



ÅRSRAPPORT 2024

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
25	Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar
29	Redegørelse for det underrepræsenterede køn
31	Risikostyring

Påtegninger:

34	Ledelsespåtegning
36	Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Regnskab:

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

Hoved- og nøgletal

mio. DKK	2024	2023	2022	2021	2020
Resultatopgørelse					
Investeringsresultat	12	12	29	32	16
Driftsomkostninger mv.	(3)	(4)	(3)	(3)	(3)
Skat af årets resultat	4	3	1	6	10
Årets resultat	16	11	28	36	26
Balancen					
Investeringsejendomme	164	164	165	158	83
Andre investeringer og værdipapirer	115	109	107	116	79
Aktiver i alt	307	299	297	295	179
Egenkapital	194	188	183	162	121
Pengestrømme					
Pengestrøm fra driftsaktivitet	12	13	13	11	97
Pengestrøm til investeringsaktivitet	(6)	(4)	2	(92)	(144)
-heraf investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	(71)	(78)
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	(7)	(10)	(13)	76	40
Årets pengestrømme i alt	(2)	(1)	2	(5)	(6)
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	8,1%	5,9%	16,2%	25,5%	23,0%
Gennemsnitlige antal medarbejdere	1	1	1	1	1
Aktierelaterede nøgletal:					
Indre værdi pr aktie ultimo, DKK	4,25	3,85	3,82	3,26	2,42
Indre værdi pr aktie ultimo (udvandet), DKK	4,20	3,85	3,56	2,85	2,26
Aktiekurs ultimo, DKK	3,16	2,68	3,09	2,72	1,85
Aktiekurs/indre værdi ultimo	0,74	0,70	0,81	0,83	0,77
Aktiekurs/indre værdi (udvandet) ultimo	0,75	0,70	0,87	0,96	0,82
Gnms. antal udestående aktier (i 1.000 stk.)	46.568	48.566	48.431	49.755	49.835
Gnms. antal udestående aktier (udvandet) (i 1.000 stk.)	48.141	51.077	54.457	57.167	53.256
Pengestrøm fra driftsaktivitet pr aktie, DKK	0,25	0,28	0,26	0,45	1,95
Pengestrøm fra driftsaktivitet pr aktie (udvandet), DKK	0,24	0,26	0,23	0,39	1,83
Resultat pr aktie	0,33	0,23	0,58	0,72	0,51
Resultat pr. aktie (udvandet)	0,32	0,22	0,52	0,63	0,48
Soliditet ultimo, %	63,1%	62,8%	61,5%	55,0%	67,2%

1) For nøgletsdefinitioner henvises til note 1.

Ledelsesberetning

Udfordrende år med resultat under den gennemsnitlige årsmålsætning:

Året 2024 var overordnet et udfordrende år for SIG, uagtet er der globalt set kom styr på både renter og inflation.

Ift. kapitalandele så vi igennem året, og især i H2-2024 et diversificeret billede, hvor nordiske small cap value aktier var præget af frasalg og negativ stemning, mens de største amerikanske teknologiaktier fortsatte deres kursfremgang på trods af meget høje værdiansættelser. Det er ikke SIG's strategi at påtage sig en høj risiko, og derfor må vi erkende, at vi i 2024 mister en del af aktieopturen på vækstaktier ift. US-markedet, da SIG primært investerer i selskaber, som har stærke balancer, lav gæld og er godt disponeret imod tider med lavere aktivitet.

På ejendomssiden har vi en stabil lejesituation, hvor vi på driften drager fordel af den faldende rente grundet vores finansiering i korte lån. Der er fortsat ikke balance imellem investorerne og sælgernes afkastkrav, hvilket har medført, at vi ikke i 2024 aktivt er indgået i nogle transaktioner. Vi har en af vores ejendomme aktivt til salg, men på trods af flere henvendelser har der ikke været konkrete bud.

På kreditobligationer løb vi ind i et par udfordrende sager, hvor vi har måtte arbejde med vores lånestruktur, og har realiseret nogle tekniske kurstab på kort sigt for at investere i fremtidig upside, hvor vores forventning er at det vil give en større upside de kommende år. I tillæg hertil havde vi en del modvind på valutaerne, hvor især udviklingen i NOK og SEK kostede afkast.

SIG har i 2024 fortsat med at have en aktiv tilgang til selskabets kapitalstruktur ved at tilbagekøbe egne aktier med en rabat i forhold til den indre værdi, og samtidig annulleret en stor andel aktier efterfølgende til stor værdiskabelse for aktionærene. Denne strategi vil også fortsætte i 2025, da vi ser den som meget aktionærvenlig, og en måde at skabe løbende værdi for vores aktionærer.

På niveau med de andre år, så er SIG ultimo året eksponeret efter at især aktie- og ejendomsmarkedet fortsat er højt prissat, og derfor vil vi fortsat være meget varsomme med at indgå i nye investeringer, da det er svært at finde aktiver som kan leve op til vores afkastkrav. Vi fortsætter dog ufortrødent med at søge de bedste risikjusterede muligheder til selskabet.

Performance highlights:

SIG præsterede et samlet overskud i 2024 på DKK 15,5 mio. efter skat (Inklusiv en aktivering af nettoskatteaktiv på DKK 4,0 mio.) svarende til en egenkapitalforrentning på 8,1%.

SIG har som fast målsætning/guidance at forrente sin egenkapital med gennemsnitligt 10-15% efter skat over en 5-års periode, hvilket tillige var den oprindelige udmeldte guidance for 2024, og derfor er resultatet en smule under det gennemsnitlige års mål.

