POLITIK OM FOREBYGGENDE FORANSTALTNINGER MOD HVIDVASK OG FINANSIERING AF TERRORISME

CRESCO CAPITAL SERVICES A/S

Revideret i 2022

INDHOLD

1 Indledning

Cresco Capital Services A/S (herefter "CCS") er en rådgivende asset management virksomhed og registreret forvalter af alternative investeringsfonde (herefter FAIF'er) ved Finanstilsynet. Denne politik gælder for alle repræsentanter, herunder medarbejdere, ledelse og ejere i CCS.

Ifølge Hvidvaskloven (Lov om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask og finansiering af terrorisme, LBK nr. 316 af 11/03/2022), skal de omfattede virksomheder have tilstrækkelige skriftlige politikker, procedurer og kontroller til effektiv forebyggelse, begrænsning og styring af risici for hvidvask og finansiering af terrorisme. Det følger af Hvidvasklovens § 1, stk. 1, nr. 9, at FAIF'er med direkte kundekontakt er omfattet af loven. Dermed er CCS omfattet af Hvidvaskloven.

Formålet med politikken er dels at opfylde kravet om en skriftlig politik på området mv., dels at medarbejdere og ledelse i CCS kan iagttage og opfylde de krav, som følger af Hvidvaskloven. Politikken er således et samlet dokument indeholdende både politik og risikostyringsstrategi, procedurer og kontroller.

2 Definition af Hvidvask og finansiering af terrorisme

Hvidvasklovens formål er at forebygge hvidvask og finansiering af terrorisme. Som en vigtig del af dette formål indgår, at personer eller virksomheder, som er omfattet af Hvidvaskloven, er underlagt en underretningspligt i tilfælde af mistanke, som ikke kan afkræftes.

I Hvidvaskloven er hvidvask defineret som følgende:

1) Uberettiget at modtage eller skaffe sig del i økonomisk udbytte eller midler, der er opnået ved en strafbar lovovertrædelse.
2) Uberettiget at skjule, opbevare, transportere, hjælpe til afhændelse eller på anden måde efterfølgende virke til at sikre det økonomiske udbytte eller midlerne fra en strafbar lovovertrædelse.
3) Forsøg på eller medvirken til sådanne dispositioner.

Hvidvask omfatter også dispositioner foretaget af den, der har begået den strafbare lovovertrædelse, som udbyttet eller midlerne hidrører fra. Der er ikke nogen bagatelgrænse for, hvornår et forhold er omfattet af definitionen af hvidvask.

Hvidvasktransaktioner kan antage forskellige former og har til formål at ændre identiteten eller karakteren af et kriminelt udbytte, så det senere kan fremstå som lovformelige midler eller aktiver.

Hvidvask kan sædvanligvis ske i forskellige faser:

- Anbringelse: Den fysiske anbringelse af udbyttet – placering i det finansielle system.
- Sløring: Adskillelse af udbyttet fra dets kilde gennem (finansielle) transaktioner for at skjule revisionssporet og opnå anonymitet.
- Integrering: Tilbageførsel af midler til formuesfære i en form, hvor udbyttet er konverteret til midler, der fremstår lovlige.

De primære pligter for medarbejdere og ledelse i CCS for at imødegå hvidvaskning og finansiering af terrorisme består i hovedparten af tilfælde af at:

- Identificere kunden med behørig legitimation, når et kundeforhold etableres.
- Ajourføre de givne informationer på kunderne.
- Undersøge forhold, der er mistænkelige eller virker mistænkelige.
- Rapportere enhver mistanke om hvidvask og/eller finansiering af terrorisme i overensstemmelse med denne politik.

Ved finansiering af terrorisme forstås finansiering af terrorisme som defineret i straffelovens § 114 b for så vidt angår handlinger omfattet af straffelovens § 114 og § 114a, jf. følgende bestemmelser fra straffeloven.

3 RISIKOVURDERING

Hvidvaskloven kræver, at CCS identificerer og vurderer risikoen for, at virksomheden bliver misbrugt til hvidvask eller finansiering af terrorisme. Risikovurderingen skal tage udgangspunkt i CCS' forretningsmodel.

3.1 CCS' VIRKSOMHEDSUDØVELSE

CCS' forretningsmodel består bl.a. af at forvalte alternative investeringsfonde (herefter AIF'er), der hovedsageligt investerer i skovejendomme inden for EU's grænser. CCS bistår som oftest AIF'erne med (i) indkøb af skovejendomme, og herunder fastlæggelse af markeds-/udbudsværdier, (ii) indhentning af lovpligtige oplysninger på ejendommen, (iii) kontakt til lokale skovforvaltere samt (iv) salg af ejendomme.

CCS modtager ikke kontanter. De midler, som derfor typisk vil bevæge sig ind over CCS' konti, vil være elektroniske betalinger af afholdte udlæg, forvaltningshonorar og honorar for gennemførte ejendomshandler. CCS opererer i et professionelt miljø, hvor der ved ejendomsdispositionerne er involveret andre professionelle aktører med selvstændigt kundeforhold til kunden, sædvanligvis advokater, revisorer, finansieringsbanker eller realkreditinstitutter.

Det aktiv, som er genstand for CCS' arbejde, er fast ejendom. Der er således tale om et aktiv, som ikke kan overføres eller flyttes udenfor grænserne i de pågældende lande. Hvis et fast ejendomsaktiv skal anvendes til hvidvask eller terrorfinansiering, bliver det et spørgsmål om at midlerne, der anvendes i forbindelse med dispositionen, har eller kan få tilknytning til hvidvask eller terrorfinansiering.

CCS' kunder er primært danske investorer i form af danske selskaber, fonde og fysiske personer.

