



HALVÅRSRAPPORT

1. HALVÅR 2022

Scandinavian Investment Group A/S

CVR. NR. 34 41 19 13
Lyskær 8A, st.tv.
2730 Herlev

Indhold

3	Hoved- og nøgletal
4	Ledelsesberetning
8	Børsmeddelelser udsendt i 2022
9	Ledelsespåtegning
10	Totalindkomstopgørelse
11	Balance
13	Pengestrømsopgørelse
14	Egenkapitalopgørelse
15	Noter

Hoved- og nøgletal

mio. DKK	H1 2022	H1 2021	2021
Resultatopgørelse			
Investeringsresultat	14	20	32
Driftsomkostninger mv.	(1)	(2)	(3)
Skat af periodens resultat	2	7	6
Periodens resultat	15	25	36
Balancen			
Investeringsejendomme	165	119	158
Andre investeringer og værdipapirer	117	99	116
Aktiver i alt	306	247	295
Egenkapital	170	151	162
Pengestrøm fra driftsaktivitet	8	(2)	11
Pengestrøm til investeringsaktivitet	(8)	(36)	(92)
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	0	42	76
Periodens pengestrømme i alt	0	4	(5)
Nøgletal			
Egenkapitalforrentning (%)	8,9%	18,5%	25,5%
Gennemsnitlige antal medarbejdere	1	1	1
Aktierelaterede nøgletal:			
Indre værdi pr aktie ultimo, DKK	3,53	3,03	3,26
Indre værdi pr aktie ultimo (udvandet), DKK	3,31	2,77	2,85
Aktiekurs ultimo perioden, DKK	3,16	2,30	2,72
Aktiekurs/indre værdi ultimo	0,90	0,76	0,83
Aktiekurs/indre værdi (udvandet) ultimo	0,95	0,83	0,96
Gnms. antal udestående aktier (i 1.000 stk.)	48.450	49.755	49.755
Gnms. antal udestående aktier (udvandet) (i 1.000 stk.)	54.476	54.395	56.926
Pengestrøm fra driftsaktivitet pr aktie, DKK	0,17	-0,03	0,22
Pengestrøm fra driftsaktivitet pr aktie (udvandet), DKK	0,15	-0,03	0,19
Resultat pr aktie	0,30	0,50	0,72
Resultat pr. aktie (udvandet)	0,27	0,46	0,63
Soliditet ultimo, %	55,5%	61,0%	55,0%

For nøgletsdefinitioner henvises til seneste årsrapport.

Ledelsesberetning

Performance highlights

Resultat efter skat blev realiseret med DKK 14,7 mio. (inklusive aktivering af skatteaktiv på DKK 2,5 mio., gevinst på DKK 4,6 mio. fra gældskonvertering samt værdireguleringer i ejendomme på DKK 6,6 mio.).

Selskabets egenkapital ultimo perioden var DKK 169,6 mio. svarende til en egenkapitalforrentning på 8,9%, og en indre værdi ultimo perioden på 3,53 (udvandet indre værdi 3,31).

Selskabets havde ultimo juni 2022 samlet investeret DKK 282,0 mio. fordelt med DKK 165,0 mio. i ejendomme, DKK 85,2 mio. i kreditobligationer og DKK 31,8 mio. i kapitalandele.

Delårsrapporten er ikke påvirket af sæsonmæssige eller konjunkturmæssige forhold udover hvad der følger af de generelle finansielle markeder.

Udvalgte hoved- og nøgletal:

DKK mio.	halvår 2022	halvår 2021	Helår 2021
Resultat efter skat	14,7	25,0	36,0
Egenkapital	169,6	151,0	162,1
Balance	305,8	274,0	294,9
Egenkapitalforrentning	8,9%	18,5%	25,5%
Selskabets solvens	55,5%	61,0%	55,0%
Kurs/indre værdi (udvandet)	0,90	0,83	0,96
Indre værdi	3,53	3,03	3,26
Indre værdi (udvandet)	3,31	2,77	2,85

- *Egenkapitalen ved udløb af halvåret er påvirket med DKK 7.445.955 fra køb af egne aktier i marts 2022, se Selskabsmeddelelse 8/22.*

Udvalgte highlights i juli 2022:

I juli 2022 realiserede selskabet et resultat efter skat på DKK 6,3 mio. (inklusive DKK 2,5 mio. fra gældskonvertering), hvilket giver et samlet resultat for perioden 1/1-30/7 2022 på DKK 20,9 mio.

Selskabets egenkapital ultimo juli 2022 var DKK 175,9 mio. svarende til en egenkapitalforrentning på 12,3% for året.

