



# SILKEBORG

## SILKEBORG IF INVEST A/S

FORMAT OVER FODBOLD

DANISH CHAMPIONS 1994

CUP WINNERS 2001

SØHOLTHUSET ANSVEJ 110

BOX 11 DK-8600 SILKEBORG

TLF +45 86 80 44 77 FAX +45 86 80 46 47

CVR-NR. 70 85 49 10 WWW.SILKEBORGIFINVEST.DK

OMX Nordic Exchange Copenhagen

Silkeborg, den 30. maj 2008  
**Fondsbørsmeddelelse nr. 14 / 2008**

### **Vedr.: Meddelelse om forventninger, herunder udvidelse af forretningsområder.**

Silkeborg IF Invest A/S skal herved oplyse, at der dags dato er indgået aftale om

- erhvervelse af ejendomskomplekset Papirfabrikken, Silkeborg ved overtagelse af den samlede kapital i K/S Papirfabrikken med økonomisk virkning fra den 1. april 2008.
- generhvervelse af de samlede juridiske transferrettigheder ved spillersalg, ved overtagelse af den samlede aktiekapital i Investeringselskabet af 21. december 2001 A/S.

Ovennævnte køb er betinget af, at den i fondsbørsmeddelelse nr. 7 omtalte kapitaludvidelse i selskabet gennemføres. På selskabets ekstraordinære generalforsamling d. 22. april 2008 fik bestyrelsen bemyndigelse til at gennemføre en sådan. Det er fortsat selskabets forventning, at kapitaludvidelsen bliver gennemført inden udgangen af 2. kvartal 2008.

#### **K/S Papirfabrikken**

Silkeborg IF Invest A/S har ved den betingede aftale erhvervet ejendomskomplekset Papirfabrikken, Silkeborg ved overtagelse af den samlede kapital i K/S Papirfabrikken. Ejendomskomplekset er erhvervet for nominelt 459,7 mio.kr. Den kontantomregnede købesum andrager ca. 456 mio.kr., hvilket svarer til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 16.300 kr. og en startnettoforrentning på ca. 5% af ejendommens anskaffelsessum. Erhvervelsen sker på følgende betingelser:

- Købesum:** Den nominelle købesum på 459,7 mio.kr. betales ved at nettogældsforpligtelser i K/S Papirfabrikken på 319,7 mio.kr., hvoraf 38 mio.kr. er forbeholdt udlodning til sælgerne overtages, hvorfor overdragelsessummen for kapitalen i K/S Papirfabrikken andrager 140 mio.kr. Købesummen forfalder til betaling når kapitalforhøjelsen er gennemført, dog tidligst den 30. juni 2008 men senest den 31. august 2008.
- Overtagelsesdag:** Økonomisk virkning fra den 1. april 2008
- Betingelser:** Eneste forudsætning i overdragelsesaftalen er, at der gennemføres en kapitalforhøjelse i Silkeborg IF Invest A/S på minimum 150 mio.kr.
- Finansiering:** Ved indgåelse af aftalen er der overtaget realkreditbelåning med 203,5 mio.kr. som er opdelt således:
- 94,9 mio.kr. variabelt forrentet flexlån hvor ny rente skal fastsættes den 31. december 2008. Renten andrager pt. 5,1% inkl. bidrag. Af flexlånene har 3/4 en restløbetid dags dato på 15,5 år med de første 5,5 år som afdragsfrie. De resterende flexlån (1/4) har en restløbetid dags dato på 17 år. Lånene afdrages på annuitetsbasis. Lånene forventes bibeholdt.
  - 32,2 mio.kr. fastforrentede 5% obligationslån med resterende løbetid dags dato på 18 år, som afvikles på annuitetsbasis. Rente inkl. bidrag og amortisering andrager 5,8%. Lånene forventes bibeholdt.

HOVEDSPONSORER



# SILKEBORG

## SILKEBORG IF INVEST A/S

FORMAT OVER FODBOLD

DANISH CHAMPIONS 1994

CUP WINNERS 2001

SØHOLTHUSET    ANSVEJ 110

BOX 11    DK-8600 SILKEBORG

TLF +45 86 80 44 77    FAX +45 86 80 46 47

CVR-NR. 70 85 49 10    WWW.SILKEBORGIFINVEST.DK

- 76,4 mio.kr. er fastforrentede 6% obligationslån med resterende løbetid pr. dags dato på 29 år hvor de første 9 år er afdragsfrie. Lånene afdrages herefter på annuitetsbasis. Rente inkl. bidrag og amortisering andrager 6,5%. Lånene forventes jf. nedenfor omlagt til anden lånetype efter dags dato.

Der er tillige modtaget tilsagn om yderligere realkreditbelåning på 108 mio.kr. (efter fradrag af låneomkostninger). I forbindelse med låneoptagelsen af de 108 mio.kr. forventes 6% obligationslån med restgæld på 76,4 mio.kr., jf. ovenfor, desuden omlagt. Nye lån på i alt 184,4 mio.kr. forventes optaget som 5 årig flexlån med næste rentetilpasning i 2013. Der forventes en rente på 5,4% inkl. bidrag og 5,5% inkl. amortiseringstillæg. Lånene forventes optaget som 30 årige annuitetslån med afdragsfri periode på 10 år.

