



# HALVÅRSRAPPORT

## 1. HALVÅR 2026

Scandinavian Investment Group A/S

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

## Hoved- og nøgletal for koncernen

| mio. DKK                                                 | H1 2026 | H1 2025 | 2025   |
|----------------------------------------------------------|---------|---------|--------|
| <b>Resultatopgørelse</b>                                 |         |         |        |
| Investeringsresultat                                     | 26      | 6       | 14     |
| Driftsomkostninger mv.                                   | (2)     | (1)     | (3)    |
| Skat af periodens resultat                               | (1)     | 0       | (4)    |
| Periodens resultat                                       | 23      | 6       | 7      |
| <b>Balancen</b>                                          |         |         |        |
| Investeringsejendomme                                    | 220     | 165     | 228    |
| Andre investeringer og værdipapirer                      | 158     | 125     | 120    |
| Aktiver i alt                                            | 402     | 320     | 377    |
| Egenkapital                                              | 221     | 197     | 195    |
| Pengestrøm fra driftsaktivitet                           | 9       | 6       | 15     |
| Pengestrøm til investeringsaktivitet                     | (23)    | (11)    | (70)   |
| Pengestrøm fra finansieringsaktivitet                    | 10      | 8       | 61     |
| Periodens pengestrømme i alt                             | (4)     | 3       | 6      |
| <b>Nøgletal</b>                                          |         |         |        |
| Egenkapitalforrentning (%)                               | 11,0%   | 3,0%    | 3,5%   |
| Gennemsnitlige antal medarbejdere                        | 1       | 1       | 1      |
| Aktierelaterede nøgletal:                                |         |         |        |
| Indre værdi pr. aktie ultimo, DKK                        | 4,95    | 4,41    | 4,46   |
| Indre værdi pr. aktie ultimo (udvandet), DKK             | 4,85    | 4,35    | 4,40   |
| Aktiekurs ultimo perioden, DKK                           | 3,34    | 3,20    | 3,56   |
| Aktiekurs/indre værdi ultimo                             | 0,67    | 0,73    | 0,80   |
| Aktiekurs/indre værdi (udvandet) ultimo                  | 0,69    | 0,74    | 0,81   |
| Gnms. antal udestående aktier (i 1.000 stk.)             | 43.842  | 45.188  | 44.428 |
| Gnms. antal udestående aktier (udvandet) (i 1.000 stk.)  | 46.144  | 47.438  | 46.678 |
| Pengestrøm fra driftsaktivitet pr. aktie, DKK            | 0,22    | 0,14    | 0,34   |
| Pengestrøm fra driftsaktivitet pr. aktie (udvandet), DKK | 0,21    | 0,13    | 0,33   |
| Resultat pr. aktie                                       | 0,52    | 0,13    | 0,16   |
| Resultat pr. aktie (udvandet)                            | 0,50    | 0,12    | 0,15   |
| Soliditet ultimo, %                                      | 55,1%   | 61,7%   | 51,7%  |

For nøgletsdefinitioner henvises til seneste årsrapport.

## Ledelsesberetning

### Performance highlights

Resultat efter skat blev realiseret med DKK 23,0 mio., og med en egenkapital ultimo perioden på DKK 221,3 mio., svarer det til en egenkapitalforrentning på 11,0%, og en udvandet indre værdi ultimo perioden på 4,86.

Koncernen har pr. 30. juni investeringer for DKK 377,9 mio. fordelt på DKK 220,4 mio. i ejendomme, DKK 53,1 mio. i kreditobligationer, DKK 37,4 mio. i pantebreve, DKK 3,2 mio. i udlån samt DKK 63,8 mio. i aktier.

