

Risiko- og kapitalstyring 2018

Kreditrisici

LR Realkredits bestyrelse har fastsat retningslinjer og politikker for realkreditudlånet.

Udlånsområde

LR Realkredits primære udlånsområde, jf. Lov om realkreditlån og realkreditobligationer, er

1. Alment boligbyggeri
2. Ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål
3. Private andelsboliger og støttede friplejehjem

Hertil kommer i et vist omfang kontor- og forretningsejendomme.

Lån til alment boligbyggeri (familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger) ydes på grundlag af de til enhver tid gældende regler for disse byggerier, herunder værdiansættelsesbekendtgørelsens regler herom.

LR Realkredits udlån til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige institutioner ydes efter Lov om realkreditlån og realkreditobligationer § 5 og værdiansættelsesbekendtgørelsen § 20. Det forudsættes, at ejeren eller lejeren af ejendommen modtager støtte fra det offentlige til drift eller opførelse af ejendommen.

Udlånet til andelsboligforeninger omfatter lån til renoveringsarbejder samt til nyopførte andelsboliger m.v. Herudover omfatter udlånet lån til nyetablerede andelsboligforeninger i forbindelse med lejernes overtagelse af en eksisterende ejendom på andelsbasis i henhold til reglerne i Lejeloven om tilbudspligt.

Kreditpolitikker

Som led i behandlingen af en låneansøgning indgår en række faktorer.

LR Realkredits udlån til nyopførte almene boliger baseres på de kommunalt godkendte anskaffelsessummer for det pågældende byggeri, og låneudmålingen følger rammerne udstukket i "Lov om almene boliger".

Til eksisterende almene boligafdelinger og ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål samt andelsboliger uden offentlig sikkerhedsstillelse yder LR Realkredit lån op til 80 pct. af LR Realkredits værdiansættelse. Vurderingen skal som udgangspunkt afspejle handelsprisniveauet i området, som fastsættes ved en rentabilitetsberegning, hvor ejendommens nettoleje kapitaliseres som foreskrevet i Finanstilsynets værdiansættelsesbekendtgørelse. Ved bedømmelsen tages der hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og lejeforhold.

Værdiansættelsen sker i øvrigt i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herfor fastsat i lovgivningen.

Som et vigtigt led i kreditpolitikken indgår en bedømmelse af lånsøgers kreditværdighed.

For en nyopført almen boligafdeling lægges der vægt på, at der i det geografiske nærområde ikke er udlejningsvanskeligheder og, at den nyopførte afdelings lejeniveau bliver attraktivt for området både i forhold til øvrige lejeboliger og i forhold til det øvrige boligmarked.

For eksisterende almene boligafdelinger er det af væsentlig betydning, at afdelingen ikke har udlejningsvanskeligheder, og at afdelingens regnskab ikke udviser underskud, der skyldes udlejningsvanskeligheder eller stor udskiftning i beboermassen. Der lægges endvidere vægt på, at kommunen har godkendt en eventuel lejeforhøjelse, som långivningen måtte medføre.

Specielt for almene ældreboliger lægges der vægt på, at kommunen har anvisningsretten til boligerne og dermed betaler for eventuel tomgangsleje.

For ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål lægges der vægt på, at ansøgers økonomiske resultater gennem en årrække har udvist balance, samt at der er en positiv egenkapital. Ved bedømmelsen af de økonomiske resultater og egenkapitalen holdes det for øje, at institutionernes formål ikke tilsigter oparbejdelse af større økonomiske overskud eller egenkapital. Ved bedømmelsen tages hensyn til, at institutionen udbyder en aktivitet, hvortil der er søgning både nu og også forventelig fremover. Der tages desuden hensyn til ledelsens erfaring med drift af institutionen og den offentlige interesse for institutionens fortsatte virke.

Ved køb og/eller gennemførelse af større investeringer lægges vægt på lånsøgers budgetter samt institutionens langsigtede værdi herunder, at der er sikkerhed for, at aktiviteten i institutionen kan opretholdes eller udbygges. Ved bedømmelsen af kreditværdigheden indgår endvidere det låneformidlende pengeinstituts interesse i at medvirke ved finansieringen og eventuelt tegner tabsgaranti for en del eller hele belåningen.

