

# Markedsudvikling 2019

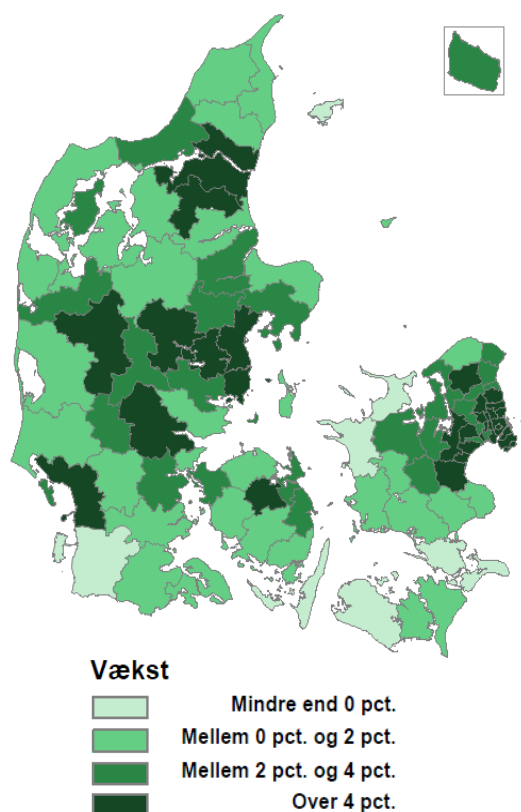
## **Indholdsfortegnelse**

1. Sammenfatning.....	1
2. Realkreditinstitutternes indtjening.....	3
3. Renteudvikling .....	6
4. Realkreditinstitutternes belåning .....	8
5. Ejendomsmarkedet.....	12
6. Supplerende sikkerhed .....	14
7. Tilsyn og regulering.....	16
8. Bilag 1: Realkreditinstitutternes årsregnskaber 2015–2019.....	24
9. Bilag 2: Realkreditinstitutternes nøgletal 2015–2019.....	26

## 1. Sammenfatning

Realkreditinstitutternes samlede resultat steg fra 18,5 mia. kr. i 2018 til 21,7 mia. kr. i 2019 og lå dermed på det højeste niveau for perioden 2007-2019. Stigningen kan hovedsageligt henføres til højere kursreguleringer gennem kursgevinster på fondsbeholdningerne. Realkreditudlånet voksede 3,8 pct. i 2019, og positiv udlånsvækst til ejerboliger var bredt fundet i hele landet bortset fra enkelte områder, der oplevede fald, jf. figur 1.

**Figur 1: Positiv realkreditudlånsvækst til ejerboliger i størstedelen af landet**



Note: Realkreditudlånsvækst for ejerboliger fordelt på kommuner.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

De korte og lange realkreditobligationsrenter fortsatte overordnet med at falde i 2019. Det førte bl.a. til en historisk stor konverteringsbølge mod lave faste renter. Den lange periode med faldende realkreditobligationsrenter vendte efter udbruddet af COVID-19, som har ført til økonomisk og finansiell uro verden over. Realkreditmarkedet oplevede store kursfald i ugen, hvor COVID-19-pandemien for alvor ramte Danmark. Det skete som en del af en generel bevægelse på tværs af obligationsmarkeder, inklusive for de sikreste statsobligationer, og ikke specifikt for realkredit. Det var især de lange realkreditobligationer, der faldt i kurs. Kurserne har delvist rettet sig, og markedsdeltagerne melder om en normalisering på realkreditmarkedet. Målt i forhold til statsobligationskurven handler de lange konverterbare realkreditobligationer med samme spænd som i efteråret 2019.

Det lave renteniveau i 2019 underbyggede en overordnet prisstigning på ejendomsmarkedet, en positiv realkreditudlånsvækst for de fleste ejendoms kategorier og, sammen med retningslinjerne om risikable lån, en stigning i realkreditudlån med afdrag og fast rente. Hvis eller når renterne stiger, kan det få en nedadgående effekt på ejendomspriserne og dermed dæmpe realkreditinstitutternes fremtidige udlånsvækst. Ved eventuelle rentestigninger er det positivt, at flere eksisterende låntagere har sikret sig lån med fast rente, så deres ydelser ikke påvirkes.

Den økonomiske og finansielle uro, der følger med den aktuelle COVID-19-krise, må forventes primært at påvirke realkreditinstitutternes fremtidige indtjening gennem lavere udlånsaktiviteter, kursreguleringer og øgede nedskrivninger på udlån til de husholdninger og virksomheder, der bliver presset under og efter krisen. Nedskrivningerne forventes bl.a. at stige på realkreditinstitutternes udlån til kontor- og forretningsejendomme, da forretningshvervene står til at blive særligt hårdt ramt. I modsat retning trækker, at renteudsving kan føre til en øget indtjening for realkreditinstitutterne som følge af højere konverteringsaktivitet. Den danske realkreditsektor er velkapitaliseret og godt rustet til at kunne modstå og absorbere tab.

Realkreditinstitutterne har midlertidigt fået dispensation ift. fysisk besigtigelse af primært ejendomme til beboelse som følge af smitterisiko ved COVID-19. Det er med til at sikre, at der forsat kan gives realkreditlån ved ejendomssalg og tillægslån for disse segmenter.

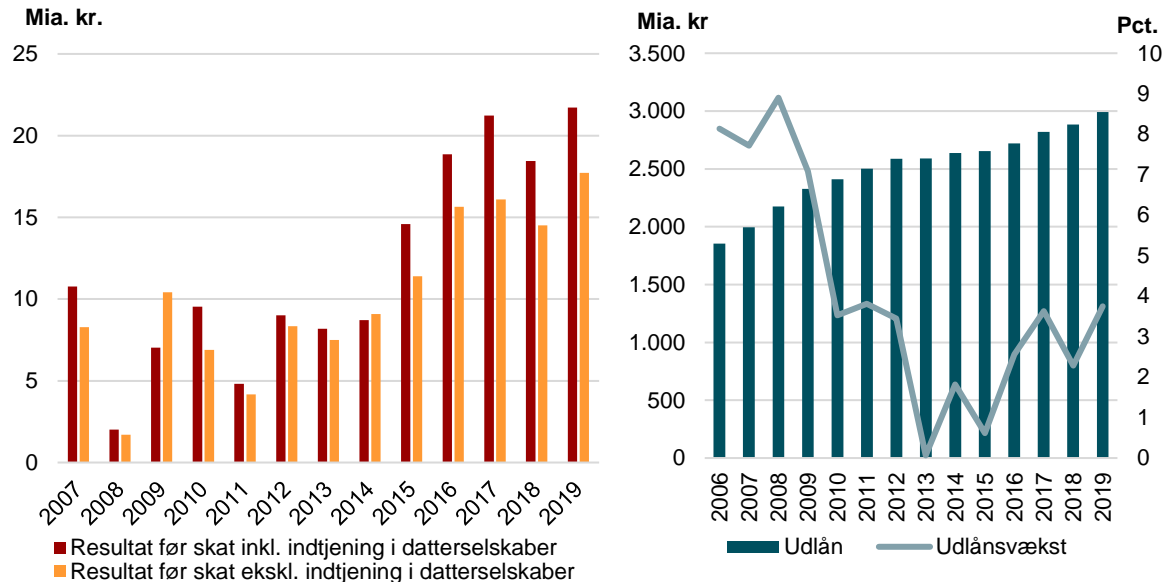
## 2. Realkreditinstitutternes indtjening

Realkreditinstitutternes indtjening steg i 2019 og ligger fortsat på et højt niveau set i et historisk perspektiv. Af institutternes årsregnskaber for 2019 fremgår bl.a. følgende<sup>1</sup>:

- Resultatet før skat steg med 17,7 pct. Egenkapitalforrentningen før skat steg fra 8,6 til 9,7 pct.
- Fremgangen i resultatet kan hovedsageligt henføres til en stigning i kursreguleringer.
- Nettorenteindtægterne steg med 3 pct. på trods af et fald i renteindtægterne.
- Gebyrer og provisionsindtægter steg med 1,6 mia. kr. (55,6 pct.), og afgivne gebyrer og provisioner steg med 2,6 mia. kr. (40,2 pct.) Det førte til et fald i nettogebyrindtægterne.
- Nedskrivningerne på udlån steg 10,1 pct. Det skete dog fra et lavt udgangspunkt. Stigningen kan primært henføres til stigninger i nedskrivninger på private beboelsesejendomme til udlejning samt kontor- og forretningsejendomme.
- Udlånet steg med 3,8 pct. Udlånet blev understøttet af lave obligationsrenter og overordnet stigende ejendomspriser.

Realkreditinstitutternes samlede resultat før skat var 21,7 mia. kr. i 2019, jf. figur 2. Indtjeningen steg i forhold til et resultat før skat på 18,5 mia. kr. i 2018. Både inklusive og eksklusive indtjeningen i dattervirksomheder var indtjeningen på det højeste niveau for perioden 2007-2019. Udlånet fortsatte også med at stige fra 2.884 mia. kr. i 2018 til 2.992 mia. kr. i 2019 og var også på det højeste niveau for perioden 2007-2019.

**Figur 2: Indtjeningen og udlånet steg i de danske realkreditinstitutter**



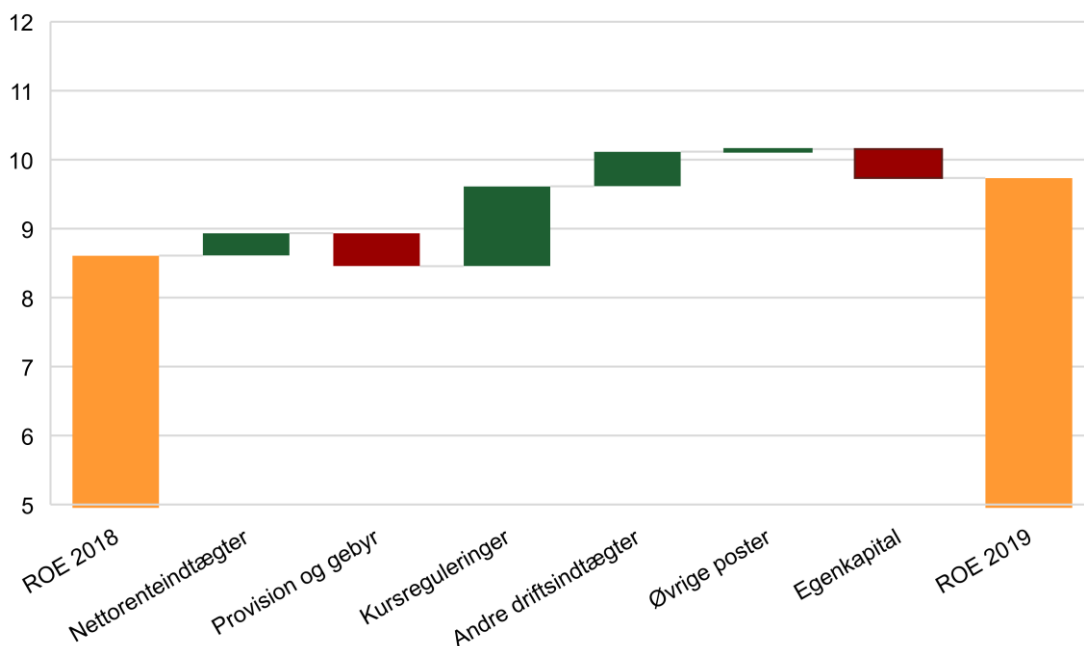
Note: Figuren til venstre viser udviklingen i realkreditinstitutternes resultat før skat inklusive og eksklusive resultatet af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder. Udlån i figuren til højre opgøres eksklusive garantier, efter nedskrivninger og eksklusive udlån til andre MFI'er.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

<sup>1</sup> Den samlede årsregnskabs- og nøgletalstabel for realkreditinstitutter findes i bilag 1 og 2.

