

Realkreditinstitutter

Markedsudvikling 2013

Indholdsfortegnelse

Indhold

Markedsudviklingen i 2013 for Realkreditinstitutter	3
1. Sammenfatning	3
2. Hovedtendenser i realkreditinstitutternes årsregnskaber	4
<i>Udvalgte nøgletal</i>	6
<i>Basisindtjening</i>	6
<i>Kapitaloverdækning</i>	9
3. Risici	11
<i>Rentetilpasningslån</i>	11
<i>Afdragsfrihed</i>	14
<i>Supplerende sikkerhedsstillelse</i>	14
<i>Refinansieringsloven</i>	15
4. Om statistikken.....	17
5. Appendiks.....	18

Markedsudviklingen i 2013 for Realkreditinstitutter

1. Sammenfatning

Realkreditinstitutternes resultat før skat i 2013 viser et fald til 8,2 mia. kr. mod 9,0 mia. kr. i 2012. Faldet kan især henføres til en negativ udvikling i nettoebyrindtægterne og til øgede nedskrivninger, mens nettorenteindtægterne er steget.

Nettoebyrindtægterne er således faldet fra -1,6 mia. kr. i 2012 til -2,4 mia. kr. i 2013. Udviklingen kan henføres til et fald i realkreditinstitutternes gebyr- og provisionsindtægter på grund af en lavere refinansieringsaktivitet i 2013.

Samtidig er nedskrivningerne steget med 22,7 pct. fra et niveau på 3,9 mia. kr. i 2012 til 4,8 mia. kr. i 2013.

Endelig er nettorenteindtægterne steget fra 20,3 mia. kr. i 2012 til 21,0 mia. kr. i 2013 primært som følge af forhøjede bidragssatser.

Realkreditlån med afdragsfrihed udviser et begrænset fald fra 54,5 pct. af det samlede udlån i 2012 til 54,2 pct. i 2013, men er således fortsat den dominerende lånetype. Ud af den samlede mængde af afdragsfrie lån er 78 pct. med rentetilpasning.

Omkring 65 pct. af realkreditinstitutternes samlede udlån er rentetilpasningslån, mens yderligere 8 pct. er variabelt forrentede lån med renteloft. De senere års tendens til at flere vælger variabelt forrentede lån med en længere rentebinding er fortsat i 2013, flertallet svarende til 65 pct. af de variabelt forrentede lån er dog fortsat med en løbetid op til og med 1 år.

Ved udgangen af 2013 havde realkreditinstitutter med en SDO/SDRO godkendelse stillet lovpligtig supplerende sikkerhed på 132 mia. kr. Hertil kommer 130 mia. kr. i yderligere supplerende sikkerhed.

1. april 2014 trådte første del af refinansieringsloven i kraft. Loven regulerer den situation, hvor en refinansieringsauktion fejler, eller hvor auktionen medfører rentestigninger på mere end 5 procent point fra seneste refinansiering. Ved en fejlslagen auktion bliver obligationerne forlænget med 12 måneder ad gangen, indtil der igen er aftagere. Ved en rentestigning forlænges obligationerne ligeledes i 12 måneder, og renten fastsættes som den effektive rente ved den seneste refinansiering tillagt 5 procent point.

2. Hovedtendenser i realkreditinstitutternes årsregnskaber

Realkreditinstitutterne fik i 2013 et positivt nettoresultat efter skat på 6,4 mia. kr. svarende til et fald på 8,2 pct. i forhold til 2012, jf. tabel 1. Faldet kan hovedsageligt henføres til en stigning i nedskrivningerne på 22,7 pct. samt faldende netto gebyrindtægter, mens netto-renteindtægterne er steget.

Tabel 1: Realkreditinstitutternes årsregnskaber 2009-2013

Mio. kr.	2009	2010	2011	2012	2013	Ændring	
						2009-2013	2012-2013
Resultat poster (uddrag)							
Netto renteindtægter	18.583	17.589	17.353	20.273	20.974	3,1%	3,5%
Udbytte af aktier mv.	90	69	74	115	240	27,8%	108,7%
Netto gebyrindtægter	-1.299	-1.526	-1.884	-1.636	-2.374	-16,3%	-45,1%
Netto rente- og gebyrindtægter	17.374	16.133	15.543	18.752	18.839	2,0%	0,5%
Kursreguleringer	3.407	-1.222	-2.761	-952	-620	-	34,9%
Udgifter til personale og adm.	5.243	5.064	5.131	4.860	5.008	-1,1%	3,0%
Nedskrivninger på udlån m.v.	4.599	2.431	2.841	3.922	4.811	1,1%	22,7%
Resultat af kapitalandele	-3.403	2.640	650	668	685	-	2,5%
Resultat før skat	7.023	9.542	4.812	9.002	8.190	3,9%	-9,0%
Skat	2.154	1.714	884	1.998	1.758	-5,0%	-12,0%
Årets resultat	4.870	7.827	3.929	7.004	6.433	7,2%	-8,2%
Balance poster (uddrag)							
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	542.598	585.169	623.011	677.770	714.365	7,1%	5,4%
Udlån	2.327.574	2.409.608	2.501.477	2.587.598	2.589.292	2,7%	0,1%
Obligationer	164.265	175.771	188.376	177.186	195.020	4,4%	10,1%
Aktier m.v.	5.015	5.705	4.265	4.120	3.831	-6,5%	-7,0%
Gæld til kreditinstitutter	612.182	633.018	663.536	660.380	669.549	2,3%	1,4%
Udstedte obligationer	2.249.942	2.362.252	2.473.733	2.609.150	2.664.798	4,3%	2,1%
Efterstillede kapitalindskud	26.646	23.294	23.954	19.392	16.914	-10,7%	-12,8%
Egenkapital	138.815	146.719	150.429	158.140	162.521	4,0%	2,8%
Balance	3.101.744	3.239.355	3.387.676	3.512.976	3.565.792	3,5%	1,5%

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

De samlede netto renteindtægter er steget 3,5 pct. fra 20,3 mia. kr. i 2012 til 21,0 mia. kr. i 2013. Stigningen kan henføres til en forøgelse af bidragsindtægterne på 15 pct., mens øvrige renteindtægter er faldet. Udviklingen svarer dermed til tidligere år, hvor stigende bidragsindtægter er blevet modsvaret af et fald i de øvrige renteindtægter. De samlede netto-renteindtægter i procent af udlånet er i 2013 på samme niveau som i 2009, jf. figur 1.

Realkreditinstitutterne er netto provisionsafgivere, da kunderne oftest optager realkreditlån gennem pengeinstitutterne, som foretager en vis administration for realkreditinstituttet. Realkreditinstitutterne havde i 2013 nettogebyrindtægter på 2,4 mia. kr. mod 1,6 mia. kr. i 2012. Stigningen kan henføres til, at gebyr- og provisionsindtægterne er faldet, mens omkostningerne ligger på et nogenlunde stabilt niveau. Stigningen afspejler samtidig en lavere refinansieringsaktivitet i 2013 end i 2012.

Samlet steg netto rente- og gebyrindtægter med 0,5 pct. i 2013 i forhold til 2012, en stigning der er drevet af, at netto renteindtægterne og udbytte af aktier er steget lidt mere end netto gebyrindtægterne.

Kursreguleringer udgør et tab på 0,6 mia. kr. mod et tab på 1,0 mia. kr. forrige år. Forbedringen kan bl.a. henføres til kursgevinster på obligationsbeholdningerne.

Figur 1: Udviklingen i netto renteindtægter samt bidragsindtægter 2007-2013.



