



FORMAT – OVERSKUD – VILJE

SILKEBORG IF INVEST A/S

Ansvej 104, 8600 Silkeborg
CVR-NR. 7085 4910

ÅRSRAPPORT 2017 (1. januar – 31. december)
35. REGNSKABSÅR

INDHOLDSFORTEGNELSE

LEDELSESBERETNING

Kort om Silkeborg IF Invest A/S	2
Koncernens hoved- og nøgletal	3
Årets begivenheder	4

FORRETNINGSMÆSSIG UDVIKLING

Fodbold (Silkeborg IF)	5
Ejendomme (Papirfabrikken)	8
Hotel (Radisson BLU Hotel)	10
Forventninger til 2018	11

REGNSKABSBERETNING

Regnskabsberetning (koncern)	12
Regnskabsberetning (modervirksomheden)	14

KONCERNFORHOLD

Aktionærinformation	15
Risikofaktorer	17
Samfundsansvar (CSR)	20
Mangfoldighed i ledelsen	21
Revisionsudvalg	21
Øvrige forhold	22
Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse, jf. årsregnskabslovens §107b	23
Bestyrelse	26
Direktion	28
Koncernoversigt	29
Selskabsoplysninger	29

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning	30
Den uafhængige revisors erklæring	31

KONCERNREGNSKAB

Totalindkomstopgørelse 2017	34
Balance pr. 31. december 2017	35
Egenkapitalopgørelse 2017	37
Pengestrømsopgørelse	38
Oversigt over noter til koncernregnskabet	39
Noter	40

MODERVIRKSOMHEDENS ÅRSREGNSKAB

Modervirksomhedens årsregnskab 2017	73
Modervirksomhedens resultatopgørelse 2017	74
Modervirksomhedens balance pr. 31. december 2017	75
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse 2017	76
Modervirksomhedens noter	77

Denne årsrapport kan indeholde udsagn om selskabets forventninger, overbevisninger, planer, mål, forudsætninger eller fremtidige begivenheder eller resultater, der ikke er historiske kendsgerninger og som kan være fremadrettede. Disse udsagn er ofte, men ikke altid, udtrykt med ord eller udtrykt som "vil sandsynligvis resultere i", "forventes", "vil fortsætte", "mener", "antager", "vurderes", "har til hensigt", "forventer", "planlægger", "søger", "prognose" og "forventninger" eller lignende udtryk eller negative former heraf. Disse udsagn er forbundet med kendte og ukendte risici og er baseret på skøn, formodninger og usikkerhed, som kan medføre at de faktiske resultater, udvikling, præstationer eller resultater i branchen afviger væsentligt fra de resultater, udvikling, præstationer eller resultater i branchen, der direkte eller indirekte er kommet til udtryk i sådanne fremadrettede udsagn.

Fremadrettede udsagn skal vurderes i deres helhed med forbehold for de faktorer, der beskrives i denne årsrapport.

Da de risikofaktorer, der henvises til i denne årsrapport, kan medføre, at de faktiske resultater eller det faktiske udfald afviger væsentligt fra de resultater, der er anført i de fremadrettede udsagn i denne årsrapport, bør potentielle investorer ikke lægge for stor vægt på de fremadrettede udsagn. Der vil forekomme nye faktorer i fremtiden, som det ikke er muligt for selskabet at forudse.

Desuden kan selskabet ikke vurdere den enkelte faktors indvirkning på selskabets virksomhed eller det omfang, hvormed en faktor eller kombinationen af en række faktorer kan medføre, at de faktiske resultater afviger væsentligt fra dem, der er beskrevet i de fremadrettede udsagn.

KORT OM SILKEBORG IF INVEST A/S:

Silkeborg Idrætsforening blev stiftet d. 26. april 1917. Den 21. april 1982 stiftede foreningen aktieselskabet SIF Fodbold Support A/S med henblik på indførelse af betalt fodbold. I 1989 blev SIF Fodbold Support A/S som en af de første klubber i Danmark børsnoteret. I 2008 tog selskabet navneændring til Silkeborg IF Invest A/S.

Silkeborg IF Invest A/S, moderselskabet, er i dag et rent holdingselskab, idet alle aktiviteter drives via de 100% ejede dattervirksomheder.

Driftssegmenterne i koncernen er følgende:

- ✓ Fodbold; aktiviteter forbundet med fodboldklubben Silkeborg IF i form af entré- og tv-indtægter, sponsor- og samarbejdsaftaler, salg af merchandise mv.
- ✓ Ejendomme; aktiviteter forbundet primært med udlejning af ejendomskomplekset Papirfabrikken i form af lejeindtægter samt køb og salg af investeringsejendomme.
- ✓ Hotel; aktiviteter forbundet med virksomheden Hotel Papirfabrikken i form af hoteldriften af Radisson BLU Hotel, F&B aktiviteter på Restaurant 1a, Cafe 1. række og JYSK park.

Ambitiøse mål for fremtiden

Med udgangspunkt i nøgleordene FORMAT – VILJE – OVERSKUD arbejder Silkeborg IF Invest A/S koncernen dagligt målrettet mod fremtiden.

Hver eneste dag fokuserer selskabet på at gøre det bedre i morgen i forhold til i går, arbejder sammen og har mod til at udfordre sig selv og være ærlig omkring egne ambitioner.

Aktuelt har koncernen særligt fokus på:

- ✓ At optimere de sportslige rammer på JYSK park – indeholdende alle de nødvendige faciliteter til såvel kamp som træning.
- ✓ At styrke talentudviklingen med henblik på at sikre den sportslige styrke med fodbold på højest mulige niveau, herunder at tilvejebringe en bæredygtig fodboldøkonomi.
- ✓ At fastholde og videreudvikle ejendomsporteføljen, herunder at opretholde det høje udlejningsniveau.
- ✓ At fastholde og videreudvikle hotel- og konferenceaktiviteterne til brug for regionens virksomheder.

Det er ledelsens opfattelse, at der ved den nuværende aktivitetsporteføje 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.



KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL

(alle tal i t. kr.)	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	95.899	61.183	61.597	59.363	65.375
Resultat af transferaktivitet	-91	943	-746	1.791	3.099
Resultat af primær drift (EBIT)	12.642	12.981	9.698	9.273	15.523
Resultat af finansielle poster	-32.611	-12.784	-13.173	-12.947	-12.957
Gevinst ved salg af investeringsejd.	0	0	10.218	0	0
Dagsværdiregl. af investeringsejd.	31.005	3.469	2.388	1.176	-661
Årets resultat før skat	11.036	3.666	9.131	-2.498	1.905
Årets resultat	14.036	3.666	9.131	-7.498	155
Investeringsejendomme	440.715	484.886	481.647	480.777	478.371
Andre langfristede aktiver	179.846	55.117	4.318	22.689	29.728
Kortfristede aktiver	10.348	22.980	22.231	8.706	5.647
Aktiver i alt	630.909	562.982	508.195	512.172	513.745
Aktiekapital	99.016	99.016	99.016	99.016	99.016
Egenkapital	176.135	162.099	158.433	149.302	156.800
Langfristede forpligtelser	335.994	340.020	293.997	298.880	301.386
Kortfristede forpligtelser	118.780	60.863	55.765	63.989	55.559
Passiver i alt	630.909	562.982	508.195	512.172	513.745
Ikke indregnet udskudt skatteaktiv	3.825	6.734	7.616	9.640	5.367
Pengestrøm fra driften	-2.152	52.147	2.130	4.200	911
Pengestrøm fra investering, netto	-17.538	-44.040	11.084	106	3.744
Pengestrøm fra finansiering	-11.910	-7.309	-8.413	5.008	-2.762
Pengestrøm i alt	-31.600	798	4.801	914	1.893
Heraf investering i materielle aktiver (inkl. investeringsejendomme)	-47.433	-55.601	-13.512	-3.365	-1.740
Nøgletal					
Overskudsgrad (EBIT-margin)	13%	21%	16%	16%	24%
Afkast af investeret kapital (ROIC)	2%	3%	2%	2%	3%
Egenkapitalforrentning (ROE)	8%	2%	6%	-5%	0%
Resultat kapitalandel (kr.) (*)	1,418	0,370	0,922	-0,757	0,016
Aktiver/Egenkapital	3,6	3,5	3,2	3,4	3,3
Indre værdi pr. aktie (kr.)	17,8	16,4	16,0	15,1	15,8
Børskurs pr. aktie (kr.)	13,50	9,75	6,00	5,00	5,05
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte	(**) 83	43	44	46	45

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal"

*) Nøgletallet er tilpasset med tilbagevirkende effekt efter sammenlægning af aktieklasser i 2015.

**) Heri er indeholdt 38 ansatte fra dattervirksomheden Hotel Papirfabrikken A/S svarende til gennemsnitligt antal medarbejdere i hele 2017. Disse indgår med løn svarende til forholdsmæssig andel for perioden hvor Hotel Papirfabrikken A/S indgår i koncernen.

ÅRETS BEGIVENHEDER

- Silkeborg IF Invest A/S realiserede i 2017 et overskud før skat på 11,0 mio.kr. på baggrund af en omsætning på 95,9 mio.kr. Årets resultat før skat er en fremgang på 7,3 mio.kr. i forhold til 2016. Resultatet svarer til koncernens senest udmeldte forventninger.
- Ejendomssegmentet har på ny i 2017 realiseret en stabil og stærk indtjening til koncernen, herunder en positiv værdiregulering på 30,2 mio. kr. vedrørende byggeretter som frasælges i 2018 samt opførelsen af et p-hus på Papirfabrikken.
- Koncernen har etableret en nyt forretningsområdet, idet selskabet den 19. juni 2017 erhvervede den samlede aktiekapital i Hotel Papirfabrikken A/S, og derved drifter hotel- og conference aktivitet.
- Dansk Boldspil-Union (DBU) meddelte på ny, at klubbens klassificering indenfor talentudvikling i den kommende sæson uændret er A-licens, hvilket naturligvis er meget tilfredsstillende. Klubbens ungdomshold er på ny i sæsonen 2017/18 alle repræsenteret i landets bedste ungdomsrækker. I perioden har klubben tillige stabiliseret sin brede repræsentation på de danske ungdomslandshold (U16-U21).
- Rent sportsligt blev 2017 et rigtigt flot år. Ved indgangen til 2017 lå klubben placeret som nr. 10 i landets bedste række, ALKA Superliganen. Efter et yderst stabilt forår med en række stærke præstationer, sluttede klubben som nr. 9, og dermed blev årets helt store mål om om forbliven i ALKA Superligaen realiseret.
- Årets helt store begivenhed var ibrugtagningen af Danmarks flotteste og mest moderne stadionanlæg, JYSK park, i juli måned 2017. Det blev en historisk flot start, bl.a. med total udsolgte tribuner og det hele kulminerede med en sejr over lokalrivalerne fra AGF.
- Ved udgang af 2017 er klubben placeret på en 10. plads efter 19 runder, hhv. 6 point fra en placering i medaljeslutspillet og 6 point fra sidstepladsen. Det er ledelsens vurdering, at der er gode muligheder for, at selskabets helt overordnede mål om at fastholde klubben i landets bedste fodboldrække kan realiseres med det nuværende sportslige set up.
- For regnskabsåret 2018 forventer ledelsen, at koncernen før dagsværdiregulering af investeringsejendomme vil realisere et resultat før skat på 8-12 mio.kr. Forudsætningerne for forventningerne fremgår af side 11.