Egenkapitalforrentningen før skat udtrykker, hvor stor en forrentning ejerne har fået af den investerede kapital<sup>2</sup>. Stigningen i egenkapitalforrentningen mellem 2018 og 2019 blev hovedsageligt drevet af højere kursgevinster på fondsbeholdninger, som var bredt funderet og drevet af både aktier, obligationer og derivater samt en større aktivitet som følge af konverteringer. Figur 3 illustrerer, hvordan realkreditinstitutternes udgifts- og indtægtsposter påvirkede udviklingen i egenkapitalforrentningen før skat mellem 2018 og 2019.

**Figur 3: Stigning i egenkapitalforrentningen primært drevet af kursreguleringer**



Note: Figuren viser de faktorer, der har påvirket egenkapitalens forrentning (ROE) før skat fra 2018 til 2019. Øvrige poster indeholder nedskrivninger på udlån og tilgodehavender mv., resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder, andre driftsudgifter, udgifter til personale og administration, resultat af aktiviteter under afvikling samt af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver.

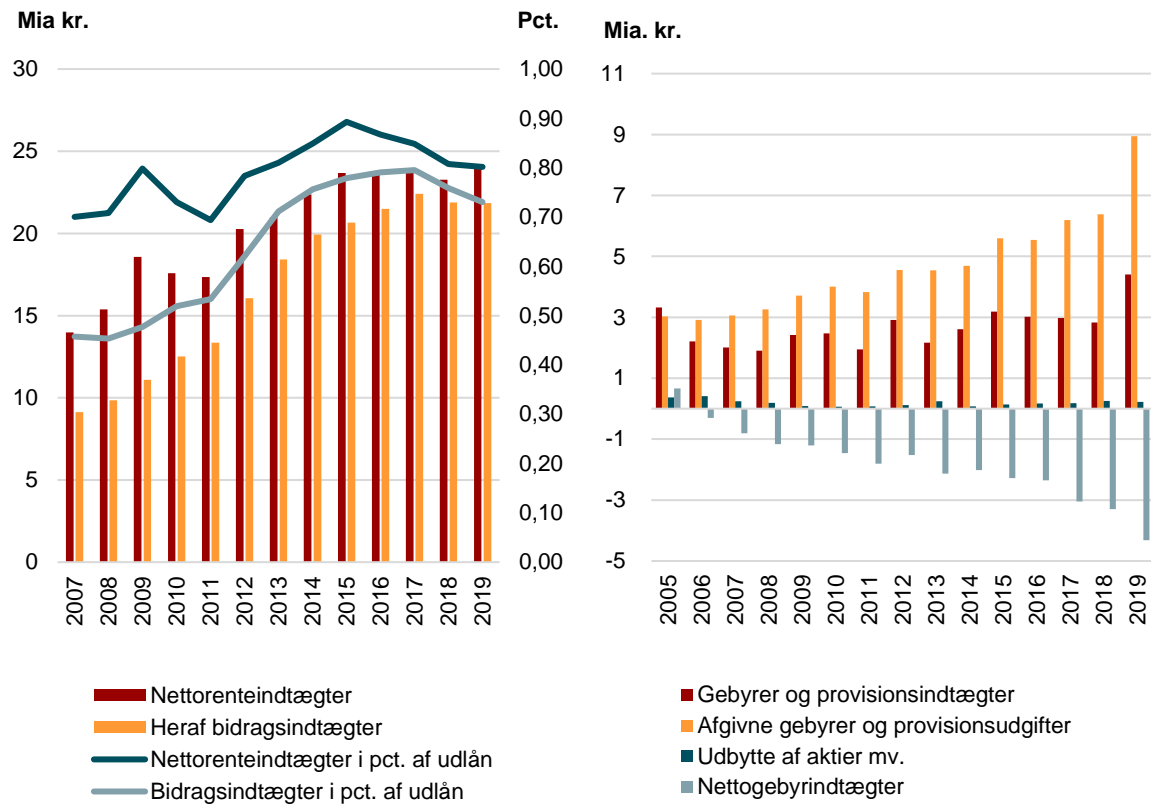
Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Bidragsindtægterne lå i 2019 på niveau med 2018. De faldt relativt til udlånet, jf. figur 4. Det skyldes bl.a., at flere låntagere valgte lån med afdrag og fast rente, hvor bidragsraten generelt er lavere. Det fremgår også af figur 4, at gebyrindtægterne og -udgifterne steg væsentligt i 2019, hvilket skal ses i lyset af den historisk store konverteringsbølge<sup>3</sup>. Konverteringsbølgen opstod som følge af, at renterne faldt, og forskellen mellem den korte og lange rente fortsatte med at aftage i 2019. Denne udvikling gjorde det både attraktivt at konvertere fra en højere til en lavere fast rente og at konvertere fra et variabelt forrentet lån til et fastforrentet lån. Konverteringsbølgen påvirkede bl.a. realkreditinstitutternes gebyrindtægter positivt, mens de afgivne gebyrer og provisionsudgifter også blev forhøjet, da realkreditinstitutterne betaler gebyrer til pengeinstitutterne for formidling af deres udlån.

<sup>2</sup> Resultat før skat ift. egenkapital.

<sup>3</sup> Realkreditinstitutterne sender løbende en andel af deres kerneindtjening videre til de formidlende pengeinstitutter, hvilket indgår i posten afgivne gebyrer og provisionsudgifter. Det underbygger generelt den store forskel mellem gebyrer og provisionsindtægter og afgivne gebyrer og provisionsudgifter.

**Figur 4: Bidrag ift. udlån faldt, og gebyrindtægterne steg væsentligt**



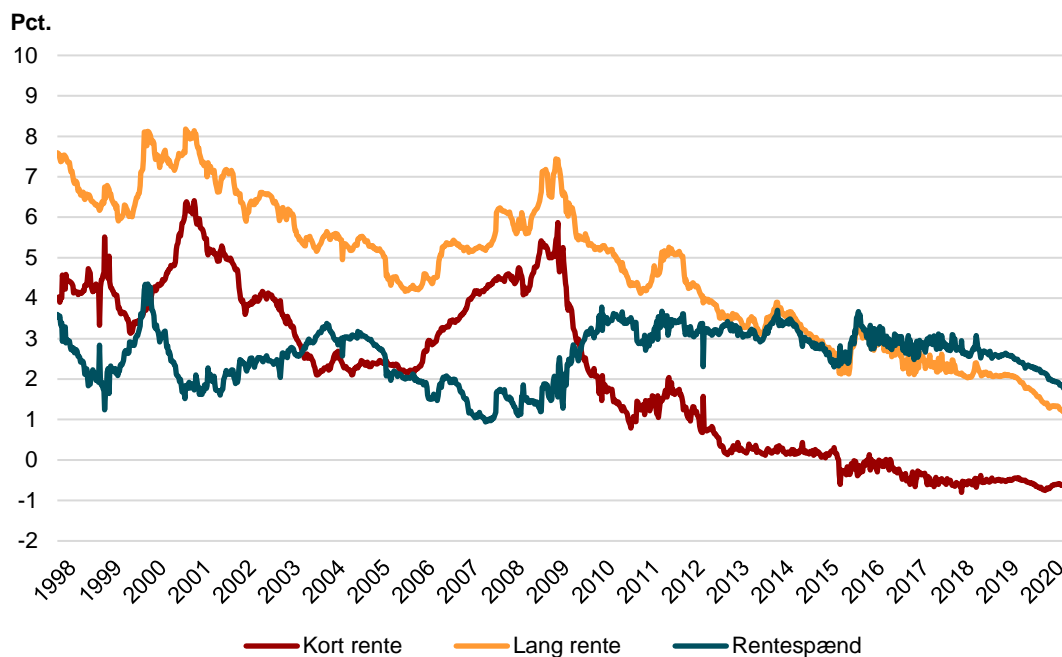
Note: Udlån i venstre figur opgøres efter nedskrivninger og eksklusive udlån til andre MFI'er. Nettorenteindtægter i pct. af udlån samt bidragsindtægter i pct. af udlån fremgår af højre akse.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

### 3. Renteudvikling

De lange og korte realkreditrenter faldt overordnet set i 2019, jf. figur 5. Den lange rente faldt mere end den korte, hvilket førte til et fald i rentespændet mellem de to renter på 0,6 procentpoint. Det danske realkreditobligationsmarked anses generelt af investorerne for at være en sikker havn. Det var derfor naturligt, at de danske realkreditrenter fortsatte med at falde i starten af 2020 sammenfaldende med udbredelsen af COVID-19-virus og den større usikkerhed på de finansielle markeder, som det medførte.

**Figur 5: Renteniveauet var fortsat lavt**



Note: Den lange rente dækker over 30-årige, fastforrentede, konverterbare nyudstedte realkreditobligationer den pågældende uge. Den korte rente dækker over de et- og toårige inkonverterbare stående nyudstedte realkreditobligationer den pågældende uge, der ligger bag ydelsen af rentetilpasningslån.

Kilde: Finans Danmark.

Da Europa blev ramt af COVID-19-pandemien, gav det generelt store kurstab, bl.a. for olie, aktier, kreditobligationer og endda statsobligationer. Udviklingen i de danske realkreditrenter vendte også i ugen, hvor COVID-19 for alvor ramte Danmark. Kurserne på danske realkreditobligationer faldt betydeligt, og renterne steg, se boks 1. Kurserne på realkreditobligationer har efterfølgende rettet sig, men renterne ligger dog fortsat over de historisk lave niveauer umiddelbart før COVID-19-krisen. Målt i forhold til statsobligationskurven handler de lange konverterbare realkreditobligationer med samme spænd som i efteråret 2019<sup>4</sup>.

