



FORMAT – OVERSKUD – VILJE

SILKEBORG IF INVEST A/S

Ansvej 104, 8600 Silkeborg
CVR-NR. 7085 4910

DELÅRSRAPPORT

(01.01.2019 – 30.06.2019)

Fondsbørsmeddelelse nr. 8 / 2019

af 29. august 2019

Godkendt på selskabets bestyrelsesmøde den 29. august 2019

Henrik H. Lyhne
Bestyrelsesformand

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	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 Majbritt Mikkelsen Poul Hansen
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 2019 til den 30. juni 2019 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 2019 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme i perioden fra d. 1. januar 2019 til d. 30. juni 2019.

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 29. august 2019.

Direktion:



Kent Villadsen Madsen
CEO



Claus Kjær Agerskov Christensen
CFO

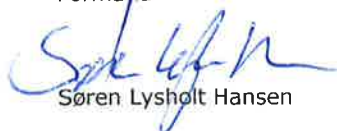
Bestyrelse:



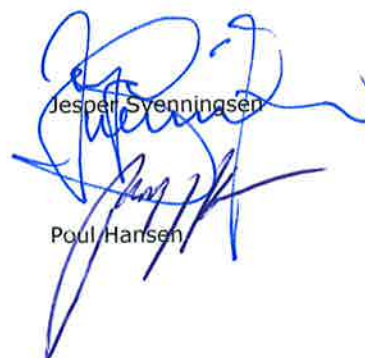
Henrik Hedegård Lyhne
Formand




Poul Konrad Beck
Næstformand



Søren Lysholt Hansen



Jesper Syvenningsen



Poul Hansen

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

<i>(alle tal i t. kr.)</i>	1. halvår 2019 t.kr.	1. halvår 2018 (*) t.kr.	Årsrapport 2018 (*) t.kr.
Hovedtal			
Nettoomsætning	48.793	65.320	113.621
Resultat af transferaktivitet	-329	21.382	22.532
Resultat af primær drift (EBIT)	12	28.679	31.162
Resultat af finansielle poster	-5.748	-6.009	-11.783
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	0	0	0
Dagsværdiregulering	0	0	-3.305
Periodens resultat før skat	-5.736	22.670	16.074
Periodens resultat	-4.636	19.670	13.074
<hr/>			
Investeringsejendomme	417.219	453.990	417.219
Andre langfristede aktiver	177.577	176.041	174.255
Kortfristede aktiver	7.300	68.154	15.163
Aktiver i alt	602.096	698.185	606.637
Aktiekapital	99.016	99.016	99.016
Egenkapital	184.461	195.806	189.150
Langfristede forpligtelser	339.391	333.922	337.789
Kortfristede forpligtelser	78.244	168.457	79.698
Passiver i alt	602.096	698.185	606.637
<hr/>			
Ikke indregnet udskudt skatteaktiv	2.107	1.838	3.207
Pengestrøm fra driften	-266	34.870	-9.895
Pengestrøm fra investering, netto	-1.316	6.135	38.145
Pengestrøm fra finansiering	-2.731	-1.708	-4.857
Pengestrøm i alt	-4.313	39.297	23.393
Heraf investering i materielle aktiver (inkl. investeringsejendomme)	-1.145	-13.832	-33.877
<hr/>			
Nøgletal			
Overskudsgrad (EBIT-margin)	0%	44%	27%
Afkast af investeret kapital (ROIC)	0%	5%	5%
Egenkapitalforrentning (ROE)	-2%	11%	8%
Aktiver/Egenkapital	3,3	3,6	3,2
Indre værdi pr. aktie (kr.)	18,7	19,8	19,2
Børskurs pr. aktie (kr.)	16,2	14,2	14,2

*) Sammenligningstallene er ikke tilpasset effekt af implementering af IFRS 16.

LEDELSESBERETNING

Det økonomiske

Der er i første halvår 2019 realiseret et underskud før skat på 5,7 mio. kr. mod et overskud før skat på 22,7 mio. kr. i første halvår 2018. Resultatet svarer til selskabets forventninger, og selskabets ledelse betragter periodens resultat som acceptabelt, idet fodboldforretningen jf. de strategiske beslutninger har kørt med et aktivitetsniveau på mere eller mindre Superliga-niveau, om end indtægtsgrundlaget i landets næstbedste række er væsentligt mindre.

