

Selskabsmeddelelse – 1.-3. kvartal 2025

Administrerende direktør Kamilla Hammerich Skytte udtaler om 3. kvartal 2025:

"Resultatet for 3. kvartal er solidt og over niveauet i samme periode sidste år. En nettotilbageførsel af nedskrivninger og et fald i omkostningerne bidrog positivt til resultatet.

Kunderne tager godt imod vores fokus på at give dem rådgivning om boligfinansiering på tværs af realkredit og bank samt på også at inddrage pension og investering i vores samlede rådgivning for at komme hele vejen rundt om boligejernes økonomi. Realkredit Danmark og Danske Bank har i år haft en lang række nye tiltag på boligområdet som led i Danske Bank-koncernens Forward '28-strategi og ønsket om at styrke vores position og appel som førende realkreditinstitut og boligbank. I juni introducerede vi Danske BoligStart, der giver særlige fordele til boligkunder i alderen 18 til 38 år og skal sikre en nem og tryk boligkøbsproces, der hjælper kunderne gennem hele forløbet. Vi har endvidere fjernet bidragstillægget for op til 10 års afdragsfrihed på nye lån, hvor belåningen udgør under 60 pct. af boligens værdi. Det giver kunderne mulighed for at overveje, om deres opsparingsstruktur giver den rette balance mellem bolig, frie midler og pension.

Vi ser generelt positivt på det danske boligmarked, som understøttes af et stærkt arbejdsmarked med rekordhøj beskæftigelse og lavere inflation. Selvom forbrugerne fortsat er forsigtige i forhold til økonomien, er boligpriserne og aktiviteten steget. Især på ejerlejlighedsmarkedet i København har vi set markante prisstigninger. Og boligbyrden – altså boligudgifter i forhold til indkomst – er nu historisk høj for københavnske ejerlejligheder, mens boligmarkedet generelt er mere balanceret uden for hovedstaden.

På erhvervsmarkedet har der i år været en mærkbar stigning i transaktioner, hvilket har øget aktiviteten inden for erhvervsudlån. Den stigende aktivitet skyldes ikke mindst, at de internationale investorer er tilbage i det danske ejendomsmarked, hvor interessen for at investere i især boligudlejningsejendomme har været betydelig. Byggeaktiviteten på det danske

erhvervsmarked har fortsat vist tegn på stabilisering efter en periode med tilbagegang, hvilket har forbedret balancen mellem udbud og efterspørgsel i de fleste byer.

En del bæredygtige renoveringsprojekter er sat på hold, og flere ejere af erhvervsudlejningsejendomme i den sammenhæng afventer den danske implementering af EU's bygningsdirektiv, som skal træde i kraft i maj 2026. Samtidig med den fortsat lave byggeaktivitet, hvormed færre nye bygninger med høj energieffektivitet kommer på markedet, er der ikke helt det momentum i den grønne omstilling i ejendomsbranchen, som man kunne forvente på nuværende tidspunkt."

1.-3. kvartal 2025

Realkredit Danmark-koncernen opnåede et resultat efter skat på 3.613 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2025 (1.-3. kvartal 2024: 3.186 mio. kr.). Stigningen i resultatet skyldtes primært en nettotilbageførsel af nedskrivninger på udlån og lavere omkostninger.

Indtægter i alt faldt til 5.306 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2025 (1.-3. kvartal 2024: 5.407 mio. kr.), hovedsageligt som følge af det lavere renteniveau.

Omkostningerne beløb sig til 637 mio. kr. (1.-3. kvartal 2024: 772 mio. kr.). Faldet skyldtes, at der ikke længere indbetales til den nu fuldt finansierede Afviklingsformue og at der var faldende driftsudgifter, primært på økonomi-, risiko- og compliance-områderne. Faldet i omkostningerne er et udtryk for vores vedvarende fokus på driftseffektivitet og omkostningsstyring.