For nyopførte andelsboliger lægges der vægt på, at samtlige boliger er solgt, inden lånet kan udbetales eller, at der er stillet pengeinstitutgaranti for eventuelt usolgte boliger. Endvidere lægges der vægt på, at boligernes kontantpris er rimelig for området.

For andelsboligforeninger, der stiftes i medfør af lejelovens tilbudspligt, lægges der vægt på, at foreningen, som hovedregel, opnår en tilslutning ved stiftelse af foreningen fra minimum 60 pct. af lejerne.

Kreditreducerende foranstaltninger

For nyopførte almene afdelinger med kommunalt støttetilsagn efter 7. april 2008 har beliggenhedskommunen stillet garanti for den del af belåningen, der ligger ud over 60 pct. af markedsværdien fastsat ved en rentabilitetsberegning. Fra medio 2018 er ordningen ændret, således at realkreditbelåningen ydes mod 100 pct. statsgaranti. De eksisterende lån omlægges eller profilskiftes gradvist, således at eksisterende lån bliver omfattet af den nye ordning.

For eksisterende almene afdelinger skal kommunen stille garanti for den del af belåningen, der ligger ud over 60 pct. af værdiansættelsen ved en rentabilitetsberegning.

Ved lån til ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål skal det låneformidlende pengeinstitut eller kommunen som hovedregel tegne tabsgaranti for den del af belåningen, der ligger ud over 60 pct. af værdiansættelsen. Garantikravet kan skærpes ved nystartede institutioner og ved institutioner, der er økonomisk spinkelt funderet og/eller institutioner, der geografisk er yderligt beliggende og svært omsættelige.

Ved belåning af en ejendom, der ejes af et selskab, kræves som hovedregel, at hovedanpartshaveren eller hovedaktionæren stiller selvskyldnerkaution over for LR Realkredit.

Nedskrivninger på udlånet

LR Realkredit foretager løbende vurdering af låntagernes bonitet med henblik på at identificere engagementer med objektiv indikation på kreditforringelse. Såfremt låntagers økonomiske situation vurderes at have en betydning for de fremtidige betalinger på lånet, foretages en beregning af nedskrivningsbehovet. Ved beregningen tages udgangspunkt i det tab, LR Realkredit skønnes at ville lide, hvis ejendommen skal overtages efter tvangsauktion og videresælges.

Som supplement til de individuelle nedskrivninger (stadie 3 iht. IRFS 9) foretages nedskrivning på udlån i stadie 1 og 2 (udlån uden individuel nedskrivning). Nedskrivningen på udlån i stadie 1 og 2 baseres på udviklingen i ensartede risici for de enkelte udlånssegmenter.

Markedsrisici

Bestyrelsen har vedtaget en række politikker og procedurer med henblik på at fastlægge rammerne for de markedsrisici, som LR Realkredit kan påtage sig.

Markedsrisiko er risikoen for tab som følge af bevægelser på de finansielle markeder (rente-, aktiekurs- og valutakursrisiko). De væsentligste markedsrisici knytter sig til fondsbeholdning, hvor rente- og aktiekursrisiko er de mest betydende. Markedsrisici i forbindelse med udlånet er i praksis elimine-

ret, og for de markedsrisici, som LR Realkredit kan påtage sig ved placering af fondsbeholdning - dvs. renterisiko, likviditetsrisiko, aktierisiko og valutarisiko - sætter lovgivningen også begrænsninger.

Som følge af balanceprincippet er der balance mellem betalingerne på udstedte obligationer og de ydede lån. I forbindelse med førtidige straksindfrielse af lån modtager LR Realkredit likviditet, som efterfølgende placeres som terminsindskud i pengeinstitutter, indtil beløbet skal udbetales til obligationsejerne.