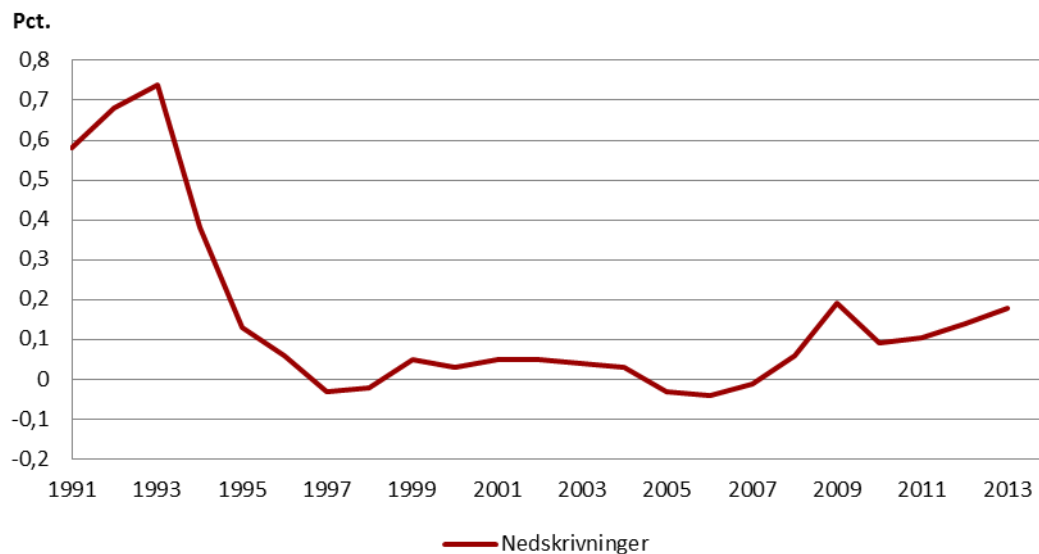
Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

Resultat af kapitalandele (dvs. datterselskaber og kapitalinteresser) steg med 2,5 pct. fra 0,67 mia. kr. i 2012 til 0,69 mia. kr. i 2013. Stigningen kan især tilskrives et enkelt realkreditinstitut, hvor resultatet af kapitalandele er en betydelig andel af sektorens resultat.

Realkreditinstitutternes samlede balance udgjorde 3.566 mia. kr. ultimo 2013 svarende til en vækst på 1,5 pct. sammenlignet med året før. Egenkapitalen steg 2,8 pct. fra et niveau på 158 mia. kr. i 2012 til 163 mia. kr. ultimo 2013.

Nedskrivningerne var i 2013 på 4,8 mia. kr. svarende til en stigning på 22,7 pct. eller 0,9 mia. kr. i forhold til 2012. Årets nedskrivningsprocent er på 0,18 pct. af det samlede udlån mod 0,15 pct. i 2012, jf. figur 2. Stigningen i nedskrivninger kan især henføres til et enkelt institut, der i 2013 har øget sine gruppevis nedskrivninger.

Figur 2: Realkreditinstitutternes nedskrivningsprocent, 1991-2013



Kilde: Årsrapporter og indberetninger til Finanstilsynet.

Udvalgte nøgletal

Solvens- og kernekapitalprocenterne er begge steget med 0,2 procent point fra ultimo 2012 til ultimo 2013, jf. tabel 2. Dette skyldes primært en stigning i kapitalgrundlaget og i kernekapitalen efter fradrag.

Tabel 2: Udvalgte nøgletal 2008-2013

Pct.	2009	2010	2011	2012	2013
Indtjening pr. omkostningskrone	1,67	2,17	1,55	1,94	1,76
Egenkapitalforrentning før skat	5,16	6,69	3,25	5,84	5,09
Solvensprocent	20,37	19,95	18,87	19,36	19,55
Kernekapitalprocent	19,80	19,59	18,52	18,92	19,13

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

Realkreditinstitutternes indtjening pr. omkostningskrone (dvs. antal tjente kroner for hver krone, der er brugt) er faldet fra 1,94 kr. i 2012 til 1,76 kr. i 2013. Egenkapitalforrentning før skat (dvs. resultatet før skat i forhold til egenkapitalen) er tilsvarende faldet fra et niveau på 5,8 pct. i 2012 til et lavere niveau i 2013 på 5,1 pct. Faldet skyldes, at årets resultat er lavere end det foregående år.

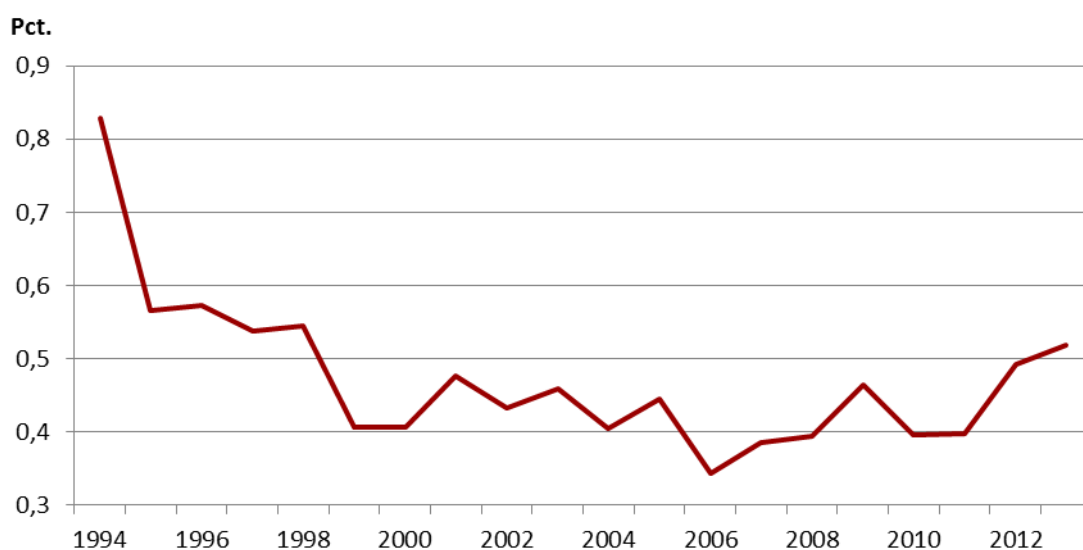
Basisindtjening

Basisindtjeningen er realkreditinstitutternes resultat før nedskrivninger, kursreguleringer og resultat af kapitalinteresser. Basisindtjeningen skal gerne kunne dække de forventede tab på udlånsvirksomheden, således at det kun er større uventede tab, der skal absorberes af egenkapitalen.

Realkreditinstitutter er generelt kendetegnet ved at have en lavere basisindtjening i forhold til udlån end pengeinstitutter. Dette skal ses i lyset af, at kredittab i realkreditinstitutter historisk er lavere end kredittab i pengeinstitutter, f.eks. har nedskrivningerne i realkreditinstitutterne over de sidste 20 år ligget med et simpelt gennemsnit på 0,07 pct. af det samlede udlån mod et 20 årigt gennemsnit på 0,7 pct. i pengeinstitutterne.

Figur 3 viser et simpelt gennemsnit af realkreditinstitutternes basisindtjening over de sidste 20 år målt i forhold til udlånet. Basisindtjeningen i forhold til udlån var faldende gennem 90'erne, for at finde et mere stabilt niveau omkring 0,4-0,5 pct. i starten af 2000 (LR Realkredit fra regnet). I 2013 er realkreditinstitutternes basisindtjening i forhold til udlån steget til 0,52 pct. mod 0,49 pct. i 2012.

