Boligkreditt AS) var 10,9 milliarder kroner per 3. kvartal 2022, hvorav 22,1 prosent av denne porteføljen er formidlet til Eika Boligkreditt.

2.1.2 Porteføljekvalitet

Banken hadde per 3. kvartal 2022 merket 0,7 prosent av BM-engasjementene og 0,1 prosent av PM-engasjementene med betalingslettelse (forbearance). Finanstilsynet kommenterte i foreløpig rapport at det, i lys av markedssituasjonen med høyere rente og økt inflasjon, vil være naturlig å anta at forbearance-volumet har økt etter 3. kvartal 2022 og vil øke videre i tiden fremover.

Finanstilsynet ba styret redegjøre for forbearance-volumet ved årsslutt 2022, samt kommentere forventet utvikling i 2023.

Finanstilsynet stilte i foreløpig rapport spørsmål om "frisk forbearance". Finanstilsynet ser at begrepet ikke ble definert i foreløpig rapport. Begrepet "frisk forbearance" omfatter engasjementer med betalingslettelser som er klassifisert i IFRS 9-trinn 2, dvs. engasjementer som ikke er vurdert som misligholdte ("uten nedskrivning"). Volumet med betalingslettelse, uten nedskrivning rapporteres i ORBOF i celle 17.0.41.0.05 "Med betalingslettelse, uten nedskrivning" for BM (sektorkode 21000).

I foreløpig rapport pekte Finanstilsynet på at banken har rapportert i ORBOF hele forbearance-volumet på BM-området per 3. kvartal 2022 som "frisk", dvs. trinn 2. Finanstilsynet vil understreke at betalingslettelser i mange tilfeller er et kriterium som medfører at lånet skal merkes som "unlikeliness to pay" (UTP)/mislighold og overføres til trinn 3, se også omtale i IFRS 9 Vedlegg A definisjon på kredittforringet finansiell eiendel, punkt c). Klassifisering av lån med betalingslettelser som trinn 2 eller trinn 3 vil avhenge av faktum og den konkrete situasjonen. Finanstilsynet ber styret påse at banken klassifiserer lån med betalingslettelser i korrekt trinn etter IFRS 9-regelverket.

2.1.3 Næringskonsentrasjon

Omsetning og drift av fast eiendom er bransjen med størst eksponering og utgjorde om lag 56 prosent av BM-porteføljen. De største bransjene ellers var utvikling av byggeprosjekter og bygg og anlegg som utgjorde henholdsvis om lag 20 og 7 prosent av BM-porteføljen.

Finanstilsynet pekte i foreløpig rapport på at næringsseiendomsselskaper kan rammes særlig hardt av økt rentenivå, ettersom rentekostnader typisk utgjør en større andel av selskapenes inntjening enn for selskaper i andre næringer. Generell renteøkning og økte risikopremier, som innebærer økt avkastningskrav, kan føre til betydelige prisfall på næringsseidommer. I tillegg vil økte krav til energieffektivitet påvirke verdien av mange eiendommer. Innenfor andre segmenter vil høy inflasjon, stigende renter, høye energikostnader, lavere boligpriser og økt arbeidsløshet medføre økt sannsynlighet for mislighold. Dette igjen vil kunne medføre behov for økte tapsavsetninger i tråd med IFRS 9.

2.2 Enkeltengasjementer

Finanstilsynet merker seg styrets kommentarer til enkeltengasjementene som ble omtalt i den foreløpige rapporten. I etterkant av den foreløpige rapporten har Finanstilsynet publisert rapport fra tematilsyn på finansiering av kontoreiendommer.¹ Finanstilsynet ber banken merke seg anbefalingene i denne rapporten da flere av anbefalingene gjelder forhold som også ble identifisert ved gjennomgangen av bankens engasjement.