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

#### ***Udvalgte hoved- og nøgletal:***

| <b>Beløb er i DKK mio.</b>  | <b>H1-2026</b> | <b>H1-2025</b> | <b>2025</b> |
|-----------------------------|----------------|----------------|-------------|
| Resultat efter skat         | 23,0           | 5,9            | 7,0         |
| Egenkapital                 | 221,3          | 197,1          | 194,8       |
| Balance                     | 401,9          | 319,7          | 377,1       |
| Egenkapitalforrentning      | 11,0%          | 3,0%           | 3,5%        |
| Selskabets soliditet        | 55,1           | 61,7%          | 51,7%       |
| Kurs/indre værdi (udvandet) | 0,69           | 0,74           | 0,81        |
| Indre værdi                 | 4,95           | 4,41           | 4,46        |
| Indre værdi (udvandet)      | 4,86           | 4,35           | 4,40        |

#### ***Selskabets strategi:***

SIG's formål er at investere i ejendomme, industriselskaber, pantebreve 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, pantebreve 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 i sin investeringsejendom i Låsby lavet en ny lejeaftale med et nyt konsortium efter at den tidligere lejer gik konkurs. Aftalen er uopsigelig indtil maj 2037, men er ellers identisk med de tidligere vilkår.

Alle selskabets resterende ejendomme er fuldt udlejet, og selskabet investerer fortsat en del penge på vedligehold af sine ejendomme. Selskabet har pr. 30/6-2026 fået udarbejdet en dagsværdiurdering af sine fem ejendomme, hvilket ikke har medført behov for at ændre værdierne. Selskabet har investeret DKK 222,4 mio. i de 5 ejendomme svarende til 54,8% af selskabets samlede investerede balance.

***Kapitalandele:***

Selskabet har relativt til markedet, haft et højt afkast som primært skyldes høje afkast på to af selskabets store strategiske investeringer i SAGA Furs OY og Fable Media AB. Selskabet har også i H1-2026 foretaget en del rotation i sin portefølje hvor en del nye selskaber netto er opkøbt. Ved periodens udløb ejede selskabet kapitalandele i 13 selskaber for i alt DKK 63,8 mio. svarende 15,9% af den samlede investerede balance.

***Kreditobligationer:***

Selskabet præsterer under det forventede budget for første halvår grundet kursfald på enkelte selskaber samt valutatab i SEK/USD/NOK, hvor flere af selskabets investeringer er foretaget i.

Selskabet har samlet ydet lån til 17 forskellige selskaber fordelt på forskellige lande/industrier for i alt DKK 53,1 mio. svarende til 13,2% af selskabets balance.

#### *Pantebreve:*

SIG ejer 75% af selskabet SIG Pantebreve P/S som i de seneste 12 måneder har arbejdet på at skabe en position på det danske marked. Der har været god aktivitet i selskabets udlån i H1-2026. Selskabet har samlet udlånt DKK 37,4 mio. fordelt på 55 forskellige sager. Selskabet er nu lønsomt og bidrager til SIGs samlede indtjening, og planen er at fortsætte selskabets vækst indenfor dette nye forretningsområde.

#### *Om selskabets investeringer:*

Selskabet offentliggør af konkurrencemæssige hensyn ikke sine specifikke investeringer indenfor kapitalandele eller kreditobligationer. Valutaen hedges ikke, hvilket har medført et valutakurstab på selskabets investeringer i NOK, USD og SEK, som har ramt selskabets samlede afkast.

#### **Væsentlige risici**

Selskabets forretningsmæssige risici er uændrede i forhold til de risici, der blev beskrevet i årsrapporten for 2025.

Krigene i Ukraine/Mellemøsten samt meget svingende geopolitiske udmeldinger fra USA har medført stor usikkerhed og volatilitet indenfor de finansielle markeder i første halvdel af 2026, og det er selskabets forventning, at det også vil være tilfældet i andet halvår 2026, hvorfor selskabet vil disponere herefter iht. sin strategi.

#### **Egne aktier**

Primo 2026 havde selskabet 3.349.130 egne aktier.