Selskabet har i første halvår realiseret en samlet omsætning på 48,8 mio. kr., hvilket er et fald på 16,5 mio. kr. i forhold til første halvår 2018. Faldet kan overvejende henføres til fodboldsegmentet, hvor entré- og tv-indtægterne falder med 8,7 mio. kr. og sponsor- og samarbejdsaftaler falder med 3,2 mio. kr. som følge af dels manglende deltagelse i landets bedste fodboldrække og dels at holdet i 1. halvår 2018 deltog i DBUs pokalfinale. Selskabets øvrige forretningsområder bidrager ligeledes negativt, dels falder indtægterne i hotel- og konferenceaktiviteterne med 1,4 mio. kr. og dels falder omsætningen i ejendomsaktiviteterne med 2,1 mio. kr. hvilket dog kan henføres til en ekstraordinær indtægt i 1. halvår 2018.

Selskabets samlede omkostninger og afskrivninger falder 9,5 mio. kr. fra 58,0 mio.kr. til 48,5 mio.kr. for 1. halvår 2019. Faldet kan henføres til dels personaleomkostningerne falder med 4,7 mio. kr., og dels falder salgs- og administrationsomkostninger ligeledes med 4,7 mio. kr. De nævnte fald kan helt overvejende henføres til aktivitetsniveauet i fodboldsegmentet.

Selskabets resultat af transferaktivitet udgør -0,3 mio. kr. mod historiske 21,4 mio. kr. i første halvår 2018. Selskabet har i perioden således ikke realiseret transferindtægter.

Udviklingen i selskabets hotel- og konferenceaktiviteter svarer desværre ikke til ledelsens økonomiske forventninger og påvirker derfor periodens samlede resultat negativt med 673 t.kr., hvilket er en tilbagegang på 737 t.kr. i forhold til samme periode sidste år.

Udviklingen i selskabets ejendomsaktiviteter følger ledelsens økonomiske forventninger, om end der er noteret en beskedent tilbagegang på 618 t.kr. i forhold til første halvår 2018, hvor der dog var ekstraordinære indtægter på 2,3 mio. kr.

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. I perioden har selskabet konverteret den del af real-kreditbelåningen (192,1 mio. kr.) der hidrørte selskabets 2,5% fastforrentede obligationslån til et 1,5% fastforrentet obligationslån. Transaktionen har medført et mindre kurstab, inkl. omkostninger, i niv. 337 t.kr. kr., som følge af førtidsindfrielse målt i forhold til den aktuelle dagsværdi. Fremadrettet påvirker konverteringen selskabets finansieringsomkostninger positivt.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold herunder udvikling i lejeniveauet og afkastkravet, holdt op imod udviklingen i markedet. 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 2019. Det er ledelsens vurdering, at den bogførte værdi af investeringsejendommene svarer til dagsværdien.

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendomme udgør pr. 30. juni 2019 417,2 mio. kr.

Den beregnede skat for perioden tilgår selskabets udskudte skatteaktiv. Skat af periodens resultat består af indregning af udskudt skatteaktiv på 1,1 mio. kr.

Balancesummen pr. 30.06.2019 udgør 602,1 mio. kr. mod 606,6 mio. kr. pr. 31.12.2018. Faldet kan overvejende henføres til et fald i selskabets kortfristede aktiver.

Egenkapitalen pr. 30.06.2019 udgør 184,5 mio. kr., mod 189,2 mio. kr. pr. 31.12.2018. Faldet kan henføres til årets resultat.

Det er uændret ledelsens fokus at videreføre det påbegyndte strategiske arbejde, 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 fastholde og videreudvikle hotel- og konferenceaktiviteterne, i tæt samspil med faciliteterne på JYSK park, til brug for regionens virksomheder.
- At optimere de sportslige rammer fremadrettet, herunder fastholde fodbold på højest mulige niveau under hensyntagen til de økonomiske rammer.
- At styrke talentudviklingen med henblik på at sikre den sportslige styrke med fodbold på højest mulige niveau, herunder at tilvejebringe en bæredygtig fodboldøkonomi.