Finanstilsynet noterer for øvrig at styret er enig i at det er hensiktsmessig at begrunnelsen for trinn 2 fremkommer i kredittnotatet for kunden. Videre noterer Finanstilsynet seg at dokumentasjon av energimerking av næringsbygg over 1 000 kvm ble inntatt i bankens mal for kredittnotater fra

¹ Tematilsyn: Bankenes finansiering av kontoreiendom, publisert 8. juni 2023.

februar 2023, og at notater etter det tidspunktet skal inneholde en slik vurdering, se også omtale under avsnittet 2.3.4 *Bærekraft- og klimarisiko*. Finanstilsynet ga i foreløpig rapport uttrykk for at banken i større grad bør vurdere ulike utfall for engasjementer i trinn 3, herunder også tidspunkt for eventuell realisasjon. Det fremkommer fra styrets svarbrev at banken nå har endret metodikk for beregning av tapsavsetninger i trinn 3 og nå i større grad vurderer ulike utfall for engasjementer, herunder tidspunkt for eventuell realisasjon, se også omtale under punkt 2.3.5. Finanstilsynet tar styrets svar til etterretning.

Generell kommentar til engasjementer innenfor næringseiendom – belåningsgrad

Finanstilsynet ba i foreløpig rapport styret redegjøre for hvilken økning i yield som skal til for at banken iverksetter en revurdering av sikkerhetsverdiene knyttet til næringseiendommer.

Finanstilsynet noterer seg styrets svar at banken primært skal benytte ekstern verdivurdering og på selvstendig grunnlag vurdere om denne er rimelig, basert på kundeansvarliges lokalkunnskap.

Kundeansvarlige kan ikke oppjustere sikkerhetsverdier for løpende engasjementer uten ny ekstern verdivurdering, selv om kontantstrømmene tilsier økt verdi basert på nye leiekontrakter eller økning i KPI. Videre nevner styret at banken har tett oppfølging av de største engasjementene og det er gjennomgang av sikkerhetsverdiene minst én gang per år.

Finanstilsynet viser til EBAs retningslinjer for innvilgelse og overvåking av lån (EBA/GL/2020/06) om at det bør fastsettes en trigger for hvilken økning i yield som skal medføre en generell revurdering av sikkerhetsverdiene knyttet til næringseiendomsporteføljen, jf. også omtale av verdsettelse i tematilsynet om bankenes finansiering av kontoreiendom.

Finanstilsynet tar den nye oversikten over belåningsgrad for bedriftskunder til etterretning.

2.3 Styring og kontroll av kredittrisiko

2.3.1 Rammer for porteføljesammensetning og porteføljekvalitet

Porteføljesammensetning

Finanstilsynet merker seg styrets vurdering av rammene for eksponering mot eiendomsrelaterte næringer og at det vurderer at eiendomsmarkedet i markedsområdet er relativt stabilt sammenliknet med resten av landet.

Finanstilsynet vil bemerke at styret i vurderingen av risikoappetitt bør ta hensyn til hvordan endrede makroøkonomiske forhold kan påvirke næringene som banken er eksponert mot, jf. tidligere omtale.

Porteføljekvalitet

I foreløpig rapport stilte Finanstilsynet spørsmål om banken har vurdert å fastsette rammer for vektet PD på PM- og BM-området, og rammer for maks PD for nye engasjementer på PM og BM. Finanstilsynet noterer seg styrets kommentar at det vil bli vurdert.

2.3.2 Fullmakter

Finanstilsynet stilte i foreløpig rapport spørsmål ved de høye fullmaktsbeløpene for administrerende banksjef. Finanstilsynet noterer seg styrets kommentar at administrasjonen vil utarbeide en oversikt over hvordan fullmaktene er benyttet og på bakgrunn av den vil styret vurdere nivået for administrerende banksjefs fullmakt videre.

2.3.3 Etterlevelse av utlånsforskriften

Finanstilsynet pekte i foreløpig rapport på at kvaliteten på kredittsakene bør forbedres, herunder synes det i flere saker å være lite informasjon om saksforholdet og sikkerheter var beskrevet og vurdert i varierende grad. Finanstilsynet noterer fra styrets svarbrev at det foregår en kontinuerlig videreutvikling og forbedring av kvaliteten på saksfremstillinger og vurderinger, herunder kvaliteten på beskrivelse og vurdering av sikkerheter.