3.2 RISIKO FOR HVIDVASK

3.2.1 Den nationale risikovurdering

I den Nationale Risikovurdering 2018 for hvidvask i Danmark udarbejdet af Statsadvokaten er FAIF'er ikke eksplicit nævnt som en særskilt risikofyldt virksomhedstype. Handel med fast ejendom er derimod nævnt som en benyttet metode til at hvidvaske udbytte fra kriminalitet. I risikovurderingen fra 2018, fremgår det ikke konkret, hvordan handel med fast ejendom bruges til hvidvask, men i den Nationale Risikovurdering fra 2015, fremgår det at manipulation af ejendommens værdi, er en af hovedmetoderne til at benytte handel med fast ejendom til hvidvask.

Manipulation kan ske ved, at kriminelle aktører i forbindelse med handel af fast ejendom værdiansætter ejendommen under eller over markedsværdien for derved enten at anvende (kontant) udbytte til køb eller skabe en "legal" indkomst ved videresalg, fx ved at parterne aftaler en lavere ejendomsværdi, hvorefter køberen videresælger ejendommen til markedsværdi (med gevinst). Det kan være vanskeligt at fastslå, om provenu fra ejendomssalg eller udlejning er et resultat af prisudvikling på ejendomsmarkedet eller ejendomsforbedringer foretaget for kriminelle midler. Fast ejendom, som er erhvervet ved kriminelt udbytte, kan herudover tjene som et middel til at opnå yderligere

finansieringsmuligheder som fx lån og kreditter, som vil kunne bidrage til at sløre den kriminelle virksomhed.

3.2.2 Supranational risikovurdering

EU-Kommissionen har offentliggjort deres supranationale risikovurdering (the Supranational Risk Assessment Report af 24. juli 2019, der herefter benævnes "SNRA"), som i relation til risiko for hvidvask og finansiering af terrorisme vurderer sårbarheden på en række områder, herunder også for investering i fast ejendom. I henhold til SNRA er hvidvaskrisikoen for investering i fast ejendom meget høj på grund af en række forskellige faktorer. Investering i fast ejendom involverer som oftest et betydeligt antal professionelle aktører, som kan gøre det uklart, hvem af aktørerne, der iagttager hvidvaskforpligtelserne. Derudover kræver involvering i fast ejendom ingen særlig faglig baggrund eller kvalifikationer. Endvidere anvendes der kontantbetalinger i et vist omfang ved investeringer i fast ejendom. Der er i henhold til SNRA generelt ikke tilstrækkelig opmærksomhed på risiciene for at blive misbrugt til hvidvask, hvilket kan afhænge af virksomhedens størrelse, da større virksomheder som regel er mere opmærksomme på risikoen for at blive misbrugt til hvidvask. Herudover finder SNRA, at niveauet for systemiske indberetninger af mistænkelige transaktioner generelt ikke er tilfredsstillende.

3.2.3 CCS' risikovurdering af hvidvask

Det er CCS' vurdering, at den type manipulation af ejendommes værdi, som er beskrevet i den Nationale Risikovurdering 2018 og SNRA ved fast ejendomshandel vil ske uden involvering af FAIF'er, da FAIF'er er et relativt set fordyrende element, og da det øger risikoen for, at den potentielle hvidvask vil blive opdaget.

Herudover er der tale om, at CCS hovedsaligt opererer i EU, og for langt hovedpartens vedkommende er CSS' kundeforhold til danske selskaber, fonde eller fysiske personer, som CCS har fysisk kontakt med under salgs- eller købsprocessen.

På den baggrund vurderer CCS derfor risikoen for, at CSS direkte via sit arbejde bliver involveret i eller misbrugt til hvidvask, som lav.

På ovenstående baggrund vurderer CCS, at der kan være risiko for hvidvask i følgende situationer:

- Ejendomshandler, hvor der efter CCS' vurdering ikke handles til markedspris mellem køber og sælger.
- Hvis ejendommen er blevet forbedret med midler, som sælger har oppebåret fra hvidvask.
- Hvis køber betaler for ejendommen med midler, der hidrører fra hvidvask.
- Ejendomshandler hvor handlen ikke gennemføres, og hvor deponerede midler af sælger skal betales til køber.

Det vil således være i disse situationer, at CSS vil være særlig opmærksom på risikoen for at blive misbrugt til hvidvask. Ovennævnte er ikke udtryk for en udtømmende liste over situationer, som kan indebære en risiko for hvidvask.

3.3 Risiko for misbrug til terrorfinansiering

Ved terrorfinansiering forstås efter straffelovens § 114b, at man (i) direkte eller indirekte yder økonomisk støtte til, (ii) direkte eller indirekte tilvejebringer eller indsamler midler til, eller (iii) direkte eller indirekte stiller penge, andre formuegoder eller finansielle eller andre lignende ydelser til rådighed for en gruppe eller en sammenslutning, der begår eller har til hensigt at begå handlinger omfattet af § 114 eller § 114 a.

På baggrund af CCS' virksomhedsudøvelse, jf. beskrivelsen under pkt. 3.1, er det CCS' vurdering, at risikoen for direkte at blive misbrugt til de handlinger, der er beskrevet ovenfor i litra (i)-(iii) samt af de grunde nævnt i pkt. 3.2.3, er lav.

Hvis der måtte opstå mistanke om, hvorvidt en kunde har forbindelse til terror, vil det blive kontrolleret på de officielle terrorlister (terrorlister) samt på EU Sanctions Map (Sanctionsmap liste). Hvis dette måtte være tilfældet, vil CCS foretage indberetning til SØIK, jf. pkt. 7.2.

3.4 Risikostyring

På den baggrund har CCS valgt en risikostyringsstrategi, hvor der indhentes sædvanlige oplysninger på alle kunder ved etablering af kundeforholdet, og at disse kontrolleres ved uafhængig kilde (f.eks. en søgning i et pålideligt og uafhængigt register eller database eller et dokument udstedt af en offentlig myndighed). Herudover spørges som led i etableringen i kundeforholdet ind til kundens formål med dispositionen, samt hvorfra kundens midler oprinder. CCS vil have en skærpet opmærksomhed, hvis situationer indeholder faktorer som nævnt i bilag 1a under forhøjet risiko. Det kan fx være, hvis kundens reelle ejer ikke er dansk eller EU/EØS-baseret, eller hvor kunden ikke fyldestgørende kan redegøre for midlernes oprindelse eller forretningens beskaffenhed/hensigt. Hvis der er tale om, at CCS har mistanke om, at en af de under pkt. 3.2.3 nævnte situationer finder sted, vil CCS søge at få afkræftet, at der i den pågældende situation er tale om hvidvask. Hvis dette ikke kan afkræftes, skal der ske underretning, jf. pkt. 7.2.