FODBOLD (SILKEBORG IF)

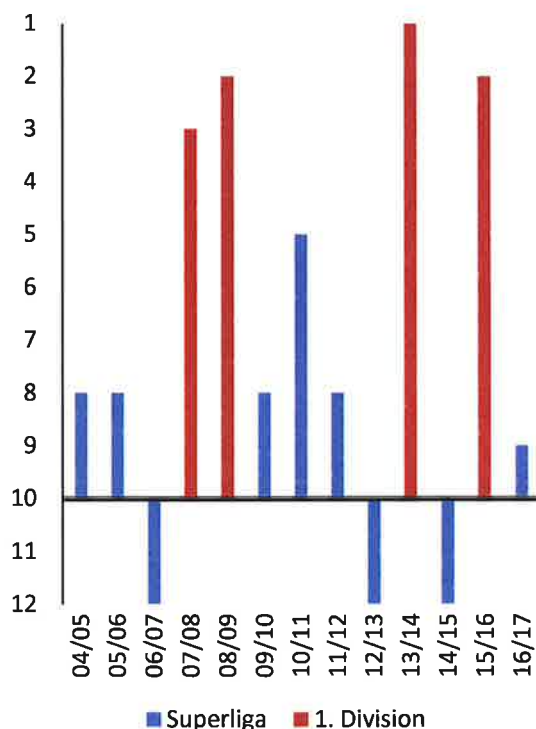
Koncernens sportslige aktiviteter (fodbold) er placeret i dattervirksomheden Silkeborg IF A/S, hvis hovedaktivitet består i at drive kontraktfodbold, herunder investering i salgsrettigheder tilknyttet professionelle sportsudøvere samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Aktiviteten omfatter foruden et hold i landets bedste fodboldrække, ALKA Superligaen, et omfattende talentudviklingsprogram.

Rent sportsligt blev 2017 et godt fodbold-år, hvor særligt åbningen af JYSK park står stærkt i erindringen.

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

Historiske placeringer i ALKA Superliga og 1. division



Spillertruppen

Der er i det forløbne år sket en række ændringer i klubbens spillertrup.

Efter forårets sidste kamp, og forud for sæsonen 2017/18, foretog selskabet en række justeringer i spillertruppen, idet Nicolaj Agger, Andreas Albers Nielsen, Emil Scheel, Jens Rinke Kristensen og Rubio Rubin, alle har forladt klubben.

Samtidig fik truppen tilgang af Peter Friis Jensen (Viborg FF), Stephan Petersen (AGF), Casper Sloth (AaB), Marc Rochester Sørensen (HB Køge), Gustaf Nilsson (lejet i Brøndby), og brasilianske Alexssander Medeiros de Azeredo (Celaya FC, Mexico) mens talentfulde Mads Emil Madsen og Jeppe Gertsen fra Silkeborg Fodbold College ligeledes alle indtrådte i A-truppen.

Umiddelbart før transfervinduets lukning den 31. august 2017 lykkedes det klubben at forstærke holdet med tilgang af Mate Vatsadze (Viborg FF) og Gregor Sikosek (lejet i Brøndby).

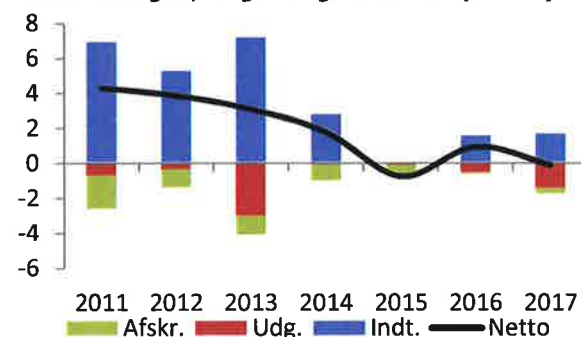
Efteråret har budt på en række særdeles gode præstationer, hvor holdet særligt på hjemmebane har været stærkt.

Ved indgangen til foråret 2018, er holdet placeret i midten af ALKA Superligaen på 10. plads efter 19 runder, hhv. 6 point fra en placering i medaljeslutspillet og 6 point fra sidstepladsen. Det er ledelsens vurdering, at der er gode muligheder for, at virksomhedens helt overordnede mål om at fastholde klubben i landets bedste fodboldrække kan realiseres med det nuværende sportslige set up.

Transferaktivitet

Koncernens nettotransferaktivitet balancere omkring nul. Klubben har i 2017 realiseret transferindtægter som følge af præstationsbaseret indtægter fra et tidligere spillersalg.

Transferindtægter, -udgifter og nettoeffekt (mio.kr.)



Det er ledelsens vurdering, at transferaktiviteten og så i fremtiden vil være positiv, idet særligt talentmassen i klubben fortsat ser lovende ud.

Det betyder, at selskabet kommer til fortsat at satse på udvikling og integration af talenter fra egne rækker, og målet er sportslig succes sideløbende med økonomisk balance.

Selskabet oplyste den 19. januar 2018 at Robert Skov med omgående virkning skifter til F. C. København.

FODBOLD (SILKEBORG IF)

I tæt samspil med klubbens sportslige ledelse har selskabet gennemført implementeringen af Vision2018, hvor klubben er gået "all in" på talentarbejdet. Til åbningskampen på JYSK park var 7 ud 11 spillere i startopstillingen således udviklet via klubbens egen talentsektor.

Med baggrund i klubbens optimering og udbygning af talentstrategien, indeholdende bl.a. en *rød SIF tråd* fra U13 til U19 med en fodboldhverdag i direkte kombination med en uddannelse på fx 7.-9. klassetrin, 9.-10. klasses efterskoleophold eller på en gymnasial uddannelsesinstitution, er det ledelsens vurdering, at selskabet fortsat kan levere spillere af egen avl til klubbens førstehold.



Dansk Boldspil-Union (DBU) har således på ny tildelt klubben den højeste mulige klassificering (A-licens) inden for talentudvikling i den igangværende sæson 2017/18.

Yderligere har Dansk Boldspil-Union (DBU) certificeret og udpeget klubben til at stå for afvikling af regional børnetræning i form af et såkaldt TopCenter. Et TopCenter er et 3-årigt projekt, der vedrører træning af talentfulde drenge i alderen U10 til U12.



I 2017 har klubbens talentindsats på ny resulteret i bl.a., at

- alle klubbens ungdomshold er placeret i landets bedste ungdomsrækker.
- klubben har været repræsenteret bredt med spillere på de danske U16-U21 landshold.
- Robert Skov, Jens Martin Gammelby og Sammy Skytte blev udtaget til Ligalandsholdets træningstur.



Det er uændret selskabets ambition at fastholde og udbygge den eftertragtede A-licens inden for talentudvikling og derved sikre klubbens ungdomshold deltagelse på højeste U17 og U19 niveau. Det er ledelsens vurdering, at selskabet under hensyntagen til det økonomiske råderum, fortsat kan udvikle indsatsen inden for talentudvikling i de kommende år.

Klubben oplever til stadighed, at en intensivering af "jagten på talentet" sker fra såvel udenlandske som danske klubber. Det er til stadighed meget vigtigt for en fortsat massiv indsats omkring talentudviklingen, at klubben kan "holde" på de unge talenter, dels for at kunne gøre brug af den enkelte spiller på førsteholdet, dels for at kunne opnå transferindtægter til understøttelse af den massive investering, der foretages.

Det er ledelsen vurdering, at der igen er ydet et flot stykke arbejde i talentsektoren, og at indsatsen inden for talentudvikling vil bidrage til et stærkt fundament for de kommende års sportslige og økonomiske resultater.

FODBOLD (SILKEBORG IF)

Nyt Silkeborg Stadion i 2017 – JYSK park

Selskabet har sammen med Silkeborg Kommune opført et nyt Silkeborg Stadion, JYSK park, beliggende på Søholt Idrætspark, der er centralt beliggende i Silkeborg og lige ved siden af den nye Silkeborg motorvej.

På en flot sommeraften, den 31. juli 2017, åbnedes dørene til et topmoderne nyt Silkeborg Stadion, JYSK park, for første gang. Det blev en historisk flot start, bl.a. med total udsolgte tribuner og det hele kulminerede med en sejr over lokalrivalerne fra AGF.

Selskabet har i forbindelse med ibrugtagningen af JYSK park pr. 1. juli 2017 udvidet forretningsområdet til også at omfatte såvel Food & Beverage aktivitet (Cafe Carlsberg og bdsalg) som operatøropgaven forbundet med driften af bane- og bygningskompleks.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet med JYSK park vil kunne styrke det forretningsmæssige grundlag og derved indtjeningen for selskabet. Vi står i dag med et af Danmarks mest moderne anlæg, som vi både kan være stolte af, og som derved skaber rammerne for afvikling af fremtidige begivenheder og events på JYSK park.



Foto:

Til åbningskampen på JYSK park var 7 ud 11 spillere i startopstillingen således udviklet via klubbens egen talentafdeling.

EJENDOMME (PAPIRFABRIKKEN)

Koncernens ejendomsaktivitet, der udgør ca. 86 pct. af koncernbalancen, er placeret i dattervirksomheden K/S Papirfabrikken, hvis hovedaktivitet består i udlejning 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. Samtidig er området bevaret med sin unikke industriarkitektur, således at kulturhistorien lever videre.

K/S Papirfabrikken

Koncernens investeringsejendomme, som ejes via K/S Papirfabrikken, består af en væsentlig del af det samlede Papirfabrik område, som er en bydel beliggende midt i Silkeborg ved Gudenåen og Silkeborg Langsø.



Den centrale del af Papirfabrik område består i dag af en række velrenoverede erhvervsjendomme, der er udlejet til en række forskellige byerhverv, herunder domiciler for Radisson BLU Hotel, BIO Silkeborg, Årstiderne Arkitekter, Deloitte, Ingeniørfirmaet Søren Jensen, BDO, Fitness World og Silkeborg Avis (Midtjyllands Avis).

Det samlede etageareal i de velrenoverede erhvervsjendomme udgør ca. 28.000 kvadratmeter

Koncernen har uændret i 2017 løbende optimeret ejendomsdriften i form af genudlejning af ledige lejemål samt forlængelser i lejekontrakternes uopsigelse og om-forandringer i tæt dialog med lejerne.

Det er uændret koncernens strategi at opretholde et højt vedligeholdelses- og serviceniveau, således at den positive situation kan opretholdes.

Koncernen er meget opmærksom på at undgå tab på lejere gennem etablering af fornødne garantier, konstant depositum mv. 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, og koncernen har i året konstateret en pæn nedgang i tomgangen.

Koncernen har en tomgangsprocent på 3,3% pr. 31.12.2017 mod 7,5% pr. 31.12.2016.

Højhuset "Papirtårnet"

Selskabet har i 2017 indgået en aftale med Aberdeen European Residential Opportunities Fund om frasal af byggeretter til opførelsen af højhuset "Papirtårnet".

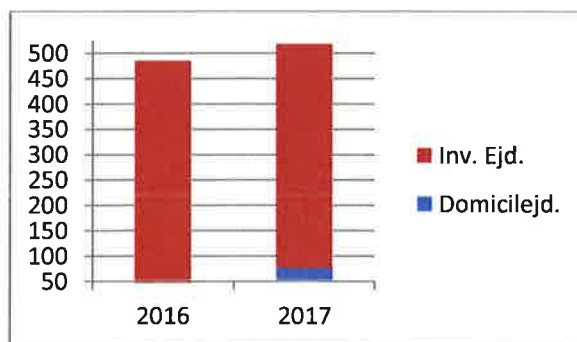


Aftalen er betinget af, at der opføres et nyt parkeringshus på Papirfabrik-området. Opførelsen heraf er påbegyndt ultimo 2017.

