

ET HALVÅR LIDT UNDER BUDGET, MEN GODE UDSIGTER OG EN MINDRE OPJUSTERING AF FORVENTNINGERNE!

Bestyrelsen for Danske Hoteller A/S har behandlet halvårsrapporten for 2025.

"Halvåret blev atter præget af en sæsonmæssig svag start på året og af en fortsat vanskelig og ressourcekrævende integration af hotel Pejsegården – som først forventes tilendebragt i løbet af 3. kvartal i år. Det positive ved resultatet er dog, at selve driften på fleste af de øvrige hoteller forløber tilfredsstillende. Det vidner om en stærk organisation og dedikerede medarbejdere. Erhvervelsen af hotel Kirstine i Næstved er et vigtigt strategisk tiltag med styrket omsætning og indtjening."

Hovedpunkterne er angivet i faktiske tal for årets første halvdel sammenlignet med 2024.

- Omsætningen andrager 186.642 t. kr. mod 177.048 t.kr. - en stigning på 9.594 t.kr. eller 5,4 %. Den organiske vækst er skuffende kun på 2 %.
- Resultatet af driften (EBITDA) andrager 13.102 t.kr. mod 13.017 t.kr. eller en forskel på 85 t.kr.
- Resultatet af primær drift (EBIT) andrager 4.738 t.kr. mod 5.010 t.kr. en nedgang på 272 t.kr.
- Resultatet før skat (PBT) er negativt med 1.873 t. kr. mod - 2.293 t.kr. eller en forbedring på 420 t.kr.
- *På baggrund af udviklingen i første halvår med en stærk medarbejderindsats, et fortsat stort fokus på omkostningsstyring, med et fortsat svagt faldende renteniveau samt med den seneste udvikling herunder købet af hotel Kirstine øges forventningerne til hele 2025 i forhold til meddelelse nr.: 1/2025. Vi forventer at omsætningen vil andrage mellem 420 mio. kr. og 430 mio. kr. ligesom vi øger forventningerne til EBITDA, fra senest udmeldte til nu at andrage 46 - 52 mio. kr., samt et EBIT på mellem 29 - 35 mio.kr. Endelig forventer vi et resultat på PBT på mellem 17 mio. kr. og 23 mio. kr.*



**Danske
Hoteller**

www.danske-hoteller.dk

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Danske Hoteller A/S anvender i halvåret 2025 samme regnskabspraksis som i helåret 2024 (og for halvåret 2024 og tidligere.)

Halvårsregnskabet og kommentarerne hertil:

Hovedtal i t.kr.	Realiseret ½ 2025	Realiseret ½ 2024	Indeks 24/25	Realiseret hele 2024
Nettoomsætning	186.642	177.048	105	395.442
Driftsresultat (EBITDA)	13.102	13.017	100	41.977
Primært driftsresultat (EBIT)	4.738	5.010	-	25.662
Resultat før skat (PBT)	(1.873)	(2.293)	-	11.590
Overskudsgrad EBITDA %	7,0	7,4	-	10,6
Overskudsgrad EBIT %	2,5	2,8	-	6,5
Resultat pr. aktie (ikke vægtet)	(0,45)	(0,57)	-	2,89
Egenkapital ^{xx)}	233.121	220.341	-	231.099
Samlede aktiver	767.426	666.180	-	683.018
Investeringer i materielle anlægsaktiver netto	87.906	40.932	-	64.429
Antal aktier ^{x)}	4.117.050	4.010.100	-	4.010.100

x) note: Korrigeret for aktiesplit i oktober 2022

xx) note: Egenkapitaludviklingen er særskilt omtalt nedenfor under afsnittet balancen.