Overskydende likviditet, som fremkommer ved låntagers kvartårlige ydelser på rentetilpasningslån, kan placeres i korte obligationer eller ved aftaleindskud og separeres fra den øvrige fondsbeholdning.

LR Realkredit har endvidere en minimal valutarisiko, som knytter sig til beholdningen af investeringsbeviser med baggrund i europæiske og globale aktier, som for størstedelen er afdækket mod danske kroner.

Value at Risk

VaR (Value at Risk) er et udtryk for, hvor meget værdien af fondsbeholdningen maksimalt kan falde over en given periode med en given sandsynlighed under normale markedsbetingelser.

VaR-tallet for LR Realkredits portefølje er ultimo 2018 på 3,8 pct., hvilket betyder, at det med 99 pct.'s sikkerhed forventes, at porteføljen i løbet af 1 måned maksimalt kan tabe 3,8 pct. under normale markedsbetingelser. Samtidig betyder det også, at der er 1 pct. sandsynlighed for, at tabet kan overstige 3,8 pct. VaR-målet siger ikke noget om, hvor meget LR Realkredit da risikerer at tabe.

Operationel risiko

LR Realkredit har valgt at outsource administrationen af låneporteføljen til DLR Kredit A/S, og der er derfor indgået en administrationsaftale mellem LR Realkredit og DLR Kredit.

En meget væsentlig del af den operationelle risiko i LR Realkredit er transformeret til DLR Kredit som følge af administrationsaftalen. Det følger af administrationsaftalen med DLR Kredit, at DLR Kredit skal stille personale til rådighed for LR Realkredit til varetagelse af arbejdsopgaverne. Det påhviler derfor DLR Kredit at sørge for, at der er de nødvendige kvalifikationer til rådighed, hvilket mindsker risikoen for afhængighed af nøglepersoner.

Den største operationelle trussel mod LR Realkredits virksomhed er bortfald af administrationsaftalen med DLR Kredit. Der er aftalt et gensidigt opsigelsesvarsel af passende længde således, at der vurderes at være den fornødne tid til etablering af en ny administration, såfremt aftalen opsiges.

En anden væsentlig operationel risiko udgøres af LR Realkredits meget lille egenadministration, hvor få personer varetager et stigende antal opgaver, der ikke henhører under administrationsaftalen. For alle områder har LR Realkredit forretningsgange og funktionsbeskrivelser, der er med til at mindske denne risiko.

Individuelt solvensbehov og den tilstrækkelige kapital

Det er op til bestyrelse og direktion at sikre, at LR Realkredit har et tilstrækkeligt kapitalgrundlag og råder over interne procedurer til risikomåling og risikostyring. Opgørelsen af det tilstrækkelige kapitalgrundlag skal inddrage ikke blot nuværende risici, men også fremtidige risici, herunder muligheden for fremskaffelse af kapital. Udgangspunktet for vurderingen af det tilstrækkelige kapitalgrundlag er LR Realkredits risikoprofil og de samfundsøkonomiske forhold, der vurderes at have indflydelse herpå.

LR Realkredit har en relativt enkel forretningsmodel, hvor den væsentligste risikofaktor er knyttet til låntagernes betalingsevne. På den baggrund har LR Realkredit ikke udviklet matematisk-statistiske kapitalmodeller i forbindelse med opgørelse af det tilstrækkelige kapitalgrundlag og det individuelle solvensbehov

Solvensbehovet opgøres efter kreditreservationsmetoden (8+). I en 8+ tilgang tages udgangspunkt i minimumskravet på 8 pct. af de risikovægtede poster med tillæg for risici og forhold, som ikke fuldt ud afspejles i opgørelsen af de risikovægtede poster. LR Realkredit vurderer derfor i hvilket omfang, der er risici ud over 8 pct. af de risikovægtede poster, som nødvendigvis gør et tillæg til solvensbehovet.

