



ÅRSRAPPORT 2021

Scandinavian Investment Group A/S

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

Dirigent

Indhold

Ledelsesberetning:

3	Hoved- og nøgletal
4	Ledelsesberetning
9	Aktionærinformation
13	Bestyrelsen
21	Samfundsansvar
25	Corporate governance
27	Risikostyring

Påtegninger:

30	Ledespåtegning
32	Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Regnskab:

39	Totalindkomstopgørelse
40	Balance
42	Pengestrømsopgørelse
43	Egenkapitalopgørelse
44	Oversigt over noter
45	Noter

Hoved- og nøgletal

mio. DKK	2021	2020	2019	2018	2017
Resultatopgørelse					
Investeringsresultat	32	16	-	-	-
Driftsomkostninger mv.	(3)	(3)	(1)	(2)	(1)
Skat af periodens resultat	6	10	-	-	3
Årets resultat	36	26	0	13	2
Balancen					
Investeringsejendomme	158	83	-	-	-
Andre investeringer og værdipapirer	116	79	-	-	-
Aktiver i alt	295	179	117	104	89
Egenkapital	162	121	102	77	64
Pengestrømme					
Pengestrøm fra driftsaktivitet	23	97	26	(13)	3
Pengestrøm til investeringsaktivitet	(92)	(149)	(1)	(1)	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	64	46	(6)	-0	(1)
Årets pengestrømme i alt	(5)	(6)	19	(14)	2
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	25,5%	23,0%	0,4%	18,4%	3,7%
Gennemsnitlige antal medarbejdere	1	1	29	29	34
Aktierelaterede nøgletal:					
Indre værdi pr aktie ultimo, DKK	3,26	2,42	1,95	1,47	1,21
Indre værdi pr aktie ultimo (udvandet), DKK	2,85	2,26	1,91	1,47	1,21
Aktiekurs ultimo perioden, DKK	2,72	1,85	1,74	1,39	1,25
Aktiekurs/indre værdi ultimo	0,83	0,77	0,89	0,95	1,03
Aktiekurs/indre værdi (udvandet) ultimo	0,96	0,82	0,91	0,95	1,03
Gnms. antal udestående aktier (i 1.000 stk.)	49.755	49.835	52.535	52.538	52.567
Gnms. antal udestående aktier (udvandet) (i 1.000 stk.)	56.926	53.256	53.751	52.538	52.567
Pengestrøm fra driftsaktivitet pr aktie, DKK	0,45	1,95	0,49	(0,25)	0,06
Pengestrøm fra driftsaktivitet pr aktie (udvandet), DKK	0,39	1,83	0,48	(0,25)	0,06
Resultat pr aktie	0,72	0,51	0,01	0,25	0,05
Resultat pr. aktie (udvandet)	0,63	0,48	0,01	0,25	0,05
Soliditet ultimo, %	55,0%	67,2%	87,4%	74,6%	71,8%

1) For nøgletsdefinitioner henvises til note 1.

Ledelsesberetning

Performance highlights

SIG A/S præsterede i 2021 et meget tilfredsstillende årsresultat på DKK 36 mio. efter skat (inklusive aktivering af skatteaktiv på DKK 7,5 mio.), hvilket er det bedste resultat i selskabets nyere historie. Resultatet bærer præg af en stærk fremgang i selskabets 3 aktivklasser (ejendomme, kapitalandele samt kreditobligationer/gæld). Hertil gennemførte selskabet en række varige besparelser i 2020, som alle slår igennem med fuld effekt i 2021.

Selskabets egenkapital pr. 31/12-2021 er DKK 162,1 mio. svarende til en forrentning af egenkapitalen på 25 % og en indre værdi pr. aktie på 3,26 (2,85 Udvandet indre værdi pr. aktie).

Selskabet har et uudnyttet skatteaktiv på DKK 139 mio., som successivt aktiveres i takt med at selskabets indtjening øges. Udskudt skat er netto indregnet i balancen med DKK 17,5 mio.

Selskabets formål & 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.

I 2021 har selskabet fortsat haft succes med at erhverve velbeliggende ejendomme (fuldt udlejet indenfor erhverv), erhverve kapitalandele i attraktivt prissatte valueselskaber samt udøve udlån via erhvervelse af børsnoterede kreditobligationer til selskaber med attraktiv kreditværdighed. Via brug af fremmedkapital på op til 150 % af selskabets egenkapital, så er det selskabets målsætning gennemsnitligt årligt at kunne forrente sin egenkapital i niveauet 10-15 %.

Selskabets ejendomme:

Selskabet købte i marts 2020 en større retailejendom beliggende på Fabriksvej 2+3, 8800 Viborg med et etageareal på ca. 5.000 m² (SM 8/2020). Ejendommen er fuldt udlejet til Dagrofa på en uopsigelig kontrakt frem til 30/6-2030. Ultimo året er ejendommen negativt dagsværdireguleret med DKK 0,3 mio. på baggrund af et justeret afkastkrav til retailejendomme.

Selskabet købte i december 2020 en lager/kontor ejendom beliggende på Hvidkærvej 52, 5250 Odense SV (SM 49/2020). Ejendommen er udlejet til tre lejere på 3-5 års kontrakter. I indeværende år er en del af ejendommen genudlejet til en ny lejer på en 36 måneders kontrakt til et prisniveau en del over det tidligere lejeniveau, og det vurderes at ejendommen besidder en

fornuftig lejerreserve. På den baggrund er ejendommen ultimo året positivt dagsværdireguleret med DKK 4,1 mio.

I maj 2021 købte selskabet 5 butikker med i alt 2.769 etage m² på en attraktiv beliggenhed i Tilst ca. 11 km udenfor Aarhus (SM 12/21). Den samlede købspris herfor var DKK 36 mio. med en årlig lejeindtægt på DKK 2,7 mio. (med årlig pristalsregulering). Alle 5 butikker er udlejet på 3-8 års kontrakter til markedskonforme priser. Ejendommen er med udgangspunkt i den attraktive beliggenhed samt de eksisterende lejekontrakter, hvoraf et lejemål allerede er blevet forlænget til 8 år, dagsværdireguleret ultimo året med DKK 0,7 mio.

Ultimo december 2021 købte selskabet sin fjerde ejendom beliggende på Niels Bohrs Vej 14 i Låsby (SM 18/2021). Ejendommen er en produktions-, kontor- og lagerejendom på 9.971 m² som er fuldt udlejet til selskabet Baby Dan A/S på en uopsigelig 13 årig kontrakt som løber frem til 1/1-2034. Købsprisen var DKK 34 mio. med en årlig husleje på DKK 2,8 mio.

I 2021 realiserede selskabet en samlet indtjening på sine ejendomme på DKK 10,2 mio., og ultimo 2021 har selskabet totalt investeret DKK 158 mio. i sine fire ejendomme svarende til 54 % af selskabets balance. Nettoopskrivningen på selskabets ejendomme i 2021 er DKK 4,5 mio.

Selskabets kapitalandele:

Selskabet har generelt været undervægtet i børsnoterede kapitalandele igennem hele 2021 men har på trods heraf skabt en god indtjening grundet høje afkast i de selskaber som vi har ligget i. Selskabets fokusområde er value selskaber, dvs. kvalitetsselskaber som ud fra en fundamentalanalyse vurderes billigt prissat. Disse selskaber vil ofte ligge stille i en længere periode før potentialet udfolder sig, og derfor vil indtjeningen varierer fra år til år.

Selskabet har været investeret i 6 selskaber i løbet af 2021, hvoraf 2 af selskaberne (grundet store stigninger) blev frasolgt i første halvår, da potentialet blev vurderet indfriet.

Kapitalandele bidrog med en samlet indtjening på DKK 10,9 mio. i 2021. Den samlede eksponering i børsnoterede kapitalandele har igennem året ligget med maksimalt 10 % af selskabets balance grundet en forsigtig approach til de generelle aktiemarkeder, som vi fortsat generelt vurderer er overvurderet. Ultimo året er selskabet samlet set investeret i fem selskaber for samlet DKK 27,7 mio. svarende til 10 % af selskabets samlede balance.

Selskabets kreditobligationer:

SIG tegnede i april 2020 en strategisk rådgiveraftale med selskabet NCI Advisory A/S, som er nærtstående part, (SM 12/2020) ift. rådgivning og investering i børsnoterede kreditobligationer. I 2021 har markedet fortsat været særdeles gunstigt med stor aktivitet og høje afkast (renter/kursgevinster), og selskabet har løbende over året øget sin eksponering. Forud for hver investering foretages en meget nøje analyse af hvert selskab og en efterfølgende kreditindstilling som sikrer, at der kun investeres i de bedste selskaber.

Kreditobligationer bidrog med en nettoindtjening på DKK 11,8 mio. i 2021, og SIG havde ultimo året investeret penge i 15 selskaber for et samlet beløb på DKK 88 mio. svarende til 30 % af selskabets balance.

Tilbagekøb af egne aktier:

Selskabet har i løbet af året tilbagekøbt 13.064 aktier og solgt 3.639.591 egne aktier til dækning af warrantprogram af 15. juni 2018. Selskabet ejer ultimo året 2.938.625 egne aktier svarende til 5,5 % af selskabets aktiekapital.

Der foreslås ikke udbytte for regnskabsåret 2021 (2020: DKK 0).

Årets begivenheder

D. 17. marts 2021 aflagde selskabet sit årsregnskab for 2020 med et resultat på DKK 25,6 mio. efter skat. Selskabets egenkapital udgjorde DKK 121 mio. ved periodens udgang og udvandet indre værdi på DKK 2,26.

D. 15. april 2021 afholdte selskabet sin ordinære generalforsamling, hvor aktionærene godkendte regnskabet, genvalgte bestyrelsen samt selskabets revisor.

D. 18. maj 2021 aflagde selskabet sit resultat for Q1-2021 med et resultat på DKK 12,1 mio. efter skat. Selskabets egenkapital udgjorde DKK 138 mio. ved periodens udgang og en udvandet indre værdi på DKK 2,64.

D. 1. juni 2021 købte selskabet 5 butikker på i alt 2.769 m² etagemeter beliggende på Anelystparken i Tilst for en samlet pris på DKK 36 mio. og en årlig lejeindtægt på DKK 2,7 mio.