I foreløpig rapport pekte Finanstilsynet på at banken i enkelte kredittsaker hadde nedjustert standardkostnader for blant annet boutgifter og transportkostnader. Finanstilsynet minnet om at banken være forsiktig med å justere ned slike kostnader uten å dokumentere at de faktiske kostnadene er bortfalt eller lavere, samt at årsaken til justeringen av standardkostnader bør dokumenteres i kredittsakene. Det fremkommer av styrets svarbrev at banken kun unntaksvis nedjusterer standardkostnader og at slike nedjusteringer skal dokumenteres i kredittsaken. Finanstilsynet tar styrets svar til etterretning.

Finanstilsynet ba i foreløpig rapport styret etablere retningslinjer som klargjør hvordan betjeningsevne og gjeldsgradberegningen skal foretas når det foreligger medlåntaker utenfor husholdningen. Finanstilsynet noterer at styret i sitt svarbrev opplyser at det vil utarbeides retningslinjer på dette området.

2.3.4 Bærekraft- og klimarisiko

Finanstilsynet har registrert at banken har høye ambisjoner for arbeidet med bærekraft og har utarbeidet en egen bærekraftstrategi som slår fast at bærekraft- og klimarisiko er en del av risikovurderingen i kredittsaker og ved vurdering av kapitalbehov (ICAAP). Bærekraft- og klimarisiko er omtalt i bankens kredittpolicy og banken har utarbeidet retningslinjer for vurdering av klimarisiko, som skal inngå som en fast del i kredittvurderingene på både BM- og PM-markedet. Banken har videre utarbeidet en veiledning med eksempler som kunderådgivere kan bruke ved kartlegging av kundenes bærekraft- og klimarisiko.

I foreløpig rapport ba Finanstilsynet styret redegjøre for hvilken informasjon som må foreligge for å kunne innvilge grønne lån og hvilke kontrolltiltak som er etablert for å unngå "grønnvasking". Finanstilsynet merker seg styrets redegjørelse at ved innvilgelse av et grønt boliglån må kunden dokumentere med energiattest at boligen har energiklasse A eller B. Bankens øvrige grønne låneprodukter (grønt rehabiliteringslån, grønt landbrukslån, grønt næringslån) skal gå til finansiering av energieffektiviserings- eller andre miljøtiltak i bolig, næringsbygg, drift eller investeringer i ny teknologi.

Videre understreker styret at banken ikke ønsker å bidra til "grønnvasking" eller å finansiere tiltak som ikke har en reell positiv bærekraftig effekt. Denne type lån er relativt nytt og bankens kompetanse rundt både tiltak og finansiering er i kontinuerlig utvikling. Vurdering av ulike tiltak gjøres gjennom samtaler med kundene og diskusjon internt sammen med fagansvarlig kreditt PM og BM eller bankens bærekraftsansvarlig. Det gjøres også undersøkelser via nettsidene til blant annet Enova og Grønn Byggallianse. Banken har etablert kontroller for å avdekke dersom banken har gitt finansiering til noe som fremstår grønt, men etter en nærmere vurdering ikke har en reell positiv påvirkning.

Finanstilsynet noterer seg videre styrets kommentar om at det er avgjørende med et godt samarbeid innenfor Eika-alliansen for å være forberedt i forbindelse med introduksjon av det nye regelverket på bærekraftsområdet, samt at banken er avhengig av både god tilgang på data og tilpasninger i bankens ulike systemer.

Faktorer knyttet til bærekraft (ESG-faktorer) kan påvirke verdien av eiendeler som er stilt som sikkerhet for bankens utlån, og Finanstilsynet stilte i foreløpig rapport spørsmål om hvordan banken påser at bærekraft- og klimarisiko er tilstrekkelig hensyntatt i verdsettelsen av sikkerheter. Finanstilsynet noterer seg styrets svar at det er bevissthet rundt at eldre næringseiendommer med lavere energiklasser kan være mindre attraktive i fremtiden, med tilhørende lavere verdi, noe som blant annet kan gi økt risiko for banken. Videre nevner styret at spørsmålet om effekten av bærekraft- og klimarisiko for verdsettelse av sikkerheter tas opp ved innvilgelse av lån og ved eksterne verddivurderinger av sikkerheter.