Figur 3: Basisindtjeningen ift. udlån, 1994- 2013.



Anm: Basisindtjeningen indeholder alle resultatposter bortset fra nedskrivninger på udlån, kursreguleringer og resultat af kapitalinteresser. LR Realkredit lå i 90'erne med en meget høj basisindtjening ift. udlån og er ikke medregnet i gennemsnittet.

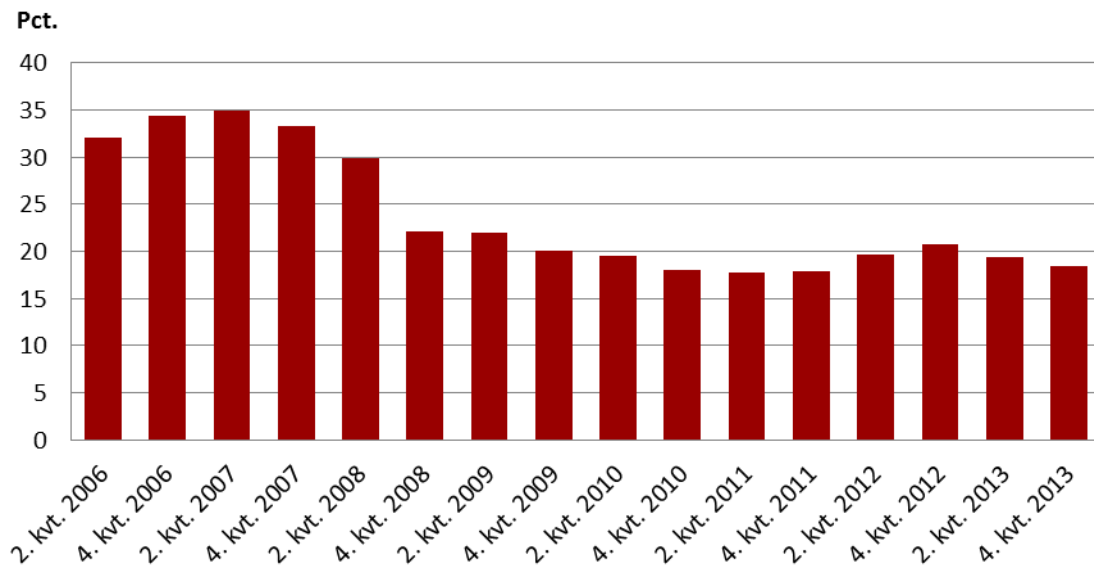
Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

Coverage ratio

Coverage ratio er et mål for omfanget af nedskrivninger på de dårlige lån. Nøgletallet beregnes som de samlede akkumulerede nedskrivninger (på individuelt vurderede udlån) sat i forhold til den del af udlånsporteføljen, hvorpå der er foretaget nedskrivninger. Jo større coverage ratio des større dækning i form af nedskrivninger på de dårlige lån.

Realkreditinstitutterne har ultimo 2013 en coverage ratio på 18,5 pct. mod 20,7 pct. ved udgangen af forrige år, jf. figur 4. Faldet skyldes, at omfanget af udlån, hvorpå der er taget nedskrivninger, er steget mere end selve nedskrivningerne.

Figur 4: Coverage ratio for realkreditinstitutterne

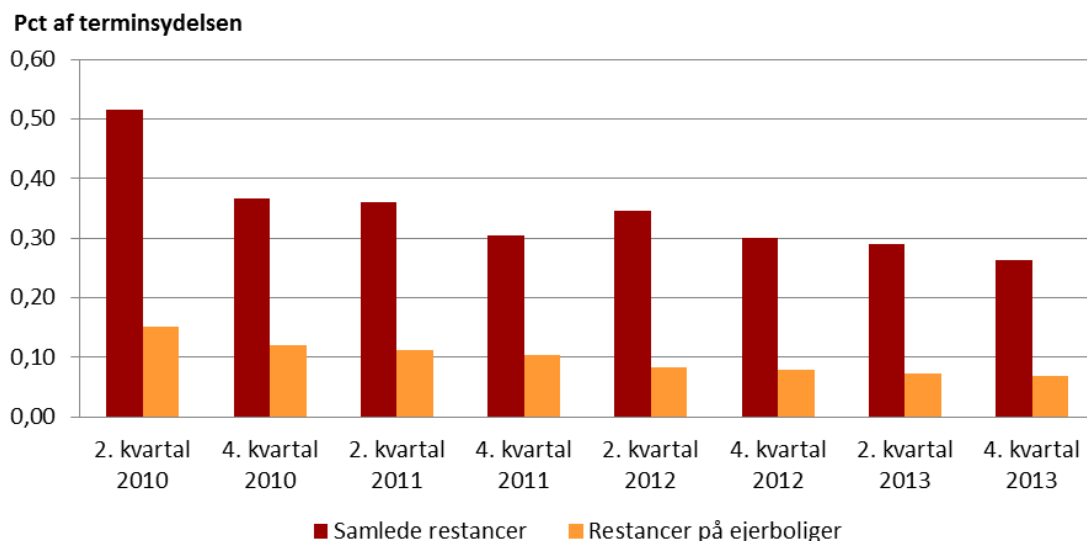


Anm: Niveauskiftet i coverage ratio i 2008 kan henføres til, at volumen af nedskrivningseksponeeringer blev øget markant i løbet af 2008.

Kilde: Finanstilsynet

Derimod er omfanget af restancer (dvs. låneydelser der ikke er betalt rettidigt) faldet fra 0,30 pct. af de samlede terminsydelser i 2012 til 0,26 pct. i 2013, jf. figur 5. Når omfanget af udlån, hvorpå der er nedskrevet, stiger, mens omfanget af restancer falder, skal det ses i lyset af, at der også foretages nedskrivninger på lån, som ikke har aktuelle restancer.

Figur 5: Udviklingen i realkreditinstitutternes restancer i forhold til terminsydelser



Anm: Restancen opgøres som summen af restancerne i 3½ måneder, 6½ måneder og 12½ måneder.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

Kapitaloverdækning

Realkreditinstitutternes modstandskraft over for kredittab kan måles i forhold til kapitalens overdækning. Overdækningen måles som forskellen mellem institutternes kapitalgrundlag¹ og deres kapitalbehov (solvensbehovet), begge sat ift. den samlede risikoeksponering. Ved udgangen af 2013 havde realkreditinstitutterne en gennemsnitlig overdækning på 11,6 procent point i forhold til minimumskapitalkravet på 8,0 pct. af de risikovægtede aktiver og en overdækning på 9,2 procent point i forhold til institutternes solvensbehov, jf. tabel 3. Dette er en stigning i forhold til 8 pct. kravet, mens en faldende overdækning i forhold til solvensbehovet skyldes en generel stigning i realkreditinstitutternes solvensbehov.

Tabel 3: Kapitaloverdækning

<i>Pct. point</i>	2009	2010	2011	2012	2013
Kapitaloverdækning ift. 8 pct. kravet	12,4	12,0	10,9	11,4	11,6
Kapitaloverdækning ift. solvensbehovet	9,6	9,7	8,7	9,8	9,2
Overdækning ift. udlån og garantier (pct.)	3,1	3,2	3,0	3,2	3,0

Anm: Kapitaloverdækningen er beregnet som et vægtet gennemsnit. Overdækning ift. udlån og garantier (før nedskrivninger) er overdækningen ift. institutternes solvensbehov.