OMSÆTNINGSUDVIKLINGEN I HALVÅRENE 2016-2025

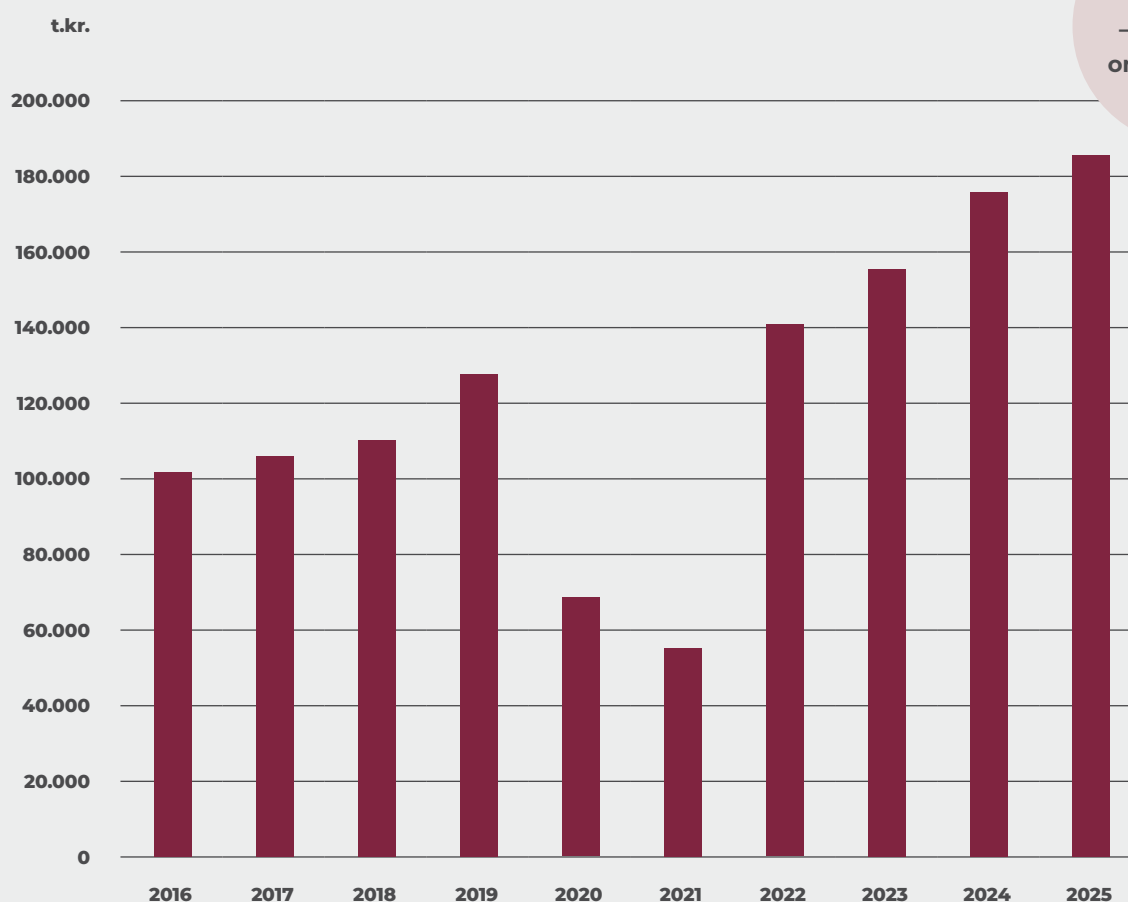
Danske Hotellers resultat i første halvår af 2025 var igen præget af en stærk tilbageholdenhed fra kunderne i hele første kvartal hvor omsætningen – traditionen tro i dette kvartal – var på et lavt niveau. Men også april måned udviste en svagere tendens end normalt men efter april har omsætningen rettet sig og i maj måned havde koncernen en omsætning på over 44 mio.kr. hvilket er rekord for en enkelt måned. Også juni måned var omsætningsmæssig tilfredsstillende. Resultatet er på baggrund heraf og den fortsat vanskelige integration af Pejsegården forståelig, men ikke tilfredsstillende. Det skal dog fremhæves, at indtjeningsniveauet på (EBITDA) på halvåret er positivt med 13.102 t.kr. hvilket er det bedste resultat siden 2019 og det næstbedste i koncernens historie.

Omsætningen i første halvår udgjorde i alt 186,6 mio. kr. (2024: 177,0 mio.kr.).

Vi har også i 2025 investeret massivt i salgsindsatsen men dette har desværre endnu ikke helt haft den forventede effekt.

Som nævnt var udviklingen i maj og juni positiv og denne udvikling er – på trods af vejret - fortsat ind i juli måned hvilket selvfølgelig giver nogen optimisme, og et håb om, at den før omtalte investering i øget salgsindsats, blot har en meget længere indtrængningsfase end først antaget.

OMSÆTNINGSUDVIKLINGEN I HALVÅRENE 2016-2025 I T.KR.