D. 17. august 2021 aflagde selskabet sit resultat for H1-2021 med et resultat på DKK 25 mio. efter skat. Selskabets egenkapital udgjorde DKK 151 mio. ved periodens udgang og udvandet indre værdi på DKK 2,77.

D. 16. november 2021 aflagde selskabet sit resultat for årets ni første måneder med et resultat på DKK 28,6 mio. efter skat. Selskabets egenkapital udgjorde DKK 155 mio. ved periodens udgang og udvandet indre værdi på DKK 2,78.

D. 31. december 2021 købte selskabet en produktions-, lager- og kontorejendom i Låsby på 9.971 m² for DKK 36 mio. og en årlig lejeindtægt på DKK 2,8 mio.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsperiodens udløb er krigen i Ukraine brudt ud, og der har været store fald på finansmarkederne. SIG har ingen investeringer i Rusiske selskaber/kreditobligationer. Til trods for de generelle fald i aktier og obligationer i 2022, har SIG efter årets første to måneder leveret et afkast markant bedre end markedet generelt. Aktieafkastet i perioden var + 6,85% mens obligationsafkastet i perioden var – 1,2%. SIG's samlede resultat for ÅTD februar 2022 er + DKK 1,4 mio., svarende til en egenkapitalforrentning på 1%.

De stigende renter i starten af 2022 har medført, at SIG overvejer at omlægge hele/dele af vores realkreditlån (20 års fastforrentede 0,5%/1% lån). SIG har anmodet om et lånetilbud på 2 af sine 4 ejendomme svarende til en restgæld på 44 mio. DKK med en potentiel samlet mulig konverteringsgevinst i niveauet DKK 3-5 mio.

Forventninger til 2022

Selskabets finansielle målsætning er at forrente egenkapitalen med gennemsnitligt 10-15% årligt, baseret på selskabets investeringer i ejendomme, obligationer og kapitalandele. Afkastet vil variere, da der vil være udsving i selskabernes værdi samt årlige reguleringer på ejendommene.

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 årsrapporten. Der henvises i øvrigt til afsnittet Risikostyring.

Aktionærinformation

Aktiekapital

SIG's nominelle aktiekapital er DKK 26.783.248,50, og antallet af udstedte aktier er 53.566.497. Aktierne er noteret på Nasdaq Copenhagen og indgår i Small-cap indekset. Alle aktier har samme rettigheder, herunder samme antal stemmer pr. aktie.

Egne aktier

På generalforsamlingen den 23. april 2019 blev selskabet bemyndiget til at købe egne aktier gældende for en periode på 5 år at regne fra datoen for generalforsamlingsgodkendelsen. Der blev givet bemyndigelse til at erhverve egne aktier op til det punkt, hvor den nominelle værdi af selskabets samlede beholdning af egne aktier udgør 25 % af selskabets nominelle aktiekapital. Selskabet må ikke erhverve egne aktier til under kurs pari, og selskabet må højst betale en pris, der svarer til den senest noterede handelskurs på Nasdaq Copenhagen forud for handlens indgåelse tillagt 10 %.

Selskabet har igennem 2021 både gennemført aktietilbagekøbsprogrammer samt frasolgt egne aktier til dækning af ledelsen/bestyrelsens warrantprogrammer således af selskabet ultimo 2021 havde en egen beholdning på 2.938.625 egne aktier, svarende til 5,5 % af selskabets aktiekapital.

Udbytte og udbyttepolitik

Bestyrelsen er bemyndiget til, for en ubegrænset periode, at træffe en eller flere beslutninger om at udlodde ekstraordinært udbytte til aktionærerne i overensstemmelse med selskabslovens regler herom. Dette kan foregå enten via ordinært udbytte, ekstraordinært udbytte eller aktietilbagekøb. Selskabets bestyrelsen kan ligeledes beslutte at reinvestere det løbende overskud såfremt det vurderes på langt sigt at skabe den største værdi for aktionærerne.

Beslutningen om allokering af selskabets overskud besluttes kvartalsvis af bestyrelsen under hensyntagen til at fastholde en solid kapitalstruktur, selskabets indtjeningsevne samt eksekvering af selskabets langsigtede strategi og målsætning.

SIG aktien på børsen

I 2021 steg kursen på SIG-aktien 47% fra 1,85 til 2,72.

Ved udgangen af 2021 havde selskabet 1.930 navnenoterede aktionærer, lidt flere end i begyndelsen af året, hvor der var 1.868 navnenoterede aktionærer.

På tidspunktet for årsrapportens aflæggelse har selskabet registreret følgende storaktionærer:

Navn	Ejerandel	Adresse:
AHJ A/S	28,16 %	Amerikakajen 1 st.tv, 4220 Korsør
MH Investment ApS	17,53 %	Dyrehavevej 47, 2930 Klampenborg
Scandinavian Investment Group A/S	5,49 %	Lyskær 8A, 2730 Herlev
Strategic Investment A/S	5-9,99 %	Christian IX's Gade 2, 2. DK-1111 København K

Investor relationer

SIG kommunikerer aktivt og åbent med eksisterende og potentielle investorer, finansanalytikere og andre interessenter vedrørende virksomhedens strategi og finansielle stilling. Formålet er at give deltagerne på aktiemarkedet de bedst mulige oplysninger, og dermed sætte dem i stand til at foretage en objektiv og uafhængig vurdering af selskabets markedsværdi og derved skabe grundlaget for rimelige prisoplysninger om aktien.

Investorforespørgsler

Forespørgsler om SIG, dets forretningsområder og årsrapporten skal rettes til CEO Michael Hove.

Finanskalender 2022

Fredag den 18. marts 2022	Årsrapport 2021
Tirsdag den 19. april 2022	Ordinær generalforsamling, kl. 15.00
Onsdag den 18. maj 2022	Periodemeddelelse for første kvartal
Onsdag den 17. august 2022	Delårsrapport for første halvår
Torsdag den 17. november 2022	Periodemeddelelse for tredje kvartal

Børsmeddelelser udsendt i 2021

9. marts 1/2021	Storaktionærmeddelelse
17. marts 2/2021	Årsrapport for 2020
17. marts 3/2021	Tilbagekøb af egne aktier
18. marts 4/2021	Udnyttelse af warranter
19. marts 5/2021	Ledende medarbejderes transaktioner
23. marts 6/2021	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
29. marts 7/2021	Resultat af aktietilbagekøb
29. marts 8/2021	Udnyttelse af warrantprogram
29. marts 9/2021	Storaktionærmeddelelse
29. marts 10/2021	Storaktionærmeddelelse
15. april 11/2021	Referat fra ordinær generalforsamling
18. maj 12/2021	Periodemeddelelse 1. januar - 31. marts 2021
18. maj 13/2021	Selskabsmeddelelse om tilbagekøb af egne aktier
28. maj 14/2021	Resultat af aktietilbagekøb
17. august 15/2021	Delårsrapport for 1. halvår 2021
18. november 16/2021	Periodemeddelelse 1. januar - 30. september 2021
23. november 17/2021	Finanskalender 2022
29. december 18/2021	Køb af ejendom i Låsby

Bestyrelsen

Søren Dal Thomsen, bestyrelsesformand

- Født: 1969
- Tiltrådt 24. januar 2020
- Anses som uafhængig
- Deltagelse i 5 fysiske og 7 telebestyrelsesmøder i 2021

Søren Dal Thomsen er selskabets bestyrelsesformand, og har en uddannelsesmæssig baggrund som HD i Finansiering. Han har mere end 30 års erfaring i den danske finanssektor både som adm. direktør samt investeringsansvarlig.

Nuværende stillinger

- CEO Secure Spectrum Fondsmæglerselskab A/S
- Direktør Secure Capital A/S
 - Bestyrelsesmedlem i relaterede selskaber
- Direktør/ejer Dal Thomsen Holding ApS
- Direktør/ejer Dal Thomsen Ejendomme ApS
- Bestyrelsesformand Buddinge Gård A/S
- Bestyrelsesformand Teaterhaven Holding ApS
- Bestyrelsesmedlem Sodemann Invest A/S
- Bestyrelsesmedlem BAMBOH ApS
 - Bestyrelsesmedlem i relaterede selskaber

Særlige kompetencer

- Asset management
- Investering i alle aktieklasser
- M&A
- Risikostyring
- Ejendomme
- Bestyrelsesarbejde

Antal aktier: 470.000 stk. og antal warrants: 1.205.246 stk. personligt

Jakob Have

- Bestyrelsesmedlem og formand for Revisionsudvalget
- Født: 1981
- Tiltrådt 23. april 2019
- Anses som uafhængig
- Deltagelse i 5 fysiske og 7 telebestyrelsesmøder i 2021

Jakob Have er bestyrelsesmedlem og formand for selskabets revisionsudvalg. Jakob har en baggrund som cand merc. aud. og har i en årrække været økonomidirektør i både børsnoterede og noterede selskaber. Jakob er i dag adm. direktør i investeringselskabet Nordic Compound Invest A/S.

Nuværende stillinger

- CEO/medejer, Nordic Compound Invest A/S
- CEO/ejer, Nordic Compound A/S
- CEO/ejer, Nordic Compound Management A/S
- Bestyrelsesmedlem, Rovsing A/S

Særlige kompetencer

- Investering
- Børsret
- Regnskab og økonomistyring
- Skat
- M&A
- Risikostyring
- Bestyrelsesarbejde

Antal aktier: 855.460 stk.

Antal warrants: 1.205.246 stk. personligt

Jørgen Beuchert

- Bestyrelsesmedlem
- Født: 1958
- Tiltrådt 24. Januar 2020
- Anses som uafhængig
- Deltagelse i 5 fysiske og 7 telebestyrelsesmøder i 2021

Jørgen Beuchert er uddannet HD i finansiering og har mere end 40-årig baggrund i den danske finansverden i nogle af de største finanshuse primært med investering og styring af obligationsgæld som kompetence. Han forvalter i dag mere end DKK 500 mio. for en række af landets største fonde i sit eget selskab NCI Advisory.

