



Silkeborg IF Invest A/S
Papirfabrikken 24, 1. sal
Box 11 · DK-8600 Silkeborg

Tlf. +45 8680 4477
Fax +45 8680 4647

sif@silkeborgif.com
www.silkeborgif.com

CVR-nr. 70 85 49 10

OMX Nordic Exchange Copenhagen

Silkeborg, den 27. august 2009
Fondsbørsmeddelelse nr. 5 / 2009

Vedr.: Delårsrapport 1. halvår for Silkeborg IF Invest A/S.

Bestyrelsen i Silkeborg IF Invest A/S har i dag behandlet og vedtaget delårsrapporten dækkende perioden fra d. 1. januar 2009 til den 30. juni 2009.

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

Med venlig hilsen
Silkeborg IF Invest A/S

Kent Madsen
Adm. direktør

Claus Christensen
Økonomidirektør



Silkeborg IF Invest A/S
Papirfabrikken 24, 1. sal
Box 11 · DK-8600 Silkeborg

Tlf. +45 8680 4477
Fax +45 8680 4647

sif@silkeborgif.com
www.silkeborgif.com

CVR-nr. 70 85 49 10

SILKEBORG IF INVEST A/S

DELÅRSRAPPORT

01.01.2009 – 30.06.2009

CVR-NR. 70 85 49 10

DANISH CHAMPIONS 1994 · CUP WINNERS 2001

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger.....	2
Ledelsespåtegning	3
Hoved- og nøgletal.....	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Pengestrømsopgørelse	10
Noter	11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Silkeborg IF Invest A/S Papirfabrikken 24, 1. sal 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	Ole Hansen, formand Orla Madsen, næstformand Leif Nygård Claus Rasmussen Erik Isager Frederik Lysholt Hansen Jesper Svenningsen
Direktion	Kent Madsen, adm. direktør Claus Christensen, økonomidirektør
Revision	Deloitte Statsautoriseret revisionsaktieselskab Godthåbsvej 4 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen i Silkeborg IF Invest A/S har i dag behandlet og vedtaget delårsrapporten dækkende perioden fra den 1. januar 2009 til den 30. juni 2009.

Delårsrapporten, der ikke er revideret eller reviewet af selskabets revisorer, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34, "Præsentation af delårsregnskaber", som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og, passiver, finansielle stilling pr. d. 30. juni 2009 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme i perioden fra d. 1. januar 2009 til d. 30. juni 2009.

Det er tillige vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse af udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og af selskabets finansielle stilling som helhed og en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står overfor.

Silkeborg, den 27. august 2009.

Direktion:

Kent Madsen
Adm. direktør

Claus Christensen
Økonomidirektør

Bestyrelse:

Ole Hansen
Formand

Orla Madsen
Næstformand

Leif Nygård

Jesper Svenningsen

Claus Rasmussen

Erik Isager

Frederik Lysholt Hansen

HOVED- OG NØGLETAL

	1. halvår 2009	1. halvår 2008	Årsrapport 2008
<i>(alle tal i t.kr.)</i>			
Hovedtal			
Nettoomsætning	25.832	12.954	37.381
Resultat af primær drift (EBIT)	2.171	-2.500	446
Resultat af transferaktivitet	-1.932	423	-276
Resultat af finansielle poster	-9.240	2.154	-5.718
Dagsværdiregulering	0	0	-936
Årets resultat før skat	-9.001	77	-6.484
Årets resultat	-6.733	7.577	2.586
Investeringsejendomme	457.574	456.061	456.328
Andre langfristede aktiver	39.674	32.586	39.019
Kortfristede aktiver	6.917	14.837	4.690
Aktiver i alt	504.165	503.484	500.037
Aktiekapital	99.016	99.016	99.016
Egenkapital	159.664	171.414	166.394
Langfristede forpligtelser	310.512	311.512	311.053
Kortfristede forpligtelser	33.989	20.558	22.590
Passiver i alt	504.165	503.484	500.037
Ikke indregnet udskudt skatteaktiv	0	0	0
Pengestrøm fra driften	-5.898	2.396	-1.782
Pengestrøm fra investering, netto	-2.339	-454.642	-461.461
Pengestrøm fra finansiering	-484	455.544	454.972
Pengestrøm i alt	-8.721	3.297	-8.271
Heraf investering i materielle aktiver (inkl. investeringsejendomme)	595	455.727	457.585
Nøgletal			
Overskudsgrad (EBIT-margin)	8%	-19%	1%
Afkast af investeret kapital (ROIC)	1%	-1%	1%
Egenkapitalsforrentning (ROE)	-4%	4%	3%
Aktiver/Egenkapital	3,2	2,9	3,0
Indre værdi pr. aktie (kr.)	16,1	17,3	16,8
Børskurs pr. aktie (kr.)	14,2	26,9	14,6