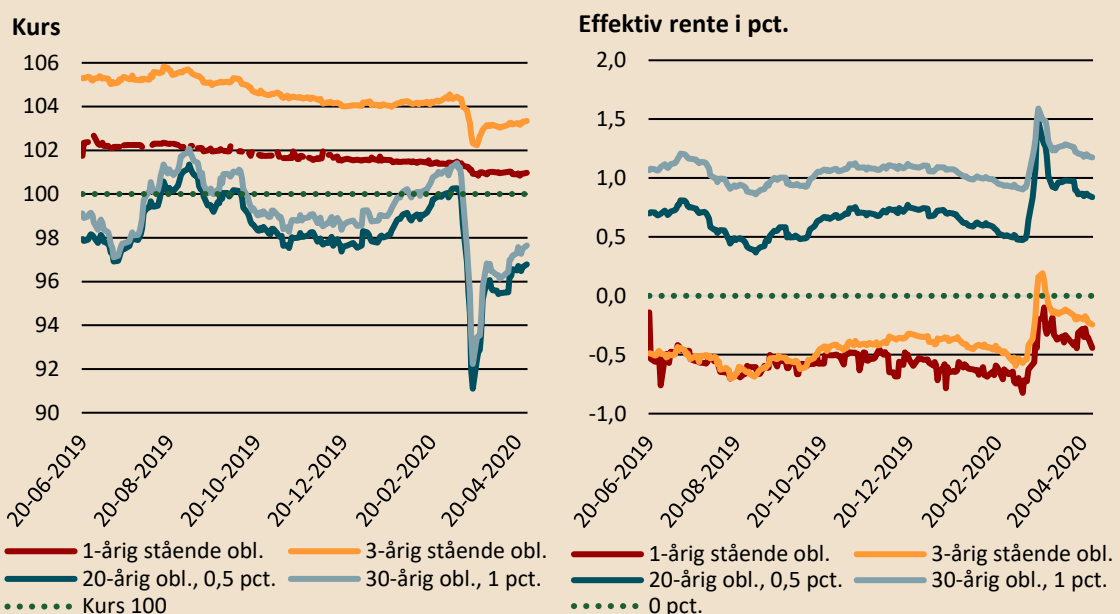
<sup>4</sup> Varigheden på konverterbare realkreditobligationer øges ved rentestigninger pga. deres indbyggede konverteringsret (negative konveksitet), hvorimod varigheden på statsobligationer ved rentestigninger stort set er uændret. Det medfører isoleret set et øget kursspænd ved rentestigninger.



## Boks 1: COVID-19-krisens indvirkning på realkreditobligationsmarkedet

Usikkerheden under COVID-19-krisen har også ramt traditionelt sikre papirer såsom realkreditobligationer og statsobligationer, som i andre kriser har fungeret som sikker havn, se figur 6 og 7. Realkreditmarkedet oplevede store kursfald i ugen, hvor COVID-19-pandemien for alvor ramte Danmark, bl.a. på baggrund af at mange investorer ikke ønskede yderligere varighed på bøgerne på det usikre marked. Det var især de lange realkreditobligationer, der faldt i kurs. Kursfaldene skete på et marked med begrænset omsætning og var ikke udtryk for store tilbagesalg. Kurserne har efterfølgende rettet sig, og markedsdeltagerne melder om en normalisering på realkreditmarkedet.

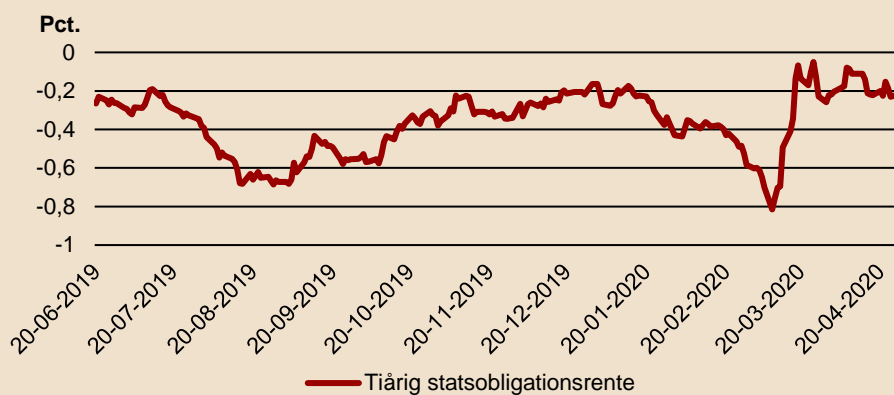
**Figur 6: COVID-19 påvirkede renter og kurser på realkreditobligationer**



Note: Data dækker over udvalgte realkreditobligationer for perioden fra den 20. juni 2019 til den 27. april 2020. Som kurser anvendes *Nasdaq CPH Consolidated reference price*.

Kilde: Nasdaq.

**Figur 7: Større stigning i statsobligationsrenten som følge af COVID-19**



Note: Data for perioden 20/06-2019 til 27/04-2020.

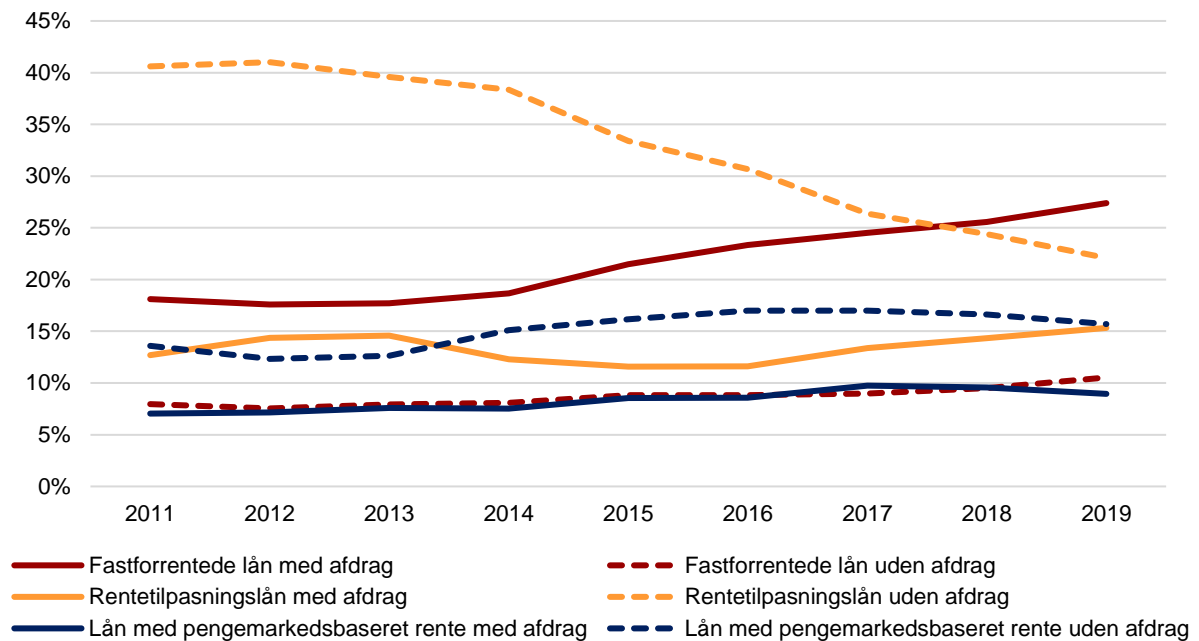
Kilde: Bloomberg.

#### 4. Realkreditinstitutternes belåning

Det lave renteniveau var i 2019 sammenfaldende med positiv udlånsvækst for realkreditinstitutterne. I 2019 bestod størstedelen af realkreditinstitutternes udlån af lån med fast rente og afdrag, jf. figur 8. Mængden af udestående rentetilpasningslån fortsatte med at falde. Lån med afdrag steg fra at udgøre 49,5 pct. af realkreditinstitutternes udlånsportefølje i 2018 til 51,7 pct. i 2019, og lån med fast rente steg fra at udgøre 35,1 pct. i 2018 til 37,9 pct. i 2019<sup>5</sup>.

**Figur 8: Fastforrentede lån steg, mens afdragsfrie rentetilpasningslån aftog**

Pct. af samlet udlån



Note: Udlån opgøres som realkreditinstitutternes udlån med pant i fast ejendom før nedskrivninger opgjort til dagsværdi ultimo perioden. Indeks lån indgår ikke. Realkreditudlån med afdragsfrihed indeholder både realkreditudlån med afdragsfrihed, hvor optionen er aktuelt udnyttet, og realkreditudlån med afdragsfrihed, hvor optionen ikke er aktuelt udnyttet.  
Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

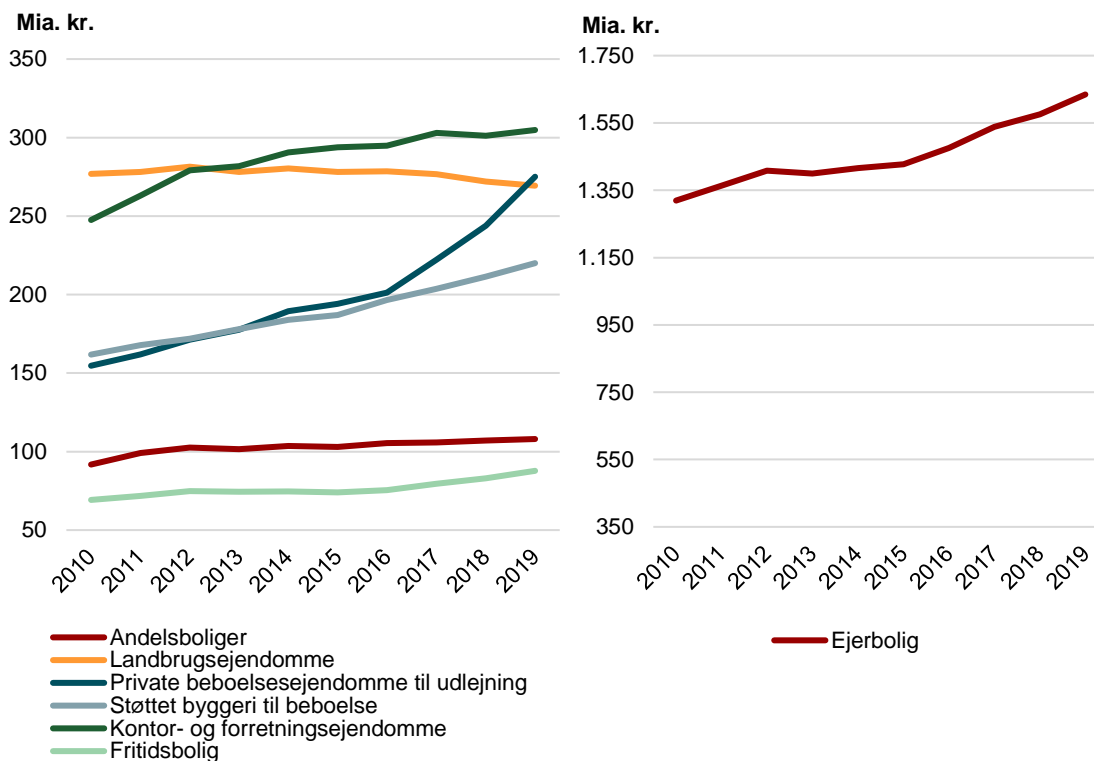
At flere låntagere valgte lån med fast rente skal bl.a. ses i lyset af det historisk lave renteniveau og aftagende rentespænd mellem den korte og lange realkreditrente i 2019, som gjorde det billigt og attraktivt for låntagerne at sikre sig mod fremtidige rentestigninger. Dernæst begrænser retningslinjerne for adgang til risikable lån realkreditinstitutterne i at tildele kunder med høj belåningsgrad og gældsfaktor de mere risikable låntyper, se kapitel 7. Der blev også i 2019, for første gang i Danmark i realkreditens historie, åbnet for muligheden for tiårige konverterbare realkreditlån med en negativ fast rente på -0,5 pct. Denne låntype havde pr. primo marts 2020 en cirkulerende mængde på ca. 1,8 mia.<sup>6</sup>

Realkreditinstitutternes udlån steg i 2019 for størstedelen af ejendoms-kategorierne, jf. figur 9. De eneste undtagelser var landbrugsejendomme samt ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål, hvor udlånet faldt med henholdsvis 1,0 og 0,3 pct. I toppen lå private beboelsesejendomme til udlejning, hvor udlånet steg med 12,8 pct.