4 Kundekendskabsprocedurer

4.1 Når kundekendskabsprocedurer skal gennemføres

Det er vigtigt, at CCS kender sine kunder. Hvidvaskreglerne foreskriver derfor, at CCS skal gennemføre kundekendskabsprocedurer i situationer, hvor:

1) Der etableres en forretningsforbindelse, en kundes relevante omstændigheder ændrer sig og i øvrigt på passende tidspunkter,

2) der udføres en enkeltstående transaktion på mindst EUR 15.000, hvad enten transaktionen sker på én gang eller som flere transaktioner, der er eller ser ud til at være indbyrdes forbundet,
3) der er mistanke om hvidvask eller finansiering af terrorisme, uanset at betingelsen i nr. 2 ikke er opfyldt, eller
4) der er tvivl om, hvorvidt tidligere indhentede oplysninger om kundens identitet er korrekte eller tilstrækkelige.

For CCS vil de fleste situationer, hvor der skal gennemføres kundekendskabsprocedurer, være de situationer, der er nævnt under nr. 1 og 2.

4.2 Gennemførelse af kundekendskabsprocedurer

Som led i gennemførelsen af kundekendskabsprocedurerne skal CCS sikre følgende:

1) Kundens identitetsoplysninger.
    a. Er kunden en fysisk person, skal identitetsoplysningerne omfatte navn og cpr-nummer el.lign., hvis den pågældende ikke har et cpr-nummer. Har den pågældende ikke et cpr-nummer el.lign., skal identitetsoplysninger omfatte fødselsdato.
    b. Er kunden en juridisk person, skal identitetsoplysningerne omfatte navn og CVR-nummer el.lign., hvis den juridiske person ikke har et CVR-nummer.
2) Kontrol af kundens identitetsoplysninger på grundlag af dokumenter, data eller oplysninger indhentet fra en pålidelig og uafhængig kilde.
3) Identitetsoplysninger på den eller de reelle ejere og gennemføre rimelige foranstaltninger for at kontrollere den eller de reelle ejeres identitet, således at virksomheden eller personen med sikkerhed ved, hvem den eller de reelle ejere er. Er kunden en juridisk person, skal der herunder gennemføres rimelige foranstaltninger for at klarlægge den juridiske persons ejer- og kontrolstruktur.
4) Vurdere og – hvor relevant – indhente oplysninger om forretningsforbindelsens formål og tilsigtede beskaffenhed.
5) Løbende overvåge en etableret forretningsforbindelse. Transaktioner, der gennemføres som led i en forretningsforbindelse, skal overvåges for at sikre, at transaktionerne er i overensstemmelse med virksomhedens eller personens viden om kunden og kundens forretnings- og risikoprofil, herunder om nødvendigt midlernes oprindelse. Dokumenter, data eller oplysninger om kunden skal løbende ajourføres.

Det kontrolleres samtidig, om kunden eller de reelle ejere er en politisk eksponeret person (PEP), punkt. jf. 5.1.

Oplysningerne, som indhentes som led i kundekendskabsprocedurerne, skal opbevares hos CCS, jf. 7.3, og det skal fremgå af oplysningerne, hvornår oplysningerne er blevet indhentet (på en måde, som ikke efterfølgende kan ændres).

4.2.1 Formål, beskaffenhed og midlernes oprindelse

Når CCS skal vurdere kundens formål og den tilsigtede beskaffenhed med den pågældende disposition, skal CCS spørge ind til, hvor kunden har midlerne fra, der anvendes til erhvervelsen af ejendommene. Oplysningen skal sammenholdes med de øvrige omstændigheder, fx hvis der er tale om, at erhvervelsen finansieres med realkredit mod sikkerhed i ejendommen. Hvis kundens forklaring ikke er tilstrækkelig eller sandsynlig, skal CCS tage stilling til, hvilke eventuelle yderligere oplysninger, som CCS skal udbede sig for at kunne efterprøve kundens forklaring. Det kan fx være i form af regnskabsoplysninger eller andre formueoplysninger.

4.3 Hvornår er der tale om et kundeforhold?

Når CCS indgår aftaler med nye investorer i AIF'er, er der tale om etablering af en kundekontakt. I sådanne tilfælde, vil CCS indhente de nødvendige oplysninger om kunden i form af investorerne.

Enkeltstående opgaver og vurderinger

Det er efter hvidvaskreglerne muligt ud fra en risikovurdering at fravige indhentelse af kundens identitetsoplysninger, når der er tale om bistand til kunder med enkeltstående aktiviteter, der ikke omfatter en transaktion. En enkeltstående aktivitet kan f.eks. være en rådgivningsopgave, hvor der ikke umiddelbart er udsigt til, at kunden vil henvende sig med nye opgaver, f.eks. en enkeltstående generel rådgivningsopgave på investeringsområdet, som ikke tager kundens konkrete indtjenings- og formueforhold i betragtning. I så fald kan der ikke siges at være etableret et fast kundeforhold eller en forretningsforbindelse.

CCS skal kunne godtgøre over for tilsynsmyndigheden (Erhvervsstyrelsen), at der i det enkelte tilfælde har været tale om en enkeltstående aktivitet, samt at en risikovurdering af det konkrete kundeforhold har ført til, at kundekendskabsprocedurerne er undladt.

