



FORMAT – OVERSKUD – VILJE

SILKEBORG IF INVEST A/S

Ansvej 104, 8600 Silkeborg
CVR-NR. 7085 4910

DELÅRSRAPPORT

(01.01.2017 – 30.06.2017)

Fondsbørsmeddelelse nr. 11 / 2017

af 30. august 2017

Godkendt på selskabets bestyrelsesmøde den 30. august 2017

Henrik H. Lyhne
Bestyrelsesformand

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Hoved- og nøgletal for koncernen	4
Ledelsesberetning.....	5
Totalindkomstopgørelse	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse	10
Pengestrømsopgørelse	11
Noter	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Silkeborg IF Invest A/S Ansvej 104 8600 Silkeborg
	Telefon: 86 80 44 77 Telefax: 86 80 46 47 Hjemmeside: www.silkeborgif.com E-mail: sif@silkeborgif.com
	CVR-nr.: 70 85 49 10 Stiftet: 21. april 1982 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henrik Hedegård Lyhne, formand Poul Konrad Beck, næstformand Jesper Svenningsen Søren Lysholt Hansen Erik Isager
Direktion	Kent Villadsen Madsen, CEO Claus Kjær Agerskov Christensen, CFO
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Papirfabrikken 26 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden fra den 1. januar 2017 til den 30. juni 2017 for Silkeborg IF Invest A/S.

Delårsrapporten, der ikke er revideret eller gennemgået af koncernens revisor, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34, "Præsentation af delårsregnskaber", som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. d. 30. juni 2017 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme i perioden fra d. 1. januar 2017 til d. 30. juni 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultater og den finansielle stilling som helhed samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står overfor.

Silkeborg, den 30. august 2017.

Direktion:

Kent Villadsen Madsen
CEO

Claus Kjær Agerskov Christensen
CFO

Bestyrelse:

Henrik Hedegård Lyhne
Formand

Poul Konrad Beck
Næstformand

Jesper Svenningsen

Søren Lysholt Hansen

Erik Isager

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

<i>(alle tal i t. kr.)</i>	1. halvår 2017 t.kr.	1. halvår 2016 t.kr.	Årsrapport 2016 t.kr.
Hovedtal			
Nettoomsætning	35.483	26.731	61.183
Resultat af transferaktivitet	1.088	-5	943
Resultat af primær drift (EBIT)	6.878	4.093	12.981
Resultat af finansielle poster	-27.381	-6.150	-12.784
Dagsværdiregulering	30.150	0	3.469
Periodens resultat før skat	9.647	-2.057	3.666
Periodens resultat	9.647	-2.057	3.666
<hr/>			
Investeringsejendomme	438.293	481.416	484.886
Andre langfristede aktiver	168.618	1.939	55.117
Kortfristede aktiver	10.598	25.545	22.980
Aktiver i alt	617.510	508.901	562.982
Aktiekapital	99.016	99.016	99.016
Egenkapital	171.747	156.377	162.099
Langfristede forpligtelser	348.227	297.422	340.020
Kortfristede forpligtelser	97.536	55.102	60.863
Passiver i alt	617.510	508.901	562.982
<hr/>			
Ikke indregnet udskudt skatteaktiv	7.267	8.069	6.734
<hr/>			
Pengestrøm fra driften	-2.555	-3.431	52.147
Pengestrøm fra investering, netto	-7.904	2.364	-44.040
Pengestrøm fra finansiering	-4.999	4.317	-7.309
Pengestrøm i alt	-15.458	3.250	798
<hr/>			
Heraf investering i materielle aktiver (inkl. investeringsejendomme)	-26.418	-36	-55.601
<hr/>			
Nøgletal			
Overskudsgrad (EBIT-margin)	19%	15%	21%
Afkast af investeret kapital (ROIC)	1%	1%	3%
Egenkapitalforrentning (ROE)	6%	-1%	2%
Aktiver/Egenkapital	3,6	3,3	3,5
Indre værdi pr. aktie (kr.)	17,4	15,8	16,4
Børskurs pr. aktie (kr.)	13,70	6,40	9,75

LEDELSESBERETNING

Det økonomiske

Der er i første halvår 2017 realiseret et overskud før skat på 9.647 t.kr. mod et underskud før skat på 2.057 t.kr. i første halvår 2016. Selskabets ledelse betragter periodens resultat som tilfredsstillende, og svarende til forventningerne.