10 halvårs
– udvikling i
omsætningen

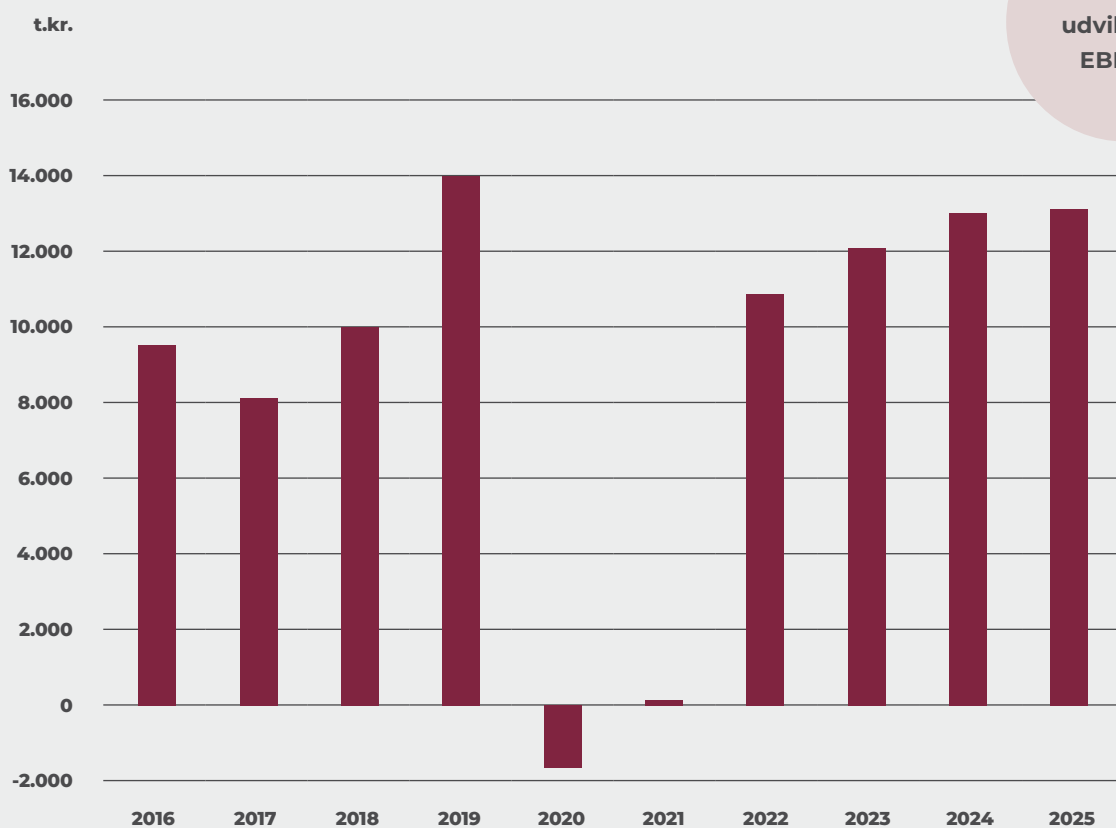
RESULTATUDVIKLING I HALVÅRENE 2016-2025 I T. KR.

Driftsresultat: EBITDA

Driftsresultatet før afskrivninger (EBITDA) har andraget 13.102 t. kr. (2024: 13.017 t. kr.) svarende til en marginal på 7,0 mod (2024: 7,4).

Indtjeningsniveauet er i underkanten af det forventede på halvåret og er som anført påvirket af den manglende kundetilstrømning i første kvartal 2025 og også langt ind i april i andet kvartal, ligesom integrationen af Pejsegaarden endnu ikke er afsluttet. Resultatet er dog – bortset fra 2019 – det bedste i koncernens historie.

UDVIKLINGEN I EBITDA I HALVÅRENE 2016-2025 I T.KR.



PRIMÆRT DRIFTSRESULTAT: EBIT

Primært driftsresultat EBIT (driftsresultatet før finansielle poster) androg i første halvår 4.738 t. kr. (2024: 5.010 t.kr.).

Afskrivningerne udgjorde 8.364 t. kr., mod 8.007 t. kr. i 2023. Årsagen til stigningen skyldes at vi fortsat investerer meget i koncernens udvikling.

