

# KDMS

## (Udlån med pant i boliger m.m.)

### Indhold

Skabelon LTV – Afdragsfrihed (udfyldes kun af gruppe 1 og gruppe 2 institutter samt Nordea Danmark filial, Handelsbanken og Handelsbanken Kredit) .....	2
Skabelon BB12 og BN12 – Boligudlån (udfyldes kun af gruppe 1 og gruppe 2 institutter samt Nordea Danmark filial, Handelsbanken og Handelsbanken Kredit) .....	4
Skabelon RR – Boligudlån (udfyldes kun af realkreditinstitutter) .....	6
Skabelon BB3 og BN3 – Boligudlån (udfyldes kun af gruppe 3, BankNordik samt Swedbank) .....	7

### Formål

KDMS indberetning har tre hovedformål:

1. En overvågning af pengeinstitutternes udbud af realkreditlignende lån (med afdragsfrihed). En løsning, der blev igangsat i forbindelse med introduktionen af tilsynsdiamanten for realkreditinstitutter.
2. En overvågning af kreditinstitutternes udlån med pant i boliger på kommuneniveau som følge af udviklingen på boligmarkedet.

## Skabelon LTV – Afdragsfrihed (udfyldes kun af gruppe 1 og gruppe 2 institutter samt Nordea Danmark filial, Handelsbanken og Handelsbanken Kredit)

### *Indberetningsfrekvens*

Halvårlig

### *Konsolideringsniveau*

Solo

### *Indhold*

Pengeinstituttet bedes indberette brutto restgælden med pant i ejerboliger og fritidshuse fordelt på loan-to-value (efterfølgende navngivet LTV) bånd og amortiseringstype.

### *Afgræsning*

Indberetningen omfatter alene realkreditlignende pengeinstitutlån/produkter (fx prioritetslån). Den del af den samlede eksponering, der ligger over 80 pct. af ejendomsværdien for ejerboliger og 75 pct. for fritidshuse, er ikke omfattet af denne indberetning (jf. §5 i lov om finansiel virksomhed).

### *LTV bånd*

Den samlede boligeksponering fordeles efter LTV bånd. For eksempel fordeles et lån i en ejerbolig på 80 kr., hvor det bagvedliggende pant har en værdi på 100 kr., med 60 kr. i båndet 0-60 pct. og med 20 kr. i båndet 60-80 pct.

### *Uden amortisering*

Før en LTV fordeling skal lån uden amortisering placeres yderst uafhængigt af en eventuel prioritetsrækkefølge for de enkelte lån i forhold til tingbogen. Fx skal et lån uden amortisering registreret med 1. prioritet bytte plads med et eventuelt andet lån med amortisering, der ligger længere ude i prioritetsrækkefølgen. Samme princip anvendes i tilsynsdiamanten for realkreditinstitutter for pejlemærket om afdragsfrihed).

Nedestående specifikationer følger opgørelsen:

1. Brutto restgæld (eller "maksimalt bevilget beløb") er det maksimale beløb, instituttet har bevilget, herunder også beløb som endnu ikke er trukket.
2. Restgælden opgøres i nominelle værdier og kun for privatkundesegmentet (jf. definitionen i bilag 7 til vejledning til regnskabsindberetning for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.). Ved privatkunder forstås kunder, som er karakteriseret ved, at der er en løbende forholdsvis stabil pengeindgang (løn/overførselsindkomst eller lignende), et privatforbrug og altid en personlig hæftelse af låntager. Hvis en privatkunde har en mindre, erhvervs-lignende indtægt fra en hobbyvirksomhed eller fra udlejning af en lejlighed o.l., kan kunden fortsat betragtes som en privatkunde, når det vurderes, at denne indtægt kun har mindre betydning for kundens økonomi. Hvis enten kundens, ægtefællens eller samleverens økonomiske forhold hovedsageligt er baseret på/afhængig af egen erhvervsvirksomhed (og/eller selskabsejer), er der i stedet tale om en erhvervs-kunde.
3. Restgælden inkluderer udlån i alle valutaer. Det vil sige, at også udlån i andre valutaer end DKK indgår, omregnet til DKK.
4. Ejendoms-kategorierne "ejerboliger og fritidshuse" følger afgrænsningen i bekendtgørelsen om afgrænsning af ejendoms-kategorier og indfrielse af lån ved overgang til anden ejendoms-kategori.