Selskabets insidere har ultimo juni vestet et warrantprogram fra maj 2023 på i alt 1.650.000 aktier så selskabet efter afregning har 1.699.130 egne aktier.

Det samlede antal aktier i virksomheden er i alt 47.022.205 aktier inklusive egne aktier.

Selskabet har for nærværende udmeldt at man stopper alle aktietilbagekøb for at konsolidere sin investeringsbalance.

## Forventninger til 2026

Med baggrund resultatet for årets 7 første måneder, så opjusterer selskabet hermed sin resultatforventning fra tidligere forventning om at forrente egenkapitalen med 10-15% svarende til en efter-skat indtjening for hele året i niveauet DKK 19 - 28 mio. til en opjusteret forventning om at forrente egenkapitalen fra 16-18% svarende til en efter-skat indtjening for hele året i niveauet DKK 33 - 38 mio.

Den nye forventning er forudsat at dagsværdireguleringen ultimo året i selskabets ejendomme, kreditobligationer, skatteaktiv og pantebreve ikke påvirker årets resultat samlet set.

Selskabets langsigtede målsætning er uændret at forrente egenkapitalen med gennemsnitligt 10-15% årligt baseret på selskabets investeringer i ejendomme, obligationer og kapitalandele.

Afkastet vil variere fra år til år, da der vil være markedsudsving på selskabets aktier og kreditobligationer samt årlige reguleringer på ejendommene og selskabets skatteaktiv.

Følgende faktorer kan efter ledelsens opfattelse være af særlig betydning for udviklingen i selskabets resultater og den indre værdi af selskabets investeringer:

- 1) Udviklingen på kapitalmarkederne generelt
- 2) Udviklingen i de investeringer som indgår i selskabets værdipapirportefølje
- 3) Udviklingen i valutakurser
- 4) Udviklingen i renteniveauerne.
- 5) Evt. ændringer i selskabsskatten

Disse og øvrige vilkår kan hurtigt forandres og ændre forudsætningerne for selskabets resultatudvikling.

## Efterfølgende begivenheder

Der er indtil delårsrapportens aflæggelse den 20. august 2026 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 delårsrapport, herunder forventningen til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder ifm. at selskabet er afhængige af en række faktorer på de finansielle markeder og renteniveauet som påvirkes af geopolitiske udmeldinger fra USA, krigen i Ukraine og Mellemøsten 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 koncernens funktionelle valuta.

Delårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapporten for 2025 som er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards, og som er godkendt af EU og ikke indeholder 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.

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 2025 for perioden 1. januar – 30. juni 2026 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 2026 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2026.

Det er 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 20. august 2026

Direktion:

**Michael Hove**

Adm. direktør

Bestyrelse:

**Søren Dal Thomsen**

Bestyrelsesformand

**Steen Sandgaard**

Bestyrelsesmedlem

**Jørgen Beuchert**

Bestyrelsesmedlem

**Thomas Hjort**

Bestyrelsesmedlem



## Totalindkomstopgørelse for perioden 1. januar - 30. juni

| (DKK million)                                      | Halvår      |            | Helår       |
|----------------------------------------------------|-------------|------------|-------------|
|                                                    | 2026        | 2025       | 2025        |
| Lejeindtægter                                      | 8,3         | 6,0        | 14,3        |
| Finansieringsudgifter investeringsejendomme, netto | (2,1)       | (1,6)      | (3,8)       |
| Øvrige udgifter investeringsejendomme              | (0,6)       | (0,4)      | (1,2)       |
| Værdireguleringer investeringsejendomme            | 1,5         | -          | 0,5         |
| Resultat af investeringsejendomme                  | 7,1         | 4,0        | 9,8         |
| Kursregulering af obligationer                     | (3,0)       | (1,6)      | (0,7)       |
| Kursregulering af aktier                           | 16,8        | 0,3        | (2,1)       |
| Aktieudbytter                                      | 2,4         | 1,4        | 1,7         |
| Management fee mv.                                 | (0,3)       | (0,4)      | (0,7)       |
| Renteindtægter mv.                                 | 4,5         | 3,2        | 6,7         |
| Renteudgifter mv.                                  | (1,5)       | (0,4)      | (1,2)       |
| Resultat af andre investeringer                    | 18,9        | 2,5        | 3,7         |
| <b>Investeringsresultat</b>                        | <b>26,0</b> | <b>6,5</b> | <b>13,5</b> |
| Andre eksterne omkostninger                        | (0,4)       | (0,5)      | (1,3)       |
| Personaleomkostninger                              | (1,6)       | (1,3)      | (2,5)       |
| Andre omkostninger og indtægter                    | -           | 1,2        | 1,2         |
| <b>Resultat før skat</b>                           | <b>24,0</b> | <b>5,9</b> | <b>10,9</b> |
| Skat af årets resultat                             | (1,0)       | -          | (4,0)       |
| <b>Periodens resultat</b>                          | <b>23,0</b> | <b>5,9</b> | <b>6,9</b>  |
| <b>Resultat pr. aktie:</b>                         |             |            |             |
| Resultat pr. aktie (EPS) a DKK 0,5                 | 0,52        | 0,13       | 0,16        |
| Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D) a DKK 0,5      | 0,50        | 0,12       | 0,15        |

## Balance pr. 30. juni

### Aktiver

| Note (DKK million)                  | Halvår       |              | Helår        |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
|                                     | 2026         | 2025         | 2025         |
| 1 Investeringsejendomme             | 220,4        | 164,7        | 227,6        |
| Udskudt skat                        | 20,9         | 24,9         | 20,9         |
| <b>Langfristede aktiver i alt</b>   | <b>241,3</b> | <b>189,6</b> | <b>248,5</b> |
| Andre investeringer og værdipapirer | 157,5        | 125,2        | 120,4        |
| Andre tilgodehavender               | 0,4          | 1,0          | 1,4          |
| Likvide beholdninger                | 2,7          | 3,9          | 6,8          |
| <b>Kortfristede aktiver i alt</b>   | <b>160,6</b> | <b>130,1</b> | <b>128,6</b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                | <b>401,9</b> | <b>319,7</b> | <b>377,1</b> |

### Passiver

| Note (DKK million)                           | Halvår       |              | Helår        |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
|                                              | 2026         | 2025         | 2025         |
| Aktiekapital                                 | 23,5         | 23,5         | 23,5         |
| Overført resultat                            | 197,8        | 173,6        | 171,3        |
| Aktionærer i selskabets andel af egenkapital | 221,3        | 197,1        | 194,8        |
| Minoritetsinteresser                         | -            | -            | -            |
| <b>Egenkapital</b>                           | <b>221,3</b> | <b>197,1</b> | <b>194,8</b> |
| Kreditinstitutter                            | 127,3        | 81,2         | 136,3        |
| Deposita                                     | 5,5          | 5,4          | 7,4          |
| <b>Langfristede forpligtelser</b>            | <b>132,8</b> | <b>86,6</b>  | <b>143,7</b> |
| Kreditinstitutter                            | 45,9         | 35,1         | 36,1         |
| Andre gældsforpligtelser                     | 1,9          | 0,9          | 2,5          |
| <b>Kortfristede forpligtelser</b>            | <b>47,8</b>  | <b>36,0</b>  | <b>38,6</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                        | <b>401,9</b> | <b>319,7</b> | <b>377,1</b> |