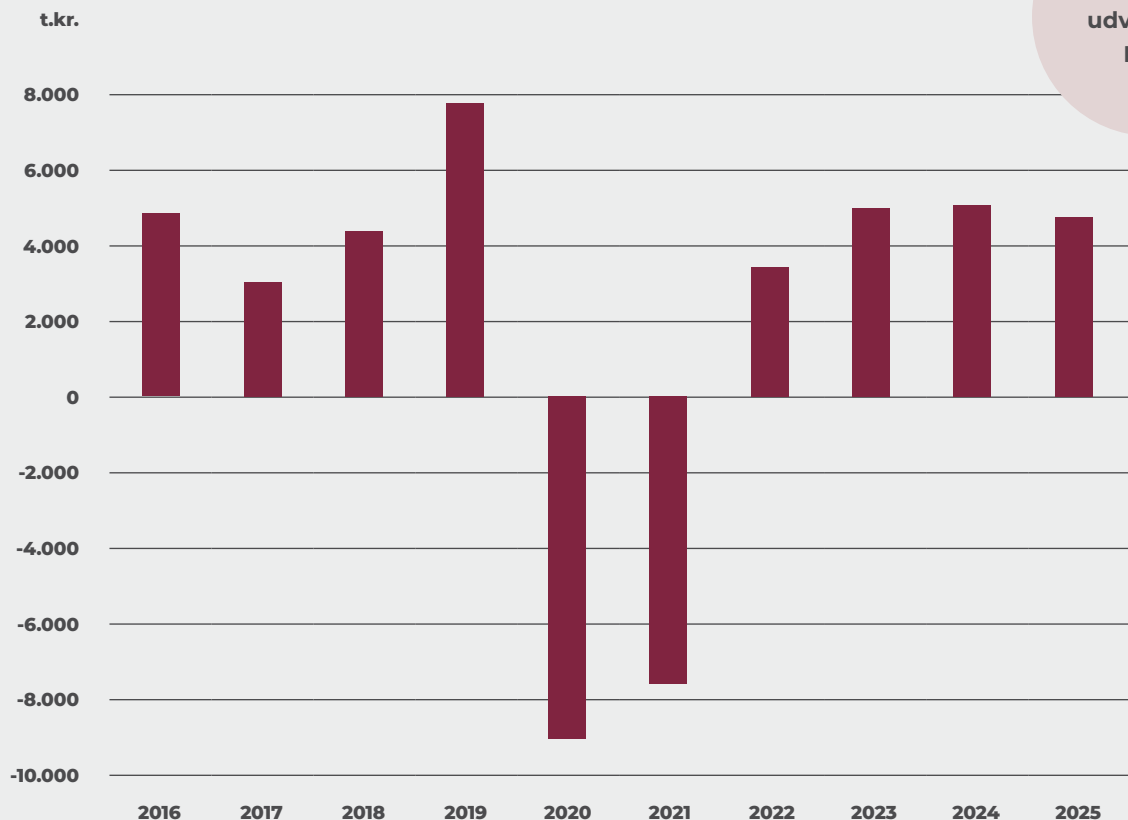
Af afskrivningerne udgør afskrivning på ejendomme 3.135 t.kr. (2024: 3.099 t.kr.)

Vi har i halvåret fortsat investeret i koncernens udvikling og det samlede investeringsniveau udgjorde hele 87.906 t.kr. hvilket er et meget højt niveau. Og på et halvår det næst største investeringsniveau i koncernens historie.

Vi er fortsat overbevist om, at det er gavnligt for virksomheden at fortsætte vores investeringsprogram som samlet set, vil øge vores kvalitet, konkurrencekraft og tilgængelighed ved at være placeret overalt i Danmark. Dette vil være værdiskabende for virksomheden.

Principperne for afskrivninger er **uændrede** jf. vores årsrapport for 2024 og tidligere hvor der er redegjort for samme.