LEDELSESBERETNING

Det økonomiske

Der er i 1. halvår 2009 realiseret et underskud før skat på 9.001 t.kr.

Resultatet der betragtes som mindre tilfredsstillende, er dårligere end forventet, hvilket primært kan henføres til større omkostninger i fodboldforretningen end forventet, med baggrund i selskabets satsning på oprykning til SAS Ligaen – en satsning, der glædeligvis lykkedes.

Selskabet har i perioden realiseret en omsætning på 25.832 t.kr. hvilket svarer til forventningerne, og det kan tilføjes at driften af ejendomskomplekset Papirfabrikken forløber helt som planlagt, og budgetteret.

Det noteres endvidere med tilfredshed at selskabets indtægter fra sponsor- og samarbejdsaftaler, under særdeles vanskelige markedsforhold, er forøget med ca. 10%, i forhold til den tilsvarende periode i 2008.

Balancesummen er pr. 30. juni 2009 504,1 mio. kr., mod 503,5 mio. kr. pr. 30. juni 2008.

Egenkapitalen pr. 30. juni 2009 udgør 159,7 mio. kr., mod 171,4 mio. kr. pr. 30. juni 2008.

Det sportslige

Sportsligt har det været et meget tilfredsstillende første halvår for klubben, hvor det lykkedes for holdet, at realisere det helt overvejende mål om tilbagevendelse til SAS Ligaen. Klubben har efterfølgende ligeledes fået en god start på den nye tilværelse i SAS Ligaen – aktuelt med en placering som nr. 9.

For den igangværende sæson er målsætningen derfor meget klar, nemlig en slutplacering som minimum nr. 10 og derved forbliven i SAS Ligaen.

Det er ledelsens opfattelse, at klubben kan realisere førnævnte målsætning med den nuværende spillertrup, hvilket vil have stor positiv betydning for selskabets drift.

Forventninger til 2009

Med baggrund i det mindre fredsstillende resultat for første halvår, nedjusteres forventningerne til resultatet for hele 2009, til et underskud før skat, og før eventuel dagsværdiregulering af investeringsejendomme, på 8-10 mio. kroner, mod tidligere meddelt et underskud på 4-6 mio. kroner.

Begivenheder efter delårsperiodens udløb

Det sportslige

Selskabet har i bestræbelserne på at etablere sig i SAS-ligaen forstærket truppen yderligere med profilerne Jesper Bech, Frank Hansen og Lasse Heinze. Jesper Bech og Frank Hansen er begge hentet på en fri transfer i Esbjerg fB medens Lasse Heinze er lejet i FC Midtjylland. Truppen er desuden suppleret med et par unge talenter, dels Simon Jakobsen fra egne rækker mens Emil Farver er skiftet fra B93.

Silkeborg Arena

Arbejdet omkring at skabe fundamentet for etableringen af et nyt Silkeborg Arena i fællesskab med Silkeborg Kommune eksisterer fortsat, om end der i projektgrundlaget synes at være en række forhindringer. Det er fortsat ledelsens vurdering, at Silkeborg Arena vil være afgørende for at kunne realisere selskabets sportslige målsætninger på lang sigt.

