



HALVÅRSRAPPORT

1. HALVÅR 2021

Scandinavian Investment Group A/S

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

Indhold

3	Hoved- og nøgletal
4	Ledelsesberetning
8	Børsmeddelelser udsendt i 2021
9	Ledelsespåtegning
10	Totalindkomstopgørelse
11	Balance
13	Pengestrømsopgørelse
14	Egenkapitalopgørelse
15	Noter

Hoved- og nøgletal

mio. DKK	H1 2021	H1 2020	2020
Resultatopgørelse			
Investeringsresultat	20	2	16
Driftsomkostninger mv.	(2)	2	(2)
Skat af periodens resultat	7	10	10
Periodens resultat	25	14	26
Balancen			
Investeringsejendomme	119	55	83
Andre investeringer og værdipapirer	99	21	79
Aktiver i alt	247	141	179
Egenkapital	151	116	121
Pengestrøm fra driftsaktivitet	(2)	92	97
Pengestrøm til investeringsaktivitet	(36)	(75)	(149)
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	42	21	40
Periodens pengestrømme i alt	4	40	(6)
Nøgletal			
Egenkapitalforrentning (%)	18,5%	14,5%	23,0%
Gennemsnitlige antal medarbejdere	1	1	1
Aktierelaterede nøgletal:			
Indre værdi pr aktie ultimo, DKK	3,03	2,27	2,42
Indre værdi pr aktie ultimo (udvandet), DKK	2,77	2,25	2,26
Aktiekurs ultimo perioden, DKK	2,30	1,54	1,85
Aktiekurs/indre værdi ultimo	0,76	0,68	0,77
Aktiekurs/indre værdi (udvandet) ultimo	0,83	0,69	0,82
Gnms. antal udestående aktier (i 1.000 stk.)	49.755	51.264	49.835
Gnms. antal udestående aktier (udvandet) (i 1.000 stk.)	54.395	51.688	53.256
Pengestrøm fra driftsaktivitet pr aktie, DKK	-0,03	1,80	1,95
Pengestrøm fra driftsaktivitet pr aktie (udvandet), DKK	-0,03	1,78	1,83
Resultat pr aktie	0,50	0,28	0,51
Resultat pr. aktie (udvandet)	0,46	0,28	0,48
Soliditet ultimo, %	61,0%	82,5%	67,2%

For nøgletsdefinitioner henvises til seneste årsrapport.

Ledelsesberetning

Performance highlights

Resultat efter skat for perioden 1. januar til 30. juni 2021 udgjorde DKK 25,0 mio.

Resultatet er påvirket positivt af en stærk performance fra både ejendomme, kreditobligationer og kapitalandele samt en yderligere aktivering af DKK 7,5 mio. i udskudt skat.

Efter indregningen af skatteaktivet udgør det indregnede skatteaktiv DKK 17,5 mio. kr. og ledelsen forventer at det indregnede skatteaktiv kan realiseres inden for de kommende 3-5 år.

Selskabet egenkapital pr. 30. juni 2021 udgør DKK 151 mio. svarende til en indre værdi pr. aktie på DKK 3,03 og udvandet indre værdi pr. aktie på DKK 2,77.

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

Udvalgte hoved- og nøgletal:

DKK mio.	halvår 2021	halvår 2020	Helår 2020
Resultat efter skat	25	14	26
Egenkapital	151	116	121
Balance	247	141	179
Egenkapitalforrentning	18,5%	14,5%	23,0%
Selskabets solvens	61,0%	82,5%	67,2%

Selskabets strategi:

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

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

Selskabet har i tillæg hertil via sine vedtægter mulighed for at øge sin balance via emissioner, og dermed få en større investerbar kritisk masse i selskabet/lavere omkostningsprocent, hvilket også er en del af selskabets fremadrettede strategi, når der gradvist bliver fuldt investeret.

Udvikling indenfor aktivgrupperne:

Ejendomme:

Selskabet har pr. 18. maj 2021 erhvervet 5 boksejendomme for i alt DKK 36 mio. i Anelystparken i Tilst med et samlet butiksareal på 2.769 m². Alle butikkerne er udlejet til gode lejere med 2-4 års kontrakter, og bidrager årligt med en leje på DKK 2,7 mio. Ejendommen er finansieret via et 60% fastforrentet realkreditlån hvilket medfører en forrentning af egenkapitalen på ca. 17%.

