



FORMAT – OVERSKUD – VILJE

SILKEBORG IF INVEST A/S

Ansvej 104, 8600 Silkeborg
CVR-NR. 7085 4910

DELÅRSRAPPORT

(01.01.2021 – 30.06.2021)

Fondsbørsmeddelelse nr. 9 / 2021

af 26. august 2021

Godkendt på selskabets bestyrelsesmøde den 26. august 2021

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 Kathrine Bisgaard Vase Poul Hansen
Direktion	Kent Villadsen Madsen, CEO Claus Kjær Agerskov Christensen, CFO
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden fra den 1. januar 2021 til den 30. juni 2021 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 2021 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme i perioden fra d. 1. januar 2021 til d. 30. juni 2021.

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 26. august 2021.

Direktion:



Kent Villadsen Madsen
CEO



Claus Kjær Agerskov Christensen
CFO

Bestyrelse:



Henrik Hedegård Lyhne
Formand



Poul Konrad Beck
Næstformand



Søren Lysholt Hansen



Kathrine Bisgaard Vase



Jesper Svenningsen



Poul Hansen

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

<i>(alle tal i t. kr.)</i>	1. halvår 2021 t.kr.	1. halvår 2020 t.kr.	Årsrapport 2020 t.kr.
Hovedtal			
Nettoomsætning	35.234	38.629	87.272
Resultat af transferaktivitet	4.966	13.309	26.194
Resultat af primær drift (EBIT)	2.292	10.446	32.207
Resultat af finansielle poster	-3.979	-4.449	-8.700
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	341	0	5.032
Periodens resultat før skat	-1.346	5.997	28.539
Periodens resultat	-1.050	4.997	22.542
<hr/>			
Investeringsejendomme	426.880	415.740	422.951
Andre langfristede aktiver	164.616	170.945	169.060
Kortfristede aktiver	25.373	33.431	27.285
Aktiver i alt	616.869	620.116	619.296
Aktiekapital	99.016	99.016	99.016
Egenkapital	221.273	204.426	221.970
Langfristede forpligtelser	328.646	331.038	330.836
Kortfristede forpligtelser	66.950	84.652	66.490
Passiver i alt	616.869	620.116	619.296
<hr/>			
Ikke indregnet udskudt skatteaktiv	565	565	565
Pengestrøm fra driften	-4.923	2.953	10.881
Pengestrøm fra investering, netto	-2.995	4.215	20.833
Pengestrøm fra finansiering	7.595	-8.085	-30.321
Pengestrøm i alt	-323	-917	1.393
<hr/>			
Heraf investering i materielle aktiver (inkl. investeringsejendomme)	-4.348	-271	-3.438
<hr/>			
Nøgletal			
Overskudsgrad (EBIT-margin)	7%	26%	37%
Afkast af investeret kapital (ROIC)	0%	2%	5%
Egenkapitalforrentning (ROE)	0%	3%	11%
Resultat pr. kapitalandel (kr.)	-0,11	0,51	2,28
Aktiver/Egenkapital	2,8	3,0	2,8
Indre værdi pr. aktie (kr.)	22,4	20,7	22,5
Børskurs pr. aktie (kr.)	13,6	13,0	12,3

LEDELSESBERETNING

Det økonomiske

Der er i første halvår 2021 realiseret et underskud før skat på 1,3 mio. kr. mod et overskud før skat på 6,0 mio. kr. i første halvår 2020. Resultatet svarer til selskabets forventninger, og selskabets ledelse betragter periodens resultat som acceptabelt, herunder særligt situation omkring COVID-19 taget i betragtning, idet selskabets aktiviteter ligger inden for sektorer, der har været hårdt ramt i forbindelse med nedlukningen af det danske samfund og den efterfølgende gradvise genåbning.

Selskabet har i første halvår realiseret en samlet omsætning på 35,2 mio. kr., hvilket er et fald på 3,4 mio. kr. i forhold til første halvår 2020. Faldet skyldes helt overvejende af negative konsekvenser som følge af dels COVID-19 restriktioner og dels manglende deltagelse i 3F Superligaen. Omsætningen i fodbold-segmenter falder således med 1,6 mio. kr. medens omsætningen i hotel- og konferencesegmentet falder med 1,7 mio. kr.

