



**FORMAT – OVERSKUD – VILJE**

**SILKEBORG IF INVEST A/S**

Ansvej 104, 8600 Silkeborg  
CVR-NR. 7085 4910

***DELÅRSRAPPORT***  
*(01.01.2018 – 30.06.2018)*

**Fondsbørsmeddelelse nr. 8 / 2018**  
*af 30. august 2018*

Godkendt på selskabets bestyrelsesmøde den 30. august 2018

  
Henrik H. Lyhne  
Bestyrelsesformand

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
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](http://www.silkeborgif.com)  
E-mail: [sif@silkeborgif.com](mailto: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 delårsregnskabet for perioden fra den 1. januar 2018 til den 30. juni 2018 for Silkeborg IF Invest A/S.

Delårsregnskabet, 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 delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. d. 30. juni 2018 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme i perioden fra d. 1. januar 2018 til d. 30. juni 2018.

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 2018.

### Direktion:



Kent Villadsen Madsen -  
CEO




Claus Kjær Agerskov Christensen  
CFO

### Bestyrelse:



Henrik Hedeegård Lyhne  
Formand



Poul Konrad Beck  
Næstformand



Jesper Svenningsen



Søren Lysholt Hansen



Majbritt Mikkelsen



Poul Hansen

**HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN**

	<b>1. halvår 2018 t.kr.</b>	<b>1. halvår 2017 t.kr.</b>	<b>Årsrapport 2017 t.kr.</b>
<i>(alle tal i t. kr.)</i>			
<b>Hovedtal</b>			
Nettoomsætning	65.320	35.483	95.899
Resultat af transferaktivitet	21.382	1.088	-91
Resultat af primær drift (EBIT)	28.679	6.878	12.642
Resultat af finansielle poster	-6.009	-27.381	-32.611
Dagsværdiregulering	0	30.150	31.005
Periodens resultat før skat	22.670	9.647	11.036
<b>Periodens resultat</b>	<b>19.670</b>	<b>9.647</b>	<b>14.036</b>
Investeringsejendomme	453.990	438.293	440.715
Andre langfristede aktiver	176.041	168.618	179.846
Kortfristede aktiver	68.154	10.598	10.348
<b>Aktiver i alt</b>	<b>698.185</b>	<b>617.510</b>	<b>630.909</b>
Aktiekapital	99.016	99.016	99.016
<b>Egenkapital</b>	<b>195.806</b>	<b>171.747</b>	<b>176.135</b>
Langfristede forpligtelser	333.922	348.227	335.994
Kortfristede forpligtelser	168.457	97.536	118.780
<b>Passiver i alt</b>	<b>698.185</b>	<b>617.510</b>	<b>630.909</b>
Ikke indregnet udskudt skatteaktiv	1.838	7.267	3.825
Pengestrøm fra driften	34.870	-2.555	17.616
Pengestrøm fra investering, netto	6.135	-7.904	-17.538
Pengestrøm fra finansiering	-1.708	-4.999	-31.678
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>39.297</b>	<b>-15.458</b>	<b>-31.600</b>
Heraf investering i materielle aktiver (inkl. investeringsejendomme)	-13.832	-26.418	-47.433
<b>Nøgletal</b>			
Overskudsgrad (EBIT-margin)	44%	19%	13%
Afkast af investeret kapital (ROIC)	5%	1%	2%
Egenkapitalforrentning (ROE)	11%	6%	8%
Aktiver/Egenkapital	3,6	3,6	3,6
Indre værdi pr. aktie (kr.)	19,8	17,4	17,8
Børskurs pr. aktie (kr.)	14,20	13,70	13,50

## LEDELSESBERETNING

### Det økonomiske

Der er i første halvår 2018 realiseret et overskud før skat på 22,7 mio. kr. mod et overskud før skat på 9,6 mio. kr. i første halvår 2017. Selskabets ledelse betragter periodens resultat som meget tilfredsstillende, og svarende til forventningerne.

