

## Vejledning til indberetning af loan-to-value for realkreditudlån

Denne vejledning finder anvendelse for realkreditinstitutter.

### Indberetninger

Realkreditinstitutter skal elektronisk indberette alle skemasider i indberetningssettet til Finanstilsynet. Indberetningerne skal foretages for året og halvåret. (Indberetningsfristerne kan ses her: <https://www.finanstilsynet.dk/da/Indberetning/Vejledninger-og-informationer/Vejledninger/Tidsfrister-indsend-elektronisk.aspx>)

Der skal udelukkende foretages indberetninger på institutniveau.

Indberetningerne skal udarbejdes i danske kroner og procent.

### Ændringer i det indberettede

Såfremt instituttet foretager ændringer i det indberettede materiale, skal disse ændringer snarest muligt indberettes til Finanstilsynet.

### Vejledning til de enkelte skemasider

#### GLT:

Indeholder eksponeringsvægtet gennemsnitlig loan-to-value (LTV) for realkreditudlån fordelt efter lånetype. Skemaet skal udfyldes i to varianter.

Én variant for den samlede udlånsportefølje og én variant for den del af porteføljen, som er med afdragsfrihed. Vejledning til udfyldelse af disse skemaer findes i bilag 1 (se punkterne 1 til 6 og 8 til 10).

#### GEJ:

Indeholder eksponeringsvægtet gennemsnitlig loan-to-value (LTV) for realkreditudlån fordelt efter ejendomskategori. Skemaet skal udfyldes i to varianter.

Én variant for den samlede udlånsportefølje og én variant for den del af porteføljen, som er med afdragsfrihed. Vejledning til udfyldelse af disse skemaer findes i bilag 1 (se punkterne 1 til 6 og 8 til 10).

#### LTY:

Indeholder realkreditudlån fordelt efter lånetype og loan-to-value (LTV). Skemaet skal udfyldes i fire varianter.

To varianter, hvor det samlede realkreditudlån er fordelt for henholdsvis den samlede udlånsportefølje og den del af porteføljen, som er med afdragsfrihed. Vejledning til udfyldelse af disse skemaer findes i bilag 1 (se punkterne 1 og 3 til 9).

To varianter for periodens nyudlån, fordelt for henholdsvis den samlede udlånsportefølje og den del af porteføljen, som er med afdragsfrihed. Vejledning til udfyldelse af disse skemaer findes i bilag 1 (se punkterne 2 til 9).

#### EJD:

Indeholder realkreditudlån fordelt efter ejendomskategori og loan-to-value (LTV). Skemaet skal udfyldes i fire varianter.

To varianter, hvor det samlede realkreditudlån er fordelt for henholdsvis den samlede udlånsportefølje og den del af porteføljen, som er med afdragsfrihed. Vejledning til udfyldelse af disse skemaer findes i bilag 1 (se punkterne 1 og 7 til 9).

To varianter for periodens nyudlån, fordelt for henholdsvis den samlede udlånsportefølje og den del af porteføljen, som er med afdragsfrihed. Vejledning til udfyldelse af disse skemaer findes i bilag 1 (se punkterne 2 og 7 til 9).

### **GPK og GEK:**

GPK og GEK vedrører realkreditudlån til henholdsvis private og erhverv. Hvert af skemaerne skal udfyldes i to varianter.

Én variant for den samlede udlånsportefølje og én variant for den del af porteføljen, som er med afdragsfrihed.

Skemasiderne indeholder realkreditudlån og eksponeringsvægtet gennemsnitlig loan-to-value for realkreditudlån, fordelt efter kommune. Kommunen, som skal angives i feltet "Kommunenavn", er den kommune, hvor pantet er beliggende. I bilag 2 findes en oversigt over samtlige valgmuligheder for feltet "Kommunenavn". Disse valgmuligheder findes på en drop-down liste, som fremkommer, når skemaet udfyldes i indberetningssystemet. Der skal udfyldes en linje for hver enkelt kommune, hvor der findes pant. Dette skal gøres for alle de kommuner, hvor der findes pant for instituttets udlån. "Danmark, øvrige" vælges, hvis pantet er beliggende i Danmark, men ikke i én af de 98 kommuner, som specifikt er nævnt i bilag 2. Således omfatter "Danmark, øvrige" bl.a. Grønland og Færøerne. Hvis pantet er beliggende i udlandet vælges "Udland". Yderligere vejledning til udfyldelse af disse skemaer findes i bilag 1 (se punkterne 1, 8 og 10 til 11).