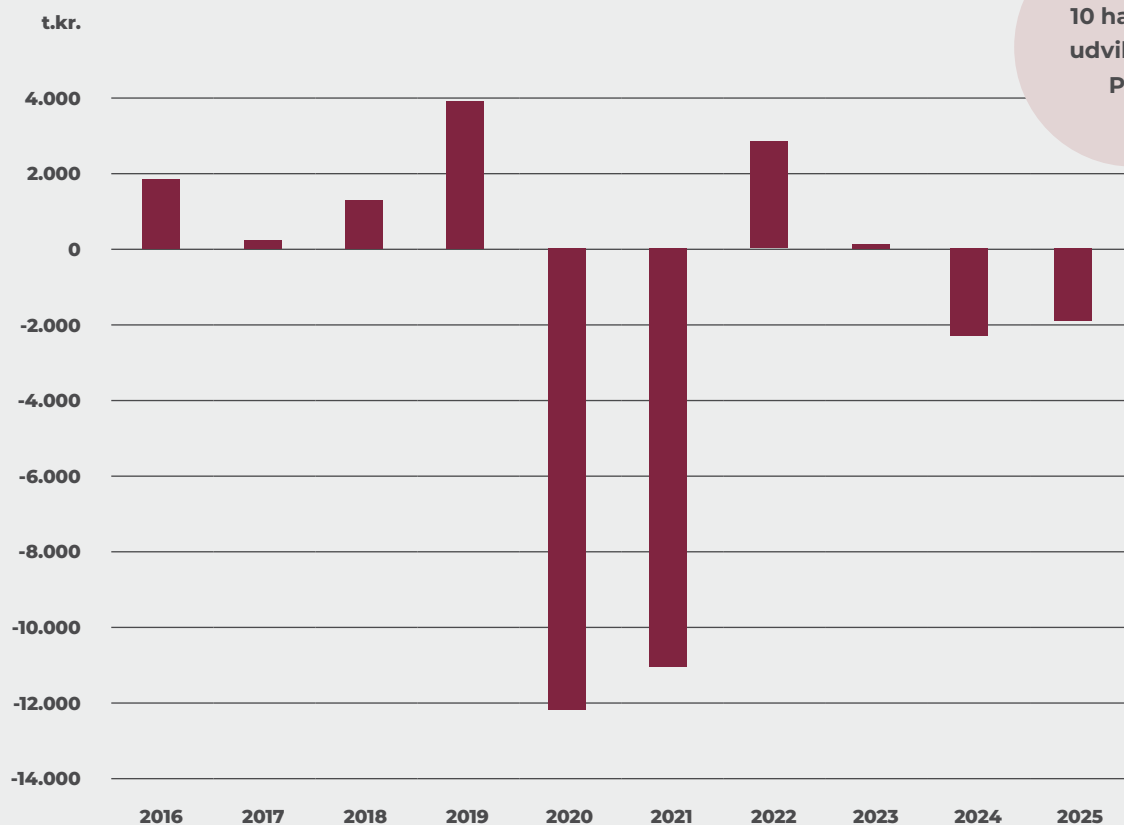
DEN PRIMÆRE DRIFTSUDVIKLING (EBIT) I HALVÅRENE 2016-2025 I T.KR.



RESULTATET FØR SKAT: PBT

Resultatet før skat (PBT) androg –1.873 t. kr. mod et resultat i 2024 på –2.293. t. kr. Resultatet i 2024 var påvirket af stor stigning i renteudgifterne mens det faldende renteniveau i 2025 har medvirket til det forbedrede resultat. Koncernens likviditetsreserve er fortsat tilfredsstillende koncernens størrelse taget i betragtning og er på et højere niveau end på samme tidspunkt i 2024.

UDVIKLINGEN I RESULTAT FØR SKAT (PBT) I HALVÅRENE 2016-2025 I T.KR.



BALANCEN

Koncernens egenkapital, der primo 2025 udgjorde 231,1 mio. kr., er gennem halvåret bl.a. påvirket af halvårsresultatet reguleret for skatteforpligtigelsen, samt resultatet i forbindelse med køb og salg af egne aktier. Resultatet er desuden påvirket af kapitalforhøjelsen, der blev gennemført i andet kvartal 2025. Se selskabsmeddelelser nr.: 4/2025 og 6/2025. Desuden er der fragået udbetalt udbytte med kr.: 2.005.050.

Egenkapitalen udgjorde ved udgangen af juni 2025 233,1 mio. kr. (2024: 220,3 mio. kr.) **Soliditeten er 30,4 %** (30. juni 2024: 33,1 %).

INVESTERINGER

Der er i halvåret gennemført investeringer for 87.906 t. kr.

I ejendomme udgjorde investeringerne i alt 81.443 t. kr. og vi har indkøbt inventar og biler for 6.463 t. kr.