Nuværende stillinger

- CEO Nordic Corporate Investment A/S
- Ejer/bestyrelsesmedlem/CEO NCI Advisory A/S
- Medejer/Bestyrelsesmedlem/CEO NCI Advisory I A/S
- Ejer/direktør G4 HOLDING ApS
- Ejer/direktør JLB INVEST ApS
- Medejer/direktør Annexstræde 6 ApS
- Bestyrelsesmedlem Future Gaming Group International AB
- CEO NCI Credit Opportunity Fund A/S
- Ejer/bestyrelsesmedlem/CEO Ageras Finance Aps
- Kandidaten anses som uafhængig

Særlige kompetencer

- Asset management
- Finansiering
- M&A
- Risikostyring
- Bestyrelsesarbejde

Antal aktier: 433.654 stk. og antal warrants: 803.497 stk. personligt

Steen Sandgaard

- Bestyrelsesmedlem
- Født: 1962
- Tiltrådt 24. januar 2020
- Anses som uafhængig
- Deltagelse i 5 fysiske og 7 telebestyrelsesmøder i 2021

Steen Sandgaard er uddannet inden for bankvæsen og har knap 25 års baggrund i den danske finansverden i nogle af landets største banker med speciale indenfor finansiering og investering i ejendomme. Steen er i dag medejer af Vinding Gruppen som er specialister indenfor identifikation og investering i ejendomme.

Nuværende stillinger

- Partner i Vinding Gruppen A/S
- Bestyrelsesformand Eigil Jensen Billund A/S
- Bestyrelsesformand Dansk Granit Import A/S
- Bestyrelsesformand GENVEJ A/S
- Direktør/ejer ANDSØ INVEST ApS
- Direktør EJENDOMSSELSKABET VESTERGÅRDSVEJ 12-14, NÆSTVED A/S
- Direktør Ejendomsselskabet Japanvej, Slagelse A/S
- Direktør Ejendomsselskabet Pileengen, Køge A/S
- Direktør Ejendomsselskabet Boholte, Køge A/S
- Direktør Ejendomsselskabet Stensballe A/S
- Direktør Ejendomsselskabet Skovlunde A/S
- Direktør Ejendomsselskabet Havkær, Tilst ApS
- Direktør Ejendomsselskabet Bøgelund, Tilst ApS
- Direktør Ejendomsselskabet Granly, Tilst ApS
- Direktør Ejendomsselskabet Dæmningen 15-19, Vejle A/S
- Direktør Ejendomsselskabet Lysbuen A/S

Særlige kompetencer indenfor

- Ejendomsinvesteringer
- Risikostyring
- Asset management
- Bestyrelsesarbejde

Antal aktier: 269.970 stk. og antal warrants: 803.497 stk. personligt

Thomas Hjort

- Bestyrelsesmedlem
- Født: 1981
- Tiltrådt 23 april 2020
- Anses som uafhængig
- Deltagelse i 5 fysiske og 7 telebestyrelsesmøder i 2021

Thomas Hjort er uddannet Cand. Merc. FIR. og har over 15 års erfaring i opstart af virksomheder, særligt med fokus på den økonomiske samt juridiske del, investering i selskaber, corporate finance og bestyrelsesarbejde.

Nuværende stillinger

- Direktør AHJ A/S
- Direktør CatPen A/S
- Direktør og bestyrelsesmedlem Torben Hjort ApS
- Direktør THW Invest ApS
- Direktør KRING Innovation Holding ApS
- Direktør KRING Ventures Holding ApS
- Direktør KRING Innvoation ApS
- Direktør KRING Speedbooting ApS
- Direktør Creditto Founders ApS
- Direktør Creditto ApS
- Direktør preeto ApS
- Bestyrelsesformand Greenblue A/S
- Bestyrelsesformand Refima Capital Partners A/S
- Bestyrelsesformand KRING Speedbooting 2016 ApS
- Bestyrelsesformand Gladsaxe Butikcenter A/S
- Bestyrelsesmedlem Nordic Corporate Investments A/S
- Bestyrelsesmedlem REK Berlin Investor Holding ApS
- Bestyrelsesmedlem Åvænget Retail Herning Øst A/S
- Bestyrelsesmedlem Enorm Investor Holding A/S
- Bestyrelsesmedlem Enorm ApS

- Bestyrelsesmedlem Enorm BioFactory ApS
- Bestyrelsesmedlem KRING Group A/S
- Bestyrelsesmedlem KRING A/S
- Bestyrelsesmedlem ToLeFraPo ApS
- Bestyrelsesmedlem Skibhusvej 53 – Odense C A/S
- Bestyrelsesmedlem AMBright A/S
- Bestyrelsesmedlem RealBright A/S
- Bestyrelsesmedlem RealBI-I ApS

Særlige kompetencer indenfor

- Bestyrelsesarbejde
- Investering

Antal aktier igennem AHJ A/S: 15.084.638 stk.

Direktion

Michael Hove

- Administrerende direktør
- Tiltrådt 1. januar 2020.
- Født 1971

Selskabets adm. direktør er Michael Hove, som har mere end 25 års erfaring som ejerleder, adm. direktør, medlem/formand for børsnoterede bestyrelser samt som investor. Michael har en baggrund som civiløkonom, og har en række salgs- og lederuddannelser bag sig.

Poster

- Managing partner & ejer SalesPartners ApS
- Bestyrelsesformand & medejer Rovsing A/S
- Managing partner & ejer MH Investment ApS

- Bestyrelsesformand Antique 89 Invest A/S
- Advisor og medejer Symmetry Administration A/S

Aktiebeholdning: 9.388.268 via selskab.

Warrants: 2.008.744 personligt.

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar

SIG A/S har som børsnoteret selskab og som driftsvirksomhed et samfundsansvar for at de selskaber og ejendomme som der investeres i lever op til regler om god etik og moral.

SIG's væsentligste samfundspåvirkning relaterer sig til at tilsikre at de investeringer som der foretages i industriselskaber samt ejendomme, at der i disse beslutninger er fokus på virksomhedernes/udlejernes sociale- og arbejdsrelaterede forhold.

Miljø og klima

Politik

I SIG har vi en forpligtelse til og naturlig interesse i at medvirke til en bæredygtig udnyttelse af verdens ressourcer. Vores investering i industriselskabers fortsatte vækst afhænger af at de selskaber som vi er medejere af er miljø- og klimamæssigt bæredygtige. Vi er bevidst om, at uden disse to områder så vil der ikke være noget SIG

Risici, handlinger og resultater

Som medejer af industrivirksomheder samt ejendomme så er SIG's væsentligste risici for miljø- og klimapåvirkning afhængig af ledelsen i de virksomheder som vi er medejere af eller forretningsområdet i de virksomheder som lejere af vores ejendomme.

På klimaområdet er risici særligt forbundet med ansvarlig og bæredygtig miljø og klimapolitik fra lejere/direktionen i de selskaber hvor vi er medejere. I vores nuværende indsats, har SIG lagt vægten på selskabernes/udlejernes forretningsområde som efter en helhedsbetragtning skal kunne vurderes ikke at skade hverken klima eller miljø.

SIG har implementeret og fastholder ansvarlige vurderingsprocedurer af lejernes/selskabernes forretningsmodel som skal være i overensstemmelse med SIG's miljøpolitik.

Menneskerettigheder og ansvarlig leverandørstyring

Politik

SIG er imod enhver form for børne- og tvangsarbejde og respekterer FN's Menneskerettighedserklæring samt den internationale arbejdsorganisations (ILO) kernekonventioner, og vi vil ikke investere i selskaber eller have lejere som ikke kan leve op til dette krav.

Risici, handlinger og resultater

De væsentligste risici for krænkelse af menneskerettigheder findes i SIG-selskabernes/udlejernes forretningsområde. SIG investeret primært i nordiske selskaber og danske ejendomme, og det vurderes derfor som en mindre risiko at selskaberne har forretninger/relationer i lande med eksisterende eller nyopståede konflikter.

Uagtet dette så er vi meget på vagt over for overtrædelse af menneskerettigheder og gennemfører løbende risikovurderinger for at sikre, at vi ikke direkte eller indirekte drager fordel af, bidrager til, tilslutter os eller på nogen måde faciliterer sådanne krænkelse. SIG anvender eget due diligence system til at indsamle information om vores lejerers/selskabers overholdelse af menneskerettighederne. På baggrund heraf udarbejdes der risikoanalyser, der skal bidrage til at minimere risici relateret til menneskerettigheder.

I 2021 er der ikke identificeret risici i relation til krænkelse af menneskerettighederne.

Sociale forhold og medarbejderforhold

Politik

Hos SIG lægger vi vægt på at sikre gode arbejdsforhold for alle ansatte og skelner ikke mellem køn, alder og religion. Den faste medarbejderstab udgjorde i 2021 en funktionær, en ekstern tilknyttet regnskabsmedarbejder og en bestyrelse på fem personer.

Risici, handlinger og resultater

SIG's væsentligste risici på området for sociale forhold og medarbejderforhold vurderes at relatere sig til vores lejere/selskabers sundhed på arbejdspladsen. SIG har selv til huse i nogle moderne lokaler med moderne faciliteter omkring sikkerhed, og via en frugtordning, motionscenter samt frokostordning vurderes også den sundhedsmæssige del at være på plads.

Forretningsetik og antikorruption

Politik

SIG handler etisk og ansvarligt i alle aspekter af forretningen og tolererer ikke nogen former for korruption eller bestikkelse. Således indgår der i enhver investering i både industriselskaber og ejendomme en grundig due diligence for at eliminere investering i selskaber som har været involveret i bestikkelse eller korruption.

Risici, handling og resultat

Da SIG primært investerer i nordiske selskaber og ejendomme, så vurderer vi at der er en mindre risiko for, at medarbejderne i de selskaber vi er medejere af kan blive udsat for situationer med korruption, bestikkelse eller lign. Uagtet dette så indgår der som led i vores due diligence af de selskaber vi investerer i en grundig undersøgelse af om selskaberne har udarbejdet en intern vejledning, der hjælper deres ansatte til at forstå og implementere selskabets politik for virksomhedsetik.

Der er i 2021 ikke blevet rapporteret tilfælde af brud med forretningsetisk adfærd og korruptionstilfælde i nogle af de selskaber som vi er medejere af og ej heller hos nogle af vores lejere.