Selskabets samlede omkostninger og afskrivninger falder 3,5 mio. kr. fra 44,6 mio. kr. til 41,1 mio. kr. for 1. halvår 2021. Faldet kan henføres til dels at personaleomkostningerne falder med 2,1 mio. kr., dels falder de eksterne omkostninger med 1,9 mio. kr. pga. et lavere aktivitetsniveau som følge af COVID-19 og manglende deltagelse i 3F Superligaen.

Selskabets resultat af transferaktivitet udgør 5,0 mio. kr. mod 13,3 mio. kr. i første halvår 2020. Selskabet har i perioden således realiseret transferindtægter i forbindelse med salg af Emil Holten og Magnus E. Mattsson.

Udviklingen i selskabets hotel- og conferenceaktiviteter i perioden udviser et underskud, inkl. modtaget kompensation fra staten, på 2,2 mio. kr., hvilket desværre er som forventet. Resultatet er isoleret set ikke er tilfredsstillende, men dog er på et acceptabelt niveau COVID-19 restriktionerne taget i betragtning. Det er yderligere ledelsens vurdering, at selskabets hotel- og conferenceaktivitet står godt rustet til fremtiden, idet der igennem de seneste 15 måneder er foretaget en række strukturelle forandringer som forventes at påvirke fremtiden positivt.

Udviklingen i selskabets ejendomsaktiviteter udviser et overskud på 8,0 mio. kr. og følger ledelsens økonomiske forventninger.

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. Det forhold, at selskabets finansieringsomkostninger uændret i en længere periode er afsikret, medvirker derfor til en stabil finansieringsomkostning, hvilket stabiliserer selskabets indtjening. Periodens finansieringsomkostninger er reduceret med 0,2 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år.

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 pr. 30. juni 2021 skal reguleres svarende til 0,3 mio. kr.

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendomme udgør pr. 30. juni 2021 herefter 426,9 mio. kr. Det er ledelsens vurdering, at den bogførte værdi af investeringsejendommene svarer til dagsværdien.

Skat af periodens resultat består af indregning af udskudt skat på 0,3 mio. kr.

De samlede aktiver pr. 30.06.2021 udgør 616,9 mio. kr. mod 619,3 mio. kr. pr. 31.12.2020. Reduktionen består dels af et fald i de kortfristede aktiver og dels et fald i materielle aktiver.

Egenkapitalen pr. 30.06.2021 udgør 221,3 mio. kr., mod 222,0 mio. kr. pr. 31.12.2020. Faldet kan henføres til årets resultat samt en positiv effekt på 0,2 mio. kr. som følge af et salg af selskabets beholdning af egne aktier. Pr. balancedagen besidder selskabet ikke egne aktier.

Med udgangspunkt i nøgleordene OVERSKUD - FORMAT - VILJE arbejder selskabet dagligt målrettet mod fremtiden. Aktuelt har selskabet særligt fokus på:

- At videreudvikle ejendomsporteføljen, herunder at fastholde og udbygge det høje udlejningsniveau.
- At fastholde og videreudvikle hotel- og conferenceaktiviteterne, 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.

Ovennævnte fokus har i perioden uændret været markant påvirket af hele situationen omkring COVID-19, herunder nedlukningen af det danske samfund og den gradvise genåbning, hvor særligt selskabets fodbold-, hotel- og conferenceaktiviteter således har været negativt påvirket.

LEDELSESBERETNING

Udviklingen inden for selskabets enkelte segmenter, hhv. fodboldaktivitet, ejendomsudvikling samt hotel og konference, er beskrevet i det følgende.

- **Fodboldaktiviteter**

Ved indgangen til 2021 lå selskabets fodboldhold i landets næstbedste fodboldrække, 1. division, placeret på en 3. plads. Efter et stabilt og stærkt forår kunne holdet fejre at oprykningen til landets bedste række, 3F Superligaen var en realitet.

Det er ledelsens vurdering, at der er en fair mulighed for, at selskabets overordnede målsætning om at stabilisere holdet i landets bedste fodboldrække, 3F Superligaen, kan realiseres indenfor de nuværende økonomiske og sportslige rammer. Holdet er, efter 6 spillerunder, placeret på en 6. plads, og holdet har blot tabt en enkelt kamp.

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. Klubben er her rangeret som nr. 8 i Danmark, hvilket naturligvis er meget tilfredsstillende. Klubbens ungdomshold vil derfor også i sæsonen 2021/22 alle være repræsenteret i landets bedste ungdomsrækker.

