

KTDS/KTDC - anvisningsdokument

Skemasæt KTDS skal indberettes af alle realkreditinstitutter. Opgørelsesniveauet er på selskabsniveau. Realkreditkoncerner med mere end et realkreditinstitut skal desuden indberette et lignende skemasæt navngivet KTDC.

Begge skemasæt følger nedenstående anvisninger. Indberetningsfrekvensen er kvartalsvis og følger de samme indberetningsfrister som KOF5/KOFC.

KTDS og KTDC består af fem skemasider:

1. UD
2. RENTE
3. AFDR
4. FUND
5. SE

1. UD – Pejlemærket om udlånsvækst

Segmenter

Ejendoms kategorierne grupperes i fire segmenter: privat, erhverv med boligformål, landbrug og andet erhverv. Kategorierne følger bekendtgørelsen om afgrænsning af ejendoms kategorier og indfrielse af lån ved overgang til anden ejendoms kategori.

Nedestående specifikationer følger opgørelsen:

1. Obligationsrestgælden opgøres efter nedskrivninger/hensættelser. Den indberettes i nominelle værdier. Eventuelle offentlige garantier fraregnes i restgælden.
2. Privat segmentet består af "*ejerboliger og fritidshuse*"
3. Erhverv med boligformål består af "*støttet byggeri til beboelse, andelsboliger, private beboelses-ejendomme til udlejning*".
4. Landbrug består af "*landbrugsejendomme mv.*"
5. Andet erhverv m.v. består af "*industri- og håndværksejendomme, kontor- og forretningsejendomme, ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål, og andre ejendomme*"
6. Obligationsrestgælden inkluderer udlån i alle valutaer. Det vil sige, at også udlån i andre valutaer end DKK indgår, omregnet til DKK.
7. Garantier (på nær offentlige garantier) eller lignende indgår ikke opgørelsen.
8. Enheden er 1.000 kr.

2. RENTE – Pejlemærket om renterisiko

LTV fordeling

Placeringen på LTV sker efter den yderste lånekroner. For eksempel for et F1 lån, hvor yderste lånekroner har en LTV på 65 pct., skal hele restgælden placeres i intervallet, hvor 65 pct. indgår.

Lånetype

LTV fordeling laves kun for den samlede restgæld for variabelt forrentede lån, hvor renten er låst fast i 2 år eller mindre. Lån finansieret med pengemarkedsrenter (fx. CITA-obligationer), hvor renten fastsættes løbende, indgår på linje med 1-årige og 2-årige rentetilpasningslån.

Lån med et glidende rentegennemsnit skal vurderes på baggrund af renterisiko i de underliggende obligationer.

Lån, hvor en procentdel af lånet refinansieres årligt (de såkaldte P-lån), indgår i pejlemærket med den andel af restgælden, der samlet set refinansieres op til to år. For eksempel skal alene to tredjedele af et P33-lån indgå i pejlemærket.

For så vidt angår lån med et indbygget renteloft afgør belåningstidspunktet lånets karakter som enten variabelt eller fast forrentet, hvorefter lånet ikke skifter status mellem variabelt eller fast forrentet i dets løbetid (se også punkt 7 herunder).

Rentebindingsperioden regnes fra rentefastsættelsestidspunktet.

Nedestående specifikationer følger opgørelsen:

1. Kundens lånerestgæld opgøres i nominelle værdier og før nedskrivninger/hensættelser. Restgælden korrigeres med den oprindelige kurs på belåningstidspunktet (dvs. samme udmålingsmetode for obligationslån som for kontantlån). Eventuelle offentlige garantier fraregnes i restgælden. Restgælden i tælleren og nævneren opgøres på samme måde.
2. Ejendomsværdien er værdien ved den oprindelige låneudmåling på lånetilbudstidspunktet (eller evt. værdien ved den seneste bevilling).
3. LTV beregnes på baggrund af foranstående lån samt realkreditudlån (kundens lånerestgæld i nominelle værdier korrigeret med den oprindelige kurs på belåningstidspunktet) opgjort efter punkt 1 relativt til ejendomsværdien opgjort efter punkt 2.
4. Ejendoms kategorier "*ejerboliger, fritidshuse, private beboelsesejendomme til udlejning og andelsbolig*" følger bekendtgørelsen om afgrænsning af ejendoms kategorier og indfrielse af lån ved overgang til anden ejendoms kategori.
5. Samme ejendom kan være pant for flere lån. Før en LTV fordeling laves, skal lånetypen (som afgrænset ovenfor) placeres yderst uafhængigt af prioritetsrækkefølgen for de enkelte lån. Fx skal et lån, hvor renten er låst i et år og tinglyst som 1. prioritet, bytte plads med et eventuelt andet lån, hvor renten er fast og/eller fast i en periode over 2 år, der ligger længere ude i prioritetsrækkefølgen.
6. Restgælden inkluderer udlån i alle valutaer. Det vil sige, at også udlån i andre valutaer end DKK indgår, omregnet til DKK.
7. Lån med et tilstrækkeligt lavt renteloft indgår ikke. Ved et tilstrækkeligt lavt renteloft forstås et 6 måneders gennemsnit af den gennemsnitlige lange obligationsrente for realkreditobligationer i danske kroner (jf. Realkreditrådets obligationsrentestatistik) + 1 pct. point (opregnet til nærmeste hele procenttal).
8. Lån med tilhørende fuld renterisikoafdækning indgår ikke i LTV fordelingen, men indberettes i en særskilt samlet post (dvs. kolonne c700).
9. Lån med tilhørende delvis renterisikoafdækning indgår i LTV fordelingen på lige fod med lån uden renterisikoafdækning.
10. Ved lån til finansiering af porteføljer af blandede ejendomme, hvor renterisiko opgøres og styres samlet gennem anvendelsen af fx renteswaps til begrænsning af den samlede renterisiko, vil det være muligt at modregne de lån, der er omfattet af renteswaps. Hvis de indgåede renteswaps kun dækker en del af porteføljen, vil det være muligt at henregne de indgåede renteswaps til den del af låneporteføljen, der har sikkerhed i boligudlejningsejendomme.
11. Garantier (på nær offentlige garantier jf. punkt 1) eller lignende indgår ikke opgørelsen.
12. Enheden er 1.000 kr.