Mangfoldighed i bestyrelsen

Bestyrelsen anerkender vigtigheden af mangfoldighed i selskabets ledelse og lægger vægt på, at der er lige muligheder for alle, herunder for begge køn. Bestyrelsen evaluerer løbende selskabets kompetencebehov i forhold til aktuelle bestyrelsessammensætning. Når det er aktuelt med fornyelse af bestyrelsen enten ved et bestyrelsesmedlems udtræden eller ved behov for nye kompetencer, vil bestyrelsen ved indstilling af bestyrelsesmedlemmer først og fremmest lægge vægt på kvalifikationer i forhold til den samlede bestyrelses kompetencefordeling. Såfremt to kandidater er lige kvalificerede i så henseende, vil bestyrelsen indstille den kandidat, der bedst understøtter ønsket om mangfoldighed.

Aktuelt består bestyrelsens generalforsamlingsvalgte medlemmer af fem mænd, hvilket anses for en ikke optimal fordeling. Det er selskabets mål at opnå en mere ligelig fordeling inden udgangen af 2026, hvor det tilstræbes at bestyrelsen skal inkludere én kvinde. Der var i 2021 kun opstillet mandlige kandidater til bestyrelsen, hvorfor måltallet endnu ikke er opfyldt. Selskabet har i 2021 kun haft en medarbejder, og derfor er der ikke udarbejdet redegørelse for kønsfordeling i øvrig ledelse.

Corporate governance

SIG's bestyrelse og direktion bestræber sig løbende på at sikre, at selskabets ledelsesstruktur og kontrolsystemer er passende og fungerer tilfredsstillende under hensyntagen til selskabets størrelse.

SIG har udarbejdet den lovpligtige redegørelse for virksomhedsledelse, jævnfør årsregnskabsloven § 107b for regnskabsåret 2021. Redegørelsen kan ses på hjemmesiden <https://www.sca-inv-group.dk/investor/corporate-governance/>

Ledelsesstruktur

SIG har et tostrengt ledelsessystem bestående af en bestyrelse og en direktion. Bestyrelsen varetager den overordnede strategiske ledelse af selskabet og fører tilsyn med den daglige ledelse, der varetages af direktionen. Direktionen ansættes af bestyrelsen.

Direktionen består af den adm. direktør som fra og med 1. januar 2020 har været Michael Hove.

Generalforsamlingen vælger bestyrelsen, der skal bestå af 3-5 medlemmer. Bestyrelsen består af fem medlemmer som alle er genvalgt på den ordinære generalforsamling i 2021. Det underrepræsenterede køn er i lighed med 2021 ikke repræsenteret i ledelsen eller bestyrelsen. Bestyrelsen består udelukkende af generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsens væsentligste opgave er at sikre, at SIG har en hensigtsmæssig strategi og dertilhørende kapitalstruktur, ligesom det er bestyrelsens ansvar at sikre en forsvarlig organisering af selskabet. Dertil kommer opgaver relateret til risikostyring samt kontrol og herunder at tilse, at der foreligger budgetter og forecasts, og at der løbende rapporteres herom. Bestyrelsen mødes mindst fire gange om året og efter behov.

I 2021 blev der afholdt 12 bestyrelsesmøder, hvoraf 5 var fysiske. Formandens opgaver er fastlagt i forretningsordenen. Bestyrelsesmedlemmer, der vælges af generalforsamlingen, er på valg hvert år. Genvalg kan finde sted, dog ikke for personer, der er fyldt 75 år. Bestyrelsen konstituerer sig selv. De anliggender, der behandles af bestyrelsen, afgøres ved simpelt flertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende. Bestyrelsen fastlægger sin

egen forretningsorden. En oversigt over bestyrelsesmedlemmer med angivelse af alder, særlige kompetencer samt år for indtræden i bestyrelsen tillige med antallet af aktier og warrants og eventuelle ændringer heri i løbet af regnskabsåret, fremgår under afsnittet *Bestyrelsen*. Alle bestyrelsesmedlemmer vurderes at have relevant ledelsesmæssig, faglig og international erfaring og vurderes tilsammen at dække selskabets behov. Alle bestyrelsesmedlemmer vurderes at være uafhængige på nær Thomas Hjort, idet han repræsenterer en aktionær med betydelig indflydelse.

Revisionsudvalg

Bestyrelsen har valgt, at revisionsudvalgets funktioner udøves af den samlede bestyrelse, jævnfør revisorloven §31, stk. 5. Efter bestyrelsens vurdering er der blandt bestyrelsens medlemmer tilstrækkeligt indsigt i regnskabs- og revisionsforhold. Formanden for revisionsudvalget har særlige kvalifikationer inden for regnskabsvæsen og revision. Revisionsudvalget (bestyrelsen) gennemgår, som en del af arbejdet, selskabets regnskabspraksis, evaluerer væsentlige regnskabsmæssige forhold og fører overordnet tilsyn med regnskabsprocessen. Revisionsudvalget (bestyrelsen) godkender revisionsaftale herunder honorar, tidsfrister og andre vilkår samt godkender eventuelle særlige ydelser, som selskabets uafhængige revisorer måtte udføre. De uafhængige revisorer rapporterer direkte til revisionsudvalget (bestyrelse). Revisorernes bemærkninger og anbefalinger fra de uafhængige revisorer gennemgås også af selskabets adm. direktør for at sikre, at alle nøgleaspekter er behandlet samt kommenterer på eventuelle anbefalinger fra revisionen.

Redegørelse om dataetik

Selskabet har ikke udarbejdet en redegørelse om dataetik. Selskabets ledelse er ansvarlig for at opbevare oplysninger om medarbejdere og aktionærer på en forsvarlig måde, men grundet selskabets aktivitet og begrænset omfang er det ikke fundet relevant med en konkret redegørelse for dataetik.

Risikostyring

Garanti risici

Selskabet har pr. 31/12-2021 investeret i fire ejendomme samt i 19 selskaber som enten långivere eller kapitalejere. Der er en risiko for at ejendommene vil falde i værdi enten grundet at renten stiger, at lejere går konkurs, at vi rammes af global afmatning eller at Corona krisen fortsætter langt ind i 2022. Pt. er ingen af vores lejere væsentligt ramt af Corona krisen i deres forretningsmodeller.

Der er ligeledes risiko for at selskabet vil tabe penge på sine investeringer enten fordi at dagsværdien på de selskaber som vi er medejere af falder eller at et selskab går konkurs, og derfor ikke kan tilbagebetale deres lån som SIG har ydet. I tilfælde af at der opstår forhold som har indflydelse på selskabets økonomiske performance eller krav af væsentlig art så vil selskabet særskilt informere om dette via en selskabsmeddelelse.

SIG's ledelse arbejder struktureret med selskabets risikoforhold

Bestyrelsen har det overordnede ansvar for risikostyringen, mens de finansielle og operationelle risici varetages af direktionen. Enhver investering som foretages bliver indstillet af direktionen i samarbejde med eksterne specialister og herefter endegyldigt præsenteret for bestyrelsen, som har den endelige beslutningskompetence omkring enhver investering.

Overordnet er SIG udsat for betydelige risici i forhold til udviklingen på de finansielle markeder samt ejendomsmarkedet, herunder konjunkturerne som helhed. Dette forsøges imødekommet via en spredning på forskellige forretningsområder samt aktivklasser.

Finansielle risici

Likvidetsrisikoen er risikoen for, at SIG ikke er i stand til løbende at opfylde sine økonomiske forpligtelser som følge af manglende evne til at generere tilstrækkelig indtjening, realisere aktiver eller opnå tilstrækkelig finansiering. På baggrund af selskabets investeringer i selskaber som både betaler rente, udbytter samt månedlige huslejeindtægter samt selskabets drifts- og

likviditetsbudget for 2022, er det ledelsens vurdering, at der vil være et tilfredsstillende likviditetsberedskab gennem hele året.

Selskabet investerer primært i Norden og har sine investeringer primært i DKK, SEK, NOK og Euro samt alle passiver i danske kroner, hvorfor de valutariske risici er begrænsede.

Operationelle risici

Leverandører

SIG har aftaler med meget få og ingen strategiske leverandører som ikke nemt kan blive erstattet med andre leverandører.

Lejere

SIG's direkte kunder vil være lejere i de udlejningsejendomme som tilkøbes. Ejendommene tilkøbes kun når SIG's bestyrelse har en høj grad af sikkerhed for lejers bonitet, eller får stillet en passende garanti til rådighed, og derudover vælges kun ejendomme som vurderes at kunne genudlejes i tilfælde af en kundes konkurs eller fraflytning, hvorfor SIG også har stor fokus på markedsløjen ved overtagelse af en eksisterende lejer.

Øvrige risici

SIG vil investere direkte eller indirekte i en række small cap industrivirksomheder, som kan være afhængige af få personer. Der vil blive praktiseret aktivt medejerskab, hvor SIG's kompetencer skal bruges til at værdisudvikle de investeringer, som selskabet foretager sammen. SIG vil i den sammenhæng være underlagt de samme risici som enhver anden virksomhed, der investerer i andre virksomheder.

Risici i forbindelse med tvister, retssager og andre tvister

SIG er fortsat part i retssager og andre tvister relateret til de tidligere ophørende aktiviteter. Det er primært SIG som er den stævrende part ift. en række tilgodehavender, hvorfor det samlet set ikke vurderes at disse retssager vil kunne have et negativt resultat for selskabet.

Forsikringsforhold

SIG's forsikringspolicy bestemmer den generelle ramme for forsikring af personer, aktiver og interesser i tilknytning til virksomheden.

Forsikringsmæssig dækning vurderes løbende i forhold til aktiver og økonomiske tab.

SIG's forsikringsprogram tager højde for generelle risici, såsom erhvervs- og produktansvar, forsikringer på ejendomme, samt beskyttelse af aktiver etc.

SIG administrerer alle forsikringsforhold internt efter rådgivning fra de eksterne leverandører af forsikringer.

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 for Scandinavian Investment Group A/S.

Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og de øvrige danske oplysningskrav til årsrapporter.

Endvidere udarbejdes årsrapporten i overensstemmelse med yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater og selskabets finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 18. marts 2022

Direktion:

Michael Hove

Adm. direktør

Bestyrelse:

Søren Dal Thomsen

Bestyrelsesformand

Steen Sandgaard

Bestyrelsesmedlem

Jørgen Beuchert

Bestyrelsesmedlem

Jakob Have

Bestyrelsesmedlem

Thomas Hjort

Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Scandinavian Investment Group A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Scandinavian Investment Group A/S for regnskabsåret 01.01.2021 – 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 – 31.12.2021 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til revisionsudvalget og bestyrelsen.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Efter vores bedste overbevisning er der ikke udført forbudte ikke-revisionsydelser som omhandlet i artikel 5, stk. 1, i forordning (EU) nr. 537/2014.