Papirfabrikken

Arbejdet omkring udarbejdelsen af en ny lokalplan for Papirfabrikken pågår fortsat i samarbejde med Silkeborg Kommune. Heri er indeholdt mulighed for at udvide bebyggelsen med ca. 15.000 kvadratmeter. Forudsat, at lokalplanen godkendes, påtænker selskabet fortsat at opføre bl.a. et 20-etagers højhus. Det er selskabets opfattelse, at lokalplanen således rummer et væsentligt udviklingspotentiale for ejendomskomplekset K/S Papirfabrikken. Lokalplanen forventes godkendt i indeværende år.

RESULTATOPGØRELSE OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

<i>(alle tal i t.kr.)</i>	1. halvår 2009	1. halvår 2008	Årsrapport 2008
Nettoomsætning i alt	25.832	12.954	37.381
Eksterne Omkostninger	-9.368	-5.170	-13.697
Personaleomkostninger	-13.518	-9.604	-21.839
Af- og nedskrivninger	-775	-680	-1.399
Omkostninger og afskrivninger i alt	-23.661	-15.454	-36.935
Resultat før transferaktiviteter og finansielle poster	2.171	-2.500	446
Resultat af transferaktiviteter	-1.932	423	-276
Resultat før finansielle poster	239	-2.077	170
Finansielle indtægter	1	4.591	5.986
Finansielle omkostninger	-9.241	-2.437	-11.704
Resultat af ordinær drift	-9.001	77	-5.548
Dagsværdiregulering	0	0	-936
Skat af årets resultat	2.268	7.500	9.070
Årets resultat	-6.733	7.577	2.586
Anden totalindkomst:			
Dagsværdiregulering af finansielle aktiver disponible for salg	3	0	-29
Skat af anden totalindkomst	0	0	0
Anden totalindkomst efter skat	3	0	-29
Totalindkomst i alt	-6.730	7.577	2.557
Fordeling af periodens totalindkomst			
Moderselskabets aktionærer	-6.730	7.577	2.557
Resultat pr. aktie (EPS)			
Resultat pr. A-aktie	-6,800	37,582	4,354
Resultat pr. B-aktie	-0,680	3,758	0,435

BALANCE

AKTIVER <i>(alle tal i t.kr.)</i>	30.06 2009	30.06 2008	31.12 2008
Kontraktrettigheder	5.518	1.917	6.931
Software/licenser	134	0	164
Immaterielle aktiver	5.652	1.917	7.095
Ombygning på lejet grund	21.022	22.078	21.551
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.610	1.115	1.231
Materielle aktiver	22.632	23.193	22.782
Investeringsejendomme	457.574	456.061	456.328
Deposita	244	170	265
Finansielle aktiver	244	170	265
Udskudt skat	11.146	7.306	8.877
Langfristede aktiver	497.248	488.647	495.347
Handelsvarer	348	146	261
Varebeholdninger	348	146	261
Tilgodehavender fra salg og tjenester	5.004	3.717	2.714
Andre tilgodehavender	52	0	167
Periodeafgrænsningsposter	1.180	451	1.264
Tilgodehavender	6.236	4.168	4.145
Andre værdipapirer og kapitalandele	21	48	18
Likvide beholdninger	312	10.475	266
Kortfristede aktiver	6.917	14.837	4.690
Aktiver	504.165	503.484	500.037