- **Ejendomsaktiviteter**

Selskabets ejendomsaktiviteter følger helt overordnet set selskabets forventninger for perioden. Ledelsen kan derfor med tilfredshed konstatere, at der trods af COVID-19 ikke har været tab i forbindelse med udlejningen. Papirfabrikkomplekset udvikler sig som forventet, om end hastigheden for genudlejning af ledige lejemål er længere end planlagt. Det er ledelsens forventning af der vil ske en reduktion af tomgangen de kommende 12 måneder.

Det er uændret selskabets strategi dels at opretholde et højt vedligeholdelses- og serviceniveau, dels at sikre velfunderede 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. Selskabet har således i perioden, i tæt samspil med den enkelte lejer, investeret 3,6 mio. kr. i opdatering og forbedringer af den eksisterende bygningsmasse.

- **Hotel- og konferenceaktiviteter**

Selskabets hotel- og konferenceaktiviteter har, som hele sektoren i Danmark, været hårdt ramt som følge af COVID-19. I dele af perioden har hotellet således været lukket ned til et minimum, ligesom stort set hele konferencemarkedet i Danmark har været ikke eksisterende.

Udviklingen i selskabets hotel- og konferenceaktiviteter i perioden udviser et underskud, inkl. modtaget kompensation fra staten, på 2,2 mio. kr., hvilket desværre er som forventet. Resultatet er isoleret set ikke er tilfredsstillende, men dog er på et acceptabelt niveau COVID-19 restriktionerne taget i betragtning. Det er yderligere ledelsens vurdering, at selskabets hotel- og konferenceaktivitet står godt rustet til fremtiden, idet der igennem de seneste 12 måneder er foretaget en række strukturelle forandringer som forventes at påvirke fremtiden positivt. Det er således vurderingen at selskabet fremadrettet står bedre rustet til at håndtere et lavere aktivitetsniveau.

Det er uændret ledelsens vurdering, at selskabets hotel- og konferenceaktivitet, med udgangspunkt i Radisson BLU hotel og de topmoderne konference- og selskabslokaler på JYSK park, med en ændret omkostningsstyring fremadrettet vil kunne bidrage til et stærkt fundament for de kommende års økonomiske udvikling, om end at særligt konferenceaktiviteterne også i resten af 2021 og 2022 sandsynligvis vil blive negativt påvirket som følge af COVID-19. For nærværende er det umuligt at forudsige hvor hurtigt nettoomsætningen og driften vil normaliseres.

Det er ledelsens opfattelse, at der, på trods af hele situationen omkring COVID-19, er skabt en forretningsmodel med et betydeligt potentiale med baggrund i en slagkraftig og velkonsolideret concern med aktivitetsområderne investering i og udvikling af ejendomme, hotel- og konferenceaktivitet samt professionel fodbold. Det er naturligvis en forudsætning, at hverdagen igen normaliseres (dvs. uden COVID-19 restriktioner til følge). Det er for nærværende ikke muligt at forudsige hvornår normaliseringen vil finde sted.

Forventninger til 2021

Selskabets resultatforventning udtrykkes uændret, jf. fondsbrøsmeddelelse nr. 7 / 2021, at selskabets resultatforventning i indeværende regnskabsår udgør et resultat før eventuel dagsværdiregulering af investeringsejendomme og før skat i intervallet -5 mio. kr. til +5 mio. kr.

Begivenheder efter delperiodens udløb

Der er fra delårsrapportens udløb og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af delårsrapporten.

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

<i>(alle tal i t.kr.)</i>	Note	1. halvår 2021	1. halvår 2020	Årsrapport 2020
Nettoomsætning i alt	4	35.234	38.629	87.292
Andre driftsindtægter	5	3.241	3.076	5.383
Eksterne omkostninger		-16.419	-18.297	-35.747
Personaleomkostninger	6	-20.402	-22.488	-42.265
Af- og nedskrivninger		-4.328	-3.783	-8.650
Omkostninger og afskrivninger i alt		-41.149	-44.568	-86.662
Resultat før transferaktiviteter og finansielle poster		-2.674	-2.863	6.013
Resultat af transferaktiviteter		4.966	13.309	26.194
Resultat af primær drift (EBIT)		2.292	10.446	32.207
Finansielle indtægter		11	24	64
Finansielle omkostninger	7	-3.990	-4.473	-8.764
Resultat af ordinær drift		-1.687	5.997	23.507
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	10	341	0	5.032
Resultat før skat		-1.346	5.997	28.539
Skat af periodens resultat	8	296	-1.000	-5.997
Periodens resultat		-1.050	4.997	22.542
Anden totalindkomst		0	0	0
Totalindkomst i alt		-1.050	4.997	22.542
Fordeling af periodens totalindkomst				
Moderselskabets kapitalejere		-1.050	4.997	22.542
Fordeling af totalindkomst i alt				
Moderselskabets kapitalejere		-1.050	4.997	22.542
Resultat pr. aktie (EPS)				
Resultat pr. aktie		-0,106	0,505	2,277

