



ÅRSRAPPORT 2023

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
11	Aktionærinformation
15	Corporate governance
17	Redegørelse for dataetik
18	Bestyrelsen
26	Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar
30	Redegørelse for det underrepræsenterede køn
32	Risikostyring

Påtegninger:

35	Ledelsespåtegning
37	Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Regnskab:

42	Totalindkomstopgørelse
43	Balance
45	Pengestrømsopgørelse
46	Egenkapitalopgørelse
47	Oversigt over noter
48	Noter

Hoved- og nøgletal

mio. DKK	2023	2022	2021	2020	2019
Resultatopgørelse					
Investeringsresultat	12	29	32	16	-
Driftsomkostninger mv.	(4)	(3)	(3)	(3)	(1)
Skat af årets resultat	3	1	6	10	-
Årets resultat	11	28	36	26	0
Balancen					
Investeringsejendomme	164	165	158	83	-
Andre investeringer og værdipapirer	109	107	116	79	-
Aktiver i alt	299	297	295	179	117
Egenkapital	188	183	162	121	102
Pengestrømme					
Pengestrøm fra driftsaktivitet	13	13	11	97	26
Pengestrøm til investeringsaktivitet	(4)	2	(92)	(144)	(1)
-heraf investering i materielle anlægsaktiver	0	0	(71)	(78)	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	(10)	(13)	76	40	(6)
Årets pengestrømme i alt	(1)	2	(5)	(6)	19
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	5,9%	16,2%	25,5%	23,0%	0,4%
Gennemsnitlige antal medarbejdere	1	1	1	1	29
Aktierelaterede nøgletal:					
Indre værdi pr aktie ultimo, DKK	3,85	3,82	3,26	2,42	1,95
Indre værdi pr aktie ultimo (udvandet), DKK	3,85	3,56	2,85	2,26	1,91
Aktiekurs ultimo, DKK	2,68	3,09	2,72	1,85	1,74
Aktiekurs/indre værdi ultimo	0,70	0,81	0,83	0,77	0,89
Aktiekurs/indre værdi (udvandet) ultimo	0,70	0,87	0,96	0,82	0,91
Gnms. antal udestående aktier (i 1.000 stk.)	48.566	48.431	49.755	49.835	52.535
Gnms. antal udestående aktier (udvandet) (i 1.000 stk.)	51.077	54.457	57.167	53.256	53.751
Pengestrøm fra driftsaktivitet pr aktie, DKK	0,28	0,26	0,45	1,95	0,49
Pengestrøm fra driftsaktivitet pr aktie (udvandet), DKK	0,26	0,23	0,39	1,83	0,48
Resultat pr aktie	0,23	0,58	0,72	0,51	0,01
Resultat pr. aktie (udvandet)	0,22	0,52	0,63	0,48	0,01
Soliditet ultimo, %	62,8%	61,5%	55,0%	67,2%	87,4%

1) For nøgletsdefinitioner henvises til note 1.

2) I sammenligningstal skal bemærkes, at den sidste træaktivitet i DLH blev frasolgt ultimo 2019

Ledelsesberetning

Udfordrende år med resultat under målsætning:

Året 2023 var overordnet et udfordrende år for SIG, hvor selskabet oplevede modgang i alle vores aktivklasser primært drevet af en høj inflation, højere realrente samt at især vores valueaktier havde et år, hvor man var "out of favour".

SIG investerer primært i selskaber, som har stærke balancer, lav gæld og er godt disponeret imod tider med lavere aktivitet. Vi har ikke solgt et eneste af vores selskaber i 2023 som følge af kurstab, og forventer et stærkt comeback for flere af dem i 2024.

Den stigende rente over hele året har også ramt indtjeningen i vores fire ejendomme grundet en markant højere finansieringsomkostning på vores variable lån, og hertil har vi også i år foretaget flere forbedringer på vores ejendomme, som er taget direkte over vores drift. Omkring lejesituationen så har vi en enkelt butik ledig i Anelystparken, og ellers er alt fortsat udlejet.

Vores lejekontrakter er stærke med solide lejere, lange uopsigeligheder, og vi har hentet en del af de øgede finansieringsomkostninger fra stigende husleje via en årlig regulering af NPI.

Kreditmarkedet har også haft sine udfordringer på trods af uændrede nettoafkast, men her har vi været ramt af udfordringer i to af vores selskaber, som blev ramt af indtjeningsfald/kursfald og vi har måtte medvirke til at refinansiere disse selskaber, men på bedre terms for os.

Som kommunikeret i tidligere år, så har SIG længe været eksponeret efter at markederne skulle gå i teknisk recession via en lav aktieeksponering og en relativ pæn likvid/kreditbuffer i tillæg til vores i forvejen konservative eksponering indenfor den enkelte aktivklasse. Men uagtet dette var der meget få selskaber som steg i værdi i 2023, og hvis man korrigerer det danske C25 indeks for fremgangen i Novo Nordisk, så ville der have været et negativt afkast.

SIG har i 2023 fortsat med at have en aktiv tilgang til selskabets kapitalstruktur ved at tilbagekøbe egne aktier til en høj rabat i forhold til den indre værdi medførende stor værdiskabelse for aktionærerne.

I 2024 vil SIG fortsætte med at monitorere alle muligheder, og foretage langsigtede investeringer med potentiale, som vurderes at kunne skabe et merafkast på sigt.

Performance highlights:

På trods af de udfordrende markedsforhold så præsterede SIG samlet set et overskud i 2023 på DKK 11 mio. efter skat inklusiv en aktivering af nettoskatteaktiv på DKK 2,5 mio. samt en negativ værdiregulering af ejendomme på DKK 0,9 mio.

SIG har som fast årsmål en målsætning/guidance på at forrente sin egenkapital med 10-15% efter skat, hvilket tillige var den oprindelige udmeldte guidance for 2023. I november 2023 nedjusterede selskabet sin forventning til egenkapitalforrentningen i 2023 til mellem 2-6% jf. selskabsmeddelelse 28-2023. I januar 2024 præciserede selskabet niveauet til 5,9%, jf. selskabsmeddelelse 1-2024.

Selskabets egenkapital pr. 31/12-2023 er DKK 188 mio. og selskabet har i året forrentet egenkapitalen med 5,9% (2022: 16,2%). Udvaldet indre værdi pr. aktie er 3,85 (2022: 3,56).

I tillæg til selskabets egenkapital har SIG et uudnyttet skatteaktiv på DKK 128 mio., som successivt aktiveres i takt med at selskabets indtjening øges.

Selskabets strategi:

Selskabets strategi er at erhverve og drifte attraktive ejendomme (fuldt udlejet primært indenfor lager, logistik og retail), erhverve børsnoterede kapitalandele i attraktivt prissatte selskaber (value) samt udøve udlån via børsnoterede high yield kreditobligationer med kortere løbetider. I tillæg hertil arbejder selskabet aktivt med sin passivside og kapitalstruktur både i forhold til låneomlægning samt tilbagekøb af egne aktier.

Via brug af fremmedkapital på op til 150 % af selskabets egenkapital, så er det selskabets målsætning gennemsnitligt at kunne forrente sin egenkapital i niveauet 10-15 % årligt.

Selskabets ejendomme:

Ejendomsmarkedet vurderes fortsat at være for højt prissat i kølvandet på de seneste mange års prisstigninger som følge af den meget lave rente og stor udenlandsk købsinteresse. Disse høje værdistigninger er ikke i tilstrækkelig grad blevet reguleret i 2023 i takt med de høje rentestigninger, hvorfor selskabet ikke har ønsket at investere i flere ejendomme før det igen vurderes, at der kan findes ejendomme som kan opfylde SIG's kriterier for både at være fremtidssikret samt at kunne tilbyde et attraktivt risk/reward afkast.

Vores fire nuværende ejendomme har overvejende lange uopsigelige lejekontrakter med stærke lejere samt større lejereserver på gode beliggenheder, men uagtet dette, så har vi samlet set valgt at nedregulere vores ejendomme med DKK 0,9 mio. ultimo året som følge af de stigende afkastkrav. Vi forudser også udsigterne for 2024 som værende svære i forhold til flere ejendomskøb, da afkastene pt. er for lave i forhold til andre aktivklasser.