Selskabets fodboldforretning er fortsat underskudsgivende - i første halvår af 2017 er der således et underskud på 4,3 mio. kr. mod et underskud på 9,1 mio. kr. for samme periode sidste år, en udvikling ledelsen finder tilfredsstillende. Fremgangen i forhold til sidste år kan henføres til klubbens repræsentation i ALKA Superligaen i foråret 2017. Underskuddet opvejes til fulde af selskabets investeringsejendomme, hvor der er realiseret et overskud på 15,6 mio. kr. mod et overskud på 7,1 mio. kr. Udviklingen i selskabets investeringsejendomme betragtes isoleret set som meget tilfredsstillende.

Selskabet har i første halvår realiseret en omsætning på 35,5 mio. kr., hvilket er en stigning på 8,8 mio. kr. i forhold til første halvår 2016. Stigningen kan, som følge af tilbagevenden tilstedeværelse i ALKA Superligaen, overvejende henføres til dels en stigning i entre- og tv-indtægter på 6,1 mio. kr. og dels en stigning i sponsor- og samarbejdsaftaler på 1,4 mio.kr.

Selskabets omkostninger og afskrivninger udgør i 1. halvår 2017 29,7 mio. kr., hvilket er en stigning på 7,1 mio. kr. Stigningen knytter sig overvejende til selskabets aktiviteter i ALKA Superligaen, idet personaleomkostninger stiger med 2,7 mio. kr. og de eksterne omkostninger stiger med 4,0 mio. kr.

Selskabets resultat af transferaktivitet udgør 1.088 t.kr. mod -5 t.kr. sidste halvår. Selskabets transferindtægter knytter sig overvejende til modtagne performance betalinger vedr. selskabets tidligere salg af Kasper Dolberg til AJAX Amsterdam.

Udviklingen i selskabets ejendomsaktiviteter følger ledelsens økonomiske forventninger og der er noteret en beskeden fremgang i lejeindtægterne på 0,3 mio. kr. i forhold til første halvår 2016.

Selskabets ledelse vurderer løbende på selskabets renterisiko i forhold til de samlede indtjeningsmuligheder på de finansielle markeder og under fortsat hensyntagen til en vis spredning i låneprofil. Selskabet valgte i perioden at omlægge den hidtidige såvel bank- som realkreditbelåning på trods af et større kurstab, inkl. omkostninger, i niv. 20 mio. kr. som følge af før tidsindfrielse målt i forhold til den aktuelle dagsværdi. Transaktionen medførte dels en langsigtet rentesikring på 2/3 af realkreditbelåningen, og dels en fremadrettet markant forbedret driftsindtjening i niv. 3,5 mio. kr. årligt. Foruden at kurstabet blev 100% afdækket i den nye bankfinansiering, medvirkede den nye finansieringsaftale, at selskabets likviditetsberedskab blev styrket.

Selskabet oplyste den 14. februar 2017, at der var indgået en købsaftale indgået mellem den af selskabet helejede dattervirksomhed K/S Papirfabrikken og Aberdeen European Residential Opportunities Fund om et muligt salg af byggeretter til opførelse af et højhus på Papirfabrikken, Silkeborg. Købsaftalen var, betinget af, at en række nødvendige dispensationer til lokalplanen imødekommes. Den 22. juni 2017 blev selskabet, af Silkeborg Kommune orienteret om, at alle nødvendige dispensationer kan gives. Nettoeffekten af transaktionen, der udover forhold der knytter sig til selskabet frasalgs af byggeretter til opførelse af "Papirtårnet" også omfatter pligten til opførelsen af et nyt p-hus på Papirfabrikken, netto er i niv. 30 mio. kr.

I forbindelse med selskabets køb af Hotel Papirfabrikken A/S, er der foretaget en overførsel på -76.970 t.kr. fra investeringsejendomme, idet bygningen, hvorfra Hotel Papirfabrikken drives, pr. overtagelsestidspunktet ikke betragtes som investeringsejendom, men som en domicilejendom opført under materielle aktiver.

Ledelsens vurdering af behov for en eventuel regulering af dagsværdien for investeringsejendommene sker på baggrund af dagsværdien pr. 31. december 2016, samt en vurdering af efterfølgende udvikling i lejeniveauet og afkastkravet, herunder sammenholdt med udviklingen i markedet. Der er i perioden ikke foretaget værdiregulering af selskabets investeringsejendomme udover forhold der knytter sig til selskabets frasalgs af byggeretter til opførelse af "Papirtårnet" og i sammenhæng med opførelsen af et nyt p-hus på Papirfabrikken svarende til 30.150 t.kr.