## Bilag 1. Realkreditudlån fordelt efter loan-to-value (LTV)

1. Realkreditudlån (før nedskrivninger) opgøres til dagsværdi. For nyudlån skal værdien dog opgøres på udbetalingstidspunktet.
2. Ved nyudlån forstås nye lån samt udvidelser af eksisterende lån, som instituttet har udbetalt i perioden. Lån, der både er udbetalt og indfriet i den periode, som indberetningen gælder for, skal medregnes som nyudlån. Konverteringer fra og til egne realkreditobligationer skal ikke medregnes som nyudlån. Dog skal udvidelser af lån i forbindelse med en konvertering (som ikke skyldes konverteringsomkostninger mv.) medregnes som nyudlån. Størrelsen af nyudlån opgøres i overensstemmelse med punkt 1.
3. Under lånetype fordeles rentetilpasningslån efter:

3.1 Obligationens oprindelige løbetid fra udstedelsestidspunktet (f.eks. 1, 2, 3 eller flere år)

3.2 Obligationens refinansieringstidspunkt (f.eks. inden for 1, 2, 3 eller flere år).

Det skal bemærkes, at visse realkreditprodukter refinansieres ved, at der årligt sker refinansiering af en procentdel af restgælden. I disse tilfælde skal de bagvedliggende obligationer betragtes hver for sig.

Det skal bemærkes, at visse realkreditprodukter er finansieret med både obligationer, der refinansieres og obligationer, der ikke refinansieres. I disse tilfælde skal realkreditudlånet fordeles mellem "ingen refinansiering" og det relevante refinansieringstidspunkt i henhold til obligationernes finansieringsandel.

4. Realkreditudlån, hvor ændringer i renteniveauet ved refinansiering slår igennem ændringer i lånets løbetid, skal betragtes som rentetilpasningslån.
5. På nær garantilån skal kategoriseringen af variabelt forrentede lån ske på baggrund af renteydelsen (dvs. fast vs. variabel) og ikke på baggrund af obligationernes konverteringsmulighed (f.eks. inkonverterbar vs. konverterbar).
6. Garantilån (under lån med pengemarkedsbaseret rente) opdeles mellem lån uden aktuelt loft og lån med aktuelt loft (dvs. lånet aktuelt har ramt loftet).
7. Realkreditudlån fordeles efter loan-to-value (LTV) bånd. For eksempel fordeles et lån ud til 80 pct. med en fjerdedel i hver af kategorierne 0-20, 20-40, 40-60 og 60-80.
8. Med afdragsfrihed menes kundens aftalemæssige ret (i pantebrevets vilkår), som er gældende på opgørelsestidspunktet, til at undlade at afdrage i en vis periode.
9. LTV beregnes på baggrund af foranstående lån samt realkreditudlån (før nedskrivninger) opgjort til dagsværdi relativt til den seneste registrerede ejendomsværdi. Ved den seneste registrerede ejendomsværdi forstås instituttets seneste bedste bud på ejendommens aktuelle værdi opgjort i den periode, som indberetningen foretages for. Følgende formel anvendes ved beregning af LTV:

$$LTV = \frac{\text{Foranstående lån} + \text{restgælden}}{\text{Ejendomsværdi}}$$

10. Eksponeringsvægtet gennemsnitlig LTV beregnes på følgende måde:

- a. LTV beregnes for hvert enkelt lån ud fra anvisningerne i punkterne 1, 2 og 9.

- b. LTV for hvert enkelt lån vægtes i forhold til størrelsen af realkreditudlånet (før nedskrivninger) opgjort til dagsværdi.
- c. Summen af alle eksponeringsvægtede LTV'er er den gennemsnitlige eksponeringsvægtede LTV.

Eksempel på beregning af eksponeringsvægtet LTV:

		Udlån / nyudlån					
	Lån	Dagsværdi	Foranstående lån	Ejendoms-værdi	LTV	Vægt	Eksponeringsvægtet LTV (bidrag)
Kolonne-nr.	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Formel					$(2+3)/(4)$	$(2)/\Sigma(2)$	$(2+3)/(4)*(2)/\Sigma(2)$
	Lån 1	80	0	100	80,0	0,35	28,0
	Lån 2	50	10	100	60,0	0,22	13,2
	Lån 3	90	0	100	90,0	0,39	35,1
	Lån 4	10	50	100	60,0	0,04	2,4
	I alt	230	60	400		1,00	78,7

Dvs. at den eksponeringsvægtede gennemsnitlige LTV er 78,7 pct.