4.4 Kontrol af kundeoplysninger

Kontrol af identitetsoplysninger skal indhentes i forbindelse med, at der indgås aftale med nye investorer i AIF'er, og skal ske gennem en anden kilde end kunden. Kontrollen af den eller de reelle ejeres identitetsoplysninger kan om nødvendigt gennemføres under etableringen af forretningsforbindelsen for ikke at afbryde den normale forretningsgang og hvor der er begrænset risiko for hvidvask af penge eller finansiering af terrorisme. I sådanne tilfælde skal kontrollen gennemføres hurtigst muligt efter første kontakt.

Hvis det ikke er muligt at få de påkrævede oplysninger, når kundekendskabsprocedurerne gennemføres, må der ikke gennemføres yderligere transaktioner med kunden, og det skal samtidig undersøges, hvorvidt der skal ske indberetning til Statsadvokaten for Særlig Økonomisk og International Kriminalitet (herefter "SØIK"). For indberetninger til SØIK se nærmere nedenfor under pkt. 7.2.

Hvis CCS bliver bekendt med, at de indhentede oplysninger er utilstrækkelige og ikke kan ajourføres, skal CCS træffe passende foranstaltninger for at imødegå risikoen for hvidvask og terrorfinansiering samt positivt tage stilling til om forretningsforbindelsen af den grund skal afvikles.

4.5 Fuldmagtsforhold

Hvis en person oplyser, at vedkommende handler på vegne af en kunde, eller der i øvrigt er tvivl om, hvorvidt en person handler på egne vegne, skal CCS identificere personen, og vedkommendes identitet skal kontrolleres ved en pålidelig og uafhængig kilde. CCS skal sikre, at fysiske eller juridiske personer, der handler på vegne af en kunde, er beføjet dertil, dog ikke hvis den pågældende er advokat med beskikkelse her i landet eller i et andet EU- eller EØS-land.

5 Skærpede eller lempede krav

Vurderer CCS, at der i en situation er øget risiko for hvidvask eller finansiering af terrorisme, skal CCS gennemføre skærpede kundekendskabsprocedurer. Det kan eksempelvis være, hvis kunden eller kundens reelle ejer oprinder fra et land, som er opført på Europa-Kommissionens liste over lande med forøget risiko for hvidvask (se https://www.finanstilsynet.dk/da/Tilsyn/Information-omudvalgte-tilsynsomraader/Hvidvask/Meddelelser/Risikovurdering-af-lande), eller hvis kunden enten direkte eller kundens reelle ejer er en politisk eksponeret person eller nærtstående til en sådan person. Eksempler på højrisikofaktorer er nævnt i bilag 1 til denne politik.

Hvis der er tale om en direkte eller indirekte politisk eksponeret person, skal CCS sørge for at kunne fastslå oprindelsen af midlerne og formuen, som er genstand for transaktionen.

Skærpede kundekendskabsprocedurer betyder, at CCS skal iværksætte yderligere foranstaltninger for at håndtere de øgede risici, som kundeforholdet bevirker. Der kan ikke gives en udtømmende liste for skærpede kundekendskabsprocedurer, men som udgangspunkt skal der dog altid iværksættes øget overvågning af kunden med henblik på at fastslå, om der pågår noget mistænkeligt. Det kan også ske ved at bede om yderligere oplysninger eller gennemføre kundekendskabsprocedurerne med hyppigere interval.

CCS kan også gennemføre lempede kundekendskabsprocedurer, hvis risikoen for hvidvask er begrænset. Lavrisikofaktorer fremgår af bilag 1 til denne politik. Den lempede risikovurdering skal være foretaget, inden den lempede kundekendskabsprocedure gennemføres. Lempede kundekendskabsprocedurer kan være, at kundens identitetsoplysninger kontrolleres på basis af en enkelt uafhængig og pålidelig kilde, eller at CCS selv vurderer formålet med en forretningsforbindelse.

CCS udarbejder en risikovurdering af sine kunder, når der etableres en forretningsforbindelse eller når en eksisterende kunde anmoder om bistand til en ny opgave, og hvor den eksisterende risikovurdering på kunden ikke er ajourført. Skema til risikovurderingen fremgår af bilag 2. Hvis en risikovurdering fører til et resultat, der ikke er lavt (dvs. middel eller højt), skal der tages stilling til, hvilken øget overvågning, der skal foretages for at imødegå hvidvaskrisikoen.

5.1 Politisk Eksponerede Personer (PEP'er)

CCS afgør, om en kunde, kundens reelle ejer, er en politisk eksponeret person (herefter PEP). Herudover skal CCS træffe rimelige foranstaltninger til at kunne identificere, om kunder i CCS er nærtstående eller nære samarbejdspartnere til PEP'er.

En PEP er en person, der bestrider et eller flere af de højtstående offentlige erhverv, der er listet nedenfor. Definitionen er fælles for hele EU. Den tager dog højde for, at de enkelte medlemslande har indrettet sig forskelligt. PEP'er er defineret i bilag 1b.

Finanstilsynets liste indeholder oplysninger om navn, tilhørsforhold og fødselsdato for indenlandske PEP'er og har til formål at sikre en ensartethed i brugen af definitionen for ovenstående omfattede personer.

Listen angiver aktuelle PEP'er. CCS skal derfor løbende overvåge, om kunder er blevet PEP'er.

Nærtstående og nære samarbejdspartnere til en PEP skal ikke betragtes som PEP'er alene som følge af deres forbindelse til en PEP. Nærtstående og nære samarbejdspartnere, der er kunder i CCS, skal identificeres, fordi de kan drage fordel af eller blive misbrugt i forbindelse med hvidvask mv.

Nærtstående til en PEP: En politisk eksponeret persons ægtefælle, registrerede partner, samlever eller forældre samt børn og disses ægtefæller, registrerede partnere eller samlevere.

