

## Selskabsmeddelelse – 1.-3. kvartal 2023

Administrerende direktør Kamilla Hammerich Skytte udtaler om 3. kvartal 2023:

*”Resultatet i 3. kvartal er på linje med forventningerne. Vi har oplevet en vis forbedring i salgsaktiviteten på boligmarkedet sammenlignet med 1. halvår 2023, selvom nyudlånet i sektoren fortsat var afdæmpet. Vi ser fortsat pæn interesse for grønne initiativer i det professionelle ejendomsmarked, mens vi oplever en mindre interesse for energiforbedringer blandt privatkunder, delvist på grund af lavere energipriser hen over sommeren samt højere finansieringsomkostninger. På trods af et fortsat højere renteniveau har vores kunder stadig en robust økonomi, og de har indtil videre kunnet absorbere de højere renteudgifter. Vi forventer, at vi har set toppen af rentestigningerne. Samtidig ser vi faldende inflation, relativt høje lønstigninger og fortsat lav ledighed, som bidrager positivt til boligmarkedet og boligernes daglige økonomi. Den foreslåede systemiske risikobuffer for eksponering mod erhvervsejendomme i Danmark forventes at påvirke aktiviteten på markedet for erhvervsejendomme, hvor aktiviteten allerede er udfordret.*

*I Realkredit Danmark og Danske Bank forventer vi, at fremtidig regulering vil indeholde incitament for ejendomsmarkedet for erhvervskunder til også at lægge vægt på energieffektivitet og andre bæredygtighedsfaktorer. Vi har derfor taget de indledende skridt til at differentiere de vilkår, vi kan tilbyde, på baggrund af en ejendoms energieffektivitet, og denne proces starter med en dialog med vores erhvervskunder. Vi ønsker at hjælpe kunderne med at begynde den bæredygtige omstilling. Et eksempel er, at Realkredit Danmark og Danske Bank har indgået et partnerskab med andre førende aktører i ejendomssektoren om at udarbejde en frit tilgængelig skabelon til brug for ESG-rapportering på tværs af ejendomssektoren, som vil gøre det lettere at rapportere om ESG-faktorer.*

*Realkredit Danmark har iværksat en kampagne for at tiltrække privatkunder. Vi ønsker at gøre Realkredit Danmark mere synlig i konkurrencen. Vi synes, at vi har et konkurrencedygtigt tilbud til kunder, som ønsker realkreditfinansiering.”*

### Realkreditmarkedet

Til trods for lavere økonomisk vækst i Danmark viser arbejdsmarkedet stadig gode tendenser, og inflationspresset er aftaget. Det underliggende inflationspres er dog fortsat relativt stort i Danmark og euro-området, og det er derfor usandsynligt, at vi i nærmeste fremtid vil se et større rentefald.

Boligmarkedet har generelt haft en positiv udvikling i 2023. Aktivitetsniveauet i form af handler ligger omtrent på linje med tidligere ti-års gennemsnit, selvom udlånsvolumen fortsat er lav. Selvom de nye foreløbige ejendomsvurderinger har trukket en del overskrifter på det seneste og har givet anledning til usikkerhed hos boligejerne, så vil boligskatteformen overordnet set være relativt neutral for boligmarkedet. Vi ser dog, specielt på markedet for ejerlejligheder i København, at der synes at være et ønske om at fremskynde boligkøb til overtagelse før årsskiftet for derigennem at sikre en permanent skatterabat. Netop i dette undersegment på markedet kan boligskatteformen medføre en risiko for lavere priser, da nye ejere efter årsskiftet kommer til at skulle bære en større skattebyrde sammenlignet med i dag.

Til trods for den betydelige stigning i aktiviteten og priserne på boligmarkedet i de senere måneder er der fortsat væsentlig usikkerhed i relation til boligpriserne. Vi har endnu ikke set den fulde effekt af rentestigningerne, og det kunne give fornyet modvind på boligmarkedet. Alternativt vil vi få en større økonomisk opbremsning og dermed ikke den bløde landing som pt. er forudsat i de fleste prognoser for både den globale økonomi og Danmark.

På erhvervsejendomsmarkedet er aktiviteten dog fortsat forholdsvis lav. Rentestigningerne har øget usikkerheden i forhold til ejendomsvurderingerne, mens andre investorer som følge af de væsentlige rentestigninger har søgt mod eksempelvis obligationsinvesteringer.

### 1.-3. kvartal 2023

Realkredit Danmark-koncernen opnåede et resultat efter skat på 3.218 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2023 mod 2.617 mio. kr. i samme periode i 2022. Fremgangen var primært drevet af indtægter fra det højere renteniveau og lavere nedskrivninger.

Omkostningerne beløb sig til 766 mio. kr. mod 812 mio. kr. i 1.-3. kvartal 2022. Faldet skyldtes en engangsomkostning i 2022 på 48 mio. kr. vedrørende Realkredit Danmarks del af omkostningerne til gældsinddrivelsessagen.