Selskabets fodboldforretning er for første gang i nyere tid overskudsgivende - i første halvår af 2018 er der således et overskud på 17,5 mio. kr. mod et underskud på 4,3 mio. kr. for samme periode sidste år, en udvikling ledelsen finder tilfredsstillende. Fremgangen i forhold til sidste år kan henføres til klubbens transferaktivitet, der er forbedret med 20,3 mio. kr., hvilket ledelsen isoleret set betragter som meget tilfredsstillende.

Selskabet har i første halvår realiseret en samlet omsætning på 65,3 mio. kr., hvilket er en stigning på 29,8 mio. kr. i forhold til første halvår 2017. Stigningen kan overvejende henføres til erhvervelsen af Hotel Papirfabrikken A/S, hvor driften indgår fuldt ud i perioden (selskabet blev erhvervet 19. juni 2017), hvilket påvirker omsætningen positivt med 17,2 mio. kr. Selskabets øvrige forretningsområder bidrager ligeledes positivt, dels stiger indtægterne i ejendomsaktiviteterne med 2,6 mio. kr. og dels stiger omsætningen i fodboldaktiviteterne med 13,0 mio. kr. fordelt med 3,1 mio. kr. på entre- og tv-indtægter, 4,1 mio. kr. på sponsor- og samarbejdsaftaler og 5,6 mio. kr. på andre driftsindtægter, som følge af nye aktiviteter knyttet til JYSK park.

Selskabets samlede omkostninger og afskrivninger øges med 28,3 mio. kr. fra 29,7 mio.kr. til 58,0 mio.kr. for 1. halvår 2018. Stigningen kan henføres til dels aktiviteterne forbundet med driften af Hotel Papirfabrikken A/S på i alt 18,5 mio. kr. medens selskabets øvrige hhv. personaleomkostninger stiger med 4,9 mio. kr., og af- og nedskrivninger stiger med 2,9 mio. kr., mens selskabets øvrige salgs- og administrationsomkostninger netto stiger med 4,7 mio. kr. De nævnte stigninger kan helt overvejende henføres til dels øgede udgifter til fodbolten og dels ibrugtagning og implementering af nye aktiviteter på JYSK park.

Selskabets resultat af transferaktivitet udgør 21,4 mio. kr. mod 1,1 mio. kr. i første halvår 2017. Selskabets transferindtægter knytter sig til salget af hhv. Robert Skov til F.C. København, Jens Martin Gammelby til Brøndby IF og Sammy Skytte til FC Midtjylland.

Udviklingen i selskabets hotel- og konferenceaktiviteter følger ledelsens økonomiske forventninger og påvirker periodens samlede resultat med 64 t.kr. I forhold til samme periode sidste år, hvor selskabet dog ikke var ejer af aktiviteten, kan ledelsen konstatere en væsentlig fremgang.

Udviklingen i selskabets ejendomsaktiviteter følger ledelsens økonomiske forventninger, og der er noteret en fremgang i indtægterne på 2,6 mio. kr. i forhold til første halvår 2017. Selskabets driftsomkostninger vedr. ejendomsaktiviteterne i K/S Papirfabrikken stiger netto med 1,9 mio. kr. hvilket bl.a. kan henføres til en stigning i øgede udgifter til udlejning/vedligeholdelse samt øget aktivitet som følge af de igangværende byggeriaktiviteter på Papirfabrikken.

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.

Ledelsens vurdering af behov for en eventuel regulering af dagsværdien for investeringsejendommene sker på baggrund af dagsværdien pr. 31. december 2017, samt en vurdering af efterfølgende udvikling i lejeniveauet og afkastkravet, herunder sammenholdt med 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 2018. Det er ledelsens vurdering, at den bogførte værdi af investeringsejendommene svarer til dagsværdien.

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendomme udgør pr. 30. juni 2018 454,0 mio. kr. mod 440,7 mio. kr. pr. 31. december 2017. Værdien i perioden er påvirket med en tilgang på 13,3 mio. kr., der består af dels en mindre tilgang på 4,3 mio. kr. der knytter sig til erhvervelsen af en ejerlejlighed beliggende i Performers House, Papirfabrikken Silkeborg, og dels forhold, der knytter sig til selskabets opførelse af et nyt p-hus på Papirfabrikken Silkeborg.