Selskabets fire ejendomme er:

- En større retailejendom beliggende på Fabriksvej 2+3, 8800 Viborg med et etageareal på ca. 5.000 m². Ejendommen er fuldt udlejet til Dagrofa på en uopsigelig kontrakt frem til 30/6-2030. I 2023 er ejendommen positivt dagsværdireguleret med DKK 0,1 mio.
- En lager/kontor ejendom på ca. 7000 m² beliggende på Hvidkærvej 52, 5250 Odense SV. Ejendommen har i år fået helt nyt tag og flere af lokalerne er også renoveret. Den er udlejet til tre lejere på 3-5 års kontrakter, og vi modtager stadig henvendelser fra købsinteresserede på ejendommen. Der er foretaget en negativ dagsværdiregulering på ejendommen DKK 0,8 mio. grundet øgede afkastkrav i området.
- 5 retail boksbutikker med i alt 2.769 etage m² beliggende på en attraktiv beliggenhed i Tilst ca. 11 km udenfor Aarhus. 4 af de 5 butikker er udlejet på 1-7 års kontrakter til gode lejere og til markedskonforme priser. Med udgangspunkt i fortsat lavere interesse for retailbutikker samt 1 tomt lejemål, så er butikkerne samlet set negativt nedreguleret med DKK 0,9 mio.
- En større produktion/kontorejendom på 9.971 m² beliggende på Niels Bohrs Vej 14 i Låsby. Ejendommen er fuldt udlejet på en lang uopsigelig kontrakt som løber frem til 1/1-2034. Med udgangspunkt i markedets øgede efterspørgsel efter lange lejekontrakter med stabilt cashflow, så er ejendommen i 2023 positivt dagsværdireguleret med DKK 0,7 mio.

I 2023 var selskabets samlede indtjening på ejendomme efter finansieringsomkostninger på DKK 7 mio. inklusive negative dagsværdireguleringer på DKK 0,9 mio.

Ultimo 2023 har selskabet samlet set investeret DKK 164,2 mio. i sine fire ejendomme svarende til 60 % af selskabets investerbare balance. Ejendommene er belånt med DKK 102,7 mio.

Selskabets kapitalandele:

Selskabet har i løbet af 2023 øget sine investeringer gradvist over året i børsnoterede kapitalandele i takt med at priserne er faldet. Selskabets fokusområde er value-selskaber, dvs. kvalitetsselskaber som vurderes billigt prissat relativt til deres fundamentale værdi. Disse selskaber vil ofte ligge stille i en længere periode før potentialet udfolder sig og derfor vil afkastet variere fra år til år.

Selskabet har i løbet af året frasolgt to selskaber, da potentialet blev vurderet indfriet og der er investeret i to nye selskaber i løbet af 2023.

Kapitalandele bidrog med et samlet tab på DKK 0,8 mio. i 2023. Ultimo året har selskabet investeret i 11 selskaber for totalt DKK 39,2 mio. svarende til 13% af selskabets investerbare balance.

Selskabets kreditobligationer:

SIG tegnede i april 2020 en strategisk rådgiveraftale med selskabet NCI Advisory A/S i forhold til rådgivning og investering i børsnoterede kreditobligationer. I 2023 har markedet været faldende og meget volatil. På disse markeder har det været helt centralt, at man har en portefølje af selskaber med stærke balancer, og korte løbetider, så man undgår at blive tvunget til at realisere sine positioner.

Kreditobligationer bidrog med en samlet nettoindtjening efter allokerede finansieringsomkostninger på DKK 6,0 mio. i 2023, og SIG havde ultimo året investeret penge i 16 selskaber for et samlet beløb på DKK 70,1 mio. svarende til 25 % af selskabets investerbare balance, og selskabet har internt allokeret DKK 40 mio. af selskabets egenkapital til forretningsområdet.

Tilbagekøb af egne aktier:

Selskabet har i løbet af året købt 4.580.791 stk. egne aktier som led i selskabets aktietilbagekøbsprogram, og solgt 5.983.524 stk. egne aktier i forbindelse med ledelsens udnyttelse af tidligere warrantsprogram, netto er der således i 2023 solgt 858.411 egne aktier (2022: købt 2.773.850 aktier) og selskabet ejer ultimo året 4.854.064 stk. egne aktier svarende til 9 % af selskabets aktiekapital. Selskabet vil på den kommende generalforsamling stille forslag om

at egne aktier vil blive annulleret. En samlet oversigt over udviklingen i beholdningen af egne aktier fremgår af note 10 i årsregnskabet.

Udbytte:

Der foreslås ikke udbytte for regnskabsåret 2023 (2022: DKK 0).

Forventninger til 2024:

Selskabets forventer i 2024 at forrente egenkapitalen med 10-15% svarende til en efter-skat indtjening i niveau DKK 19 - 28 mio.

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

Denne forventning er opbygget på en forventning om, at selskabet vil skabe en nettoindtjening på sine 4 ejendomme (uden værdireguleringer) i niveauet DKK 8,5 mio., en nettoindtjening på kreditobligationer i niveauet DKK 7,2 mio. (efter betaling af fee til udbyder) svarende til et afkast på 9% af en samlet vægtet portefølje på DKK 80 mio. samt en nettoindtjening på DKK 5,4 mio. på kapitalandele svarende til et afkast på 12% af en samlet vægtet eksponering på DKK 45 mio. over året.

De samlede omkostninger for selskabet ligger i niveauet på DKK 3,2 mio. I ovenstående afkastmål forventer selskabet ikke at aktivere mere på sit skatteaktiv i 2024.

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.

Årets begivenheder

2. februar 2023 meddelte selskabet at man ville påbegynde et nyt aktietilbagekøb af egne aktier.

20. februar 2023 meddelte selskabet, at man samlet havde erhvervet 134.867 stk. aktier i sit tilbagekøbsprogram. Efter købet har selskabet en samlet ejerandel på 5.872.264 egne aktier svarende til 11,0 % af selskabets aktiekapital.

22. marts 2023 præsenterede selskabet sit årsregnskab for 2022 med et samlet resultat på DKK 28 mio. efter skat svarende til en egenkapitalforrentning på 16,2 %.

23. marts 2023 meddelte selskabet at man ville påbegynde et nyt aktietilbagekøb af egne aktier.

13. april 2023 afholdt selskabet sin ordinære generalforsamling, hvor alle forslag på agendaen blev godkendt.

14. april 2023 meddelte selskabet, at man samlet havde erhvervet 136.424 aktier i sit tilbagekøbsprogram. Efter købet har selskabet en samlet ejerandel på 6.015.773 egne aktier svarende til 11,2 % af selskabets aktiekapital.

1. maj 2023 meddelte selskabet at man har udstedt et nyt warrantprogram til ledelse/bestyrelse med en mulig optjening på op til 2.250.000 aktier til kurs DKK 3,16 i perioden 1. maj 2023 – 1. maj 2026.

17. maj 2023 præsenterede selskabet sit resultat for årets tre første måneder med en samlet indtjening på DKK 4,1 mio. efter skat svarende til en egenkapitalforrentning på 2,2%.

30. maj 2023 udnytter direktion og bestyrelse i alt 5.983.524 warrants for i alt DKK 9,2 mio. fra tildelingsåret maj 2020 (Selskabsmeddelelse 20/2020) som er gennemført ved salg af egne aktier.

1. juni 2023 meddelte selskabet at man ville påbegynde et nyt aktietilbagekøb af egne aktier.

7. juni 2023 meddelte selskabet, at man samlet havde erhvervet 136.424 aktier i sit tilbagekøbsprogram. Efter købet har selskabet en samlet ejerandel på 3.215.434 egne aktier svarende til 6,0 % af selskabets aktiekapital.

17. august 2023 præsenterede selskabet sit halvårsregnskab med en samlet indtjening på DKK 9,8 mio. efter skat svarende til en egenkapitalforrentning på 5,3 %.

24. august 2023 meddelte selskabet at man ville påbegynde et nyt aktietilbagekøb af egne aktier.

30. august 2023 meddelte selskabet at man samlet havde erhvervet 1.594.500 aktier i sit tilbagekøbsprogram svarende til en samlet ejerandel på 4.809.934 egne aktier svarende til 9,0 % af selskabets aktiekapital.

4. oktober 2023 præsenterede selskabet resultatet for årets første ni måneder med en samlet indtjening på DKK 7,2 mio. efter skat svarende til en egenkapitalforrentning på 3,9 %. I forlængelse heraf lancerede selskabet et nyt aktietilbagekøb.

13. oktober 2023 meddelte selskabet at man samlet havde erhvervet 24.442 aktier i sit tilbagekøbsprogram svarende til en samlet ejerandel på 4.834.376 egne aktier svarende til 9,0 %.

16. november 2023 præsenterede selskabet resultatet for årets første 10 måneder med en samlet indtjening på DKK 5,0 mio. efter skat svarende til en egenkapitalforrentning på 3,9 %.

21. november 2023 meddelte selskabet at man ville påbegynde et nyt aktietilbagekøb af egne aktier.

1. december 2023 meddelte selskabet at man samlet havde erhvervet 19.687 aktier i sit tilbagekøbsprogram svarende til en samlet ejerandel på 4.854.063 egne aktier svarende til 9,1 % af selskabets aktiekapital.

Efterfølgende begivenheder

Der er indtil årsrapportens aflæggelse den 21. marts 2024 ikke indtruffet begivenheder, som vil påvirke den økonomiske og finansielle stilling i årsrapporten. Selskabets udvandede indre værdi ultimo februar 2024 var 4,01 sammenholdt med 3,85 ved regnskabsårets udløb.

