

Redegørelse om udlånsudviklingen i DLR Kredit A/S i 1. halvår 2014 i henhold til lov om statsligt kapitalindskud i kreditinstitutter

DLR Kredit har i 2009 modtaget statsligt kapitalindskud fra den danske stat og skal derfor halvårligt redegøre for udviklingen i instituttets udlån i Danmark. Denne redegørelse vedrører udlånsudviklingen i 1. halvår 2014.

DLR har den 21. maj 2014 indfriet den resterende del af det statslige kapitalindskud, hvormed kravet om offentliggørelse af halvårlige redegørelser for udlånsudviklingen bortfalder.

DLR vil således ikke fremover offentliggøre sådanne redegørelser.

DLR Kredits udlånsområde omfatter realkreditudlån til alle ejendoms kategorier. Dog belåner DLR Kredit ikke egentlige ejerboliger og fritidshuse i Danmark, men har udlån til ejerboliger på Færøerne og i Grønland.

DLR Kredits udlånsområde er i al væsentlighed koncentreret om udlån til landbrugs-, skovbrugs- og gartneriejendomme, nedlagte landbrugsejendomme og medhjælperboliger samt private beboelsesejendomme til udlejning, andelsboliger og kontor- og forretningsejendomme.

DLR Kredits udlån sker i samarbejde med DLR Kredits aktionærpengeinstitutter, der som låneformidlere forestår rådgivning om DLR Kredits produkter over for låntagerne.

DLR Kredits långivning baserer sig overordnet på 3 elementer, der indgår i den samlede vurdering af en låneanmodning; vurdering af ejendommen, bedømmelse af lånsøgers kreditværdighed og muligheden for at opnå en samlet finansiering, herunder de nødvendige driftskreditter i pengeinstitutregi.

1. Vurdering af ejendommen

Vurdering af ejendomme sker i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom, som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer (bekendtgørelse 287 af 27.03.2014). Vurderingen afspejler handelsprisniveauet i området for den pågældende ejendomstype, idet der tages hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand samt miljøforholdene på ejendommen.

Ved vurdering af landbrugsejendomme lægges tillige vægt på ejendommens produktionskapacitet, for så vidt angår den animalske produktion, jordens bonitet, og om eget areal i forhold til størrelsen af den animalske produktion er passende.

Ved vurdering af byerhvervsejendomme lægges endvidere vægt på ejendommens le-
jeforhold, herunder lejekontrakternes karakter samt ejendommens eventuelle alternati-
ve anvendelse og omsættelighed.

For ejendomme, der i det væsentligste anvendes til boligformål for ejeren, lægges der
vægt på boligens størrelse og stand samt ejendommens beliggenhed i forhold til by-
mæssig bebyggelse, skole, indkøbsmuligheder og lignende.

2. Bedømmelse og kreditværdighed

Ved fastlæggelse af den samlede belånings størrelse, herunder i hvilken udstrækning
den øvre lånegrænse for den pågældende ejendomskategori kan udnyttes, lægges der
vægt på ansøgers økonomiske resultater gennem flere år. Såfremt økonomien ikke
har været tilfredsstillende over en længere periode, lægges der afgørende vægt på,
hvorvidt der kan opnås en pantmæssig placering, der må kunne betragtes som fuldt ud
risikoafdækkende for belåningen.

Ved køb eller ved gennemførelse af større investeringer lægges der vægt på budget-
ter, herunder om der kan opnås balance i økonomien ud fra forventelige opnåelige
budgetforudsætninger. Der tages endvidere hensyn til ansøgers egenkapital opgjort ud
fra DLR Kredits vurdering af låntagers ejendomme.

Ved DLR Kredits belåning af andre ejendoms kategorier end jordbrugsejendomme og
nedlagte landbrug/boliger på landbrug er långivningen omfattet af et garantikoncept,
hvorefter det låneformidlende pengeinstitut stiller garanti for den yderste del af DLR
Kredits belåning.

I den samlede bedømmelse indgår tillige DLR Kredits tidligere erfaringer med lånsø-
ger. Der lægges betydelig vægt på, at DLR Kredits terminsydelser hidtil har været be-
talt til tiden, og på i hvilken grad lånsøger hidtil har kunnet efterleve opstillede budget-
ter.

3. Samlet finansiering

Ved finansiering af ejendoms køb og større investeringer lægges der vægt på, at der
sammen med ansøgers pengeinstitut kan opnås en samlet, forsvarlig finansiering,
herunder finansiering af indkøring og nødvendige driftskreditter. Den her opnåede fi-
nansiering skal med hensyn til vilkår være i overensstemmelse med de vilkår, der er
lagt til grund for budgettet.

Ved tillægsbelåning, herunder lån til nedbringelse af anden gæld, lægges der vægt på,
om lånsøger skønnes fortsat at have adgang til sædvanlig pengeinstitutfinansiering.