Domicilejendom

Som følge af koncernens køb af Hotel Papirfabrikken A/S betragtes bygningen, hvorfra hotellet drives, ikke længere som investeringsejendom, men derimod som en domicilejendom opført under materiale aktiver.

Udvikling i samlet ejendomsportefølje (mio.kr.)



Der henvises til note 15 og note 16.

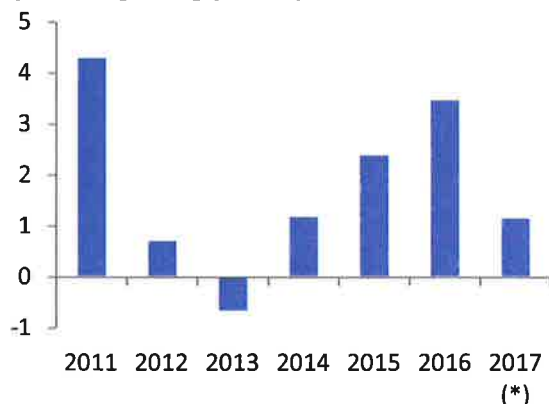
EJENDOMME (PAPIRFABRIKKEN)

Dagsværdiregulering

Koncernens ejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen.

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i den afkastbaserede værdiansættelsesmodel jf. side 19, og udgør på balancedagen 440,7 mio.kr. mod 484,9 mio.kr. pr. 31. december 2016.

Dagsværdiregulering (mio.kr.)



*) 2017 er korrigeret for værdi af byggeretter og opførelse af parkeringshuset samt effekt i relation til hotelbygningens klassificering som domicilleejendom. Byggeretter er pr. 31. december 2017 indregnet med en netotværdi på 30.150 t.kr.

Investerings ejendommene 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 på baggrund af hhv.

- den generelle udvikling i ejendomsmarkedet for kontorlejemål i større byer, hvor der kan konstateres et svagt faldende afkastkrav, hvilket efter ledelsens opfattelse kan henføres til en polarisering og efterspørgsel efter investerings ejendomme i Danmarks største byer.
- de indgåede lejekontrakter pr. 31. december 2017, som har en gennemsnitlig uopsigelsesperiode på 2,1 år (2016: 2,4 år) målt med baggrund i lejeindtægt for hvert lejemål.
- vurdering af mulighed for genudlejning.
- at der nu foreligger en godkendt lokalplan, hvori der er mulighed for en yderligere bebyggelse af området med ca. 20.000 m² hvoraf de 5.000 m² er udviklingsmuligheder indenfor det nuværende bygningskompleks.

Selskabet har i 2017 indgået en aftale med Aberdeen European Residential Opportunities Fund om frasalg af byggeretter. Alle dispensationer som aftalen var betinget af, er i 2017 imødekommet.

Herudover er aftalen betinget af, at der opføres et nyt parkeringshus på Papirfabrik-området. Opførelsen heraf er påbegyndt ultimo 2017 hvorfor ledelsen ikke længere vurderer, at der er usikkerhed forbundet med opgørelse af dagsværdien af byggeretterne pr 31. december 2017.

På baggrund heraf er byggeretter pr. 31. december 2017 indregnet med en nettoværdi på 30.150 t.kr., bestående af dels værdien af byggeretter og dels omkostninger forbundet med opførelsen af parkeringshuset.

Værdiregulering af koncernens investerings ejendomme påvirker årets resultat positivt samlet med 31,0 mio.kr. (2016: 3,5 mio.kr.).

Med baggrund i den aktuelle samfundsøkonomiske situation er det fortsat ledelsens forventning, at fokus på til stadighed at sikre dels velfunderede lejere og dels at opnå en relativ lang uopsigelighed, fremadrettet vil underbygge en stor grad af sikkerhed i et fortsat konkurrencepræget marked og derfor vil medvirke til en positiv og forbedret drift i koncernen.

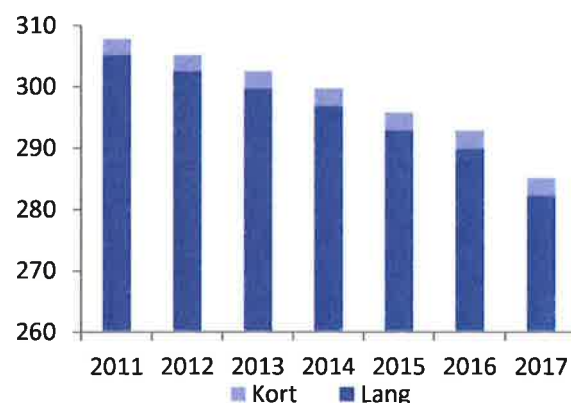
Finansieringsforhold

Finansieringen af ejendommene i K/S Papirfabrikken er sket dels med egenkapital, dels ved realkreditbelåning og dels ved bankbelåning.

Det forhold, at koncernens finansieringsomkostninger i en længere periode er afsikret, medvirker til en stabil finansieringsomkostning, hvilket vil stabilisere årets resultat før værdireguleringer.

Selskabet valgte i 2017 at omlægge den hidtidige såvel bank- som realkreditbelåning på trods af et større kurstab, inkl. omkostninger i niv. 19.768 t.kr., som følge af førtidsindfrielse målt i forhold til den aktuelle dagsværdi. Transaktionen medførte dels en langsigtet rentesikring på 2/3 af realkreditbelåningen, og dels en fremadrettet markant forbedret dritsindtjening i niv. 3,5 mio. kr. årligt. Foruden at kurstabet blev 100% afdækket i den nye bankfinansiering, medvirkede den nye finansieringsaftale til, at selskabets likviditetsberedskab blev styrket.

Udvikling i gæld til realkreditinstitutter (mio.kr.)



Koncernens variabelt forrentede flexlån skal rentetilpasses med nominelt 93,8 mio.kr. den 1. april 2022.

Den øvrige realkreditbelåning, nominelt 192,1 mio.kr., er et fastforrentet 2½% obligationslån med udløb i 2047.

Der henvises til note 25.

HOTEL (Radisson BLU Hotel)

Selskabets ledelse afsluttede i 2017 vurderingen af de strategiske muligheder for udvikling af nye forretningsmuligheder, herunder specifikt de muligheder der naturligt ville opstå i forbindelse med ibrugtagningen af JYSK park.

Konklusionen på dette arbejde blev, at koncernen den 19. juni 2017 erhvervede Hotel Papirfabrikken A/S, ved overtagelse af den samlede kapital i selskabet.

Fra gammel industribygning til moderne designhotel

Det firestjernede Radisson BLU Hotel på Papirfabrikken, Silkeborg, blev indviet tilbage i 2002. Hotellet har til huse i en af de nænsomt restaurerede industribygninger i den forhenværende Silkeborg Papirfabrik, der blev grundlagt af Michael Drewsen i 1846, og som i dag ejes af søsterselskabet K/S Papirfabrikken.



I dag er området omkring hotellet blevet til det samlingspunkt for lokale silkeborgensere og turister, hvor kulturelle oplevelser blandes med den storslåede natur samt attraktive erhvervs- og beboelsesområder. Fra hotellet har man udsigt til Gudenåen og den smukke skov. Dette giver en unik og enestående oplevelse for vores gæster.

Hotellet ligger mindre end 10 minutters gang fra byens gågade, hvor man finder et stor udvalg af restauranter, livlige caféer, diskoteker og butikker. Alle vores 100 værelser er udstyret med nymoderne faciliteter og vores business class værelser er designet i en klassisk og moderne stil, der stemmer overens med hotellets øvrige design.



Hotellets egen flotte Restaurant Michael D. tilbyder et spændende udvalg af menuer til enhver smag. I sommerhalvåret er der mulighed for at nyde maden på promenaden langs Gudenåen, som giver en helt speciel atmosfære, der skal opleves ved selvsyn.



I loungen kan man sidde foran pejsen og nyde hotellets moderne design og samtidig blive betjent af vores opmærksomme personale. Området omkring hotellet tilbyder 5 biografale, flere caféer og restauranter, et kulturhus samt et moderne fitnesscenter. Hotellets design og centrale placering giver optimale rammer for forskellige kurser, konferencer eller selskaber.

Ethvert arrangement bliver skræddersyet, og med koncernens multifunktionelle og moderne lokaler kan vi tilbyde faciliteter til helt op til 1000 personer.



Det er således ledelsens vurdering, at koncernens hotel- og konferenceaktivitet, med udgangspunkt i Radisson BLU Hotel, Restaurant 1a, Cafe 1. række og de topmoderne konference- og selskabslokaler på JYSK park vil bidrage til et stærkt fundament for de kommende års økonomiske udvikling.

FORVENTNINGER TIL 2018

For regnskabsåret 2018 forventer ledelsen et overskud før evt. dagsværdiregulering af investerings-ejendomme og før skat på 8-12 mio. kr.

Koncernens resultatforventning er behæftet med usikkerhed grundet koncernens naturlige eksponering mod sportslige resultater. De væsentligste usikkerhedsmomenter knytter sig til nettoomsætningen, herunder størrelsen af tv- og entréindtægter samt indtægter ved sponsor- og samarbejdsaftaler.

I tilfælde at koncernens fodboldhold ikke realiserer forventningen om forbliven i ALKA Superligaen vil fodboldsegmentets omkostninger, under hensyntagen til niveau for realisering af transferindtægter fra salg af spillere, blive tilpasset et lavere indtægtsniveau i 1. division.

Den 19. januar 2018 oplyste selskabet, at der var indgået en købsaftale indgået mellem den danske klub F.C. København og selskabets dattervirksomhed Silkeborg IF A/S om en omgående transfer af fodboldspilleren Robert Skov. Den regnskabsmæssige påvirkning heraf indgår i selskabets forventninger til regnskabsåret 2018.

Det er, med baggrund i ovenstående forventninger, de nuværende aktiviteter og de indgåede aftaler med koncernens finansieringskilder, ledelsens vurdering, at koncernen har et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at kunne realisere selskabets drift i 2018.

Trækket på koncernens likviditetsberedskab er afhængigt af, at de økonomiske resultater realiseres som forventet. Ledelsen arbejder konstant på at øge det likviditetsmæssige beredskab ved optimering af pengestrømme fra såvel driftsaktiviteterne som investerings- og finansieringsaktiviteterne.

Foto: Årets SIF-spiller i 2017, Jens Martin Gammelby (tv.) og Robert Skov (th.), nu F.C. København



REGNSKABSBERETNING (koncern)

Koncernregnskabet for 2017 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber. Moderselskabets årsregnskab 2017 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, der er beskrevet i note 2, er det nødvendigt at ledelsen foretager vurderinger og skøn af samt opstiller forudsætninger for den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og de underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringen både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende regnskabsperioder.

Totalindkomstopgørelse

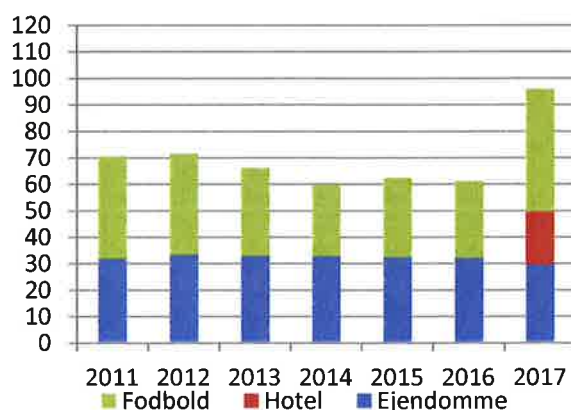
Omsætning

Koncernens omsætning er steget fra 61,2 mio.kr. til 95,9 mio.kr. Stigningen 34,7 mio.kr. kan henføres til en stigning på dels 6,3 mio.kr. i entré og tv-indtægter, dels 4,4 mio. kr. vedr. sponsor- og samarbejdsaftaler og dels en stigning på 5,6 mio. kr. vedr. øvrige driftsindtægter, herunder F&B aktiviteter på JYSK park.