Der er ikke udgiftsført aktuel skat af periodens resultat, og selskabet har nedskrevet det aktiverede skatteaktiv på 3 mio. kr. til 0 mio. kr. pr. 30. juni 2018. Der er foreløbigt i 2018 anvendt fremførbart underskud samt foretaget skattemæssige afskrivninger mv. med en samlet skatteværdi på 5,0 mio. kr., og selskabet har således pr. 30. juni 2018 et potentielt skatteaktiv på 1,8 mio. kr., som ikke er indregnet.

Balancesummen pr. 30.06.2018 udgør 698,2 mio. kr. mod 617,5 mio. kr. pr. 30.06.2017. Stigningen kan overvejende henføres til dels forudbetalinger vedr. opførelsen af JYSK park, dels selskabets transferaktivitet og dels deponering vedr. selskabets frasalg af byggeretter.

Egenkapitalen pr. 30.06.2018 udgør 195,8 mio. kr., mod 171,7 mio. kr. pr. 30.06.2017. Stigningen 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 optimere de sportslige rammer fremadrettet, herunder fastholde fodbold på højest mulige niveau under hensyn-

tagen 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 2018 lå selskabets fodboldhold i landets bedste række, ALKA Superligaen, placeret på en 10. plads efter 19 runder, hhv. 6 point fra en placering i medaljeslutspillet og 6 point fra sidstepladsen. Efter afslutningen på grundspillet kunne det konstateres, at holdet skulle deltage i nedrykningsspillet, og dermed kæmpe for overlevelse i ALKA Superligaen. Resultatet heraf blev desværre, at holdet i de to afgørende play-off kampe mod Esbjerg fB måtte se sig samlet besejret og dermed blev nedrykningen en realitet.

På trods af nedrykningen og en række dårlige præstationer i ALKA Superligaen, lykkedes det imidlertid for første gang i 17 år at kvalificere holdet til årets finale i DBU Pokalen. På en fantastisk solskinsdag i maj måned, hvor mere end 8.000 Silkeborg IF fans medvirkede til en fantastisk kulisse i en udsolgt Telia PARKEN, måtte holdet se sig besejret af Brøndby IF, der dermed løb med årets pokaltitel. Silkeborg IF's viceanfører Simon S. Jakobsen blev efter kampen kåret til årets pokalfighter.

Efter forårets sidste kamp, og forud for sæsonen 2018/19, foretog selskabet en række justeringer i spillertruppen, idet Jens Martin Gammelby og Sammy Skytte begge blev solgt, mens Gregor Sikosek, Gustav Nielsen, Mate Vatsadze og Tobias Salquist alle har forladt klubben ved kontraktudløb. Samtidig fik truppen tilgang af Svenn Crone (Brøndby), Frederik Møller (AGF), Anders Hagelskjær (Skive IK), Oliver Haurits (Viborg FF), Marcus Johansson (Halmstad, Sverige) og Shkodran Maholli (Sirius, Sverige) mens talentfulde Sebastian Jørgensen, Magnus Mattsson og Jeppe Okkels fra Silkeborg Fodbold College er indtrådt i A-truppen. Efter regnskabsperiodens udløb har klubben tillige solgt Vladimir Rodic til svenske Hammarby.

Aktuelt er holdet placeret på en 9. plads efter 6 runder. Det er ledelsens vurdering, at der, på trods af den ustabile start og de mange spillerudskiftninger, er gode muligheder for, at selskabets overordnede mål om at sikre oprykning til landets bedste fodboldrække, 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 A-licens, hvilket naturligvis er meget tilfredsstillende. Klubbens ungdomshold vil således i sæsonen 2018/19 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 uopsigelig 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**

Selskabets hotel- og konferenceaktiviteter følger helt overordnet set selskabets forventninger i indeværende periode. Ledelsen kan med tilfredshed konstatere, at ledelsesskiftet samt synergien med selskabets øvrige aktiviteter begynder at give resultater.

Det er derfor ledelsens vurdering, at selskabets hotel- og konferenceaktivitet, med udgangspunkt i Radisson BLU hotel og de topmoderne konference- og selskabslokaler på JYSK park, vil bidrage til et stærkt fundament for de kommende års økonomiske udvikling.