På baggrund af disse forhold og af udlejningssituationen er det ledelsens vurdering, at dagsværdien ikke er væsentligt ændret i forhold til seneste årsrapport, hvorfor der ikke er foretaget en regulering heraf pr. 30. juni 2017. Det er ledelsens vurdering, at den bogførte værdi af investeringsejendommene svarer til dagsværdien.

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendomme udgør pr. 30. juni 2017 438,3 mio. kr. mod 484,9 mio. kr. pr. 31. december 2016. Værdien er i perioden påvirket med 227 t.kr. i forbindelse med en mindre tilgang samt de overfor nævnte transaktioner (hhv. -76.970 t.kr. vedr. Hotel Papirfabrikken A/S og netto 30.150 t.kr. vedr. frasalgs af byggeretter).

Der er ikke udgiftsført skat af periodens resultat, og selskabets aktiverede skatteaktiv udgør 0 mio. kr. Der er i 2017 anvendt fremførbart underskud med en samlet skatteværdi på 2.122 t.kr., og selskabet har således pr. 30. juni 2017 et potentielt skatteaktiv på 7.267 t.kr.

Balancesummen pr. 30.06.2017 udgør 617,5 mio. kr., mod 508,9 mio. kr. pr. 30.06.2016. Stigningen kan overvejende henføres til dels forudbetalinger vedr. opførelsen af JYSK park og dels regulering vedr. selskabets frasalgs af byggeretter.

Egenkapitalen pr. 30.06.2017 udgør 171,7 mio. kr., mod 156,4 mio. kr. pr. 30.06.2016.

Det er uændret ledelsens fokus, at videreføre det påbegyndte strategiske arbejde med gennemførelse af Vision2018, herunder at optimere driften af selskabets forretningsområder og sikre grundlag for nye initiativer. Særligt fokus vil der være på:

- At fastholde og videreudvikle ejendomsporteføljen, herunder at opretholde det høje udlejningsniveau.
- At optimere de sportslige rammer fremadrettet, herunder fastholde fodbold på højest mulige niveau under hensyntagen til de økonomiske rammer.
- At implementere og udvikle de nye forretningsmuligheder inden for hotel- og konferencesegmentet i tæt samspil med faciliteterne på JYSK park.

Selskabets aktiviteter er hhv. fodboldaktivitet, ejendomsudvikling samt hotel og konference. Udviklingen indenfor de enkelte segmenter er beskrevet i det følgende.

- **Fodboldaktiviteter**

Ved indgangen til 2017 lå selskabets fodboldhold i landets bedste række, ALKA Superligaen, placeret på en 10. plads efter 21 runder. Efter et stabilt forår med en række stærke præstationer sluttede holdet som nummer 9, og dermed blev sæsonens helt store mål om forbliven i ALKA Superligaen realiseret.

Efter forårets sidste kamp, og forud for sæsonen 2017/18, foretog selskabet en række justeringer i spillertruppen, idet Nicolaj Agger, Andreas Albers Nielsen, Emil Scheel, Jens Rinke Kristensen og Rubio Rubin, alle har forladt klubben. Samtidig fik truppen tilgang af Peter Friis Jensen (Viborg FF), Stephan Petersen (AGF), Casper Sloth (AaB), Marc Rochester Sørensen (HB Køge), Gustaf Nilsson (Brøndby) og brasilianske Alexssander Medeiros de Azeredo (Celaya FC, Mexico) mens talentfulde Mads Emil Madsen, Valance Nambishi og Jeppe Gertsen fra Silkeborg Fodbold College ligeledes er indtrådt i A-truppen.

Aktuelt er holdet placeret på en 11. plads efter 7 runder. Det er ledelsens vurdering, at der på trods af den ustabile start, er gode muligheder for, at selskabets overordnede mål om at forbedre sidste sæsons placering i landets bedste fodboldrække ALKA Superligaen, kan realiseres med det nuværende sportslige set up.

Dansk Boldspil-Union (DBU) har på ny meddelt selskabet, at klubbens klassificering indenfor talentudvikling i den kommende sæson uændret er A-licens, hvilket naturligvis er meget tilfredsstillende. Klubbens ungdomshold vil således i sæsonen 2017/18 alle være repræsenteret i landets bedste ungdomsrækker. I perioden har klubben tillige stabiliseret klubbens brede repræsentation på de danske ungdomslandshold (U16-U21).