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

- **Fodboldaktiviteter**

Ved indgangen til 2019 lå selskabets fodboldhold i landets næstbedste række, NordicBet Ligaen, placeret på en 2. plads efter 19 runder med 4 point op til 1. pladsen. Efter en forrygende afslutning på sæsonen, bl.a. med 2 udsolgte hjemmekampe, kunne holdet fortjent lade sig hylde som vinder af NordicBet Ligaen, og dermed blev den direkte oprykning til landets bedste række, 3F Superligaen, en realitet.

Efter forårets sidste kamp, og forud for sæsonen 2019/20, foretog selskabet en række justeringer i spillertruppen, idet Mikkel Vendelbo, Casper Sloth, Stephan Pedersen og Peter Friis Jensen alle har forladt klubben ved kontraktudløb. Samtidig fik truppen tilgang af Emil Holten (Nykøbing FC), Mads Kaalund (Nykøbing FC), Nicolai Vallys (FC Roskilde), Filip Lesniak (lejet hos AaB) og Milan Beau Massop (Waasland-Beveren, Belgien) mens talentfulde Magnus Dalsgaard og Rasmus Carstensen fra Silkeborg Fodbold College er indtrådt i A-truppen.

Aktuelt er holdet placeret på en skuffende 14. plads efter 7 runder. Det er ledelsens vurdering, at der, på trods af den utilfredsstillende pointtøst, er rimelige muligheder for, at selskabets overordnede mål om at sikre overlevelse i landets bedste fodboldrække, 3F Superligaen, kan realiseres indenfor de nuværende sportslige rammer.

Dansk Boldspil-Union (DBU) har på ny meddelt selskabet, at klubbens klassificering indenfor talentudvikling i den kommende sæson uændret er på det højeste mulige niveau. Som noget helt nyt blev Danmarks 40 bedste klubber imidlertid rangeret individuelt, og klubben er her rangeret som nr. 6 i Danmark, hvilket naturligvis er meget tilfredsstillende. Klubbens ungdomshold vil derfor også i sæsonen 2019/20 alle være repræsenteret i landets bedste ungdomsrækker.

- **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 conferenceaktiviteter**

Selskabets hotel- og conferenceaktiviteter udvikler sig desværre ikke som forventet, og 1. halvår er således realiseret 0,7 mio. kr. dårligere end samme periode året før, hvilket naturligvis er utilfredsstillende.

Ledelsen vurderer derfor løbende på mulighederne for dels en styrkelse af synergien med selskabets øvrige aktiviteter, dels en øget og mere målrette salgsindsats og dels en strammere omkostningsstyring, således aktiviteterne giver positive resultater.

Det er uændret ledelsens vurdering, at selskabets hotel- og conferenceaktivitet, med udgangspunkt i Radisson BLU hotel og de topmoderne conference- og selskabslokaler på JYSK park, med en ændret omkostningsstyring fremadrettet vil kunne bidrage til et stærkt fundament for de kommende års økonomiske udvikling.

Selskabets bestyrelse besluttede, jf. selskabets fondsbørsmeddelelse af 20. december 2018 (nr. 9 / 2018), at igangsætte en undersøgelse af mulighederne for at tilvejebringe en styrkelse af videns- og kapitalgrundlaget i den helejede dattervirksomhed Silkeborg IF A/S, hvorfra koncernens fodboldaktiviteter aktuelt drives. Det er uændret selskabets forventning, at resultatet af undersøgelsen vil være tilvejebragt indenfor en tidshorisont på 12-18 måneder, dvs. forventelig i løbet af 1. halvår 2020.

Det skal fortsat understreges, at der ikke aktuelt pågår forhandlinger om et helt eller delvist frasalg af fodboldaktiviteten i dattervirksomheden Silkeborg IF A/S.

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 conferenceaktivitet samt professionel fodbold.

Forventninger til 2019

Selskabets resultatforventning udtrykkes uændret, jf. fondsbørsmeddelelse nr. 6 / 2019, at selskabets resultatforventning i indeværende regnskabsår udgør et overskud før eventuel dagsværdiregulering af investeringsejendomme og før skat på 5-10 mio. kr.