Nær samarbejdspartner til en PEP:

1) En fysisk person, som er reel ejer af en virksomhed eller anden form for juridisk person i fællesskab med en eller flere politisk eksponerede personer.
2) En fysisk person, der på anden måde end nævnt i litra a under punkt 5.1 har en nær forretningsmæssig forbindelse med en eller flere politisk eksponerede personer.
3) En fysisk person, der som den eneste er reel ejer af en virksomhed eller anden form for juridisk person, som det vides er blevet oprettet til fordel for en politisk eksponeret person.

CCS skal træffe rimelige foranstaltninger for at identificere kunder, der er nærtstående eller nære samarbejdspartnere til PEP'er. Det kan ske ved at spørge PEP'en, hvis PEP'en også er kunde i virksomheden, om denne har kendskab til, at nærtstående eller nære samarbejdspartnere også er kunder. Det kan også ske ved, at CCS f.eks. opfylder det ved de almindelige krav om kundekendskab, ved at søge på internettet eller ved at bruge en kommerciel tjenesteudbyder, der tilbyder sådanne oplysninger etc.

CCS skal udføre skærpet overvågning, indtil CCS ikke længere vurderer, at personen udgør en øget risiko for hvidvask og korruption. Hvis kunden ikke længere i medfør af sin stilling skal betragtes som PEP, skal CCS i minimum 12 måneder efter ophøret af personens PEP-status vurdere, om der er en øget risiko forbundet med personen. Dette gælder ikke nærtstående og nære samarbejdspartnere til PEP'er.

6 Oplysninger fra tredjemand

De oplysninger, som skal indhentes i forbindelse med etablering af en forretningsforbindelse, jf. pkt. 4.2 ovenfor, kan undlades at blive indhentet, hvis de stilles til rådighed af virksomheder eller personer, som er omfattet af Hvidvaskloven (udtømmende oplistet i lovens § 1, stk. 1).

Det vil eksempelvis være tilfældet, hvis oplysningerne stilles til rådighed af (i) finansielle virksomheder (banker, forsikringsselskaber mv.), (ii) revisorer, (iii) advokater og (iv) andre ejendomsmæglere. Tilsvarende gælder, hvis oplysningerne stilles til rådighed fra en virksomhed eller person i et EU- eller EØS-land, som er underlagt krav svarende til Hvidvasklovens regler.

Selvom oplysningerne er indhentet af sådanne virksomheder eller personer, kan CCS altid kræve en kopi af identitets- og kontroloplysningerne eller anden relevant dokumentation om kunden eller den reelle ejer.

CCS har altid, selvom oplysninger er stillet til rådighed fra tredjemand, ansvaret for overholdelsen af Hvidvaskloven.

7 Centrale hvidvaskforpligtelser

7.1 Undersøgelses- og noteringspligt

Hvis CCS oplever komplekse og usædvanligt store transaktioner, skal CCS undersøge baggrunden for og formålet med sådanne dispositioner. Tilsvarende gælder for alle usædvanlige transaktionsmønstre og aktiviteter, der ikke har et klart økonomisk eller påviseligt lovligt formål, med henblik på at fastslå, om der er mistanke om eller rimelig grund til at formode, at disse har eller har haft tilknytning til hvidvask eller finansiering af terrorisme. Hvis det vurderes relevant, skal CCS udvide overvågningen eller aktiviteterne med henblik på at afgøre, om transaktionerne eller aktiviteterne forekommer mistænkelige. Resultaterne af CCS' undersøgelser skal noteres og opbevares.

Udgangspunktet i en undersøgelse af en mistanke vil være at sammenholde de oplysninger, CCS har om kunden (oplysninger om formålet med forretningsforbindelsen og omfanget heraf), og det, som ser mistænkeligt ud. Det kan i den forbindelse være nødvendigt at kontakte kunden for at indhente oplysning om formålet med transaktionen eller aktiviteten. Hvis kundens forklaring ikke er tilstrækkelig til at afkræfte mistanken, kan det være nødvendigt at bede kunden om dokumentation for forklaringen. For det tilfælde, at CCS vurderer, at en forespørgsel vil give kunden viden om, at CCS har mistanke og derfor er i gang med at foretage en undersøgelse, eller hvis CCS i øvrigt ikke ønsker at kontakte kunden om sagen, skal CCS foretage en underretning til SØIK (se nedenfor under pkt. 7.2), såfremt mistanken ikke kan afkræftes. Det er ikke tilstrækkeligt, at mistanken kun svækkes; den skal afkræftes komplet.

7.2 Underretningspligt

I det omfang CCS bliver vidende om, har mistanke om eller rimelig grund til at formode, at en transaktion, midler eller en aktivitet har eller har haft tilknytning til hvidvask eller finansiering af terrorisme, skal CCS omgående underrette SØIK (kan ske online på https://hvidvask.politi.dk/Home). CCS skal først oprette sig som bruger på sitet for at kunne foretage underretning. En mistanke og indgivelse af underretning til SØIK skal baseres på vurderinger i den konkrete situation af handlingernes karakter og forskellighed fra normale kundehandlinger, fortielser og andre særegne og atypiske forhold hos kunden, som samlet henleder opmærksomheden på et eventuelt forsøg på tilsløring af midlernes oprindelse, som kan formodes at have en kriminel karakter. Hvis der måtte opstå mistanke om, hvorvidt en kunde har forbindelse til terror, vil CCS kontrollere, om kunden figurerer på EU-officielle terrorlister (terrorlister) samt på EU Sanctions Map (Sanctionsmap liste). Hvis dette måtte være tilfældet, vil CCS foretage indberetning til SØIK.

CCS skal undlade at bistå en transaktion, indtil der er sket underretning til SØIK, hvis der er mistanke om hvidvask eller finansiering af terrorisme eller rimelig grund til at formode, at transaktionen har tilknytning til hvidvask eller finansiering af terrorisme.

Hvis en medarbejder har fundet grundlag for at foretage underretning til SØIK, fordi der er tale om hvidvask eller forbindelse til terror, skal medarbejderen drøfte underretningen med den, der er ansvarlig for hvidvaskforpligtelserne i forretningen. Det vil herefter være den i forretningen ansvarlige person, der forestår underretningen til SØIK. Hvis der foretages underretning, skal den pågældende forretning hemmeligholde, at der er sket underretning.

