

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: Kerteminde 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