Kapitalgrundlag

Det er op til bestyrelse og direktion at sikre, at LR Realkredit har et tilstrækkeligt kapitalgrundlag og råder over interne procedurer til risikomåling og risikostyring. Opgørelsen af det tilstrækkelige kapitalgrundlag skal inddrage ikke blot nuværende risici, men også fremtidige risici, herunder muligheden for fremskaffelse af kapital. Udgangspunktet for vurderingen af det tilstrækkelige kapitalgrundlag er LR Realkredits risikoprofil og de samfundsøkonomiske forhold, der vurderes at have indflydelse herpå.

De enkelte delelementer i LR Realkredits kapitalgrundlag er vist i nedenstående oversigt:

Opgørelse af kapitalgrundlag

mio. kr.

Kernekapital:	
Aktiekapital	70
Reserver	3.203
Årets løbende overskud	0
Foreslået udbytte	-0
Primære fradrag	-8
Kernekapital efter primære fradrag	3.266
Hybrid kernekapital	0
Supplerende kapital	0
Kapitalgrundlag i alt efter fradrag	3.266

Risikovægtede poster og kapitalkrav

De vægtede poster pr. 31. december 2018 er i alt på 17.433 mio. kr. fordelt på 10.585 mio. kr. kreditrisiko, 6.596 mio. kr. markedsrisiko og 252 mio. kr. i operationelrisiko jf. skemaerne nedenfor viser

Risikovægtede poster i alt pr. 31. december 2018		
mio. kr.	Risikovægtede eksponering	Kapitalkrav (8 % af eksponeringen)
Vægtede poster med kreditrisiko	10.585	847
Vægtede poster med markedsrisiko	6.596	528
Operationel risiko	252	20
Vægtede poster i alt	17.433	1.395

Der er herefter for de enkelte risikotyper vurderet, hvorvidt der er behov for at foretage et tillæg udover lovgivningens krav på 8 pct. Nedenstående skema viser i oversigtsform, hvorvidt der for LR Realkredits forskellige risikotyper har været behov for at foretage et tillæg.

Kapitalgrundlag		mio. kr.
Kreditrisiko	8 pct. af de risikovægtede aktiver	847
	Indtjening	0
	Udlånsvækst	0
	Kreditrisiko for store kunder og eksponeringer med OIK	0
	Kreditrisiko for øvrige kunder med svaghedstegn men uden OIK	41
	Øvrige kreditrisici	0
	Modpartsrisiko	0
	Kreditrisikokoncentration	0
	Tillæg i alt	41
Operationel risiko m.v.	8 pct. af de risikovægtede aktiver	20
	Tillæg i alt	0
Markedsrisiko	8 pct. af de risikovægtede aktiver	528
	Renterisiko	0
	Aktierisiko	0
	Valutarisiko	0
	Risikokoncentration på markedsområdet	0
	Likviditetsrisiko	0
	Afviklingsrisici	0
	Renterisici udenfor handels-beholdning	0
Tillæg i alt	0	
Øvrige forhold	Koncernrisiko	0
	Kontrolrisici	0
	Virksomhedens størrelse	0
	Strategiske risici	0
	Omdømmerisici	0
	Eksterne risici	0
Ledelsesmæssigt fastsat tillæg		0
Eventuelle lovgivningsmæssigt bestemte tillæg		327
Tilstrækkeligt kapitalgrundlag i alt		1.762

LR Realkredits solvensbehov kan pr. 31. december 2018 fastsættes til 1.762 mio. kr. svarende til 10,1 pct. af de risikovægtede aktiver.

LR Realkredits faktiske solvens er pr. 31. december 2018 opgjort til 3.266 mio. kr. svarende til 18,7 pct. LR Realkredit har således en overdækning på 1.503 mio. kr. eller 8,6 pct.-point.

Det er ledelsens vurdering, at LR Realkredit har en stor kapital i forhold til aktivitetsniveauet udtrykt ved solvensprocenten på 18,7 og det er ledelsens opfattelse, at der aktuelt ikke er behov for at fokusere på at afdække muligheder for fremskaffelse af yderligere kapital. Der er dog umiddelbart mulighed for at øge kapitalen i selskabet ved bl.a. at indstille udlodninger og/eller hæve bidragsatser.