Kreditkvaliteten var fortsat stærk, og nedskrivninger på udlån udgjorde en nettotilbageførsel på 206 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2025 (1.-3. kvartal 2024: nedskrivning på 336 mio. kr.). Nedskrivninger på udlån var positivt påvirket af forbedrede makroøkonomiske scenarier og en nettotilbageførsel af modelberegne nedskrivninger på 173 mio. kr., som primært skyldtes bedre markedsvilkår med lavere renter og et

normaliseret inflationsniveau. Korrektivkontoen udgjorde pr. 30. september 2025 2.733 mio. kr. (ultimo 2024: 2.968 mio. kr.).

Realkreditudlån til nominel værdi faldt med 3,5 mia. kr. i 1.-3. kvartal 2025. Bruttoudlånet udgjorde 67,3 mia. kr. (1.-3. kvartal 2024: 62,1 mia. kr.). Det samlede grønne udlån udgjorde 32,8 mia. kr. pr. 30. september 2025.

Realkredit Danmark forventer, at nettoresultatet i 2025 vil være på et noget højere niveau end i 2024.

Realkreditmarkedet

Dansk økonomi er fortsat stærk på trods af opdaterede tal efter nedjusteringen af Novo Nordisks vækstforventninger afslørede en væsentlig revision af de seneste tre års nationalregnskabstal fra Danmarks Statistik. De justerede tal viser, at BNP-væksten kun steg med 11,4 pct. i perioden for 2021-2024 frem for tidligere vurderet 15,9 pct. Det betyder, at Danmark lå på linje med euroområdet, når medicinalindustrien fraregnes.

Arbejdsmarkedet viser fortsat solid fremgang med stigende beskæftigelse, mens inflationen fortsat ligger på ca. 2 pct. Fødevarepriserne er dog steget betydeligt mere end den generelle prisudvikling, og det bidrager til fortsat lav forbrugertillid.

Mens forbrugerne fortsat er tilbageholdende, fortæller boligmarkedet en anden historie med stigende priser og øget aktivitet på landsplan. I september er boligpriserne steget med 6,1 pct. over det seneste år, mens priserne på ejerlejligheder er steget med 13,1 pct. I København er priserne på ejerlejligheder steget med 18,9 pct.



En række faktorer dæmper bekymringerne om en potentiel tilbagegang i København. For det første har udlånsvæksten været beskeden og ligger langt under niveauet før Covid-19-pandemien og den tocifrede udlånsvækst, der blev set før finanskrisen, hvilket indikerer, at boligkøberne ikke gældsætter sig over evne. Derudover lægges der i lovgivningen endnu større vægt på boligkøbernes økonomiske robusthed end under finanskrisen. Endelig er der fortsat en underliggende tendens til urbanisering med betydelig interesse for at bo i København. Det giver stor efterspørgsel efter boligkvadratmeter samtidig med et begrænset udbud. En grundlæggende udfordring for det københavnske boligmarked er, at der over en årrække er bygget for lidt til at imødekomme den underliggende efterspørgsel.

Mens den intense aktivitet på det københavnske marked for ejerlejligheder på sigt vil kunne føre til prisfald, særligt i tilfælde af konjunkturfald, er de nuværende prisstigninger stort set begrænset til dette segment, der kun udgør 2 pct. af Danmarks samlede boligmarked.

Hvad angår markedet for erhvervsjendomme, er de makroøkonomiske vilkår fortsat positive. Renteniveauet er stort set uændret, og antallet af handler er derfor væsentligt højere end i både 2023 og 2024. Hvad angår de forskellige segmenter, er markedet for boligudlejningsejendomme fortsat solidt, der er en bedre balance mellem udbud og efterspørgsel på markedet for kontorlokaler, og markedet for udlejning til detailhandel klarer skærene, selv om markedsvilkårene her er vanskelige.

Med udsigt til en fortsat fornuftig udvikling i dansk økonomi forventes der i løbet af det kommende år fortsatte prisstigninger på boligmarkedet. Vi forventer en stigning i huspriserne på mellem 3 og 4 pct. i 2026.