## Pengestrømsopgørelse for perioden 1. januar - 30. juni

| Note (mio. DKK)                                      | Halvår        |               | Helår         |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                      | 2026          | 2025          | 2025          |
| Årets resultat før skat                              | 24,0          | 5,9           | 10,9          |
| Urealiserede kurstab og gevinster                    | (13,8)        | 1,4           | 1,9           |
| Urealiserede værdireguleringer ejendomme             | (1,5)         | -             | (0,5)         |
| Andre ikke-likvide driftsposter m.v.                 | 0,2           | 0,1           | 0,3           |
| Betalt selskabsskat                                  | (0,4)         | (0,2)         | (0,2)         |
| Ændring i driftskapital                              | 1,0           | (0,9)         | 2,8           |
| <b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>                | <b>9,5</b>    | <b>6,3</b>    | <b>15,2</b>   |
| Køb og salg af andre investeringer og værdipapirer   | (23,2)        | (10,5)        | (7,0)         |
| Køb af investeringsejendomme                         | -             | (0,5)         | (62,9)        |
| <b>Pengestrøm til investeringsaktivitet</b>          | <b>(23,2)</b> | <b>(11,0)</b> | <b>(69,9)</b> |
| <b>Pengestrøm fra driften og efter investeringer</b> | <b>(13,7)</b> | <b>(4,7)</b>  | <b>(54,7)</b> |
| Køb og salg af egne aktier                           | 3,3           | (2,9)         | (6,4)         |
| Indskud minoriteter                                  | -             | -             | 0,1           |
| Udstedelse af lån                                    | (3,2)         | -             | -             |
| Optagelse af gæld til kreditinstitutter              | -             | -             | 76,4          |
| Afdrag og indfrielse af gæld til kreditinstitutter   | 9,5           | 10,5          | (9,6)         |
| <b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>         | <b>9,6</b>    | <b>7,6</b>    | <b>60,5</b>   |
| <b>Pengestrøm i perioden</b>                         | <b>(4,1)</b>  | <b>2,9</b>    | <b>5,8</b>    |
| Likvide beholdninger primo                           | 6,8           | 1,0           | 1,0           |
| Likvide beholdninger ultimo                          | 2,7           | 3,9           | 6,8           |

## Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni

| (mio. DKK)                                  | Aktie-<br>kapital | Overført<br>Resultat | Aktionæ-<br>i sel.<br>andel af<br>egen-<br>kapital | Minori-<br>tetsinte-<br>resser | Total        |
|---------------------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------|--------------|
| <b>Egenkapital pr. 1.1.2025</b>             | <b>23,5</b>       | <b>171,3</b>         | <b>194,8</b>                                       | -                              | <b>194,8</b> |
| <b>Totalindkomst i alt</b>                  | -                 | <b>23,0</b>          | <b>23,0</b>                                        | -                              | <b>23,0</b>  |
| Warrantprogram                              | -                 | 0,2                  | 0,2                                                | -                              | 0,2          |
| Køb og salg af egne aktier                  | -                 | 3,3                  | 3,3                                                | -                              | 3,3          |
| <b>Transaktioner med kapitalejere i alt</b> | -                 | <b>3,5</b>           | <b>3,5</b>                                         | -                              | <b>3,5</b>   |
| <b>Egenkapital pr. 30.06.2025</b>           | <b>23,5</b>       | <b>197,8</b>         | <b>221,3</b>                                       | -                              | <b>221,3</b> |

## 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.

## 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 63,8 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 53,1 mio.

Værdiansættelsen af kreditobligationer er således på observerbare markedstransaktioner i de samme unoterede investeringer, hvilket omfatter både køb, salg og kapitalforhøjelser. Dette kan således også medføre, at nogle af de opgjorte dagsværdier er baseret på transaktioner som er foretaget på et tidspunkt forud for balancedagen.

Indirekte kapitalandele måles til indre værdi og omfatter udelukkende investeringer i selskaber som har investeret i noterede selskaber, som måles til markedskurser. Måling til indre værdi anses således som et rimeligt udtryk for dagsværdien.

Niveau 3: Værdiansættelsesmetoden, hvor væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata. Metoden anvendes på koncernens investeringsejendomme DKK 220,4 mio.

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