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 i forbindelse med at selskabet er afhængige af en række globale økonomiske forhold, herunder inflation, 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 2023 gennemført en række aktietilbagekøbsprogrammer samt solgt aktier til dækning af selskabets warrantprogram, således af selskabet ultimo 2023 havde en egen beholdning 4.854.063 egne aktier svarende til 9,1 % 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 bestyrelse kan ligeledes beslutte at reinvestere det løbende overskud hvis det vurderes på langt sigt at skabe den største værdi for aktionærerne.

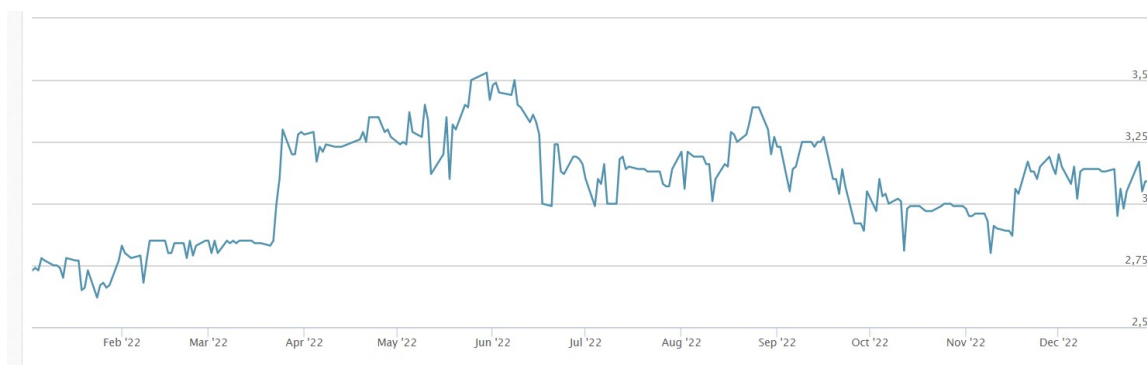
Beslutningen om allokering af selskabets overskud beslattes kvartalsvis af bestyrelsen under hensyntagen til at fastholde en solid kapitalstruktur, selskabets indtjeningsevne samt eksekvering af selskabets langsigtede strategi og målsætning.

Vedtægtsændringer

Vedtægtsændringer besluttes af generalforsamlingen ved simpel stemmeflerhed, medmindre selskabsloven foreskriver særlige regler om majoritet afhængig af ændringernes karakter.

SIG aktien på børsen

I 2023 faldt kursen på SIG-aktien fra 3,09 til 2,68 svarende til et fald på 13,3 %. Ved udgangen af 2023 havde selskabet 1.697 navnenoterede aktionærer, hvilket er færre end i begyndelsen af året, hvor der var 1.875 navnenoterede aktionærer.



På tidspunktet for årsrapportens aflæggelse har selskabet registreret følgende storaktionærer:

Navn	Ejerandel	Adresse:
AHJ A/S	28,2 %	Amerikakajen 1 st.tv, 4220 Korsør
MH Investment ApS	21,2%	Dyrehavevej 47, 2930 Klampenborg
Scandinavian Investment Group A/S	12,21 %	Lyskær 8A, 2730 Herlev

Investorrelationer

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 rimelig prisfastsættelse af aktien.

Investorforespørgsler

Forespørgsler om SIG, dets forretningsområder og årsrapporten skal rettes til CEO Michael Hove på mail mh@sca-inv-group.dk eller på telefon + 45 28 12 66 09.

Finanskalender 2024

Torsdag den 21. marts 2024	Årsrapport 2023
Fredag den 12. april 2024	Ordinær generalforsamling, kl. 15.00
Onsdag den 15. maj 2024	Periodemeddelelse for første kvartal
Onsdag den 21. august 2024	Delårsrapport for første halvår
Tirsdag den 19. november 2024	Periodemeddelelse for tredje kvartal

Børsmeddelelser udsendt i 2023

1. december 31/2023	Resultat af aktietilbagekøb november 2023
21. november 30/2023	SIG iværksætter aktietilbagekøb
20. november 29/2023	Finanskalender 2024
16. november 28/2023	Periodemeddelelse 1. januar – 30. september 2023
13. oktober 27/2023	Resultat af aktietilbagekøb 5. – 13. oktober 2023
4. oktober 26/2023	Nøgletal september/YtD 2023 samt aktietilbagekøb
30. august 25/2023	Insidersalg
30. august 24/2023	Resultat af aktietilbagekøbsprogram 25. – 30. august 2023
24. august 23/2023	Aktietilbagekøbsprogram 25. – 30. august 2023
17. august 22/2023	Delårsrapport 1. januar – 30. juni 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
22. marts 7/2023	Indkaldelse til generalforsamling
22. marts 6/2023	Årsrapport 2022
20. februar 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

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 og organisering.

SIG har udarbejdet den lovpligtige redegørelse for virksomhedsledelse, jævnfør årsregnskabsloven § 107b for regnskabsåret 2023. For en beskrivelse af kontrol og risikostyring i relation til regnskabsafslæggelsesprocessen henvises til hjemmesiden <https://www.sca-inv-group.dk/assets/Cooperate-Governance/Kontrol-og-risikostyring-SIG.pdf>.

SIG fokuserer i sin selskabsledelse på at sikre en god og langsigtet forvaltning af aktionærernes midler. En forudsætning for dette er at udøve god corporate governance. Bestyrelsen vurderer derfor løbende selskabets corporate governance, herunder opfyldelsen af anbefalinger fra Komiteen for god selskabsledelse og best practice på området for god selskabsledelse.

Generelt følger selskabet komiteens anbefalinger, men selskabets bestyrelse har, med baggrund i selskabets begrænsede størrelse, dets aktivitet og organisering, valgt helt eller delvist at fravige komiteens anbefalinger på følgende områder:

- Det anbefales, at bestyrelsen varetager politikker for selskabets samfundsansvar.
- Det anbefales, at der vælges en næstformand for bestyrelsen.
- Det anbefales, at selskabet i vedtægterne fastsætter en aldersgrænse for medlemmerne i bestyrelsen.
- Det anbefales, at selskabet på selskabets hjemmeside offentliggør oplysninger om ledelsesudvalg.
- Det anbefales, at selskabet etablerer en whistleblower-ordning.

Det er bestyrelsens vurdering, at selskabets afvigelser i forhold til anbefalingerne om corporate governance er rimelige i forhold til selskabets størrelse, organisation og aktivitet. Bestyrelsen har samlet sin stilling og sine kommentarer til samtlige komiteens anbefalinger, herunder forklaringer på, at selskabet på udvalgte områder har valgt at fravige anbefalingerne i et corporate governance skema, som 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. Som support til direktionen er der et samarbejde med en ekstern regnskabsmedarbejder, som udarbejder alle rapporter og regnskaber, som sendes til 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 5 medlemmer som alle er genvalgt på den ordinære generalforsamling i 2023. Det underrepræsenterede køn er i lighed med 2023 ikke repræsenteret i ledelsen eller bestyrelsen. Bestyrelsen består udelukkende af generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer. Det er aktionærene i selskabet som vælger bestyrelsen, og der har fra bestyrelsens side været drøftelser med de største aktionærer i selskabet om at identificere kandidater fra det underrepræsenterede køn i forhold til fremtidens kandidater.

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 2023 blev der afholdt 11 bestyrelsesmøder, hvoraf 5 var fysiske og 6 var teams-møder. 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 Jørgen Beuchert og Jakob Have.

Bestyrelsen gennemfører en årlig kompetenceevaluering, hvor der rates om man besidder alle de nødvendige kompetencer samt nødvendig eksekveringskraft. Konklusionerne for 2023 var, at alle kompetencer er til stede i bestyrelsen, at samarbejdet både imellem bestyrelsen/respektive udvalg og med direktioner fungerer godt, at alle strukturer og rapporteringer er gode, at der er lidt for mange møder samt at selskabet mangler flere kvalitative investeringscases at vurdere på for at kunne skabe et fortsat højt afkast til sine aktionærer.

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 (bestyrelsen). 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 politik om dataetik. Selskabets ledelse er ansvarlig for at opbevare oplysninger om medarbejdere og aktionærer på en forsvarlig måde, men da selskabets aktiviteter kun i begrænset omfang medfører opbevaring af data om tredjeparter er det ikke fundet relevant at fastlægge en konkret politik om dataetik.