11. Med "udlån til private" forstås udlån med pant i ejerboliger og fritidshuse. Med "udlån til erhverv" forstås udlån med pant i fast ejendom, som tilhører én af de resterende ejendoms-kategorier, dvs. støttet byggeri til beboelse, andelsboliger, private beboelsesejendomme til udlejning, industri- og håndværksforeningsejendomme, kontor- og forretningsejendomme, landbrugsejendomme, ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål samt andre ejendomme. Med "andelsboliger" forstås "andelsboligforeninger".

## **Bilag 2. Oversigt over valgmulighederne for feltet "Kommunenavn"**

Nedenstående er en oversigt over samtlige valgmuligheder for feltet "Kommunenavn" på skemasiderne GPK og GEK.

165: Albertslund Kommune  
201: Allerød Kommune  
420: Assens Kommune  
151: Ballerup Kommune  
530: Billund Kommune  
400: Bornholms Regionskommune  
153: Brøndby Kommune  
810: Brønderslev Kommune  
155: Dragør Kommune  
240: Egedal Kommune  
561: Esbjerg Kommune  
563: Fanø Kommune  
710: Favrskov Kommune  
320: Faxe Kommune  
210: Fredensborg Kommune  
607: Fredericia Kommune  
147: Frederiksberg Kommune  
813: Frederikshavn Kommune  
250: Frederikssund Kommune  
190: Furesø Kommune  
430: Faaborg-Midtfyn Kommune  
157: Gentofte Kommune  
159: Gladsaxe Kommune  
161: Glostrup Kommune  
253: Greve Kommune  
270: Gribskov Kommune  
376: Guldborgsund Kommune  
510: Haderslev Kommune  
260: Halsnæs Kommune  
766: Hedensted Kommune  
217: Helsingør Kommune  
163: Herlev Kommune  
657: Herning Kommune  
219: Hillerød Kommune  
860: Hjørring Kommune  
316: Holbæk Kommune  
661: Holstebro Kommune  
615: Horsens Kommune  
167: Hvidovre Kommune  
169: Høje-Taastrup Kommune  
223: Hørsholm Kommune

756: Ikast-Brande Kommune  
183: Ishøj Kommune  
849: Jammerbugt Kommune  
326: Kalundborg Kommune  
440: Kerterminde Kommune  
621: Kolding Kommune  
101: Københavns Kommune  
259: Køge Kommune  
482: Langeland Kommune  
350: Løjre Kommune  
665: Lemvig Kommune  
360: Lolland Kommune  
173: Lyngby-Taarbæk Kommune  
825: Læsø Kommune  
846: Mariagerfjord Kommune  
410: Middelfart Kommune  
773: Morsø Kommune  
707: Norddjurs Kommune  
480: Nordfyns Kommune  
450: Nyborg kommune  
370: Næstved Kommune  
727: Odder kommune  
461: Odense Kommune  
306: Odsherred Kommune  
730: Randers Kommune  
840: Rebild Kommune  
760: Ringkøbing-Skjern Kommune  
329: Ringsted Kommune  
265: Roskilde Kommune  
230: Rudersdal Kommune  
175: Rødovre Kommune  
741: Samsø Kommune  
740: Silkeborg Kommune  
746: Skanderborg Kommune  
779: Skive Kommune  
330: Slagelse Kommune  
269: Solrød Kommune  
340: Sorø Kommune  
336: Stevns Kommune  
671: Struer Kommune  
479: Svendborg Kommune  
706: Syddjurs Kommune  
540: Sønderborg Kommune  
787: Thisted Kommune  
550: Tønder Kommune  
185: Tårnby Kommune

187: Vallensbæk Kommune  
573: Varde Kommune  
575: Vejen Kommune  
630: Vejle Kommune  
820: Vesthimmerlands Kommune  
791: Viborg Kommune  
390: Vordingborg Kommune  
492: Ærø Kommune  
580: Aabenraa Kommune  
851: Aalborg Kommune  
751: Aarhus Kommune  
100: Danmark, øvrige  
999: Udland