<sup>5</sup> Indeks lån indgår ikke i disse beregninger.

<sup>6</sup> Kilde: Nasdaq. Den cirkulerende mængde betegner beløbet af den samlede obligationsudstedelse, som er i omløb.

**Figur 9: Udlån til private og boligudlejningsejendomme i stærk stigning**



Note: Udlån opgøres som realkreditinstitutternes udlån før nedskrivninger opgjort til dagsværdi ultimo perioden. Indeks-lån indgår ikke. Industri- og håndværksejendomme samt ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål indgår ikke i figuren, da realkreditudlånet for begge disse ejendoms-kategorier afrundet lå under 50 mia. kr. i 2019.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

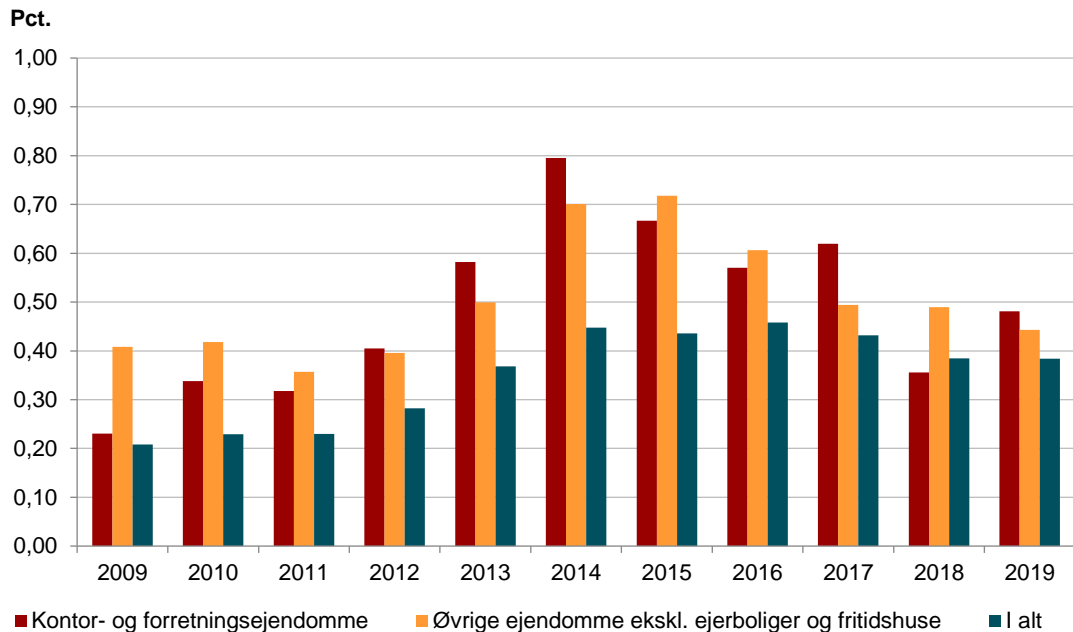
Realkreditudlån til kontor- og forretningsejendomme udgjorde i 2019 størstedelen af udlånet til erhverv, jf. figur 9. Kontor- og forretningsejendomme dækker bl.a. over detailbutikker, restauranter, hoteller, ferielande, kongres- og kursuscentre. Det er alle ejendomme i brancher, som står til at blive hårdt ramt under COVID-19-krisen, og hvor mange har været nødsaget til at holde lukket siden medio marts. Der er risiko for, at flere virksomheder i disse erhverv ikke vil være i stand til at betale deres lejer, så længe udbruddet af COVID-19 og restriktioner på deres virke står på<sup>7</sup>. Fortsætter og breder denne tendens sig, kan det ramme realkreditinstitutterne, da ejerne af ejendommene kan risikere ikke at kunne betale ydelserne på deres lån. Dertil kommer, at visse erhverv, herunder bl.a. beklædningsbutikker, i forvejen har været presset af konkurrence fra e-handel.

Figur 10 viser udviklingen i realkreditsektorens nedskrivningsprocenter for henholdsvis udlån til kontor- og forretningsejendomme, øvrige ejendomme ekskl. ejerboliger og fritidshuse og samlet udlån. Nedskrivningsprocenten på udlån til kontor- og forretningsejendomme har historisk set været højere end for det samlede udlån, men på niveau med udlånet til øvrige ejendomme. Overordnet har nedskrivningsprocenterne fulgt den samme tendens gennem

<sup>7</sup> Regeringen har iværksat en række initiativer, der skal afhjælpe virksomheders tab som følge af COVID-19-krisen, herunder f.eks. også erhverv, der har lejemaal i realkreditfinansierede forretningsejendomme.

perioden. Nedskrivningsprocenten kan stige som konsekvens af COVID-19-krisen, bl.a. som følge af mulige nedlukninger og evt. konkurser af detailbutikker, hoteller og restauranter mv.

**Figur 10: Forholdsvis høje nedskrivninger på kontor- og forretningsejendomme**



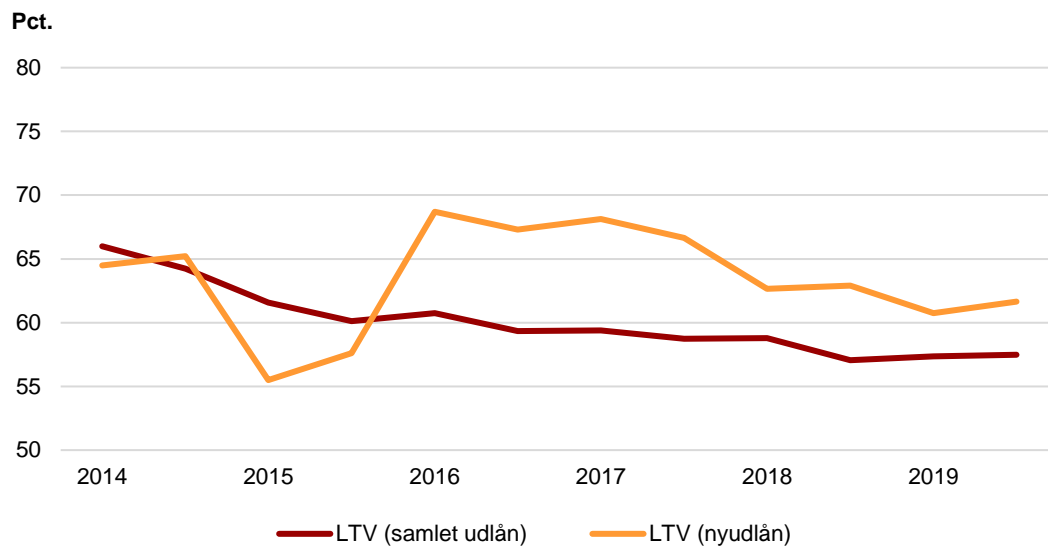
Note: Nedskrivningsprocenten er defineret som årets akkumulerede nedskrivninger ift. realkreditudlån før nedskrivninger. Øvrige ejendomme eksklusive ejerboliger og fritidshuse dækker over realkreditudlån til støttet byggeri til beboelse, andelsboliger, private beboelsesejendomme til udlejning, industri- og håndværksforeningsejendomme, landbrugsejendomme, ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål samt andre ejendomme. I alt inkluderer også realkreditudlån til ejerboliger og fritidshuse.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

### Belåningsgrader

Realkreditinstitutternes belåningsgrad (LTV) udtrykker belåningen i ejendommene ift. ejendommens værdi. For det samlede realkreditudlån har den gennemsnitlige LTV overordnet set været faldende siden 2014, jf. figur 11, som følge af stigende boligpriser og af, at flere vælger lån med afdrag. Den gennemsnitlige LTV for nyudlån har været mere volatil i samme periode, men er siden 2016 faldet med 7 procentpoint, og afstanden til den gennemsnitlige LTV for det samlede udlån er blevet mindre. Ved udgangen af 2019 var den gennemsnitlige LTV for det samlede udlån og nyudlånet på hhv. 57 pct. og 62 pct.

Figur 11: Gennemsnitlig LTV faldt i 2019

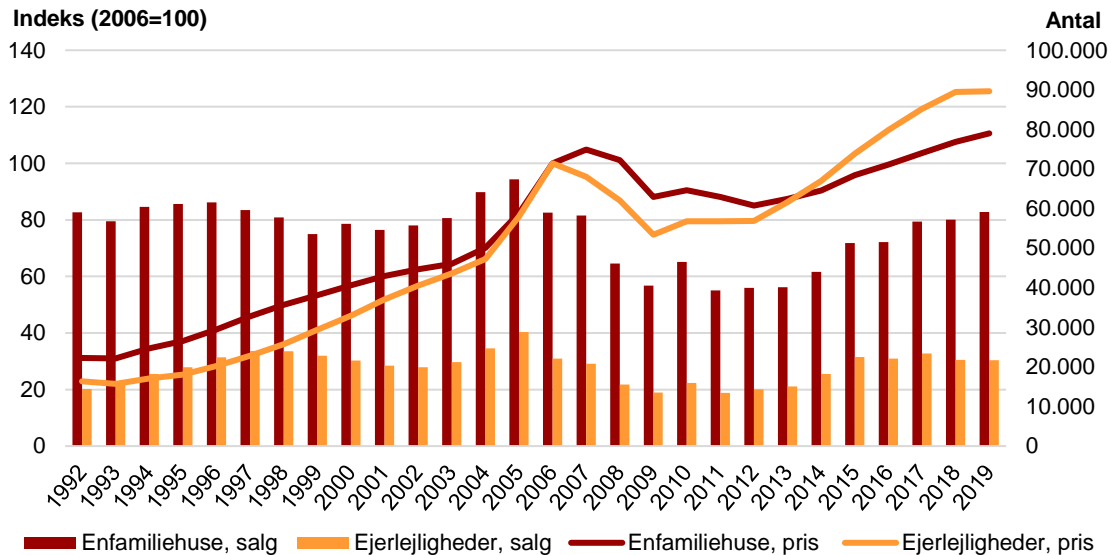


Note: LTV opgøres som et simpelt gennemsnit over realkreditinstitutternes eksponeringsvægtede LTV for udlån.  
Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

## 5. Ejendomsmarkedet

Det lave renteniveau i 2019 faldt også sammen med overordnet stigende ejendomspriser, og antallet af salg steg for enfamiliehuse samt fabriks- og lagerejendomme, jf. figur 12 og 13<sup>8</sup>.

