



# HALVÅRSRAPPORT

## 1. HALVÅR 2023

Scandinavian Investment Group A/S

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

## Indhold

3	Hoved- og nøgletal
4	Ledelsesberetning
9	Børsmeddelelser udsendt i 2023
10	Ledelsespåtegning
11	Totalindkomstopgørelse
12	Balance
13	Pengestrømsopgørelse
13	Egenkapitalopgørelse
14	Noter

## Hoved- og nøgletal

mio. DKK	H1 2023	H1 2022	2022
<b>Resultatopgørelse</b>			
Investeringsresultat	9	14	29
Driftsomkostninger mv.	(2)	(1)	(3)
Skat af periodens resultat	3	2	1
Periodens resultat	10	15	28
<b>Balancen</b>			
Investeringsejendomme	165	165	165
Andre investeringer og værdipapirer	120	117	107
Aktiver i alt	312	306	297
Egenkapital	191	170	183
Pengestrøm fra driftsaktivitet	7	8	13
Pengestrøm til investeringsaktivitet	(13)	(8)	2
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	5	0	(13)
Periodens pengestrømme i alt	(1)	0	2
<b>Nøgletal</b>			
Egenkapitalforrentning (%)	5,3%	8,9%	16,2%
Gennemsnitlige antal medarbejdere	1	1	1
Aktierelaterede nøgletal:			
Indre værdi pr aktie ultimo, DKK	3,80	3,53	3,82
Indre værdi pr aktie ultimo (udvandet), DKK	3,80	3,31	3,56
Aktiekurs ultimo perioden, DKK	2,89	3,16	3,09
Aktiekurs/indre værdi ultimo	0,76	0,90	0,81
Aktiekurs/indre værdi (udvandet) ultimo	0,76	0,95	0,87
Gnms. antal udestående aktier (i 1.000 stk.)	48.129	48.450	48.431
Gnms. antal udestående aktier (udvandet) (i 1.000 stk.)	48.129	54.476	54.457
Pengestrøm fra driftsaktivitet pr aktie, DKK	0,14	0,17	0,26
Pengestrøm fra driftsaktivitet pr aktie (udvandet), DKK	0,14	0,15	0,23
Resultat pr aktie	0,20	0,30	0,58
Resultat pr. aktie (udvandet)	0,20	0,27	0,52
Soliditet ultimo, %	61,4%	55,5%	61,5%

For nøgletalsdefinitioner henvises til seneste årsrapport.

## Ledelsesberetning

### Performance highlights

Resultat efter skat blev realiseret med DKK 9,8 mio. (inklusive aktivering af skatteaktiv på DKK 2,5 mio.).

Selskabets egenkapital ultimo perioden var DKK 191,2 mio. svarende til en egenkapitalforrentning på 5,3%, og en indre værdi ultimo perioden på 3,80 (udvandet indre værdi 3,80).

Selskabet har pr. 30 juni investeringer for DKK mio. fordelt på DKK 165,1 mio. i ejendomme, DKK 75,2 mio. i kreditobligationer og DKK 45,2 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:**

Beløb er i DKK mio.	H1-2023	H1-2022	2022
Resultat efter skat	9.81	14.70	28.00
Egenkapital	191.21	169.60	182.60
Balance	311.26	305.80	297.00
Egenkapitalforrentning	5.31%	8.90%	16.20%
Selskabets soliditet	61.40%	55.50%	61.50%
Kurs/indre værdi (udvandet)	0.76	0.95	0.87
Indre værdi	3.80	3.53	3.82
Indre værdi (udvandet)	3.80	3.31	3.56

- *Egenkapitalen for H1-2023 er påvirket negativt med DKK 17.678 med netto køb/salg af egne aktier fra diverse aktietilbagekøbsprogrammer.*

#### **Udvalgte highlights i juli 2023:**

I juli 2023 realiserede selskabet et resultat efter skat på DKK 0,2 mio., hvilket giver et samlet resultat for perioden 1/1-30/7 2023 på DKK 10 mio. efter skat.