Yderligere bidrager koncerens køb af Hotel Papirfabrikken A/S med 19,9 mio.kr.

Koncernens lejeindtægter fra K/S Papirfabrikken falder med 2,5 mio. kr., hvilket skyldes dels et fald i tomgangen og dels at lejeindtægten fra Hotel Papirfabrikken A/S koncernelimineres.

Fordeling af omsætning på koncernens segmenter (mio.kr.)



Der henvises til note 3 og note 4.

Eksterne omkostninger, personaleomkostninger og afskrivninger

Koncernens omkostninger, herunder afskrivninger, stiger med 34,1 mio.kr. fra 49,1 mio.kr. til 83,2 mio.kr.

Stigningen kan henføres til dels aktiviteterne forbundet med køb af Hotel Papirfabrikken A/S på i alt 17,0 kr. medens koncernens øvrige hhv. personaleomkostninger stiger med 6,7 mio. kr., og af- og nedskrivninger stiger med 2,7 mio.kr., mens koncernens øvrige salgs- og administrationsomkostninger netto stiger med 6,0 mio.kr. De nævnte stigninger kan helt overvejende henføres til øgede udgifter i forbindelse med klubbens deltagelse i ALKA Superligaen og ibrugtagningen af JYSK park.

Koncernens driftsomkostninger i K/S Papirfabrikken stiger ligeledes netto med 1,7 mio.kr. hvilket bl.a. kan henføres til en stigning i øgede udgifter til udlejning samt almindelig vedligehold.

Resultat af transferaktivitet

Resultat af koncernens transferaktivitet andrager -0,1 mio.kr. (2016: 0,9 mio.kr.), heri er indeholdt afskrivninger på kontraktrettigheder, omkostninger til leje af spillere samt omkostninger på solgte rettigheder. Der henvises til note 9.

I resultatet af transferaktivitet er indeholdt transferindtægter på 1,7 mio.kr. (2016: 1,6 mio.kr.), idet koncernen i 2017 igen har realiseret transferindtægt i forbindelse med præstationsbetalinger fra tidligere spillersalg.

Koncernens transferudgifter udgør uændret 0,1 mio. kr. medens udgifterne til leje af spillere er steget med 0,9 mio.kr. til 1,3 mio.kr.

Finansielle poster

Koncernens finansielle udgifter er steget med 19,7 mio.kr. til 32,7 mio.kr., hvilket helt overvejende kan henføres til kurstab, inkl. omkostninger, som følge af førtidsindfrielse målt i forhold til den aktuelle dagsværdi i forbindelse med omlægning af koncernens realkreditfinansiering.

Der henvises til note 10 og 11.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme andrager positivt 31,0 mio.kr. mod 3,5 mio.kr. i 2016.

I værdireguleringen indgår netto 30,1 mio.kr., bestående af dels værdien af frasalget af byggeretter og dels omkostninger forbundet med opførelsen af et nyt parkeringshus på Papirfabrik-området.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør -3,0 mio.kr. mod 0,0 mio. kr. i 2016.

Der henvises til note 2 for en yderligere omtale heraf.

Koncernen har pr. balancedagen aktiveret skat med 3,0 mio.kr. (2016: 0,0 mio. kr.).

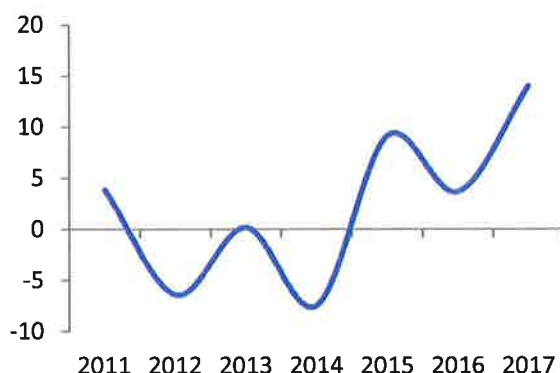
REGNSKABSBERETNING (koncern)

Årets resultat

Årets resultat blev i perioden 1. januar 2017 til 31. december 2017 et overskud på 14,0 mio.kr. mod et overskud på 3,7 mio.kr. i 2016.

Ledelsen betragter årets resultat som værende tilfredsstillende og svarende til koncernens senest udmeldte forventning.

Udvikling i årets resultat (mio.kr.)



Anden totalindkomst

Dagsværdiregulering af finansielle aktiver disponible for salg

Dagsværdiregulering af andre værdipapirer og kapitalandele udgør uændret 0 t.kr.

Balance

Immaterielle aktiver

Koncernens immaterielle aktiver består dels af kontraktrettigheder på fodboldspillere, dels af software og licenser.

Kontraktrettigheder er i regnskabsperioden steget med 0,4 mio.kr. og udgør pr. 31. december 2017 blot 0,9 mio.kr. (31.12.2016: 0,5 mio.kr.). Kontraktrettighederne afskrives lineært over kontraktperioderne, og afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under "Resultat af transferaktiviteter".

Der henvises til note 14.

Materielle aktiver

Materielle aktiver er netto steget med 121,4 mio.kr. og udgør på balancedagen 175,9 mio.kr. mod 54,5 mio.kr. pr. 31.12.2016. Stigningen udgøres hovedsageligt af indretning af lejede lokaler vedrørende JYSK park samt overførsel af domicilejendom.

Materielle aktiver består på balancedagen således af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med 23,0 mio.kr. og indretning af lejede lokaler med 76,4 mio.kr., der helt overvejende knytter sig til JYSK park.

Der er i regnskabsåret foretaget en overførsel fra selskabets investeringsejendomme til grunde og bygninger på i alt 76,6 mio.kr. som følge af selskabets køb af Hotel Papirfabrikken A/S.

Investeringsejendomme

Koncernens investeringsejendomme udgør pr. balancedagen 440,7 mio.kr. (31.12.2016: 484,9 mio.kr.) og består af ejendommene, med fradrag for grunde og bygninger (domicilejendomme) på Papirfabrikens område. Posten udgør ca. 71% af koncernens samlede langfristede aktiver.

Kortfristede aktiver

Koncernens kortfristede aktiver udgør 10,3 mio.kr. pr. 31. december 2017 (31.12.2016: 23,0 mio.kr.). Posten består primært af tilgodehavende fra salg og tjenester på 3,9 mio. kr.

Koncernens likvide midler udgør 4,3 mio.kr. (31.12.2016: 0,4 mio.kr.), hvoraf 4,0 mio. kr. indestår på en deponeringskonto.

Forpligtelser

Koncernens kortfristede kreditfaciliteter er på balancedagen, i lighed med 2016, stort set fuldt udnyttet.

Koncernens forpligtelser udgør pr. balancedagen 454,8 mio.kr., hvilket er en stigning på 53,9 mio.kr. i forhold til 31. december 2016 (400,9 mio.kr.), hvilket overvejende kan henføres til en stigning i gæld til pengeinstitutter på 35,5 mio.kr. (der henvises til note 27) samt forudbetalinger fra sponsorer på 6,2 mio.kr. medens anden gæld er steget med 8,9 mio.kr. (der henvises til note 28).

Koncernens langfristede forpligtelse til realkreditinstitutter udgør 282,2 mio.kr. (31.12.2016: 289,8 mio.kr.).

Koncernens samlede gæld til realkreditinstitutter er nedbragt med 7,7 mio.kr.

Egenkapital

Koncernens egenkapital udgør 176,1 mio.kr. pr. 31. december 2017 sammenholdt med 162,1 mio.kr. året før. Stigningen kan henføres til årets resultat.

Pengestrømme

Driftsaktivitet

I 2017 udgjorde pengestrøm fra driftsaktiviteter 17,6 mio.kr. mod 52,1 mio.kr. i 2016. Ændringen kan henføres til en forskydning vedr. JYSK park.

Investeringsaktivitet

Pengestrøm til investeringsaktivitet udgjorde -17,5 mio.kr. i 2017 mod -44,0 mio.kr. i 2016. Ændringen kan primært henføres til investeringer vedr. JYSK park i 2017.

Finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteter udgjorde -31,7 mio. kr. i 2017 mod -7,3 mio.kr. i 2016. Ændringen kan overvejende henføres til låneomlægning af selskabets bank- og realkreditfinansiering, koncernens nedbringelse af gæld på kassekreditlignende anfordringsvilkår, afdrag til realkreditinstitutter samt afdrag på leasing vedr. investeringer på JYSK park.

Der henvises til note 35.

REGNSKABSBERETNING (modervirksomheden)

Hovedaktivitet

Modervirksomheden overførte den 1. juli 2016 alle de hidtidige fodboldaktiviteter til den helejede dattervirksomhed Silkeborg IF A/S, hvorfor resultatopgørelsen og balancen helt overvejende omfatter aktiviteter i relation til koncernledelse og selskabets børsnotering på Nasdaq Copenhagen A/S.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Moderselskabets bruttoresultat udgør 899 t.kr. mod 568 t.kr. i 2016. Stigningen består dels af en øget omsætning og et mindre fald i andre omkostninger.

Personaleomkostninger og afskrivninger

Personaleomkostninger udgør 2.889 t.kr. hvilket er en stigning på 937 t.kr. fra 1.952 i 2016. Stigningen består dels af en udgiftsført bonus til selskabets direktion i 2017 på 489 t.kr. (2016: 0 t.kr.) og dels en øget betaling som følge af øget beskæftigelsesgrad.

Af- og nedskrivninger udgør 110 t.kr. i forhold til 80 t.kr. i 2016.

Finansielle poster

Moderselskabets finansielle udgifter, der kan henføres til selskabet kreditfaciliteter, er steget med 279 t.kr. og udgør 943 t.kr. i 2017 (2016: 664 t.kr.).

Moderselskabets indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør 2.660 t.kr. i 2017 mod 13.148 t.kr. i 2016. Faldt kan overvejende henføres til nedskrivning på selskabets kapitalandele vedr. dattervirksomheden Silkeborg IF A/S.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 0 t.kr. hvilket er uændret i forhold til 2016.

Moderselskabet har pr. balancedagen ikke aktiveret udskudt skat.

Der henvises til note 2 for en yderligere omtale heraf.

Årets resultat

Årets resultat blev i perioden 1. januar 2017 til 31. december 2017 et underskud på 0,4 mio.kr. mod et overskud på 10,8 mio.kr. i 2016.

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

Balance

Aktiver

Moderselskabet aktiver udgør 165,0 mio.kr. hvoraf 160,4 mio.kr. vedr. kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Egenkapital

Moderselskabet egenkapital udgør 126,2 mio.kr. pr. 31. december 2017 sammenholdt med 126,6 mio.kr. året før. Faldet kan overvejende henføres til årets resultat.

Egenkapitalen udgør ca. 76% af moderselskabets balance.

AKTIONÆRINFORMATION

Aktieinformation

Selskabets kapitalandele er optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen A/S.

Pr. den 31. december 2017 er der herved 9.901.598 kapitalandele svarende til en nominel værdi på 99.015.980 kr. i udestående selskabskapital.

Der er ingen kapitalandel med særlige rettigheder og hver kapitalandel gives ret til én stemme på generalforsamlingen.