5. LTV beregnes på baggrund af foranstående lån (fx realkreditlån) samt kundens/hustandens samlede eksponering/engagement, hvorunder der ligger et pant i ejerboliger eller fritidshuse, relativt til pantets værdi.
6. Pantets værdi forstås som værdien på belåningstidspunktet, jf. seneste bevilling. Kunder kan have flere lån i samme ejendom.
7. Ved amortisering forstås afdrag på lånet med en ydelse svarende til et afdrag med maksimal 30-årig afvikling. Kassekreditter betegnes ikke som lån med amortisering i de perioder, hvor der ikke bliver afviklet.
8. Enheden er 1.000 kr.

### Eksempler

- i. En kunde har fået bevilget et lån uden amortisering på 1 mio. kr. på baggrund af et boligpant til en værdi på 2 mio. kr. Der ligger ingen foranstående lån. Under række "*uden amortisering*" indsættes lånet på 1 mio. kr. i båndet 0-60 pct., da 60 pct. af boligpantets værdi er 1,2 mio. kr. Samme fordeling og indtastning laves under række "*Med og uden amortisering*".
- ii. En kunde har fået bevilget et lån med amortisering på 1 mio. kr. på baggrund af et boligpant til en værdi på 2 mio. kr. Der ligger ingen foranstående lån. Under række "*Med og uden amortisering*" indsættes lånet på 1 mio. kr. i båndet 0-60 pct., da 60 pct. af boligpantets værdi er 1,2 mio. kr.
- iii. En kunde har først fået bevilget et boliglån uden amortisering på 1 mio. kr. (1. prioritet). Derefter har kunden fået bevilget et lån med amortisering på 0,4 mio. (2. prioritet) på baggrund af et boligpant til en værdi på 2 mio. kr. Under række "*Med og uden amortisering*" fordeles den samlede eksponering med 1,2 mio. kr. i båndet 0-60 pct., da 60 pct. af boligpantets værdi er 1,2 mio. kr., og 0,2 mio. kr. i båndet 60-80 pct. Under række "*uden amortisering*" indsættes først 0,8 mio. kr. i båndet 0-60 pct. (givet at 0,4 mio. kr. nu er placeret inderst, jf. definitionen uden amortisering) og derefter 0,2 mio. kr. i båndet 60-80 pct.

## Skabelon BB12 og BN12 – Boligudlån (udfyldes kun af gruppe 1 og gruppe 2 institutter samt Nordea Danmark filial, Handelsbanken og Handelsbanken Kredit)

### Indberetningsfrekvens

Kvartalsvis

### Konsolideringsniveau

Solo

### Indhold

Pengeinstituttet bedes indberette brutto restgælden med pant i boliger fordelt på kommuner og på udvalgte ejendomsstyper (BB12). Som memo post skal instituttet ligeledes indberette den samlede netto restgæld fordelt på udvalgte ejendomsstyper (BN12).

### Afgrænsning

Al udlån med pant i boliger indgår uagtet loan-to-value (efterfølgende navngivet LTV) placering og uagtet formål.

Nedestående specifikationer følger opgørelsen:

1. Brutto restgæld (eller "maksimalt bevilget beløb") er det maksimale beløb, instituttet har bevilget, herunder også beløb som endnu ikke er trukket.
2. Netto restgæld (eller "det udnyttede beløb") er den faktisk udestående restgæld, svarende til den regnskabsmæssige opgørelse af balancen.
3. Restgælden (både brutto og netto) opgøres i nominelle værdier og kun for privatkundesegmentet (jf. definitionen i bilag 7 til vejledning til regnskabsindberetning for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.). Ved privatkunder forstås kunder, som er karakteriseret ved, at der er en løbende forholdsvis stabil pengeindgang (løn/overførselsindkomst eller lignende), et privatforbrug og altid en personlig hæftelse af låntager. Hvis en privatkunde har en mindre, erhvervs-lignende indtægt fra en hobbyvirksomhed eller fra udlejning af en lejlighed o.l., kan kunden fortsat betragtes som en privatkunde, når det vurderes, at denne indtægt kun har mindre betydning for kundens økonomi. Hvis enten kundens, ægtefællens eller samleverens økonomiske forhold hovedsageligt er baseret på/afhængig af egen erhvervsvirksomhed (og/eller selskabsejerskab), er der i stedet tale om en erhvervskunde.
4. Pantets beliggenhed afgør kommuneplaceringen.
5. Restgælden inkluderer udlån i alle valutaer. Det vil sige, at også udlån i andre valutaer end DKK indgår, omregnet til DKK.
6. Ejendoms-kategorierne "ejerboliger og fritidshuse" følger afgrænsningen i bekendtgørelsen om afgrænsning af ejendoms-kategorier og indfrielse af lån ved overgang til anden ejendoms-kategori. Ejerboliger underopdeles mellem enfamiliehuse, ejerlejligheder og resten.
7. Ejendoms-kategori "andelsboliger" henføres i denne indberetning til andelshaverbeviser. Udlån til andelsboligforeninger indgår ikke.