Selskabets egenkapital pr. 31/12-2024 er DKK 194,0 mio. og selskabet har i året forrentet egenkapitalen med 8,1% (2023: 5,9%). Udvaldet indre værdi pr. aktie er 4,20 (2023: 3,85).

I tillæg til selskabets egenkapital har SIG et uudnyttet skatteaktiv på DKK 121,5 mio., som successivt aktiveres i takt med at selskabets indtjening øges.

Selskabets strategi:

Selskabets strategi er at erhverve og drifte attraktive ejendomme (Fuldt udlejede primært indenfor lager, logistik, bolig og retail), erhverve børsnoterede kapitalandele i attraktivt prissatte selskaber (valueaktier) 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 over en 5 års periode at kunne forrente sin egenkapital i niveauet 10-15 % årligt. I perioden 1/1-2020 – 1/1-2025 har selskabets udvandede indre værdi udviklet sig fra 1,91 til 4,20 svarende til en gennemsnitlig stigning på 17,2% per år, hvilket er over selskabets målsætning.

Selskabets ejendomme:

Ejendomsmarkedet vurderes fortsat at være højt prissat uagtet at renteniveauet har været faldende i 2024, og derfor har selskabet ikke kunne finde ejendomme i 2024, som har kunne leve op til selskabets krav til egenkapitalforrentning. Dette også set i lyset af at selskabet af at man ønsker stabile lejere i solide ejendomme, og på lange kontrakter.

Vores fire nuværende ejendomme har overvejende lange uopsigelige lejekontrakter med stærke lejere samt større lejereserver på gode beliggenheder, hvor der på alle ejendomme er lavet en fast plan over både vedligehold og forbedringer til ejendommen. Vi har fået foretaget en ekstern værdiansættelse af de 4 ejendomme, som samlet set ikke giver anledning til nogen regulering ultimo 2024. Vi forudser, at udsigterne i 2025 qua en forventning om faldende renter, vil kunne sætte en smule gang i transaktionerne, hvor vi vil afsøge muligheder både som købere og sælgere i markedet.

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 2024 er ejendommen positivt dagsværdireguleret med DKK 2,1 mio. primært grundet at den pt. er sat til salg, og vi har fået nogle indikationer om værdien er højere end den bogførte værdi.
- En lager/kontor ejendom på ca. 7.000 m² beliggende på Hvidkærvej 52, 5250 Odense SV. Vi har lavet en ny længere lejekontrakt med den største lejer på et lager, som blev ledigt samt forlænget den samlede uopsigelighed frem til 2032 dog til et reduceret lejeniveau, hvorfor der er foretaget en negativ værdiregulering på DKK 2,6 mio.
- 5 retail boksbutikker med i alt 2.769 etage m² beliggende på en attraktiv beliggenhed i Tilst ca. 11 km udenfor Aarhus. Alle 5 butikker er udlejet på 1-6 års kontrakter til gode lejere og til markedskonforme priser. Der er ikke foretaget værdireguleringer i butikkerne.
- 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 2024 positivt dagsværdireguleret med DKK 0,5 mio.

I 2024 var selskabets samlede nettoindtjening på ejendomme på DKK 7,5 mio. inkl. en samlet neutral værdiregulering.

Ultimo 2024 har selskabet samlet set investeret DKK 164,2 mio. i sine fire ejendomme svarende til 53,5 % af selskabets investerbare balance. Egenkapital disponeringen til ejendomme er DKK 68.2 mio.

Selskabets kapitalandele:

Selskabet har i løbet af 2024 øget sine investeringer gradvist over året i børsnoterede kapitalandele i takt med at priserne på small cap selskaber fortsat er faldet. Selskabets fokusområde er value-selskaber, dvs. kvalitetsselskaber som vurderes billigt prissat relativt til deres fundamentale værdi. Disse selskaber vil ofte have begrænset kursudvikling 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 syv nye selskaber i løbet af 2024.

Kapitalandele bidrog med en samlet indtjening på DKK 3,5 mio. i 2024 og ultimo året har selskabet investeret i 16 selskaber for totalt DKK 50,9 mio. svarende til 16,5% 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 2024 har markedet været volatilt. På disse markeder har det været helt centralt, at man har en portefølje af selskaber med stærke balancer, god likviditet og korte løbetider samt at man ikke er tvunget til at realisere sine positioner. I 2024 har vi oplevet tab, både realiseret og urealiseret på nogle investeringer. Dette er blandt andet forårsaget af det højere renteniveau og makroøkonomiske forhold. Vi har aktivt deltage i refinansieringer og rekonstruktioner for at minimere vores risiko. Både NOK/SEK har udviklet sig negativt ift. vores eksponering.

Kreditobligationer bidrog med en samlet nettoindtjening på DKK 3,5 mio. i 2024, og SIG havde ultimo året investeret penge i 14 selskaber for et samlet beløb på DKK 65,8 mio. svarende til 21,0% af selskabets investerbare balance.

Tilbagekøb af egne aktier:

Selskabet har i løbet af året købt 3.084.466 stk. egne aktier for i alt DKK 9.551.168, som led i selskabets løbende aktietilbagekøbsprogram, og selskabet ejer ultimo året 1.394.237 egne aktier svarende til 2,97% af selskabets aktiekapital. En samlet oversigt over udviklingen i beholdningen af egne aktier fremgår af note 10 i årsregnskabet.

Der foreslås ikke udbytte for regnskabsåret 2024 (2023: DKK 0).