De to væsentligste risikoområder i LR Realkredit vurderes at være kreditrisici og risici på markedsområdet, der knytter sig til investeringer af fondsbeholdningen. For afdækning af kreditrisici foretages gennemgang af eksponeringer med svaghedstegn for en vurdering af, om der er behov for at afsætte yderligere kapital. For vurdering af markedsrisici foretages en stresstest for at fastsætte kapitalbehovet.

Fastsættelsen af disse områders indflydelse på solvensbehovsprocenten er enten beregnet direkte via supplerende beregninger eller ved, at ledelsen skønsmæssigt har vurderet disse risikoområders indflydelse på opgørelsen af solvensbehovet.

De risikofaktorer, der er medtaget i modellen, er dækkende for alle de risikoområder, lovgivningen kræver, at ledelsen skal tage højde for ved fastsættelse af solvensbehovet samt de risici som ledelsen finder, at LR Realkredit har påtaget sig.

LR Realkredits kapitalbehov opdelt på risikoområder og solvensmæssige overdækning

Risikoområde	Tilstrækkelig kapitalgrundlag, mio. kr.	Solvensbehov pct.
Kreditrisici ¹⁾	888	
Operationelle risici ²⁾	20	
Markedsrisici ³⁾	528	
Øvrige risici ⁴⁾	0	
Ledelsesmæssigt fastsat tillæg	0	
Lovgivningsmæssigt fastsat tillæg ⁵⁾	327	
Solvensbehov	1.762	10,1 %

	Kapitalgrundlag, mio. kr.	Solvens pct.
LR Realkredits kapitalgrundlag efter fradrag	3.266	18,7 %
Solvensmæssig overdækning	1.503	8,6 %-point

- 1) Kreditrisici dækker over tab på udlånet.
- 2) Operationelle risici afdækker risikoen for tab som følge af uheldsmæssige eller mangelfulde interne procedurer, menneskelige og systemmæssige fejl eller som følge af eksterne begivenheder, inklusive retslige risici.
- 3) Markedsrisici kan henføres til renterisikoen på obligationsbeholdningen og kurstab på investeringsbeviser i fondsbeholdningen.
- 4) Øvrige risici dækker over kontrolrisici, strategiske risici m.fl.
- 5) Kapitalbevaringsbuffer

Gearingsgrad

Gearingsgrad pr. 31. december 2018	mio. kr.
Samlede aktiver	24.934
Øvrige ¹⁾	3.277
Samlede eksponeringer til gearingsgradens beregning	28.211
Kernekapital med overgangsordning	3.266
Kernekapital med fuld indfasning af CRR-regler	3.266
Gearingsgrad med overgangsordning	11,6
Gearingsgrad med fuld indfasning af CRR-regler	11,6

1) Åbenstående tilbud, kredittilsagn og øvrige ikke-balanceførte poster m.v.

Gearingsgraden beregnes som kernekapitalen sat i forhold til instituttets samlede, uvægtede eksponeringer. Ved opgørelsen af gearingsgraden er hovedreglen således, at der ikke må foretages nedvægtning af instituttets eksponeringer.

På nuværende tidspunkt er der ikke fastsat lovkrav for gearingsgraden. Indførelsen af et krav om maksimal gearingsgrad forventes snarligt indført. Foreløbigt er der udmeldt et indikativt benchmark på 3 pct., svarende til en maksimal gearing på 33 gange kernekapitalen.

LR Realkredits gearing på 11,6 pct. giver en betydelig overdækning i forhold til det sandsynlige myndighedsfastlagte krav på 3 pct.

Likviditetsregler

Som et væsentligt element i CRD IV-/CRR-reglerne er der krav til kreditinstitutters likviditet, herunder en likviditetsdækningsratio (LCR). LCR medfører, at andelen af højkvalitets likvide aktiver til enhver tid skal overstige nettolikviditetsudstrømningen for de kommende 30 dage. LCR-kravene er fuldt indfaset fra 2018.

