

Selskabsmeddelelse – 1. kvartal 2025

Administrerende direktør Kamilla Hammerich Skytte udtaler om 1. kvartal 2025:

"Resultatet for 1. kvartal er tilfredsstillende. Sammenholdt med samme periode i 2024 performer den underliggende forretning på tilsvarende niveau, mens 1. kvartal 2025 er positivt påvirket af en nettotilbageførsel af nedskrivninger. I løbet af 1. kvartal faldt belåningsgraden til 51 pct. Dette er en fortsat indikation af udlånsporteføljens stærke kreditkvalitet.

Trods betydelig geopolitisk og økonomisk usikkerhed er der stadig god fart på dansk økonomi. Den stigende usikkerhed har dog sat sig i forbrugertilliden, som er faldet til et meget lavt niveau, men husholdningerne understøttes fortsat af pæn fremgang i realindkomsten og en stadig gunstig udvikling på arbejdsmarkedet. Boligmarkedet er derfor kommet fint fra land i 2025 med pæn aktivitetsvækst og stadigt stigende priser. Vi forventer stadig, at huspriserne vil fortsætte med at stige i den tilbageværende del af 2025.

Aktivitetsniveauet på erhvervsmarkedet var støt stigende mod slutningen af 2024, og den positive udvikling er fortsat ind i det første kvartal af 2025. Købere og sælgere har lidt nemmere ved at møde hinanden efter en periode med meget få transaktioner. Dette skyldes, at afkastkravet er justeret, så det reflekterer det noget højere renteniveau, end vi så for nogle år siden.

Som en del af Danske Bank-koncernen har vi konstant fokus på at give kunderne den bedst mulige rådgivning og attraktive lånevilkår på tværs af koncernens realkredit- og bankboliglån. Vi har gennem de senere år på tværs af koncernen foretaget en række initiativer for proaktivt at styrke vores position inden for boligfinansiering.

For at understøtte vores rådgivning og konkurrencekraft har vi senest valgt at fjerne bidragstillægget for afdragsfrihed på nye lån, hvor belåningen udgør mindre end 60 pct. af boligens værdi. Vi vil gerne gøre op med, at man pr. automatik betaler sit realkreditlån ned til 0. Vi mener, at det er fornuftigt at se på sin privatøkonomi i sin helhed frem for at betragte bolig, pension og likvide midler hver for sig. En 360 graders tilgang giver nogle helt andre muligheder for at optimere den samlede økonomi. Med tiltaget vil vi gerne invitere til, at kunderne tager stilling til, om deres privatøkonomi er skruet sammen, så den understøtter deres drømme og mål, også på længere sigt.

Vi ser fortsat et betydeligt potentiale i relation til energiforbedringer på det danske boligmarked. Vores seneste undersøgelser viser, at omkring 10 pct. af boligejerne planlægger at forbedre deres boligs energiforbrug i løbet af det kommende år.

Der er en stigende bevidsthed om og bekymring for effekten af klimaændringerne blandt boligejerne. Dette skifte er vigtigt og afspejler den løbende offentlige debat om udfordringerne i forhold til klimasikring af ejendomme. Danske Bank har taget nye initiativer for at støtte boligejerne med at klimasikre deres ejendomme. Med dette for øje tilbyder både Danske Bank og Realkredit Danmark gebyrfri lån, hvilket vi kommunikerer proaktivt til kunderne. Da kundernes egne initiativer ikke kan stå alene, bakker vi endvidere op om finanssektorens forslag til forskellige modeller for at benytte realkreditlån til at finansiere diger og dæmninger.

På erhvervsmarkedet er der stigende momentum i forhold til energiforbedringer, hvilket understøttes af en fortsat interesse i de løsninger, som vores partnerskaber med Sweco og klimatech-virksomheden Comundo kan tilbyde. Vi oplever også, at vores ejendomskunder viser interesse i at få kortlagt og håndteret eventuelle klimaforbundne risici i deres ejendomsporteføljer."