Forventninger til 2025:

Selskabets forventer i 2025 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 (Inkl. 2% i husleje/værdiregulering på vores ejendomme) i niveauet DKK 11,5 mio., en nettoindtjening på kreditobligationer i niveauet DKK 7,2 mio. (efter betaling af fee til forvalter) 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 3,5 mio. I ovenstående afkastmål forventer selskabet ikke at aktivere mere på sit skatteaktiv i 2025.

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

8. januar 2024 varslede selskabet, at man forventede et resultat for 2023 på DKK 11 mio.

8. januar 2024 meddelte selskabet, at man påbegyndte et aktietilbageprogram for egne aktier.

9. februar 2024 meddelte selskabet, at man samlet havde erhvervet 455.021 stk. aktier i sit tilbagekøbsprogram. Efter købet har selskabet en samlet ejerandel på 5.309.084 egne aktier svarende til 9,91 % af selskabets aktiekapital.

12. februar 2024 meddelte selskabet at man påbegyndte et aktietilbageprogram for egne aktier.

16. februar 2024 meddelte selskabet, at man samlet havde erhvervet 1.245.409 stk. aktier i sit tilbagekøbsprogram. Efter købet har selskabet en samlet ejerandel på 6.538.901 egne aktier svarende til 12,20% af selskabets aktiekapital.

21. marts 2024 præsenterede selskabet sit årsregnskab for 2023 med et samlet resultat på DKK 11 mio. efter skat svarende til en egenkapitalforrentning på 5,9 %.

22. marts 2024 meddelte selskabet at man ville påbegynde et nyt aktietilbagekøb af egne aktier.

12. april 2024 afholdte selskabet sin ordinære generalforsamling, hvor alle forslag på agendaen blev godkendt.

29. april 2024 meddelte selskabet, at man samlet havde erhvervet 338.204 aktier i sit tilbagekøbsprogram. Efter købet har selskabet en samlet ejerandel på 6.877.105 egne aktier svarende til 12,83 % af selskabets aktiekapital.

15. maj 2024 præsenterede selskabet sit resultat for årets tre første måneder med en samlet indtjening på DKK 6,1 mio. efter skat svarende til en egenkapitalforrentning på 3,3%.

16. maj 2024 annullerede selskabet i alt 6.544.292 aktier så det samlede antal aktier blev reduceret til 47.022.205 stk.

17. maj 2024 meddelte selskabet at man ville påbegynde et nyt aktietilbagekøb af egne aktier.

17. juni 2024 meddelte selskabet, at man samlet havde erhvervet 250.710 aktier i sit tilbagekøbsprogram. Efter købet har selskabet en samlet ejerandel på 588.914 egne aktier svarende til 1,25 % af selskabets aktiekapital.

17. juni 2024 meddelte selskabet at man ville påbegynde et nyt aktietilbagekøb af egne aktier.

21. juni 2024 meddelte selskabet, at man samlet havde erhvervet 26.088 aktier i sit tilbagekøbsprogram. Efter købet har selskabet en samlet ejerandel på 615.002 egne aktier svarende til 1,31 % af selskabets aktiekapital.

21. august 2024 præsenterede selskabet sit halvårsregnskab med en samlet indtjening på DKK 9,5 mio. efter skat svarende til en egenkapitalforrentning på 5,0 %.

22. august 2024 meddelte selskabet at man ville påbegynde et nyt aktietilbagekøb af egne aktier.

23. september 2024 meddelte selskabet at man samlet havde erhvervet 190.037 aktier i sit tilbagekøbsprogram svarende til en samlet ejerandel på 805.039 egne aktier svarende til 1,71 % af selskabets aktiekapital.

23. september 2024 meddelte selskabet at man ville påbegynde et nyt aktietilbagekøb af egne aktier.

27. september 2024 meddelte selskabet at man samlet havde erhvervet 76.899 aktier i sit tilbagekøbsprogram svarende til en samlet ejerandel på 881.938 egne aktier svarende til 1,88 % af selskabets aktiekapital.

1. oktober 2024 meddeler selskabet af bestyrelsesmedlem Jakob Have ønsker at fratræde bestyrelsen.

19. november 2024 præsenterede selskabet resultatet for årets første ni måneder med en samlet indtjening på DKK 14,0 mio. efter skat svarende til en egenkapitalforrentning på 6,1 %.

20. november 2024 meddelte selskabet at man ville påbegynde et nyt aktietilbagekøb af egne aktier.

16. december 2024 meddelte selskabet at man samlet havde erhvervet 191.526 aktier i sit tilbagekøbsprogram svarende til en samlet ejerandel på 1.073.464 egne aktier svarende til 2,28 % af selskabets aktiekapital.

16. december 2024 meddelte selskabet at man ville påbegynde et nyt aktietilbagekøb af egne aktier.

20. december 2024 meddelte selskabet at man samlet havde erhvervet 320.773 i sit tilbagekøbsprogram svarende til en samlet ejerandel på 1.394.237 egne aktier svarende til 2,97 % af selskabets aktiekapital.

Efterfølgende begivenheder

Der er indtil årsrapportens aflæggelse den 25. marts 2025 ikke indtruffet begivenheder, som vil påvirke den økonomiske og finansielle stilling i årsrapporten. Selskabets udvandede indre værdi ultimo februar 2025 var 4,33 sammenholdt med 4,20 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 23.511.102,5, og antallet af udstedte aktier er 47.022.205. 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 12. april 2024 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 2024 gennemført en række aktietilbagekøbsprogrammer samt annulleret egne aktier således af selskabet ultimo 2024 havde en egen beholdning 1.394.237 egne aktier svarende til 2,97% 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 besluttet kvartalsvis af bestyrelsen under hensyntagen til at fastholde en solid kapitalstruktur, selskabets indtjeningsevne samt eksekvering af selskabets langsigtede strategi og målsætning.