Bestyrelsen

Søren Dal Thomsen

- Bestyrelsesformand og formand for vederlagsudvalget
- Køn: Mand
- Født: 1969
- Tiltrådt 24. januar 2020 og valgt frem til 2024 generalforsamlingen
- Anses som uafhængig
- Deltagelse i 5 fysiske og 6 teamsmøder i 2023.
- Vederlagsudvalget som i 2023 har holdt 3 separate møder

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

- CIO Secure Spectrum Fondsmæglerselskab A/S (og koncern forbundne selskaber)
- CIO Alternative Equity Partners A/S
- Direktør/ejer Dal Thomsen Holding ApS
- Direktør/ejer Dal Thomsen Ejendomme ApS
- Bestyrelsesmedlem Sodemann Invest A/S

Særlige kompetencer

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

Antal aktier: 470.000 stk. og antal warrants: 300.000 stk. personligt.

Jakob Have

- Bestyrelsesmedlem, formand for revisionsudvalget og medlem af vederlagsudvalget
- Køn: Mand
- Født: 1981
- Tiltrådt 23. april 2019 og valgt frem til 2024 generalforsamlingen
- Anses som afhængig
- Deltagelse i 5 fysiske og 6 teamsmøder i 2023. På møderne er også alle forhold fra revisionsudvalget behandlet.
- Vederlagsudvalget som i 2023 har holdt 3 separate møder.

Nuværende stillinger

- CEO og medejer, Nordic Compound Invest A/S
- CEO og ejer, Nordic Compound A/S og datterselskab
- Bestyrelsesmedlem og medejer, Scandinavian Medical Solutions A/S
- Bestyrelsesmedlem og medejer, Orphazyme A/S
- Bestyrelsesmedlem og medejer, Scandinavian Investment Group A/S

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 unoterede selskaber. Jakob er i dag adm. direktør i investeringsselskabet Nordic Compound Invest A/S.

Særlige kompetencer

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

Antal aktier: 777.460 stk. og antal warrants: 600.000 stk.

Jørgen Beuchert

- Bestyrelsesmedlem
- Køn: Mand
- Født: 1958
- Tiltrådt 24. januar 2020 og valgt frem til 2024 generalforsamlingen
- Anses som afhængig
- Deltagelse i 5 fysiske og 6 teamsmøder i 2023.

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. Jørgen er i dag adm. direktør i NCI Advisory A/S, der administrerer gældsforde. Han forvalter i dag mere end DKK 500 mio. for en række af landets største forde i sit eget selskab NCI Advisory A/S.

Nuværende stillinger

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

Særlige kompetencer

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

Antal aktier: 802.151 stk. og antal warrants: 150.000 stk. personligt.

Steen Sandgaard

- Bestyrelsesmedlem
- Køn: Mand
- Født: 1962
- Tiltrådt 24. januar 2020 og valgt frem til 2024 generalforsamlingen
- Anses som uafhængig
- Deltagelse i 5 fysiske og 6 teamsmøder i 2023.

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 Entreprenørfirmaet Eigil Jensen, Billund A/S
- Bestyrelsesformand Entreprenør og – Vognmandsfirmaet Eigil Jensen & Søn, Billund A/S
- Bestyrelsesformand GENVEJ A/S
- Direktør/ejer ANDSØ INVEST ApS
- Direktør EJENDOMSSELSKABET VESTERGÅRDSVEJ 12-14, NÆSTVED 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 Bøgelund, Tilst ApS
- Direktør Ejendomsselskabet Granly, Tilst ApS
- Direktør Ejendomsselskabet Dæmningen 15-19, Vejle A/S
- Direktør Ejendomsselskabet Lysbuen A/S
- Direktør Ejendomsselskabet Himmelev A/S
- Direktør Ejendomsselskabet stenagervej, Roskilde A/S
- Direktør Milnersvej ApS
- Direktør Ejendomsselskabet Gartnerparken 3 Odense A/S

Særlige kompetencer indenfor

- Ejendomsinvesteringer
- Risikostyring
- Asset management
- Bestyrelsesarbejde

Antal aktier: 863.467 stk. og antal warrants: 150.000 stk. personligt.

Thomas Hjort

- Bestyrelsesmedlem og medlem af Vederlagsudvalget
- Køn: Mand
- Født: 1981
- Tiltrådt 23 april 2020 og valgt frem til 2024 generalforsamlingen
- Anses som uafhængig
- Deltagelse i 5 fysiske og 6 teamsmøder i 2023
- Vederlagsudvalget har i 2023 afholdt 3 separate møder.

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 THW Invest ApS
- Direktør Creditto Founders ApS
- Direktør Creditto ApS
- Direktør KRING Speedbooting ApS
- Direktør KRING Innovation ApS
- Direktør KRING Innovation Holding ApS
- Direktør KRING Ventures Holding ApS
- Direktør og bestyrelsesmedlem Torben Hjort ApS
- Bestyrelsesformand Refima Capital Partners A/S
- Bestyrelsesformand KRING Speedbooting 2016 ApS
- Bestyrelsesformand Greenblue A/S
- Bestyrelsesformand Bright Equity 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 Skibhusvej 53 – Odense C A/S

- Bestyrelsesmedlem AMBright A/S
- Bestyrelsesmedlem RealBright I A/S
- Bestyrelsesmedlem RealBI-I ApS
- Bestyrelsesmedlem Enorm ApS
- Bestyrelsesmedlem Relabee ApS
- Bestyrelsesmedlem Enorm BioFactory A/S
- Bestyrelsesmedlem Enorm Investor Holding A/S
- Bestyrelsesmedlem KRING Group A/S
- Bestyrelsesmedlem KRING A/S
- Bestyrelsesmedlem ToLeFraPo ApS
- Bestyrelsesmedlem Ejendomsselskabet Kildebjerg ApS
- Bestyrelsesmedlem Refima Credit Basis A/S
- Bestyrelsesmedlem KRING Management ApS
- Bestyrelsesmedlem EEI 111 A/S
- Bestyrelsesmedlem Falen 2022 ApS

Særlige kompetencer indenfor

- Bestyrelsesarbejde
- Investering

Antal aktier igennem AHJ A/S: 15.084.638 stk.

Direktion

Michael Hove

- Administrerende direktør
- Køn: Mand
- Tiltrådt 1. januar 2020.
- Født 1971

Selskabets adm. direktør er Michael Hove, som har mere end 30 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

- Bestyrelsesformand og medejer Orphazyme A/S
- Direktør og medejer af MKA Investering ApS
- Managing partner og ejer MH Investment ApS
- Bestyrelsesformand Antique 89 Invest A/S
- Advisor og medejer Symmetry Administration A/S

Antal aktier: 11.354.306 stk. via selskab og 1.050.000 warrants.

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar

SIG har som børsnoteret selskab og som driftsvirksomhed et samfundsansvar for at de leverandører som selskabet benytter samt at de selskaber og ejendomme, som der investeres i, lever op til regler om god etik og moral. Hertil er SIG's lejere i deres ejendomme underlagt samme krav til ESG som de selskaber som SIG har investeret i.

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

Af samme årsag afholder SIG sig fra at have leverandører, investere i selskaber eller at have lejere, som ikke har et forretningsgrundlag, som lever op til regler om god etik og moral. SIG har til dette formål udarbejdet en politik for ansvarlige investeringer som kan findes særskilt på selskabets hjemmeside. SIG foretager en ikke-finansiell due diligence forud for ethvert samarbejde indledes, at en ny lejer kommer ombord eller at der foretages en ny investering, og i denne due diligence indgår:

- En screening af hjemmesiden hvor marked, kunder, produkter/ydelser, leverandører samt ledelse screenes
- En dialog med selskabets ejerkreds/ledelse
- Evt. dialog med selskabets kunder og leverandører
- Opslag på diverse offentlige forum for at tilse om selskabet har nogle påbud/anmærkninger

Miljø og klima

Politik

I SIG har vi en forpligtelse til og naturlig interesse i at medvirke til en bæredygtig udnyttelse af verdens ressourcer. Ejerskabet i vores selskabers fortsatte vækst afhænger af om de er miljø- og klimamæssigt bæredygtige. I tillæg hertil så investerer vi også midler i at vores ejendomme skal have energirigtige løsninger når vi sammen med vores lejere laver forbedringer og det er tilmed en parameter, når vi vurderer køb af en ejendom. Når en ejendom er blevet tilkøbt, så forelægger der en vedligeholdelsesplan med vores arkitekt over hvordan den enkelte ejendom kan blive opgraderet ift. at blive mere energirigtig.

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 er lejere i vores ejendomme.

På klimaområdet er risici særligt forbundet med et ansvarlig bæredygtigt miljø og klimapolitik fra lejerne i vores ejendomme samt direktionen i de selskaber, som vi er medejere af. 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. Hertil gennemgår SIG også de enkelte selskabers grønne profil for at se om de aktivt forholder sig til bæredygtighed.

SIG har implementeret og fastholder ansvarlige vurderingsprocedurer af udlejernes/selskabernes forretningsmodel, som skal være i overensstemmelse med SIG's miljøpolitik. Denne politik er uddybet særskilt i vores retningslinjer for ansvarlige investeringer (<https://www.sca-inv-group.dk/investor/ansvarlige-investeringer/>).