- **Ejendomsaktiviteter**

Selskabets ejendomsaktiviteter følger helt overordnet set selskabets forventninger i indeværende periode. Ledelsen kan derfor med tilfredshed konstatere, at der ikke har været tab i forbindelse med udlejningen, og det noteres med tilfredshed, at Papirfabrik-komplekset fortsat udvikler sig positivt og som planlagt.

Det er uændret selskabets strategi dels at opretholde et højt vedligeholdelses- og serviceniveau, dels at sikre vel-funderede lejere og dels opnå en relativ lang uopsigelighed i lejekontrakterne, således at selskabet fortsat kan underbygge en høj grad af sikkerhed i et konkurrencepræget marked, og fremadrettet fortsat vil medvirke til en positiv og forbedret ejendomsdrift.

- **Hotel- og konferenceaktiviteter**

Selskabet har i perioden vurderet på de strategiske muligheder for udvikling af nye forretningsmuligheder, herunder specifikt de muligheder der naturligt opstår i forbindelse med ibrugtagning af JYSK park. Konklusionen på dette arbejde blev, at selskabet den 19. juni 2017 erhvervede Hotel Papirfabrikken A/S (cvr.nr. 26275008), ved overtagelse af den samlede kapital i selskabet.

Aktiviteten omfatter drift af Hotel Papirfabrikken Radisson BLU, Restaurant 1a og Café 1. række – alle beliggende på Papirfabrikken i Silkeborg. Hotel- og konferenceaktiviteterne indgår fremadrettet som en 100% ejet dattervirksomhed i Silkeborg IF Invest A/S.

Forventninger til 2017

Selskabets resultatforventning udtrykkes uændret, jf. fondsborsermeddelelse nr. 10 / 2017, som et overskud på 10-15 mio. kr. før skat, inkl. selskabets dagsværdiregulering vedr. byggeretter til opførelse af "Papirtårnet" i sammenhæng med opførelsen af et nyt p-hus på Papirfabrikken, som er indregnet i delårsrapporten pr. 30.06.2017, men før en eventuel øvrig dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Det er ledelsens opfattelse, at der er skabt en forretningsmodel med et betydeligt potentiale med baggrund i en slagkraftig og velkonsolideret koncern med aktivitetsområderne investering i og udvikling af ejendomme, hotel- og konferenceaktivitet samt professionel fodbold.

Begivenheder efter delperiodens udløb

På en flot sommeraften, den 31. juli 2017, åbnedes dørene til et topmoderne nyt Silkeborg Stadion, JYSK park, for første gang. Det blev en historisk flot start, bl.a. med total udsolgte tribuner og det hele kulminerede med en sejr over lokalrivalerne fra AGF. Det er ledelsens vurdering, at selskabets med JYSK park vil kunne styrke det forretningsmæssige grundlag og derved indtjeningen for selskabet. Vi står i dag med et af Danmarks mest moderne anlæg, som vi både kan være stolte af, og som derved skaber rammerne for afvikling af fremtidige begivenheder og events på JYSK park.

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt væsentlige forretningsmæssige begivenheder, som forrykker vurderingen af delårsrapporten.

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

<i>(alle tal i t.kr.)</i>	1. halvår 2017	1. halvår 2016	Årsrapport 2016
Nettoomsætning i alt	35.483	26.731	61.183
Eksterne omkostninger	-14.160	-10.106	-22.439
Personaleomkostninger	-14.785	-12.045	-25.831
Af- og nedskrivninger	-748	-482	-875
Omkostninger og afskrivninger i alt	-29.693	-22.633	-49.145
Resultat før transferaktiviteter og finansielle poster	5.790	4.098	12.038
Resultat af transferaktiviteter	1.088	-5	943
Resultat af primær drift (EBIT)	6.878	4.093	12.981
Finansielle indtægter	7	234	240
Finansielle omkostninger	-27.388	-6.384	-13.024
Resultat af ordinær drift	-20.503	-2.057	197
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	30.150	0	3.469
Resultat før skat	9.647	-2.057	3.666
Skat af periodens resultat	0	0	0
Periodens resultat	9.647	-2.057	3.666
Der er ikke anden totalindkomst			
Fordeling af periodens totalindkomst			
Moderselskabets kapitalejere	9.647	-2.057	3.666
Resultat pr. aktie (EPS)			
Resultat pr. aktie	0,974	-0,208	0,370