BALANCE

AKTIVER <i>(alle tal i t.kr.)</i>	Note	30.06 2021	30.06 2020	31.12 2020
Kontraktrettigheder, spillere		2.621	771	3.161
Software/licenser		235	606	472
Immaterielle aktiver		2.856	1.377	3.633
Grunde og bygninger		73.890	74.660	74.275
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		14.272	18.260	16.109
Indretning af lejede lokaler		73.554	76.604	74.999
Materielle aktiver		161.716	169.524	165.383
Investeringsjendomme	10	426.880	415.740	422.951
Deposita		44	44	44
Finansielle aktiver		44	44	44
Langfristede aktiver		591.496	586.685	592.011
Handelsvarer		188	181	186
Råvarer og hjælpematerialer		302	252	187
Varebeholdninger		491	434	373
Tilgodehavender fra salg og tjenester		15.144	28.120	19.428
Andre tilgodehavender		5.010	1.290	3.849
Periodeafgrænsningsposter		2.141	2.993	767
Tilgodehavender		22.295	32.403	24.044
Andre værdipapirer og kapitalandele		42	36	0
Likvide beholdninger	11	2.545	558	2.868
Kortfristede aktiver		25.373	33.431	27.285
Aktiver		616.869	620.116	619.296

BALANCE

PASSIVER <i>(alle tal i t.kr.)</i>	Note	30.06 2021	30.06 2020	31.12 2020
Aktiekapital		99.016	99.016	99.016
Overkurs ved emission		77.018	77.018	77.018
Andre reserver		0	-216	-216
Overført resultat		45.239	28.608	46.152
Egenkapital		221.273	204.426	221.970
Leasingforpligtigelser		5.348	7.961	7.208
Gæld til realkreditinstitutter	13	279.241	282.273	280.732
Gæld til pengeinstitutter		150	762	476
Modtagne deposita		1.293	1.128	1.272
Anden gæld		2.335	2.564	2.335
Udskudt indregning af indtægter		35.091	35.350	33.329
Udskudt skatteforpligtigelse		5.188	1.000	5.484
Langfristede forpligtelser		328.646	331.038	330.836
Leasingforpligtigelser		2.945	3.423	3.009
Gæld til realkreditinstitutter	13	3.280	3.262	3.273
Gæld til pengeinstitutter		44.723	52.773	33.394
Leverandørgæld og skyldige omkostninger		3.122	3.909	4.295
Anden gæld		7.076	16.366	14.703
Udskudt indregning af indtægter		5.291	4.919	7.303
Skyldig selskabsskat		513	0	513
Kortfristede forpligtelser		66.950	84.652	66.490
Forpligtelser		395.596	415.690	397.326
Passiver		616.869	620.116	619.296

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 2020	99.016	77.018	-216	23.610	199.428
Periodens resultat	0	0	0	4.997	4.997
Anden totalindkomst for perioden	0	0	0	0	0
Totalindkomst for perioden	0	0	0	4.997	4.997
Køb af egne aktier	0	0	0	0	0
Egenkapital 30. juni 2020	99.016	77.018	-216	28.608	204.426
Periodens resultat	0	0	0	17.545	17.545
Anden totalindkomst for perioden	0	0	0	0	0
Totalindkomst for perioden	0	0	0	17.545	17.545
Egenkapital 31. december 2020	99.016	77.018	-216	46.152	221.970
Periodens resultat	0	0	0	-1.050	-1.050
Anden totalindkomst for perioden	0	0	0	0	0
Totalindkomst for perioden	0	0	0	-1.050	-1.050
Salg af egne aktier	0	0	352	0	352
Overførsel	0	0	-136	136	0
Egenkapital 30. juni 2021	99.016	77.018	0	45.239	221.273