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.

### Forventninger til 2018

Selskabets resultatforventning udtrykkes uændret, jf. fondsbrørsmeddelelse nr. 5 /2018, at selskabets resultatforventning i indeværende regnskabsår udgør et overskud før evt. dagsværdiregulering af investeringsejendomme og før skat på 15-25 mio. kr., og at årets resultat vil ligge i den lave ende af førnævnte interval som følge af holdet nedrykning fra ALKA Superligaen.

### Begivenheder efter delperiodens udløb

Selskabet har den 14. august 2018 oplyst, at fodboldforretningen har taget konsekvensen af den ustabile indledning på fodboldsæsonen i Nordic Bet Ligaen og derfor med omgående virkning afbrudt samarbejdet med manager Peter Sørensen.

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

**TOTALINDKOMSTOPGØRELSE**

<i>(alle tal i t.kr.)</i>	<b>1. halvår 2018</b>	<b>1. halvår 2017</b>	<b>Årsrapport 2017</b>
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>65.320</b>	<b>35.483</b>	<b>95.899</b>
Eksterne omkostninger	-26.912	-14.160	-38.915
Personaleomkostninger	-27.159	-14.785	-40.445
Af- og nedskrivninger	-3.952	-748	-3.806
<b>Omkostninger og afskrivninger i alt</b>	<b>-58.023</b>	<b>-29.693</b>	<b>-83.166</b>
<b>Resultat før transferaktiviteter og finansielle poster</b>	<b>7.297</b>	<b>5.790</b>	<b>12.733</b>
Resultat af transferaktiviteter	21.382	1.088	-91
<b>Resultat af primær drift (EBIT)</b>	<b>28.679</b>	<b>6.878</b>	<b>12.642</b>
Finansielle indtægter	98	7	96
Finansielle omkostninger	-6.107	-27.388	-32.707
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>22.670</b>	<b>-20.503</b>	<b>-19.969</b>
Dagsværdiregulering	0	30.150	31.005
<b>Resultat før skat</b>	<b>22.670</b>	<b>9.647</b>	<b>11.036</b>
Skat af periodens resultat	-3.000	0	3.000
<b>Periodens resultat</b>	<b>19.670</b>	<b>9.647</b>	<b>14.036</b>
Anden totalindkomst	0	0	0
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>19.670</b>	<b>9.647</b>	<b>14.036</b>
<b>Fordeling af periodens totalindkomst</b>			
Moderselskabets kapitalejere	19.670	9.647	14.036
<b>Resultat pr. aktie (EPS)</b>			
Resultat pr. aktie	1,987	0,974	1,418



**BALANCE**

<b>AKTIVER</b> (alle tal i t.kr.)	<b>30.06</b> <b>2018</b>	<b>30.06</b> <b>2017</b>	<b>31.12</b> <b>2017</b>
Kontraktrettigheder, spillere	2.166	931	883
Software/licenser	227	167	25
<b>Immaterielle aktiver</b>	<b>2.393</b>	<b>1.098</b>	<b>908</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	22.376	4.534	22.967
Grunde og bygninger	75.700	76.970	76.585
Indretning af lejede lokaler	75.549	715	76.363
Forudbetalinger for materielle anlæg	0	85.297	0
<b>Materielle aktiver</b>	<b>173.625</b>	<b>167.516</b>	<b>175.915</b>
<b>Investeringsejendomme</b>	<b>453.990</b>	<b>438.293</b>	<b>440.715</b>
Deposita	23	4	23
<b>Finansielle aktiver</b>	<b>23</b>	<b>4</b>	<b>23</b>
<b>Udskudte skatteaktiver</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.000</b>
<b>Langfristede aktiver</b>	<b>630.031</b>	<b>606.911</b>	<b>620.561</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	156	632	120
Råvarer og hjælpematerialer	526	0	526
<b>Varebeholdninger</b>	<b>683</b>	<b>632</b>	<b>646</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenester	16.962	4.984	3.905
Andre tilgodehavender	1.411	511	238
Periodeafgrænsningsposter	1.058	239	1.247
<b>Tilgodehavender</b>	<b>19.431</b>	<b>5.734</b>	<b>5.390</b>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>36</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>48.004</b>	<b>4.196</b>	<b>4.276</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>68.154</b>	<b>10.598</b>	<b>10.348</b>
<b>Aktiver</b>	<b>698.185</b>	<b>617.510</b>	<b>630.909</b>