Vi blev første gang valgt som revisor for Scandinavian Investment Group A/S den 23. april 2020 for regnskabsåret 2020.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Centrale forhold ved revisionen

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af årsregnskabet for regnskabsåret 2021. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af årsregnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold.

Værdiansættelse af udskudte skatteaktiver	Forholdet er behandlet således i revisionen
<p>Den regnskabsmæssige værdi af udskudte skatteaktiver udgør netto DKK 17,5 mio.kr. pr. 31.12.2021 og indeholder væsentlige ledelsesmæssige skøn over værdiansættelsen.</p> <p>Selskabet har pr. 31. december 2021 en saldo af skattemæssige underskud på DKK 696,6 mio., som kan fremføres uden tidsmæssige begrænsninger. En fuld indregning af disse underskud, til den gældende skattesats på 22%, ville medføre en værdiansættelse på DKK 153,3 mio.</p> <p>Selskabets ledelse har indregnet en skatteværdi af disse underskud på DKK 19,6 mio. baseret på en vurdering af, hvad selskabet forventes at kunne udnytte inden for de kommende 3-7 år. Den tidsmæssige horisont fastlægges individuelt for de enkelte aktivklasser, hvor indtægter fra investeringsejendomme har den mest stabile indtjeningsprofil og derfor kan forsvare en længere indregningshorisont end eksempelvis aktier.</p> <p>Udskudte skatteaktiver vurderes at være et centralt forhold ved revisionen, da ændringer i forudsætninger og skøn over den fremtidige anvendelse af skatteaktiverne kan have en væsentlig indvirkning på årsrapporten. Vi henviser til note 2 og 8 til årsregnskabet.</p>	<p>Vores revision har omfattet en afstemning af de skattemæssige underskud til registreringerne hos SKAT.</p> <p>Vi har gennemgået modellen, der anvendes til at fastlægge værdien af de skattemæssige underskud.</p> <p>Vi har desuden gennemgået de foreliggende budgetter og fremskrivninger af forventede indtægter og afkast, der ligger til grund for ledelsens skøn.</p> <p>Vi har vurderet, om noteoplysningerne er passende og fyldestgørende</p>

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Værdiansættelse af investeringsejendomme	Forholdet er behandlet således i revisionen
<p>Den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringsejendomme udgør pr. 31.12.2021 DKK 158,2 mio. og værdiansættes til dagsværdi. Dagsværdiregulering af selskabets 4 investeringsejendomme udgør i 2021 i alt DKK 4,5 mio. jf. regnskabets note 7.</p> <p>Vi har vurderet, at dagsværdiansættelsen er et centralt forhold ved revisionen som følge af, at investeringsejendomme udgør 53,6% af selskabets samlede aktiver, og som følge af de væsentlige skøn, ledelsen skal udøve i forbindelse med værdiansættelsen. Et anderledes skøn kan have væsentlig indflydelse på selskabets aktiver, resultat og egenkapital. Værdiansættelsen til dagsværdi indebærer et væsentligt regnskabsmæssigt skøn som følge af, at ledelsen i forbindelse med vurderingen må skønne over en række faktorer, som påvirker værdiansættelsen væsentligt. Vi vurderede, at de centrale forhold i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme især knytter sig til følgende elementer i ledelsens værdiansættelsesmodel, og vores revision var derfor fokuseret på disse elementer for de enkelte ejendomme: 1. budget for den enkelte ejendom for det kommende år. 2. fastsættelse af afkastprocent.</p> <p>De af ledelsen anvendte metoder for dagsværdiansættelsen og de væsentligste elementer heri og forudsætninger herfor er beskrevet i årsregnskabets note 2 og 7.</p>	<p>Vi opnåede en forståelse af ledelsens proces for værdiansættelsen af de enkelte ejendomme og udfordrede denne.</p> <p>Vi har desuden gennemgået ledelsens opgørelse af de budgetterede nettoresultater for de enkelte ejendomme.</p> <p>Vi har sammenholdt fastlagte afkastprocenter for de enkelte ejendomme med markedsrapporter og andre benchmarks. Herudover har vi efterregnet dagsværdiansættelsen af den enkelte ejendom baseret på input omkring nettoresultater og afkastkrav for de enkelte ejendomme og vurderet om de anvendte forudsætninger er rimelige.</p>

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Vi afgiver også en udtalelse til den øverste ledelse om, at vi har opfyldt relevante etiske krav vedrørende uafhængighed, og oplyser den om alle relationer og andre forhold, der med rimelighed kan tænkes at påvirke vores uafhængighed og, hvor dette er relevant, tilhørende sikkerhedsforanstaltninger.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til den øverste ledelse, fastslår vi, hvilke forhold der var mest betydelige ved revisionen af årsregnskabet for den aktuelle periode og dermed er centrale forhold ved revisionen. Vi beskriver disse forhold i vores revisionspåtegning, medmindre lov eller øvrig regulering udelukker, at forholdet offentliggøres, eller i de yderst sjældne tilfælde, hvor vi fastslår, at forholdet ikke skal kommunikeres i vores revisionspåtegning, fordi de negative konsekvenser heraf med rimelighed ville kunne forventes at veje tungere end de fordele den offentlige interesse har af sådan kommunikation.

København, den 18. marts 2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Bill Haudal Pedersen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 30131

Totalindkomstopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

Note (DKK million)	2021	2020
Lejeindtægter	7,4	3,5
Finansieringsudgifter investeringsejendomme	(0,4)	(0,4)
Øvrige udgifter investeringsejendomme	(1,3)	-
Værdireguleringer investeringsejendomme	4,5	-
Resultat af investeringsejendomme	10,2	3,1
Kursregulering af obligationer	7,8	4,8
Kursregulering af aktier	9,3	8,7
Aktieudbytter	1,6	0,3
Management fee mv.	(2,5)	(0,9)
Renteindtægter	6,5	1,0
Renteudgifter mv.	(0,9)	(0,6)
Resultat af andre investeringer	21,8	13,3
Investeringsresultat	32,0	16,4
3 Andre eksterne omkostninger	(0,6)	(0,9)
4 Personaleomkostninger	(2,2)	(2,4)
Andre indtægter	0,5	2,7
Resultat før skat	29,7	15,8
5 Skat af årets resultat	6,3	9,8
Årets resultat	36,0	25,6
Totalindkomst i alt	36,0	25,6
6 Resultat pr. aktie:		
Resultat pr. aktie (EPS) a DKK 0,5	0,72	0,51
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D) a DKK 0,5	0,63	0,48

Balance pr. 31. december 2021 - Aktiver

Note (DKK million)	2021	2020
7 Investeringsejendomme	158,2	83,1
8 Udskudt skat	17,5	10,0
	175,7	93,1
Langfristede aktiver i alt	175,7	93,1
9 Andre investeringer og værdipapirer	115,7	79,1
Andre tilgodehavender	1,4	0,2
Likvide beholdninger	2,1	6,8
	119,2	86,1
Kortfristede aktiver i alt	119,2	86,1
Aktiver i alt	294,9	179,2

Balance pr. 31. december 2021 - Passiver

Note (DKK million)	2021	2020
10 Egenkapital		
Aktiekapital	26,8	26,8
Andre reserver	(2,6)	(8,2)
Overført resultat	137,9	101,9
	162,1	120,5
Langfristede forpligtelser		
12 Kreditinstitutter	75,6	35,3
	75,6	35,3
Kortfristede forpligtelser		
12 Kreditinstitutter	48,7	18,0
Skyldig selskabsskat	-	0,1
Andre gældsforpligtelser	8,5	5,3
	57,2	23,4
	57,2	23,4
Passiver i alt	294,9	179,2

Pengestrømsopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2021

Note (mio. DKK)	2021	2020
Årets resultat før skat	29,7	15,8
Urealiserede kursgevinster	(15,5)	(13,8)
Urealiserede værdireguleringer ejendomme	(4,5)	-
Hensættelse/(tilbageførsler)	-	2,0
Andre ikke-likvide driftsposter m.v.	0,3	1,1
Betalt selskabsskat	(1,6)	(0,1)
Ændring i tilgodehavender	(0,9)	101,8
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	3,2	(9,5)
Pengestrøm fra driftsaktivitet	10,7	97,3
Køb af investeringsejendomme	(70,6)	(78,1)
Køb og salg af andre investeringer og værdipapirer	(21,0)	(65,9)
Pengestrøm til investeringsaktivitet	(91,6)	(144,0)
Pengestrøm fra driften og efter investeringer	(80,9)	(46,7)
Køb og salg af egne aktier	5,2	(8,0)
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	73,8	70,4
Afdrag og indfrielse af gæld til kreditinstitutter	(2,8)	(22,1)
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	76,2	40,3
Pengestrøm i perioden	(4,7)	(6,4)
Likvide beholdninger pr. 1.1.	6,8	13,2
Kursregulering af likvider	-	-
Likvide beholdninger pr. 31.12.	2,1	6,8

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

(mio. DKK)	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført Resultat	Total
Egenkapital pr. 1.1.2020	26,8	(0,7)	76,3	102,4
Årets resultat og totalindkomst	-	-	25,6	25,6
Warrantprogram	-	0,5	-	0,5
Køb af egne aktier	-	-8,0	-	(8,0)
Transaktioner med kapitalejere i alt	-	(7,5)	-	(7,5)
Egenkapital pr. 31.12.2020	26,8	(8,2)	101,9	120,5
Årets resultat og totalindkomst	-	-	36,0	36,0
Warrantprogram	-	0,4	-	0,4
Køb og salg af egne aktier	-	5,2	-	5,2
Transaktioner med kapitalejere i alt	-	5,6	-	5,6
Egenkapital pr. 31.12.2021	26,8	(2,6)	137,9	162,1

Overzicht over noter

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Regnskabsmæssige skøn og vurderinger
- 3 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor
- 4 Personaleomkostninger
- 5 Skat af årets resultat
- 6 Resultat pr. aktie
- 7 Investeringsejendomme
- 8 Udskudt skat
- 9 Andre investeringer og værdipapirer
- 10 Egenkapital
- 11 Kategorier af finansielle aktiver og forpligtelser
- 12 Finansielle risici og finansielle instrumenter
- 13 Eventualforpligtelser og hensatte forpligtelser
- 14 Sikkerhedsstillelser og pantsætninger
- 15 Nærtstående parter
- 16 Nye regnskabsstandarder
- 17 Efterfølgende begivenheder

Note 1 – anvendt regnskabspraksis

Scandinavian Investment Group A/S er et aktieselskab hjemmehørende i Danmark.

Årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2021 er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske krav i årsregnskabsloven samt oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Bestyrelse og direktion har den 18. marts 2022 behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 for Scandinavian Investment Group A/S. Årsrapporten forelægges til Scandinavian Investment Group A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 19. april 2022.

Grundlag for udarbejdelse

Årsrapporten er aflagt i danske kroner, som er moderselskabets funktionelle valuta og afrundet til nærmeste hundrede tusinde DKK.

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. 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.

Den anvendte regnskabspraksis, som er beskrevet nedenfor, er anvendt konsistent i regnskabsåret og for sammenligningstallene.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Scandinavian Investment Group A/S har implementeret de standarder og fortolkningsbidrag, som er trådt i kraft i 2021. Der er dog ingen af disse standarder eller fortolkningsbidrag, som har påvirket indregning og måling i 2021 eller som forventes at påvirke Scandinavian Investment Group A/S fremadrettet.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i anden valuta end den funktionelle valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagen og henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatet som finansielle poster.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til den funktionelle valuta til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes fra handelsdagen og måles i balancen til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår på særskilte linjer i balancen, og modregning af positive og negative værdier foretages alene, når virksomheden har ret til og intention om at afregne flere finansielle instrumenter netto.

Pengestrømssikring

Ændringer i den del af dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og som effektivt sikrer ændringer i fremtidige pengestrømme, indregnes i anden totalindkomst i en særskilt reserve for sikringstransaktioner under egenkapitalen, indtil de sikrede pengestrømme påvirker resultatet. På dette tidspunkt reklassificeres gevinst eller tab vedrørende sådanne sikringstransaktioner fra anden totalindkomst og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

Hvis sikringsinstrumentet ikke længere opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, ophører sikringsforholdet fremadrettet. Den akkumulerede værdiændring indregnet i anden totalindkomst reklassificeres til resultatopgørelsen, når de sikrede pengestrømme påvirker resultatet eller ikke længere er sandsynlig.

Den del af værdireguleringen af et afledt finansielt instrument, som ikke indgår i et sikringsforhold, præsenteres under finansielle poster

Resultatopgørelsen

Selskabet benytter en artsopdelt resultatopgørelse med tilpasninger til selskabets aktivitet.

Resultat af investeringsejendomme

Omsætning repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra investeringsejendomme samt indtægter fra gebyrer. Indtægter vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen, og påvirker således ikke driftsresultatet. Omsætning opgøres ekskl. moms og med fradrag af rabatter. Lejeindtægter indregnes lineært over den aftalte lejeperiode. Tjenesteydelser indregnes i takt med, at modtageren opnår kontrol med de pågældende ydelser.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations-, vedligeholdelses-, fælles-, skatteomkostninger, afgifter samt andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende forbrugsregnskabet over balancen. Der skelnes mellem vedligeholdelse og forbedringer af ejendomme.

Vedligeholdelse medfører, at ejendommen bevarer sin værdi, og udgift hertil føres via resultatopgørelsen. Forbedringer medfører en værdistigning og aktiveres på ejendommen.

Dagsværdiregulering af ejendomme indeholder regulering af investeringsejendomme til dagsværdi og dagsværdiregulering af realkreditgæld.

Resultat af andre investeringer

I investeringsresultatet indregnes realiserede og urealiserede kursgevinster og tab på værdipapirer, modtagne udbytter samt renteindtægter og renteomkostninger.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter lønninger, bidrag til social sikring og andre personaleomkostninger samt andre eksterne omkostninger vedrørende administration, revision, advokat mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i årets resultat, i anden totalindkomst eller direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsjendomme måles på købstidspunktet til kostpris med tillæg af købsomkostninger. Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber, som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Ved erhvervelse af investeringsjendomme foretages der vurdering af, hvorvidt erhvervelsen er overtagelse af en virksomhed, der behandles som en virksomhedssammenslutning eller anskaffelse af et eller flere aktiver.

Betragtes erhvervelsen som en virksomhedssammenslutning, anvendes overtagelsesmetoden, og eventuel forskel mellem købsvederlaget og dagsværdien af de overtagne nettoaktiver indregnes som goodwill. Betragtes erhvervelsen som anskaffelse af et eller flere aktiver, indregnes der ikke udskudt skat af midlertidige forskelle mellem den regnskabsmæssige og den skattemæssige værdi på anskaffelsestidspunktet.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi der baseres på budgetterede pengestrømme for den enkelte ejendom sammenholdt med et markedsbaseret afkastkrav for den pågældende type ejendom.

Investeringsjendomme har, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens brugstid. Værdiregulering til dagsværdien indregnes i totalindkomstopgørelsen i linjen resultat af investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Nedskrivning til imødegåelse af tab foretages efter den simplificerede expected credit loss-model, hvorefter det samlede tab indregnes straks i resultatopgørelsen på samme tidspunkt som tilgodehavendet indregnes i balancen på baggrund af det forventede tab i tilgodehavendets samlede levetid.

Tilgodehavender omfatter tillige tilgodehavender fra lejere. Der foretages direkte nedskrivninger af tilgodehavender, hvis værdien ud fra en individuel vurdering af de enkelte debitors betalingssevne er forringet. Nedskrivninger foretages til opgjort nettorealiseringsværdi.

Andre investeringer og værdipapirer

Værdipapirer indregnes og måles på handelsdagen til dagsværdi ved første indregning.

Efterfølgende måles selskabets værdipapirer til dagsværdi ved anvendelsen af dagsværdioptionen. Afkastet af værdipapirerne er indeholdt i investeringsresultatet. Dagsværdi af børsnoterede værdipapirer opgøres på baggrund af børskursen på balancetidspunktet.

Dagsværdien af ikke børsnoterede værdipapirer opgøres på baggrund af anerkendte værdiansættelsesmetoder og aktuelle markedsdato.

Likvider

Likvider omfatter kontantbeholdning og indeståender i banker.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Egne aktier

Egne aktier omfatter anskaffelsesprisen for selskabets portefølje af egne aktier. Afkast på egne aktier indregnes direkte i overført totalindkomst i egenkapitalen.

Gevinst og tab ved salg af egne aktier føres på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssige ikke afskrivningsberettiget goodwill, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden af have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes under andre langfristede aktiver med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udsudte skatteaktiver og skatteforpligtelser modregnes, hvis enheden har en juridisk ret til at modregne aktuelle skatteforpligtelser og skatteaktiver eller har til hensigt enten at indfri aktuelle skatteforpligtelser og skatteaktiver på nettobasis eller at realisere aktiverne og forpligtelserne samtidigt.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet før eller på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Hensatte forpligtelser måles til ledelsens bedste skøn over det beløb, hvormed forpligtelsen forventes at kunne indfries.

Ved målingen af hensatte forpligtelser foretages tilbagediskontering af de omkostninger, der er nødvendige for at afvikle forpligtelsen, såfremt dette har en væsentlig effekt på målingen af forpligtelsen. Den anvendte før-skat diskonteringsfaktor afspejler det generelle renteniveau og de konkrete risici, der knytter sig til forpligtelsen. Regnskabsårets forskydning i nutidsværdier indregnes under finansielle omkostninger.

Finansielle forpligtelser

Gæld til kreditinstitutter m.v. indregnes ved lånoptagelse til kostpris efter fradrag af transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af "den effektive rentes metode", således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen under finansielle omkostninger over låneperioden.

Øvrige finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres efter den indirekte metode med udgangspunkt i resultat før skat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, modtagne og betalte renter, modtagne udbytter og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter, køb og salg af immaterielle, materielle og andre langfristede aktiver samt køb og salg af værdipapirer, der ikke medregnes som likvider.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld herunder leasinggæld, køb og salg af egne aktier samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger. Pengestrømme i andre valutaer end den funktionelle valuta omregnes med gennemsnitlige valutakurser, medmindre disse afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser.

Nøgletalsdefinitioner

Resultat pr. aktie (EPS) og udvandet resultat pr. aktie (EPS-D) opgøres i overensstemmelse med IAS 33.

Øvrige nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal".

De i årsrapporten anførte nøgletal er beregnet således:

Bruttomargin	=	$\frac{\text{Bruttoavance} \times 100}{\text{Omsætning}}$
EBIT - Margin	=	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Omsætning}}$
Egenkapitalforrentning	=	$\frac{\text{Resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditet	=	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter, ultimo} \times 100}{\text{Aktiver ialt ultimo}}$
Indre værdi pr. aktie	=	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter}}{\text{Antal aktier, ultimo}}$
Resultat pr. aktie (EPS)	=	$\frac{\text{Resultat}}{\text{Gennemsnitligt antal udestående aktier}}$
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	=	$\frac{\text{Udvandet resultat}}{\text{Gennemsnitligt antal udvandede aktier}}$
Resultat pr. aktie fortsættende aktiv., DKK	=	$\frac{\text{Resultat fortsættende aktiviteter}}{\text{Gennemsnitligt antal udestående aktier}}$
Pengestrøm fra driftsaktivitet pr. aktie, DKK	=	$\frac{\text{Pengestrøm fra driftsaktivitet}}{\text{gennemsnitlig antal udestående aktier}}$
Aktiekurs/indre værdi (P/BV)	=	$\frac{\text{Børskurs}}{\text{Indre værdi}}$

Note 2 – Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Udskudte skatteaktiver:

Udskudte skatteaktiver indregnes for alle ikke-udnyttede skattemæssige underskud, i den udstrækning det anses for sandsynligt, at der inden for en overskuelig årrække realiseres skattemæssige overskud, hvori underskuddene kan modregnes. Fastlæggelse af hvor stort et beløb, der kan indregnes for udskudte skatteaktiver, baseres på skøn over det sandsynlige tidspunkt for og størrelse af fremtidige skattepligtige overskud.