Vedtægtsændringer

Vedtægtsændringer besluttet af generalforsamlingen med 2/3 del flertal, medmindre selskabsloven foreskriver særlige regler om majoritet afhængig af ændringernes karakter.

SIG aktien på børsen

I 2024 steg kursen på SIG-aktien fra 2,68 til 3,16 svarende til en stigning på 17,9 %. Ved udgangen af 2024 havde selskabet 1.611 navnenoterede aktionærer, hvilket er færre end i begyndelsen af året, hvor der var 1.697 navnenoterede aktionærer.

På tidspunktet for årsrapportens aflæggelse har selskabet registreret følgende storaktionærer:

Navn	Ejerandel	Adresse:
AHJ A/S	32,08 %	Amerikakajen 1 st.tv., 4220 Korsør
MH Investment ApS	24,15%	Dyrehavevej 47, 2930 Klampenborg

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 2025

Tirsdag den 25. marts 2025	Årsrapport 2024
Onsdag den 16. april 2025	Ordinær generalforsamling, kl. 15.00
Tirsdag den 13. maj 2025	Periodemeddelelse for første kvartal
Onsdag den 20. august 2025	Delårsrapport for første halvår
Onsdag den 19. november 2025	Periodemeddelelse for tredje kvartal

Børsmeddelelser udsendt i 2024

- 20 december 2024 50/2024: Resultat aktietilbagekøb 17-20 december 2024.
- 16 december 2024 49/2024: Aktietilbagekøb 17-20 december 2024.
- 16 december 2024 48/2024: Aktietilbagekøb 9-13 december 2024.
- 9 december 2024 47/2024: Aktietilbagekøb i perioden 2-6 december 2024.
- 5 december 2024 46/2024: Urevideret resultat november/YtD 2024.
- 2 december 2024 45/2024: Aktietilbagekøb i perioden 20-29 november 2024.
- 20 november 2024 44/2024: Aktietilbagekøb november_december 2024.
- 19 november 2024 43/2024: Finanskalender 2025.
- 19 november 2024 42/2024: Periodemeddelelse Q3-2024 med fastholdelse af årets guidance.
- 1 oktober 2024 41/2024: Fratrædelse af bestyrelsesmedlem.
- 27 september 2024 40/2024: Aktietilbagekøbsprogram 24-27 september 2024.
- 23 september 2024 39/2024: Aktietilbagekøbsprogram 24-27 september 2024.
- 23 september 2024 38/2024: Aktietilbagekøb 16-20 september 2024.
- 16 september 2024 37/2024: Aktietilbagekøb 9-13 september 2024.
- 9 september 2024 36/2024: Aktietilbagekøb 2-6 september 2024.
- 5 september 2024 35/2024: Foreløbigt resultat august_Ytd-2024.
- 2 september 2024 34/2024: Aktietilbagekøb 22-30 august.
- 22 august 2024 33/2024: Aktietilbagekøbsprogram august_september.
- 21 august 2024 32/2024: Resultat af 1 halvår 2024.
- 21 juni 2024 31/2024: Resultat af aktietilbagekøb 18-21 juni.
- 17 juni 2024 30/2024: SIG iværksætter nyt aktietilbagekøb 18-21 juni 2024.
- 17 juni 2024 29/2024: Resultat af aktietilbagekøb 10-14 juni 2024.
- 10 juni 2024 28/2024: Resultat af aktietilbagekøb 3-7 juni 2024.
- 6 juni 2024 27/2024: Foreløbigt resultat for maj/YtD 2024.

3 juni 2024 26/2024: Resultat af aktietilbagekøb 27- 31 maj 2024.
27 maj 2024 25/2024: Resultat af aktietilbagekøb 20-24 maj 2024.
17 maj 2024 24/2024: Aktietilbagekøbs program fra 20 maj - 14 juni 2024.
16 maj 2024 23/2024: Gennemførelse af kapitalnedsættelse.
15 maj 2024 22/2024: Periodemeddelelse Q1-2024.
29 april 2024 21/2024: Resultat af aktietilbagekøb 22-26 april 2024.
22 april 2024 20/2024: Resultat af aktietilbagekøb 15-19 april 2024.
15 april 2024 19/2024: Resultat af aktietilbagekøb 8-12 april 2024.
12 april 2024 18/2024: Referat generalforsamling 2024.
8 april 2024 17/2024: Resultat af aktietilbagekøb 1-5 april 2024.
4 april 2024 16/2024: Foreløbigt resultat Q1-2024.
1 april 2024 15/2024: Resultat af aktietilbagekøb 25-27 marts 2024.
22 marts 2024 14/2024: SIG iværksætter nyt aktietilbagekøb.
21 marts 2024 13/2024: Indkaldelse til ordinær generalforsamling 2024.
21 marts 2024 12/2024: Årsrapport 2023.
16 februar 2024 11/2024: Storaktionærmeddelelse.
16 februar 2024 10/2024: Resultat af aktiekøb 12-16 februar 2024.
16 februar 2024 9/2024: Insidersalg.
9 februar 2024 8/2024: Nyt aktietilbagekøb 12-16 februar 2024.
9 februar 2024 7/2024: Resultat aktietilbagekøb 5 -9 februar 2024.
5 februar 2024 6/2024: Resultat januar 2024.
2 februar 2024 5/2024: Resultat aktietilbagekøb 29 Januar - 2 februar 2024.
26 januar 2024 4/2024: Resultat aktietilbagekøb 22-26 Januar 2024.
19 januar 2024 3/2024: Resultat aktietilbagekøb uge 1.
8 januar 2024 2/2024: SIG_Aktietilbagekøb Jan_Feb 2024.
8 januar 2024 1/2024: Forvarsel om resultat for 2023 samt guidance for 2024.