8. I de tilfælde, hvor der foreligger flere (forskellige) ejendomme som sikkerhed for kundens samlede lån, skal kundens samlede eksponering fordeles proportionelt til ejendommenes værdi.
9. Garantier eller lignende indgår ikke opgørelsen.
10. Enheden er 1.000 kr.

#### Eksempler

- i. En kunde har fået bevilget et lån på 1 mio. kr. men på opgørelsetidspunktet var det kun trukket 0,7 mio. kr. I dette tilfælde er brutto restgælden 1 mio. kr. og netto restgælden 0,7 mio. kr.
- ii. En kunde har et prioritetslån på 1 mio. kr. med et tilhørende indlån på 0,4 mio. kr. I dette tilfælde er brutto restgælden 1 mio. kr. og netto restgælden 0,6 mio. kr. (såfremt indlån og udlån indgår på samme konto).
- iii. En kunde har et brutto samlet engagement på 1. mio., hvor der blandt andet foreligger en ejerlejlighed som sikkerhed. I dette tilfælde skal instituttet indberette 1 mio. kr. som brutto restgæld under ejendoms-kategorien "ejerlejligheder".
- iv. En kunde har et brutto samlet engagement på 1. mio., hvor der blandt andet foreligger en ejerlejlighed (med en værdi på 0,4 mio. kr.) og et fritidshus (med en værdi på 0,2 mio. kr.) som sikkerhed. I dette tilfælde skal instituttet indberette 0,7 mio. kr. (svarende til 2/3 del af 1 mio. kr.) som brutto restgæld under ejendoms-kategorien "ejerlejligheder" og 0,3 mio. kr. (svarende til 1/3 del af 1 mio. kr.) som brutto restgæld under ejendoms-kategorien "fritidshuse".

## Skabelon RR – Boligudlån (udfyldes kun af realkreditinstitutter)

### Indberetningsfrekvens

Kvartalsvis

### Konsolideringsniveau

Solo

### Indhold

Realkreditinstituttet bedes indberette obligationernes restgæld fordelt på kommuner og på udvalgte ejendomsstyper (RR).

### Afgrænsning

Alle realkreditudlån med pant i ejerboliger og fritidshuse indgår uagtet loan-to-value (efterfølgende navngivet LTV) placering.

Nedestående specifikationer følger opgørelsen:

1. Restgælden opgøres i nominelle værdier og kun for privatkundesegmentet (jf. definitionen i bilag 7 til vejledning til regnskabsindberetning for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.). Ved privatkunder forstås kunder, som er karakteriseret ved, at der er en løbende forholdsvis stabil pengeindgang (løn/overførselsindkomst eller lignende), et privatforbrug og altid en personlig hæftelse af låntager. Hvis en privatkunde har en mindre, erhvervs-lignende indtægt fra en hobbyvirksomhed eller fra udlejning af en lejlighed o.l., kan kunden fortsat betragtes som en privatkunde, når det vurderes, at denne indtægt kun har mindre betydning for kundens økonomi. Hvis enten kundens, ægtefællens eller samleverens økonomiske forhold hovedsageligt er baseret på/afhængig af egen erhvervsvirksomhed (og/eller selskabsejerskab), er der i stedet tale om en erhvervskunde.
2. Pantets beliggenhed afgør kommuneplaceringen.
3. Restgælden inkluderer udlån i alle valutaer. Det vil sige, at også udlån i andre valutaer end DKK indgår, omregnet til DKK.
4. Ejendoms-kategorierne "ejerboliger og fritidshuse" følger afgrænsningen i bekendtgørelsen om afgrænsning af ejendoms-kategorier og indfrielse af lån ved overgang til anden ejendoms-kategori. Ejerboliger underopdeles mellem enfamiliehuse, ejerlejligheder og resten.
5. Garantier eller lignende indgår ikke opgørelsen.
6. Enheden er 1.000 kr.