Begivenheder efter delperiodens udløb

Udover fondsbørsmeddelelse nr. 6 / 2019 vedr. opjustering af forventninger til årets resultat, er der fra delårsrapportens udløb 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 2019	1. halvår 2018 (*)	Årsrapport 2018 (*)
Nettoomsætning i alt	48.793	65.320	113.621
Andre driftsindtægter	0	0	3.750
Eksterne omkostninger	-22.080	-26.912	-48.286
Personaleomkostninger	-22.470	-27.159	-53.294
Af- og nedskrivninger	-3.902	-3.952	-7.161
Omkostninger og afskrivninger i alt	-48.452	-58.023	-108.741
Resultat før transferaktiviteter og finansielle poster	341	7.297	8.630
Resultat af transferaktiviteter	-329	21.382	22.532
Resultat af primær drift (EBIT)	12	28.679	31.162
Finansielle indtægter	62	98	178
Finansielle omkostninger	-5.810	-6.107	-11.961
Resultat af ordinær drift	-5.736	22.670	19.379
Dagsværdiregulering	0	0	-3.305
Resultat før skat	-5.736	22.670	16.074
Skat af periodens resultat	1.100	-3.000	-3.000
Periodens resultat	-4.636	19.670	13.074
Anden totalindkomst	0	0	0
Totalindkomst i alt	-4.636	19.670	13.074
Fordeling af periodens totalindkomst			
Moderselskabets kapitalejere	-4.636	19.670	13.074
Resultat pr. aktie (EPS)			
Resultat pr. aktie	-0,468	1,987	1,320

*) Sammenligningstallene er ikke tilpasset effekt af implementering af IFRS 16.

BALANCE

AKTIVER <i>(alle tal i t.kr.)</i>	30.06 2019	30.06 2018 (*)	31.12 2018 (*)
Kontraktrettigheder, spillere	703	2.166	857
Software/licenser	349	227	487
Immaterielle aktiver	1.052	2.393	1.344
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	21.296	22.376	21.884
Grunde og bygninger	75.430	75.700	75.815
Indretning af lejede lokaler	78.691	75.549	75.204
Materielle aktiver	175.417	173.625	172.903
Investeringsejendomme	417.219	453.990	417.219
Deposita	8	23	8
Finansielle aktiver	8	23	8
Udskudte skatteaktiver	1.100	0	0
Langfristede aktiver	594.796	630.031	591.474
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	189	156	166
Råvarer og hjælpematerialer	353	526	327
Varebeholdninger	543	682	493
Tilgodehavender fra salg og tjenester	3.400	16.962	5.758
Andre tilgodehavender	716	1.411	1.518
Periodeafgrænsningsposter	1.932	1.058	1.207
Tilgodehavender	6.048	19.431	8.483
Andre værdipapirer og kapitalandele	36	36	0
Likvide beholdninger	673	48.004	6.187
Kortfristede aktiver	7.300	68.154	15.163
Aktiver	602.096	698.185	606.637

*) Sammenligningstallene er ikke tilpasset effekt af implementering af IFRS 16.

BALANCE

PASSIVER <i>(alle tal i t.kr.)</i>	30.06 2019	30.06 2018 (*)	31.12 2018 (*)
Aktiekapital	99.016	99.016	99.016
Overkurs ved emission	77.018	77.018	77.018
Andre reserver	-216	-216	-216
Overført resultat	8.643	19.988	13.332
Egenkapital	184.461	195.806	189.150
Finansielle leasingforpligtelser	0	8.859	7.602
Leasingforpligtelser	11.495	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	287.333	282.877	288.687
Gæld til pengeinstitutter	1.144	0	784
Modtagne deposita	777	839	877
Udskudt indregning af indtægter	38.642	41.347	39.839
Langfristede forpligtelser	339.391	333.922	337.789
Finansielle leasingforpligtelser	0	1.973	2.048
Leasingforpligtelser	2.233	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	3.372	3.067	3.355
Gæld til pengeinstitutter	49.107	76.221	50.308
Leverandørgæld og skyldige omkostninger	5.219	6.026	7.724
Anden gæld	13.317	26.984	10.838
Udskudt indregning af indtægter	4.996	54.186	5.425
Kortfristede forpligtelser	78.244	168.457	79.698
Forpligtelser	417.635	502.379	417.487
Passiver	602.096	698.185	606.637

*) Sammenligningstallene er ikke tilpasset effekt af implementering af IFRS 16.