Selskabets egenkapital ultimo juli 2023 var DKK 191,4 mio. svarende til en egenkapitalforrentning på 5,40% for året.

Selskabets indre værdi ultimo juli 2023 var på 3,80 (udvandet indre værdi).

***Selskabets strategi:***

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

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

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

***Udvikling indenfor aktivgrupperne:***

*Ejendomme:*

Selskabet har ikke erhvervet nye ejendomme i 2023. Driften af selskabets ejendomme er realiseret tilfredsstillende og i overensstemmelse med selskabets forventninger.

Alle selskabets ejendomme er fuldt udlejede og selskabet har investeret en del penge på vedligehold af sine ejendomme. Selskabet har på trods af stigende renteomkostninger formået at overføre meromkostninger til lejerne via regulering af deres leje, hvilket har kunne kompensere de øgede renteomkostninger. Set i lyset af den stigende rente/afkastkrav har selskabet pr. 30/6-2023 fået udarbejdet en dagsværdiurdering af sine fire ejendomme, hvilket ikke har medført behov for at ændre værdierne. Selskabet har investeret DKK 165 mio. i de fire ejendomme svarende til 53% af selskabets samlede balance.

*Kapitalandele:*

Selskabet har i andet kvartal øget sin eksponering imod kapitalandele, da flere aktier på selskabets observationsliste er blevet prissat til mere fair værdier efter korrektionen, hvormed

selskabet ved periodens udløb ejede kapitalandele i 11 selskaber for i alt DKK 45,2 mio. svarende 15% af den samlede balance.

*Kreditobligationer:*

Selskabet har samlet ydet lån til 11 forskellige selskaber fordelt på forskellige lande/industrier for i alt DKK 75 mio. svarende til 24% af selskabets balance.

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 og SEK som har ramt selskabets samlede afkast.

## Væsentlige risici samt krigen mellem Rusland og Ukraine

Selskabets forretningsmæssige risici er uændret i forhold til de risici, der blev beskrevet i årsrapporten for 2022.

Krigen i Ukraine samt stigende renter/inflation har medført en del volatilitet indenfor de finansielle markeder i første halvdel af 2023, og det er selskabets forventning at det også vil være tilfældet for de finansielle markeder i andet halvår 2023, hvorfor selskabet vil disponere herefter iht. sin strategi. SIG har ingen investeringer eksponeret imod russiske selskaber.

## Egne aktier

Som led i selskabets dividendepolitik har selskabet i 2023 samlet via diverse aktietilbagekøbsprogrammer samt vesting af warrantprogrammer solgt netto 2,5 mio. stk. aktier.

Pr. 30. juni 2023 ejer selskabet 3,2 mio. egne aktier, svarende til 6,00% af selskabets aktiekapital. Det samlede antal aktier i virksomheden er i alt 53.566.497 aktier inklusive egne aktier.

## Forventninger til 2023:

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

Denne målsætning er opbygget på en forventning om, at selskabet i 2023 vil skabe en nettoindtjening på sine 4 ejendomme (uden værdireguleringer) i niveauet DKK 8 mio., en nettoindtjening på kreditobligationer på omkring DKK 6.5 mio. samt en nettoindtjening på DKK 4.5 mio. på kapitalandele.

I tillæg til ovenstående forventer selskabet at øge selskabets nettokatteaktiv med DKK 2,5 mio., dog afhængig af årets udvikling i afkast samt tillægsinvesteringer.

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.

## Efterfølgende begivenheder

Der er indtil delårsrapportens aflæggelse den 17. august 2023 ikke indtruffet begivenheder, som vil påvirke den økonomiske og finansielle stilling i delårsrapporten.

## Udsagn om fremtiden

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

## Anvendt regnskabspraksis mv.

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

Delårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapporten for 2022 og som er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards, som godkendt af EU og indeholder ikke usædvanlige usikkerheder ved indregning og måling.

Delårsrapporten er ikke revideret og der er ikke foretaget review.