7.3 Opbevaringspligt

CCS skal opbevare følgende indsamlede oplysninger:

1) Oplysninger indhentet i forbindelse med opfyldelse af kundekendskabsprocedurerne, herunder identitets- og kontroloplysninger og kopi af foreviste legitimationsdokumenter.
2) Dokumentation for og registreringer af transaktioner, der gennemføres som led i en forretningsforbindelse eller en enkeltstående transaktion.
3) Dokumenter og registreringer vedrørende undersøgelser gennemført i henhold til pkt. 7.1.

Oplysningerne skal opbevares i mindst fem år efter ophøret af forretningsforbindelsen eller den pågældende transaktion. Tilsvarende gælder for personoplysninger.

8 Pengeoverførsler

Betalinger fra kunder til CCS skal finde sted som en bankoverførsel eller ved anden elektronisk overførsel (fx girooverførsel). CCS modtager ikke kontantbetalinger, medmindre der er tale om ubetydelige beløb. Når CCS modtager betalinger, skal CCS kontrollere, at betalingerne og betalingsoplysningerne kan henføres til et kundeforhold eller en transaktion. Hvis oplysningerne ikke

stemmer overens, fx hvis CCS skal modtage betaling fra en ukendt part, skal CCS afdække uoverensstemmelsen samt afkræfte en eventuel mistanke om hvidvask i den forbindelse.

9 Tavshedspligt og ansvar

Underretninger til SØIK, som sker i god tro eller for at standse mistænkelige transaktioner, påfører ikke CCS nogen form for ansvar. Videregivelse af oplysninger i sådanne situationer anses ikke som et brud på en tavshedspligt. Overtrædelse af reglerne i Hvidvaskloven kan straffes med bøde. Ved særlige grove eller omfattende forsætlige overtrædelser kan straffen stige til fængsel i op til 6 måneder. Medvirken til hvidvask af penge kan straffes med fængsel i op til 6 eller 8 år efter straffelovens § 290 eller § 290a, mens medvirken til finansiering af terrorisme kan straffes med fængsel indtil livstid efter straffelovens § 114.

Ud over de konsekvenser, der er en følge af lovgivningens almindelige regler, vil en overtrædelse af det relevante regelsæt, afhængigt af overtrædelsens karakter, kunne anses for en væsentlig misligholdelse af ansættelsesforholdet mellem en medarbejder og CCS.

10 Løbende uddannelse

Det påhviler CCS at drage omsorg for, at medarbejderne gøres bekendt med de pligter, som følger af Hvidvaskloven og denne politik. Forpligtelsen gælder i forhold til alle medarbejdere, som er involveret i drift og eller varetager funktioner, hvor der potentielt kan være risiko for hvidvask og finansiering af terror. CCS skal løbende og mindst en gang årligt sørge for, at relevante medarbejdere og ledelsen modtager tilstrækkelig undervisning i kravene efter Hvidvaskloven.

11 Screening af medarbejdere

CCS skal forebygge, at ansatte kan misbruge deres stilling til hvidvask og finansiering af terrorisme eller medvirken hertil, hvilket blandt andet sker ved at screene medarbejdere. Screeningen foretages af den HR-ansvarlige i forretningen. Screening af ansatte består af følgende to dele:

1) Sikring af, at den ansatte ikke er dømt for et strafbart forhold, der øger risiciene for, at personen kan misbruge sin stilling.
2) Sikring af, at den ansatte har tilstrækkelige kvalifikationer på hvidvaskområdet til at varetage stillingen.

Medarbejdere i ledende og/eller betroede stillinger vil desuden være særligt relevante at screene. Indholdet og de nærmere procedurer for screening af medarbejdere er uddybet i bilag 3.

12 Kontrol

Med henblik på iagttagelse af og kontrol for opfyldelsen af kravene i Hvidvaskloven er der udarbejdet et kontrolskema, som fremgår af bilag 2 til denne politik. Ved oprettelse og ændring af et kundeforhold, skal kontrolskemaet udfyldes, medmindre det på anden måde sikres, at de nævnte hvidvaskforpligtelserne iagttages. Kontrolskemaet skal sammen med de øvrige indhentede oplysninger registreres/opbevares. Herudover skal CCS løbende på stikprøvebasis kontrollere, at denne politik efterleves i den daglige drift. Kontroller skal gennemføres, således de kan dokumenteres.

Politikken skal som udgangspunkt opdateres en gang årligt. Hvis forretningsmodellen ændres som følge af nye aktiviteter, eller hvis nye typer risici for misbrug af CCS opstår, skal politikken også opdateres, selvom der ikke måtte være forløbet et år fra sidste opdatering af politikken.

13 Myndighedernes tilsyn

Finanstilsynet fører tilsyn med, at CCS overholder Hvidvaskloven. CCS skal derfor altid give Finanstilsynet de nødvendige oplysninger. Finanstilsynet er berettiget til, hvis formålet tilsiger det, til enhver tid mod behørig legitimation uden retskendelse at få adgang til CCS med henblik på indhentelse af oplysninger. Dette kan også ske ved kontrolbesøg fra Finanstilsynets side. Hvis Finanstilsynets tilsyn med CCS' overholdelse af hvidvaskreglerne udløser en reaktion fra tilsynets side, kan en sådan reaktion blive offentliggjort på Finanstilsynets hjemmeside, ligesom den afhængig af overtrædelsens karakter kan blive overdraget til politimæssig efterforskning.

14 Rapportering til bestyrelsen

CCS' direktion rapporterer én gang årligt til bestyrelsen vedrørende forhold omfattet af denne politik. Bestyrelsen skal hurtigst muligt orienteres om ethvert væsentligt brud på politikken eller evt. underliggende forretningsgange.