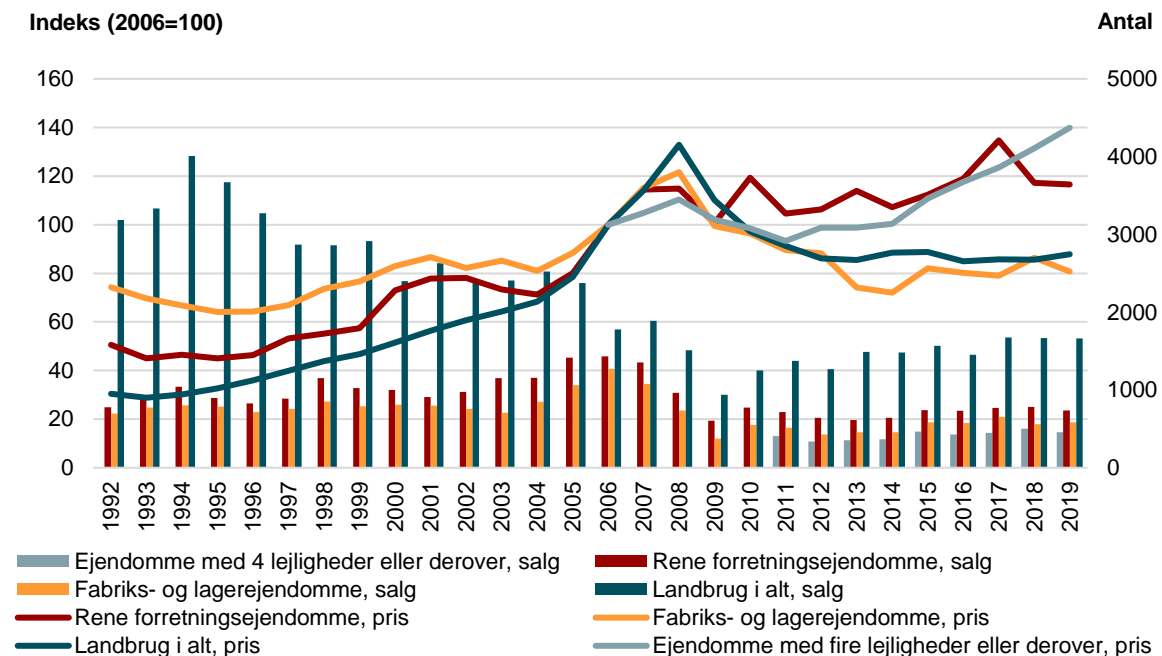
**Figur 12: Priserne på ejerboliger steg**



Note: Antallet af salg dækker over det samlede salg og fremgår af højre akse.

Kilde: Danmarks Statistik.

**Figur 13: Priserne steg for flere udvalgte ejendoms-kategorier**



Note: Prisudviklingen for ejendomme med fire lejligheder eller derover bruges her som et mål for prisudviklingen for boligudlejningsejendomme. Antallet af salg dækker over årlige salg ved prisberegning og fremgår af højre akse.

Kilde: Danmarks Statistik.

<sup>8</sup> Bygger på de udvalgte ejendoms-kategorier, som fremgår af figurene.

Rentestigninger resulterer i højere ydelser på nyudlån og variabelt forrentede lån. Rentestigninger vil dermed alt andet lige påvirke ejendomspriserne negativt. Effekten forstærkes, hvis det sker sammenfaldende med en generel tilbageholdelse af ejendomskøb fra låntagernes side eller en økonomisk tilbagegang, bl.a. som følge af COVID-19.

COVID-19-krisen forventes at medføre et fald i boligpriserne. De Økonomiske Råd offentliggjorde i starten af april en analyse af situationen, hvor de opstillede to scenarier<sup>9</sup>. Heri forventes priserne på enfamiliehuse at falde mellem 8,2 og 11,1 pct. i 2020.

COVID-19-krisen kan også påvirke priserne på øvrige ejendoms kategorier. Det kan eksempelvis ske som følge af lavere forventninger til indtjeningspotentialet genereret gennem bl.a. kontor- og forretningsejendomme.

---

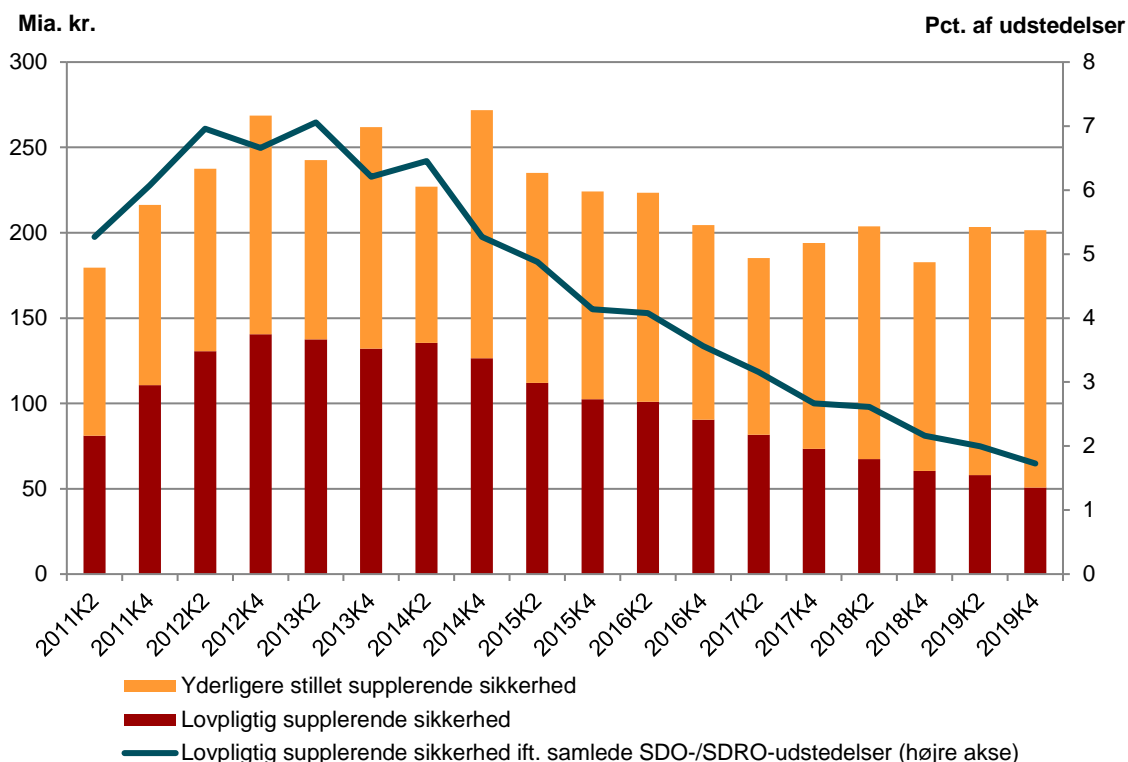
<sup>9</sup> <https://dors.dk/oevrige-publikationer/prognoseopdatering/corona-scenarier-dansk-oekonomi-offentlige-finanser>.

## 6. Supplerende sikkerhed

SDO-lovgivningens krav om supplerende sikkerhed forpligter realkreditinstitutter, der udsteder SDO'er eller SDRO'er (særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer), til at stille kompenserende sikkerhed overfor obligationsejerne, hvis ejendomspriserne falder så meget, at lånegrænsen overskrides.

Gode økonomiske tider med stigende ejendomspriser medfører derfor omvendt et lavere behov for supplerende sikkerhedsstillelse for realkreditinstitutterne ved uændret belåning. Figur 14 viser, at det lovpligtige krav til supplerende sikkerhedsstillelse er aftaget siden ultimo 2012.

**Figur 14: Den lovpligtige supplerende sikkerhedsstillelse faldt**



Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Hvis ejendomspriserne falder betydeligt, kan det enkelte realkreditinstitut være nødt til at indhente finansiering fra markedet for at opfylde kravet til supplerende sikkerhed<sup>10</sup>. Realkreditinstitutterne har typisk en overdækning til lovkravet om supplerende sikkerhed for bl.a. at opnå høj kreditvurdering af obligationerne. Den yderligere supplerende sikkerhed for fjerde kvartal 2019 udgjorde 151 mia. kr. mod 122 mia. kr. samme periode året før.

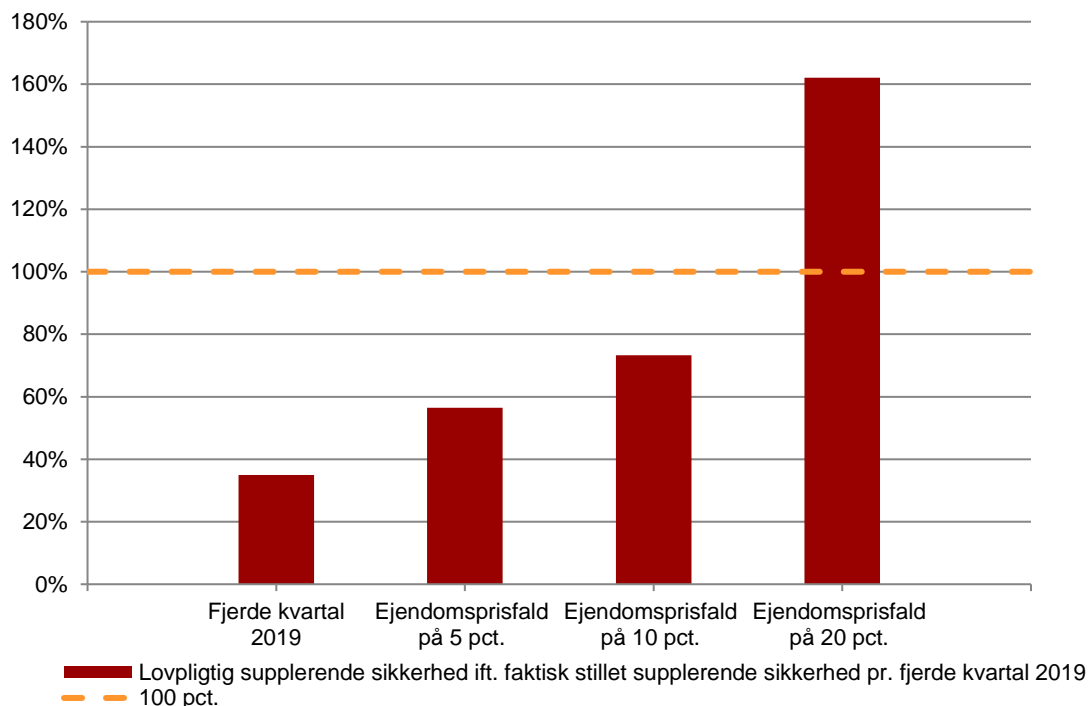
Realkreditinstitutterne stresstester og vurderer årligt virkningen af et ejendomsprisfald på deres lovpligtige supplerende sikkerhedsstillelse. Figur 15 viser, hvilken indflydelse et fald i ejendomspriserne på henholdsvis 5, 10 og 20 pct. forventes at have på realkreditinstitutternes lovpligtige krav om supplerende sikkerhedsstillelse ift. den faktisk stillede supplerende

<sup>10</sup> Kun særligt sikre aktivtyper kan benyttes som supplerende sikkerhed. I praksis er det altovervejende statsobligationer samt eksponeringer på kreditinstitutter inklusive, under visse betingelser, garantier fra kreditinstitutter.



sikkerhed pr. fjerde kvartal 2019, når alle andre faktorer fastholdes. Dette sammenholdes med den samlede supplerende sikkerhed, der blev stillet i fjerde kvartal 2019.