Realkreditlånene er optaget på sædvanlige vilkår for denne type lån. Herudover er der modtaget tilsagn om, at den del, der pt. afvikles på annuitetsbasis, kan få ændrede lånevilkår, så disse lån ligeledes bliver afdragsfrie i 10 år.

Pt. er Silkeborg Kommune i gang med udarbejdelsen af en ny lokalplan for Papirfabrikken. Heri er indeholdt muligheden for at udvide bebyggelsen med ca. 15.000 kvadratmeter. Det er Selskabets vurdering, at lokalplanen kan forventes godkendt om ca. 1 år. Det er bl. a. som følge heraf Selskabets opfattelse, at ejendomskomplekset i K/S Papirfabrikken indeholder et væsentligt udviklingspotentiale.

### Investeringselskabet af 21. december 2001 A/S

Silkeborg IF Invest A/S har tidligere indgået aftale med Investeringselskabet af 21. december 2001 A/S om overdragelse af rettigheder til 50% af de fremtidige transferindtægter ved salg af nuværende og kommende kontraktspillere til andre klubber i perioden indtil frem til den 28. december 2018.

Silkeborg IF Invest A/S har ved den betingede aftale generhvervet de fulde transferrettigheder i form af overtagelse af den samlede aktiekapital i Investeringselskabet af 21. december 2001 A/S. Købet sker på følgende betingelser:

Købesum: Silkeborg IF Invest A/S betaler 4.715 t.kr. svarende til parikurs af den samlede aktiekapital i Investeringselskabet af 21. december 2001 A/S.

Overtagelsesdag: Den 30. juni 2008.

Betingelser: Eneste forudsætning i overdragelsesaftalen er, at Silkeborg IF Invest A/S inden den 30. juni 2008 gennemfører en kapitalforhøjelse på min. 150 mio.kr.

Selskabets regnskabsmæssige gæld til Investeringselskabet af 21. december 2001 A/S, opgjort efter IFRS regnskabsbestemmelserne, bliver pr. overtagelsesdagen indfriet og erstattet med de i Investeringselskabet af 21. december 2001 A/S tilhørende kreditfaciliteter på ca. 8,5 mio.kr.

### IFRS

I forlængelse af ovenstående erhvervelser er selskabet forpligtet til fremadrettet at aflægge dets årsrapporter efter International Financial Reporting Standards, som godkendt af EU (IFRS). I overensstemmelse med IFRS vil selskabets aftale med Investeringselskabet af 21. december 2001 A/S blive indregnet som en gældsforpligtelse. Primært på grund af denne ændring vil selskabets regnskabsmæssige egenkapital pr. 31.12.2007 efter IFRS andrage 7,5 mio.kr. uden indregning af udskudt skatteaktiv pr. 31.12.2007 på 7,5 mio.kr.

HOVEDSPONSORER

 JYSKE BANK  JYSKE FINANS  SILKEBORG DATA



# SILKEBORG

## SILKEBORG IF INVEST A/S

FORMAT OVER FODBOLD

DANISH CHAMPIONS 1994

CUP WINNERS 2001

SØHOLTHUSET    ANSVEJ 110

BOX 11    DK-8600 SILKEBORG

TLF +45 86 80 44 77    FAX +45 86 80 46 47

CVR-NR. 70 85 49 10    WWW.SILKEBORGIFINVEST.DK

### Forventninger til 2008 og 2009

I konsekvens af ovenstående erhvervelser, en afklaring af at selskabet i den kommende sæson spiller i Viasat Divisionen, en positiv forventning om gennemførelse af kapitaludvidelsen i selskabet og dermed fremadrettet indregning af skatteaktiv i 2008 samt en omlægning af regnskabsaflæggelsen til fremadrettet at skulle ske efter International Financial Reporting Standards (IFRS), kan selskabet meddele følgende forventninger ud til regnskabsårene 2008 og 2009:

- Regnskabsåret 2008

Det er selskabets forventning, at selskabet før evt. dagsværdiregulering af investeringsejendomme vil realisere et underskud før skat på 4 – 5 mio.kr. og et overskud efter skat på 3,75 – 4,5 mio.kr.

Såfremt kapitalforhøjelsen bliver på det maksimale beløb på 200 mio.kr. forbedres ovenstående forventninger for 2008 med 1 – 1,5 mio.kr. før skat.

- Regnskabsåret 2009

Det er selskabets forventning, at selskabet før evt. dagsværdiregulering af investeringsejendomme vil realisere et overskud før skat på 0 – 1 mio.kr.

Såfremt kapitalforhøjelsen bliver på det maksimale beløb på 200 mio.kr. forbedres ovenstående forventninger for 2009 med 2 – 3 mio.kr. før skat.

Spørgsmål vedrørende denne meddelelse kan rettes til adm. direktør Kent Madsen på telefon 2146 7355.

Med venlig hilsen

**Silkeborg IF Invest A/S**

Kent Madsen  
Adm. direktør

Claus Christensen  
Økonomidirektør

HOVEDSPONSORER