Selskabets to andre ejendomme som blev købt i 2020 på hhv. Fabriksvej 2+3 i Viborg samt Hvidkærvej 52 i Odense forløber begge planmæssigt.

Selskabet har investeret DKK 119 mio. i de 3 ejendomme svarende til 48% af selskabets samlede balance.

Kapitalandele:

Selskabet har i første halvår frasolgt ejerskab i to selskaber med stor fortjeneste og tilkøbt ejerskab i yderligere tre selskaber, således at selskabet ejer kapitalandele i fire børsnoterede selskaber samt i et unoteret selskab. Selskabet ejer i alt kapitalandele for DKK 21 mio. svarende 9% af den samlede balance.

Kreditobligationer:

Selskabet har samlet ydet lån til 15 forskellige selskaber fordelt på forskellige lande/industrier for i alt DKK 77 mio. svarende til 31% af selskabets balance.

Selskabet offentliggør af konkurrencemæssige hensyn ikke sine specifikke investeringer indenfor kapitalandele eller kreditobligationer.

Hensatte forpligtelser

Ifm. salget af den danske aktivitet pr. 31. december 2019 gav selskabet en garanti overfor sælger om at man i en periode på 18 måneder ikke måtte udlodde udbytte, så selskabets egenkapital kom under DKK 25,5 mio. Denne garanti er udløbet pr. 30. juni 2021 og bortfalder derfor.

Covid-19

Covid-19 har medført meget volatilitet indenfor de finansielle markeder de seneste 18 måneder samt en klar opdeling af selskabernes fordele og ulemper ved pandemien. Selskabet har analyseret at Covid risiciene er acceptable for alle selskabets porteføljeselskaber.

Selskabet har i hele perioden ikke benyttet sig af nogle af regeringens støtteordninger.

Egne aktier

Som led i selskabets dividendepolitik har selskabet af flere omgange i 2021 igangsat forskellige aktietilbagekøbsprogrammer og samlet tilbagekøbt 13.064 stk. aktier. Derudover har selskabet solgt 3.639.591 aktier af sin egenbeholdning til dækning af warrantprogram af 2018.

Pr. 30. juni 2021 ejer selskabet 2.938.625 egne aktier, svarende til 5,49% af selskabets aktiekapital. Det samlede antal aktier i virksomheden er i alt 53.566.497 aktier inklusive egne aktier.

Forventninger til 2021

Selskabets målsætning er fortsat at forrente egenkapitalen med 10-15% årligt baseret på selskabets investeringer i ejendomme, obligationer og kapitalandele. Afkastet vil variere både inden for året og over en årrække, da der vil være udsving i selskabernes værdi samt årlige reguleringer på ejendommene.

Selskabet har fået en god start på 2021 og leveret en egenkapitalforrentning på 18% i første halvår af 2021.

Efterfølgende begivenheder

Der er indtil delårsrapportens aflæggelse den 17. august 2021 ikke indtruffet begivenheder, som vil påvirke den økonomiske og finansielle stilling i delårsrapporten.

Udsagn om fremtiden

De forventninger til fremtiden, der er omtalt i denne delårsrapport, herunder forventningen til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder ifm. at selskabet er afhængige af en række faktorer som fx Covid-19 samt globale økonomiske forhold, herunder kreditmarkeds-, rente- og valutakursudviklingen. Dermed kan den faktiske udvikling og det faktiske resultat adskille sig markant fra forventningerne i delårsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis mv.

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

Delårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapporten for 2020 og som er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards, som godkendt af EU og indeholder ikke usædvanlige usikkerheder ved indregning og måling.

Delårsrapporten er ikke revideret og der er ikke foretaget review.