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 2018	99.016	77.018	-216	317	176.135
Periodens resultat	0	0	0	19.670	19.670
Anden totalindkomst for perioden	0	0	0	0	0
Totalindkomst for perioden	0	0	0	19.670	19.670
Køb af egne aktier	0	0	0	0	0
Egenkapital 30. juni 2018	99.016	77.018	-216	19.987	195.806
Periodens resultat	0	0	0	-6.596	-6.596
Anden totalindkomst for perioden	0	0	0	0	0
Totalindkomst for perioden	0	0	0	-6.596	-6.596
Køb af egne aktier	0	0	0	-59	-59
Egenkapital 31. december 2018	99.016	77.018	-216	13.332	189.150
Effekt af implementering IFRS 16	0	0	0	-54	-54
Periodens resultat	0	0	0	-4.636	-4.636
Anden totalindkomst for perioden	0	0	0	0	0
Totalindkomst for perioden	0	0	0	-4.690	-4.690
Køb af egne aktier	0	0	0	0	0
Egenkapital 30. juni 2019	99.016	77.018	-216	8.643	184.461

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	30.06 2019 t.kr.	30.06 2018 t.kr.	31.12 2018 t.kr.
Resultat af primær drift (EBIT)	12	28.679	31.162
Afskrivninger og hensættelser indeholdt i resultatet	4.136	4.446	7.161
Transferindtægter og gevinst ved salg af transferrettigheder indeholdt i resultatet	95	-21.382	-22.532
Ændring i modtagne deposita	-100	0	-28
Ændring i varebeholdninger	-50	-37	153
Ændring i tilgodehavender	2.373	-14.041	-3.051
Ændring i hensættelser	0	0	-42
Ændring i kortfristede forpligtelser	-455	39.973	-8.651
Ændring i langfristede forpligtelser	-1.197	3.241	-3.201
Pengestrømme fra primær drift	4.814	40.879	971
Modtagne finansielle indtægter	62	98	168
Betalte finansielle omkostninger	-5.142	-6.107	-11.034
Pengestrømme fra driftsaktiviteter	-266	34.870	-9.895
Investering i kontraktrettigheder	-77	-1.775	-2.360
Investering i software/licenser	-35	-299	-774
Investering i materielle aktiver	-1.145	-558	-4.239
Salg af materielle aktiver	0	0	47.095
Investering i investeringsejendomme	0	-13.274	-26.604
Modtaget tilskud	0	0	100
Ændring i betalte deposita	0	0	15
Salg af andre værdipapirer og kapitalandele	0	0	36
Køb af andre værdipapirer og kapitalandele	36	0	0
Indtægter ved transfer	0	22.824	25.877
Omkostninger ved transfer	-95	-783	-1.001
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-1.316	6.135	38.145
Optagelse af gæld til realkreditinstitut	0	0	10.298
Afdrag på langfristet gæld	0	-187	-439
Gældsoptagelse leasing/bilfinansiering	360	0	1.036
Leasingydelse/afdrag bilfinansiering	-1.417	-696	-2.877
Afdrag på gæld til realkreditinstitut	-1.337	-825	-3.375
Kurstab og omkostninger ved indfrielse af realkreditgæld	-337	0	0
Gældoptagelse anfordringsgældsbreve	0	0	1.000
Afdrag anfordringsgældsbreve	0	0	-10.500
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-2.731	-1.708	-4.857
Ændring i likvider	-4.313	39.297	23.393
Likvide beholdninger og kassekredit primo	-44.121	-67.514	-67.514
Likvider og kassekredit ultimo	-48.434	-28.217	-44.121
Likvider og kassekredit ultimo fordeles således:			
Likvide beholdninger	673	48.004	6.187
Gæld til pengeinstitutter	-49.107	-76.221	-50.308
	-48.434	-28.217	-44.121

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.

Bortset fra nedenstående vedrørende IFRS 16 er den i delårsrapporten anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til den regnskabspraksis, som blev anvendt i årsrapporten 2018, og som er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards, som godkendt af EU. Implementeringen af IFRS 16 har ikke medført væsentlige beløbsmæssige ændringer.