Kilde: Finanstilsynet

Ved udgangen af 2013 kunne realkreditinstitutterne tåle at tabe 3,0 pct. af deres udlån og garantier, før kapitaloverdækningen i forhold til solvensbehovet er gået tabt.

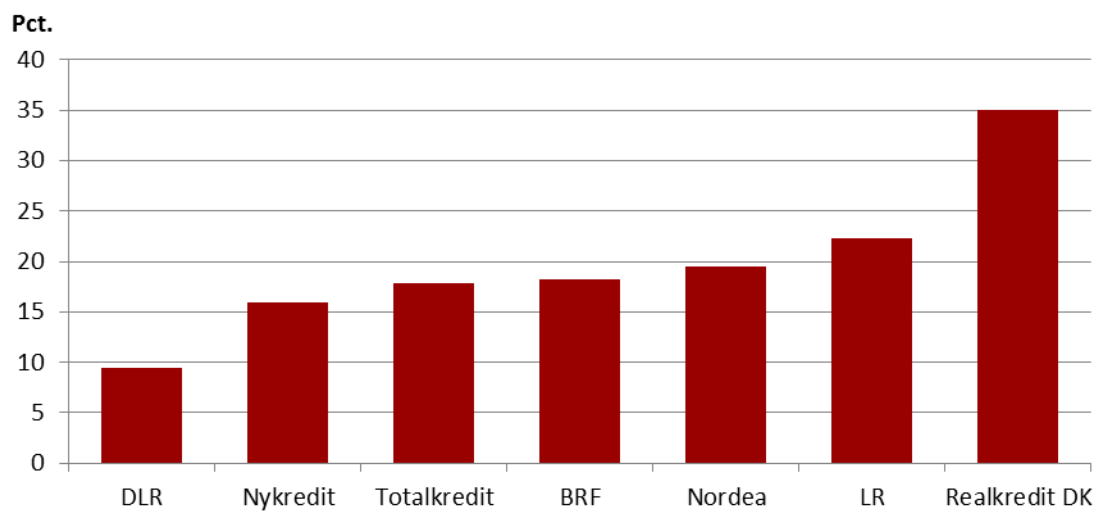
Realkreditinstitutternes kapitaloverdækning kan måles på flere måder, og med indførelsen af den nye regulering CRR/CRD IV er der kommet nye krav til kapitalniveau og kapital sammensætning. Minimumskapitalkravet til den egentlige kernekapital bliver med de nye regler 4,5 pct. af den samlede risikoeksponering. Op til minimumskapitalkravet på 8 pct. af den samlede risikoeksponering kan der "fyldes op" med såvel hybrid kernekapital og supplerende lånekapital.² Hertil lægges det individuelle solvensbehov (søjle II tillæg), der som udgangspunkt også vil skulle opfyldes med egentlig kernekapital. Derudover kommer der krav til den egentlige kernekapital i form af en kapitalbevaringsbuffer på 2,5 pct. fuldt indfaset og en SIFI-buffer i intervallet 1-3 pct. fuldt indfases.

De danske realkreditinstitutter er generelt kendetegnet ved relativt høje niveauer af egentlig kernekapital, jf. figur 6, mens de i mindre grad har øvrige kapitalelementer. Samtlige realkreditinstitutter har i 2013 egentlig kernekapital nok til at kunne opfylde minimumskapitalkravet på 4,5 pct., en kapitalbevaringsbufferen på 2,5 pct. samt opfylde søjle II tillægget med egentlig kernekapital.

¹ Realkreditinstitutternes kapitalgrundlag består af egentlige kernekapital, hybrid kernekapital og supplerende kernekapital.

² For nærmere information om de nye kapitalkrav se markedsudviklingsartiklen for realkreditinstitutter i 2012.

Figur 6: Egentlig kernekapital ift. risikovægtede aktiver fordelt på realkreditinstitutter, ultimo 2013



Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

3. Risici

De senere års udvikling på realkreditområdet og i økonomien generelt stiller fortsat institutterne over for en række udfordringer. Dels realkreditinstitutternes store beholdning af rentetilpasningslån, hvilket medfører en øget kreditrisiko relateret til rentestigninger. Dels kan kravet om supplerende sikkerhedsstillelse på baggrund af SDO-lovgivningen stille større krav til fremskaffelse af midler til brug for supplerende sikkerhedsstillelse, især i perioder med faldende ejendomspriser.

Endelig er afhængigheden, størrelsen og hyppigheden af refinansieringsauktioner en potentiel risiko, når større mængder af refinansieringsobligationer skal sælges. En udbredelse af refinansieringstidspunkterne til en mere jævn fordeling henover året vil gøre realkreditsystemet mere robust og stabilt i forhold til, at der skulle opstå problemer med refinansieringen i eksempelvis en periode med finansielle vanskeligheder.

Refinansieringsloven skaber klarhed over den situation, hvor refinansieringsauktionen fejler, eller hvor der siden seneste auktion har været en markant stigning i renten. Refinansieringsloven vil blive fulgt op af yderligere tiltag som en tilsynsdiamant for realkreditinstitutter, der kan medvirke til, at institutterne ikke havner i en situation, hvor refinansieringsloven bliver nødvendig.

Rentetilpasningslån

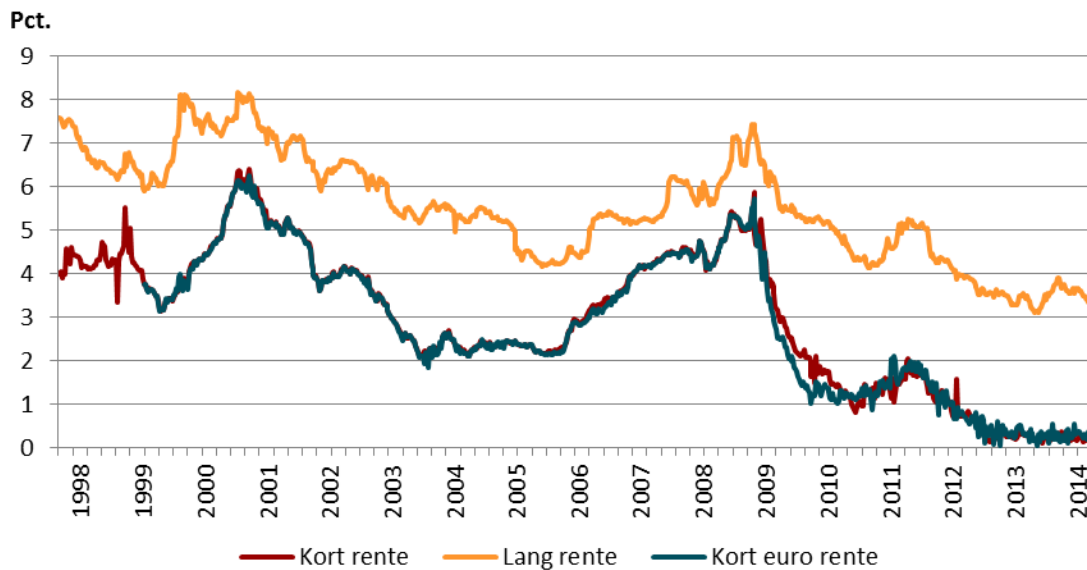
Rentetilpasningslåne blev introduceret i 1996. Lånenes kendetegn er, at renten på lånet tilpasses jævnlige ved, at obligationerne bag lånet erstattes af nye obligationer ved refinansieringsauktionerne³. Det vil sige, at renten på de nye obligationer fastsætter renten i perioden frem til næste refinansieringsauktion. Denne rentetilpasning kan ske med forskellige tidsintervaller, f.eks. 1, 3, 5 eller 10 års mellemrum.