**Figur 15: Realkreditinstitutterne bør kunne imødegå større ejendomsprisfald**



Note: Figuren viser den lovpligtige ift. den faktisk stillede supplerende sikkerhed pr. fjerde kvartal 2019 og den lovpligtige supplerende sikkerhed ift. den faktisk stillede supplerende sikkerhed pr. fjerde kvartal 2019 ved ejendomsprisfald på hhv. 5, 10 og 20 pct., som er estimeret af udvalgte realkreditinstitutter.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

De udvalgte realkreditinstitutter forventer fortsat på sektorniveau at kunne imødegå et ejendomsprisfald på over 10 pct. med deres senest indberettede supplerende sikkerhedsstilling, når alle andre faktorer fastholdes. Et generelt ejendomsprisfald på 20 pct. vil til gengæld medføre, at det lovpligtige krav til supplerende sikkerhed vil være større, end det realkreditinstitutterne som udgangspunkt lå inde med ultimo 2019, jf. figur 15. Det er potentielt en af de største risici for realkreditsektoren. Den danske realkreditmodel er ellers generelt opbygget med det sigte, at andre risici end kreditrisiko, som likviditets- og markedsrisici, ikke påvirker realkreditinstituttet i betydeligt omfang.

## 7. Tilsyn og regulering

Finanstilsynet tilstræber, at tilsyn og regulering løbende er med til at mindske de overordnede risici for realkreditinstitutter, forbrugere og virksomheder samt til at styrke den finansielle stabilitet.

### *Realkrediten får COVID-19-dispensation*

Finanstilsynet har besluttet fra medio marts 2020 at give midlertidig dispensation fra kravet om, at der skal ske indvendig besigtigelse ved realkreditinstitutternes værdiansættelse af primært ejendomme til beboelse. Det sker for at minimere risikoen for smittespredning.

Realkreditinstitutterne kan dermed prisfastsætte boliger og yde lån uden at gå fysisk ind i boligerne, givet at de vurderer, at grundlaget for at vurdere ejendommenes værdi er fyldestgørende. I den kommende periode vil det derfor være tilstrækkeligt med udvendig besigtigelse af ejerboliger. Dispensationen sikrer, at realkreditinstitutterne fortsat kan yde udlån, og er dermed med til at holde hånden under boligmarkedet.

Dispensationen øger risikoen for forkert værdiansættelse af ejendomme, men Finanstilsynet vurderer, at risikoen er begrænset, bl.a. fordi dispensationsadgangen kun er midlertidig. Institutterne vil registrere de sager, hvor de har brugt dispensationsadgangen, og Finanstilsynet vil følge op på disse, hvis det vurderes at være relevant.

### *Tilsynsdiamanten er nu iværksat fuldt ud*

Tilsynsdiamanten for realkreditinstitutter er et tilsynsinstrument, der modvirker overdreven risikotagning for det enkelte realkreditinstitut. Den blev introduceret i 2014 med delvis virkning fra 2018 og fuld virkning fra 2020.

Tilsynsdiamanten for realkreditinstitutter indeholder fem pejlemærker, der bredt begrænser risikoen i realkreditinstitutterne<sup>11</sup>.

1. Begrænsning af **udlånsvækst** (på segmenter) sænker risikoen for, at høj vækst sker på bekostning af kreditkvalitet, og at et realkreditinstitut dermed får dårlige lån på bøgerne.
2. Begrænsning af **låntagers renterisiko**. Kunder med variabelt forrentede lån løber risikoen for, at deres månedlige ydelse stiger markant, når den nye rente skal fastsættes. Institutterne har dermed højere kreditrisiko end ved fastforrentede lån. Samtidig kan en rentestigning ramme mange kunder på samme tid, hvilket udgør en væsentlig koncentrationsrisiko for realkreditinstitutterne. Pejlemærket adresserer denne risiko ved at begrænse andelen af udlånsporteføljen, der er variabelt forrentet (med en rentebindingsperiode på op til to år), og hvor LTV er forholdsvis højt.
3. Begrænsning af **afdragsfrihed for private**. Afdragsfrihed øger kreditrisikoen i realkreditinstitutterne, hvis kunderne ikke benytter afdragsfriheden til at konsolidere sig på anden vis. Det gælder særligt ved høje belåningsgrader, hvor institutterne har den største risiko for tab ved faldende ejendomspriser. Pejlemærket adresserer denne risiko ved at begrænse andelen af udlånsporteføljen med forholdsvis høj LTV, hvor der er afdragsfrihed.

<sup>11</sup> Tilsynsdiamantens pejlemærker med tilhørende grænser fremgår af figur 16.

4. Begrænsning af **lån med kort funding** sikrer en vis robusthed i realkreditsystemet i forhold til situationer, hvor det af forskellige midlertidige årsager måtte vise sig vanskeligt at foretage refinansiering af udløbne obligationer. Den kvartalsvise del af pejlemærket skal begrænse risikoen for refinansieringsproblemer af mere kortvarig karakter, mens den årlige del af pejlemærket sigter mod at begrænse risikoen for mere langvarige udfordringer med at foretage refinansiering af udløbne obligationer. Pejlemærket sikrer dermed, at en refinansieringsauktion med f.eks. lav investorefterspørgsel efter de pågældende obligationer både påvirker realkreditinstitutterne mindre og rammer færre låntagerne.

Tilsynsdiamantens pejlemærke vedrørende refinansieringsrisiko er suppleret af rentetriggeren i realkreditloven. Rentetriggeren gør, at udløbne obligationer kan forlænges med 12 måneder ad gangen, hvis der ikke findes aftagere til alle de nødvendige nye obligationer, der skal refinansiere de udløbne obligationer. Rentetriggeren er en nødløsning i forhold til refinansieringsproblemer.

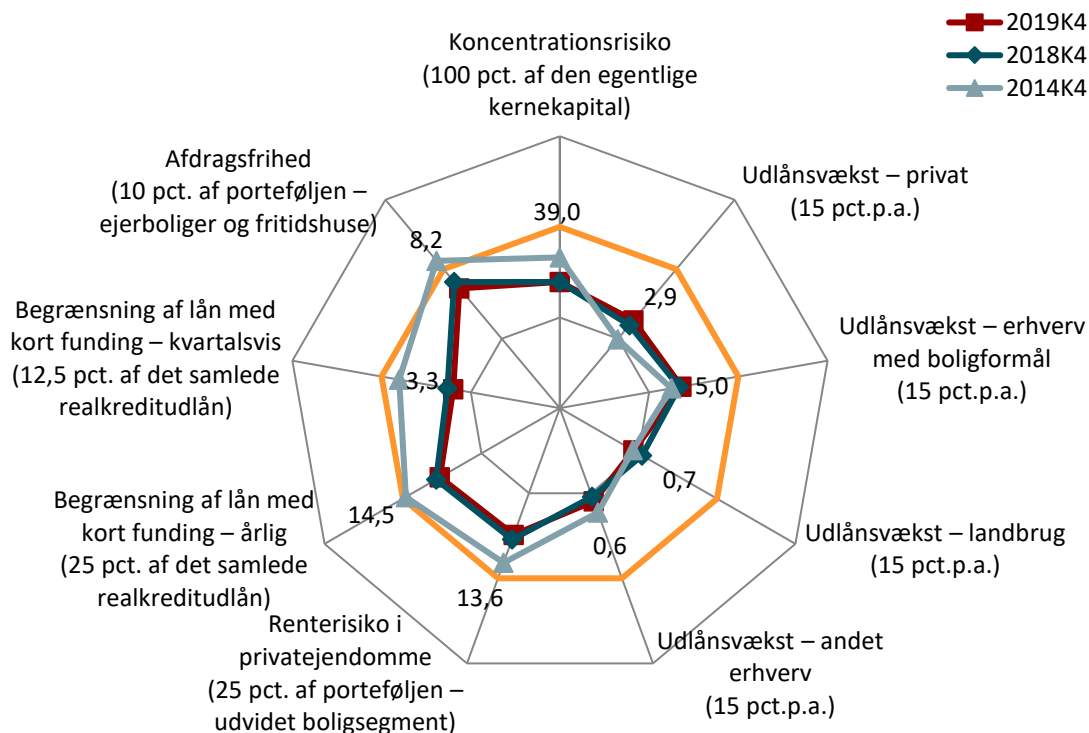
5. Begrænsning af **koncentrationsrisiko** sørger for, at en stor del af realkreditinstituttets eksponeringer ikke er koncentreret på få store kunder, hvilket ellers ville kunne lede til betydelige tab for realkreditinstituttet, hvis blot én stor kunde kom i vanskeligheder.

Realkreditinstitutterne befandt sig i fjerde kvartal 2019 på sektorniveau i høj grad indenfor alle tilsynsdiamantens pejlemærker, jf. figur 16<sup>12</sup>. Realkreditinstitutterne har på sektorniveau siden 2014 rykket sig længere indenfor rammerne, hvad størstedelen af pejlemærkerne angår. Indtil videre har to realkreditinstitutter modtaget en risikooplysning, begge som følge af overskridelse på udlånsvækst.

---

<sup>12</sup>Sektorniveau udregnes som alle realkreditinstitutterne opgjort under ét.

Figur 16: Alle pejlemærker i tilsynsdiamanten overholdes på sektorniveau



Note: Figuren viser, hvor realkreditinstitutterne på sektorniveau i 2014, 2018 og 2019 (henholdsvis det grå, blå og røde bånd) lå i forhold til pejlemærkerne i tilsynsdiamanten (det gule bånd). Pejlemærket for udlånsvækst og lån med kort funding er delt op i underkategorier. Værdierne i figuren tilhører det røde bånd – fjerde kvartal 2019.  
Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

#### Status på god skik-indberetninger – adressering af risikable lån

Retningslinjerne for god skik for boligkredit definerer en række lån som risikable, jf. boks 2. Kreditinstitutter bør som udgangspunkt ikke yde risikable lån til kunder med høj gæld.

## Boks 2: God skik om risikable lån

Nye retningslinjer for god skik for boligkredit trådte i kraft den 1. januar 2018. De pålagde kreditinstitutterne, at de som udgangspunkt ikke skal yde risikable boliglån til husstande med høj gæld.

