

## Selskabsmeddelelse – 1. kvartal 2024

Administrerende direktør Kamilla Hammerich Skytte udtaler om 1. kvartal 2024:

*“Realkredit Danmark opnåede et stabilt resultat i 1. kvartal 2024 på 1.005 mio. kr. Den positive udvikling i toplinjen skyldtes det højere renteniveau. Periodens resultat faldt med 58 mio. kr. som følge af øgede modelbaserede nedskrivninger på udlån.*

*Aktiviteten på boligmarkedet var som ventet lav i starten af året som følge af boligskattereformen, der betød, at en del bolighandler var blevet fremskyndet til slutningen af 2023. Der var dog en stigning i antallet af bolighandler hen mod slutningen af kvartalet. Forventningen til 2024 er, at vi generelt kommer til at se moderate stigninger i boligpriserne på landsplan. Pæne lønstigninger, og dermed en genvunden købekraft, vil sammen med lav ledighed og udsigt til fornuftig økonomisk aktivitet i samfundet have en positiv afsmitning på boligmarkedet. Omvendt er renteniveauet væsentligt højere end for få år siden, ligesom købekraften endnu ikke er tilbage til niveauet før de kraftige inflationsstigninger, hvilket vil være med til at lægge en dæmper på prisudviklingen og aktiviteten på boligmarkedet.*

*Ligesom privatmarkedet har erhvervsmarkedet været præget af faldende aktivitet den seneste tid, hvor køber og sælger har haft svært ved at finde hinanden. I 1. kvartal så vi en nedgang i efterspørgslen efter grøn finansiering af erhvervs-ejendomme, som i et vist omfang hænger sammen med, at der har været handlet færre investeringsejendomme og at færre nyopførte ejendomme er kommet på markedet. Ejendomskunderne har i stigende omfang fokus på den grønne omstilling, kravene til ESG-rapportering og EU-kommissionens nyligt godkendte bygningsdirektiv (EBPD). I 1. kvartal bidrog vi til lanceringen af et brancheinitiativ til standardisering af ESG-rapporteringen for ejendomsselskaber for at gøre rapportering lettere og billigere for den enkelte ejendoms ejer – et initiativ, som vi fortsat støtter op om. Vi arbejder fortsat på at styrke vores rådgivning om grøn finansiering til privatkunder.*

*Som led i Danske Bank-koncernens Forward '28 strategi, arbejder vi blandt andet på at styrke vores rådgivning og finansielle løsninger inden for boligfinansiering på tværs af bank og realkreditinstitut for at sikre, at kunderne får de bedste og mest konkurrencedygtige løsninger.”*

### Realkreditmarkedet

Den danske økonomi ville i lighed med de andre europæiske økonomier reelt set være stagnerende, hvis ikke det var for Novo Nordisks vækst, som skubber det generelle aktivitetsniveau opad. I den øvrige industrisektor og inden for boligbyggeriet er aktivitetsniveauet faldende.

Trods opbremsningen i økonomien er beskæftigelsen fortsat steget, og det har øget husholdningernes indtægter samlet set, samtidig med at inflationspresset er aftaget. Det underliggende inflationspres er dog stadig relativt højt i Danmark og i euroområdet, og vi vil derfor næppe se et væsentligt fald i realkreditrenterne i nær fremtid.

Der var nedgang på boligmarkedet i januar som følge af faldende aktivitet og faldende boligpriser. Dette var som forventet, idet boligskattereformen betød, at en del hushandler var blevet fremskyndet til 2023. Der var dog nogen forbedring af aktiviteten i februar, og priserne på enfamiliehuse var stabile, mens der var en lille stigning i priserne på ejerlejligheder – også i København.

Det viser, at boligmarkedet udvikler sig tilfredsstillende i kølvandet på overgangen til den nye boligskatteordning, hvilket også underbygger vores forventning om, at huspriserne generelt vil stige i hele Danmark i 2024. Det er dog stadig for tidligt at afskrive risikoen for et fald i priserne på ejerlejligheder i København, særligt i første halvdel af året. Dette skyldes, at priserne er steget med lige over 10 pct. hen over det seneste år samt kombinationen af at købere jagtede hushandler for at opnå skatterabatten i 2023, en højere boligskat for nye købere i 2024 og en boligbyrde, der er tæt på et rekordhøjt niveau.

På markedet for erhvervs-ejendomme er aktiviteten fortsat relativt lav. Det højere renteniveau har øget usikkerheden om prisfastsættelsen af ejendommene, og det er en udfordring for potentielle købere og sælgere at finde hinanden i markedet. Dog holder de gode makroøkonomiske forhold hånden under både tomgangsprocenten og udlejningspriserne.

**1. kvartal 2024**

Realkredit Danmark-koncernen opnåede et resultat efter skat på 1.005 mio. kr. i 1. kvartal 2024 mod 1.063 mio. kr. i samme periode i 2023. Toplinjen steg, primært som følge af det højere renteniveau, dog blev denne stigning mere end modsvaret af højere modelbaserede nedskrivninger.

Omkostningerne steg til 278 mio. kr. mod 252 mio. kr. i 1. kvartal 2023. Stigningen skyldtes hovedsageligt omkostninger til det fortsatte arbejde på compliance-området.

Kreditkvaliteten var fortsat solid, og nedskrivninger på udlån udgjorde 199 mio. kr. i 1. kvartal 2024 mod 52 mio. kr. i 1. kvartal 2023. Nedskrivningsniveauet var påvirket af en planlagt modelbaseret ændring på DKK 100 mio. kr. samt en justering af de modelberegne nedskrivninger på 40 mio. kr., der primært kunne henføres til landbrugssegmentet og som blev foretaget for at imødegå effekten af en potentiel CO2-beskatning. Korrektivkontoen udgjorde pr. 31. marts 2024 2.898 mio. kr. mod 2.738 mio. kr. pr. 31. december 2023.