Kreditkvaliteten var fortsat solid, og nedskrivninger på udlån udgjorde en indtægt på 18 mio. kr. Nedskrivningsniveauet var i 2022 påvirket af Realkredit Danmarks andel af gældsinddrivelsesnedskrivninger på 174 mio. kr. Korrektivkontoen udgjorde pr. 30. september 2023 2.843 mio. kr. mod 2.912 mio. kr. pr. 31. december 2022.

De stigende renter på realkreditlån har skabt større konverteringsaktivitet, selvom niveauet er fladet ud. Vores kunder har nedbragt den nominelle udestående gæld med 5,2 mia. kr. i 1.-3. kvartal 2023. Realkreditudlån til nominel værdi steg med 5,9 mia. kr. i 1.-3. kvartal 2023. Bruttoudlånet udgjorde 75 mia. kr. mod 121 mia. kr. i 1.-3. kvartal 2022. Det samlede grønne udlån udgjorde 27,6 mia. kr. pr. 30. september 2023.

Realkredit Danmark har en egenbeholdning på 49,3 mia. kr., hvoraf 30,5 mia. kr. forvaltes gennem en hold-til-udløb portefølje. Porteføljen indregnes til amortiseret kostpris, og pr. 30. september 2023 var markedsværdien 1,7 mia. kr. lavere (2,0 mia. kr. pr. 31. december 2022).

Realkredit Danmark forventer, at resultatet efter skat bliver højere end i 2022, primært som følge af det fortsat stigende renteniveau.

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

## Hovedtal – Realkredit Danmark koncernen

PERIODENS RESULTAT Mio. kr.	1.-3. kv. 2023	1.-3. kv. 2022	Indeks 23/22	3. kv. 2023	2. kv. 2023	1. kv. 2023	4. kv. 2022	3. kv. 2022	Året 2022
Bidragsindtægter	4.200	4.323	97	1.394	1.396	1.410	1.410	1.423	5.733
Nettorenteindtægter	724	-6	-	314	252	158	99	10	93
Nettogebyrer	-85	-5	-	-87	-50	52	23	-33	18
Beholdningsindtægter	139	-25	-	42	11	86	73	-6	48
Øvrige indtægter	62	68	91	23	20	19	16	18	84
Indtægter i alt	5.040	4.355	116	1.686	1.629	1.725	1.621	1.412	5.976
Omkostninger	766	812	94	250	264	252	293	290	1.105
Resultat før nedskrivninger på udlån	4.274	3.543	121	1.436	1.365	1.473	1.328	1.122	4.871
Nedskrivninger på udlån	-18	174	-	-4	-66	52	38	201	212
Resultat før skat	4.292	3.369	127	1.440	1.431	1.421	1.290	921	4.659
Skat	1.074	752	143	363	353	358	281	203	1.033
Periodens resultat	3.218	2.617	123	1.077	1.078	1.063	1.009	718	3.626

### BALANCE (ULTIMO)

Mio. kr.

Tilgodehavender hos kreditinstitutter mv.	13.759	9.505	145	13.759	6.877	13.491	8.761	9.505	8.761
Realkreditudlån	726.741	706.695	103	726.741	725.360	729.966	724.438	706.695	724.438
Obligationer og aktier mv.	45.827	45.648	100	45.827	47.559	47.668	46.722	45.648	46.722
Øvrige aktiver	1.803	1.317	137	1.803	1.470	1.834	2.307	1.317	2.307
Aktiver i alt	788.130	763.165	103	788.130	781.266	792.959	782.228	763.165	782.228
Gæld til kreditinstitutter mv	2.000	2.000	100	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Udstedte realkreditobligationer	728.989	707.784	103	728.989	725.714	737.694	724.105	707.784	724.105
Øvrige passiver	8.064	4.919	164	8.064	5.548	6.312	6.646	4.919	6.646
Egenkapital	49.077	48.462	101	49.077	48.004	46.953	49.477	48.462	49.477
Forpligtelser og egenkapital i alt	788.130	763.165	103	788.130	781.266	792.959	782.228	763.165	782.228

### NØGLETAL

Periodens resultat i % p.a. af gns. egenkapital	8,7	7,1		8,9	9,1	8,8	8,2	6,0	7,3
Nedskrivninger i % p.a. af realkreditudlån	-0,01	0,03		-0,01	-0,04	0,03	0,02	0,11	0,03
Omkostninger i % af indtægter	15,2	18,6		14,8	16,2	14,6	18,1	20,5	18,5
Kapitalprocent	29,3	31,2		29,3	29,1	28,8	29,1	31,2	29,1
Kernekapitalprocent	28,8	30,8		28,8	28,6	28,3	28,6	30,8	28,6
Realkreditudlån, nominel værdi	807.956	803.362		807.956	804.362	802.883	802.024	803.362	802.024
Heltidsmedarbejdere, ultimo	231	228		231	229	228	227	228	227

Selskabsmeddelelsen for 1.-3. kvartal 2023 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 2023 er oversat fra den originale selskabsmeddelelse på engelsk "Company announcement for the first nine months of 2023". I tilfælde af uoverensstemmelser er den engelske version gældende.