Den umiddelbare økonomiske fordel for låntagere ved at vælge rentetilpasningslån er, at renten typisk er lavere end renten på fastforrentet lån. På grund af den lave korte rente siden ultimo 2008, jf. figur 7, har mange låntagere valgt rentetilpasningslån frem for et fastforrentet lån. Omvendt kender låntagere så ikke lånets fremtidige ydelse, idet renten kan ændre sig, når lånet skal refinansieres med de aftalte mellemrum. Låntagere, som ikke er tilstrækkeligt økonomisk robuste, vil derfor kunne få vanskeligheder med at tilbagebetale den nye ydelse.

For et realkreditinstitut vil en stor beholdning af rentetilpasningslån give en øget kreditrisiko. Hvis renten stiger, er det sandsynligt, at visse låntagere ikke længere ville kunne overholde deres betalingsforpligtelser overfor realkreditinstitutterne, hvilket kan medføre et tab, såfremt der ikke er tilstrækkeligt pantdækning.

³ Et rentetilpasningslån kan indfries til kurs 100, hver gang en ny rentetilpasning finder sted. Alternativt kan man – ligesom ved fastforrentede realkreditlån – indfri rentetilpasningslånet ved at opkøbe obligationerne bag lånet på markedsvilkår

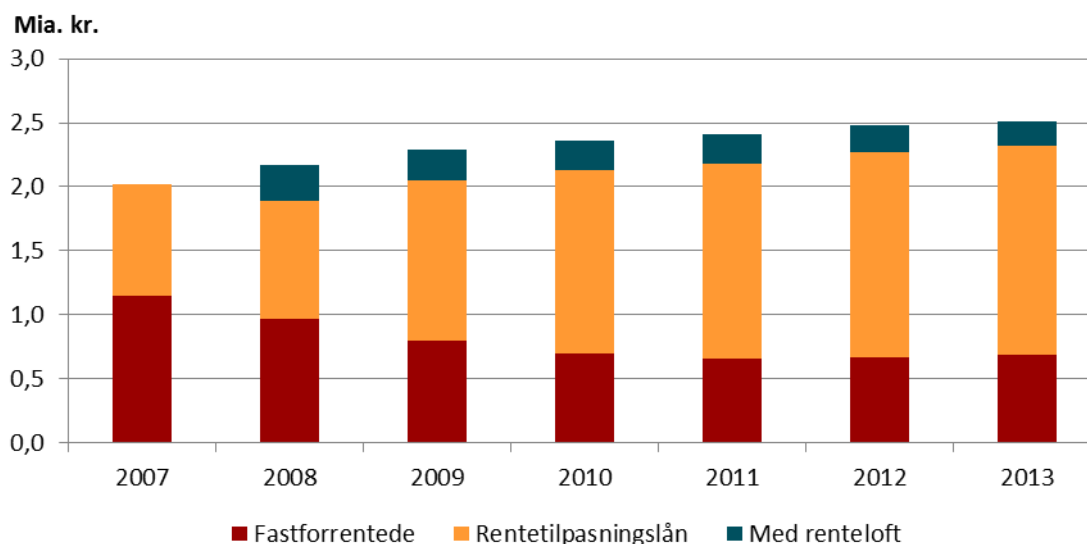
Figur 7: Obligationsrenter



Kilde: Realkreditrådet

Omkring 65 pct. af realkreditinstitutternes samlede udlån var ultimo 2013 rentetilpasningslån, hvilket er nogenlunde det samme som i 2012, jf. figur 8. Andelen af variable lån med renteloft er til gengæld faldet med ca. 0,6 procent point fra 2012 til 2013, mens andelen af fastforrentede lån modsat er steget med ca. 0,6 procent point.

Figur 8: Realkreditinstitutternes samlede udlån, 2007-2013



Kilde: Realkreditrådet, Realkreditforeningen og Finanstilsynet

Andelen af låntagere med variabelt forrentede lån med en rentebinding over 1 år udgør nu 34,6 pct. af det samlede udlån med variabel rente mod 23,5 pct. i 2008, jf. tabel 4.

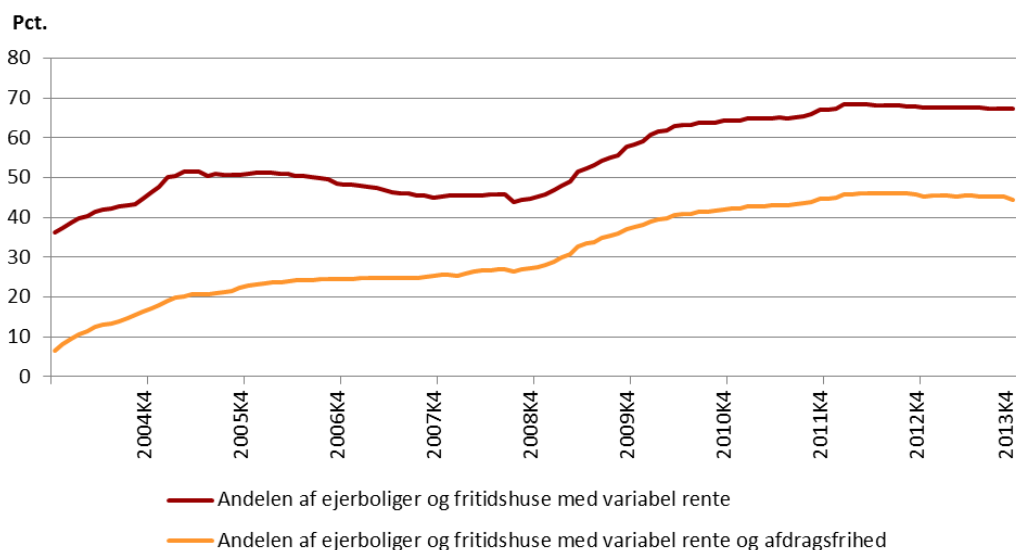
Tabel 4: Andelen af variabelt forrentede lån med en rentebinding op til og med et år, 2004- 2013

Pct.	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Løbetid op til og med 1 år	57,9	72,1	75,7	76,2	76,5	75,8	73,1	71,7	69,9	65,4
Løbetid over 1 år	42,1	27,9	24,3	23,8	23,5	24,2	26,9	28,3	30,1	34,6

Anm: Variabelt forrentede lån skal forstås som alm. rentetilpasningslån samt variable lån med renteloft.
Kilde: Danmarks Nationalbank og Finanstilsynet

Indehavere af ejerboliger og fritidshuse udgjorde ved udgangen af 2013 omkring 58 pct. af realkreditinstitutternes samlede udlån. Rentetilpasningslån og andre variabelt forrentede lån udgjorde 67 pct. af det samlede udlån til ejerboliger og fritidshuse, og af disse var 66 pct. med afdragsfrihed, jf. figur 9. Af det samlede udlån til ejerboliger og fritidshuse var 55 pct. med afdragsfrihed.

Figur 9: Andelen af variabelt forrentede udlån til ejerboliger og fritidshuse i forhold til realkreditinstitutternes samlede udlån til ejerboliger og fritidshuse, 2004 – 2013.