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	30.06 2021 t.kr.	30.06 2020 t.kr.	31.12 2020 t.kr.
Resultat af primær drift (EBIT)	2.292	10.446	32.207
Afskrivninger og hensættelser indeholdt i resultatet	4.869	4.302	9.937
Transferindtægter og gevinst ved salg af transferrettigheder indeholdt i resultatet	-5.507	-13.828	-27.481
Ændring i modtagne deposita	21	625	769
Ændring i varebeholdninger	-118	29	90
Ændring i tilgodehavender	6.549	-3.505	-4.131
Ændring i kortfristede forpligtelser	-10.812	9.062	10.169
Ændring i langfristede forpligtelser	1.762	271	-1.979
Pengestrømme fra primær drift	-944	7.402	19.581
Modtagne finansielle indtægter	11	24	64
Betalte finansielle omkostninger	-3.990	-4.473	-8.764
Pengestrømme fra driftsaktiviteter	-4.923	2.953	10.881
Investering i kontraktrettigheder	0	-338	-3.898
Investering i software/licenser	0	-264	-264
Investering i materielle aktiver	-760	-271	-1.283
Investering i investeringsejendomme	-3.588	0	-2.155
Salg af materielle aktiver	336	245	916
Salg af andre værdipapirer og kapitalandele	0	0	36
Køb af andre værdipapirer og kapitalandele	-42	0	0
Salg af egne aktier	352	0	0
Indtægter ved transfer	1.117	5.303	28.126
Omkostninger ved transfer	-410	-460	-645
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-2.995	4.215	20.833
Afdrag på langfristet gæld	0	0	-565
Afdrag på finansielle leasingydelser/bilfinansiering	-1.924	-1.526	-2.288
Afdrag på gæld til realkreditinstitut	-1.484	-1.479	-3.009
Periodens bevægelser på kassekredit	11.003	-5.080	-24.459
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	7.595	-8.085	-30.321
Ændring i likvider	-323	-917	1.393
Likvide beholdninger og kassekredit primo	2.868	1.475	1.475
Likvider ultimo	2.545	558	2.868
Likvider ultimo fordeles således:			
Likvide beholdninger	2.545	558	2.868
	2.545	558	2.868

NOTER

Noteoversigt

Note 1	Anvendt regnskabspraksis
Note 2	Skøn og estimater
Note 3	Segmentoplysninger
Note 4	Nettoomsætning
Note 5	Andre driftsindtægter
Note 6	Personaleomkostninger
Note 7	Finansielle omkostninger
Note 8	Skat af periodens resultat
Note 9	Eventualaktiver
Note 10	Investeringsjendomme
Note 11	Likvide beholdninger
Note 12	Transaktioner med nærtstående parter
Note 13	Gæld til realkreditinstitutter

NOTER

Note 1 - 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 2020. Årsrapport 2020 indeholder en fuld beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, hvortil der henvises.

Note 2 - 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 2020 hvortil der henvises.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen.

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i den afkastbaserede værdiansættelsesmodel og udgør på balancedagen 426,9 mio.kr. (31.12.2020: 422,9 mio. kr.). Den anvendte metode indgår i niveau 3 i IFRS' dagsværdihierarki og niveauet er uændret i forhold til sidste år. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold herunder afkastprocent.

Lejeindtægter indgår i værdiansættelsen svarende til de budgetterede lejeindtægter for det kommende år (baseret på en årlig indeksering på 1,5%), før korrektion af tomgangsleje. Ved opgørelse af dagsværdien for koncernens ejendomme er der hensat til kendte forpligtelser til forbedringer samt tomgangsleje. Den forventede tomgangsprocent forventes at ligge på nuværende niveau.

Koncernens investeringsejendomme er optaget til en uændret afkastprocent i forhold til sidste år på 5,5%, hvilket efter ledelsens vurdering giver et retvisende billede af aktivernes værdi.

Den anvendte afkastprocent er fastsat dels på baggrund af den generelle udvikling i ejendomsmarkedet for kontorlejemål i større byer og dels de indgåede lejekontrakter pr. 30. juni 2021.

Indregning af udskudt skatteaktiv

Selskabet besidder et udskudt skatteaktiv på 565 t.kr. (30.06.2020: 565 t.kr.) hidrørende fra fremførbare særunderskud i et datterselskab, og det er ledelsens vurdering, at det ikke med tilstrækkelig stor sandsynlighed, kan forventes udnyttet inden for en kortere årrække, under hensyntagen til tidshorizonten for udnyttelsen med udgangspunkt i selskabets estimater, hvorfor aktivet er målt til 0 t.kr. pr. 30. juni 2021.