Moderselskabets kapitalandele udstedes til ihæندهaver, men kan, via selskabet ejerbog, noteres på navn i moderselskabets ejerbog. Der gælder ingen indskrænkninger i kapitalandelenes omsættelighed.

Bestyrelsen vurderer løbende, om koncernens kapitalstruktur er i overensstemmelse med moderselskabets og aktionærenes interesser. Det overordnede mål er at sikre en kapitalstruktur, som understøtter en langsigtet økonomisk vækst og samtidig maksimerer afkastet til koncernens interessenter ved en optimering af forholdet mellem egenkapital og gæld. Koncernens overordnede strategi er uændret i forhold til sidste år.

Regler for ændring af vedtægter

Moderselskabets vedtægter kan ændres ved generalforsamlingsbeslutning jf. vedtægternes §10. Til vedtagelse herom kræves det, at mindst halvdelen af det samlede antal stemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, og at forslaget vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer og mindst 2/3 af den på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede selskabskapital.

Er mindst halvdelen af det samlede antal stemmer ikke repræsenteret på generalforsamlingen, men har forslaget opnået den ovenfor angivne kvalificerede majoritet, indkalder bestyrelsen inden 14 dage til ny generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages uden hensyn til det samlede antal stemmer, der er repræsenteret, når 2/3 af de afgivne stemmer og mindst 2/3 af den på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede selskabskapital stemmer for forslaget.

Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er moderselskabets øverste myndighed. Moderselskabets bestyrelse lægger vægt på, at aktionærerne får en deltaljeret orientering og et fyldestgørende grundlag for de beslutninger, der træffes på generalforsamlingen.

Moderselskabets generalforsamling afholdes i Silkeborg Kommune og indkalder af bestyrelsen med højst 5 uger og mindst 3 ugers varsel ved bekendtgørelse i Erhvervsstyrelsens Informationssystem og Midtjyllands Avis. Enhver kapitalejer er berettiget til at møde på generalforsamlingen, når vedkommende senest 3 dage før generalforsamlingens afholdelse har anmodet om adgangskort.

En kapitalejer har ret til at deltage i afstemningen på generalforsamlingen – eller afgive fuldmagt – med den beholdning af kapitalandele, som kapitalejeren besidder på registreringsdatoen (registreringsdatoen er 1 uge før generalforsamlingens afholdelse).

Ekstraordinær generalforsamling afholdes efter beslutning af bestyrelsen eller på begæring af aktionærer, der ejer mindst 5% af selskabskapitalen eller repræsenterer mindst 5% af det samlede antal stemmer. Begæringen skal afgives skriftligt overfor bestyrelsen og skal indeholde en angivelse af, hvad der ønskes behandlet på generalforsamlingen.

Fremkommer begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling skal bestyrelsen indkalde til denne 14 dage efter begæringens modtagelse. Generalforsamlingen afholdes inden 30 dage efter begæringens modtagelse.

Valg af bestyrelse

Moderselskabets bestyrelse består af 5-6 medlemmer. Af bestyrelsens medlemmer udpeges 1 medlem af Silkeborg Idrætsforening af 1917, mens 4-5 medlemmer vælges af den på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede kapital. Bestyrelsen vælges for 1 år ad gangen og kan genvælges.

Bestyrelsens beføjelser

Moderselskabet er i henhold til generalforsamlingsbeslutning af 29. april 2015 i perioden frem til den 1. april 2020 bemyndiget til at erhverve op til 10% af moderselskabets kapital jf. selskabslovens §198.

Erhvervelsen skal ske til den til enhver tid gældende børskurs +/- 10%.

Erhvervelsen må kun ske i det omfang, det kan ske i overensstemmelse med reglerne i selskabslovens kapitel 12.

Interessenterne

Silkeborg IF Invest A/S og dets dattervirksomheder søger løbende at udvikle og vedligeholde gode relationer til sine interessegrupper, idet sådanne relationer vurderes at have væsentlig og positiv indflydelse på koncernens udvikling.

AKTIONÆRINFORMATION

Aktionærstruktur

Selskabets har, på regnskabsaflæggelsestidspunktet, registreret følgende aktionærer med mere end 5% af selskabskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

	% af kapital	% af stemmer
Silkeborg Fodbold Holding A/S (Silkeborg)	18,86	18,86
F. L. Hansen Holding ApS (Silkeborg)	10,13	10,13
E & KM Holding ApS (Silkeborg)	7,38	7,38
Olav W. Hansen A/S (Horsens)	5,35	5,35
Emilan ApS (Silkeborg)	5,13	5,13
JYSK Holding A/S (Silkeborg)	5,07	5,07

Silkeborg Idrætsforening af 1917, der har ret til at udpege 1 bestyrelsesmedlem, er moderklubben bag selskabet. Silkeborg Idrætsforening af 1917 besidder 25.491 stk. kapitalandele svarende til 0,26% af stemmerne og 0,26% af kapitalen.

Udbyttepolitik

Historisk set har moderselskabet ikke udbetalt udbytte.

Yderligere information

Moderselskabet arbejder løbende på at holde et højt informationsniveau til moderselskabets interessenter, herunder moderselskabets aktionærer.

Dette sker dels via en løbende information via fondsbørsmeddelelser, dels via aktionærmagasinet "SIF in Business" (udsendes 2 gange årligt til alle navnoterede aktionærer), dels via information over selskabets hjemmeside – www.silkeborgif.com og dels via generelle pressemeddelelser i relation til primært den sportslige sektor. Moderselskabets bestyrelse har besluttet, at der indtil videre alene kommunikeres på dansk.

Bestyrelsens og direktionens aktiebesiddelser på tidspunkt for årsrapportens aflæggelse:

	Kapitalandele (stk.)	Kapitalandele (nom.)	Antal Stemmer	Kapital (pct.)	Stemmer (pct.)
Henrik Hedegård Lyhne	24.900	249.000	249.000	0,25%	0,25%
Poul Konrad Beck (1)	98.408	984.080	984.080	0,99%	0,99%
Søren Lysholt Hansen	0	0	0	0,00%	0,00%
Jesper Svenningsen (2)	92.020	920.200	920.200	0,93%	0,93%
Erik Isager	3.845	38.450	38.450	0,04%	0,04%
Kent Villadsen Madsen (3)	1.904.988	19.049.880	19.049.880	19,24%	19,24%
Claus Kjær Agerskov Christensen	20.000	200.000	200.000	0,20%	0,20%
				21,65%	21,65%

Note:

1) Heraf ejes 97.398 stk. kapitalandele i det af Poul Konrad Beck kontrollerede selskab PKB Holding II ApS.

2) Heraf ejes 92.000 stk. kapitalandele i det af Jesper Svenningsen kontrollerede selskab Remstrup ApS.

3) Heraf ejes 1.867.463 stk. kapitalandele i det af Kent Madsen kontrollerede selskab Silkeborg Fodbold Holding A/S.

Børsmeddelelser i løbet af 2017:

Moderselskabet har siden 1. januar 2017 udsendt følgende børsmeddelelser:

Nr.	Indhold:
01/2017	Storaktionærmeddelelse
02/2017	Udvikling af Papirfabrikken
03/2017	Årsrapport 2016
04/2017	Omlægning bank- og realkreditbelåning
05/2017	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
06/2017	Forløb af ordinær generalforsamling
07/2017	Supplerende information, Årsrapport 2016
08/2017	Nyt forretningsområde
09/2017	Udtræden af bestyrelsen
10/2017	Opjustering
11/2017	Delårsrapport 1. halvår 2017
12/2017	Finanskalender 2018

Børsmeddelelser i løbet af 2018:

Moderselskabet har siden 1. januar 2018 udsendt følgende børsmeddelelser:

Nr.	Indhold:
01/2018	Kontraktrettighed/forventninger 2018

Moderselskabet forventer at udsende følgende børsmeddelelser vedrørende 2018:

Dato:	Indhold:
22.03.2018	Årsrapport for 2017
24.04.2018	Ordinær generalforsamling
30.08.2018	Delårsrapport 1. halvår 2018
Dec. 2018	Finanskalender 2019

RISIKOFAKTORER

Risikostyring

Bestyrelsen vurderer løbende og mindst én gang årligt de samlede risikoforhold og de enkelte risikofaktorer, som er forbundet med koncernens aktiviteter. Bestyrelsen vedtager retningslinjer for de centrale risikoområder, følger udviklingen og sikrer tilstedeværelse af planer for styringen af de enkelte risikofaktorer, herunder forretningsmæssige og finansielle risici, herunder kontraktforhold mv.

Generelle risikofaktorer

Det er bestyrelsens vurdering, at de væsentligste risici, som bør tages i betragtning i forbindelse med en analyse af koncernen og dens aktiviteter er beskrevet nedenfor. De nedenfor angivne forhold er ikke nødvendigvis udtømmende og ikke i prioriteret rækkefølge.

Skulle nogen af de nedenfor angive risikofaktorer blive en realitet, kan det få væsentlig indflydelse på koncernens fremtidige udvikling, resultater, pengestrømme og økonomiske stilling.

Kreditrisici

Koncernens kreditrisici er hovedsageligt knyttet til tilgodehavender fra salg af sponsorater og udlejningsaktiviteter. Koncernen foretager løbende vurderinger af sine tilgodehavender og foretager nedskrivninger, når det vurderes nødvendigt.

Likviditetsrisici

Koncernen er underlagt sædvanlig driftsmæssig risiko i forhold til de engagementer, som koncernen indgår i.

Koncernen arbejder løbende med likviditeten og belåningsmulighederne, herunder tilvejebringelse af likviditet i forhold til koncernens aktivitetsniveau.

Koncernen arbejder tillige på optimering af kreditfaciliteterne med tilhørende trækningsret i forhold til koncernens aktivitetsniveau.

Valuta

Koncernen modtager indtægter i fremmed valuta ved deltagelse i de europæiske turneringer samt i forbindelse med tilgodehavender og gæld i forbindelse med transferaftale for spillere med udenlandske klubber. Udsving over for den danske krone vurderes at være forholdsvis små.

Økonomisk afmatning eller recession

Koncernen er eksponeret over for risikoen for økonomisk afmatning eller recession, ligesom koncernen kan risikere, at de globale konjunkturer kan forværres. Alt dette kan medføre et fald i de priser, der kan opnås i sports-, ejendoms-, hotel & conferencebranchen.

Lovgivning og regulering

Koncernens aktiviteter er underlagt lovgivningen og regulering for så vidt angår forhold som licenskrav, annoncering, reklame- og markedsføringspraksis, arbejds- og markedsrelaterede og andre forhold. Manglende overholdelse af disse love, regler, overenskomster og praksis kan resultere i tab, tilbagekaldelse eller ophør af moderselskabets licenser, tilladelser eller godkendelser.

Endvidere kan ændringer i enhver af disse love eller andre love eller regler, overenskomster eller i administrativ praksis eller offentlige tilladelser få en væsentlig negativ indvirkning på koncernen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, der er beskrevet i note 2, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af samt opstiller forudsætninger for den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og de underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringen både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende regnskabsperioder.

Væsentlige aftaler, der ændres eller udløber hvis kontrollen med moderselskabet ændres.

Der er ingen væsentlige aftaler, der ændres eller udløber hvis kontrollen med moderselskabet ændres.

RISIKOFAKTORER

Virksomhedsspecifikke risikofaktorer (Fodbold – Silkeborg IF)

Sportslige resultater

De sportslige resultater udgør et væsentligt element for moderselskabets økonomiske udvikling.