Selskabets indre værdi ultimo juli 2022 var på 3,66 (udvandet indre værdi 3,43).

Selskabet har i juni/juli konverteret 3 af sine 4 realkreditlån til korte Cibor 3 lån ved at skære restgæld samt at få overskudsprovenu udbetalt. Det sidste lån, som endnu ikke er konverteret, har en estimeret kursgevinst på DKK 4 mio., såfremt selskabet konverterer på nuværende niveau.

Selskabets strategi:

SIG's formål er at investere i ejendomme, industriselskaber samt kapitalandele med det formål at forrente aktionærernes afkast efter skat bedst muligt og med tilsvarende lav risiko.

Selskabet arbejder med en strategi, hvor målet er årligt at forrente selskabets egenkapital med 10-15% via investering i ejendomme, kreditobligationer samt kapitalandele. Selskabet identificerer investeringsmuligheder i samarbejde med eksterne rådgivere, hvor der søges en spredning både indenfor og på tværs af de enkelte aktivgrupper for herved at opnå det bedst mulige afkast til den lavest mulige risiko.

Selskabet har mulighed for at belåne sin egenkapital med op til 150% ved brug af realkreditlån, sælgerpantebreve samt bankkreditter.

Udvikling indenfor aktivgrupperne:

Ejendomme:

Selskabet har ikke erhvervet nye ejendomme i 2022. Driften af selskabets ejendomme er realiseret tilfredsstillende og i overensstemmelse med selskabets forventninger.

Alle selskabets ejendomme er fuldt udlejede og selskabet oplever tilmed en stor efterspørgsel efter kvalitetsejendomme med stærke lejere, og har i halvåret modtaget 2 konkrete bud på sine ejendomme over bogførte værdier. De modtagne bud indgår som et element i vores revurderede opgørelser af dagsværdierne, hvilket har medført en opskrivning af de to ejendomme. Selskabet har investeret DKK 165 mio. i de fire ejendomme svarende til 54% af selskabets samlede balance.

Kapitalandele:

Selskabet har i 2. kvartal øget sin eksponering imod kapitalandele, da flere valueaktier på selskabets observationsliste er blevet prissat til mere fair værdier efter korrektionen, hvormed selskabet ved periodens udløb ejede kapitalandele i 11 selskaber for i alt DKK 32 mio. svarende 10% af den samlede balance.

Kreditobligationer:

Selskabet har samlet ydet lån til 15 forskellige selskaber fordelt på forskellige lande/industrier for i alt DKK 85 mio. svarende til 28% af selskabets balance.

Selskabet offentliggør af konkurrencemæssige hensyn ikke sine specifikke investeringer indenfor kapitalandele eller kreditobligationer.

Væsentlige risici samt krigen mellem Rusland og Ukraine

Selskabets forretningsmæssige risici er uændret i forhold til de risici, der blev beskrevet i årsrapporten for 2021.

Krigen i Ukraine samt stigende inflation, råvarepriser og renter har medført meget volatilitet indenfor de finansielle markeder i første halvdel af 2022, og det er selskabets forventning at det også vil være tilfældet for de finansielle markeder i 2. halvår 2022, hvorfor selskabet vil disponere herefter iht. sin strategi.

SIG har ingen investeringer eksponeret imod russiske selskaber.

Egne aktier

Som led i selskabets dividendepolitik har selskabet i 2022 samlet tilbagekøbt 2.612.616 stk. aktier.

Pr. 30. juni 2022 ejer selskabet 5.551.240 egne aktier, svarende til 10,4% af selskabets aktiekapital. Det samlede antal aktier i virksomheden er i alt 53.566.497 aktier inklusive egne aktier.

Forventninger til 2022

Selskabets målsætning er fortsat at forrente egenkapitalen med 10-15% årligt baseret på selskabets investeringer i ejendomme, obligationer og kapitalandele. Afkastet vil variere både inden for året og over en årrække, da der vil være udsving i selskabernes værdi samt yderligere reguleringer på ejendommene.

Med udgangspunkt i en realiseret forrentning af egenkapitalen på 12,6% efter årets 7 første måneder samt et forventet positivt resultat for resten af året, så forventes egenkapitalforrentningen for 2022 at ligge omkring den øvre del af selskabets generelle målsætning om en gennemsnitlig forrentning på 10-15% af egenkapitalen om året.

Efterfølgende begivenheder

Der er indtil delårsrapportens aflæggelse den 17. august 2022 ikke indtruffet begivenheder, som vil påvirke den økonomiske og finansielle stilling i delårsrapporten.