COVID-19

Der er fortsat en usikkerhed i forhold til rækkevidden af COVID-19, herunder den fulde effekt af statens kompensationsordninger. I forbindelse med udbredelsen af COVID-19, og det deraf indførte forsamlingsforbud, har selskabets fodboldsegment ikke kunnet lukke samme antal tilskuere mv. ind på JYSK park til klubbens hjemmekampe som hidtil.

På nuværende tidspunkt udestår en række uafklarede spørgsmål vedrørende opgørelsen af den såkaldte arrangørkompensation, idet selskabet som følge af de forbundne usikkerheder ikke har kunnet foretaget en pålidelig opgørelse heraf. Ledelsen har med baggrund heri vurderet, at der pt. ikke foreligger tilstrækkeligt grundlag for at indregne yderligere kompensationen for aflyste/væsentligt ændrede arrangementer end den pr. 31. december 2020 ansøgte kompensation. Det er ledelsens forventning af forholdet afklares senest ved udgangen af 1. kvartal 2022.

NOTER

Note 3 – Segmentoplysninger

(1. halvår 2021)	Fodbold	Ejen- domme	Hotel	Ej fordelte aktiver og forpligtel- ser	Elimi- nering	Koncern
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Nettoomsætning	16.443	15.577	6.007	726	-3.519	35.234
Andre driftsindtægter	0	0	3.241	0	0	3.241
Eksterne omkostninger	-7.547	-4.100	-6.877	-512	2.617	-16.419
Personaleomkostninger	-16.038	0	-4.235	-1.029	900	-20.402
Af- og nedskrivninger	-3.358	0	-349	-621	0	-4.328
Resultat af transferaktivitet	4.966	0	0	0	0	4.966
Resultat af primær drift	-5.534	11.477	-2.213	-1.436	-2	2.292
Finansielle indtægter	0	0	11	0	0	11
Finansielle omkostninger	-121	-3.778	-46	-45	0	-3.990
Dagsværdiregulering	0	341	0	0	0	341
Resultat før skat	-5.655	8.040	-2.248	-1.481	-2	-1.346
Aktiver	111.660	517.376	9.048	10.926	-32.141	616.869
Forpligtelser	52.309	328.261	9.903	37.264	-32.141	395.596
Tilgang af immaterielle og materielle aktiver	318	0	442	0	0	760
Afskrivninger (immaterielle og materielle aktiver)	3.358	0	349	621	0	4.328
(1. halvår 2020)	Fodbold	Ejen- domme	Hotel	Ej fordelte aktiver og forpligtel- ser	Elimi- nering	Koncern
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Nettoomsætning	18.000	15.296	7.657	921	-3.245	38.629
Andre driftsindtægter	844	0	2.232	0	0	3.076
Eksterne omkostninger	-8.713	-4.152	-7.473	-296	2.337	-18.297
Personaleomkostninger	-16.621	0	-5.054	-1.713	900	-22.488
Af- og nedskrivninger	-2.934	0	-207	-642	0	-3.783
Resultat af transferaktivitet	13.309	0	0	0	0	13.309
Resultat af primær drift	3.885	11.144	-2.845	-1.730	-8	10.446
Finansielle indtægter	0	0	24	0	0	24
Finansielle omkostninger	-345	-3.973	-107	-48	0	-4.473
Dagsværdiregulering	0	0	0	0	0	0
Resultat før skat	3.540	7.171	-2.928	-1.778	-8	5.997
Aktiver	115.630	528.628	5.345	10.405	-39.892	620.116
Forpligtelser	61.318	342.046	8.214	44.004	-39.892	415.690
Tilgang af immaterielle og materielle aktiver	995	0	0	0	0	995
Afskrivninger (immaterielle og materielle aktiver)	3.453	0	207	642	0	4.302

NOTER

Note 3 – Segmentoplysninger (fortsat)