Selskabet er pt. etableret på grænsen mellem Superliga og 1. division. En manglende fast etablering af holdet i landets bedste fodbold række, ALKA Superliga, vil forventeligt på kort sigt påvirke både moderselskabet og koncernens økonomiske situation negativt, idet dårlige sportslige resultater vil påvirke særligt tv-indtægterne negativt.

Indirekte er transferindtægter, indtægter fra sponsor- og samarbejdsaftaler samt entreindtægter ligeledes afhængige af de sportslige resultater. En nedrykning og dermed manglende etablering af holdet i landets bedste fodbold række, ALKA Superliga, vil forventeligt have en væsentlig negativ indflydelse på koncernen.

Sponsor- og samarbejdsaftaler

En væsentlig del af koncernens indtægter kan henføres til tidsbegrænsede sponsor- og samarbejdsaftaler. Sponsorkonceptet består af en række forskellige typer af sponsorater, og selskabet har en bred vifte af sponsorer.

Muligheden for at forny sponsorater afhænger dels af klubbens sportslige resultater og dels af de ydelser og services, som sponsorerne tilbydes. Sponsorkontrakterne indeholder kun i begrænset omfang ekstrabetalinger ved særlige gode sportslige resultater, og de gældende sponsorkontrakter er derfor kun i mindre omfang følsomme over for klubbens placeringer. Vanskeligheder med at forny sponsorater på uændrede vilkår vil alt andet lige, i tilfælde af, at de sportslige målsætninger ikke opfyldes, påvirke den økonomiske stilling negativt.

Kontraktmæssige risici

Kontrakter med spillere og trænere følger de fodboldretsregler, herunder DBU's standardspillerkontrakt. Håndhævelsen af disse kontrakter afhænger i høj grad af den sportsretslige regulering, der kan adskille sig fra reguleringen på arbejdsmarkedet i almindelighed. Det er dog selskabets opfattelse, at der, med det eksisterende transfersystem, er fastlagt en ramme, som branchens aktører kan agere fornuftigt ud fra. Men der kan ikke gives sikkerhed for, at denne ramme ikke ændres – på europæisk eller globalt plan – til ugunst for moderselskabet. Endvidere foretages i klubben løbende genforhandling af kontrakter for at sikre den fornødne kontinuitet og stabilitet i og omkring klubben. Der er dog ingen garanti for, at selskabet i fremtiden kan opnå de nødvendige aftaler med spillere og trænere i klubben på, for selskabet, acceptable aftalevilkår.

En del af koncernens indtægter knytter sig til den såkaldte "mediaaftale". Den igangværende mediaaftale er forlænget således denne nu først udløber i sommeren 2021. En stor del af indtægterne fra mediaaftalen er afhængig af klubbens sportslige resultater. Der er usikkerhed forbundet med fremtidige mediaaftalers udformning, herunder i relation til fx internettets betydning for fremtidens distribution af fodboldkampe.

Risici forbundet med skader på spillere

For alle fodboldspillere er der tegnet en lovpligtig arbejdsskadeforsikring samt en overenskomstmæssig forsikring, hvor spilleren er begunstiget. Forsikringen er relevant, bortset fra arbejdsskader, i det omfang en spiller erklæres uarbejdsdygtig som fodboldspiller.

Den økonomiske risiko varierer fra spiller til spiller, og det kan ikke udelukkes, at en spiller, der skades eller erklæres uarbejdsdygtig som fodboldspiller, kan have yderligere negativ indvirkning på koncernen.

Matchfixing

I takt med den økonomiske udvikling inden for særligt fodbold er der øget risiko for matchfixing. Moderselskabet kan uden selskabets vidende blive part i matchfixing. Moderselskabet accepterer - naturligvis - ikke matchfixing og bakker derfor op om DBU's initiativer, såvel nationalt som internationalt, mod matchfixing. Silkeborg IF kan ikke garantere, at koncernen ikke vil kunne blive involveret i en sag om matchfixing, og en sådan involvering vil kunne have negativ påvirkning på klubben og koncernen fremadrettet.

Virksomhedsspecifikke risikofaktorer (Hotel – Radisson Blu Hotel)

Hotel Papirfabrikken A/S (hotellet) har siden september 2002 været klassificeret som Radisson Blu Hotel, idet selskabet har en franchiseaftale med The Rezidor Hotel Group herom. Aftalen er i 2017 forlænget og løber således minimum frem til juli 2022.

Hotellet opererer i et marked, hvor efterspørgslen efter hotelindkvartering og konferencer påvirkes dels af udvikling i samfundsøkonomien og dels af købekraften generelt. Desuden er hotel segmentets rentabilitet påvirket af ændringer i fx værelseskapacitet, hvor nye hotelvirksomheder på kort sigt medfører en reduceret belægningsgrad, men langsigtet kan bidrage til en øget interesse for som turist- eller mødedestination, hvilket kan føre til en stigning i hotelophold.

Øget vækst af markedet for lejlighedshoteller eller koncepter som fx Airbnb og øget brug videokonferencer kan påvirke efterspørgslen efter traditionelle hotel- og conferenceydelser. Konkurrence fra web-baserede distributionskanaler og søgemaskinefirmaer kan reducere trafikken til virksomhedens egne distributionskanaler og derved negativt påvirke Hotellets aktiviteter og rentabilitet.

RISIKOFAKTORER

Virksomhedsspecifikke risikofaktorer (Ejendomme - Papirfabrikken)

Lovgivning/regulering

Udlejningsmarkedet er omfattet af en række lovgivningsmæssige krav. Ændringer i den nugældende lovgivning kan således påvirke K/S Papirfabrikken og koncernen i negativ retning.

Lejeindtægter, investeringsejendomme

Udviklingen i lejeindtægterne afhænger af udbud og efterspørgsel i det lokalområde, hvor ejendommene er beliggende. Udviklingen påvirkes af ledige lejemål, lejernes betalingssevne og effektiviteten i ejendomsadministrationen.

Området ved Papirfabrikken er fortsat yderst attraktivt for erhvervslivet og området er derfor et godt afsæt for vækst og udvikling i Silkeborg bymidte. Det vurderes derfor af ledelsen, at der også i fremtiden vil være gode muligheder for at udvikle, fastholde og udleje nye og eksisterende lejemål i ejendommene på Papirfabrikkens område. Koncernen er opmærksom på at undgå tab på lejere gennem etablering af fornødne garantier, kontant depositum mv.

Rente

Udsving i finansieringsomkostningerne er en væsentlig risikofaktor ved investering i fast ejendom. Der er risici forbundet med rentestigninger for så vidt angår variabelt forrentede lån som fastforrentede lån ligeledes vil skulle refinansieres til en ny rente på udløbstidspunktet. Idet koncernen har fastlåst renten på koncernens realkreditlån er risikoen reduceret.

Investering i fast ejendom er således følsom for stigninger i renteniveauet, idet man ved stigende rente samtidig vil få højere løbende udgifter til lånefinansieringen og alt andet lige lavere salgs- og markedsværdier af investeringsejendommene.

Finansieringen af ejendommene i K/S Papirfabrikken sker dels med egenkapital og dels ved realkreditbelåning. Der henvises til note 25.

Prisudviklingen på markedet for investerings-ejendomme

Grundet den typisk lange investeringshorisont ved investering i ejendomme, er der stor usikkerhed og dermed stor risiko forbundet med, hvilken pris, der kan opnås ved en eventuel efterfølgende afhændelse af de pågældende ejendomme.

En negativ prisudvikling i markedet for investerings-ejendomme i Danmark kan påvirke værdien af koncernens aktier i væsentlig negativ retning, idet koncernens egenkapital for en stor dels vedkommende udgøres af værdien af ejendomsporteføljen.

Markedsværdien af ejendomsporteføljen er særligt følsom over for forventningen til det fremtidige driftsoverskud knyttet til ejendomsporteføljen, som er afhængig af lejeindtægter, vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, samt forventningerne til renteniveau, den generelle økonomiske udvikling og fremtidige ejendomsinvestorers krav til nettoforrentning for tilsvarende porteføljer.

Silkeborg IF Invest A/S skal regnskabsmæssigt værdiansætte ejendommene til aktuel markedsværdi, og eventuelle værdireguleringer skal føres over resultatopgørelsen. Såfremt værdireguleringerne er negative, vil dette påvirke koncernens resultat og økonomiske stilling negativt, og kan ligeledes påvirke moderselskabets aktiekurs negativt.

Den aktuelle markedsværdi er beregnet ud fra den afkastbaserede værdiansættelsesmodel, der er beskrevet i anvendt regnskabspraksis (se note 2). Tabellens basis er afkastprocenter og værdier pr. ultimo december 2017.

Følsomheden for koncernen ved ændringer i afkastkravet er belyst i nedenstående tabel:

	-1,00%	-0,75%	-0,50%	-0,25%	BASIS	0,25%	0,50%	0,75%	1,00%
Afkastkrav	4,500%	4,750%	5,000%	5,250%	5,500%	5,750%	6,000%	6,250%	6,500%
Ændring i markedsværdi for ejendomme (mio.kr.)	109,9	78,1	49,5	23,6	0,0	-21,4	-41,1	-59,3	-76,0
Markedsværdi for ejendomme (mio.kr.)	550,6	518,8	490,2	464,3	440,7	419,3	399,6	381,4	364,7
Egenkapital (mio.kr.)	273,7	244,7	218,6	195,0	173,1	151,7	132,0	113,8	97,1
Indre værdi pr. aktie (kr.)	27,6	24,7	22,1	19,7	17,5	15,3	13,3	11,5	9,8

Tabellen viser effekten på markedsværdien, egenkapitalen og indre værdi pr. aktie ved ændring i afkastprocenten i intervaller af hhv. +/- 0,25%-point. Det er ved beregningen forudsat, at der ikke indregnes skatteaktiv ved lavere ejendomsværdi, ligesom skatteeffekten af en højere ejendomsværdi ikke er indregnet, da denne blandt andet afhænger af størrelsen af fremførbart underskud.

Ved en stigning i afkastprocenten på 0,5%-point vil ejendommenes markedsværdi falde med 41,1 mio.kr. (2016: 41,0 mio.kr.). Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,5%-point medføre en stigning i markedsværdien på 49,5 mio.kr. (2016: 49,3 mio.kr.).

SAMFUNDSANSVAR (CSR)

Koncernen er bevidst om sit ansvar overfor samfundet, og koncernen vil i de kommende år målrette indsatsen, der dels skal sikre samfundsansvaret som et naturligt led i koncernens beslutningssystemer og dels dokumentere den indsats, der sker på området.

På alle niveauer i organisationen er der en god forståelse for, at koncernen fortsætter arbejdet med sit ansvar for samfundet på de områder, hvor effekten for samfundets borgere er størst, men det står også klart, at det praktiske arbejde med at implementere, systematisere og dokumentere indsatsen endnu er på et tidligt stadie. Den betydelige og positive interaktion mellem mange mennesker, der foregår i forbindelse med klubbens hjemmekampe, indebærer en påvirkning af nærmiljøet, og det er ambitionen, at denne påvirkning skal foregå under ordnede forhold og med mindst mulig gene for omgivelserne.

Menneskerettigheder

Vores indsatser inden for hhv. ikke-diskrimination ("rollemodel") og uddannelse af unge dækker to menneskerettigheder, som vi har en synlig og direkte indflydelse på.

Rollemodel

Udover at opnå gode resultater på banen, er det vigtigt for koncernen, at klubbens fodboldspillere er bevidste om deres ansvar som vigtige rollemodeller. Alle spillere introduceres derfor for rammerne for, hvordan fodboldspillere skal agere som rollemodeller. Det er ledelsens vurdering, at en egentlig måling af hvorvidt den enkelte spiller rent faktisk er en rollemodel eller ej ikke er muligt.