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



## Børsmeddelelser udsendt i 2023

7. juni 21/2023:	Insidersalg af aktier
7. juni 20/2023:	Opflgning af storaktionær
7. juni 19/2023:	Resultat af aktietilbagekøb 2-7 juni 2023
1. juni 18/2023:	Aktietilbagekøb
31. maj 17/2023:	Storaktionærmeddelelse nedflgning
31. maj 16/2023:	Storaktionærmeddelelse opflgning
30. maj 15/2023:	Vesting af warranter
17. maj 14/2023:	Periodemeddelelse 1 januar - 31 marts 2023
1. maj 13/2023:	Udstedelse af warrantprogram
14. april 12/2023:	Aktietilbagekøb uge 15
13. april 11/2023:	Referat generalforsamling
5. april 10/2023:	Status på aktietilbagekøb uge 14
31. marts 9/2023:	Status på aktietilbagekøbsprogram uge 12
23. marts 8/2023:	SIG igangsætter nyt aktietilbagekøb
23. marts 7/2023:	Indkaldelse til generalforsamling
23. marts 6/2023:	Årsrapport 2022
23. marts 5/2023:	Status på aktietilbagekøbsprogram uge 7
10. februar 4/2023:	Status på aktietilbagekøbsprogram uge 6
6. februar 3/2023:	Korrigeret finanskalender 2023
2. februar 2/2023:	SIG igangsætter nyt aktietilbagekøb
19. januar 1/2023:	Præcisering af forventningerne til 2022 og udmelding om forventninger til 2023

Alle meddelelser samt finanskalender 2023 er tilgængelige på selskabets hjemmeside [www.sca-inv-group.dk/investor](http://www.sca-inv-group.dk/investor)

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 2023 for perioden 1. januar – 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2023.

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

Herlev, den 17. august 2023

Direktion:

**Michael Hove**

Adm. direktør

Bestyrelse:

**Søren Dal Thomsen**

Bestyrelsesformand

**Steen Sandgaard**

Bestyrelsesmedlem

**Jørgen Beuchert**

Bestyrelsesmedlem

**Jakob Have**

Bestyrelsesmedlem

**Thomas Hjort**

Bestyrelsesmedlem

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

Note (DKK million)	Halvår		Helår
	2023	2022	2022
Lejeindtægter	6,2	6,0	11,9
Finansieringsudgifter investeringsejendomme, netto	(1,7)	(0,9)	10,7
Kursgevinster realkreditlån	-	4,6	-
Øvrige udgifter investeringsejendomme	(0,3)	(0,3)	(0,6)
Værdireguleringer investeringsejendomme	-	6,6	6,7
Resultat af investeringsejendomme	4,2	16,0	28,7
Kursregulering af obligationer	(1,0)	(2,2)	(6,3)
Kursregulering af aktier	1,4	(4,9)	(0,7)
Aktieudbytter	1,4	2,6	2,6
Management fee mv.	(0,3)	(0,4)	(0,7)
Renteindtægter	3,8	3,7	6,8
Renteudgifter mv.	(0,5)	(0,6)	(1,0)
Resultat af andre investeringer	4,8	(1,8)	0,7
<b>Investeringsresultat</b>	<b>9,0</b>	<b>14,2</b>	<b>29,4</b>
Andre eksterne omkostninger	(0,6)	(0,5)	(0,8)
Personaleomkostninger	(1,1)	(1,3)	(2,3)
Andre indtægter	-	0,4	0,6
<b>Resultat før skat</b>	<b>7,3</b>	<b>12,8</b>	<b>26,9</b>
Skat af årets resultat	2,5	1,9	1,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>9,8</b>	<b>14,7</b>	<b>28,0</b>
<b>Resultat pr. aktie:</b>			
Resultat pr. aktie (EPS) a DKK 0,5	0,20	0,30	0,58
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D) a DKK 0,5	0,20	0,27	0,52