Udsagn om fremtiden

De forventninger til fremtiden, der er omtalt i denne årsrapport, herunder forventningen til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder ifm. at selskabet er afhængige af en række faktorer som fx krigen i Ukraine samt globale økonomiske forhold, herunder kreditmarkeds-, rente- og valutakursudviklingen. Dermed kan den faktiske udvikling og det faktiske resultat adskille sig markant fra forventningerne i delårsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis mv.

Delårsregnskabet aflægges som et sammendraget regnskab i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsregnskaber, som godkendt af EU. Delårsregnskabet aflægges i danske kroner (DKK), der er modervirksomhedens funktionelle valuta.

Selskabet har et datterselskab i Frankrig. Da balancesummen af det franske datterselskab er under 1% af koncernens balancesum, har vi ud fra en væsentlighedsbetragtning undladt at udarbejde koncernregnskab i lighed med årsrapporten for 2021. Tillige er det franske datterselskab under afvikling og en endelig likvidation forventes afsluttet inden udgangen af 2022. Likvidationen af det franske datterselskab forventes ikke at påvirke SIG's resultat og egenkapital.

Delårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapporten for 2021 og som er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards, som godkendt af EU og indeholder ikke usædvanlige usikkerheder ved indregning og måling.

Delårsrapporten er ikke revideret og der er ikke foretaget review.

Der har ikke været transaktioner med nærtstående parter som ikke er gennemført på normale markedsvilkår og oplysninger herom er således udeladt.

Børsmeddelelser udsendt i 2022

18. maj 10/2022:	Periodemeddelelse Q1 2022
19. april 9/2022:	Referat fra ordinær generalforsamling
28. marts 8/2022:	Indkaldelse til ordinær generalforsamling 19. april 2022
28. marts 7/2022:	Resultat af aktietilbagekøb
24. marts 6/2022:	Storaktionærmeddelelse
23. marts 5/2022:	Tilbagekøb af egne aktier
22. marts 4/2022:	Storaktionærmeddelelse
21. marts 3/2022:	Insiderkøb af aktier
18. marts 2/2022:	Meddelelse om årsresultat for 2021
8. februar 1/2022:	Meddelelse om forventning til årsresultat for 2021

Alle meddelelser samt finanskalender 2022 er tilgængelige på selskabets hjemmeside www.sca-inv-group.dk/investor

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 2022 for perioden 1. januar – 30. juni 2022 for Scandinavian Investment Group A/S.

Delårsregnskabet, der ikke er revideret eller reviewet af selskabets revisor, aflægges i overensstemmelse med IAS 34 Præsentation af delårsregnskaber som godkendt af EU og danske krav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og for koncernens finansielle stilling som helhed og en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står overfor.

Herlev, den 17. august 2022

Direktion:

Michael Hove

Adm. direktør

Bestyrelse:

Søren Dal Thomsen

Bestyrelsesformand

Steen Sandgaard

Bestyrelsesmedlem

Jørgen Beuchert

Bestyrelsesmedlem

Jakob Have

Bestyrelsesmedlem

Thomas Hjort

Bestyrelsesmedlem

Totalindkomstopgørelse for perioden 1. januar - 30. juni

Note (DKK million)	Halvår		Helår
	2022	2021	2021
Lejeindtægter	6,0	3,1	7,4
Finansieringsudgifter investeringsejendomme	(0,9)	(0,6)	(0,4)
Kursgevinster realkreditlån	4,6	-	-
Øvrige udgifter investeringsejendomme	(0,3)	-	(1,3)
Værdireguleringer investeringsejendomme	6,6	-	4,5
Resultat af investeringsejendomme	16,0	2,5	10,2
Kursregulering af obligationer	(2,2)	5,4	7,8
Kursregulering af aktier	(4,9)	10,9	9,3
Aktieudbytter	2,6	0,2	1,6
Management fee mv.	(0,4)	(1,3)	(2,5)
Renteindtægter	3,7	2,7	6,5
Renteudgifter mv.	(0,6)	(0,4)	(0,9)
Resultat af andre investeringer	(1,8)	17,5	21,8
Investeringsresultat	14,2	20,0	32,0
Andre eksterne omkostninger	(0,5)	(0,5)	(0,6)
Personaleomkostninger	(1,3)	(1,1)	(2,2)
Andre indtægter	0,4	-	0,5
Resultat før skat	12,8	18,4	29,7
Skat af årets resultat	1,9	6,6	6,3
Periodens resultat	14,7	25,0	36,0
Resultat pr. aktie:			
Resultat pr. aktie (EPS) a DKK 0,5	0,30	0,50	0,72
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D) a DKK 0,5	0,27	0,46	0,63