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

Børsmeddelelser udsendt i 2021

9. marts 1/2021	Storaktionærmeddelelse
17. marts 2/2021	Meddelelse om årsresultat samt Årsrapport for 2020
17. marts 3/2021	Tilbagekøb af egne aktier samt Accept af salg aktier
18. marts 4/2021	Udnyttelse af warrant
19. marts 5/2021	Ledende medarbejderes transaktioner
23. marts 6/2021	Indkaldelse til ordinær generalforsamling, Blanket til bestilling af adgangskort, Brevstemme, Fuldmagt til generalforsamling samt Vederlagspolitik
29. marts 7/2021	Resultat af aktietilbagekøb
29. marts 8/2021	Udnyttelse af warrant, Insiders handler Michael Hove samt Insiders handler Jakob Have
29. marts 9/2021	Storaktionærmeddelelse
29. marts 10/2021	Storaktionærmeddelelse
15. april 11/2021	Referat fra ordinær generalforsamling
18. maj 12/2021	Periodemeddelelse 1. januar - 31. marts 2021
18. maj 13/2021	Selskabsmeddelelse om tilbagekøb af egne aktier
28. maj 14/2021	Resultat af aktietilbagekøb

Alle meddelelser samt finanskalender 2021 er tilgængelige på selskabets hjemmeside www.sca-inv-group.dk/investor

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for 2021 for perioden 1. januar – 30. juni 2021 for Scandinavian Investment Group A/S.

Delårsregnskabet, der ikke er revideret eller reviewet af selskabets revisor, aflægges i overensstemmelse med IAS 34 Præsentation af delårsregnskaber som godkendt af EU og danske krav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2021.

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

Herlev, den 17. august 2021

Direktion:

Michael Hove

Adm. direktør

Bestyrelse:

Søren Dal Thomsen

Bestyrelsesformand

Steen Sandgaard

Bestyrelsesmedlem

Jørgen Beuchert

Bestyrelsesmedlem

Jakob Have

Bestyrelsesmedlem

Thomas Hjort Winther

Bestyrelsesmedlem

Totalindkomstopgørelse for perioden 1. januar - 30. juni

Note (DKK million)	Halvår		Helår
	2021	2020	2020
Lejeindtægter	3,1	1,1	3,5
Finansieringsudgifter investeringsejendomme	(0,6)	-	(0,4)
Resultat af investeringsejendomme	2,5	1,1	3,1
Kursregulering af obligationer	5,4	1,4	4,8
Kursregulering af aktier	10,9	0,1	8,7
Aktieudbytter	0,2	-	0,3
Management fee mv.	(1,3)	(0,1)	(0,9)
Renteindtægter	2,7	0,1	1,0
Renteudgifter mv.	(0,4)	(0,3)	(0,6)
Resultat af andre investeringer	17,5	1,2	13,3
Investeringsresultat	20,0	2,3	16,4
Andre eksterne omkostninger	(0,5)	(0,2)	(0,9)
Personaleomkostninger	(1,1)	(1,1)	(2,4)
Andre indtægter	-	3,3	2,7
Resultat før skat	18,4	4,3	15,8
Skat af årets resultat	6,6	10,0	9,8
Periodens resultat	25,0	14,3	25,6
Resultat pr. aktie			
Resultat pr. aktie (EPS) a DKK 0,5	0,50	0,28	0,51
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D) a DKK 0,5	0,46	0,28	0,48

Balance pr. 30. juni - Aktiver

Note (DKK million)	Halvår		Helår
	2021	2020	2020
1 Investeringsejendomme	119,4	55,2	83,1
Udskudt skat	17,5	10,0	10,0
	136,9	65,2	93,1
Langfristede aktiver i alt	136,9	65,2	93,1
Andre investeringer og værdipapirer	98,5	20,9	79,1
Andre tilgodehavender	0,8	1,6	0,2
Likvide beholdninger	11,1	53,2	6,8
	110,4	75,7	86,1
Kortfristede aktiver i alt	110,4	75,7	86,1
Aktiver i alt	247,3	140,9	179,2

Balance pr. 30. juni - Passiver

Note (DKK million)	Halvår		Helår
	2021	2020	2020
Egenkapital			
Aktiekapital	26,8	26,8	26,8
Andre reserver	(2,8)	(1,2)	(8,2)
Reserve for valutakursregulering	(0,2)	(0,2)	(0,2)
Overført resultat	127,1	90,8	102,1
	150,9	116,2	120,5
Langfristede forpligtelser			
Kreditinstitutter	72,3	-	35,3
Langfristede forpligtelser i alt	72,3	-	35,3
Kortfristede forpligtelser			
Kreditinstitutter	18,2	21,4	18,0
Skyldig selskabsskat	1,0	-	0,1
Andre gældsforpligtelser	4,9	3,3	5,3
	24,1	24,7	23,4
Kortfristede forpligtelser i alt	24,1	24,7	23,4
Passiver i alt	247,3	140,9	179,2