Af større investeringer kan nævnes køb af Hotel Kirstine til 60 mio. kr. Der henvises her til selskabsmeddelelser nr.: 4/2025 og 5/2025. Dertil kommer, at vi har færdiggjort opførelsen af en tilbygning til Hotel Ansgar, Esbjerg. Desuden har vi påbegyndt total renovering af køkkenfaciliteterne på Hotel Kryb i Ly Kro. I investeringer i inventar er indeholdt aptering af 44 nye værelser på byggeriet i Esbjerg.



RENTERISICI SAMT CASH FLOW

Koncernens **nettorentebærende** gæld udgjorde ved halvåret 412,1 mio. kr. (pr. 30. juni 2024 udgjorde den 336,9 mio. kr.) Gælden er fordelt med 274,6 mio.kr. i realkreditlån (2024: 244,0 mio. kr.), medens resten er banklån og private lån mv. Gælden er således på denne 12 måneders periode steget med 75,2 mio. kr.

Vi har i perioden 1. juli 2024 og til 30. juni 2025 investeret 111,4 mio. kr. hvor af de 23,5 mio.kr. stammer fra andet halvår 2024.

Der er i samme periode sket kapitaludvidelse i maj 2025, der har tilført koncernen netto ca. 6,0 mio. kr. Koncernen har således kunnet finansiere investeringer på 111,4 mio. kr. i de sidste 12 måneder og "kun" hentet fremmedkapital og nyt aktionærindskud på 81,2 mio.kr. Resten har koncernens drift kunnet finansiere.

Selskabets likviditetsforhold er på trods af udviklingen i første halvår stadig opretholdt på et tilfredsstillende niveau og højere end på samme tidspunkt i 2024.

Omkring renteniveauet forventer vi fremadrettet et svagt faldende renteniveau og vi følger løbende udviklingen, herunder fordelingen af den variabelt hhv. fast forrentede låntagning ligesom vi løbende drøfter det med vore kreditinstitutter.

AKTIONÆRFORHOLD

Selskabets aktiekapital er opdelt i aktier af 10 kr.

Selskabets aktier er frit omsættelige, men skal stedse være noteret på navn. Med udgangen af juni 2025 havde selskabet næsten 3.000 navnenoterede aktionærer, heraf 3 noteret som hver havende mere end 5 % af aktiekapitalen direkte eller via kontrollerede selskaber, jævnfør selskabslovens § 50. Ingen enkelt aktionær er noteret som havende mere end 50 % af selskabets aktiekapital. Antallet af aktionærer stiger fortsat.



LEDELSESFORHOLD

I løbet af året er og vil der sket følgende ledelsesmæssige ændringer:

- Med virkning fra 1. april 2025 er hotelchef **Henrik Nothlev**, Østergaards Hotel udnævnt til regionsdirektør for Danske Hotellers region II.
- Med virkning fra den 1. maj 2025 er **Camilla Jespersgaard** udnævnt til hotelchef på Hotel Phønix, Brønderslev.
- Med virkning fra den 1. juni 2025 er **Dorthe Koch-Jensen** tiltrådt som hotelchef på hotel Kirstine.
- Med virkning fra den 1. juni 2025 er **Gunn Svestad Avenstrup** tiltrådt som hotelchef på hotel Vinhuset.
- Med virkning fra 1. juli 2025 er hotelchef **Allan Jacobsen** udnævnt til hoteldirektør for Hotel Dagmar, Ribe.
- Med virkning fra den 1. august 2025 tiltrådte **Nina Carlslund** som CEO for Danske Hoteller A/S, se selskabsmeddelelse nr. 2/2025.



FORVENTNINGERNE TIL 2025

Der henvises indledningsvis til selskabsmeddelelse nr.: 1/2025, hvor det blev angivet, at koncernen forventede et resultat før skat på mellem 16 og 22 mio. kr.

I lyset af udviklingen i første halvår også efter regnskabsperiodens afslutning og med en fortsat driftsoptimering samt en forventet succesfuld integration af Hotel Kirstine, Næstved samt udvikling i henhold til de lagte budgetter forventes det, at resultatet i 2025 vil blive bedre end angivet i selskabsmeddelelse nr.: 1/2025. Vi har ikke fundet anledning til at ændre væsentligt eller indsnævre intervallerne på nuværende tidspunkt, da det fortsat er lidt usikkert i hvilket omfang Hotel Kirstine vil bidrage til resultatudviklingen idet de nødvendige integrationsomkostninger i henhold til vores regnskabspraksis udgiftsføres i integrationsåret. Forventningerne til omsætningen er dog væsentligt ændret som følge af købet af Hotel Kirstine.