**BALANCE**

<b>PASSIVER</b> <i>(alle tal i t.kr.)</i>	<b>30.06 2018</b>	<b>30.06 2017</b>	<b>31.12 2017</b>
Aktiekapital	99.016	99.016	99.016
Overkurs ved emission	77.018	77.018	77.018
Andre reserver	-216	-216	-216
Overført resultat	19.988	-4.071	317
<b>Egenkapital</b>	<b>195.806</b>	<b>171.747</b>	<b>176.135</b>
Finansielle leasingforpligtelser	8.859	8.217	9.694
Gæld til realkreditinstitutter	282.877	284.464	282.168
Gæld til pengeinstitutter	0	2.501	187
Modtagne deposita	839	772	905
Udskudt indregning af indtægter	41.347	47.273	43.040
Anden gæld	0	5.000	0
<b>Langfristede forpligtelser</b>	<b>333.922</b>	<b>348.227</b>	<b>335.994</b>
Finansielle leasingforpligtelser	1.973	1.409	1.834
Gæld til realkreditinstitutter	3.067	2.942	2.951
Gæld til pengeinstitutter	76.221	55.568	71.790
Leverandørgæld og skyldige omkostninger	6.026	14.649	8.323
Anden gæld	26.984	19.806	23.637
Udskudt indregning af indtægter	54.186	3.162	10.245
<b>Kortfristede forpligtelser</b>	<b>168.457</b>	<b>97.536</b>	<b>118.780</b>
<b>Forpligtelser</b>	<b>502.379</b>	<b>445.763</b>	<b>454.774</b>
<b>Passiver</b>	<b>698.185</b>	<b>617.510</b>	<b>630.909</b>

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>Aktie- kapital t.kr.</b>	<b>Overkurs ved emission t.kr.</b>	<b>Reserve for egne aktier t.kr.</b>	<b>Overført resultat t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
<b>Egenkapital 1. januar 2017</b>	<b>99.016</b>	<b>77.018</b>	<b>-216</b>	<b>-13.719</b>	<b>162.099</b>
Periodens resultat	0	0	0	9.647	9.647
Anden totalindkomst for perioden	0	0	0	0	0
<b>Totalindkomst for perioden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.647</b>	<b>9.647</b>
<b>Egenkapital 30. juni 2017</b>	<b>99.016</b>	<b>77.018</b>	<b>-216</b>	<b>-4.072</b>	<b>171.747</b>
Periodens resultat	0	0	0	4.389	4.389
Anden totalindkomst for perioden	0	0	0	0	0
<b>Totalindkomst for perioden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.389</b>	<b>4.389</b>
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>99.016</b>	<b>77.018</b>	<b>-216</b>	<b>317</b>	<b>176.135</b>
Periodens resultat	0	0	0	19.670	19.670
Anden totalindkomst for perioden	0	0	0	0	0
<b>Totalindkomst for perioden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19.670</b>	<b>19.671</b>
<b>Egenkapital 30. juni 2018</b>	<b>99.016</b>	<b>77.018</b>	<b>-216</b>	<b>19.988</b>	<b>195.806</b>