15 Revision

Politikken skal gennemgås og – om nødvendigt – tilrettes af CCS' bestyrelse mindst én gang om året med henblik på at sikre, at den til stadighed tager højde for alle relevante områder, som er forbundet med CCS' forretningsmodel. Ved enhver ændring af politikken, skal politikken opdateres på CCS hjemmeside.

****

Således vedtaget af bestyrelsen den 1. april 2022

BILAG

Bilag 1a – Risikofaktorer

Følgende faktorer og typer dokumentation kendetegner situationer, der potentielt indebærer en begrænset risiko:

Kunderisikofaktorer:

a. Børsnoterede selskaber, der er undergivet oplysningspligt (enten i henhold til børsregler eller lovgivning eller fuldbyrdelsesforanstaltninger), som pålægger selskaberne at sikre passende gennemsigtighed i forhold til reelt ejerskab
b. Offentlige forvaltninger eller virksomheder

Risikofaktorer i forbindelse med produkter, tjenesteydelser, transaktioner eller leveringskanaler:

a. Livsforsikringer, hvor den årlige præmie er lav
b. Pensionsforsikringer, hvis der ikke er nogen tidlig tilbagekøbsklausul, og policen ikke kan bruges til sikkerhedsstillelse
c. Pensionsordninger el. lign., der udbetaler pension til ansatte, og hvor bidragene indbetales gennem fradrag i lønnen, og reglerne for den pågældende ordning ikke tillader overdragelse af et medlems rettigheder i henhold til ordningen
d. Finansielle produkter eller tjenesteydelser, som leverer behørigt definerede og begrænsede tjenesteydelser til visse kundetyper med det formål at fremme finansiel inklusion
e. Produkter, hvor risikoen for hvidvask af penge og finansiering af terrorisme styres af andre faktorer, fx udgiftslofter eller gennemsigtighed i forhold til ejerskab (fx visse former for elektroniske penge)

Geografiske risikofaktorer:

a. EU- eller EØS-lande
b. Tredjelande, som har effektive ordninger til bekæmpelse af hvidvask af penge og finansiering af terrorisme
c. Tredjelande, som troværdige kilder har identificeret som lande med et begrænset omfang af korruption eller anden kriminel aktivitet
d. Tredjelande, som på grundlag af troværdige kilder såsom gensidige evalueringer, rapporter om detaljeret vurdering eller offentliggjorte opfølgningsrapporter har krav om bekæmpelse af hvidvask af penge og finansiering af terrorisme, der er i overensstemmelse med FATF anbefalinger af 2012, og som gennemfører disse krav på en effektiv måde

Følgende faktorer og typer dokumentation kendetegner situationer, der potentielt indebærer en øget risiko:

1) Kunderisikofaktorer:
    a. Forretningsforhold, som eksisterer under usædvanlige omstændigheder
    b. Juridiske personer eller juridiske arrangementer, som er personlige formueforvaltningsselskaber
    c. Selskaber, som har nominee-aktionærer eller ihændehaveraktier
    d. Kontantbaserede virksomheder
    e. Et selskabs ejerstruktur, der virker usædvanlig eller for kompleks i betragtning af selskabets forretningsaktiviteter
2) Risikofaktorer i forbindelse med produkter, tjenesteydelser, transaktioner eller leveringskanaler:
    a. Private banking
    b. Produkter eller transaktioner, som kan fremme anonymitet
    c. Forretningsforbindelser eller transaktioner uden direkte kontakt uden sikkerhedsforanstaltninger såsom elektroniske underskrifter
    d. Betalinger fra ukendte eller ikke-associerede tredjemænd
    e. Nye produkter og nye forretningsprocedurer, herunder nye leveringsmekanismer, og brug af nye teknologier eller teknologier under udvikling til både nye og eksisterende produkter
3) Geografiske risikofaktorer:
    a. Lande, som troværdige kilder, fx gensidige evalueringer, rapporter om detaljeret vurdering eller offentliggjorte opfølgningsrapporter, har identificeret som lande, der ikke har effektive ordninger til bekæmpelse af hvidvask af penge og finansiering af terrorisme.
    b. Lande, som troværdige kilder har identificeret som lande med et betydeligt omfang af korruption eller anden kriminel aktivitet.
    c. Lande, som er genstand for sanktioner, embargoer eller lignende foranstaltninger truffet af fx EU eller FN
    d. Lande, som finansierer eller støtter terrorvirksomhed, eller som huser kendte terrororganisationer

Bilag 1b – PEP'er

Definitionen af de danske PEP'er er afgrænset således:

1) Statschef, regeringschef, minister og viceminister eller assisterende minister. Dette omfatter i Danmark ministre samt departementschefer.
2) Parlamentsmedlemmer eller medlemmer af tilsvarende lovgivende organer. Dette omfatter i Danmark medlemmer af Folketinget og danske medlemmer af Europa-Parlamentet.
3) Medlemmer af politiske partiers styrende organer. Dette omfatter i Danmark hovedbestyrelser eller tilsvarende højtstående organer i henhold til vedtægterne i politiske partier, der er repræsenteret i Folketinget.
4) Højesteretsdommere, medlemmer af forfatningsdomstole og andre højtstående retsinstanser, hvis afgørelser kun er genstand for yderligere prøvelse under ekstraordinære omstændigheder. Dette omfatter i Danmark højesteretsdommere og danske dommere ved internationale domstole.
5) Medlemmer af revisionsretter og øverste ledelsesorgan for centralbanker. Dette omfatter i Danmark direktionen for Danmarks Nationalbank, danske statsrevisorer og det danske medlem af Den Europæiske Revisionsret.
6) Ambassadører, chargé d'affaires og højtstående officerer i de væbnede styrker. Dette omfatter i Danmark de øverste chefer i de væbnede styrker, nærmere defineret som forsvarschef, viceforsvarschef, værnschefer samt ambassadører for danske ambassader.
7) Medlemmer af statsejede virksomheders administrative, ledende eller kontrollerende organer. Dette omfatter i Danmark bestyrelsen og den administrerende direktør i selskaber, hvor staten ejer 50 pct. eller mere eller på anden måde har reel kontrol over selskabet. Datterselskaber af sådanne statsejede selskaber er ikke omfattet af begrebet. Selvejende institutioner, der helt eller delvist er finansieret via finansloven, er heller ikke omfattet af begrebet.
8) Definitionen omfatter også direktøren i styrelser og medlemmer af bestyrelsen i styrelser, hvor denne personkreds har en egentlig beslutningskompetence.
9) Direktører, vicedirektører, bestyrelsesmedlemmer og personer med tilsvarende hverv i internationale organisationer. Dette omfatter i Danmark personer, der er indstillet, udpeget eller ansat af regeringen, et ministerium eller en minister i en international organisation, som er etableret ved indgåelse af en formel international politisk aftale.