Ændringer i DLR Kredits udlåns politik gennem 1. halvår 2014

Efter betydelige prisfald i perioden 2008-2010 kunne DLR Kredit i 2011 konstatere, at
priserne på landbrugsejendomme syntes at være stabiliseret. I 2012 og 2013 har der
været nogenlunde stabile priser på landbrugsjord i stort set hele landet, og på det se-
neste er der set en tendens til stigende priser i visse områder. Priserne på de fleste
typer byerhvervsejendomme og boligejendomme synes ligeledes fortsat relativt stabile
med en tendens til stigninger i de større byer.

Da DLR Kredits belåningsmuligheder afhænger af vurderingsniveauet for de belånte ejendomme, har DLR Kredit med reelt uændret vurderingspraksis (vurderingen afspejler handelsprisniveauet i området) konstateret faldende belåningsmuligheder som en følge af den foregående periodes prisfald.

I første halvår 2014 har DLR Kredit fortsat haft fokus på lånsøgers likviditetsmæssige situation ud fra den løbende drift og mulighederne for på længere sigt at have balance i den løbende økonomi.

For landbrugsejendomme giver dette sig udtryk i DLR Kredits krav til budgetmaterialet, herunder de udarbejdede likviditetsbudgetter, og at der på den enkelte landbrugsbe-drift ud fra rimelige budgetforudsætninger kan forventes god likviditetsmæssig balance ved normale prisforhold på landbrugets inputfaktorer og salgsprodukter og ved realistiske renteforventninger. DLR Kredit har endvidere fortsat skærpet opmærksomhed omkring de likviditetsmæssige tilsagn fra pengeinstituttet til fortsat finansiering af driften. Dette gælder særligt landbrugsbedrifter, der gennem en længere årrække har haft løbende driftsmæssige underskud. Det er dog indtrykket, at der med de overordnet set forbedrede bytteforhold og det lave renteniveau kan opnås likviditetsmæssig balance på langt de fleste veldrevne landbrugsbedrifter.

For byerhvervsejendomme lægger DLR Kredit ligeledes fortsat vægt på de likviditetsmæssige forhold, herunder at lånsøger inden for den samlede ejendomsportefølje og virksomhedsdrift ud fra realistiske renteforventninger kan opnå likviditetsmæssig balance. Inden for dette område lægges der også vægt på de likviditetsmæssige tilsagn fra pengeinstitutterne i det omfang, de pågældende lånsøgere har igangværende byggerier eller ejendomme under udvikling, hvor der endnu ikke er likviditetsmæssig balance.

I lyset af de konstaterede mulige konsekvenser ved afvikling af pengeinstitutter har DLR Kredit inden for alle udlånssegmenter opmærksomhed omkring kundernes eventuelle afhængighed af løbende likviditetstilførsel fra pengeinstitutterne.

På baggrund af usikkerhed om den makroøkonomiske udvikling, herunder ejendomsprisudviklingen, og under hensyntagen til kravet om supplerende sikkerhedsstilling for SDO-lån har udlånet i 1. halvår 2014 på linje med situationen i 2. halvår 2013 været karakteriseret af en fortsat konservativ låneudmåling.

Udlånsudviklingen

Nedenstående tabel viser udviklingen i DLR Kredits bruttoudlån i 1. halvår 2014 sammenholdt med 2. halvår 2013 opdelt på brancher. Nye kunder er defineret som kunder, der ikke har været kunder (havde låneengagementer) i DLR Kredit i hele 2013.

Bruttoudlånet på 6,5 mia. kr. i 1. halvår 2014 var højere end niveauet i 2. halvår 2013, hvilket primært skyldes konverteringsaktivitet i forbindelse med omlægning af lån til lån med længere bagvedliggende funding. Generelt set finder DLR Kredit, at der er tale om et tilfredsstillende aktivitetsniveau set i lyset af den generelle afmatning i samfundsøkonomien, herunder de fald i ejendomspriserne, der er indtruffet i de foregående år.

DLR Kredit har i 1. halvår 2014 med et nettoudlån på -0,4 mia. kr. haft et mindre fald i udlånsporteføljen. I hele 2013 var nettoudlånet på -1,2 mia. kr.

DLR Kredits samlede udlån målt på obligationsrestgælden udgjorde 132,4 mia. kr. ultimo 2. kvartal 2014.

Bruttoudlån Mio. kr.	1. halvår 2014			2. halvår 2013
	Nye kunder	Eksisterende kunder	I alt	I alt
Landbrug inkl. boligland- brug og ejerboliger	821	3.648	4.469	3.773
Erhvervsejendomme ¹⁾	619	998	1.617	1.648
Øvrige ²⁾	102	273	375	275
I alt	1.542	4.919	6.461	5.696

1) Private udlejningsejendomme, andelsboliger og kontor- og forretningsejendomme

2) Industri- og håndværksejendomme, kollektive energiforsyningsanlæg, ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål, alment boligbyggeri og andre ejendomme

For yderligere information kontakt venligst:

Direktør Jens Kr. A. Møller, telefon 33 42 07 24

Udlånsdirektør Bent Bjerrum, telefon 33 42 07 56

Direktionssekretær Lars Blume-Jensen, telefon 33 42 07 66