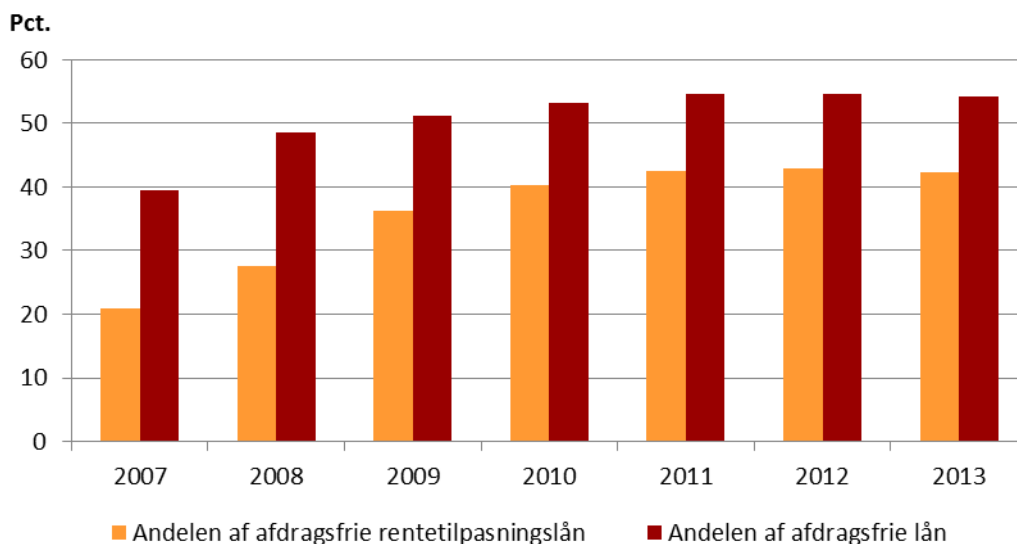


Anm: Begge procenter er sat i forhold til realkreditinstitutternes samlede udlån til ejerboliger og fritidshuse.
Kilde: Nationalbanken og Finanstilsynet.

Afdragsfrihed

Lån med afdragsfrihed udgjorde ultimo 2013 54 pct. af det samlede realkreditudlån, og 78 pct. af de samlede afdragsfrie lån var med rentetilpasning, jf. figur 10. Andelen af afdragsfrie lån har i de senere år været nogenlunde stabil.

Figur 10: Andelen af afdragsfrie lån og afdragsfrie rentetilpasningslån i realkreditinstitutternes samlede udlån 2007-2013



Kilde: Danmarks Nationalbank og Finanstilsynet.

Udlånet til ejerboliger og fritidshuse udgør med 60 pct. den absolut største andel af de afdragsfrie lån, hvor de 68 pct. er med rentetilpasning. Herefter er det udlån til private udlejningsboliger og landbrug som hver udgør lige over 12 pct. af de afdragsfrie lån. For disse er langt den overvejende del med rentetilpasning (over 90 pct.).

Tabel 5: Andelen af afdragsfrie lån i den samlede beholdning af afdragsfrie lån fordelt på brancher.

Pct.	Private udlejningsboliger	Ejerboliger og fritidshuse	Landbrug	Kontor og forretning	Øvrige	I alt
Andelen af de afdragsfrie lån	12,8	60,0	12,6	11,7	2,9	100,0
- heraf med rentetilpasning	90,2	67,8	93,6	97,0	97,0	78,2

Kilde: Realkreditforeningen og Finanstilsynet.

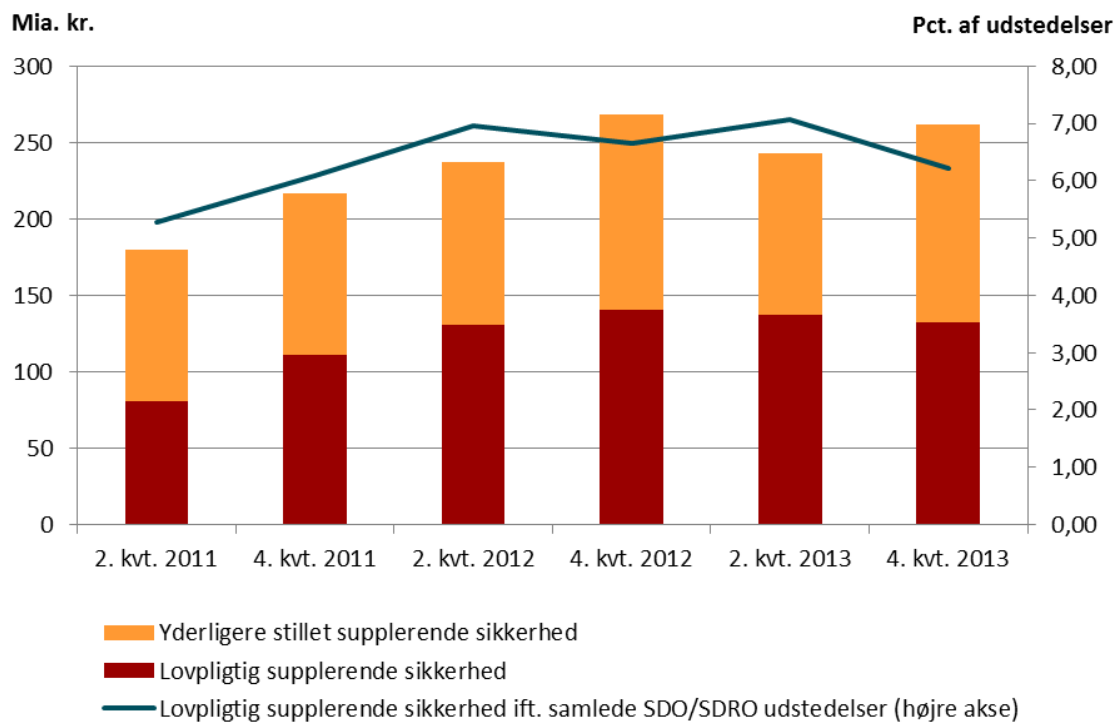
Supplerende sikkerhedsstillelse

Realkreditinstitutterne fik i 2007 mulighed for at finansiere deres udlån med de såkaldte særligt dækkede obligationer (SDO/SDRO). For investorerne er disse obligationer mere sikre end traditionelle realkreditobligationer og vægter dermed mindre i investorernes risikovægtede aktiver. Modsat skal realkreditinstitutter, der udsteder SDO/SDRO, stille en supplerende sikkerhed ved ejendomsprisfald.

Ved udgangen af 2013 var der som følge af lånegrænseoverskridelser på lån finansieret af realkreditinstitutterne med SDO/SDRO stillet lovpligtig supplerende sikkerhed for godt 132

mia. kr., jf. figur 11. I relative termer svarer dette til 6,3 pct. af de samlede udstedelser. Lovpligtig supplerende sikkerhed til ejerboliger udgør 53 pct. af disse sikkerheder.

Figur 11: Samlet supplerende sikkerhedsstillelse for SDO/SDRO udstedelser 2011-2013



Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Udover den lovpligtige supplerende sikkerhed har realkreditinstitutterne stillet yderligere supplerende sikkerhed for et beløb på 130 mia. kr. i 4. kvartal 2013 med henblik på at opnå en tilfredsstillende investorerudvurdering af obligationerne.

Den supplerende sikkerhedsstillelse er steget siden 2011 og nåede med 269 mia. kr. sit højeste niveau i 4. kv. 2012, hvilket dog ikke er langt fra niveauet i 4. kv. 2013.

Refinansieringsloven

Risikoen ved realkreditinstitutternes store udbredelse af rentetilpasningslån og muligheden for, at der kan opstå problemer med at sikre, at alle lån kan refinansieres, førte til indførelsen af refinansieringsloven⁴. Første del af refinansieringsloven trådte i kraft 1. april 2014 og sidste del træder i kraft 1. januar 2015, jf. boks 1. Refinansieringsloven er vedtaget med det formål, at skabe klarhed over en situation, hvor et institut ikke har aftagere til alle obligationer ved en refinansiering, eller hvor auktionen medfører meget store rentestigninger for låntager i forhold til lån finansieret med obligationer med kort løbetid (under 24 måneder).