I henhold til de nye retningslinjer anses et lån som risikabelt, hvis låntageren har en gælds faktor (gæld i forhold til indkomst) over 4 og en belåningsgrad på over 60 pct. samt en af følgende låntyper:

- Lån med variabel rente med kortere rentebinding end 5 år med eller uden afdrag
- Lån med afdragsfrihed og variabel rente med en rentebindingsperiode på 5 år eller mere.

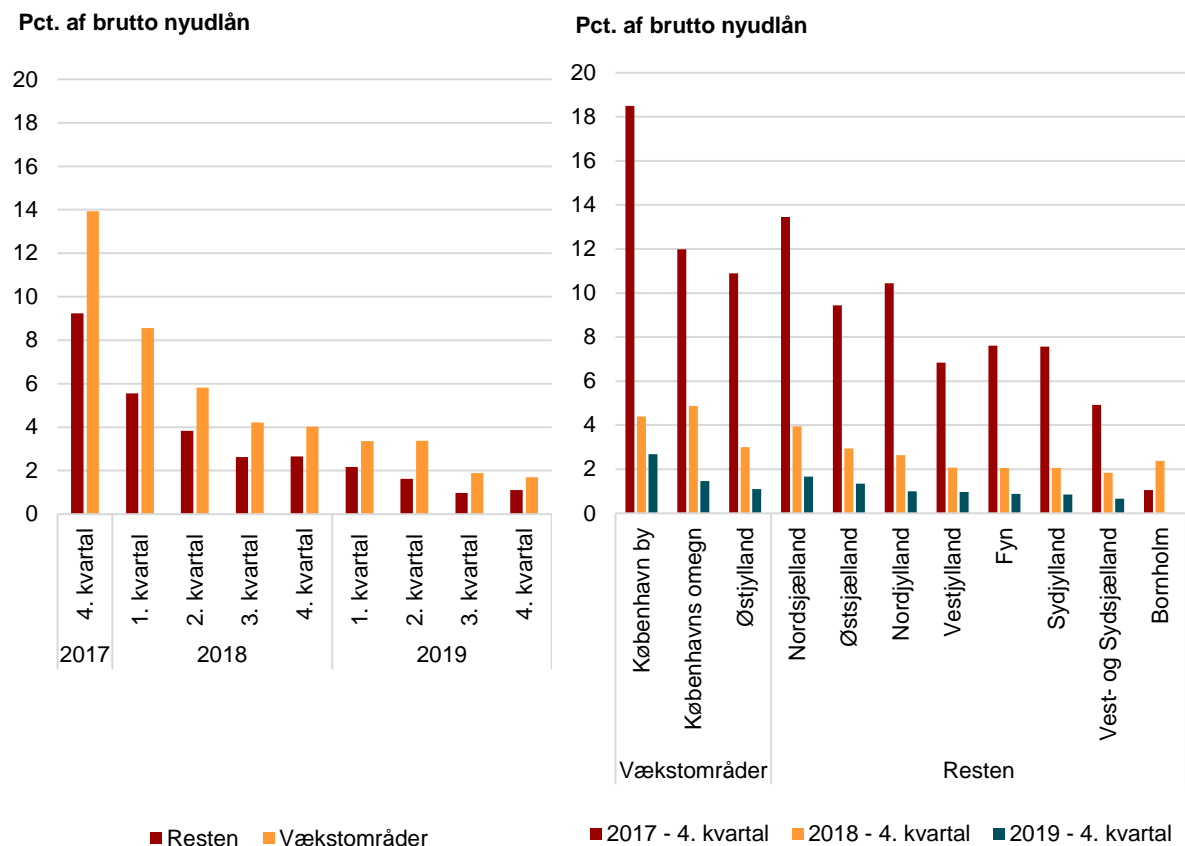
Formålet med de nye retningslinjer er at beskytte husstande med høj gæld, så de kan modstå rentestigninger uden at komme i økonomiske vanskeligheder. Samtidig med offentliggørelsen af de nye retningslinjer bad erhvervsministeren Finanstilsynet monitorere udviklingen i de risikable låntyper. Første indberetning var for referenceperioden fjerde kvartal 2017.

Der kan forsat blive givet risikable udlån, fordi institutterne har mulighed for at fravige retningslinjerne under nærmere angivne undtagelser. En relativ høj andel kan dog også indikere, at institutterne ikke har implementeret retningslinjerne fuldt ud. Finanstilsynet er løbende i dialog med institutter med større andele af risikable lån og vil adressere mangelfuld implementering af reglerne med tilsynsreaktioner.

Finanstilsynet har observeret en fortsat positiv udvikling, hvor andelen af risikable nyudlån i vækstområder faldt til 1,7 pct. i fjerde kvartal 2019 mod 4,0 pct. i fjerde kvartal 2018, jf. figur 17<sup>13</sup>. Udenfor vækstområder faldt andelen fra 2,7 pct. til 1,1 pct. på blot et år. Andelen af risikable lån var i fjerde kvartal 2019 fortsat højere i København by end i de øvrige landsdele. Dog faldt andelen markant på tværs af landsdelene.

<sup>13</sup> Dækker både realkreditlån og pengeinstitutters realkreditlignende lån.

Figur 17: Færre risikable nyudlån



Note: Brutto nyudlån opgøres i henhold til vejledningen om boligudlån for kunder med høj gældsfaktor: <https://www.finanstilsynet.dk/Ansoeg-og-Indberet/Indberetning-for-finansielle-virksomheder/System/KGFS>.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

### Undersøgelse af lån med 30 års afdragsfrihed

De fleste realkreditinstitutter udbyder en ny type boliglån, som væsentligt afviger fra de traditionelle boliglån med op til 10 års afdragsfrihed. Den nye type boliglån giver mulighed for langvarig afdragsfrihed på op til 30 år – for maksimalt 60 pct. af ejendommens værdi – kombineret med variabel rente under visse forudsætninger. En af disse forudsætninger er, at ejendommen ikke falder væsentligt i værdi under lånets løbetid. Sker det, vil instituttet kunne kræve, at kunden alligevel skal afdrage på lånet. De nye lånetyper indebærer flere risici for låntagerne, hvilket skærper forventningerne til realkreditinstitutterne og de banker, der formidler lånene, se boks 3.

### Boks 3: Nye lånetyper

De nye lånetyper indebærer flere risici for låntagerne, og de henvender de sig til en mere afgrænset målgruppe end de almindelige realkreditlån. Låntagers økonomi skal være så robust, at den bl.a. kan:

- håndtere rentestigninger
- tåle, at gælden ikke løbende nedbringes
- tåle, at der alligevel vil skulle afdrages på gælden i løbetiden, hvis LTV ændrer sig drastisk.

Derudover er det vigtigt, at låntager har en plan for, hvordan gælden til sin tid skal tilbagebetales, uden at det medfører en situation, hvor låntager risikerer at stå med en bolig, som vedkommende ikke har råd til at bo i.

Det fordrer, at realkreditinstitutterne og de banker, der formidler lånet, har fokus på, hvilke kunder lånet er egnet til, og særligt på, hvem det ikke er egnet til. Dette skal afspejles i markedsføringen af lånetypen, og vejlednings- og rådgivningsmateriale skal sikre, at låntageren er bevidst om lånets egenskaber og kravene til den pågældendes økonomi.

For lån med lang afdragsfrihed er det en særlig udfordring, at det kan være svært for låntager at forholde sig til en fjern fremtid. Dette kan igen medføre en overoptimisme i forhold til eventuelle fremtidige udfordringer.

Finanstilsynet har igangsat en undersøgelse af, hvilke procedurer realkreditinstitutterne har fulgt, da de udviklede produkterne<sup>14</sup>. Undersøgelsen fokuserer særligt på, om institutterne har fastlagt en målgruppe for produktet og testet, hvordan denne målgruppe vil kunne håndtere evt. økonomisk stress. Det undersøges også, hvordan institutterne vejleder kunderne om lånetypen, både når aftalen indgås og under lånets løbetid. Finanstilsynet vil på den baggrund tilkendegive, hvad der er best practice, når institutterne sælger denne type lån til forbrugerne og for, hvordan de bør behandle kunderne under lånets løbetid.

### Boks 4: Regler for produktgodkendelsesprocedure

Realkredit- og pengeinstitutter skal have procedurer for udvikling af nye produkter. Procedurene skal sikre, at det enkelte institut fastlægger en relevant målgruppe, som det nye produkt er hensigtsmæssigt for, og afdækker, hvem produktet ikke er egnet til. Procedurene skal også sikre, at instituttet tester produktet for at vurdere, hvordan det vil påvirke kunderne i en række scenarier, herunder stress-scenarier. Institutterne skal give evt. distributører oplysninger om målgrupper, så de kan sikre, at produkterne kun distribueres til relevante kunder, og de skal følge produktet, efter at det er markedsført.

<sup>14</sup> Se boks 4 for nærmere regler om produktgodkendelsesprocedurer.

#### *Status på brugen af det overordnede balanceprincip*

Finanstilsynet offentliggjorde i juni 2018 principper for best practice for overholdelse af det overordnede balanceprincip.

I slutningen af 2018 spurgte Finanstilsynet realkreditinstitutterne om, hvordan de efterlevede de nye principper. Finanstilsynet offentliggjorde den 19. december 2019 en opdateret udgave af artiklen fra juni 2018 på baggrund af institutternes besvarelser.

På grundlag af opfølgningen kan Finanstilsynet konstatere, at to ud af seks realkreditinstitutter (herunder en koncern med to realkreditselskaber) aktuelt udnytter frihedsgraderne i det overordnede balanceprincip.

Den opdaterede artikel indeholder følgende tilføjelser:

- Principperne bliver bredt ud til også at gælde i modificeret form for Danmarks Skibskredit og Danske Banks SDO-udstedelser.
- Rammen for udstedelser, hvor det er nødvendigt med derivatilknytning for at mindske ubalancer, bør ikke udgøre mere end 10 pct. af samlede udstedelser.
  - Det gælder kun udstedelser, som finansierer ejendomme beliggende i Danmark.
  - Der kan anlægges en koncerntilgang, hvor der er tale om selskaber, hvor både moder- og datterselskaber udsteder obligationer.
  - Hvis rammen er større end 5 pct., stiller det større krav til ledelsesinvolvering og risikostyring.

Institutterne bør desuden i deres valg af produktudbud eksplicit tage stilling til produktudbuddets konsekvenser for fundingsiden.

#### *Status på covered bonds-direktivet*

Den 18. december 2019 blev to nye stykker EU-regulering vedrørende dækkede obligationer offentliggjort:

- Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2019/2162 af 27. november 2019 om udstedelse af dækkede obligationer og offentligt tilsyn med dækkede obligationer og om ændring af direktiv 2009/65/EF og 2014/59/EU
- Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2019/2160 af 27. november 2019 om ændring af forordning (EU) nr. 575/2013, for så vidt angår eksponeringer i form af dækkede obligationer.