De stigende renter på realkreditlån har skabt større konverteringsaktivitet, selvom niveauet er fladet ud. Vores kunder nedbragte den nominelle restgæld med 0,8 mia. kr. i 1. kvartal 2024. Realkreditudlån opgjort i nominal værdi faldt med 5,0 mia. kr. i 1. kvartal 2024. Bruttoudlånet udgjorde 23 mia. kr. mod 31 mia. kr. i 1. kvartal 2023. Det samlede grønne udlån udgjorde 27,3 mia. kr. pr. 31. marts 2024.

Realkredit Danmark har en egenbeholdning på 51,8 mia. kr., hvoraf 31,6 mia. kr. forvaltes gennem en hold-til-udløb portefølje. Porteføljen indregnes til amortiseret kostpris, og pr. 31. marts 2024 var markedsværdien 0,9 mia. kr. lavere mod 0,8 mia. kr. pr. 31. december 2023.

Det Systemiske Risikoråd har anbefalet, at der aktiveres en systemisk buffer på 7 pct. for eksponeringer mod ejendomsselskaber. Som følge heraf vil der være et øget krav til Realkredit Danmarks kapitalbuffer i 2024. Den præcise effekt kendes dog ikke endnu. Med henblik på at sikre den bedst mulige kapitalstruktur udbetales der derfor først udbytte for 2023 senere i 2024.

Realkredit Danmark forventer, at nettoresultatet for 2024 bliver noget lavere end i 2023, hovedsageligt som følge af et normaliseret nedskrivningsniveau.

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

## Hovedtal – Realkredit Danmark-koncernen

PERIODENS RESULTAT Mio. kr.	1. kv. 2024	1. kv. 2023	Indeks 24/23	1. kv. 2024	4. kv. 2023	3. kv. 2023	2. kv. 2023	1. kv. 2023	Året 2023
Bidragsindtægter	1.387	1.410	98	1.387	1.393	1.394	1.396	1.410	5.593
Nettorenteindtægter	367	158	232	367	390	314	252	158	1.114
Nettogebyrer	50	52	96	50	15	-87	-50	52	-70
Beholdningsindtægter	11	86	13	11	44	42	11	86	183
Øvrige indtægter	20	19	105	20	22	23	20	19	84
Indtægter i alt	1.835	1.725	106	1.835	1.864	1.686	1.629	1.725	6.904
Omkostninger	278	252	110	278	289	250	264	252	1.055
Resultat før nedskrivninger på udlån	1.557	1.473	106	1.557	1.575	1.436	1.365	1.473	5.849
Nedskrivninger på udlån	199	52	383	199	-96	-4	-66	52	-114
Resultat før skat	1.358	1.421	96	1.358	1.671	1.440	1.431	1.421	5.963
Skat	353	358	99	353	495	363	353	358	1.569
Periodens resultat	1.005	1.063	95	1.005	1.176	1.077	1.078	1.063	4.394

### BALANCE (ULTIMO)

Mio. kr.									
Tilgodehavender hos kreditinstitutter mv.	16.632	13.491	123	16.632	11.618	13.759	6.877	13.491	11.618
Realkreditudlån	746.880	729.966	102	746.880	753.624	726.741	725.360	729.966	753.624
Obligationer og aktier mv.	53.949	47.668	113	53.949	49.580	45.827	47.559	47.668	49.580
Øvrige aktiver	2.888	1.834	157	2.888	1.441	1.803	1.470	1.834	1.441
Aktiver i alt	820.349	792.959	103	820.349	816.263	788.130	781.266	792.959	816.263
Gæld til kreditinstitutter mv	2.005	2.000	100	2.005	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Udstedte realkreditobligationer	760.589	737.694	103	760.589	756.509	728.989	725.714	737.694	756.509
Øvrige passiver	6.529	6.312	103	6.529	7.531	8.064	5.548	6.312	7.531
Egenkapital	51.226	46.953	109	51.226	50.223	49.077	48.004	46.953	50.223
Forpligtelser og egenkapital i alt	820.349	792.959	103	820.349	816.263	788.130	781.266	792.959	816.263

### NØGLETAL

Periodens resultat i % p.a. af gns. egenkapital	7,9	8,8		7,9	9,5	8,9	9,1	8,8	8,8
Nedskrivninger i % p.a. af realkreditudlån	0,11	0,03		0,11	-0,05	-0,01	-0,04	0,03	-0,02
Omkostninger i % af indtægter	15,1	14,6		15,1	15,5	14,8	16,2	14,6	15,3
Kapitalprocent	31,4	28,8		31,4	31,5	29,3	29,1	28,8	31,5
Kernekapitalprocent	31,4	28,3		31,4	31,1	28,8	28,6	28,3	31,1
Realkreditudlån, nominal værdi	801.172	802.883		801.172	806.154	807.956	804.362	802.883	806.154
Heltidsmedarbejdere, ultimo	224	228		224	229	231	229	228	229

Selskabsmeddelelsen for 1. kvartal 2024 er ikke præsenteret i overensstemmelse med IAS 34 "Interim Financial Reporting" som godkendt af EU samt i overensstemmelse med yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for udstedere af børsnoterede obligationer.

Selskabsmeddelelsen for 1. kvartal 2024 er oversat fra den originale selskabsmeddelelse på engelsk "Company announcement for the first quarter of 2024". I tilfælde af uoverensstemmelser er den engelske version gældende.