BALANCE

AKTIVER <i>(alle tal i t.kr.)</i>	30.06 2017	30.06 2016	31.12 2016
Kontraktrettigheder	931	83	548
Software/licenser	167	0	34
Immaterielle aktiver	1.098	83	582
Indretning lejede lokaler	715	0	0
Grunde og bygninger	76.970	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.534	1.835	2.130
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	85.297	0	52.400
Materielle aktiver	167.516	1.835	54.530
Investeringsjendomme	438.293	481.416	484.886
Deposita	4	21	4
Finansielle aktiver	4	21	4
Udskudt skatteaktiver	0	0	0
Langfristede aktiver	606.911	483.355	540.002
Handelsvarer	632	115	123
Varebeholdninger	632	115	123
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.984	2.687	2.377
Andre tilgodehavender	511	2.724	419
Periodeafgrænsningsposter	239	597	568
Tilgodehavender	5.734	6.008	3.364
Andre værdipapirer og kapitalandele	36	0	36
Likvide beholdninger	4.196	322	357
Aktiver bestemt for salg	0	19.100	19.100
Kortfristede aktiver	10.598	25.545	22.980
Aktiver i alt	617.510	508.901	562.982

BALANCE

PASSIVER <i>(alle tal i t.kr.)</i>	30.06 2017	30.06 2016	31.12 2016
Aktiekapital	99.016	99.016	99.016
Overkurs ved emission	77.018	77.018	77.018
Andre reserver	-216	-216	-216
Overført resultat	-4.071	-19.441	-13.719
Egenkapital	171.747	156.377	162.099
Finansielle leasingforpligtelser	8.217	0	2.905
Gæld til realkreditinstitutter	284.464	291.253	289.773
Gæld til pengeinstitutter	2.501	414	635
Modtagne deposita	772	0	755
Udskudt indregning af indtægter	47.273	5.755	45.952
Anden gæld	5.000	0	0
Langfristede forpligtelser	348.227	297.422	340.020
Finansielle leasingforpligtelser	1.409	271	704
Gæld til realkreditinstitutter	2.942	3.027	3.072
Gæld til pengeinstitutter	55.568	33.785	36.271
Leverandørgæld og skyldige omkostninger	14.649	2.379	2.062
Anden gæld	19.806	10.864	14.723
Udskudt indregning af indtægter	3.162	4.596	3.959
Hensatte forpligtelser	0	180	72
Kortfristede forpligtelser	97.536	55.102	60.863
Forpligtelser	445.763	352.524	400.883
Passiver i alt	617.510	508.901	562.982

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktie- kapital t.kr.	Overkurs ved emission t.kr.	Reserve for egne aktier t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2016	99.016	77.018	-216	-17.385	158.433
Årets resultat for perioden	0	0	0	-2.057	-2.057
Anden totalindkomst for perioden	0	0	0	0	0
Totalindkomst for perioden	0	0	0	-2.057	-2.057
Egenkapital 30. juni 2016	99.016	77.018	-216	-19.442	156.377
Årets resultat for perioden	0	0	0	5.723	5.723
Anden totalindkomst for perioden	0	0	0	0	0
Totalindkomst for perioden	0	0	0	5.723	5.723
Egenkapital 31. december 2016	99.016	77.018	-216	-13.719	162.099
Årets resultat for perioden	0	0	0	9.647	9.647
Anden totalindkomst for perioden	0	0	0	0	0
Totalindkomst for perioden	0	0	0	9.647	9.647
Egenkapital 30. juni 2017	99.016	77.018	-216	-4.071	171.747