	1. halvår 2021 t.kr.	1. halvår 2020 t.kr.
Specifikation af omsætning (segment: Fodbold)		
Entré- og Tv-indtægter	4.146	4.582
Sponsor- og samarbejdsaftaler	8.588	9.661
Salg af merchandise	87	56
Food & Beverage JYSK park	432	249
Kompensation (FIFA/UEFA/DBU)	476	560
Drift og vedligeholdelse af JYSK park	2.314	2.310
Øvrige driftsindtægter	400	582
	<u>16.443</u>	<u>18.000</u>
Specifikation af omsætning (segment: Ejendomme)		
Lejeindtægter	15.577	15.296
Øvrige driftsindtægter	0	0
	<u>15.577</u>	<u>15.296</u>
Specifikation af omsætning (segment: Hotel)		
Indtægter hotel, F&B	6.005	7.652
Øvrige driftsindtægter	2	5
	<u>6.007</u>	<u>7.657</u>

Note 4 – Nettoomsætning

	1. halvår 2021 t.kr.	1. halvår 2020 t.kr.
Entré- og Tv-indtægter	4.146	4.582
Sponsor- og samarbejdsaftaler	8.457	9.536
Salg af merchandise	87	56
Lejeindtægter	12.769	12.876
Hotel og konference	5.482	7.267
Kompensation (FIFA/UEFA/DBU)	476	560
Øvrige driftsindtægter	3.817	3.752
	<u>35.234</u>	<u>38.629</u>

Note 5 – Andre driftsindtægter

Beløbet kan henføres til kompensation fra offentlige hjælpepakker i forbindelse med COVID-19, hhv. "lønkompensation" og "kompensation for faste omkostninger". Der indgår ikke kompensation for "aflysning af større arrangementer" - der henvises til note 2.

NOTER

Note 6 - Personaleomkostninger

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

	1. halvår 2021 t.kr.	1. halvår 2020 t.kr.
Vederlag til ledelsesmedlemmer		
Bestyrelseshonorar	0	0
Løn og gage til direktion	982	1.270
Bidragbaserede pensionsordninger til direktion	63	81
	<u>1.045</u>	<u>1.351</u>

Note 7 - Finansielle omkostninger

Selskabets finansielle udgifter består af renteudgifter dels vedr. realkreditbelåning i forbindelse med selskabets investerings- ejendomme, dels vedr. selskabets bank- og leasinggæld.

Note 8 – 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 2021 på 22%.

Skat af periodens resultat består af indregning af udskudt skat på 0,3 mio. kr.

Note 9 - Eventualaktiver

Koncernen har pr. 30. juni 2021 et ikke-indregnet skatteaktiv på 565 t.kr. (30.06.2020: 565 t.kr.).

Det ikke-indregnede skatteaktiv vedrører pr. 30. juni 2021 alene fremførbart særunderskud i et datterselskab, og det er ledelsens vurdering, at det ikke med tilstrækkelig stor sandsynlighed, kan forventes udnyttet inden for en kortere årrække, under hensyntagen til tidshorizonten for udnyttelsen med udgangspunkt i selskabets estimater.

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.

COVID-19

På nuværende tidspunkt udestår en række uafklarede spørgsmål vedrørende opgørelsen af den såkaldte arrangørkompensation, idet selskabet som følge af de forbundne usikkerheder ikke har kunnet foretaget en pålidelig opgørelse heraf. Ledelsen har med baggrund heri vurderet, at der pt. ikke foreligger tilstrækkeligt grundlag for at indregne yderligere kompensationen for aflyste/væsentligt ændrede arrangementer end den pr. 31. december 2020 ansøgte kompensation. Det er ledelsens forventning af forholdet afklares senest ved udgangen af 1. kvartal 2022.

NOTER

Note 10 – Investeringsejendomme

	30.06.21 (t.kr.)	30.06.20 (t.kr.)	31.12.20 (t.kr.)
Investeringsejendomme, primo	422.951	415.740	415.740
Tilgang i perioden	3.588	0	2.155
Afgang i perioden	0	0	-36
Dagsværdiregulering, tilbageførsel ved afgang	0	0	59
Periodens dagsværdiregulering	341	0	5.032
Investeringsejendomme, ultimo	426.880	415.740	422.951

Selskabets investeringsejendomme består af en væsentlig del af det samlede Papirfabrik-område, som er en bydel beliggende midt i Silkeborg ved Gudenåen og Silkeborg Langsø. Papirfabrikken og Silkeborg er vokset op sammen. Silkeborg blev først en by to år efter, at Drewsen & Sønner i 1844 fik tilladelse til at anlægge en papirfabrik i den lille landsby. Efter flere ejerskifter i slutningen af 1900-tallet lukkede fabrikken i år 2000. Siden lukningen er en ny bydel skabt i Silkeborg. En bydel, der rummer både virksomheder, kulturinstitutioner og boligejendomme. Arealet er nu et dynamisk område med hotel, biograf, musik- og teaterhus, restauranter, caféer, fitnesscenter og masser af nye boliger i både gamle historiske bygninger og helt nyt byggeri.