Balance pr. 30. juni - Aktiver

Note (DKK million)	Halvår		Helår
	2022	2021	2021
1 Investeringsejendomme	165,0	119,4	158,2
Udskudt skat	19,0	17,5	17,5
	184,0	136,9	175,7
Langfristede aktiver i alt	184,0	136,9	175,7
Andre investeringer og værdipapirer	117,0	98,5	115,7
Andre tilgodehavender	2,5	0,8	1,4
Likvide beholdninger	2,3	11,1	2,1
	121,8	110,4	119,2
Kortfristede aktiver i alt	121,8	110,4	119,2
Aktiver i alt	305,8	247,3	294,9

Balance pr. 30. juni - Passiver

Note (DKK million)	Halvår		Helår
	2022	2021	2021
Egenkapital			
Aktiekapital	26,8	26,8	26,8
Andre reserver	(9,8)	(2,6)	(2,6)
Overført resultat	152,6	127,1	137,9
	169,6	150,9	162,1
Langfristede forpligtelser			
Kreditinstitutter	97,1	72,3	75,6
	97,1	72,3	75,6
Kortfristede forpligtelser			
Kreditinstitutter	32,9	18,2	48,7
Skyldig selskabsskat	-	1,0	-
Andre gældsforpligtelser	6,2	4,9	8,5
	39,1	24,1	57,2
	39,1	24,1	57,2
Passiver i alt	305,8	247,3	294,9

Pengestrømsopgørelse for perioden 1. januar - 30. juni

Note (mio. DKK)	Halvår		Helår
	2022	2021	2021
Årets resultat før skat	12,8	18,4	29,7
Urealiserede kurstab og gevinster	7,1	(19,2)	(15,5)
Urealiserede kursgevinster realkreditlån	(4,6)	-	-
Urealiserede værdireguleringer ejendomme	(6,6)	-	(4,5)
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	0,2	0,2	0,3
Betalt selskabsskat	(0,1)	-	(1,6)
Ændring i driftskapital	(0,4)	(1,0)	2,3
Pengestrøm fra driftsaktivitet	8,4	(1,6)	10,7
Køb af investeringsejendomme	(0,1)	(36,3)	(70,6)
Køb og salg af andre investeringer og værdipapirer	(8,3)	(0,2)	(21,0)
Pengestrøm til investeringsaktivitet	(8,4)	(36,5)	(91,6)
Pengestrøm fra driften og efter investeringer	-	(38,1)	(80,9)
Køb og salg af egne aktier	(7,4)	5,2	5,2
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	60,6	37,2	73,8
Afdrag og indfrielse af gæld til kreditinstitutter	(53,0)	-	(2,8)
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	0,2	42,4	76,2
Pengestrøm i perioden	0,2	4,3	(4,7)
Likvide beholdninger primo	2,1	6,8	6,8
Likvide beholdninger ultimo	2,3	11,1	2,1

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni

(mio. DKK)	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført Resultat	Total
Egenkapital pr. 1.1.2022	26,8	(2,6)	137,9	162,1
Totalindkomst i alt	-	-	14,7	14,7
Warrantprogram		0,2		0,2
Køb og salg af egne aktier		(7,4)		(7,4)
Transaktioner med kapitalejere i alt	-	(7,2)	-	(7,2)
Egenkapital pr. 30.06.2022	26,8	(9,8)	152,6	169,6

Note 1 – Investeringsejendomme

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i et budget for den enkelte ejendom, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som p.t. anses for mest velegnet til værdiansættelse af porteføljen kombineret med konkrete hændelser som f.eks. bud på selskabets ejendomme, ændringer i krav til markedsafkast, nye lejekontrakter.

Selskabet har ikke erhvervet ejendomme i perioden.

Note 2 – Kategorier af finansielle aktiver og forpligtelser

Nedenstående oversigt viser klassifikationen af investeringsejendomme og finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarkiet:

Niveau 1: Markedsværdi på et velfungerende marked for identiske aktiver eller forpligtelser.

Metoden anvendes på koncernens børsnoterede værdipapirer DKK 25 mio.

Niveau 2: Andre input end noterede priser, som er observerbare for aktivet eller forpligtelsen, enten direkte i markedet eller indirekte. Metoden anvendes på koncernens kreditobligationer og ikke børsnoterede værdipapirer DKK 93 mio.

Niveau 3: Værdiansættelsesmetoden, hvor væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata. Metoden anvendes på koncernens investeringsejendomme DKK 165 mio.

Der er ingen væsentlige forskelle mellem de regnskabsmæssige værdier og dagsværdierne af selskabets øvrige finansielle aktiver og forpligtelser, som måles til amortiseret kostpris.