Resultat for 1. kvartal 2025

I 1. kvartal 2025 opnåede Realkredit Danmark et resultat efter skat på 1.249 mio. kr. (1. kvartal 2024: 1.005 mio. kr.). Stigningen skyldtes primært en nettotilbageførsel af nedskrivninger.

Omkostningerne udgjorde 223 mio. kr. (1. kvartal 2024: 278 mio. kr.). Faldet kunne delvist henføres til, at omkostningerne i 2024 indeholdt de sidste bidrag til Afviklingsformuen.

Kreditkvaliteten forblev stærk, og nedskrivninger på udlån udgjorde i 1. kvartal 2025 en nettotilbageførsel på 89 mio. kr. (1. kvartal 2024: nedskrivning på 199 mio. kr.). Nedskrivninger på udlån var positivt påvirket af en tilbageførsel af modelberegnete nedskrivninger på 118 mio. kr. som følge af den fortsat positive effekt af lavere inflation og renter. Korrektivkontoen udgjorde pr. 31. marts 2025 2.851 mio. kr. (31. december 2024: 2.968 mio. kr.).

Realkreditudlån til nominel værdi steg 1,1 mia. kr. i 1. kvartal 2025. Bruttoudlånet udgjorde 27,1 mia. kr. (1. kvartal 2024: 23,2 mia. kr.). Det samlede grønne udlån udgjorde 30,3 mia. kr. pr. 31. marts 2025 (31. december 2024: 29,0 mia. kr.).

Realkredit Danmark har en egenbeholdning på 53,4 mia. kr., hvoraf 28,0 mia. kr. forvaltes gennem en hold-til-udløb portefølje. Porteføljen indregnes til amortiseret kostpris, og pr. 31. marts 2025 var markedsværdien 0,2 mia. kr. lavere (31. december 2024: 0,2 mia. kr. lavere).

Realkredit Danmark forventer, at resultat efter skat for 2025 bliver marginalt lavere end resultatet for 2024.

Realkreditmarkedet

Siden den nye amerikanske præsident tiltrådte i januar har den politiske og økonomiske usikkerhed været tiltagende. Dette skyldes både øgede geopolitiske spændinger, usikkerhed om den fremtidige økonomiske kurs i USA og en stadigt tiltagende risiko for en større handelskrig, som kan hæmme den økonomiske vækst. Det har også sat sine spor på de finansielle markeder, hvor der var volatilitet på aktiemarkederne i starten af året.

Vi har også set udsving på rentemarkederne i årets første kvartal, hvor især renten på tyske statsobligationer tog et spring op i marts i kølvandet på annonceringen af en større finanspolitisk lempelse med udsigt til store investeringer i forsvar og infrastruktur over en årrække. Det vil betyde et øget udbud af statsobligationer for at finansiere udgifterne, og det har medført, at renten på danske stats- og realkreditobligationer har fået et skub opad. Den potentielle konverteringsbølge fra fastforrentede 5 pct.-lån til 3,5 pct.-lån lader dermed vente på sig, og det fastforrentede 30-årige 4 pct.-lån er igen det toneangivende fastforrentede lån.

De usikre tider har forplantet sig til forbrugerne herhjemme. Forbrugertilliden faldt yderligere gennem 1. kvartal 2025 og nærmer sig nu niveauet under finanskrisen. Udviklingen har dog endnu ikke ramt hverken dansk økonomi eller boligmarkedet. Beskæftigelsen er fortsat på et rekordhøjt niveau, mens aktiviteten på boligmarkedet holder en pæn kadence. Boligpriserne er generelt – og især for ejerlejligheder i København – kommet godt fra land i 2025.

Markedet for erhvervsejendomme er fortsat understøttet af de makroøkonomiske forhold, renterne er faldet noget og der ses de første små tegn på forbedring. Der er dog ikke megen tvivl om, at de øgede geopolitiske risici kan få udviklingen til at vende. Ser vi nærmere på de forskellige segmenter, ser markedet for boligudlejningsejendomme solidt ud mens markedet for kontorlokaler er udfordret af stigende udbud. Detailmarkedet holder sig fortsat oven vande, selvom markedsvilkårene er vanskelige.