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	30.06 2017 t.kr.	30.06 2016 t.kr.	31.12 2016 t.kr.
Resultat af primær drift (EBIT)	6.878	4.093	12.981
Afskrivninger og hensættelser indeholdt i resultatet	959	524	966
Transferindtægter og gevinst ved salg af transferrettigheder indeholdt i resultatet	-1.299	0	-1.034
Ændring i modtagne deposita	0	5	283
Ændring i varebeholdninger	-15	-29	-36
Ændring i tilgodehavender	-226	-3.090	-87
Ændring i hensættelser	-72	-108	-216
Ændring i kortfristede forpligtelser	12.264	1.324	6.123
Ændring i langfristede forpligtelser	6.338	0	45.952
Pengestrømme fra primær drift	24.826	2.719	64.931
Modtagne finansielle indtægter	7	234	240
Betalte finansielle omkostninger	-27.388	-6.384	-13.024
Pengestrømme fra driftsaktiviteter	-2.555	-3.431	52.147
Investering i kontraktrettigheder	-500	0	-515
Investering i software/licenser	-21	0	-42
Investering i materielle aktiver	-26.154	0	-48.508
Salg af materielle aktiver	19.840	1.850	3.774
Investering i investeringsejendomme	-264	-36	-36
Afgang af investeringsejendomme	0	0	266
Modtaget refusion	0	267	0
Ændring i betalte deposita	0	283	23
Salg af andre værdipapirer og kapitalandele	0	0	-36
Køb af andre værdipapirer og kapitalandele	-1.251	0	0
Indtægter ved transfer	1.299	0	1.559
Omkostninger ved transfer	-853	0	-525
Modtagne udbytter	0	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-7.904	2.364	-44.040
Gældsoptagelse langfristet gæld	300	0	0
Afdrag på langfristet gæld	-434	-260	-39
Finansielle leasingydelser/afdrag bilfinansiering	-1.426	-193	-3.355
Afdrag på gæld til realkreditinstitut	-5.439	-1.480	-2.915
Gældsoptagelse anfordringsgældsbreve	2.000	6.250	0
Afdrag anfordringsgældsbreve	0	0	-1.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-4.999	4.317	-7.309
Ændring i likvider	-15.458	3.250	798
Likvide beholdninger og kassekredit primo	-35.914	-36.713	-36.713
Likvider og kassekredit ultimo	-51.372	-33.463	-35.914
Likvider og kassekredit ultimo fordeles således:			
Likvide beholdninger	4.196	322	357
Gæld til pengeinstitutter	-55.568	-33.785	-36.271
	-51.372	-33.463	-35.914

NOTER

Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten for koncernen aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber. Der er ikke udarbejdet delårsrapport for moderselskabet.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til Årsrapport 2016 hvortil der henvises. Årsrapporten for 2016 indeholder den fulde beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

Skøn og estimater

Udarbejdelsen af delårsrapporter kræver, at ledelsen foretager regnskabsmæssige skøn og estimater, som påvirker anvendelsen af regnskabspraksis og indregnede aktiver, forpligtelser, indtægter og omkostninger. Faktiske resultater kan afvige fra disse skøn.

De væsentlige skøn, som ledelsen foretager ved anvendelsen af Silkeborg IF Invest A/S's regnskabspraksis, og de væsentlige usikkerheder forbundet hermed er de samme ved udarbejdelsen af den sammendragne delårsrapport som ved udarbejdelsen af Årsrapport 2016 hvortil der henvises.

Note 1 – Segmentoplysninger

(1. halvår 2017)	Fodbold	Ejendomme	Ej fordelte aktiver og forpligtelser	Eliminering	Koncern
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Nettoomsætning	18.092	16.600	1.362	-571	35.483
Eksterne omkostninger	-8.360	-4.672	-1.699	571	-14.160
Personaleomkostninger	-14.093	0	-692	0	-14.785
Af- og nedskrivninger	-627	0	-121	0	-748
Resultat af transferaktivitet	1.088	0	0	0	1.088
Resultat af primær drift	-3.900	11.928	-1.150	0	6.878
Finansielle indtægter	0	0	7	0	7
Finansielle omkostninger	-379	-26.507	-502	0	-27.388
Dagsværdiregulering	0	30.150	0	0	30.150
Resultat før skat	-4.279	15.571	-1.645	0	9.647
Aktiver	96.044	520.245	12.516	-11.295	617.510
Forpligtelser	84.582	346.136	26.340	-11.295	445.763
Tilgang af immaterielle og materielle aktiver	0	227	0	0	227
Afskrivninger (immaterielle og materielle aktiver)	524	0	121	0	645

NOTER

Note 1 – Segmentoplysninger (fortsat)