⁴ Der blev indgået et bredt politisk forlig vedr. refinansieringsloven, bestående af regeringen, SF, V og K. Lovforslaget blev ved 3. behandling den 11. marts 2014 vedtaget med stemmerne fra partierne bag forliget samt DF. Loven fik nr. 244 af 19. marts 2014.

Situationen hvor et realkreditinstitut ikke kan sælge sine obligationer, vil være udtryk for enten omfattende institutspecifikke eller markedsmæssige problemer, som loven i sig selv ikke kan forhindre, og loven skal derfor ses i sammenhæng med andre tiltag for at fremtidssikre dansk realkredit, herunder arbejdet med at udforme en tilsynsdiament for realkreditinstitutterne.

Boks 1: Refinansieringsloven for penge- og realkreditinstitutter

Første del af refinansieringsloven trådte i kraft 1. april 2014 og omfatter realkreditlån, hvor løbetiden på lånet er længere end løbetiden på de bagvedliggende obligationer, og hvor de bagvedliggende obligationer er fast forrentet og har en løbetid på op til og med 12 måneder. Resten af forslaget træder i kraft 1. januar 2015 og omfatter alle realkreditlån, hvor løbetiden på lånet er længere end løbetiden på de bagvedliggende obligationer. I forhold til rentestigninger omfatter loven realkreditlån, hvor løbetiden på lånet er længere end løbetiden på de bagvedliggende obligationer, og hvor de bagvedliggende obligationer er enten fast eller variabelt forrentet og har en løbetid på op til og med 24 måneder.

Konkret håndterer loven de situationer, hvor:

- Den effektive rente i forbindelse med refinansiering bliver mere end 5 procentpoint højere end den effektive rente fastlagt i forbindelse med den seneste refinansiering, her forlænges obligationerne i 12 måneder, og renten låses på renten ved den seneste rentefastsættelse tillagt 5 procent point.
- Der ikke er aftagere til alle obligationerne ved en refinansiering. Obligationerne kan forlænges med 12 måneder ad gangen, til der er aftagere igen.
- Der ikke er aftagere til det nødvendige antal obligationer til at gennemføre en refinansiering med obligationer med en løbetid over 12 måneder. Realkreditinstituttet kan forsøge at refinansiere med obligationer med en kortere løbetid.
- Et realkreditinstitut er i afvikling (rekonstruktion eller konkurs). Kurator har mulighed for at forlænge eksisterende obligationer i stedet for at forsøge refinansiering, såfremt der vurderes at være dækning for disse obligationer. Obligationerne kan forlænges med 12 måneder ad gangen, så længe som det er nødvendigt.

Lovbestemmelserne er udformet således, at der er ensartede vilkår for penge- og realkreditinstitutter i forhold til obligationsfundet boligfinansiering uden dog at ensrette reguleringen for de to virksomhedstyper. Det indebærer, at der indsættes et forbud mod pengeinstitutters udstedelse af særligt dækkede obligationer med en løbetid under 24 måneder.

4. Om statistikken

Markedsudviklingsartiklen er baseret på indberettede årsregnskaber m.v. for realkreditinstitutter i Danmark. Der er tale om instituttal, medmindre andet er anført.

I denne artikel er fokus på udviklingen i udvalgte regnskabsposter og nøgletal på sektorniveau og på den bagvedliggende udvikling i de enkelte realkreditinstitutter. På et senere tidspunkt vil Finanstilsynet publicere "Statistisk materiale for realkreditinstitutter". Publikationen indeholder flere indberettede oplysninger fra realkreditinstitutternes årsindberetning 2013. Endvidere følger en opdatering af nøgletal i femårsoversigten fordelt på de enkelte institutter i nøgletalsdatabasen på Finanstilsynets hjemmeside.

Alle realkreditinstitutter er omfattet af statistikken.

5. Appendiks

Appendiks 1: Realkreditinstitutternes årsregnskaber 2009-2013

Mio. kr.	2009	2010	2011	2012	2013	Ændring	
						2009-2013	2012-2013
Resultat poster (uddrag)							
Netto renteindtægter	18.583	17.589	17.353	20.273	20.974	3,1%	3,5%
Udbytte af aktier mv.	90	69	74	115	240	27,8%	108,7%
Netto gebyrindtægter	-1.299	-1.526	-1.884	-1.636	-2.374	-16,3%	-45,1%
Netto rente- og gebyrindtægter	17.374	16.133	15.543	18.752	18.839	2,0%	0,5%
Kursreguleringer	3.407	-1.222	-2.761	-952	-620	-	34,9%
Udgifter til personale og adm.	5.243	5.064	5.131	4.860	5.008	-1,1%	3,0%
Nedskrivninger på udlån m.v.	4.599	2.431	2.841	3.922	4.811	1,1%	22,7%
Resultat af kapitalandele	-3.403	2.640	650	668	685	-	2,5%
Resultat før skat	7.023	9.542	4.812	9.002	8.190	3,9%	-9,0%
Skat	2.154	1.714	884	1.998	1.758	-5,0%	-12,0%
Årets resultat	4.870	7.827	3.929	7.004	6.433	7,2%	-8,2%
Balance poster (uddrag)							
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	542.598	585.169	623.011	677.770	714.365	7,1%	5,4%
Udlån	2.327.574	2.409.608	2.501.477	2.587.598	2.589.292	2,7%	0,1%
Obligationer	164.265	175.771	188.376	177.186	195.020	4,4%	10,1%
Aktier m.v.	5.015	5.705	4.265	4.120	3.831	-6,5%	-7,0%
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	28.265	29.300	29.998	31.363	32.146	3,3%	2,5%
Aktiver i midlertidig besiddelse	1.386	1.640	1.835	1.337	1.005	-7,7%	-24,8%
Andre aktiver	23.348	24.909	27.130	25.066	22.227	-1,2%	-11,3%
Aktiver i alt	3.101.744	3.239.355	3.387.676	3.512.976	3.565.792	3,5%	1,5%
Gæld til kreditinstitutter	612.182	633.018	663.536	660.380	669.549	2,3%	1,4%
Udstedte obligationer	2.249.942	2.362.252	2.473.733	2.609.150	2.664.798	4,3%	2,1%
Øvrige ikke- afledte finan. forpligtelser til dagsværdi	3.812	4.394	4.421	2.025	862	-31,0%	-57,4%
Aktuelle skatteforpligtelser	1.299	421	228	43	25	-62,8%	-41,9%
Andre passiver	67.456	65.460	67.536	60.375	50.218	-7,1%	-16,8%
Gæld i alt	2.934.709	3.067.944	3.211.921	3.334.387	3.385.481	3,6%	1,5%
Hensatte forpligtelser i alt	1.574	1.398	1.371	1.057	876	-13,6%	-17,1%
Efterstillede kapitalindskud	26.646	23.294	23.954	19.392	16.914	-10,7%	-12,8%
Aktiekapital/andelskapital/garantikapital	5.236	5.260	5.275	5.388	5.324	0,4%	-1,2%
Andre reserver	94.097	106.222	121.769	121.911	112.204	4,5%	-8,0%
Overført overskud eller underskud	39.298	35.053	23.199	29.801	44.813	3,3%	50,4%
Egenkapital	138.815	146.719	150.429	158.140	162.521	4,0%	2,8%
Balance	3.101.744	3.239.355	3.387.676	3.512.976	3.565.792	3,5%	1,5%