## Balance pr. 30. juni

### Aktiver

Note (DKK million)	Halvår		Helår
	2023	2022	2022
1 Investeringsejendomme	165,1	165,0	165,1
Udskudt skat	21,1	19,0	18,6
	186,2	184,0	183,7
<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>186,2</b>	<b>184,0</b>	<b>183,7</b>
Andre investeringer og værdipapirer	120,3	117,0	106,8
Andre tilgodehavender	2,0	2,5	2,7
Likvide beholdninger	3,1	2,3	3,8
	125,4	121,8	113,3
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>125,4</b>	<b>121,8</b>	<b>113,3</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>311,6</b>	<b>305,8</b>	<b>297,0</b>

### Passiver

Note (DKK million)	Halvår		Helår
	2023	2022	2022
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	26,8	26,8	26,8
Andre reserver	(11,3)	(9,8)	(10,1)
Overført resultat	175,7	152,6	165,9
	191,2	169,6	182,6
<b>Langfristede forpligtelser</b>			
Kreditinstitutter	92,6	97,1	94,0
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<b>92,6</b>	<b>97,1</b>	<b>94,0</b>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
Kreditinstitutter	21,0	32,9	13,1
Andre gældsforpligtelser	6,8	6,2	7,3
	27,8	39,1	20,4
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<b>27,8</b>	<b>39,1</b>	<b>20,4</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>311,6</b>	<b>305,8</b>	<b>297,0</b>

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

Note (mio. DKK)	Halvår		Helår
	2023	2022	2022
Årets resultat før skat	7,3	12,8	26,9
Urealiserede kursgevinster	(0,8)	7,1	7,1
Urealiserede kursgevinster realkreditlån	-	(4,6)	(12,6)
Urealiserede værdireguleringer ejendomme	-	(6,6)	(6,7)
Andre ikke-likvide driftsposter m.v.	0,2	0,2	0,3
Betalt selskabsskat	(0,3)	(0,1)	(0,3)
Ændring i driftskapital	0,2	(0,4)	(2,2)
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>6,6</b>	<b>8,4</b>	<b>12,5</b>
Køb af investeringsejendomme	-	(0,1)	(0,1)
Køb og salg af andre investeringer og værdipapirer	(12,5)	(8,3)	1,8
<b>Pengestrøm til investeringsaktivitet</b>	<b>(12,5)</b>	<b>(8,4)</b>	<b>1,7</b>
<b>Pengestrøm fra driften og efter investeringer</b>	<b>(5,9)</b>	<b>-</b>	<b>14,2</b>
Køb og salg af egne aktier	(1,3)	(7,4)	(7,9)
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	8,1	60,6	62,4
Afdrag og indfrielse af gæld til kreditinstitutter	(1,6)	(53,0)	(67,0)
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>5,2</b>	<b>0,2</b>	<b>(12,5)</b>
<b>Pengestrøm i perioden</b>	<b>(0,7)</b>	<b>0,2</b>	<b>1,7</b>
Likvide beholdninger primo	3,8	2,1	2,1
Likvide beholdninger ultimo	3,1	2,3	3,8

## Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni

(mio. DKK)	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført Resultat	Total
<b>Egenkapital pr. 1.1.2023</b>	<b>26,8</b>	<b>(10,1)</b>	<b>165,9</b>	<b>182,6</b>
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9,8</b>	<b>9,8</b>
Warrantprogram		0,2		0,2
Køb og salg af egne aktier		(1,4)		(1,4)
<b>Transaktioner med kapitalejere i alt</b>	<b>-</b>	<b>(1,2)</b>	<b>-</b>	<b>(1,2)</b>
<b>Egenkapital pr. 30.06.2023</b>	<b>26,8</b>	<b>(11,3)</b>	<b>175,7</b>	<b>191,2</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.

Selskabet har ikke erhvervet ejendomme i perioden.

## Note 2 – Kategorier af finansielle aktiver og forpligtelser

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

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

Metoden anvendes på koncernens børsnoterede værdipapirer DKK 40 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 84 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 165 mio.

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