Moderselskabet har fremførte skattemæssige underskud på DKK 697 mio., som kan fremføres uden tidsmæssige begrænsninger. Af disse underskud er skatteværdien af DKK 80 mio. (svarende til DKK 17,5 mio.) indregnet i årsregnskabet for 2021 som udskudt skat. Ledelsen forventer, at den indregnede udskudte skat kan realiseres inden for de kommende 3-7 år.

I forhold til dagsværdihierarkiet anvendes niveau 3, hvor væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata.

Investeringsjendomme:

Måling til dagsværdi foretages af en ekstern rådgiver for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i et budget for den enkelte ejendom for det kommende driftsår, 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.

I 2021 er dagsværdien målt ved sammenholdelse af det forventede driftsresultat i 2022 med et afkastkrav på 6,25-7,5%. Der har ikke været reguleret for særlige forhold i 2021 og generelt har selskabet meget lave drifts- og vedligeholdelsesomkostninger tilknyttet den nuværende portefølje. Målingen pr. 31.12.2021 har samlet resulteret i en dagsværdiregulering på netto DKK 4,5 mio.

Afkastprocenten fastsættes på grundlag af dels udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og ejendommens beliggenhed, dels erfaringer ved finansiering, køb og salg, og dels ændringer i – og vurderinger af – den enkelte ejendoms forhold.

En ændring i afkastprocenten på 0,25% vil påvirke dagsværdien af ejendommene med ca. 5-6 DKK mio.

I forhold til dagsværdihierarkiet anvendes niveau 3, hvor væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata.

Note 3 – Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

(DKK million)	2021	2020
Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer:		
Deloitte		
Lovpligtig revision	0,1	0,1
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	-	-
Skatte- og momsmæssig rådgivning	-	-
Andre ydelser	-	-
	0,1	0,1
Honorar til andre revisorer		
Lovpligtig revision	-	-
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	-	-
Skatte- og momsmæssig rådgivning	-	-
Andre ydelser	-	0,2
	-	0,2

Note 4 – Personaleomkostninger

(DKK million)	2021	2020
Lønninger direktion	1,1	1,1
Lønninger bestyrelse	0,6	0,8
Warrants direktion	0,3	0,3
Warrants bestyrelse	0,2	0,2
	2,2	2,4
Gennemsnitligt antal medarbejdere i løbet af året	1	1

Selskabets direktør, der tiltrådte 1. januar 2020, har fast løn og ingen bonusordning. I tillæg til sin faste løn har direktøren et warrantprogram som har værdi, hvis kursen på selskabets aktie er stigende over perioden på 36 måneder. Direktøren har otte måneders opsigelsesvarsel, såfremt selskabet opsiger kontrakten.

Selskabet etablerede den 30. april 2020 et warrant-program for bestyrelse og direktion. Warrant-programmet er opgjort efter Black Scholes-modellen og omfatter i alt 6.400.000 warrants pr. 31/12-2021. Hver warrant giver warrantejeren ret til at købe én aktie a nom. 0,50 kr. i selskabet til lukkekursen pr. 30 marts 2020 DKK 1,53.

Beregningsforudsætningerne for Black Scholes-modellen er:

Gns. aktiepris: DKK 1,643. Udnyttelseskurs: DKK 1,53. Volatilitet: 21,4 %. Volatiliteten er baseret på udviklingen i SIG's aktiekurs fire måneder forud for programmets tildeling. Risikofri rente: -0,5 %. Optjeningsperioden løber fra 1/5-2020 – 1/5-2023. Dette samlede antal warrants optjenes over en 36 måneders periode med 1/36 pr. måned fra og med 1/5-2020. Der optjenes alene warrants så længe warrantindehaveren er ansat eller er bestyrelsesmedlem i selskabet.

Warrantindehaveren er forpligtet til for frie midler eller i selskabsregi at eje et antal aktier i selskabet i perioden fra aftaletidspunktet for aftalen og indtil udnyttelsen af warrants. Antallet af aktier som warrantindehaveren skal eje fastsættes i aftalen med warrantindehaveren i henhold til bestyrelsens beslutning.

Erhverver eller ejer warrantindehaveren et færre antal aktier end aftalt i aftalen med warrantindehaveren, reduceres antallet af warrants, der kan optjenes af warrantindehaveren, forholdsmæssigt.

Warrants kan udnyttes til tegning af aktier, når samtlige warrants er optjent. Tegningsperioden er 26 uger, medmindre bestyrelsen inden for 4 ugers perioden beslutter at forlænge denne. Warrants kan kun udnyttes til tegning af aktier i løbet af tegningsperioden, når et tegningsvindue er åbent. I tilfælde af at selskabets handelsvindue er lukket i tegningsperioden, så vil aktierne blive tegnet på førstkommande dag i det næste åbne handelsvindue. Warrants kan udelukkende afregnes i aktier.

Note 5 – Skat af årets resultat

(DKK million)	2021	2020
Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(1,2)	(0,2)
Udskudt skat	7,5	10,0
	6,3	9,8
Beregning af effektiv skatteprocent for samlede aktiviteter:		
Beregnet 22.0% skat af resultat før skat	(6,5)	(3,5)
Indregning af ikke-aktiverede skattemæssige underskud	12,5	13,1
Ikke skattepligtig indkomst	0,3	0,2
	6,3	9,8
Effektiv skatteprocent	21,1%	62,0%

Note 6 – Resultat pr. aktie

(DKK million)	2021	2020
Årets resultat	36,0	25,6
(1.000)		
Gennemsnitligt antal udstedte aktier	53.566	53.566
Gennemsnitligt antal egne aktier	(3.811)	(3.731)
Gennemsnitligt antal udstedte aktier	49.755	49.835
Gennemsnitlig udvandingseffekt på udestående optioner	7.171	3.421
Gennemsnitlig antal udvandet aktier udstedt	56.926	53.256
(DKK)		
Resultat pr. aktie (EPS) a DKK 0,5	0,72	0,51
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D) a DKK 0,5	0,63	0,48

Ved beregning af udvandet resultat pr. aktie er fra warrantprogrammet af 1. maj 2020 indeholdt 6.400.000 warrants (aktieoptioner), der er "in the money", som potentielt kan udvande resultat pr. aktie i fremtiden, med forskellen mellem børskursen ultimo året (DKK 2,72) og vesting kursen (DKK 1,53).

Note 7 – Investeringsejendomme

(DKK million)	2021	2020
Kostpris 1. januar	83,1	-
Tilgang	70,6	83,1
Afgang	-	-
Kostpris 31. december	153,7	83,1
Værdireguleringer pr. 1. januar	-	-
Årets værdireguleringer	4,5	-
Værdireguleringer pr. 31. december	4,5	-
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	158,2	83,1

Der henvises til beskrivelsen i ledelsesberetningen omkring årets tilgange af investeringsejendomme samt note 2 omkring årets værdireguleringer.

Selskabet har indgået huslejekontrakter, hvor der er uopsigelighed fra lejers side medførende nedenstående huslejeindtægter:

(DKK million)	2021	2020
Inden for 1 år fra balancedagen	11,5	4,9
Mellem 1 og 5 år fra balancedagen	37,2	19,2
Efter 5 år fra balancedagen	44,8	16,2
I alt	93,5	40,3

Note 8 – Udskudt skat

(DKK million)	2021	2020
Udskudt skat 1. januar	10,0	-
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	7,5	10,0
Udskudt skat 31. december	17,5	10,0
Består af:		
Midlertidige forskelle værdiregulering investeringsejendomme	(4,5)	-
Brug af kildeartsbegrænsede tab på ejendomme	4,5	-
Midlertidige forskelle afskrivninger investeringsejendomme	(9,5)	(3,3)
Skattemæssigt underskud henført til midlertidige forskelle på afskrivninger	9,5	3,3
Skattemæssigt underskud relateret til den fremtidige ordinære drift	79,5	45,5
Midlertidige forskelle i alt	79,5	45,5
Indregnet udskudt skatteaktiver, 22%	17,5	10,0
Udskudte skatteaktiver, der ikke indregnes:		
Kildeartsbegrænsede tab på ejendomme, brutto	18,0	18,0
Heraf indregnet	(4,5)	-
Skattemæssig driftsunderskud, brutto	696,6	713,6
Heraf indregnet	(79,5)	(45,5)
	630,6	686,1
Skatteværdi af ikke indregnede skatteaktiver 22%	138,7	151,0

De ikke aktiverede skatteaktiver vedrører Danmark. Der henvises til note 2.

Note 9 – Andre investeringer og værdipapirer

(DKK million)	2021	2020
Virksomhedsobligationer	88,0	53,4
Direkte og indirekte kapitalandele i børsnoterede aktier	27,7	25,7
Andre investeringer og værdipapirer i alt	115,7	79,1

Note 10 – Egenkapital

	Antal aktier	Udstedte aktier nom.værdi	Nominel værdi pr. aktie	
Aktier pr. 31. december 2021	53.566.497	26.783.249	0,50	

	Antal aktier		Nominel værdi (tDKK)	
	2021	2020	2021	2020
Egne aktier pr. 1. januar	6.565.152	2.039.592	3.283	1.020
Køb af egne aktier	13.064	4.525.560	7	2.263
Salg af egne aktier	-3.639.591	0	-1.820	0
Egne aktier pr. 31. december	2.938.625	6.565.152	1.469	3.283

	% af selskabskapital	
	2021	2020
Balance pr. 1. januar	12,3%	3,8%
Køb af egne aktier	0,0%	8,4%
Salg af egne aktier	-6,8%	0,0%
Egne aktier pr. 31. december	5,5%	12,3%

Note 11 – 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 børsnoterede værdipapirer DKK 19 mio.

Niveau 2: Andre input end noterede priser, som er observerbare for aktivet eller forpligtelsen, enten direkte i markedet eller indirekte. Metoden anvendes på kreditobligationer og indirekte kapitalandele i børsnoterede aktier DKK 96 mio.

Niveau 3: Værdiansættelsesmetoden, hvor væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata. Metoden anvendes på investeringsejendomme DKK 158 mio.