BALANCE

PASSIVER <i>(alle tal i t.kr.)</i>	30.06 2009	30.06 2008	31.12 2008
Aktiekapital	99.016	99.016	99.016
Andre reserver	77.018	77.201	77.010
Overført resultat	-16.370	-4.803	-9.632
Egenkapital	159.664	171.414	166.394
Finansielle leasingforpligtelser	0	94	62
Gæld til realkreditinstitutter	308.455	309.662	308.934
Hensatte forpligtelser	2.057	1.756	2.057
Langfristede forpligtelser	310.512	311.512	311.053
Finansielle leasingforpligtelser	56	60	60
Gæld til realkreditinstitutter	971	2.000	909
Gæld til pengeinstitutter	20.009	9.884	11.242
Leverandørgæld og skyldige omkostninger	4.721	2.499	7.104
Anden gæld	4.575	1.963	2.689
Udskudt indregning af indtægter	3.657	4.152	586
Hensatte forpligtelser	0	0	0
Kortfristede forpligtelser	33.989	20.558	22.590
Forpligtelser	344.501	332.070	333.643
Passiver	504.165	503.484	500.037

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført resultat	I alt
<i>(alle tal i t.kr.)</i>				
Egenkapital 1. januar 2008	19.816	21	-12.389	7.448
Kontant kapitalforhøjelse, provenu	79.200	79.200	0	158.400
Kontant kapitalforhøjelse, udgifter	0	-2.182	0	-2.182
Skat af egenkapitalomkostninger	0	162	0	162
Salg af egne aktier	0	0	9	9
Totalindkomst for perioden	0		7.577	7.577
Egenkapital 30. juni 2008	99.016	77.201	-4.803	171.414
Totalindkomst for perioden	0	-29	-4.991	-5.020
Overført	0	-9.794	9.794	0
Egenkapital 31. december 2008	99.016	67.378	0	166.394
Totalindkomst for perioden	0	0	-6.730	-6.730
Overført		-6.730	6.730	0
Egenkapital 30. juni 2009	99.016	60.648	0	159.664

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	30.06 2009	30.06 2008	31.12 2008
<i>(alle tal i t.kr.)</i>			
Resultat af primær drift (EBIT)	239	-2.077	170
Afskrivninger og hensættelser indeholdt i resultatet	2.557	1.134	3.196
Transferindtægter og salg af transferrettigheder indeholdt i resultatet	150	-1.146	-2.455
Ændring i varebeholdninger	-87	25	-90
Ændring i tilgodehavender	-2.091	2.942	2.964
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	2.574	3.927	5.995
Pengestrømme fra primær drift	3.342	4.805	9.780
Renteindbetalinger	1	27	143
Renteudbetalinger	-9.241	-2.436	-11.705
Pengestrømme fra driftsaktiviteter	-5.898	2.396	-1.782
Investering i kontraktrettigheder	-519	-745	-7.142
Investering i software/licenser	0	0	-294
Investering i materielle aktiver	-595	0	-321
Investering i investeringsejendomme	-1.246	-455.727	-456.900
Modtaget tilskud	0	0	112
Indbetaling af deposita	21	0	-95
Indbetalt ved salg af transfer	0	1.830	3.179
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-2.339	-454.642	-461.461
Afdrag på langfristet gæld	-67	-540	-63
Gældsoptagelse Investeringsselskabet af 21. december 2001 A/S	0	3.000	3.000
Afdrag på gæld Investeringsselskabet af 21. december 2001 A/S	0	-12.889	-12.890
Afdrag på gæld til modervirksomhed	0	-4.500	-4.500
Gældsoptagelse ved realkreditinstitut	0	314.246	314.494
Afdrag på gæld til realkreditinstitut	-417	0	-1.296
Provenu ved kapitaludvidelse	0	156.218	156.218
Ændring i egne aktier	0	9	9
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-484	455.544	454.972
Ændring i likvider	-8.721	3.297	-8.271
Likvide beholdninger og kassekredit primo	-10.976	-2.705	-2.705
Likvider, kassekredit og gæld tilknyttet virksomhed ultimo	-19.697	592	-10.976
Likvider og kassekredit ultimo fordeles således:			
Likvide beholdninger	312	10.475	266
Gæld til pengeinstitutter	-20.009	-9.883	-11.242
	-19.697	592	-10.976

NOTER

Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til Årsrapport 2008 hvortil der henvises. Årsrapporten for 2008 indeholder den fulde beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

Skøn og estimater

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

De væsentlige skøn, som ledelsen foretager ved anvendelsen af Silkeborg IF Invest's regnskabspraksis, og den væsentlige skønsmæssige usikkerhed forbundet hermed er de samme ved udarbejdelsen af den sammendragne delårsrapport som ved udarbejdelsen af årsrapport 2008.