Bilag 2 – Kontrol og risikovurdering af kunde

Kundenavn	Dato	Navn på medarbejder

Forhold	Ja/nej	Evt. bemærkning
Er der tale om en dansk kunde?		
Er der tale om et nyt kundeforhold?		
Stemmer oplysningerne modtaget fra kunden overens med de kontroloplysninger, som er indhentet fra ekstern, pålidelig kilde?		
Er der tale om et kundeforhold, hvor der skal gennemføres kundekendskabsprocedurer?		
Er der gennemført kundekendskabsprocedurer, inden kundeforholdet etableres?		
Kan lempede kundekendskabsprocedurer anvendes på kundeforholdet?		
Skal der anvendes skærpede kundekendskabsprocedurer?		
Foreligger identitetsoplysninger på kunden/de reelle ejere og er ejerstrukturen klarlagt?		
Foreligger der brugbare offentlige oplysninger om kunden (fx årsrapporter og registeroplysninger)?		
Er der oplysninger, når man søger internettet, som indikerer, at kunde kan have været involveret i hvidvask m.v.?		
Er der via whistleblowerordninger foretaget indberetninger, som der skal tages hensyn til?		
Foreligger der oplysninger om formålet med kundens forretninger?		
Taler faktorer nævnt i bilag 1 for en begrænset risiko?		
Taler faktorer nævnt i bilag 1 for en øget risiko (fx PEP)?		
Er identitetsoplysningerne kommet fra tredjemand?		
Indebærer kundeforholdet pengeoverførsler?		
Er oplysningerne blevet korrekt registeret/opbevaret?		
Er der noget mistænkeligt eller usædvanligt ved kundens forespørgsel?		

På baggrund af ovenstående, her særligt, at:

- Det er en dansk kunde, som vi har kendt i mange år
- Der har ikke tidligere været kendskab til eller formodning om hvidvask
- Alle offentligt tilgængelige oplysninger giver ikke anledning til formodning om hvidvask
- Det drejer sig om forretninger i Danmark
- Forretningens beskaffenhed og midlernes oprindelse er normale

Vurderer vi risikoen for

Høj / Middel / Lav

Bilag 3 – Screening af medarbejdere

Det følger af Finanstilsynets vejledning på hvidvaskområde, at screening af ansatte skal ske forud for ansættelsen for de medarbejdere, hvor der er en risiko for misbrug af stillingen til hvidvask eller finansiering af terrorisme, herunder medvirken hertil. Screeningen gælder således for CCS' medarbejdere, der har med kunder og opkøb af ejendomme at gøre.

CCS kan f.eks. kontrollere dette ved at bede den ansatte om at indlevere sin private straffeattest. Der er ikke tale om, at alle strafbare forhold øger risiciene for, at personen kan misbruge sin stilling. For eksempel vil domme for økonomisk kriminalitet og groft skattesvig som udgangspunkt medføre øget risiko, hvorimod f.eks. promillekørsel ikke nødvendigvis diskvalificerer en given medarbejder til at varetage den pågældende stilling. Der skal således foretages en væsentlighedsbetragtning i forhold til hvilke typer forseelser, der medfører en øget risiko. Det er dog vigtigt, at screeningen altid foretages på baggrund af en risikobaseret tilgang og er proportional med ansættelsesforholdet og den konkrete funktion, som den ansatte skal varetage eller varetager.

CCS skal forholde sig til hvilke funktioner, der konkret er relevante at underlægge screeningsprocedurer. Det er ikke et krav, at alle ansatte skal screenes, men der skal ses på, hvilken funktion den ansatte skal varetage. Det vil for eksempel ikke være relevant for ansatte, der ikke varetager funktioner, der sikrer opfyldelse af Hvidvaskloven. Screening af ansatte vil dog altid være relevant i tilfælde, hvor den ansatte varetager en funktion, hvor denne direkte eller indirekte kan misbruge sin stilling til at medvirke til hvidvask eller terrorfinansiering. Medarbejdere i ledende og/eller betroede stillinger vil desuden være særligt relevante at screene.

CCS skal også på et risikobaseret grundlag sikre, at den bliver bekendt med, hvis en ansat i løbet af ansættelsen bliver dømt for et strafbart forhold, der øger risiciene for, at personen kan misbruge sin stilling. Dette kan for eksempel gøres ved

1) At CCS indsætter en oplysningspligt i sine ansættelseskontrakter, så den ansatte skal oplyse, hvis personen bliver dømt for et strafbart forhold under ansættelsen, eller
2) At CCS med et vist interval (fx årligt) eller ved stikprøver beder den ansatte om at fremvise sin private straffeattest og gemmer dokumentation for, at straffeattesten er blevet fremvist.

De foreslåede procedurer er eksempler fra Finanstilsynets praksis, og de er derfor ikke udtryk for en praksis, som CCS nødvendigvis er forpligtet til at følge, men CCS kan afhængig af den konkrete situation selv vurdere hvilken procedure, der er mest hensigtsmæssig for CCS i forhold til at opnå formålet med reglerne om screening. Hvis CCS vælger at screene med et vist interval, kan CCS fastsætte intervallet ud fra en risikovurdering, dvs. et skøn over risikoen.