Direktivet fastlægger rammerne for udstedelse af og tilsyn med udstedelsen af dækkede obligationer. Direktivet skal erstatte den tidligere overordnede definition af dækkede obligationer i UCITS-direktivet. Det vil sige, at der fastlægges principper for obligationer, der skal sikre investorernes retsstilling. Det stiller bl.a. krav til egnede aktiver, brug af derivater, likviditet, tilsyn og mærkning af de dækkede obligationer.

Ændringen af forordningen skærper kravene til de dækkede obligationer, der er tillagt særbehandling. Det væsentligste for Danmark er, at der indføres et krav til minimumsoverdækning, og at overvågningsfrekvensen øges for beboelsesejendomme.



Direktivet skal implementeres i dansk ret i det omfang, bestemmelserne ikke allerede er omfattet af den eksisterende lovgivning. Derudover skal niveauet for det nye overdækningskrav fra ændringsforordningen fastsættes og implementeres.

Selve implementeringen tilstræbes på et minimum i form af en samlelov, som skal ændre de relevante bestemmelser i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., lov om finansiel virksomhed, lov om et skibsfinansieringsinstitut og lov om restrukturering og afvikling af visse finansielle virksomheder.

Den danske regulering af dækkede obligationer er i høj grad allerede i overensstemmelse med direktivets krav. Retsgrundlaget vil dog indeholde nogle materielle ændringer, der vil medføre nye krav til de udstedende institutter:

- krav til dækning og overdækning
- indførelse af nyt likviditetskrav til institutterne
- information til investorerne
- værdiansættelse af al fast ejendom til markedsværdi (hvilket er hovedreglen i Danmark i dag).

Herudover vil ændringerne medføre nogle tilpasninger af hovedsagligt formel karakter vedrørende:

- tilladelsesbestemmelser
- koncernintern fælles funding
- generel tilpasning til nye definitioner og oplysningskrav.

Ændringerne drøftes med repræsentanter fra branchen og med Finansiell Stabilitet i løbet af foråret 2020. Lovforslaget skal efter planen i høring i efteråret 2020 og fremsættes februar 2021.

Direktivet skal være implementeret senest den 8. juli 2021 og skal senest finde anvendelse fra den 8. juli 2022. Ændringen af CRR, artikel 129, træder i kraft samtidig med fristen for implementering og anvendelse af direktivet, altså den 8. juli 2022.

## 8. Bilag 1: Realkreditinstitutternes årsregnskaber 2015–2019

	2015	2016	2017	2018	2019	Ændring, 1 år	Ændring, 5 år
<b>Resultatopgørelse</b>	<i>mio. kr.</i>					<i>pct.</i>	
Renteindtægter	86.939	78.223	73.150	69.524	67.766	-2,53	-22,05
Renteudgifter	63.252	54.625	49.236	46.251	43.790	-5,32	-30,77
<b>Nettorenteindtægter</b>	<b>23.686</b>	<b>23.599</b>	<b>23.914</b>	<b>23.274</b>	<b>23.975</b>	<b>3,02</b>	<b>1,22</b>
Udbytte af aktiver mv.	134	173	177	252	217	-13,89	62,14
Gebyrer og provisionsindtægter	3.186	3.013	2.973	2.833	4.409	55,62	38,38
Afgivne gebyrer og provision	5.595	5.542	6.197	6.380	8.946	40,23	59,90
<b>Nettorente- og gebyrindtægter</b>	<b>21.412</b>	<b>21.243</b>	<b>20.866</b>	<b>19.980</b>	<b>19.656</b>	<b>-1,62</b>	<b>-8,20</b>
Udgifter til personale og administration	4.828	5.876	5.561	5.373	5.077	-5,51	5,15
Andre driftsindtægter	105	1.126	1.239	1.995	3.074	54,07	2833,76
Andre driftsudgifter	137	266	202	162	204	26,02	49,00
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver	2.155	176	237	99	284	186,28	-86,82
<b>Basisindtjening</b>	<b>14.396</b>	<b>16.052</b>	<b>16.106</b>	<b>16.340</b>	<b>17.165</b>	<b>5,04</b>	<b>19,23</b>
Kursreguleringer	-	1.132	805	870	916	1.562	
Nedskrivninger på udlån og tilgodehavender mv.	1.868	1.209	874	905	996	10,13	-46,67
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	3.195	3.206	5.134	3.933	3.987	1,38	24,80
<b>Resultat før skat</b>	<b>14.591</b>	<b>18.853</b>	<b>21.236</b>	<b>18.453</b>	<b>21.717</b>	<b>17,69</b>	<b>48,84</b>
Skat	3.098	3.359	3.417	2.980	3.317	11,31	7,09
<b>Årets resultat</b>	<b>11.493</b>	<b>15.494</b>	<b>17.820</b>	<b>15.473</b>	<b>18.400</b>	<b>18,92</b>	<b>60,10</b>

Note: Tallene er baseret på de institutter, der eksisterede i de enkelte år. Tabellen viser udvalgte poster. Realkreditsektoren består i 2019 af Nykredit Realkredit, Realkredit Danmark, Totalkredit, Jyske Realkredit, DLR Kredit, LR Realkredit og Nordea Kredit. I resultat af kapitalandele og egenkapital indgår Totalkredit dobbelt, da det er en del af Nykredit koncern. Resultat af kapitalandele kan i hovedsagen henføres til datterselskaber i Nykredit Realkredit: Totalkredit og Nykredit Bank. Datterselskaberne indgår med deres nettoindtjening. Det betyder, at der i den del af resultatet, som kan henføres til Totalkredit, indgår såvel bidragsindtægter som udgifter til pengeinstitutter i forbindelse med formidling og administration for realkreditinstituttet. I Nykredit Bank er nettoresultatet også påvirket af realkreditforretningen og kunderelationer i denne, f.eks. værdireguleringer af renteswapaftaler indgået til afdækning af kunders renterisiko.  
Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

	2015	2016	2017	2018	2019	Ændring, 1 år	Ændring, 5 år
<b>Balanceposter</b>	<i>mio. kr.</i>					<i>pct.</i>	
Kassebeholdning og anfordringstilgodehavender hos centralbanker	1.915	853	898	809	295	-63,57	-84,60
Tilgodehavende hos kreditinstitutter og centralbanker	731.966	793.107	851.461	844.379	1.099.373	30,20	50,19
Udlån	2.652.662	2.720.556	2.819.304	2.883.600	2.991.737	3,75	12,78
<i>Udlån ex. repo</i>	2.652.662	2.720.556	2.819.304	2.883.600	2.991.737	3,75	12,78
Obligationer	199.649	204.058	205.372	167.003	211.208	26,47	5,79
Aktier mv.	5.021	5.630	6.095	6.961	6.716	-3,52	33,75
Kapitalandele i associerede virksomheder	155	161	162	54	49	-9,80	-68,63
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	36.251	39.303	47.360	49.851	59.260	18,88	63,47
Aktiver tilknyttet puljeordninger	-	-	-	-	-		
Immaterielle aktiver	220	202	201	257	307	19,50	39,60
Grunde og bygninger	516	523	545	141	795	462,60	54,09
Øvrige materielle aktiver	218	166	112	113	159	40,23	-27,26
Skatteaktiver	119	172	605	387	273	-29,58	129,57
Aktiver i midlertidig besiddelse	1.070	1.102	721	667	208	-68,85	-80,57
Andre aktiver	17.154	14.976	12.594	10.174	12.379	21,68	-27,84
Periodeafgrænsningsposter	255	273	334	424	464	9,52	81,89
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.647.170</b>	<b>3.781.081</b>	<b>3.945.763</b>	<b>3.964.820</b>	<b>4.383.223</b>	<b>10,55</b>	<b>20,18</b>
Gæld til kreditinstitutter og centralbanker	665.453	676.904	711.303	727.340	857.165	17,85	28,81
Indlån	-	-	-	10.500	11.950	13,81	
<i>Indlån ex. repo</i>	-	-	-	-	-		
Udstedte obligationer	2.749.817	2.859.033	2.971.770	2.970.099	3.248.851	9,39	18,15
Øvrige forpligtelser	427	-	8.501	3	3	17,18	-99,24
Periodeafgrænsningsposter	26	45	39	26	36	40,29	41,68
<b>Gæld i alt</b>	<b>3.452.839</b>	<b>3.569.879</b>	<b>3.720.646</b>	<b>3.734.095</b>	<b>4.142.826</b>	<b>10,95</b>	<b>19,98</b>
Hensatte forpligtelser	620	508	674	513	745	45,08	20,09
Efterstillede kapitalindskud	12.907	19.278	15.792	15.861	16.516	4,13	27,96
Egenkapital	180.804	191.416	208.651	214.350	223.136	4,10	23,41
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.647.170</b>	<b>3.781.081</b>	<b>3.945.763</b>	<b>3.964.820</b>	<b>4.383.223</b>	<b>10,55</b>	<b>20,18</b>

Note: Tallene er baseret på de institutter, der eksisterede i de enkelte år. Tabellen viser udvalgte poster. Realkreditsektoren består i 2019 af Nykredit Realkredit, Realkredit Danmark, Totalkredit, Jyske Realkredit, DLR Kredit, LR Realkredit og Nordea Kredit. I resultat af kapitalandele og egenkapital indgår Totalkredit dobbelt, da det er en del af Nykredit koncern. Resultat af kapitalandele kan i hovedsagen henføres til datterselskaber i Nykredit Realkredit: Totalkredit og Nykredit Bank. Datterselskaberne indgår med deres nettoindtjening. Det betyder, at der i den del af resultatet, som kan henføres til Totalkredit, indgår såvel bidragsindtægter som udgifter til pengeinstitutter i forbindelse med formidling og administration for realkreditinstituttet. I Nykredit Bank er nettoresultatet også påvirket af realkreditforretningen og kunderelationer i denne, f.eks. værdireguleringer af renteswapaftaler indgået til afdækning af kunders renterisiko. Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

9. Bilag 2: Realkreditinstitutternes nøgletal 2015–2019

	2015	2016	2017	2018	2019
	<i>pct.</i>				
<b>Kapitalprocent</b>	23,09	23,57	23,46	23,66	22,87
<b>Kernekapitalprocent</b>	21,47	21,75	21,64	21,92	21,09
<b>Egentlig kernekapitalprocent</b>	20,92	20,72	20,80	21,09	20,31
<b>Egenkapitalens forrentning før skat</b>	8,07	9,85	10,18	8,61	9,73
<b>Egenkapitalens forrentning efter skat</b>	6,36	8,09	8,54	7,22	8,25
<b>Indtjening pr. omkostningskrone (kr.)</b>	2,62	3,35	4,08	4,16	4,19
<b>Akkumuleret nedskrivningsprocent</b>	0,44	0,43	0,38	0,36	0,34
<b>Periodens nedskrivningsprocent</b>	0,08	0,04	0,03	0,04	0,04
<b>Udlån i forhold til egenkapital (forhold)</b>	14,67	14,21	13,51	13,45	13,41
<b>Samlede risikoeksponeringer (mia. kr.)</b>	815	864	909	929	1.003

Note: Tabellen viser udvalgte poster. Tallene er baseret på de institutter, der eksisterede i de enkelte år.  
 Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.