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/lejernes forretningsområde. SIG investerer primært i nordiske børsnoterede 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 krænkelser. SIG foretager som beskrevet ovenfor en overordnet due diligence hvor der indsamles information om vores leverandørers/lejerers/selskabers overholdelse af menneskerettighederne.

I 2023 er det ikke identificeret at nogle af vores selskaber/lejere har haft væsentlige risici i relation til krænkelser 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 2023 den administrerende direktør, 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 2023 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 udlejere.

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

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 byrelsessammensætning, og har også i 2023 gennemført en intern evaluering, hvor konklusionen var at alle kompetencer er tilstede i den siddende bestyrelse, men at vi skulle bevare fokus på at blive ved med at finde ekstraordinære gode kandidater til selskabet.

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, vil bestyrelsen indstille den kandidat, der bedst understøtter ønsket om mangfoldighed.

Selskabet har i flere år opfordret det underrepræsenterede køn via sine aktionærer om at opstille til bestyrelsen samt løbende drøftet muligheden med aktuelle kandidater uden held.

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 minimum en kvinde eller minimum 20% af den samlede bestyrelse. Der er også i 2023 gjort en række forsøg på at tiltrække og opfordre kvindelige kompetente medlemmer til at kandidere til bestyrelsen.

Uagtet dette så var der i 2023 kun opstillet mandlige kandidater til bestyrelsen på selskabets generalforsamling, hvorfor måltallet endnu ikke er opfyldt.

Opsummering:

	2023	Måltal
Det samlede antal bestyrelsesmedlemmer	5	
Andel af det underrepræsenterede køn i procent i bestyrelsen	0%	20% senest i 2026
Det samlede antal personer i øvrige ledelsesniveauer	1	

Selskabet gør brug af undtagelsesregel, hvorved oversigt alene vises for 2023. Over de kommende år vil oversigt blive udbygget til at indeholde 5 års tal.

Selskabet har i 2023 kun haft en medarbejder i form af den administrerende direktør (mand).

Grundet selskabets særlige forhold med alene 1 ansat er selskabet ikke pligtig til at opstille måltal og udarbejde en politik for kønsfordeling i øvrig ledelse.

Risikostyring

Dagsværdirisiko

Selskabet har pr. 31/12-2023 investeret i 4 ejendomme samt i 27 selskaber som enten långiver eller kapitalejer. Der er en risiko for, at ejendommene vil falde i værdi enten grundet at renten stiger og at der skal foretages værdireguleringer grundet øgede afkastkrav, at udlejere går konkurs, at vi rammes af langvarig tomgang på en ejendom, at vi rammes af global afmatning eller at krigene i Gaza og Ukraine fortsætter langt ind i 2024. Pt. er ingen af vores udlejere eller selskaber er ramt direkte af Israel og Ukraine-krigene i deres forretningsmodeller.

Der er ligeledes risiko for at selskabet vil tabe penge på sine investeringer enten fordi 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 om 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. SIG's direktion/bestyrelsen besidder også operationelle kompetencer både i forhold til selskabsdrift samt ejendomsdrift, hvorfor det altid indgår i due dilligence forud for en investering hvad en alternativ plan vil være hvis en lejer enten går konkurs, opsiger sit lejemål eller et af de selskaber som vi har investeret i/finansieret kommer i betalingsvanskeligheder.

Finansielle risici

Likviditetsrisikoen 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 2024, 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 EUR samt alle passiver i danske kroner. Investeringer i SEK og NOK er ikke afdækket og er behæftet med en afledt valutarisiko.

Operationelle risici

Samarbejdspartnere

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

Udlejere

SIG's direkte kunder er lejerne 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 markedslejen ved overtagelse af en eksisterende lejer.

Øvrige risici

SIG vil investere direkte eller indirekte i en række små og mellemstore virksomheder, som kan være afhængige af få personer. Der vil blive praktiseret aktivt medejerskab, hvis det vurderes relevant. 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 ophørte aktiviteter. Det er SIG som er den stævrende part i forhold til en inddrivelse af en række tilgodehavender, hvorfor det samlet set ikke vurderes, at disse retssager vil kunne have et negativt resultat for selskabet, da disse inddrivelsessager ikke er indregnet i balancen med nogen værdi. Ved fuld medhold i de

åbne retssager vil et provenu kunne udgøre op til USD 0,6 mio., men der er betydelig usikkerhed herom.

Forsikringsforhold

SIG's forsikringspolice bestemmer den generelle ramme for forsikring af selskabets ejendomme. Forsikringsmæssig dækning vurderes løbende i forhold til aktiver og økonomiske tab via selskabets forsikringsmægler.

SIG's forsikringsprogram tager højde for generelle risici i relation til selskabets ejendomme. SIG administrerer alle forsikringsforhold internt efter rådgivning fra de eksterne leverandører af forsikringer.

Forskning- og udvikling

Som investeringsvirksomhed er SIG ikke direkte involveret i forskning og udvikling.

Videnressourcer

SIGs direktion og bestyrelse er nøje sammensat i henhold til selskabets virke, hvor der er en blanding af generalister og vertikale specialister indenfor den enkelte aktivklasse. Alle i SIG har en årelang erfaring med investeringsmarkederne, og der er ligeledes tunge ressourcer i forhold til drift af børsnoterede selskaber i selskabet.

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for Scandinavian Investment Group A/S.

Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og de øvrige 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for Scandinavian Investment Group A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 med filnavn SIG-2023-12-31-da.zip i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 21. marts 2024

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 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis, for selskabet. Årsregnskabet udarbejdes efter IFRS Accounting 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

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

Grundlag for revisionen

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 13. april 2023 for regnskabsåret 2023.

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 2023. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af årsregnskaberne som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold.

Værdiansættelse af udskudte skatteaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af udskudte skatteaktiver udgør DKK 21,1 mio.kr. pr. 31.12.2023 og indeholder væsentlige ledelsesmæssige skøn over værdiansættelsen. Selskabet har pr. 31. december 2023 betydelige fremførbare skattemæssige underskud, som kan fremføres uden tidsmæssige begrænsninger. Selskabet har indregnet skatteværdien af de underskud, som selskabet forventes at kunne udnytte inden for de kommende 3-7 år, hvor indtægter fra investeringsejendomme har den mest stabile indtjeningsprofil og derfor en længere indregningshorisont end kreditobligationer og aktier. 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.

Forholdet er behandlet således i revisionen

Vores revision har omfattet en afstemning af de skattemæssige underskud til registreringerne hos Skattestyrelsen. Vi har testet grundlaget for de foreliggende budgetter og økonomiske fremskrivninger, der ligger til grund for ledelsens skøn, og udfordret ledelsen på rimeligheden og realismen i de anvendte forudsætninger og økonomiske fremskrivninger, herunder sammenholdt fremskrivningerne med den i de senere år realiserede indtjening før skat. Vi har vurderet, om noteoplysningerne er passende og fyldestgørende

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringsejendomme udgør pr. 31. december 2023 DKK 164,2 mio., og repræsenterer den væsentligste aktivpost i balancen.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige indtjening på den enkelte ejendom kapitaliseres med et af ledelsen skønnet afkastkrav. De væsentligste forudsætninger og skøn til fastlæggelse af den fremtidige indtjening og grundlaget for fastlæggelse af afkastkrav er beskrevet i note 2.

Værdiansættelse af investeringsejendomme vurderes at være et centralt forhold ved revisionen, da ændringer i forudsætninger og skøn kan have en væsentlig indvirkning på årsregnskabet.

Forholdet er behandlet således i revisionen

Vi har opnået en forståelse af ledelsens proces for og kontrol med værdiansættelsen af investeringsejendomme. Vi har foretaget gennemgang af den anvendte værdiansættelsesmodel og grundlaget for inputfaktorer såsom lejeniveauer, vedligeholdelsesstand og -omkostninger, tomgangsleje, etc. Vi har sammenholdt fastlagte afkastprocenter for de enkelte ejendomme med markedsrapporter og andre benchmarks. Vi har efterregnet dagsværdiansættelsen for de enkelte ejendomme baseret på input omkring forventet indtjening og de fastlagte afkastkrav for de enkelte ejendomme. Vi har vurderet følsomheden i værdiansættelsen ved ændringer i inputfaktorer, herunder afkastkrav.

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 IFRS Accounting 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.

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. Fejlinformationer 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.
- 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 ledelsen om blandt andet 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 det er relevant, anvendte sikkerhedsforanstaltninger eller handlinger foretaget for at eliminere trusler.

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til ledelsen, 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.