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 2024. For en beskrivelse af kontrol og risikostyring i relation til regnskabsaflæggelsesprocessen 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 4 medlemmer som alle er genvalgt på den ordinære generalforsamling i 2024. Det underrepræsenterede køn er i lighed med 2024 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 2024 blev der afholdt 13 bestyrelsesmøder, hvoraf 4 var fysiske og 9 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 som er en central leverandør til selskabet med kommerciel interesse.

Bestyrelsen gennemfører en årlig kompetenceevaluering, hvor der rates om man besidder alle de nødvendige kompetencer samt nødvendig eksekveringskraft. Konklusionerne for 2024 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.

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. Bestyrelsen har samlet mange års erfaring fra den finansielle sektor og besidder 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 2025 generalforsamlingen
- Anses som uafhængig
- Deltagelse i 4 fysiske og 9 teamsmøder i 2024.

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.

Jørgen Beuchert

- Bestyrelsesmedlem
- Køn: Mand
- Født: 1958
- Tiltrådt 24. januar 2020 og valgt frem til 2025 generalforsamlingen
- Anses som uafhængig
- Deltagelse i 4 fysiske og 9 teamsmøder i 2024.

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 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 Fable Media Group AB
- Bestyrelsesmedlem/CEO/Ejer NCIA Finance Aps
- Bestyrelsesmedlem Selandia Ejendomsforde Aps.
- Bestyrelsesmedlem Acroud AB

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 2025 generalforsamlingen
- Anses som uafhængig
- Deltagelse i 4 fysiske og 9 teamsmøder i 2024.

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
- Bestyrelsesmedlem VG Hotel Invest, Fredericia 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
- Direktør Ejendomsselskabet Ejnarparken, Hjørring 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 2025 generalforsamlingen
- Anses som afhængig
- Deltagelse i 4 fysiske og 9 teamsmøder i 2024

Thomas Hjort er uddannet Cand. Merc. FIR. og har over 20 års erfaring med 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 AMBright A/S
- Bestyrelsesmedlem RealBright I A/S
- Bestyrelsesmedlem RealBI-I ApS

- Bestyrelsesmedlem Enorm 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
- Bestyrelsesformand Refima Credit Basis A/S
- Bestyrelsesmedlem KRING Management ApS
- Bestyrelsesmedlem EEI 111 A/S
- Bestyrelsesmedlem Falen 2022 ApS

Særlige kompetencer indenfor

- Bestyrelsesarbejde
- Investering

Direktør i AHJ A/S som ejer 15.084.638 aktier.

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 Strategic Partners A/S
- Direktør og medejer af MKA Investering ApS
- Managing partner og ejer af MH Investment ApS
- Bestyrelsesformand Antique 89 Invest A/S
- Advisor og medejer af 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 2024 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 2024 den administrerende direktør, en ekstern tilknyttet regnskabsmedarbejder og en bestyrelse på fire 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 2024 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 bestyrelsessammensætning, og har også i 2024 gennemført en intern evaluering, hvor konklusionen var at alle kompetencer er til stede i den siddende bestyrelse, samt at der skulle fastholdes fokus på at afsøge markedet for 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 mulige potentielle kandidater.

Aktuelt består bestyrelsens generalforsamlingsvalgte medlemmer af fire 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 2024 gjort en række forsøg på at tiltrække og opfordre kvindelige kompetente medlemmer til at kandidere til bestyrelsen.

Uagtet dette så var der i 2024 kun opstillet mandlige kandidater til bestyrelsen på selskabets generalforsamling, hvorfor måltallet endnu ikke er opfyldt.

Opsummering:

	2024	Måltal
Det samlede antal bestyrelsesmedlemmer	4	
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 2024. Over de kommende år vil oversigt blive udbygget til at indeholde 5 års tal.

Selskabet har i 2024 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. 31/12-2024 investeret i 4 ejendomme samt i 30 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 Mellemøsten og Ukraine fortsætter langt ind i 2025. 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 væsentlig 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 2025, 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 vil være lejere i de udlejningsejendomme, som tilkøbes. Ejendommene tilkøbes kun når SIG's bestyrelse har en høj grad af sikkerhed for lejers bonitet, eller får stillet en passende garanti til rådighed, og derudover vælges kun ejendomme som vurderes at kunne genudlejes i tilfælde af en kundes konkurs eller fraflytning, hvorfor SIG også har stor fokus på markedislejen 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 ikke part i retssager og andre tvister.

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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 2024 med filnavn SIG-2024-12-31-da.zip i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 25. marts 2025

Direktion:

Michael Hove

Adm. direktør

Bestyrelse:

Søren Dal Thomsen

Bestyrelsesformand

Steen Sandgaard

Bestyrelsesmedlem

Jørgen Beuchert

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisorers 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. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet sammenhængende opgaveperiode på 2 år frem til og med regnskabsåret 2024.

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 2024. 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 24,9 mio.kr. pr. 31.12.2024 og indeholder væsentlige ledelsesmæssige skøn over værdiansættelsen. Selskabet har pr. 31. december 2024 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. Der tages højde for forventede indtægter fra investeringsejendomme, kreditobligationer og aktier, hvor Indtægter fra investeringsejendomme har den mest stabile indtjeningsprofil og derfor en længere indregningshorisont i opgørelsen af den fremtidige indtjening. 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 2024 DKK 164,2 mio., og repræsenterer den væsentligste aktivpost i balancen.