LR Realkredit har i lighed med øvrige realkreditinstitutter fået godkendt en undtagelse af Finanstilsynet for visse realkreditrelaterede pengestrømme mod, at LR Realkredit til enhver tid skal have likvide aktiver svarende til 2,5 pct. af LR Realkredits samlede realkreditudlån. LCR-brøken udgjorde ultimo 2018 224 pct. mod 240 pct. ultimo 2017.

Genopretningsplan

I lighed med andre danske realkreditinstitutter skal LR Realkredit én gang årligt indsende en genopretningsplan til Finanstilsynet. Genopretningsplanen har til formål at beskrive, hvordan LR Realkredit forebygger, at LR Realkredit kommer i så alvorlige vanskeligheder, at en afvikling bliver nødvendig. I planen gennemgås bl.a. kapital- og likviditetsforanstaltninger samt andre forhold, der er relevante for en intern krisestyring.

Gældsbuffer

Danske realkreditinstitutter skal holde kapital til en gældsbuffer med henblik på bedre krisehåndtering af realkreditinstitutter. Gældsbufferen på 2 pct. af det samlede uvægtede udlån indføres gradvist frem til 2020, hvor LR Realkredit ved nuværende udlånsportefølje på 22,2 mia. kr. skal have en buffer på 0,4 mia. kr. LR Realkredit kan afdække kravet med egenkapital.

Tilsynsdiamant

Finanstilsynet har udarbejdet en såkaldt tilsynsdiamant for realkreditinstitutter. Diamanten består af 5 pejlemærker, som sætter vejledende grænser for vækst i visse segmenter, låntagernes renterisiko, størrelsen af refinansieringsbehovet, koncentrationsrisikoen samt omfanget af afdragsfrihed, hvor sidstnævnte pejlemærke omfatter udlån til private og dermed ikke er relevant for LR Realkredit. De første pejlemærker er trådt i kraft pr. 1. januar 2018. LR Realkredit overholder de opstillede pejlemærker, jf. nedenfor.

Tilsynsdiamantens pejlemærker	2018 pct.	2017 pct.
Udlånsvækst <15 % pr. år for enkelte segmenter:		
Erhverv med boligformål	1,3	7,3
Andet erhverv	4,4	0,2
Renterisiko <25 %:	5,4	2,3
Kort funding:		
Refinansiering (kvartal) <12,5 %	11,4	2,8
Refinansiering (år) <25 %	23,7	6,7
Koncentrationsrisiko <100 %:	96,6	98,0

Pejlemærket vedr. kort funding er påvirket af, at Trafik-, Bygge- og Boligministeren i en periode har udmeldt at alment støttet byggeri skulle finansieres ved rentetilpasningslån med kort funding, ligesom eksisterende udlån blev profilskiftet til lån med kortere funding. Fra 1. juli 2018 er udlån ydet som F10-rentetilpasningslån fra kapitalcenter S, med 100 pct. statsgaranti, og hvor Nationalbanken har opkøbt obligationerne. Udlånet med kort funding vil således blive reduceret fremadrettet.

Det skal endelig bemærkes, at LR Realkredits udlånsområde er kendetegnet ved beløbsmæssigt store enkeltstående byggesager som giver sig udslag i, at de udbetalte lån kan have en betydelig størrelse.

Udlånets rating

LR Realkredit foretager løbende gennemgang af låneeksponeringer med henblik på at vurdere kundernes bonitet. Der lægges betydelig vægt på kundens kapitalforhold, økonomiske resultater og den fremtidige løbende indtjening, der giver LR Realkredit et retvisende og aktuel vurdering af kundens betalingsevne.

LR Realkredit anvender samme kategorisering af låneeksponeringer som anvendes af Finanstilsynet. Ultimo 2018 var 78,5 pct. af udlånet med god eller normal bonitet mod 79,6 pct. ultimo 2017.

4,3 pct. af udlånet, fordelt på 61 lånesager, var eksponeringer med svag-hedstegn. Heraf var der konstateret OIK (objektiv indikation for kreditforringelse) på 23 eksponeringer med en samlet restgæld på 484 mio. kr., hvoraf der var stillet offentlige garantier for 132 mio. kr.