## Skabelon BB3 og BN3 – Boligudlån (udfyldes kun af gruppe 3, BankNordik samt Swedbank)

### Indberetningsfrekvens

Halvårlig

### Konsolideringsniveau

Solo

### Indhold

Pengeinstituttet bedes indberette brutto restgælden med pant i boliger fordelt på regioner, udvalgte kommuner og udvalgte ejendomstyper (BB3). Som memo post skal instituttet ligeledes indberette den samlede netto restgæld fordelt på udvalgte ejendomstyper (BN3).

### Afgræsning

Al udlån med pant i boliger indgår uagtet loan-to-value (efterfølgende navngivet LTV) placering og uagtet formål.

Nedestående specifikationer følger opgørelsen:

1. Brutto restgæld (eller "maksimalt bevilget beløb") er det maksimale beløb, instituttet har bevilget, herunder også beløb som endnu ikke er trukket.
2. Netto restgæld (eller "det udnyttede beløb") er den faktisk udestående restgæld, svarende til den regnskabsmæssige opgørelse af balancen.
3. Restgælden (både brutto og netto) opgøres i nominelle værdier og kun for privatkundesegmentet (jf. definitionen i bilag 7 til vejledning til regnskabsindberetning for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.). Ved privatkunder forstås kunder, som er karakteriseret ved, at der er en løbende forholdsvis stabil pengeindgang (løn/overførselsindkomst eller lignende), et privatforbrug og altid en personlig hæftelse af låntager. Hvis en privatkunde har en mindre, erhvervs-lignende indtægt fra en hobbyvirksomhed eller fra udlejning af en lejlighed o.l., kan kunden fortsat betragtes som en privatkunde, når det vurderes, at denne indtægt kun har mindre betydning for kundens økonomi. Hvis enten kundens, ægtefællens eller samleverens økonomiske forhold hovedsageligt er baseret på/afhængig af egen erhvervsvirksomhed (og/eller selskabsejer), er der i stedet tale om en erhvervskunde.
4. Pantets beliggenhed afgør regionplaceringen og/eller kommuneplaceringen.
5. Restgælden inkluderer udlån i alle valutaer. Det vil sige, at også udlån i andre valutaer end DKK indgår, omregnet til DKK.
6. Ejendoms-kategorierne "*ejerboliger og fritidshuse*" følger afgrænsningen i bekendtgørelsen om afgrænsning af ejendoms-kategorier og indfrielse af lån ved overgang til anden ejendoms-kategori.
7. Ejendoms-kategori "*andelsboliger*" henføres i denne indberetning til andelshaverbeviser. Udlån til andelsboligforeninger indgår ikke.
8. I de tilfælde, hvor der foreligger flere (forskellige) ejendomme som sikkerhed for kundens samlede lån, skal kundens samlede eksponering fordeles proportionelt til ejendommens værdi.
9. Garantier eller lignende indgår ikke opgørelsen.

10. Enheden er 1.000 kr.

Eksempler:

- i. En kunde har fået bevilget et lån på 1 mio. kr. men på opgørelsetidspunktet var det kun trukket 0,7 mio. kr. I dette tilfælde er brutto restgælden 1 mio. kr. og netto restgælden 0,7 mio. kr.
- ii. En kunde har et prioritetslån på 1 mio. kr. med et tilhørende indlån på 0,4 mio. kr. I dette tilfælde er brutto restgælden 1 mio. kr. og netto restgælden 0,6 mio. kr. (såfremt indlån og udlån indgår på samme konto).
- iii. En kunde har et brutto samlet engagement på 1. mio., hvor der blandt andet foreligger en ejerlejlighed som sikkerhed. I dette tilfælde skal instituttet indberette 1 mio. kr. som brutto restgæld under ejendoms kategorien "ejerlejligheder".
- iv. En kunde har et brutto samlet engagement på 1. mio., hvor der blandt andet foreligger en ejerlejlighed (med en værdi på 0,4 mio. kr.) og et fritidshus (med en værdi på 0,2 mio. kr.) som sikkerhed. I dette tilfælde skal instituttet indberette 0,7 mio. kr. (svarende til 2/3 del af 1 mio. kr.) som brutto restgæld under ejendoms kategorien "ejerlejligheder" og 0,3 mio. kr. (svarende til 1/3 del af 1 mio. kr.) som brutto restgæld under ejendoms kategorien "fritidshuse".