(1. halvår 2016)	Fodbold	Ejendomme	Ej fordelte aktiver og forpligtelser	Eliminering	Koncern
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Nettoomsætning	10.813	16.332	0	-414	26.731
Eksterne omkostninger	-6.733	-3.787	0	414	-10.106
Personaleomkostninger	-12.045	0	0	0	-12.045
Af- og nedskrivninger	-482	0	0	0	-482
Resultat af transferaktivitet	-5	0	0	0	-5
Resultat af primær drift	-8.452	12.545	0	0	4.093
Finansielle indtægter	40	434	0	-240	234
Finansielle omkostninger	-718	-5.906	0	240	-6.384
Dagsværdiregulering	0	0	0	0	0
Resultat før skat	-9.130	7.073	0	0	-2.057
Aktiver	26.887	486.103	0	-4.089	508.901
Forpligtelser	36.093	320.520	0	-4.089	352.524
Tilgang af immaterielle og materielle aktiver	0	36	0	0	36
Afskrivninger (immaterielle og materielle aktiver)	524	0	0	0	524
				1. halvår 2017 t.kr.	1. halvår 2016 t.kr.
Specifikation af omsætning (segment: Fodbold)					
Entré- og Tv-indtægter				7.991	1.918
Sponsor- og samarbejdsaftaler				9.305	7.858
Salg af merchandise				107	107
Kompensation (FIFA/UEFA/DBU)				490	308
Andre driftsindtægter				199	622
				<u>18.092</u>	<u>10.813</u>
Specifikation af omsætning (segment: Ejendomme)					
Lejeindtægter				16.600	16.332
Andre driftsindtægter				0	0
				<u>16.600</u>	<u>16.332</u>

NOTER

Note 2 - Finansielle poster

Selskabets finansielle udgifter består af renteudgifter dels vedr. realkreditbelåning i forbindelse med selskabets investerings- ejendomme, dels vedr. selskabets bankgæld og dels vedr. gæld ydet på kassekreditlignende anfordringsvilkår fra nærtstående og øvrige aktionærer.

I perioden besluttede selskabet at omlægge den hidtidige såvel bank- som realkreditbelåning. Transaktionen medførte et kurstab, inkl. omkostninger, i niv. 20 mio. kr., som følge af førtidsindfrielse målt i forhold til den aktuelle dagsværdi.

Note 3 – Skat af periodens resultat

Den i resultatopgørelsen indregnede skat, er beregnet med udgangspunkt i det regnskabsmæssige resultat før skat og en estimeret effektiv skatteprocent for koncernen som helhed for 2017 på 22%.

Den beregnede skatteudgift for perioden fragår selskabets ikke indregnede udskudt skatteaktiv, hvorfor skat af periodens resultat indregnes med 0 t.kr.

Note 4 - Eventualaktiver

Skatteaktiver

Der er i 2017 anvendt fremførbart underskud med en samlet skatteværdi på 2.122 t.kr., og selskabet har således pr. 30. juni 2017 et potentielt skatteaktiv på 7.267 t.kr.

Det er uændret ledelsens vurdering, at det samlede skatteaktiv på 7.267 t.kr. pr. balancedagen ikke, med tilstrækkelig stor sandsynlighed, kan forventes fuldt udnyttet inden for en kortere årrække, under hensyntagen til tidshorizonten for udnyttelsen med udgangspunkt i selskabets strategiske estimater, herunder særligt usikkerheden forbundet med de sportslige resultater. På baggrund af foreliggende estimater, og med afsæt i de gældende skatteregler for udnyttelse af fremførbare underskud, har selskabets ledelse vurderet at det udskudte skatteaktiv fortsat skal indregnes til 0 t.kr.

Kontraktrettigheder

Til enkelte salg af kontraktrettigheder knytter sig betalinger, der først effektueres, når en række betingelser er opfyldt. Indtægter herfra indregnes, når betingelserne herfor er opfyldt.

Note 5 – Køb af virksomheder

Selskabet har i perioden erhvervet følgende virksomhed:

Navn:	Primær aktivitet	Overtagelses- Tidspunkt	Overtaget ejerandel	Overtaget stemmeandel	Købs- vederlag
Hotel Papirfabrikken A/S (Silkeborg)	Hotel og konference aktivitet	19.06.2017	100%	100%	1.251 t.kr.

Note 6 – Investeringsejendomme

	30.06.17 (t.kr.)	30.06.16 (t.kr.)	31.12.16 (t.kr.)
Investeringsejendomme, primo	484.886	481.647	481.647
Tilgang i perioden	227	36	36
Modtaget refusion	0	-267	-267
Overførsel i perioden	-76.970	0	0
Periodens værdiregulering	30.150	0	3.469
Investeringsejendomme, ultimo	438.293	481.416	484.886

Overførsel i perioden, 76.970 t.kr., kan henføres til selskabets køb af Hotel Papirfabrikken A/S, idet bygningen, hvorfra Hotel Papirfabrikken drives, pr. overtagelsestidspunktet ikke betragtes som investeringsejendom, men derimod som en domicilejendom opført under materielle aktiver.