Ud over nedenstående henvises til årsrapporten for 2018 for en nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis, herunder definitionerne på de angivne nøgletal, der er beregnet i overensstemmelse med definitionerne i Finansforeningens gældende anbefalinger.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2019 implementeret følgende nye og ændrede standarder, som træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2019 eller senere:

- IFRS 16, Leasing (Januar 2016)

Implementeringen af ovennævnte standarder har medført ændringer i anvendt regnskabspraksis, som er beskrevet nedenfor.

Implementering af IFRS 16, Leasing

Silkeborg IF Invest A/S koncernen har med virkning fra 1. januar 2019 implementeret IFRS 16, Leasing. Påvirkning på delårsrapportens tal ved implementeringen fremgår nedenfor.

IFRS 16, Leasing har afløst den gældende standard om leasing, IAS 17. IFRS 16 medfører, at stort set alle leasingaftaler skal indregnes i balancen i leasingtagers regnskab i form af en leasingforpligtelse og et aktiv, som repræsenterer leasingtagers ret til at bruge det underliggende aktiv. Der skelnes ikke længere mellem operationel og finansiell leasing.

Silkeborg IF Invest A/S koncernen har anvendt den modificerede retrospektive overgangsmetode, hvorved sammenligningstal ikke tilpasses, men præsenteres i overensstemmelse med bestemmelserne i henholdsvis IAS 17 og IFRIC 4, og hvor effekt af implementeringen indregnes i egenkapitalen under overført resultat pr. 01.01.2019. Herudover har koncernen anvendt følgende tilgængelige lempelser ved implementeringen:

- Leasingaftale med en restløbetid pr. 01.01.2019 på under 12 måneder er ikke indregnet
- Direkte omkostninger ved indgåelse af leasingaftaler indgået før 1.1.2019 er ikke indregnet i leasingaktivet
- Leasingaktiver vedr. aktiver med lav værdi indregnes ikke

Afstemning mellem åbningsbalancen for leasingforpligtelserne pr. 1. januar 2019 og de operationelle leasingforpligtelser pr. 31. december 2018:

Effekt af implementering af IFRS 16, Leasing pr. 1. januar 2019

	<u>t.kr.</u>
Operationelle leasingforpligtelser 31. december 2018	9.442
Udnyttelse af lempelse vedr. korttidsleasingaftaler og leasede aktiver med lav værdi	(985)
Leasingforpligtelse (nominel) pr. 1. januar 2019 (IFRS 16)	8.457
Effekt af tilbagediskontering	(3.293)
Leasingforpligtelse pr 1. januar 2019 som var kategoriseret som operationel leasing iht. IAS 17	5.164
Finansielle leasingforpligtelser (IAS 17) pr. 31.12.2018	9.650
Leasingforpligtelser pr. 1. januar 2019 (IFRS 16)	14.814

Leasingforpligtelsen vedr. leasingaftaler tidligere klassificeret som operationelle leasingaftaler er tilbage diskonteret med koncernens marginale lånerente pr. 1. januar 2019. Den vægtede gennemsnitlige diskonteringsrente udgør 2,5%.

For første halvår 2019 er der i totalindkomstopgørelsen indregnet en rente vedr. tidligere operationelle leasingaftaler på 39 t.kr.

Leasingaktivet (brugsretten) er pr. 1. januar 2019 opgjort til 5.110 t.kr. der er ført som tilgang på Indretning af lejede lokaler, og der er i første halvår 2019 afskrevet 90 t.kr. herpå.

Forskelsværdien ved første indregning (54 t.kr.) er indregnet på egenkapitalen under overført resultat. Effekten ved brugen af lempelser ved implementeringen er uvæsentlig.

Rentebetalinger vedr. leasingforpligtelsen og afdrag på leasingforpligtelsen indgår i pengestrømme vedr. finansiering. Under IAS 17 blev alle leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler præsenteret som en del af pengestrømme fra driftsaktiviteter.

Implementeringen af IFRS 16 har ikke haft indflydelse på koncernens nettopengestrømme.

NOTER

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 2018 hvortil der henvises.