Note 1 – Segmentoplysninger

	Omsætning		Resultat før finansielle poster	
	1. halvår 2009	1. halvår 2008	1. halvår 2009	1. halvår 2008
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Fodbold (a)	11.919	10.753	-11.359	-4.016
Ejendomme (b)	13.913	2.201	11.598	1.939
	25.832	12.954	239	-2.077
Finansielle indtægter			1	4.591
Finansielle omkostninger			-9.241	-2.437
Dagsværdireguleringer			0	0
Resultat før skat			-9.001	77

a) Spec. af omsætning i fodbold-segmentet

Sponsor- og samarbejdsaftaler	9.721	8.827
Entre´ og TV-indtægter	1.443	1.395
Salg af merchandise	245	49
Andre driftsindtægter	510	482
	11.919	10.753

b) Spec. af omsætning i ejendomssegmentet

Lejeindtægter	13.913	2.201
---------------	---------------	--------------

Note 2 – Skat af periodens resultat

Den i resultatopgørelsen indregnede skatteindtægt for regnskabsperioden er beregnet med udgangspunkt i det regnskabsmæssige resultat før skat og en estimeret effektiv skatteprocent for koncernen som helhed for 2009. Den estimerede effektive skatteprocent for 2009 udgør 23,2%.

Note 3 – Skatteaktiv

I delårsrapporten er der indregnet et samlet udskudt skatteaktiv for koncernen på 11.146 t.kr. Skatteaktivet kan hovedsageligt henføres til fremførbare underskud. Som følge af den markante forretnings- og kapitaludvidelse juni 2008 forventes det, at skatteaktivet vil kunne anvendes inden for en overskuelig fremtid.

NOTER

Note 4 - Finansielle poster

Selskabets finansielle udgifter består primært af renteudgifter vedr. realkreditbelåning i forbindelse med selskabets investeringsejendomme.

Note 5 - Nærtstående parter

Der har i 1. halvår af 2009 været følgende transaktioner mellem selskabet og nærtstående parter med bestemmende indflydelse eller betydelige indflydelse:

- | | |
|--|-------------|
| • Erhvervslejekontrakter | 2.964 t.kr. |
| • Køb af ydelser | 564 t.kr. |
| • Salg af samarbejdsaftaler og markedsføringsaftaler | 554 t.kr. |

Note 6 - Rentestruktur

Finansieringen af selskabets investerings ejendomme i K/S Papirfabrikken er sket dels med egenkapital og dels ved realkreditbelåning. Pr. balancedagen er der realkreditbelåning med 309 mio.kr. som er opdelt således:

- 124 mio. kr. variabelt forrentet flexlån hvor ny rente skal fastsættes den 31. december 2009. Renten andrager pt. 5,37% inkl. bidrag. Af flexlånene har 3/4 en restløbetid pr. balancedagen på 14,5 år med de næste 4,5 år som afdragsfrie. De resterende flexlån (1/4) har en restløbetid pr. balancedagen på 29 år. Lånene afdrages på annuitetsbasis.
- 185 mio.kr. variabelt forrentet flexlån hvor ny rente skal fastsættes den 1. januar 2013. Renten andrager pt. 5,97% inkl. bidrag. Lånene afdrages på annuitetsbasis, med 9 års afdragsfri periode, og har en restløbetid pr. balancedagen på 29 år.