Silkeborg IF har udarbejdet og vedtaget en 10-punkts plan for bekæmpelse af racisme, herunder synliggørelse af koncernens holdning og afstandtagen til f.eks. vold på banen. Planen efterlever tillige de internationale forskrifter fra UEFA på området.

Klubben deltager aktivt dels i den internationale Fair Play dag og dels ved nationale antiracisme-kampagner i form af "Giv Racismen det røde kort".

Det er vores vurdering, at indsatsen har betydet, at Silkeborg IF også i 2017 var med til at sætte disse vigtige emner på dagsordenen og vise os som rollemodeller.

Uddannelse

Klubben ønsker at give unge talenter mulighed for at følge deres passion for fodbold i kombination med en uddannelse. Klubben har etableret Silkeborg Fodbold College, der i tæt samarbejde med en række uddannelsesinstitutioner sikrer, at unge fodboldtalenter får en uddannelse ved siden af målrettet træning. I 2017 har der været 32 elever, mod 40 elever sidste år, på Silkeborg Fodbold College fordelt på tre år-gange.

Det er ledelsens mål, at Silkeborg Fodbold College årligt udvikler 1-3 talenter, som kan indgå i klubbens førsteholdstrup. Igen i juni 2017 er det lykkedes at indlemme en række spillere, idet hhv. Jeppe Gertsen og Mads Emil Madsen fra Silkeborg Fodbold College, indgår i klubbens førsteholdstrup.

Herudover indgår Magnus Mattsson, Jeppe Okkels, Valance Nambishi og Oscar Hedvall alle som en del af førsteholdstrupen, om end de endnu ikke har afsluttet uddannelsen på Silkeborg Fodbold College.

For så vidt angår hoteldriften er Hotel Papirfabrikken A/S meget opmærksom på branchens fokus på manglende faglært personale, og støtter derfor op omkring ansættelse af både kokke- og tjenerlever, hvor der er ansat hhv. 4 kokkelever og 2 tjenerlever.

Nærhed i lokalsamfundet

Klubben ønsker at give sociale organisationer, skoler, uddannelsesinstitutioner og foreninger på sports- og socialområdet i lokalsamfundet mulighed for at opleve Superligaen på tættest hold. Dattervirksomheden har i 2017 inviteret til gratis fodboldkampe. Samlet er der doneret ca. 9.783 fribilletter (2016: 10.127 fribilletter).

Miljø- og klimamæssige forhold

Koncernen har ikke politikker for miljø- og klimamæssige forhold.

Dog søger koncernen i forbindelse med driften af K/S Papirfabrikken at vurdere og begrænse de miljømæssige risici forbundet hermed.

Dattervirksomheden Hotel Papirfabrikken A/S indgår i Radisson Blu kædens såkaldte Responsible Business Program, hvilket betyder at hotellet bl.a. har fokus på ansvarlig miljøvenlig virksomhed, herunder at reducere energi- og vandforbruget samt minimere produktionen af affald.

Hotel Papirfabrikken A/S sigter tillige mod en godkendelse som "Green Key Hotel", hvilket blandt andet indebærer fokus på affaldssortering, vandsparer på bruser og vandhaner, reducere varmemeforbruget samt fokus på økologi.

Retningslinjer

Koncernen har herudover ikke vedtaget egentlige politikker for samfundsansvar.

MANGFOLDIGHED I LEDELSEN

Koncernen er overordnet opmærksom på at skabe mangfoldighed, herunder fordeling mellem kønnene, i koncernens ledelsesniveauer.

I 2013 vedtog bestyrelsen at øge andelen af kvinder i bestyrelsen til 1 person senest i 2017.

Bestyrelsen forventer ikke at ændre på det nuværende måltal, idet måltallets fordeling (1 ud af 5) er en naturlig konsekvens af de specielle forhold, der er forbundet med særligt virksomhedens fodboldaktivitet, der alene omfatter mandlige hold. Måltallet gælder derfor også i 2018.

Den 19. juni 2017 meddelte bestyrelsesmedlem turistchef Liselotte Nis-Hanssen at hun udtrådte af bestyrelsen, med baggrund i koncernens overtagelse af Hotel Papirfabrikken A/S. Ved udgangen af regnskabsåret var måltallet således ikke længere opfyldt.

Bestyrelsen forventer at der vælges minimum 1 kvinde til bestyrelsen på førstkomende generalforsamling. Måltallet gælder for bestyrelserne i hhv. Silkeborg IF A/S og Silkeborg IF Invest A/S, som pt. er sammenfaldende.

Bestyrelsen har uændret i 2017 vurderet, at behovet for en egentlig politik for kønsfordeling for de øvrige ledelsesslag i de af koncernens selskaber, som er omfattet af lovkravet om dette, for nærværende ikke er nødvendig. Bestyrelsen har derfor valgt at anvende lovens undtagelse for selskaber med under 50 ansatte, da det gælder Silkeborg IF A/S og Silkeborg IF Invest A/S.

Koncernens holdning er at udnytte hele den tilgængelige talentmasse og ansætte den mest kompetente mand eller kvinde til ledige stillinger ud fra en grundig vurdering af kompetencer, hvorved der ikke skeles til eller udøves et særligt hensyn til køn, race, religion eller andre personlige karakteristika, der ikke vurderes relevant for stilling.

Koncernen er naturligvis bevidst om, at man ønsker en kompetent og talentfuld såvel ledelse som organisation og vil således ikke tilsidesætte dette udelukkende for at opfylde kravet om ligelig fordeling af kønnene i ledelsen.

REVISIONSUDVALG

Koncernens bestyrelse har etableret et revisionsudvalg. Revisionsudvalget udgøres af den samlede bestyrelse.

Der er etableret et kommissorium og en årsplan for bestyrelsens varetagelse af et revisionsudvalgs opgaver, hvoraf det fremgår, at bestyrelsen bl.a. vil

- overvåge regnskabsaflæggelsesprocessen og fremsætte henstillinger eller forslag til at sikre integriteten.
- overvåge om koncernens interne kontrolsystem og risikostyringssystemer fungerer effektivt med hensyn til regnskabsaflæggelse, uden at krænke dets uafhængighed.
- overvåge den lovpligtige revision af årsregnskabet mv., idet der tages hensyn til resultatet af seneste kvalitetskontrol af revisionsvirksomheden.
- overvåge og kontrollere revisors uafhængighed og godkende revisors levering af andre ydelser end revision.
- være ansvarlig for proceduren for udvælgelse og indstilling af revisor til valg.

ØVRIGE FORHOLD

Viden ressourcer

Koncernen besidder specifikke kompetencer inden for såvel sportslige områder som for investering i investeringsejendomme. På det sportslige område besiddes stor viden omkring udviklingen af talenter til elitespillere til brug for klubbens hold i Superligaen, og med de deraf følgende mulige transferindtægter til følge.

Ledelsen tilstræber at fastholde og udvikle koncernens nøglemedarbejdere samt deres kompetencer til gavn for koncernens fortsatte udvikling.

Incitamentsprogrammer

Der er etableret bonusordning for selskabets direktion som led i deres samlede gagepakke. Der henvises til note 7.

For spillerne er der aftalt individuelle resultatafhængige bonusordninger.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Koncernen driver ingen særskilte forsknings- og udviklingsaktiviteter.

Begivenheder efter balancedagen

Den 19. januar 2018 oplyste selskabet, at der var indgået en købsaftale mellem den danske klub F.C. København og selskabets dattervirksomhed Silkeborg IF A/S om en omgående transfer af fodboldspilleren Robert Skov. Den regnskabsmæssige påvirkning heraf indgår i selskabets forventninger til regnskabsåret 2018.

Der er fra balancedagen og frem til i dag herudover ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR VIRKSOMHEDSLEDELSE, JF. ÅRSREGNSKABSLOVENS §107B

Kodeks for virksomhedsledelse

Bestyrelsen og direktionen arbejder løbende med udvikling af god selskabsledelse under hensyntagen til den enhver tid gældende lovgivning og praksis. Komitéen for god selskabsledelse offentliggjorde i maj 2013 "Anbefalinger for god selskabsledelse", baseret på "følg eller forklar"-princippet, og Nasdaq Copenhagen A/S har implementeret anbefalingerne i "Regler for udstedere af aktier". Anbefalingerne kan rekvireres på Komitéen for god Selskabsledelses hjemmeside www.corporategovernance.dk.

Bestyrelsen har vurderet disse, og det er fortsat bestyrelsens opfattelse, at de væsentligste anbefalinger for god selskabsledelse praktiseres i koncernen. Som børsnoteret selskab skal Silkeborg IF Invest A/S enten følge disse anbefalinger eller forklare, hvorfor anbefalingerne helt eller delvist ikke følges. Koncernen har på bl.a. følgende områder valgt at følge en anden praksis end anført i Corporate Governance anbefalingerne:

- Koncernens bestyrelse har besluttet, at der indtil videre ikke offentliggøres kvartalsrapporter for hhv. 1. og 3. kvartal. Dette er en konsekvens af de specielle forhold, der er inden for segmentet fodbold.
 - Selskabet har ikke vedtaget en politik for selskabets forhold til dets interessenter, herunder aktionærer og andre investorer, men i stedet er bestyrelsesformanden, bestyrelsesnæstformanden og selskabets direktion til rådighed for en aktiv dialog med selskabets interessenter inden for de rammer, som gælder for børsnoterede virksomheder.
 - Vurderingen af bestyrelsesmedlemmernes kompetence og sagkundskab samt evaluering af bestyrelsens arbejde sker løbende, og følger på nuværende tidspunkt ikke en formel plan. Bestyrelsen ønsker ikke at offentliggøre evalueringen af det øverste ledelsesorgan, for at beskytte de enkelte medlemmers integritet.
 - Selskabet følger ikke anbefalingerne om en formel aldersgrænse for bestyrelsens medlemmer. I stedet foretager bestyrelsesformanden i hvert enkelt tilfælde en vurdering af, om det enkelte bestyrelsesmedlem forventes at kunne varetage sine bestyrelsespligter på tilfredsstillende vis, idet selskabet ikke vurderer, at alder er et afgørende parameter for varetagelse af arbejdsopgaverne i bestyrelsen.
 - To medlemmer af bestyrelse, Erik Isager og Jesper Svenningsen, overholder ikke vilkårene om uafhængighed, idet de begge har været medlem af bestyrelsen i mere end 12 år.
- I forhold til Erik Isager, der er udpeget af Silkeborg Idrætsforeningen af 1917, afløses han på den kommende generalforsamling af foreningens nye hovedformand, Poul Hansen.
- Bestyrelsen har valgt ikke at offentliggøre kommissorier og aktiviteter for ledelsesudvalg eller ledelseskomiteer, idet dette i nogle situationer ville kunne skade selskabet forretningsmæssigt, ligesom udvalgene består af hele selskabets bestyrelse.
 - Bestyrelsen har på grund af selskabets størrelse valgt at dels revisionsudvalg, dels nomineringsudvalg og dels vederlagsudvalg består af den samlede bestyrelse.
 - Bestyrelsen ønsker af diskretionsmæssige årsager ikke at oplyse om dels vederlagspolitik, herunder en drøftelse heraf på generalforsamlingen, og dels om bestyrelse og direktions individuelle aflønning. Ud over de oplysninger, der fremgår af årsrapportens note 7, er det bestyrelsens vurdering, at en yderligere specifikation ikke vil medføre en forøget informationsværdi for selskabets interessenter.
 - Bestyrelsen er overordnet opmærksom på at skabe mangfoldighed, herunder fordeling mellem kønnene, i selskabets ledelsesniveauer. Selskabets holdning er at udnytte hele den tilgængelige talentmasse og ansætte den mest kompetente m/k til ledige stillinger i selskabets ledelse og administration.
 - Der er ikke etableret en whistleblower-ordning, idet bestyrelsens vurdering er, at selskabet ikke har en størrelse, hvor en whistleblower-ordning vil være relevant.
- Selskabet har udarbejdet en fuldstændig redegørelse for virksomhedsledelse for regnskabsåret 2017. Redegørelsen kan læses eller downloades på silkeborgif.com via følgende link:

<http://www.silkeborgif.com/wp-content/uploads/2018/03/CG-2017-2.pdf>

LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR VIRKSOMHEDSLEDELSE, JF. ÅRSREGNSKABSLOVENS §107B

Bestyrelse og direktion

Moderselskabet ledes af en bestyrelse, som består af 5-6 medlemmer. Af bestyrelsens medlemmer udpeges 1 medlem af Silkeborg Idrætsforening af 1917, mens 4-5 medlemmer vælges af den på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede kapital. Bestyrelsen vælges for 1 år ad gangen og kan genvælges.