Investerings ejendomme 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 investerings ejendomme 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 investerings ejendomme. 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 01.01.2024 – 31.12.2024, med filnavnet SIG-2024-12-31-da.xhtml, 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. Arten, omfanget og den tidsmæssige placering af de valgte handlinger afhænger af revisors faglige vurdering, herunder vurdering af risikoen for væsentlige afvigelser fra kravene i ESEF-forordningen, uanset om disse skyldes besvigelser eller fejl. Handlingerne omfatter kontrol af, om årsrapporten er udarbejdet i XHTML-format.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 – 31.12.2024, med filnavnet SIG-2024-12-31-da.xhtml, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

København, den 25. marts 2025

BDO STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR-nr. 20 22 26 70

Mikkel Mauritzen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne 46621

Totalindkomstopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2024

Note	(DKK million)	2024	2023
	Lejeindtægter	12,2	12,4
12	Finansiering investeringsejendomme, netto	(4,2)	(3,9)
	Øvrige udgifter investeringsejendomme	(0,5)	(0,6)
7	Værdireguleringer investeringsejendomme	-	(0,9)
	Resultat af investeringsejendomme	7,5	7,0
	Kursregulering af obligationer	(1,9)	-
	Kursregulering af aktier	2,0	(2,4)
	Aktieudbytter	1,5	1,6
	Management fee mv.	(0,6)	(0,7)
	Renteindtægter	8,2	7,8
	Renteudgifter mv.	(1,4)	(1,2)
	Resultat af andre investeringer	7,8	5,1
	Investeringsresultat	15,3	12,1
3	Andre eksterne omkostninger	(0,8)	(0,9)
4	Personaleomkostninger	(2,7)	(2,5)
	Andre omkostninger og indtægter	-	(0,2)
	Resultat før skat	11,8	8,5
5	Skat af årets resultat	3,7	2,5
	Årets resultat	15,5	11,0
	Totalindkomst i alt	15,5	11,0
6	Resultat pr. aktie:		
	Resultat pr. aktie (EPS) a DKK 0,5	0,33	0,23
	Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D) a DKK 0,5	0,32	0,22

Balance pr. 31. december 2024 - Aktiver

Note	(DKK million)	2024	2023
7	Investeringsejendomme	164,2	164,2
8	Udskudt skat	24,9	21,1
		189,1	185,3
	Langfristede aktiver i alt	189,1	185,3
9	Andre investeringer og værdipapirer	115,4	109,3
	Andre tilgodehavender	1,7	1,5
	Likvide beholdninger	1,0	2,9
		118,1	113,7
	Kortfristede aktiver i alt	118,1	113,7
	Aktiver i alt	307,2	299,0

Balance pr. 31. december 2024 - Passiver

Note	(DKK million)	2024	2023
10	Egenkapital		
	Aktiekapital	23,5	26,8
	Overført resultat	170,5	160,9
		194,0	187,7
	Langfristede forpligtelser		
12	Kreditinstitutter	92,9	90,7
	Deposita	4,9	4,9
	Langfristede forpligtelser i alt	97,8	95,6
	Kortfristede forpligtelser		
12	Kreditinstitutter	12,9	12,9
	Andre gældsforpligtelser	2,5	2,8
	Kortfristede forpligtelser i alt	15,4	15,7
	Forpligtelser i alt	113,2	15,7
	Passiver i alt	307,2	299,0

Pengestrømsopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2024

Note	(mio. DKK)	2024	2023
	Årets resultat før skat	11,8	8,5
	Urealiserede kurstab	(0,1)	2,2
	Urealiserede værdireguleringer ejendomme	-	0,9
	Andre ikke-likvide driftsposter m.v.	0,3	0,2
	Betalt/modtaget selskabsskat	-	0,4
	Ændring i tilgodehavender	(0,2)	0,8
	Ændring i leverandørgæld og anden gæld	(0,2)	0,4
	Pengestrøm fra driftsaktivitet	11,6	13,4
	Køb af andre investeringer og værdipapirer	(74,8)	(74,1)
	Salg af andre investeringer og værdipapirer	68,7	69,5
	Pengestrøm til investeringsaktivitet	(6,1)	(4,6)
	Pengestrøm fra driften og efter investeringer	5,5	8,8
10	Køb og salg af egne aktier	(9,6)	(6,2)
	Afdrag og indfrielse af gæld til kreditinstitutter	2,2	(3,5)
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	(7,4)	(9,7)
	Pengestrøm i perioden	(1,9)	(0,9)
	Likvide beholdninger pr. 1.1.	2,9	3,8
	Likvide beholdninger pr. 31.12.	1,0	2,9

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

(mio. DKK)	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført Resultat	Total
Egenkapital pr. 1.1.2023	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 alt	-	10,1	(16,0)	(5,9)
Egenkapital pr. 31.12.2023	26,8	0,0	160,9	187,7
Årets resultat og totalindkomst	-	-	15,5	15,5
Warrantprogram	-	-	0,3	0,3
Kapitalnedsættelse	(3,3)	-	3,3	-
Køb af egne aktier	-	-	(9,5)	(9,5)
Transaktioner med kapitalejere i alt	(3,3)	-	(5,9)	(9,2)
Egenkapital pr. 31.12.2024	23,5	0,0	170,5	194,0

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 2024 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 25. marts 2025 behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 for Scandinavian Investment Group A/S. Årsrapporten forelægges til Scandinavian Investment Group A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 16. april 2025.

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 2024. Der er ingen nye standarder eller fortolkningsbidrag, som har påvirket indregning og måling i 2024 eller som forventes at påvirke Scandinavian Investment Group A/S fremadrettet.