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

	<b>30.06 2018 t.kr.</b>	<b>30.06 2017 t.kr.</b>	<b>31.12 2017 t.kr.</b>
Resultat af primær drift (EBIT)	28.679	6.878	12.642
Afskrivninger og hensættelser indeholdt i resultatet	4.446	959	4.141
Transferindtægter og gevinst ved salg af transferrettigheder indeholdt i resultatet	-21.382	-1.299	-244
Ændring i modtagne deposita	0	0	150
Ændring i varebeholdninger	-37	-15	-30
Ændring i tilgodehavender	-14.041	-226	118
Ændring i hensættelser	0	-72	-52
Ændring i kortfristede forpligtelser	39.973	12.264	16.646
Ændring i langfristede forpligtelser	3.241	6.338	-2.912
<b>Pengestrømme fra primær drift</b>	<b>40.879</b>	<b>24.827</b>	<b>30.459</b>
Modtagne finansielle indtægter	98	7	96
Betalte finansielle omkostninger	-6.107	-27.388	-12.939
<b>Pengestrømme fra driftsaktiviteter</b>	<b>34.870</b>	<b>-2.554</b>	<b>17.616</b>
Investering i kontraktrettigheder	-1.775	-500	-671
Investering i software/licenser	-299	-21	-21
Investering i materielle aktiver	-558	-26.154	-34.283
Salg af materielle aktiver	0	19.840	20.256
Investering i investeringsejendomme	-13.274	-264	-1.795
Ændring i betalte deposita	0	0	-19
Køb af andre værdipapirer og kapitalandele	0	-1.251	-1.251
Indtægter ved transfer	22.824	1.299	1.671
Omkostninger ved transfer	-783	-853	-1.426
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>6.135</b>	<b>-7.904</b>	<b>-17.539</b>
Gældsoptagelse langfristet gæld	0	300	0
Afdrag på langfristet gæld	-187	-434	-448
Finansielle leasingydelse/afdrag bilfinansiering	-696	-1.426	-2.736
Afdrag på gæld til realkreditinstitut	-825	-5.439	-7.726
Kurstab og omkostninger ved indfrielse af realkreditgæld	0	0	-19.768
Gældsoptagelse anfordringsgældsbreve	0	2.000	0
Afdrag anfordringsgældsbreve	0	0	-1.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-1.708</b>	<b>-4.999</b>	<b>-31.678</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>39.297</b>	<b>-15.457</b>	<b>-31.601</b>
Likvide beholdninger og kassekredit primo	-67.514	-35.914	-35.914
<b>Likvider og kassekredit ultimo</b>	<b>-28.217</b>	<b>-51.372</b>	<b>-67.514</b>
<b>Likvider og kassekredit ultimo fordeles således:</b>			
Likvide beholdninger	48.004	4.196	4.276
Gæld til pengeinstitutter	-76.221	-55.568	-71.790
	<b>-28.217</b>	<b>-51.372</b>	<b>-67.514</b>

## NOTER

### Anvendt regnskabspraksis

Delårsregnskabet 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 delårsregnskab for moderselskabet.

Bortset fra nedenstående vedrørende IFRS 9 og IFRS 15 er den i delårsregnskabet anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til den regnskabspraksis, som blev anvendt i årsrapporten 2017, og som er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards, som godkendt af EU. Den ændrede regnskabspraksis har ikke medført væsentlige beløbsmæssige ændringer.

Ud over nedenstående henvises til årsrapporten for 2017 for en nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis, herunder definitionerne på de angivne nøgletal, der er beregnet i overensstemmelse med definitionerne i Finansforeningens gældende vejledning om Anbefalinger & Nøgletal.

### Ændring af anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2018 implementeret følgende nye og ændrede standarder, som træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2018 eller senere:

- IFRS 9, Finansielle instrumenter (Juli 2014)
- IFRS 15, Omsætning fra kontrakter med kunder (Maj 2014) og Ændringer til IFRS 15, Præciseringer (April 2016)

Implementeringen af ovennævnte standarder har ikke medført ændringer i anvendt regnskabspraksis af de årsager, som er beskrevet i årsrapporten for 2017.

### 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 2017 hvortil der henvises.

### Note 1 – Segmentoplysninger

(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
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>18.129</b>	<b>12.670</b>	<b>83</b>	<b>-2.212</b>	<b>9</b>	<b>28.679</b>
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
<b>Resultat før skat</b>	<b>17.541</b>	<b>7.787</b>	<b>64</b>	<b>-2.731</b>	<b>9</b>	<b>22.670</b>
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	17.215
Afskrivninger (immaterielle og materielle aktiver)	3.327	0	234	885	0	4.446