3. AFDR – Pejlemærket om afdragsfrihed

LTV bånd

Placeringen på LTV sker efter bånd. For eksempel fordeles et lån på 80 kr., hvor det bagvedliggende pant er en ejerbolig med en værdi på 100 kr., med 44,9 kr. i kategorien 0-44,9 pct., 114,29 kr. i kategorien 45-569,9,2 pct., 3,619,9 kr. i kategorien 56,360-579,9 pct., 19,9 kr. i kategorien 60-79,9 pct. og med 0,43 kr. i kategorien 80 pct. og derover.

Lånetype

Et lån betegnes uden afdrag, hvis muligheden for afdragsfrihed aktuelt er udnyttet. Lån med mulighed for afdragsfrihed, hvor denne mulighed pt. ikke er udnyttet, indgår således ikke som afdragsfrie. Lån med "klip-pekort" på afdragsfrihed indgår dermed i de perioder, hvor der ikke afdrages.

Et lån betegnes som "med afdrag", hvis der mindst betales afdrag til afviklingen af et 30-årigt annuitetslån med samme rente som lånet.

Nedestående specifikationer følger opgørelsen:

1. Kundens lånerestgæld opgøres i nominelle værdier og før nedskrivninger/hensættelser. Restgælden korrigeres med den oprindelige kurs på belåningstidspunktet (dvs. samme udmålingsmetode for obligationslån som for kontantlån). Eventuelle offentlige garantier fraregnes i restgælden. Restgælden i tælleren og nævneren opgøres på samme måde.
2. Ejendomsværdien er værdien ved den oprindelige låneudmåling på lånetilbudstidspunktet (eller evt. værdien ved den seneste bevilling).
3. LTV beregnes på baggrund af foranstående lån samt realkreditudlån (kundens lånerestgæld i nominelle værdier korrigeret med den oprindelige kurs på belåningstidspunktet) opgjort efter punkt 1 relativt til ejendomsværdien opgjort efter punkt 2.
4. Ejendoms kategorier "ejerboliger og fritidshuse" følger bekendtgørelsen om afgrænsning af ejendoms kategorier og indfrielse af lån ved overgang til anden ejendoms kategori.
5. Samme ejendom kan være pant for flere lån. Før en LTV fordeling laves skal lånetypen (som afgrænset ovenfor) placeres yderst uafhængigt af prioritetsrækkefølgen for de enkelte lån. Fx skal et lån med afdragsfrihed tinglyst som 1. prioritet, bytte plads med et eventuelt andet lån uden afdragsfrihed længere ude i prioritetsrækkefølgen.
6. Restgælden inkluderer udlån i alle valutaer. Det vil sige, at også udlån i andre valutaer end DKK indgår, omregnet til DKK.
7. Garantier (på nær offentlige garantier jf. punkt 1) eller lignende indgår ikke opgørelsen.
8. Enheden er 1.000 kr.

4. FUND – Pejlemærket om kort funding

Nedestående specifikationer følger opgørelsen:

1. Det samlede udlån, refinansieringsstørrelsen og refinansieringsbehovet opgøres i nominelle værdier og før nedskrivninger/hensættelser.
2. Auktionstidspunktet afgør refinansieringstidspunktet.
3. Udlån i andre valutaer end DKK omregnes til DKK.
4. Refinansieringsbehovet svarer til det budgetterede behov. Her er det tale om instituttets bedste bud.
5. Garantier (på nær offentlige garantier) eller lignende indgår ikke opgørelsen.
6. Enheden er 1.000 kr.

5. SE – Pejlemærket om store eksponeringer

Realkreditinstituttet bedes indberette de 20 største konsoliderede eksponeringer på kundeniveau efter fradrag - uafhængigt af om den enkelte konsoliderede eksponering efter fradrag udgør mindre end 10 pct. af instituttets justerede kapitalgrundlag (dvs. uden hensyntagen til artikel 392 i CRR).

Frdrag

I henhold til CRR (artiklen 387 til 403) kan store eksponeringer fradrages for kreditrisikoreduktion og undtagelser mv.

Nedestående specifikationer følger opgørelsen:

1. Definitionen af eksponeringer følger artikel 389 i CRR.
2. Opgørelsen af eksponeringsværdien følger bestemmelserne i artikel 390.
3. Branchekoden viser modpartens branche på baggrund af Dansk Branchekode 2007 (DB07), jf. bilag 8 til Finanstilsynets vejledning til regnskabsindberetning for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.
4. Eksponeringer mod finansielle virksomheder og offentlige myndigheder indgår ikke i opgørelsen.
5. Enheden er 1.000 kr.