Følgende nye standarder, ændringer og fortolkninger træder i kraft for første gang for perioder, der begynder 1. januar 2024 eller senere:

- Leverandørfinansieringsordninger (Ændringer til IAS 7 & IFRS 7)
- Leasingforpligtelse ved salg og tilbageleje (ændringer til IFRS 16)
- Klassificering af forpligtelser som kortfristede eller langfristede (ændringer til IAS 1)
- Langfristede forpligtelser med covenants (ændringer til IAS 1)

Der er en række standarder og fortolkningsbidrag, som er udstedt af International Accounting Standards Board, som er gældende i fremtidige regnskabsperioder, som koncernen har besluttet ikke at indføre før tid. De mest betydningsfulde af disse er:

- Manglende ombyttelighed (Ændring af IAS 21 Virkningerne af ændringer i valutakurser);
- Ændringer til klassificering og måling af finansielle instrumenter (ændringer til IFRS 9 Finansielle instrumenter og IFRS 7);
- Kontrakter, der henviser til naturafhængig elektricitet (ændringer til IFRS 9 og IFRS 7);
- IFRS 18 Præsentation og oplysning i årsregnskaber;
- IFRS 19 Datterselskaber uden offentlig ansvarlighed: Oplysninger.

Selskabet vurderer i øjeblikket effekten af disse nye regnskabsstandarder og ændringer.

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.

Segmentoplysninger

Ledelses- og rapporteringsmæssigt anses hele virksomheden for et segment.

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 renteomkostninger.

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 jendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsjendomme måles på købstidspunktet til kostpris med tillæg af købsomkostninger. Omkostninger, der tilfører en jendom 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 jendom sammenholdt med et markedsbaseret afkastkrav for den pågældende type jendom (niveau 3 i IFRS dagsværdihierarki).

Investeringsjendomme har, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse der finder sted, efterhånden som en investeringsjendom 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 nettorealisationstværdi.

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 nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 2024 fremførte skattemæssige underskud på DKK 676 mio., som kan fremføres uden tidsmæssige begrænsninger. Af disse underskud er skatteværdien af netto DKK 132 mio. (svarende til netto DKK 26,5 mio.) indregnet i årsregnskabet for 2024 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.

Investeringsejendomme:

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 2024 er dagsværdien målt ved sammenholdelse af det forventede driftsresultat i 2024, som vurderes at udtrykke en normaliseret indtjening, med et afkastkrav på 6,75 - 8,5 % (2023: 7,0 - 8,5%). Der har ikke været reguleret for særlige forhold i 2024, 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. 31.12.2024 har samlet set ikke resulteret i nogen dagsværdiregulering (2023: negativ regulering på DKK 0,9 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 dagsværdi-hierarkiet anvendes niveau 3, hvor væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata.

Note 3 – Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

<u>(DKK million)</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer:		
BDO		
Lovpligtig revision	0,1	0,1
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	-	-
Skatte- og momsmæssig rådgivning	-	-
Andre ydelser	-	-
	<u>0,1</u>	<u>0,1</u>

Der har ikke været afholdt honorarer til andre revisorer

De generalforsamlingsvalgte revisorer har ikke leveret andre ydelser end lovpligtig revision i 2023 og 2024.

Note 4 – Personaleomkostninger

<u>(DKK million)</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lønninger direktion	1,6	1,4
Bestyrelseshonorar	0,8	0,8
Warrants direktion	0,1	0,1
Warrants bestyrelse	0,2	0,2
	<u>2,7</u>	<u>2,5</u>
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 opsiger kontrakten. Der foreligger ingen change-of-control klausuler.

Warrant program 2024:

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 3.14.

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 førstkommande dag i det næste åbne handelsvindue. Warrants kan udelukkende afregnes i aktier.

Note 5 – Skat af årets resultat

<u>(DKK million)</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(0,1)	-
Udskudt skat	3,8	2,5
	<u>3,7</u>	<u>2,5</u>
Beregning af effektiv skatteprocent for samlede aktiviteter:		
Beregnet 22.0% skat af resultat før skat	2,6	1,9
Indregning af ikke-aktiverede skattemæssige underskud	(4,0)	(2,5)
Ikke skattepligtig indkomst	(2,3)	(1,9)
	<u>(3,7)</u>	<u>(2,5)</u>
Effektiv skatteprocent	<u>(31,4)%</u>	<u>(29,8)%</u>

Note 6 – Resultat pr. aktie

(DKK million)	2024	2023
Årets resultat	15,5	11,0
(1.000)		
Gennemsnitligt antal udstedte aktier	49.204	53.566
Gennemsnitligt antal egne aktier	(2.636)	(5.000)
Gennemsnitligt antal udstedte aktier	46.568	48.566
Gennemsnitlig udvandingseffekt på udestående warrants	1.573	2.511
Gennemsnitlig antal udvandet aktier udstedt	48.141	51.077
(DKK)		
Resultat pr. aktie (EPS) a DKK 0,5	0,33	0,23
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D) a DKK 0,5	0,32	0,22

Note 7 – Investeringsejendomme

(DKK million)	2024	2023
Kostpris 1. januar	153,8	153,8
Tilgang	-	-
Afgang	-	-
Kostpris 31. december	153,8	153,8
Værdireguleringer pr. 1. januar	10,4	11,3
Årets værdireguleringer	-	(0,9)
Værdireguleringer pr. 31. december	10,4	10,4
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	164,2	164,2