Videre stilte Finanstilsynet spørsmål om banken generelt bør vurdere å nedfelle krav i retningslinjene til å innhente energimerking samt å fastsette minimum energiklasse ved innvilgelse av lån til næringseiendomssektoren. Finanstilsynet noterer seg fra styrets svar at etter en endring i bankens rutiner, innhenter banken nå energiattest ved alle finansieringer av næringsbygg over 1 000 kvm. Styret har valgt foreløpig å ikke innføre et krav til minimum energiklasse ved innvilgelse av lån til finansiering av næringseiendom. Bakgrunnen for dette er at styret ønsker at bankens tilnærming skal være å bidra til kundenes grønne omstilling ved blant annet å være en sparringspartner, tilby grønne finansieringer til ulike energi- og miljøtiltak samt å påvirke kundene i en mer bærekraftig retning, heller enn å ekskludere kunder i lokalsamfunnet fra finansiering.

Finanstilsynet tar til etterretning styrets redegjørelse for hvor stor andel av sikkerhetsmassen som har energimerking og fordeling av sikkerhetene på energimerke.

2.3.5 Verdsettelse av utlån etter tapsregelverket i IFRS 9

Betalingslettelser (forbearance) og vesentlig økning i kredittrisiko

I foreløpig rapport omtalte Finanstilsynet bankens retningslinjer for forbearance. Finanstilsynet hadde merket seg at banken per utgangen av 3. kvartal 2022 hadde få engasjementer merket som forbearance og pekte på at korrekt merking og behandling av betalingslettelser er viktig for å avdekke svekkelser i porteføljekvalitet og bidra til korrekt tapsavsetningsnivå. Finanstilsynet noterer seg at styret tar Finanstilsynets kommentar til etterretning og vil følge opp ovenfor administrasjonen at forbearance blir korrekt merket og rapportert.

Finanstilsynet stilte i foreløpig rapport spørsmål om banken i retningslinjer har definert "vesentlig økning i kredittrisiko" og om banken i retningslinjer har listet opp kriterier for når et engasjement plasseres i trinn 2. Styret har svart at banken har ingen ytterligere rutine som omtaler konkrete kriterier for plassering av engasjement i trinn 1 eller 2 utover retningslinjen for forbearance som er fremlagt for Finanstilsynet. Finanstilsynet mener definisjon og kriterier for "vesentlig økning i kredittrisiko" bør fremgå av bankens interne retningslinjer. Finanstilsynet viser i den forbindelse til bankens egen omtale av dette i note 2 (side 32) i 2022-årsregnskapet til Aurskog Sparebank.

IFRS-trinn 3

Finanstilsynet nevnte i foreløpig rapport enkelte forhold rundt bankens rutiner når et engasjement er overført til trinn 3. Finanstilsynet noterer seg styrets redegjørelse at alle kunder i trinn 3 skal ha en PD på 100 prosent. Videre merker Finanstilsynet seg at banken har i samarbeid med ekstern revisor endret metodikk for å tilstrebe en mer individuell vurdering av de ulike mulige utfallene, herunder scenarioanalyse for både sikkerhetsverdi og tilleggskontantstrøm på hver enkelt kunde i mislighold. Finanstilsynet merker seg at styret vil følge opp implementeringen av endret metodikk og vurdere eventuelle nødvendige justeringer.

Overstyringer av tapsavsetninger

I foreløpig rapport stilte Finanstilsynet spørsmål om banken har retningslinjer og rutiner for skjønnsmessige overstyringer av beregnede kredittap. Som også nevnt i foreløpig rapport vil Finanstilsynet peke på at overstyringer kan medføre mindre konsistens i tapsavsetningspraksis over tid. I noen tilfeller kan imidlertid overstyringer være nødvendig der modellene ikke tar tilstrekkelig hensyn til oppdatert informasjon og det tar tid å tilpasse modellene. Finanstilsynet forventer at det blir nedfelt klare og konkrete retningslinjer for overstyringer, herunder i hvilke tilfeller overstyringer kan foretas. Videre må det fremgå av retningslinjene hvem som skal godkjenne eventuelle overstyringer.

Finanstilsynet tar til etterretning styrets kommentar at styret vil søke å konkretisere retningslinjene ved neste revidering.

Kopi av dette brevet bes sendt valgt revisor.

For Finanstilsynet

Håkon Rysst Heilmann
fungerende seksjonssjef

Hans-Jakob Lothe
seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.