ERKLÆRING OM OVERHOLDELSE AF ESEF-FORORDNINGEN

Som et led i revisionen af årsregnskabet for Scandinavian Investment Group A/S har vi udført handlinger med henblik på at udtrykke en konklusion om, hvorvidt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 – 31.12.2023, med filnavnet SIG-2023-12-31-da.zip, er udarbejdet i overensstemmelse med EU-Kommissionens delegerede forordning 2019/815 om det fælles elektroniske rapporteringsformat (ESEF-forordningen), som indeholder krav til udarbejdelse af en årsrapport i XHTML-format.

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en årsrapport, som overholder ESEF-forordningen, herunder udarbejdelsen af en årsrapport i XHTML-format.

Vores ansvar er, baseret på det opnåede bevis, at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsrapporten i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen, og at udtrykke en konklusion. Handlingerne omfatter kontrol af, om årsrapporten er udarbejdet i XHTML-format.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 – 31.12.2023, med filnavnet SIG-2023-12-31-da.zip, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

København, den 21. marts 2024

BDO STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR-nr. 20 22 26 70

Kim Mücke

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne 10944

Totalindkomstopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2023

Note (DKK million)	2023	2022
Lejeindtægter	12,4	11,9
12 Finansiering investeringsejendomme, netto	(3,9)	10,7
Øvrige udgifter investeringsejendomme	(0,6)	(0,6)
7 Værdireguleringer investeringsejendomme	(0,9)	6,7
Resultat af investeringsejendomme	7,0	28,7
Kursregulering af obligationer	-	(6,3)
Kursregulering af aktier	(2,4)	(0,7)
Aktieudbytter	1,6	2,6
Management fee mv.	(0,7)	(0,7)
Renteindtægter	7,8	6,8
Renteudgifter mv.	(1,2)	(1,0)
Resultat af andre investeringer	5,1	0,7
Investeringsresultat	12,1	29,4
3 Andre eksterne omkostninger	(0,9)	(0,8)
4 Personaleomkostninger	(2,5)	(2,3)
Andre omkostninger og indtægter	(0,2)	0,6
Resultat før skat	8,5	26,9
5 Skat af årets resultat	2,5	1,1
Årets resultat	11,0	28,0
Totalindkomst i alt	11,0	28,0
6 Resultat pr. aktie:		
Resultat pr. aktie (EPS) a DKK 0,5	0,23	0,58
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D) a DKK 0,5	0,22	0,52

Balance pr. 31. december 2023 - Aktiver

Note (DKK million)	2023	2022
7 Investeringsejendomme	164,2	165,1
8 Udskudt skat	21,1	18,6
	185,3	183,7
Langfristede aktiver i alt	185,3	183,7
9 Andre investeringer og værdipapirer	109,3	106,8
Andre tilgodehavender	1,5	2,7
Likvide beholdninger	2,9	3,8
	113,7	113,3
Kortfristede aktiver i alt	113,7	113,3
Aktiver i alt	299,0	297,0

Balance pr. 31. december 2022 - Passiver

Note	(DKK million)	2023	2022
10	Egenkapital		
	Aktiekapital	26,8	26,8
	Andre reserver	-	(10,1)
	Overført resultat	160,9	165,9
		187,7	182,6
	Langfristede forpligtelser		
12	Kreditinstitutter	90,7	94,0
	Deposita	4,9	4,7
	Langfristede forpligtelser i alt	95,6	98,7
	Kortfristede forpligtelser		
12	Kreditinstitutter	12,9	13,1
	Andre gældsforpligtelser	2,8	2,6
		15,7	15,7
	Kortfristede forpligtelser i alt	15,7	15,7
	Passiver i alt	299,0	297,0

Pengestrømsopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2023

Note (mio. DKK)	2023	2022
Årets resultat før skat	8,5	26,9
Urealiserede kurstab	2,2	7,1
Urealiserede værdireguleringer ejendomme	0,9	(6,7)
Realiserede kursgevinster realkredit	-	(12,6)
Andre ikke-likvide driftsposter m.v.	0,2	0,3
Betalt/modtaget selskabsskat	0,4	(0,3)
Ændring i tilgodehavender	0,8	(1,0)
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	0,4	(1,2)
Pengestrøm fra driftsaktivitet	13,4	12,5
Køb af investeringsejendomme	-	(0,1)
Køb af andre investeringer og værdipapirer	(74,1)	(43,3)
Salg af andre investeringer og værdipapirer	69,5	45,1
Pengestrøm til investeringsaktivitet	(4,6)	1,7
Pengestrøm fra driften og efter investeringer	8,8	14,2
10 Køb og salg af egne aktier	(6,2)	(7,9)
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	-	62,4
Afdrag og indfrielse af gæld til kreditinstitutter	(3,5)	(67,0)
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	(9,7)	(12,5)
Pengestrøm i perioden	(0,9)	1,7
Likvide beholdninger pr. 1.1.	3,8	2,1
Likvide beholdninger pr. 31.12.	2,9	3,8

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

(mio. DKK)	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført Resultat	Total
Egenkapital pr. 1.1.2022	26,8	(2,6)	137,9	162,1
Årets resultat og totalindkomst	-	-	28,0	28,0
Warrantprogram	-	0,4	-	0,4
Køb og salg af egne aktier	-	(7,9)	-	(7,9)
Transaktioner med kapitalejere i a	-	(7,5)	-	(7,5)
Egenkapital pr. 31.12.2022	26,8	(10,1)	165,9	182,6
Årets resultat og totalindkomst	-	-	11,0	11,0
Overførsel, opløsning af reserve	-	10,1	(10,1)	-
Warrantprogram	-	-	0,3	0,3
Køb og salg af egne aktier	-	-	(6,2)	(6,2)
Transaktioner med kapitalejere i a	-	10,1	(16,0)	(5,9)
Egenkapital pr. 31.12.2023	26,8	0,0	160,9	187,7

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 Kreditinstitutter og finansielle risici
- 13 Eventualforpligtelser
- 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 2023 er aflagt i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere danske krav i årsregnskabsloven for regnskabsklasse D samt oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Bestyrelse og direktion har den 21. marts 2024 behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for Scandinavian Investment Group A/S. Årsrapporten forelægges til Scandinavian Investment Group A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 12. april 2023.

Grundlag for udarbejdelse

Årsrapporten er aflagt i danske kroner, som er selskabets funktionelle valuta og afrundet til nærmeste DKK mio.

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 2023. Der er ingen nye standarder eller fortolkningsbidrag, som har påvirket indregning og måling i 2023 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. For investeringer i fremmed valuta, der indregnes til dagsværdi, indgår valutakursreguleringen som en del af dagsværdireguleringen, og vises således ikke separat.

Resultatopgørelsen

Selskabet benytter en artsopdelt resultatopgørelse med tilpasninger til selskabets aktivitet.

Resultat af investeringsejendomme

Omsætning repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra investeringsejendomme. 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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations-, vedligeholdelses-, fælles-, skatteomkostninger, afgifter samt andre omkostninger. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskabet refunderes sædvanligvis af lejere og indregnes derfor alene i balancen indtil refusion modtages. 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.

Resultat af andre investeringer

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

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter lønninger, bidrag til social sikring og andre personaleomkostninger samt diverse selskabsomkostninger.

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 (niveau 3 i IFRS dagsværdihierarki).

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

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 lejers betalingsevne er forringet eller tilgodehavender vurderes uerholdelige. Nedskrivninger foretages til opgjort nettorealisationseværdi.

Andre investeringer og værdipapirer

Værdipapirer indregnes og måles på handelsdagen til kostpris, der svarer til dagsværdi ved første indregning.

Efterfølgende måles selskabets værdipapirer til dagsværdi. Afkastet af værdipapirerne er indeholdt i investeringsresultatet. Dagsværdi af børsnoterede værdipapirer opgøres på baggrund af børskursen på balancetidspunktet (niveau 1 i IFRS dagsværdihierarki). Dagsværdien af ikke børsnoterede værdipapirer opgøres på baggrund af anerkendte værdiansættelsesmetoder og aktuelle markedsdata (niveau 2 i IFRS dagsværdihierarki).

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

Køb og salg af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen som transaktioner med ejerne.

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, eller 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.

Udskudte 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.

Finansielle forpligtelser

Gæld til kreditinstitutter m.v. indregnes ved lånoptagelse til dagsværdi 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.