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)	2024	2023
Inden for 1 år fra balancedagen	11,5	11,3
Mellem 1 og 5 år fra balancedagen	38,5	36,5
Efter 5 år fra balancedagen	18,6	25,5
I alt	68,6	73,3

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

Note 8 – Udskudt skat

(DKK million)	2024	2023
Udskudt skat 1. januar	21,1	18,6
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	3,8	2,5
Udskudt skat 31. december	24,9	21,1
Består af:		
Midlertidige forskelle værdiregulering investeringsejendomme	(10,3)	(10,3)
Brug af kildeartsbegrænsede tab på ejendomme	10,3	10,3
Midlertidige forskelle afskrivninger investeringsejendomme	(18,3)	(15,6)
Skattemæssigt underskud henført til midlertidige forskelle på afskrivninger	11,0	9,4
Forventet anvendelse af skattemæssige underskud de kommende 3-7 år, jf. note 2	120,5	102,3
Midlertidige forskelle i alt	113,2	96,1
Indregnet udskudt skatteaktiver, 22%	24,9	21,1
Udskudte skatteaktiver, der ikke indregnes:		
Kildeartsbegrænsede tab på ejendomme, brutto	18,0	18,0
Heraf indregnet	(10,3)	(10,3)
Fremførte skattemæssige underskud, ingen tidsbegrænsning	676,1	685,2
Heraf indregnet	(131,5)	(111,7)
	552,3	581,2
Skatteværdi af ikke indregnede skatteaktiver 22%	121,5	127,9

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

Note 9 – Andre investeringer og værdipapirer

(DKK million)	2024	2023
Virksomhedsobligationer	64,6	70,1
Direkte og indirekte kapitalandele i børsnoterede aktier	50,8	39,2
Andre investeringer og værdipapirer i alt	115,4	109,3

Note 10 – Egenkapital

	Antal aktier	Udstedte aktier nom.værdi	Nominel værdi pr. aktie	
Aktier pr. 31. december 2024	47.022.205	26.783.249	0,50	
	Antal aktier		Nominel værdi (tDKK)	
	2024	2023	2024	2023
Egne aktier pr. 1. januar	4.854.063	5.712.475	2.427	2.856
Køb af egne aktier	3.084.466	5.125.112	1.542	2.563
Salg/annulering af egne aktier	-6.544.292	-5.983.524	-3.272	-2.992
Egne aktier pr. 31. december	1.394.237	4.854.063	697	2.427
Samlet købesum for egne aktier	9.551.168	15.384.556		
Samlet salgssum for egne aktier		9.154.393		
	% af selskabskapital			
	2024	2023		
Balance pr. 1. januar	9,1%	10,7%		
Køb af egne aktier	6,6%	9,6%		
Salg/annulering af egne aktier	-13,2%	-11,2%		
Egne aktier pr. 31. december	2,5%	9,1%		

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 46 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 70 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

<u>(DKK million)</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Kreditinstitutter 1. januar	103,6	107,1
Årets afdrag	2,2	(3,5)
Kreditinstitutter 31. december	105,8	103,6

Årets finansieringsudgifter på ejendomme kan specificeres således:

(DKK million)	2024	2023
Renter kreditinstitutter	4,2	3,9
	4,2	3,9

Finansielle instrumenter - kontraktlige pengestrømme og forfaldstidspunkt af disse:

(DKK million)	2024				
	Bogført værdi	Kontrakt- lige pengestr.	Forfald Indenfor 1 år	Forfald Indenfor 5 år	Forfald efter 5 år
Finansielle forpligtelser:					
Kreditinstitutter	94	115,7	20,6	26,5	89,2
Pantebreve i forbindelse med køb af ejendomme	11,8	13,3	5,3	6,1	7,2
Total	105,8	129,0	25,9	32,6	96,4

(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

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 2024 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 1 mio. ultimo 2024 (2023: DKK 3 mio.).

Bankindeståender er primært i danske kroner.

Kapitalforvaltning og kapitalgrundlag

Ved udgangen af 2024 udgjorde selskabets egenkapitalandel 63 % imod 63 % i 2023. 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 106 mio. i rentebærende gæld ved udgangen af 2024 (2023: DKK 104 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 2025. 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 2024, ville en ændring på +/-10% i aktie- og obligationskurser medføre en gevinst/tab for selskabet på DKK 12 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 2,4 mio.

NOK +/- DKK 1,2mio.

USD +/- DKK 0,8 mio.

EUR +/- DKK 4,5 mio.

Note 13 – Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser på balancedagen.

Note 14 – Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har givet pant med nominelt DKK 81,0 mio. i sine fire ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på DKK 164,2 mio. for lån, som er anvendt til at finansiere købene.

Selskabet har tillige givet pant med nominelt DKK 40 mio. i sin værdipapirportefølje med en regnskabsmæssig værdi på DKK 64,6 mio. 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 32,08 % og 24,15 % 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 warrantsprogram 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, hvilket honoreres med et særskilt tillæg til bestyrelseshonoraret på DKK 35.000 årligt.

Selskabet har ligeledes lavet en forvaltningsaftale med NCI Advisory via bestyrelsesmedlem Jørgen Beuchert som forvalter af selskabets långivning til industrivirksomheder. Der er i 2024 afholdt et management fee til NCI Advisory på t.DKK 640 (2023: t.DKK 685) og et resultatorienteret performancehonorar på t.DKK 0 (2023: t.DKK 0).

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 25. marts 2025 ikke indtruffet begivenheder, som vil påvirke den økonomiske og finansielle stilling i virksomheden. Selskabets udvandet indre værdi ultimo februar 2025 var 4,33 sammenholdt med 4,20 ved regnskabsårets udløb.