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



Hovedtal – Realkredit Danmark-koncernen

Periodens resultat

Mio. kr.	1.-3. kv. 2025	1.-3. kv. 2024	Indeks 25/24	3. kv. 2025	2. kv. 2025	1. kv. 2025	4. kv. 2024	3. kv. 2024	Året 2024
Bidragsindtægter	4.204	4.155	101	1.395	1.401	1.408	1.388	1.386	5.543
Nettorenteindtægter	957	1.112	86	299	296	362	433	403	1.545
Nettogebyrer	-96	-32	300	-68	-39	11	53	-85	21
Beholdningsindtægter	157	101	155	46	98	13	-5	65	96
Øvrige indtægter	84	71	118	28	29	27	24	29	95
Indtægter i alt	5.306	5.407	98	1.700	1.785	1.821	1.893	1.798	7.300
Omkostninger	637	772	83	212	202	223	238	261	1.010
Resultat før nedskrivninger på udlån	4.669	4.635	101	1.488	1.583	1.598	1.655	1.537	6.290
Nedskrivninger på udlån	-206	336	-	-77	-40	-89	-3	109	333
Resultat før skat	4.875	4.299	113	1.565	1.623	1.687	1.658	1.428	5.957
Skat	1.262	1.113	113	407	417	438	420	371	1.533
Periodens resultat	3.613	3.186	113	1.158	1.206	1.249	1.238	1.057	4.424

Nøgletal

Periodens resultat i % p.a.									
af gns. egenkapital	9,1	8,2		8,7	9,3	9,4	9,2	8,0	8,4
Nedskrivninger i % p.a.									
af realkreditudlån	-0,04	0,06		-0,04	-0,02	-0,05	-0,01	0,06	0,04
Omkostninger i % af indtægter	12,0	14,3		12,5	11,3	12,2	12,6	14,5	13,8
Kapitalprocent	28,8	30,6		28,8	28,9	28,8	31,9	30,6	31,9
Kernekapitalprocent	28,8	30,6		28,8	28,9	28,8	31,9	30,6	31,9
Realkreditudlån, nominal værdi	791.117	799.342		791.117	793.969	795.641	794.566	799.342	794.566
Heltidsmedarbejdere, ultimo	235	231		235	236	230	233	231	233

Balance (ultimo)

Mio. kr.	1.-3. kv. 2025	1.-3. kv. 2024	Indeks 25/24	3. kv. 2025	2. kv. 2025	1. kv. 2025	4. kv. 2024	3. kv. 2024	Året 2024
Tilgodehavender hos kreditinstitutter mv.	12.874	15.693	82	12.874	8.175	18.213	17.628	15.693	17.628
Realkreditudlån	749.914	758.532	99	749.914	751.620	750.221	755.539	758.532	755.539
Obligationer og aktier mv.	52.695	47.629	111	52.695	52.462	54.745	52.291	47.629	52.291
Øvrige aktiver	968	2.347	41	968	2.223	2.472	1.565	2.347	1.565
Aktiver i alt	816.451	824.201	99	816.451	814.480	825.651	827.023	824.201	827.023
Gæld til kreditinstitutter mv	3.500	2.000	175	3.500	3.500	3.500	3.500	2.000	3.500
Udstedte realkreditobligationer	753.492	761.675	99	753.492	753.234	764.758	762.125	761.675	762.125
Øvrige passiver	5.598	7.113	79	5.598	5.044	5.898	6.756	7.113	6.756
Egenkapital	53.861	53.413	101	53.861	52.702	51.495	54.642	53.413	54.642
Forpligtelser og egenkapital i alt	816.451	824.201	99	816.451	814.480	825.651	827.023	824.201	827.023

Selskabsmeddelelsen for 1.-3. kvartal 2025 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.-3. kvartal 2025 er oversat fra den originale selskabsmeddelelse på engelsk "Company announcement for the first nine months of 2025". I tilfælde af uoverensstemmelser er den engelske version gældende.