Nøgletal

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

$$\text{Egenkapitalforretning} = \frac{\text{Resultat} \times 100}{\text{gennemsnitlig egenkapital}}$$

$$\text{Indre værdi pr. aktie} = \frac{\text{Egenkapital}}{\text{antal udestående aktier ultimo}}$$

$$\text{Udvandet indre værdi pr. aktie} = \frac{\text{Egenkapital}}{\text{antal udestående aktier ultimo justeret for nettoforpligtelser i henhold til eksisterende warrantprogram}}$$

$$\text{Resultat pr. aktie} = \frac{\text{Resultat}}{\text{gennemsnitlig antal udestående aktier}}$$

$$\text{Udvandet resultat pr. aktie} = \frac{\text{Resultat}}{\text{gennemsnitlig antal udestående aktier justeret for nettoforpligtelser i henhold til eksisterende warrantprogram}}$$

$$\text{Aktiekurs/indre værdi} = \frac{\text{Børskurs}}{\text{indre værdi}}$$

$$\text{Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie} = \frac{\text{Pengestrømme fra driftsaktivitet}}{\text{gennemsnitlig antal udestående aktier}}$$

Pengestrømme fra driftsaktivitet pr. aktie (udvandet) = $\frac{\text{Pengestrømme fra driftsaktivitet}}{\text{gennemsnitlig antal udestående aktier justeret for nettoforpligtelser i henhold til eksisterende warrantprogram}}$

Soliditet = $\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{passiver ultimo}}$

Investerbare balance = samlede aktiver eksklusiv indregnet skatteaktiv

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.

Fastlæggelsen af, hvor stort et beløb, der kan indregnes for udskudte skatteaktiver, baseres på skøn over det sandsynlige tidspunkt for og størrelsen af fremtidige skattepligtige underskud. Ved udøvelsen af disse skøn medtages forventede skattepligtige indtægter på ejendomsporteføljen (ekskl. værdistigninger) med en 7 års horisont, idet disse anses for stabile og relativt sikre. For forventet skattepligtig indkomst fra kreditobligationer og aktieavancer på børsnoterede aktier anvendes hhv. en 5 års og en 3 års horisont, idet disse i højere grad er afhængige af udviklingen på de finansielle markeder og dermed forbundet med større usikkerhed.

Selskabet har ved udgangen af 2023 fremførte skattemæssige underskud på DKK 685 mio., som kan fremføres uden tidsmæssige begrænsninger. Af disse underskud er skatteværdien af netto DKK 112 mio. (svarende til netto DKK 22,5 mio.) indregnet i årsregnskabet for 2023 som udskudt skat baseret på den skønnede indtjening fra investeringsejendomme, kreditobligationer og aktier i de kommende 3-7 år, og hvor der ved fastlæggelse af indtjening er foretaget fradrag for henførbare forventede omkostninger til personale og administration. Endvidere er der taget højde for, at fremførte underskud ikke kan anvendes fuldt ud i de år, hvor indtjeningen overstiger den i selskabsskattelovgivningen fastsatte bundgrænse for fuld udnyttelse hhv. 60% udnyttelse af fremførte underskud.

Investerings ejendomme:

Måling til dagsværdi foretages individuelt 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. Denne afkastmodel sammenholdes med de seneste opgjorte afkastkrav fra Colliers og EDC's kvartalsrapporter indenfor det specifikke område og for den konkrete ejendomstype (logistik og retail).

Dagsværdien er opgjort med ekstern bistand fra Vindinge Gruppen.

I 2023 er dagsværdien målt ved sammenholdelse af det forventede driftsresultat i 2024, som vurderes at udtrykke en normaliseret indtjening, med et afkastkrav på 7,0 - 8,5 % (2022: 6,75 - 8,5%). Der har ikke været reguleret for særlige forhold i 2023, og generelt har selskabet meget lave drifts- og vedligeholdelsesomkostninger tilknyttet den nuværende portefølje med udgangspunkt i at de fleste af selskabets kontrakter er opbygget som sale og leaseback, hvilket er ensbetydende med at lejer bærer alle drifts- og vedligeholdelsesomkostninger. Der indregnes dog i niveauet 10.000 DKK pr. ejendom pr. måned til uforudsete omkostninger ved fastlæggelsen af dagsværdi. Målingen pr. 31.12.2023 har samlet resulteret i en negativ dagsværdiregulering på netto DKK 0,9 mio. (2022: positiv regulering på DKK 6,7 mio.).

SIG's samlede afkastkrav 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.

Med udgangspunkt i at selskabet har indgået lange lejekontrakter med kreditværdige lejere samt har udlejet til priser under markedsniveau (lejerreserve), så vurderes det ikke at tomgang vil være en stor risiko ift. Genudlejning på nogle af selskabets ejendomme. I forhold til dagsværdihierarkiet anvendes niveau 3, hvor væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata.

Note 3 – Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

(DKK million)	2023	2022
Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer:		
BDO		
Lovpligtig revision	0,1	-
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	-	-
Skatte- og momsmæssig rådgivning	-	-
Andre ydelser	-	-
	0,1	-
Deloitte		
Lovpligtig revision	-	0,2
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	-	-
Skatte- og momsmæssig rådgivning	-	-
Andre ydelser	-	-
	-	0,2

Der har ikke været afholdt honorarer til andre revisorer, og de generalforsamlingsvalgte revisorer har ikke leveret andre ydelser end lovpligtig revision i 2022 og 2023.

Note 4 – Personaleomkostninger

(DKK million)	2023	2022
Lønninger direktion	1,4	1,2
Bestyrelshonorar	0,8	0,7
Warrants direktion	0,1	0,1
Warrants bestyrelse	0,2	0,3
	2,5	2,3
Gennemsnitligt antal medarbejdere i løbet af året	1	1

Selskabets nuværende 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. Den adm. direktør har 12 måneders opsigelsesvarsel, såfremt selskabet opsiges kontrakten. Der foreligger ingen change-of-control klausuler.

Warrant program 2023:

Selskabet etablerede den 1. maj 2023 et warrant-program for bestyrelse og direktion. Warrant-programmet er opgjort efter Black Scholes-modellen og omfatter i alt 2.250.000 warrants pr. 31/12-2023. Hver warrant giver warrantejeren ret til at købe én aktie a nom. 0.50 kr. i selskabet til lukkekursen pr. 30. april 2023 DKK 3,16.

Værdien af warrant programmet på tildelingstidspunktet er opgjort til t.DKK 881, som indregnes som en personaleomkostning over optjeningsperioden med t.DKK 24 pr. måned.

Beregningsforudsætningerne for Black Scholes-modellen er: Gns. aktiepris: DKK 2,50.

Udnyttelseskurs: DKK 3.16. Volatilitet: 31,8 %. Volatiliteten er baseret på udviklingen i SIG's aktiekurs tre år forud for programmets tildeling. Risikofri rente: 2,5 %. Optjeningsperioden løber fra 1/5-2023 – 1/5-2026. Dette samlede antal warrants optjenes over en 36 måneders periode med 1/36 pr. måned fra og med 1/5-2023. 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 førstkommende dag i det næste åbne handelsvindue. Warrants kan udelukkende afregnes i aktier.

Warrant program 2020:

Selskabet etablerede den 1. maj 2020 et warrant-program for bestyrelse og direktion.

Warrantprogrammet omfattede i alt 6.400.000 warrants pr. 31/12-2022. Hver warrant gav

warrantejeren ret til at købe én aktie a nom. 0,50 kr. i selskabet til lukkekursen pr. 30 marts 2020 DKK 1,53. Selskabet har indregnet værdien af warrant programmet som en omkostning i optjeningsperioden 1/5-2020 frem til 30/4 2023 i henhold til Black-Scholes formelen baseret på følgende beregningsforudsætninger opgjort på tildelingstidspunktet i 2020: 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 %. På dette grundlag blev værdien opgjort til t.DKK 1.316, som blev fordelt over optjeningsperioden, hvor således t.DKK 146 er indregnet som omkostning i 2023 (2022: t.DKK 439).

Programmet blev afviklet i maj 2023, hvor warrantholdere valgte at udnytte 5.983.524 warrants ved at erhverve samme antal aktier fra selskabets beholdning af egne aktier til en pris på DKK 1,53 pr. aktie.

Note 5 – Skat af årets resultat

(DKK million)	2023	2022
Skat af årets resultat		
Aktuel skat	-	(0,1)
Udskudt skat	2,5	1,2
	<u>2,5</u>	<u>1,1</u>
Beregning af effektiv skatteprocent for samlede aktiviteter:		
Beregnet 22.0% skat af resultat før skat	1,9	5,9
Indregning af ikke-aktiverede skattemæssige underskud	(2,5)	(6,9)
Ikke skattepligtig indkomst	(1,9)	(0,1)
	<u>(2,5)</u>	<u>(1,1)</u>
Effektiv skatteprocent	(29,8)%	(4,0)%

Note 6 – Resultat pr. aktie

(DKK million)	2023	2022
Årets resultat	11,0	28,0
(1.000)		
Gennemsnitligt antal udstedte aktier	53.566	53.566
Gennemsnitligt antal egne aktier	(5.000)	(5.135)
Gennemsnitligt antal udstedte aktier	48.566	48.431
Gennemsnitlig udvandingseffekt på udestående warrants	2.511	5.449
Gennemsnitlig antal udvandet aktier udstedt	51.077	53.880
(DKK)		
Resultat pr. aktie (EPS) a DKK 0,5	0,23	0,58
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D) a DKK 0,5	0,22	0,52

Note 7 – Investeringsejendomme

(DKK million)	2023	2022
Kostpris 1. januar	153,8	153,7
Tilgang	-	0,1
Afgang	-	-
Kostpris 31. december	153,8	153,8
Værdireguleringer pr. 1. januar	11,3	4,5
Årets værdireguleringer	(0,9)	6,8
Værdireguleringer pr. 31. december	10,4	11,3
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	164,2	165,1

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

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

(DKK million)	2023	2022
Inden for 1 år fra balancedagen	11,3	11,7
Mellem 1 og 5 år fra balancedagen	36,5	37,9
Efter 5 år fra balancedagen	25,5	37,3
I alt	73,3	86,9

Huslejeindtægter er opgjort på baggrund af gældende lejeniveauer uden hensyntagen til fremtidig udvikling i prisindeks.