Der er i perioden ikke foretaget værdiregulering af selskabets investeringsejendomme udover forhold der knytter sig til selskabets frasalg af byggeretter til opførelse af "Papirtårnet" og i sammenhæng med opførelsen af et nyt p-hus på Papirfabrikken.

Det er ledelsens vurdering, at den bogførte værdi af investeringsejendommene svarer til dagsværdien. Ledelsen vurderer løbende hvorvidt markedsforhold eller andre forhold retfærdiggør eller kræver en regulering af investeringsejendomme med henblik på altid at have disse vurderet til dagsværdi.

NOTER

Note 7 - Nærtstående parter

Der har i 1. halvår af 2017 været følgende transaktioner i koncernen mellem selskabet og nærtstående parter med bestemmende indflydelse eller betydelige indflydelse:

Grundlag for indfl.	Navn	Art og omfang af transaktioner - 1. halvår 2017				
		Køb af ydelser	Salg af ydelser	Sponsor- og samarbejdsaftaler	Lejeindtægter	Øvrige
1	Selskabets bestyrelse og direktion samt selskaber, hvori førnævnte personkreds har betydelige interesser.	404 t.kr.	220 t.kr.	567 t.kr.	2.853 t.kr.	0 t.kr.
2	Silkeborg Idrætsforening af 1917	Der er indgået samarbejdsaftale om ret til brug af fodboldlicens mod at Silkeborg IF A/S afholder driftsomkostningerne forbundet hermed. Der betales ikke egentlig vederlag for brug af fodbold-licens. Der har med Silkeborg Idrætsforening af 1917 - eller afdelinger herunder - været hhv. køb af ydelser 67 t.kr., salg af ydelser 207 t.kr. samt forpagtningsindtægt på 101 t.kr. Pr. balancedagen er der et udlån på 500 t.kr.				

Grundlag for indfl.	Navn	Art og omfang af transaktioner - 1. halvår 2016				
		Køb af ydelser	Salg af ydelser	Sponsor- og samarbejdsaftaler	Lejeindtægter	Øvrige
1	Selskabets bestyrelse og direktion samt selskaber, hvori førnævnte personkreds har betydelige interesser.	548 t.kr.	282 t.kr.	555 t.kr.	2.817 t.kr.	0 t.kr. i forretning af udlån fra nærtstående. 1.000 t.kr. i mellemregning pr. balancedagen
2	Silkeborg Idrætsforening af 1917	Der er indgået samarbejdsaftale om ret til brug af fodboldlicens mod at Silkeborg IF Invest A/S afholder driftsomkostningerne forbundet hermed. Der betales ikke egentlig vederlag for brug af fodbold-licens. Der har med Silkeborg Idrætsforening af 1917 - eller afdelinger herunder - været hhv. køb af ydelser 56 t.kr., salg af ydelser 84 t.kr. samt forpagtningsindtægt på 64 t.kr. Pr. balancedagen er der et udlån på 500 t.kr.				

Grundlag for indflydelse:

- 1) Selskabets ledelse, herunder aktionærer med betydelig indflydelse.
- 2) Ret til at udpege 1 bestyrelsesmedlem.

Bortset fra de ovenfor beskrevne transaktioner er der ikke indgået væsentlige transaktioner med nærtstående parter.

Note 8 – Gæld til realkreditinstitutter

Finansieringen af selskabets investerings ejendomme i K/S Papirfabrikken er sket dels med egenkapital og dels ved realkreditbelåning. Pr. balancedagen er der realkreditbelåning med 287,4 mio. kr. (30.06.16: 294,3 mio. kr.) som er opdelt således:

- 95,3 mio. kr. variabelt forrentet flexlån hvor ny rente skal fastsættes den 1. april 2022. Renten andrager 1,53% inkl. bidrag. Lånet afdrages på annuitetsbasis, og er tilbagebetalt den 1. april 2047.
- 191,8 mio. kr. fast forrentet 30-årigt obligationslån. Renten andrager 3,45% inkl. bidrag. Lånet afdrages på annuitetsbasis, dog med 10-års indledende afdragsfri periode frem til den 1. april 2027, og er tilbagebetalt den 1. april 2047.