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

Note 12 – Finansielle risici

Finansielle instrumenter - kontraktlige pengestrømme:

(DKK million)	Bogført værdi	2021		
		Kontrakt-lige pengestr.	Forfald Indenfor 1 år	Forfald Indenfor 5 år
Ikke afledte finansielle instrumenter:				
Kreditinstitutter	112,5	122,5	49,9	70,8
Pantebreve i forbindelse med køb af ejendomme	11,8	14,4	0,4	6,6
Leverandørgæld	-	-	-	-
Total	124,3	136,9	50,3	77,4

(DKK million)	Bogført værdi	2020		
		Kontrakt-lige pengestr.	Forfald Indenfor 1 år	Forfald Indenfor 5 år
Ikke afledte finansielle instrumenter:				
Kreditinstitutter	48,3	52,9	18,0	24,3
Pantebreve i forbindelse med køb af ejendomme	5,0	5,8	0,0	5,0
Total	53,3	58,7	18,0	29,3

Selskabets risikostyringspolitik:

SIG A/S investerer primært i danske ejendomme samt nordiske selskaber enten som kapitalejere eller långivere. Investeringsstrategien er langsigtet, hvorfor resultatet skal bedømmes over en længere tidshorisont.

SIG har via en spredning af sine investeringer forsøgt at minimere sin risiko, men uagtet denne spredning så kan afkastet variere fra periode til periode, såvel absolut som relativt i forhold til den generelle udvikling indenfor renterne, de generelle konjunkturer, globale epidemier,

udviklingen på kapitalmarkederne samt den specifikke situation hos vores lejere samt de selskaber som vi enten er medejere eller långivere til.

Indre værdi og børsværdi af selskabets kapitalandele og obligationer kan derfor på et vilkårligt tidspunkt være højere, lavere eller det samme som på investeringstidspunktet.

Følgende faktorer kan efter ledelsens opfattelse være af særlig betydning for udviklingen i værdien af selskabets investeringer og dermed den indre værdi af aktier udstedt af selskabet:

1) Renteniveauet, 2) Globale epidemier, 3) Udvikling i ejendomspriserne 4) De globale konjunkturer som vil ramme dagsværdien af de selskaber som vi enten er medejere eller långivere til.

Disse udsving på rentemarkederne kan være betydelige og vil påvirke både dagsværdien på selskabets ejendomme samt kursværdien på selskabets værdipapirer. Overordnede udsving kan være en reaktion på makroøkonomiske forhold, internationale og nationale politiske forhold, lovgivnings og reguleringsmæssige forhold, markedsmæssige forhold, branchemæssige forhold m.m. Der er en tendens til, at udsvingene på kapitalmarkederne korrelerer på tværs af segmenter og markeder.

Selskabets investeringskoncept er opdelt i forskellige aktivklasser som vurderes at risikominimere, og derudover er den enkelte investering caseorienteret og indebærer en fokuseret portefølje af nøje udvalgte investeringer. I og med at selskabet i overvejende grad er investeret i ejendomme og som långivere, så vurderes det at selskabet vil opnå mindre udsving ift. hvis selskabet primært havde investeret sine midler direkte på kapitalmarkedet. Den fokuserede spredning af investeringerne i forskellige aktivklasser bevirker, at selskabets resultat/indre værdi kan afvige væsentligt (positivt såvel som negativt) fra den generelle markedsudvikling. Selskabet tilstræber derfor at have en risikoprofil, som er lavere end aktiemarkedet som helhed.

Valutarisiko

Selskabet har ultimo 2021 primært sin kapital investeret i DKK, EUR, NOK og SEK. Investering i udenlandske værdipapirer afleder eksponering i fremmed valuta. Selskabet afdækker ikke systematisk udsving i valutakurser og udsvingene kan derfor påvirke selskabets afkast. Selskabet foretager ingen valutaafdækning heraf.

Likviditetsrisici

Likviditetsrisikoen er risikoen for, at selskabet ikke er i stand til løbende at opfylde sine økonomiske forpligtelser som følge af manglende evne til at generere tilstrækkelig indtjening, realisere aktiver eller opnå tilstrækkelig finansiering.

Ledelsen vurderer, at selskabets likviditetsberedskab er tilfredsstillende og at dette ligeledes vil være tilfældet for det kommende år.

Selskabet havde et kontantindestående på DKK 2 mio. ultimo 2021 (2020: DKK 7 mio.). Kontantindeståender er primært i danske kroner.

Kapitalforvaltning og kapitalgrundlag

Ved udgangen af 2021 udgjorde selskabets egenkapitalandel 55 % imod 67 % i 2020. Selskabet har som målsætning at selskabets egenkapitalandel minimum skal udgøre 40 %. Selskabet anser den nuværende kapitalstruktur for hensigtsmæssig i forhold til risikoprofil og den fremadrettede strategi.

Selskabet havde DKK 113 mio. i rentebærende gæld ved udgangen af 2021 (2020: DKK 53 mio.).

Kreditfacilitet

Selskabet bruger primært realkreditlån som finansiering i sine ejendomme. Lånetyper vil være med fast rente og med afdrag over en periode på 20 år. Hertil tilstræbes at der i finansieringen også indgår uopsigelige sælgerpantebreve så selskabet undgår at bruge kreditfaciliteter ift. finansieringen over realkreditlånet.

Selskabet har ultimo året en kreditfacilitet i Nykredit på DKK 40 mio. målrettet investering i kreditobligationer. Derudover har selskabet mulighed for at bruge diverse belåningsmuligheder i de investeringer som foretages som kapitalejer.

På baggrund af budgetter og planer er det bestyrelsens og direktionens opfattelse, at selskabets likviditetsressourcer er tilstrækkelige til virksomhedens drift i 2022. Bestyrelsen og direktionen vurderer, at selskabets kapitalstruktur er tilstrækkelig.

Renterisici

Selskabet har en risiko ift. den generelle udvikling i renten fsv. angår sin kreditramme i Nykredit samt den rente som betales ved brug af belåningsrammerne ift. investering i kapitalandele. En rentestigning her vil have effekt på selskabets afkast. Ift. lånoptagningen i realkreditlån så vil en rentestigning ikke påvirke selskabets rentebetaling, men til gengæld påvirke restgælden positivt, så samlet set vurderer SIG at de to forhold vil kompensere hinanden.

Genudlejningsrisici

I selskabets fire ejendomme vil der være en større risiko i tilfælde af at en lejer enten går konkurs eller opsiger sit lejemål. SIG har forsøgt at minimere denne risiko ved at indgå længere lejekontrakter med lejere som er kreditværdige samt ved at købe nogle ejendomme med en attraktiv beliggenhed som vurderes at kunne genudlejes da lejerne betaler markedslejen i begge ejendomme. I enkelte af ejendommene så tjener sælgerpantebrevene som pant for den fremadrettede leje og dertil bruges også kautioner i holdingselskaber.

Kreditrisiko

Selskabets kreditrisiko er primært relateret til Nykredit, Ringkjøbing Landbobank, Totalkredit og Nordnet.

Følsomhedsanalyser

Baseret på selskabets positioner pr. 31. december 2021, ville en ændring på +/-10% i aktie- og obligationskurser medføre en gevinst/tab for selskabet på DKK 12 mio.

En ændring på +/- 10% i kursen på de valuta selskabet er eksponeret overfor ville medføre følgende gevinster/tab:

SEK +/- DKK 4,5 mio.

NOK +/- DKK 0,7 mio.

USD +/- DKK 0,7 mio.

EUR +/- DKK 4,4 mio.

Note 13 – Eventualforpligtelser og hensatte forpligtelser

Selskabet har ingen leasingforpligtelser på balancedagen.

Selskabet har i årets løb vundet den ene af to igangværende retssager i Frankrig, hvorfor der verserer en sag. Det er ledelsens opfattelse, at man også vil vinde den sidste sag så det ikke vil påvirke selskabets finansielle stilling udover de tilgodehavender og forpligtelser, der er indregnet i balancen pr. 31. december 2021.

Note 14 – Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har givet pant i sine fire ejendomme for lån, som er anvendt til at finansiere købene.

Selskabet har tillige givet pant i sin værdipapirportefølje for de lån som vedrører selskabets investering i kreditobligationer samt kapitalandele.

Note 15 – Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabet har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Nærtstående parter med betydelig indflydelse

Nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter selskabets bestyrelse og direktion. AHJ A/S har med en ejerandel på 28,16 % af selskabet en betydelig indflydelse

Transaktioner med nærtstående parter

Der henvises til ledelsesberetningen, hvor bestyrelsesmedlemmer og direktionens tillidsposter er specificeret.

Selskabet har benyttet Vindinge Gruppen A/S via bestyrelsesmedlem Steen Sandgaard til at identificere og foretage due diligence på de i 2021 tilkøbte ejendomme, og har herfor samlet betalt et honorar på DKK 156.250 inkl. moms til selskabet.

Selskabet har ligeledes lavet en forvaltningsaftale med NCI Advisory via bestyrelsesmedlem Jørgen Beuchert som forvalter af selskabets långivning til industrivirksomheder. Der er i 2021 afholdt et management fee til selskabet på DKK 651.667 og et resultatorienteret performance fee på DKK 1.888.427.

Selskabet har investeret DKK 6,5 mio. i Nordic Compound Invest A/S via bestyrelsesmedlem Jakob Have som forvalter af en koncentreret portefølje af børsnoterede små og mellemstore selskaber, primært i Skandinavien. Jakob Have modtager i Nordic Compound Management A/S et management fee og et resultatorienteret performance fee, der i 2021 samlet udgjorde DKK 163.266.

Alle transaktioner er foretaget på markedsmæssige vilkår.

Med undtagelse af det sædvanlige ledelsesvederlag, blev der herudover ikke gennemført transaktioner i løbet af året med bestyrelsesmedlemmer, direktion, ledende medarbejdere, større aktionærer eller andre nærtstående parter.

Note 16 – Nye regnskabsstandarder

På tidspunktet for aflæggelse af denne årsrapport foreligger ikke nye eller ændrede regnskabsstandarder og fortolkninger, som har en væsentlig betydning for årsregnskabet.

Note 17 – Efterfølgende begivenheder

Der er indtil årsrapportens aflæggelse den 18. marts 2022 ikke indtruffet begivenheder, som vil påvirke den økonomiske og finansielle stilling i virksomheden.