Note 8 – Udskudt skat

(DKK million)	2023	2022
Udskudt skat 1. januar	18,6	17,5
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	2,5	1,1
Udskudt skat 31. december	21,1	18,6
Består af:		
Midlertidige forskelle værdiregulering investeringsejendomme	(10,3)	(11,3)
Brug af kildeartsbegrænsede tab på ejendomme	10,3	11,3
Midlertidige forskelle afskrivninger investeringsejendomme	(15,6)	(15,6)
Skattemæssigt underskud henført til midlertidige forskelle på afskrivninger	9,4	9,4
Forventet anvendelse af skattemæssige underskud de kommende 3-7 år, jf. note 2	102,3	90,9
Midlertidige forskelle i alt	96,1	84,7
Indregnet udskudt skatteaktiver, 22%	21,1	18,6
Udskudte skatteaktiver, der ikke indregnes:		
Kildeartsbegrænsede tab på ejendomme, brutto	18,0	18,0
Heraf indregnet	(10,3)	(11,3)
Fremførte skattemæssige underskud, ingen tidsbegrænsning	685,2	687,2
Heraf indregnet	(111,7)	(100,3)
	581,2	593,6
Skatteværdi af ikke indregnede skatteaktiver 22%	127,9	130,6

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

Note 9 – Andre investeringer og værdipapirer

(DKK million)	2023	2022
Virksomhedsobligationer	70,1	73,3
Direkte og indirekte kapitalandele i børsnoterede aktier	39,2	33,5
Andre investeringer og værdipapirer i alt	109,3	106,8

Note 10 – Egenkapital

	Antal aktier	Udstedte aktier nom.værdi	Nominel værdi pr. aktie	
Aktier pr. 31. december 2023	53.566.497	26.783.249	0,50	
	Antal aktier		Nominel værdi (tDKK)	
	2023	2022	2023	2022
Egne aktier pr. 1. januar	5.712.475	2.938.625	2.856	1.469
Køb af egne aktier	5.125.112	2.773.850	2.563	1.387
Salg af egne aktier	-5.983.524	0	-2.992	0
Egne aktier pr. 31. december	4.854.063	5.712.475	2.427	2.856
Samlet købesum for egne aktier	15.384.556	7.955.324		
Samlet salgssum for egne aktier	9.154.393	0		
	% af selskabskapital			
	2023	2022		
Balance pr. 1. januar	10,7%	5,5%		
Køb af egne aktier	9,6%	5,2%		
Salg af egne aktier	-11,2%	0,0%		
Egne aktier pr. 31. december	9,1%	10,7%		

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 30 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 79 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 markededata. Metoden anvendes på investeringsejendomme DKK 164 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 – Kreditinstitutter og finansielle risici

(DKK million)	2023	2022
Kreditinstitutter 1. januar	107,1	124,3
Årets afdrag	(3,5)	(67,0)
Optagelse af nye lån	-	62,4
Konverteringsgevinst	-	(12,6)
Kreditinstitutter 31. december	103,6	107,1

Årets finansieringsudgifter på ejendomme kan specificeres således:

(DKK million)	2023	2022
Renter kreditinstitutter	3,9	1,9
Konverteringsgevinst	-	(12,6)
	3,9	(10,7)

Finansielle instrumenter - kontraktlige pengestrømme og forfaldstidspunkt af disse:

(DKK million)	2023				
	Bogført værdi	Kontrakt- lige pengestr.	Forfald Indenfor 1 år	Forfald Indenfor 5 år	Forfald efter 5 år
Finansielle forpligtelser:					
Kreditinstitutter	91,8	116,5	15,3	27,7	88,8
Pantebreve i forbindelse med køb af ejendomme	11,8	13,5	0,4	6,1	7,4
Total	103,6	130,0	15,7	33,8	96,2

(DKK million)	2022				
	Bogført værdi	Kontrakt- lige pengestr.	Forfald Indenfor 1 år	Forfald Indenfor 5 år	Forfald efter 5 år
Finansielle forpligtelser:					
Kreditinstitutter	95,3	119,3	15,6	30,2	89,1
Pantebreve i forbindelse med køb af ejendomme	11,8	14,1	0,4	6,5	7,6
Total	107,1	133,4	16,0	36,7	96,7

Selskabets risikostyringspolitik:

SIG investerer primært i danske ejendomme samt nordiske selskaber enten som kapitalejer eller långiver. 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.

Dagsværdien 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 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 case-orienteret og indebærer en fokuseret portefølje af nøje udvalgte investeringer. I og med at selskabets investeringer i overvejende grad er 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 2023 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 bankindestående på DKK 3 mio. ultimo 2023 (2022: DKK 4 mio.).

Bankindeståender er primært i danske kroner.

Kapitalforvaltning og kapitalgrundlag

Ved udgangen af 2023 udgjorde selskabets egenkapitalandel 63 % imod 62 % i 2022. 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 104 mio. i rentebærende gæld ved udgangen af 2023 (2022: DKK 107 mio.).

Kreditfacilitet

Selskabet bruger primært realkreditlån som finansiering i sine ejendomme. Lånetyper blev i 2022 omlagt fra fast til variabel rente med afdrag over en periode på 20 år. Hertil tilstræbes at der i finansieringen også indgår uopsigelige sælgerpantebreve så selskabet undgår at bruge kreditfaciliteter i forhold til 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 2024. 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 på 1% vil have effekt på selskabets afkast med ca. DKK 400.000 ekstra på selskabet kreditramme i Nykredit, og ca. DKK 60.000 på selskabets kreditfacilitet i

Nordnet. I forhold til lånoptagningen i realkreditlån, så vil en rentestigning på 1% forøge selskabets renteomkostninger med DKK 1 mio.

Genudlejningsrisici

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

Kreditrisiko

Selskabets kreditrisiko begrænser sig til huslejetilgodehavender fra solide lejere, som endvidere forudbetaler husleje samt til indeståelser i større solide danske banker, hvorfor den samlede risiko herfra vurderes som værende meget lav.

Andre tilgodehavender består af tilgodehavende obligationsrenter og selskabsskat, hvor den samlede risiko ligeledes vurderes som værende lav.

Følsomhedsanalyser

Baseret på selskabets positioner pr. 31. december 2023, ville en ændring på +/-10% i aktie- og obligationskurser medføre en gevinst/tab for selskabet på DKK 11 mio.

En ændring i renteniveauet på +/- 1% ville medføre en årlig omkostning/besparelse på DKK 1 mio.

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

SEK +/- DKK 1,8 mio.

NOK +/- DKK 0,9 mio.

USD +/- DKK 0,8 mio.

EUR +/- DKK 5,8 mio.

Note 13 – Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser på balancedagen.

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 og MH Investment ApS har med en ejerandel på henholdsvis 28,2 % og 21,2 % af selskabet og vurderes dermed at have en betydelig indflydelse.

Transaktioner med nærtstående parter

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

Vederlag og løn til bestyrelse og direktion fremgår af note 4, herunder udnyttelse af 2020-warrantsprogram i 2023 hvor bestyrelsen og direktionen har erhvervet egne aktier samt tildelinger i henhold til nyt program etableret i 2023.

Selskabet har benyttet Vindinge Gruppen A/S via bestyrelsesmedlem Steen Sandgaard til at supportere med driften af selskabets ejendomme, og har herfor samlet betalt et honorar på t. DKK 78 inkl. moms (2022: t.DKK 85) 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 2023

afholdt et management fee til NCI Advisory på t.DKK 685 (2022: t.DKK 697) og et resultatorienteret performancehonorar på t.DKK 0 (2022: t.DKK 0).

Selskabet har investeret DKK 8,8 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 2023 samlet udgjorde t.DKK 534 (2022: t.DKK 342).

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 21. marts 2024 ikke indtruffet begivenheder, som vil påvirke den økonomiske og finansielle stilling i virksomheden. Selskabets udvandet indre værdi ultimo februar 2024 var 4,01 sammenholdt med 3,85 ved regnskabsårets udløb.