Pengestrømsopgørelse for perioden 1. januar - 30. juni

Note	(mio. DKK)	Halvår		Helår
		2021	2020	2020
	Årets resultat før skat	18,4	4,3	15,8
	Urealiserede kursgevinster	(19,2)	(0,1)	(13,8)
	Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.	0,2	(3,0)	3,1
	Betalt selskabsskat	-	-	(0,1)
	Ændring i driftskapital	(1,0)	92,7	92,3
	Pengestrøm fra driftsaktivitet	(1,6)	93,9	97,3
	Køb af investeringsejendomme	(36,3)	(55,2)	(78,1)
	Køb og salg af andre investeringer og værdipapirer	(0,2)	(19,5)	(65,9)
	Pengestrøm til investeringsaktivitet	(36,5)	(74,7)	(144,0)
	Pengestrøm fra driften og efter investeringer	(38,1)	19,2	(46,7)
	Køb og salg af egne aktier	5,2	(0,6)	(8,0)
	Optagelse af gæld til kreditinstitutter	37,2	21,4	70,4
	Afdrag og indfrielse af gæld til kreditinstitutter	-	-	(22,1)
	Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	42,4	20,8	40,3
	Pengestrøm i perioden	4,3	40,0	(6,4)
	Likvide beholdninger primo	6,8	13,2	13,2
	Likvide beholdninger ultimo	11,1	53,2	6,8

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni

(mio. DKK)	Aktie- kapital	Andre reserver	Reserve for valuta- kurs regule- ringer	Overført Resultat	Total
Egenkapital pr. 1.1.2021	26,8	(8,2)	(0,2)	102,1	120,5
Totalindkomst i alt	-	-	-	25,0	25,0
Køb og salg af egne aktier		5,4			5,4
Transaktioner med kapitalejere i alt	-	5,4	-	-	5,4
Egenkapital pr. 30.06.2021	26,8	(2,8)	(0,2)	127,1	150,9

Note 1 – Investerings ejendomme

Måling til dagsværdi foretages 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. Dagsværdiberegning foretages 1 gang årligt i forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten. Der henvises til note 2 i seneste årsrapport.

Selskabet har i første halvår erhvervet en ejendom i Tilst for i alt DKK 36 mio.

Selskabet har ikke afhændet ejendomme i perioden.

Note 2 – Kategorier af finansielle aktiver og forpligtelser

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

Niveau 1: Markedsværdi på et velfungerende marked for identiske aktiver eller forpligtelser. Metoden anvendes på koncernens børsnoterede værdipapirer DKK 14 mio.

Niveau 2: Andre input end noterede priser, som er observerbare for aktivet eller forpligtelsen, enten direkte i markedet eller indirekte. Metoden anvendes på koncernens kreditobligationer og ikke børsnoterede værdipapirer DKK 85 mio.

Niveau 3: Værdiansættelsesmetoden, hvor væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdato. Metoden anvendes på koncernens investerings ejendomme DKK 119 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 3 – Eventualforpligtelser og hensatte forpligtelser

I forbindelse med gennemførslen af transaktionen omhandlende frasalg af den danske aktivitet pr. 31.12.2019, blev den samlede købesum for nettoaktiverne estimeret til DKK 101,8 mio.

Koncernen har afgivet garantier og indeståelser til køber om forhold som er sædvanlige for en transaktion af denne art og størrelse. Ansvar er maksimeret til 25% af købesummen svarende til DKK 25,5 mio.

Det blev endvidere aftalt, at koncernen i en periode på 18 måneder efter closing skal afstå fra at udlodde udbytte i et omfang, som vil bringe egenkapitalen under DKK 25,5 mio. Denne garanti er nu udløbet pr. 30.06.2021 og frafalder derfor.

Selskabet er part i to igangværende retssager i Frankrig. Det er ledelsens opfattelse, at udfaldet af disse retssager ikke yderligere vil påvirke selskabets finansielle stilling udover de tilgodehavender og forpligtelser, der er indregnet i balancen pr. 30.06.2021.