Note 1 – Segmentoplysninger

(1. halvår 2019)

	Fodbold	Ejen- domme	Hotel	Ej fordelte aktiver og forpligtelser	Elimi- nering	Koncern
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Nettoomsætning	18.480	17.053	17.192	751	-4.683	48.793
Eksterne omkostninger	-10.170	-4.847	-10.607	-439	3.983	-22.080
Personaleomkostninger	-15.265	0	-6.829	-1.096	720	-22.470
Af- og nedskrivninger	-3.009	0	-293	-600	0	-3.902
Resultat af transferaktivitet	-329	0	0	0	0	-329
Resultat af primær drift	-10.293	12.206	-537	-1.384	20	12
Finansielle indtægter	4	10	48	0	0	62
Finansielle omkostninger	-463	-5.047	-184	-116	0	-5.810
Dagsværdiregulering	0	0	0	0	0	0
Resultat før skat	-10.752	7.169	-673	-1.500	20	-5.736
Aktiver	94.246	537.203	6.360	17.298	-53.011	602.096
Forpligtelser	69.060	344.893	5.982	50.711	-53.011	417.635
Tilgang af immaterielle og materielle aktiver	800	0	214	400	-157	1.257
Afskrivninger (immaterielle og materielle aktiver)	3.243	0	293	600	0	4.136

NOTER

Note 1 – Segmentoplysninger (fortsat)

(1. halvår 2018)	Fodbold	Ejen- domme	Hotel	Ej fordelte aktiver og forpligtelser	Elimi- nering	Koncern
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Nettoomsætning	31.071	19.225	18.632	1.068	-4.676	65.320
Eksterne omkostninger	-12.441	-6.555	-10.899	-633	3.616	-26.912
Personaleomkostninger	-19.050	0	-7.416	-1.762	1.069	-27.159
Af- og nedskrivninger	-2.833	0	-234	-885	0	-3.952
Resultat af transferaktivitet	21.382	0	0	0	0	21.382
Resultat af primær drift	18.129	12.670	83	-2.212	9	28.679
Finansielle indtægter	2	0	96	0	0	98
Finansielle omkostninger	-590	-4.883	-115	-519	0	-6.107
Dagsværdiregulering	0	0	0	0	0	0
Resultat før skat	17.541	7.787	64	-2.731	9	22.670
Aktiver	95.987	598.698	6.996	1.429	-4.925	698.185
Forpligtelser	97.395	403.829	6.080	0	-4.925	502.379
Tilgang af immaterielle og materielle aktiver	3.260	13.274	680	0	0	17.214
Afskrivninger (immaterielle og materielle aktiver)	3.327	0	234	885	0	4.446

	1. halvår 2019 t.kr.	1. halvår 2018 t.kr.
Specifikation af omsætning (segment: Fodbold)		
Entré- og Tv-indtægter	2.349	11.097
Sponsor- og samarbejdsaftaler	10.222	13.420
Salg af merchandise	149	197
Kompensation (FIFA/UEFA/DBU)	635	529
Andre driftsindtægter	5.125	5.828
	<u>18.480</u>	<u>31.071</u>
Specifikation af omsætning (segment: Ejendomme)		
Lejeindtægter	17.053	16.975
Andre driftsindtægter	0	2.250
	<u>17.053</u>	<u>19.225</u>
Specifikation af omsætning (segment: Hotel)		
Indtægter hotel, F&B	17.040	18.617
Andre driftsindtægter	152	15
	<u>17.192</u>	<u>18.632</u>

NOTER

Note 2 - Finansielle poster

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

I perioden besluttede selskabet at omlægge den del af realkreditbelåningen der hidrørte 2,5% fastforrentede obligationslån til et 1,5% fastforrentet obligationslån. Transaktionen medførte et mindre kurstab, inkl. omkostninger, i niv. 367 t.kr. 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 2019 på 22%.

Den beregnede skat for perioden tilgår selskabets udskudte skatteaktiv. Skat af periodens resultat består af indregning af udskudt skatteaktiv på 1,1 mio. kr.

Note 4 - Eventualaktiver

Koncernen har pr. 30. juni 2019 et ikke-indregnet skatteaktiv på 2.107 t.kr.