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

Appendiks 2: Realkreditinstitutternes årsregnskaber på institutniveau 2013

Mio. kr.	Nykredit Realkredit	Realkredit Danmark	BRFKredit	Totalkredit	DLR Kredit	LR Realkredit	Nordea Kredit	Alle
Resultat poster (uddrag)								
Netto renteindtægter	4.415	7.278	1.860	3.461	1.449	155	2.355	20.973
Udbytte af aktier mv.	228	0	6	0	1	5	0	240
Netto gebyrindtægter	565	-540	82	-1.646	-221	-19	-596	-2.375
Netto rente- og gebyrindtægter	5.208	6.738	1.948	1.815	1.229	141	1.760	18.839
Kursreguleringer	779	-1.067	-213	-97	-296	56	218	-620
Udgifter til personale og adm.	2.580	742	847	397	204	28	210	5.008
Nedskrivninger på udlån m.v.	1.837	1.469	415	567	113	20	390	4.811
Resultat af kapitalandele	738	12	-67	0	0	0	2	685
Resultat før skat	1.389	3.474	413	754	629	149	1.383	8.191
Skat	58	862	107	189	159	38	346	1.759
Årets resultat	1.331	2.612	306	565	471	111	1.037	6.433
Balance poster (uddrag)								
Kassebeholdning og anfordringstilgodehavender hos centralbanker	1.761	872	50	0	252	0	250	3.185
Tilgodehavender hos kreditinstitutter og centralbank	589.406	50.081	1.895	16.263	3.361	487	52.873	714.366
Udlån	597.866	731.836	205.764	540.788	133.910	15.378	363.751	2.589.293
Obligationer	26.925	61.139	18.155	79.357	8.803	640	0	195.019
Aktier m.v.	2.514	0	300	0	72	945	0	3.831
Kapitalandele i associerede virksomheder	117	14	0	0	0	0	13	144
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	30.866	139	1.141	0	0	0	0	32.146
Grunde og bygninger i alt	18	141	390	0	76	0	0	625
Øvrige materielle aktiver	310	5	11	0	6	1	0	333
Aktuelle skatteaktiver	46	76	0	38	0	1	1	162
Udsudte skatteaktiver	154	0	18	2	2	6	0	182
Aktiver i midlertidig besiddelse	436	193	263	28	43	6	37	1.006
Andre aktiver	14.105	3.673	622	3.342	353	23	108	22.226
Periodeafgrænsningsposter	190	7	28	7	17	0	5	254
Aktiver i alt	1.267.720	848.176	228.653	639.824	146.894	17.487	417.039	3.565.793
Gæld til kreditinstitutter og centralbanker	12.668	32.501	12.176	565.734	0	0	46.470	669.549
Udstedte obligationer	1.164.219	757.248	202.567	46.568	131.438	13.684	349.074	2.664.798
Øvrige ikke- afledte finansielle forpligtelser til dagsværdi	862	0	0	0	0	0	0	862
Aktuelle skatteforpligtelser	0	0	2	0	10	0	13	25
Andre passiver	19.963	11.397	3.324	8.761	2.381	418	3.973	50.217
Periodeafgrænsningsposter	0	0	2	0	4	0	10	16
Gæld i alt	1.197.713	801.146	218.085	621.064	133.832	14.103	399.540	3.385.483
Hensatte forpligtelser i alt	557	108	204	6	0	0	0	875
Efterstillede kapitalindskud	10.734	0	2	3.100	3.078	0	0	16.914
Aktiekapital/andelskapital/garantik apital	1.182	630	306	848	570	70	1.717	5.323
Overkurs ved emission	0	0	102	0	0	0	0	102
Akkumulerede værdiændringer	2	34	18	0	24	0	0	78
Andre reserver	35.956	46.258	9.629	14.806	2.338	3.203	13	112.203
Overført overskud eller underskud	21.576	0	306	0	7.052	111	15.768	44.813
Egenkapital	58.716	46.922	10.362	15.654	9.984	3.384	17.498	162.520
Balance	1.267.720	848.176	228.653	639.824	146.894	17.487	417.039	3.565.793

Anm: Nykredit Realkredit A/S udsteder obligationer, der finansierer udlånet i Totalkredit. I balancen indgår dette som et tilgodehavende hos kreditinstitutter.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

Appendiks 3: Udviklingen i kapital og risikovægtede poster 2009-2013

<i>Mio. kr.</i>	2009	2010	2011	2012	2013	Ændring	
						2009-2013	2012-2013
Kernekapital	151.625	158.437	161.494	162.187	163.959	2,0%	1,1%
Basiskapital	156.106	161.287	164.602	165.867	167.643	1,8%	1,1%
Risikovægtede poster	766.066	808.009	871.528	856.380	857.073	2,8%	0,1%
Balance	3.101.744	3.239.355	3.387.676	3.512.976	3.565.792	3,5%	1,5%

Kilde: Finanstilsynet

Appendiks 4: Realkreditinstitutternes nøgletal 2009-2013

<i>Pct.</i>	<i>2009</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>
Solvensprocent	20,37	19,95	18,87	19,36	19,55
Kernekapitalprocent	19,80	19,59	18,52	18,92	19,13
Egenkapitalforrentning før skat	5,16	6,69	3,25	5,84	5,09
Egenkapitalforrentning efter skat	3,60	5,48	2,64	4,53	4,01
Indtjening pr. omkostningskrone	1,67	2,17	1,55	1,94	1,76
Valutaposition	3,09	1,72	2,24	1,68	1,32
Akkumuleret nedskrivningsprocent	0,22	0,25	0,28	0,30	0,37
Årets tabs- og nedskrivningsprocent	0,20	0,09	0,10	0,15	0,18
Årets udlånsvækst	5,38	3,21	2,03	2,64	1,11
Udlån i forhold til egenkapital	16,75	16,43	16,57	16,34	15,91

Anm: Nøgletallene er beregnet på baggrund af de institutter, der eksisterede i de enkelte år. Årets udlånsvækst er baseret på nominelle værdier.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Appendiks 5: Ordliste

<i>Før CRD IV/CRR, jf. lov om finansiel virksomhed indtil 31. marts 2014</i>	<i>Efter CRD IV/CRR, jf. § 5, stk. 6 i lov om finansiel virksomhed fra 31. marts 2014</i>	<i>CRR (Engelsk)</i>
Basiskapital	Kapitalgrundlag, jf. FiL § 5, stk. 6, nr. 6	Own funds, jf. CRR artikel 4, stk. 1, nr. 118
Egentlig kernekapital	Egentlig kernekapital, jf. FiL § 5, stk. 6, nr. 7	Common Equity Tier 1 capital (CET1), jf. CRR artikel 26
Hybrid kernekapital	Hybrid kernekapital, jf. FiL § 5, stk. 6, nr. 10	Additional Tier 1 capital, jf. CRR artikel 61
Kernekapital	Kernekapital jf. FiL § 5, stk. 6, nr. 8	Tier 1 capital, jf. CRR artikel 25
Supplerende kapital	Supplerende kapital jf. FiL § 5, stk. 6, nr. 9	Tier 2 capital, jf. CRR artikel 71
Ansvarlig lånekapital	Supplerende kapitalinstrumenter jf. FiL § 5, stk. 6, nr. 12	Tier 2 instruments, jf. CRR artikel 63
Risikovægtede poster	Den samlede risikoeksponering jf. FiL § 5, stk. 6, nr. 16	Total risk exposure (amount), jf. CRR artikel 92, stk. 3