Forventninger til 2025*	Pr. 13. marts 2025	Pr. 14. august 2025
Omsætning	407-415	420-430
EBITDA	45-51	46-52
EBIT	29-35	29-35
PBT	16-22	17-23

*alle tal er i mio.kr.

Vi vil, i lighed med tidligere år, i slutningen af fjerde kvartal give aktionærerne en opdatering om vores endelige resultatforventninger til året 2025, ligesom vi ved årets slutning vil give aktionærerne en grundig information om anvendelsen af aktionærfordelene for 2026 i det omfang bestyrelsen godkender disse.

Vi henviser i øvrigt til hjemmesiden www.danske-hoteller.dk

FINANSKALENDER

Orientering omkring værdibevis og fordelskort for året 2026 forventes udsendt i uge 48-50.

Danske Hoteller A/S forventer at udsende helårsrapport for 2025 den 12. marts 2026.

Ordinær generalforsamling forventes afholdt torsdag den 16. april 2026.

Nærværende delårsrapport er behandlet og vedtaget af selskabets bestyrelse og direktion. Delårsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt efter de samme principper, som er anvendt i helårsrapporten for 2024 og tidligere.

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens økonomiske situation og driftsresultat for den pågældende driftsperiode.

Frederiksberg den 14. august 2025

ERIK SOPHUS FALCK

Bestyrelsesformand

JOHN OLSDORF

Direktør

/ THOR PEDERSEN

CFO

HANS JENSEN

Bestyrelsens næstformand

ELSE BETH TRAUTNER

Bestyrelsesmedlem

DORTE BRANDT

Bestyrelsesmedlem

NELS PETERSEN

Bestyrelsesmedlem

OVE JØRGENSEN

Bestyrelsesmedlem

PER SØNDERUP

Bestyrelsesmedlem

Yderligere oplysninger kan fås hos bestyrelsesformand Erik Sophus Falck på tlf. + 45 4013 5373, eller CFO Thor Pedersen tlf. + 45 3132 3324.



Periodekoncernregnskab Danske Hoteller A/S for perioden 1.1 til 30.6.2025
med sammenligning for den tilsvarende periode i årene 2022, 2023, 2024 samt helåret 2024 i t. kr.

	2022	2023	2024	2025	Indeks	2024 Hele året
Nettoomsætning	140.680	155.347	177.048	186.642	105	395.442
Andre indtægter	9.547	0	0	0	-	6.990
Vareforbrug	27.700	27.136	32.717	31.527	96	71.097
Andre omkostninger	35.692	37.060	40.126	44.580	111	108.363
Bruttofortjeneste	86.835	91.151	104.205	110.535	106	222.972
Personaleomkostninger	75.952	79.135	91.188	97.433	107	180.995
EBITDA	10.883	12.016	13.017	13.102	100	41.977
Af- og nedskrivninger	7.458	7.039	8.007 xx)	8.364 xx)	104	16.315
EBIT	3.424	4.977	5.010	4.738	95	25.662
Renteomkostninger, netto	577	4.840	7.303	6.611	91	14.071
PBT	2.848	137	(2.293)	(1.873)	118	11.591
Marginal (EBIT)	2,4	3,2	2.8	2.5	-	6,5
Marginal (EBITDA)	7,7	7,7	7.4	7.0	-	10,6
Antal aktier à 10 kr. xxx)	3.621.050	3.728.200	4.010.100	4.117.050	-	4.010.100
EPS før skat xxx)	0,79	0,04	(0,57)	(0,45)	-	2,89

Ovenstående halvårstal er i alle år konsolidering af de enkelte koncernselskabers regnskabstal pr. ultimo juni 2025 og er u reviderede. Helåret 2024 er revideret.

xx) Heraf ejendomsafskrivninger 3.135 t. kr. (2024: 3.099 t. kr.)

xxx) Opgørelse af antal aktier og EPS før skat er korigeret efter aktiesplittet i 2022.
Sammenligningstallene er ligeledes korigeret.