## NOTER

### Note 1 – Segmentoplysninger (fortsat)

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

	1. halvår 2018 t.kr.	1. halvår 2017 t.kr.
<b>Specifikation af omsætning (segment: Fodbold)</b>		
Entré- og Tv-indtægter	11.097	7.991
Sponsor- og samarbejdsaftaler	13.420	9.305
Salg af merchandise	197	107
Kompensation (FIFA/UEFA/DBU)	529	490
Andre driftsindtægter	5.828	199
	<u>31.071</u>	<u>18.092</u>
<b>Specifikation af omsætning (segment: Ejendomme)</b>		
Lejeindtægter	16.975	16.600
Andre driftsindtægter	2.250	0
	<u>19.225</u>	<u>16.600</u>
<b>Specifikation af omsætning (segment: Hotel)</b>		
Indtægter hotel, F&B	18.617	1.351
Andre driftsindtægter	15	11
	<u>18.632</u>	<u>1.362</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.

Selskabet har i perioden ikke omlagt realkreditbelåning.

### 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 2018 på 22%.

Den beregnede skatteudgift for perioden fragår selskabets ikke indregnede udskudt skatteaktiv, hvorfor skat af periodens resultat alene består af nedskrivning af det tidligere indregnede skatteaktiv på 3 mio. kr.

### Note 4 - Eventualaktiver

#### Skatteaktiver

Der er i 2018 anvendt fremførbart underskud samt foretaget skattemæssige afskrivninger med en samlet skatteværdi på 4.987 t.kr., og selskabet har således pr. 30. juni 2018 et potentielt skatteaktiv på 1.838 t.kr.

Det er ledelsens vurdering, at det samlede skatteaktiv på 1.838 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 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 – 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.

	<u>1. halvår 2018 t.kr.</u>	<u>1. halvår 2017 t.kr.</u>
Konter og bankindestående	48.004	4.196

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

### Note 6 – Investeringsejendomme

	<b>30.06.18 (t.kr.)</b>	<b>30.06.17 (t.kr.)</b>	<b>31.12.17 (t.kr.)</b>
Investeringsejendomme, primo	440.716	484.886	484.886
Tilgang i perioden	13.274	227	1.795
Modtaget refusion	0	0	0
Overførsel i perioden	0	-76.970	-76.970
Periodens værdiregulering	0	30.150	31.005
<b>Investeringsejendomme, ultimo</b>	<b>453.990</b>	<b>438.293</b>	<b>440.716</b>

For Papirfabrik-området foreligger der godkendt lokalplan, der medfører, at der kan opføres ca. 20.000 m<sup>2</sup> yderligere på koncernens grundarealer. Selskabets ledelse indgik i 2017 en aftale med Aberdeen European Residential Opportunities Fund om frasalg af byggeretter. Alle dispensationer, som aftalen var betinget af, blev i 2017 imødekommet. Herudover var aftalen betinget af, at der opføres et nyt parkeringshus på Papirfabrik-området, og opførelsen heraf blev påbegyndt ultimo 2017.

Det er derfor ledelsens vurdering, at der uændret ikke er usikkerhed forbundet med den indregnede nettoværdi på 30.150 t.kr., bestående af dels værdien af byggeretterne og dels totalomkostninger forbundet med opførelsen af parkeringshuset.

Selskabet har i perioden haft en tilgang på 13.274 t.kr. hvoraf 4.333 t.kr. knytter sig til erhvervelsen af en ejerlejlighed beliggende i Performers House, Papirfabrikken Silkeborg. Den resterende del vedr. forhold der knytter sig til selskabets igangværende opførelse af et nyt p-hus på Papirfabrikken.

## NOTER

### Note 6 – Investeringsejendomme (fortsat)

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.

### Note 7 - Nærtstående parter

Der har i 1. halvår af 2018 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 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 fodboldlicens. 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 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 fodboldlicens. 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 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 investeringsejendomme i K/S Papirfabrikken er sket dels med egenkapital og dels ved realkreditbelåning. Pr. balancedagen er der realkreditbelåning med 285,9 mio. kr. (30.06.17: 287,4 mio. kr.), som er opdelt således:

- 91,8 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.
- 2,3 mio. kr. fast forrentet 20-årigt obligationslån. Renten andrager 2,45% inkl. bidrag. Lånet afdrages på annuitetsbasis og er tilbagebetalt den 1. april 2039.