Det er ledelsens vurdering, at det samlede skatteaktiv på 3.207 t.kr. pr. balancedagen, ikke med tilstrækkelig stor sandsynlighed, kan forventes 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 skal indregnes til 1.100 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 – Likvide beholdninger

Selskabets likvide beholdninger består af indeståender i danske banker. Der vurderes ikke at være nogen særlig kreditrisiko tilknyttet likviderne henset til størrelsen af indeståendet.

	1. halvår 2019 t.kr.	1. halvår 2018 t.kr.
Konter og bankindestående	673	48.004

Bankindestående er variabelt forrentet. De likvide beholdningers regnskabsmæssige værdi svarer til deres dagsværdi. Pr. balancedagen indestår 0 (30.06.2018: 47.694 t.kr.) på deponeringskonto.

Note 6 – Investeringsejendomme

	30.06.19 (t.kr.)	30.06.18 (t.kr.)	31.12.18 (t.kr.)
Investeringsejendomme, primo	417.219	440.716	440.716
Tilgang i perioden	0	13.274	26.604
Afgang i perioden	0	0	-22.324
Dagsværdiregulering, tilbageførsel ved afgang	0	0	-24.472
Periodens dagsværdiregulering	0	0	-3.305
Investeringsejendomme, ultimo	417.219	453.990	417.219

Selskabets investeringsejendomme, som ejes via dattervirksomheden K/S Papirfabrikken, består således i dag af en række velrenoverede erhvervsejendomme, der er udlejet til en række forskellige byerhverv, herunder domiciler for Hotel Papirfabrikken A/S (Radisson BLU), BIO Silkeborg, Sweco (tidl. Årstiderne Arkitekter), Deloitte, Nykredit Bank, BDO, Fitness World og Silkeborg Avis (Midtjyllands Avis) samt en mindre ejerlejlighed ligeledes beliggende på Papirfabrik-området.

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 – Transaktioner med nærtstående parter

Medlemmer af selskabets bestyrelsen og direktion har i perioden modtaget vederlag som følger:

	1. halvår 2019 t.kr.	1. halvår 2018 t.kr.
Vederlag til ledelsesmedlemmer		
Bestyrelseshonorar	0	0
Løn og gage til direktion	1.033	1.263
Bidragbaserede pensionsordninger til direktion	63	68
	1.096	1.331

Der har i 1. halvår af 2019 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 2019				
		Køb af ydelser	Salg af ydelser	Sponsor- og samarbejdsaftaler	Lejeindtægter	Øvrige
1	Selskabets bestyrelse og direktion samt selskaber, hvori førnævnte personkreds har betydelige interesser.	592 t.kr.	15 t.kr.	202 t.kr.	140 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 108 t.kr. og salg af ydelser 105 t.kr.				

Grundlag for indfl.	Navn	Art og omfang af transaktioner - 1. halvår 2018				
		Køb af ydelser	Salg af ydelser	Sponsor- og samarbejdsaftaler	Lejeindtægter	Øvrige
1	Selskabets bestyrelse og direktion samt selskaber, hvori førnævnte personkreds har betydelige interesser.	1.005 t.kr.	55 t.kr.	319 t.kr.	143 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 92 t.kr. og salg af ydelser 44 t.kr. Pr. balancedagen er der et udlån på 1.000 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.

NOTER

Note 8 – Gæld til realkreditinstitutter

Finansieringen af selskabets investeringsejendomme i K/S Papirfabrikken er sket dels med egenkapital og dels ved realkreditbelåning. Pr. balancedagen er der realkreditbelåning med 290,7 mio. kr. (30.06.18: 285,9 mio. kr.), som er opdelt således:

- 192,1 mio. kr. fast forrentet 30-årigt obligationslån. Renten andrager 2,45% 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.
- 88,9 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.
- 7,5 mio. kr. variabelt forrentet CIBOR3-lån, hvor renten fastsættes kvartalsvis (næste gang 1. oktober 2019). Renten andrager 0,68% inkl. bidrag. Lånet afdrages på annuitetsbasis og er tilbagebetalt den 1. januar 2048.
- 2,2 mio. kr. fast forrentet 20-årigt obligationslån. Renten andrager 2,45% inkl. bidrag. Lånet afdrages på annuitetsbasis og er tilbagebetalt den 1. april 2039.