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 Danmark A/S (tidl. Årstiderne Arkitekter), Deloitte, BDO, Fitness World og Silkeborg Avis (Midtjyllands Avis).

På Papirfabrik-området indgår ligeledes et P-hus strategisk placeret ved siden af byens Musikteater. P-huset, der har plads til 140 biler, har direkte indkørsel fra Smedebakken. Det samlede etageareal i de velrenoverede erhvervsejendomme udgør ca. 28.000 kvadratmeter.

Selskabet har jf. den godkendte lokalplan for området, fortsat udviklingsmuligheder inden for de nuværende bygningskomplekser med ca. 5.000 m².

Det er ledelsens vurdering, at den bogførte værdi af investeringsejendommene svarer til dagsværdien pr. balancedagen. 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.

Note 11 – 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 2021 t.kr.	1. halvår 2020 t.kr.
Kontanter og bankindestående	2.545	558

Bankindestående er variabelt forrentet. De likvide beholdningers regnskabsmæssige værdi svarer til deres dagsværdi.

Pr. balancedagen indestår 600 t.kr. (30.06.2020: 300 t.kr.) på deponeringskonto. Beløbet på deponeringskontoen knytter sig til selskabets forpligtigelser i den indgående drifts- og vedligeholdelsesaftale vedr. JYSK park.

NOTER

Note 12 – Transaktioner med nærtstående parter

Der har i 1. halvår af 2021 været følgende transaktioner i koncernen mellem selskabet og nærtstående parter med bestemmende indflydelse eller betydelig indflydelse:

Grundlag for indfl.	Navn	Art og omfang af transaktioner - 1. halvår 2021				
		Køb af ydelser	Salg af ydelser	Sponsor- og samarbejdsaftaler	Leje-indtægter	Øvrige
1	Selskabets bestyrelse og direktion samt selskaber, hvori førnævnte personkreds har betydelige interesser.	449 t.kr.	16 t.kr.	211 t.kr.	134 t.kr.	0 t.kr.
2	Silkeborg Idrætsforening af 1917	Der er indgået samarbejdsaftale om ret til brug af fodbold-licens mod at Silkeborg IF A/S afholder driftsomkostningerne forbundet hermed. Der betales ikke egentligt vederlag for brug af fodbold-licens. Der har med Silkeborg Idrætsforening af 1917 - eller afdelinger herunder - været hhv. køb af ydelser 37 t.kr. og salg af ydelser 23 t.kr.				

Grundlag for indfl.	Navn	Art og omfang af transaktioner - 1. halvår 2020				
		Køb af ydelser	Salg af ydelser	Sponsor- og samarbejdsaftaler	Leje-indtægter	Øvrige
1	Selskabets bestyrelse og direktion samt selskaber, hvori førnævnte personkreds har betydelige interesser.	491 t.kr.	7 t.kr.	242 t.kr.	141 t.kr.	0 t.kr.
2	Silkeborg Idrætsforening af 1917	Der er indgået samarbejdsaftale om ret til brug af fodbold-licens mod at Silkeborg IF A/S afholder driftsomkostningerne forbundet hermed. Der betales ikke egentligt vederlag for brug af fodbold-licens. Der har med Silkeborg Idrætsforening af 1917 - eller afdelinger herunder - været hhv. køb af ydelser 3 t.kr. og salg af ydelser 98 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 13 – 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 282,5 mio. kr. (30.06.20: 285,5 mio. kr.), som er opdelt således:

- 192,4 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.
- 83,3 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.
- 6,8 mio. kr. variabelt forrentet CIBOR3-lån, hvor renten fastsættes kvartalsvis (næste gang 1. oktober 2021). Renten andrager 0,84% inkl. bidrag. Lånet afdrages på annuitetsbasis og er tilbagebetalt den 1. januar 2048.

Dagsværdien på selskabets realkreditbelåning udgør pr. balancedagen 290,3 mio. kr. (30.06.20: 294,3 mio. kr.).