Kontaktperson: Administrerende direktør Kamilla Hammerich Skytte, telefon 45 13 20 82.

Hovedtal – Realkredit Danmark-koncernen

PERIODENS RESULTAT	1. kvrt.	1. kvrt.	Indeks	1. kvrt.	4. kvrt.	3. kvrt.	2. kvrt.	1. kvrt.	Året
Mio. kr.	2025	2024	25/24	2025	2024	2024	2024	2024	2024
Bidragsindtægter	1.408	1.387	102	1.408	1.388	1.386	1.382	1.387	5.543
Nettorenteindtægter	362	367	99	362	433	403	342	367	1.545
Nettogebyrer	11	50	22	11	53	-85	3	50	21
Beholdningsindtægter	13	11	118	13	-5	65	25	11	96
Øvrige indtægter	27	20	135	27	24	29	22	20	95
Indtægter i alt	1.821	1.835	99	1.821	1.893	1.798	1.774	1.835	7.300
Omkostninger	223	278	80	223	238	261	233	278	1.010
Resultat før nedskrivninger på udlån	1.598	1.557	103	1.598	1.655	1.537	1.541	1.557	6.290
Nedskrivninger på udlån	-89	199	-	-89	-3	109	28	199	333
Resultat før skat	1.687	1.358	124	1.687	1.658	1.428	1.513	1.358	5.957
Skat	438	353	124	438	420	371	389	353	1.533
Periodens resultat	1.249	1.005	124	1.249	1.238	1.057	1.124	1.005	4.424

BALANCE (ULTIMO)									
Mio. kr.									
Tilgodehavender hos kreditinstitutter mv.	18.213	16.632	110	18.213	17.628	15.693	12.030	16.632	17.628
Realkreditudlån	750.221	746.880	100	750.221	755.539	758.532	744.296	746.880	755.539
Obligationer og aktier mv.	54.745	53.949	101	54.745	52.291	47.629	48.045	53.949	52.291
Øvrige aktiver	2.472	2.888	86	2.472	1.565	2.347	2.076	2.888	1.565
Aktiver i alt	825.651	820.349	101	825.651	827.023	824.201	806.447	820.349	827.023
Gæld til kreditinstitutter mv	3.500	2.005	175	3.500	3.500	2.000	2.000	2.005	3.500
Udstedte realkreditobligationer	764.758	760.589	101	764.758	762.125	761.675	746.434	760.589	762.125
Øvrige passiver	5.898	6.529	90	5.898	6.756	7.113	5.660	6.529	6.756
Egenkapital	51.495	51.226	101	51.495	54.642	53.413	52.353	51.226	54.642
Forpligtelser og egenkapital i alt	825.651	820.349	101	825.651	827.023	824.201	806.447	820.349	827.023

NØGLETAL									
Periodens resultat i % p.a.									
af gns. egenkapital	9,4	7,9		9,4	9,2	8,0	8,7	7,9	8,4
Nedskrivninger i % p.a.									
af realkreditudlån	-0,05	0,11		-0,05	-0,01	0,06	0,02	0,11	0,04
Omkostninger i % af indtægter	12,2	15,1		12,2	12,6	14,5	13,1	15,1	13,8
Kapitalprocent	28,8	31,4		28,8	31,9	30,6	31,6	31,4	31,9
Kernekapitalprocent	28,8	31,4		28,8	31,9	30,6	31,6	31,4	31,9
Realkreditudlån, nominel værdi	795.641	801.172		795.641	794.566	799.342	801.855	801.172	794.566
Heltidsmedarbejdere, ultimo	230	224		230	233	231	226	224	233

Selskabsmeddelelsen for 1. kvartal 2025 er ikke præsenteret i overensstemmelse med IAS 34 "Interim Financial Reporting" som godkendt af EU samt yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for udstedere af børsnoterede obligationer.

Selskabsmeddelelsen for 1. kvartal 2025 er oversat fra den originale selskabsmeddelelse på engelsk 'Company announcement for the first quarter of 2025'. I tilfælde af uoverensstemmelser er den engelske version gældende.