Bestyrelsen ansætter en direktion på 1-2 medlemmer, der varetager koncernens daglige drift. Under ledelse af en administrerende direktør har direktionen ansvaret for tilrettelæggelse og gennemførelse af strategiske planer. Direktionens medlemmer er ikke medlem af bestyrelsen, men deltager normalt i bestyrelsesmøderne.

Bestyrelsens formand og næstformand udgør formandskabet, der sammen med moderselskabets direktion tilrettelægger bestyrelsens møder. Bestyrelsen mødes efter en fastlagt mødeplan mindst 6 gange om året. Bestyrelsens forretningsorden fastlægger procedurer for direktionens rapportering til bestyrelsen og for disse parter kommunikation i øvrigt. Forretningsordenen tilpasses løbende til koncernens situation.

Bestyrelsen arbejder løbende med en række ad-hoc udvalg i relation til relevante indsatsområder, men ikke egentlige faste udvalg eller komitéer. Vurdering af fornævnte sker løbende, men følger ikke en formel plan.

Bestyrelsen påser, at direktionen overholder de af bestyrelsen besluttede målsætninger, strategier og forretningsgange. Direktionen har etableret en rapporteringsproces, der omfatter budgetrapportering og kvartalsvis rapportering inklusiv afvigelsesforklaringer med periodisk ajourføring af skøn for året. Rapporteringen omfatter, udover segmentopdelt totalindkomstopgørelse, balance og likviditets forecast også supplerende oplysninger.

Bestyrelsen og direktionen har det overordnede ansvar for koncernens risikostyring og interne kontroller i forbindelse med regnskabsaflæggelsen, herunder overholdelsen af relevant lovgivning og anden regulering i relation til regnskabsaflæggelsen. Koncernen har etableret risikostyrings- og interne kontrolsystemer for at sikre, at den interne og eksterne finansielle rapportering giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation.

Kontrolmiljø

Bestyrelsen vurderer mindst én gang årligt koncernens organisationsstruktur, risikoen for besvigelser, samt tilstedeværelsen af interne regler og retningslinjer. Bestyrelsen og direktionen fastlægger og godkender overordnede politikker, forretningsgange og kontroller på væsentlige områder i forbindelse med regnskabsaflæggelsen. Bestyrelsen har vedtaget forretningsgange mv. for væsentlige områder inden for regnskabsaflæggelsen.

Overholdelse indskræpes løbende, og der foretages løbende stikprøvevis overvågning og kontrol af overholdelsen.

Direktionen overvåger løbende overholdelsen af relevant lovgivning og andre forskrifter og bestemmelser i forbindelse med regnskabsaflæggelsen og rapporterer løbende herom til bestyrelsen.

Risikovurdering

Bestyrelsen foretager mindst én gang årligt en overordnet vurdering af risici i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen. Bestyrelsen tager som led i risikovurderingen stilling til risikoen for besvigelser og de foranstaltninger, der skal træffes med henblik på at reducere og/eller eliminere sådanne risici. I den forbindelse drøftes ledelsens eventuelle incitament/motiver til regnskabsmanipulation eller anden besvigelser.

LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR VIRKSOMHEDSLEDELSE, JF. ÅRSREGNSKABSLOVENS §107B

Regnskabsaflæggelsesprocessen

Bestyrelsen og direktionen har det overordnede ansvar for koncernens kontrol- og risikostyring i forbindelse med regnskabsaflæggelsen, herunder overholdelse af relevant lovgivning og anden regulering i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

Koncernens kontrol- og risikostyringssystemer kan skabe en rimelig, men ikke absolut sikkerhed for, at uretmæssig brug af aktiver, tab og/eller væsentlige fejl og mangler i forbindelse med regnskabsaflæggelsen undgås.

De etablerede koncernrapporteringsprocesser omfatter:

- Resultat-, balance- og likviditetsbudgetter for koncernen, som koncernens daglige ledelse fremlægger for bestyrelsen i slutningen af året, således at budgettet kan vedtages inden det kommende budgetårs begyndelse.
- Kvartalsvis konsolideret rapportering for koncernens segmenter, der inkluderer realiserede tal i forhold til budget og foregående år, målt på den enkelte måned og år til dato. Rapporteringen foretages for totalindkomstopgørelsen, balancen, likviditetsudvikling samt koncernens likviditetsberedskab. Rapporteringen indeholder endvidere opfølgning på udvalgte nøgletal samt en verbal beskrivelse af udviklingen og eventuelle risici knyttet hertil.

Kvartalsvis rapportering fra dels administrator af datterselskabet K/S Papirfabrikken og dels økonomifunktionen i dattervirksomheden Hotel Papirfabrikken A/S og Silkeborg IF A/S.

- Koncernbestyrelsen er bestyrelsen i alle dattervirksomheder, dog undtaget Hotel Papirfabrikken hvor bestyrelsen alene består af koncernes formandskab og direktion. Koncerndirektionen deltager i alle bestyrelsesmøder. Løbende rapportering til bestyrelsen om strategiske, kommercielle og regnskabsmæssige forhold.

Revision

Til varetagelse af aktionærernes og offentlighedens interesse vælges på den årlige ordinære generalforsamling et statsautoriseret revisionsfirma efter bestyrelsen indstilling.

Revisorerne aflægger rapport til den samlede bestyrelse, der udgør moderselskabets revisionsudvalg, minimum én gang om året og derudover umiddelbart efter konstatering af eventuelle forhold, som bestyrelsen bør forholde sig til.

Revisorerne deltager i bestyrelsesmøder i forbindelse med aflæggelse af rapporter til bestyrelsen. Forud for indstilling til valg på den ordinære generalforsamling foretager bestyrelsen i samråd med direktionen en vurdering af revisors uafhængighed, kompetencer mv. Der er etableret et revisionsudvalg bestående af den samlede bestyrelse. Den samlede bestyrelse udøver således revisionsudvalgets funktioner.

BESTYRELSE

Oversigt over bestyrelsens sammensætning

Bestyrelse	Køn	Født	Indtrådt i bestyrelsen	Udløb af valgperiode	Kapital andele (stk.)	Uafhængighed (jf. ÅRL §107b)
Henrik Hedegård Lyhne	M	1957	24.04.2014	2017	24.900	Uafhængig
Poul Konrad Beck (1)	M	1970	17.04.2012	2017	98.408	Uafhængig
Søren Lysholt Hansen	M	1975	27.06.2016	2017	0	Uafhængig
Jesper Svenningsen (2)	M	1962	15.03.2006	2017	92.020	
Erik Isager	M	1946	21.04.1982	2017	3.845	

Note:

1) Heraf ejes 97.398 stk. kapitalandele i det af Poul Konrad Beck kontrollerede selskab PKB Holding II ApS.

2) Heraf ejes 92.000 stk. kapitalandele i det af Jesper Svenningsen kontrollerede selskab Remstrup ApS.

Moderselskabets bestyrelsesmedlemmer beklæder følgende ledelseshverv i erhvervsdrivende virksomheder og andre væsentlige ledelseshverv. Silkeborg IF Invest A/S' 100% ejede datterselskaber er ikke medtaget.

Henrik Hedegård Lyhne, formand (stilling: advokat)	Virksomhed	Ledelseshverv
	UN Mobilkraner A/S	Bestyrelsesformand
	Pantebrevsselskabet Alternativ Finans A/S	Bestyrelsesformand
	Globus Biler A/S	Bestyrelsesformand
	Thomsen Ejendomme Silkeborg A/S	Bestyrelsesformand
	Svostrup Kro A/S	Bestyrelsesformand
	L.A. Ejendomsselskab A/S	Bestyrelsesformand
	Glamsbjerg Bolig A/S	Bestyrelsesformand
	Sommer-Savex A/S	Bestyrelsesformand
	Herm. Rasmussen A/S Holding	Bestyrelsesmedlem
	Herm. Rasmussen A/S	Bestyrelsesmedlem
	Herm. Rasmussen A/S Malerforretning	Bestyrelsesmedlem
	Ringvejens Autolakereri A/S	Bestyrelsesmedlem
	Herm. Rasmussen A/S Erhvervsejendomme	Bestyrelsesmedlem
	Keep Smiley ApS	Bestyrelsesmedlem
	Tømmerhandler H. Reimar Nielsens Fond	Bestyrelsesmedlem
	IGF Holding A/S	Bestyrelsesmedlem
	Tonax Holding A/S	Bestyrelsesmedlem
	Brockstedt-Kaalund Advokatpartnerselskab	Bestyrelsesmedlem
	Tonax A/S	Bestyrelsesmedlem
	Auto Group Nordvest P/S	Bestyrelsesmedlem
	Dantra Holding A/S	Bestyrelsesmedlem
	EDC Erhverv Torben Larsen A/S	Bestyrelsesmedlem
	Ikam Holding ApS	Bestyrelsesmedlem
	Done by deer A/S	Bestyrelsesmedlem
	Stocksale ApS	Direktør
	KLJH Ejendomsselskab ApS	Direktør
	Mælkevejen ApS	Direktør

Særlige kompetencer: Erhvervsjura med særlig vægt på selskabsret og virksomhedsoverdragelser.

Jesper Svenningsen (stilling: direktør)	Virksomhed	Ledelseshverv
	SYLAN® A/S	Bestyrelsesmedlem og direktør
	Vintage Ejendomme A/S	Bestyrelsesmedlem og direktør
	TJAB A/S	Bestyrelsesmedlem og direktør
	Remstrup ApS	Direktør
	Silkeborgkø A/S	Direktør

Særlige kompetencer: Virksomhedsledelse og -drift inden for bygningsrenovering. Tidligere professionel fodboldspiller. 143 kampe primært i den bedste danske række og sekundært i de europæiske klub-turneringer.

DIREKTION

Oversigt over direktionens sammensætning

Direktion	Køn	Født	Ansæt	B-andele (stk.)
Kent Villadsen Madsen, CEO (*)	M	1963	22.04.2008	1.904.988
Claus Kjær Agerskov Christensen, CFO	M	1973	01.03.2004	20.000

*) Heraf ejes 1.867.463 stk. kapitalandele i det af Kent Madsen kontrollerede selskab Silkeborg Fodbold Holding A/S.

Moderselskabets direktion beklæder følgende ledelseshverv i erhvervsdrivende virksomheder og andre væsentlige ledelseshverv. Silkeborg IF Invest A/S' 100% ejede datterselskaber er ikke medtaget.

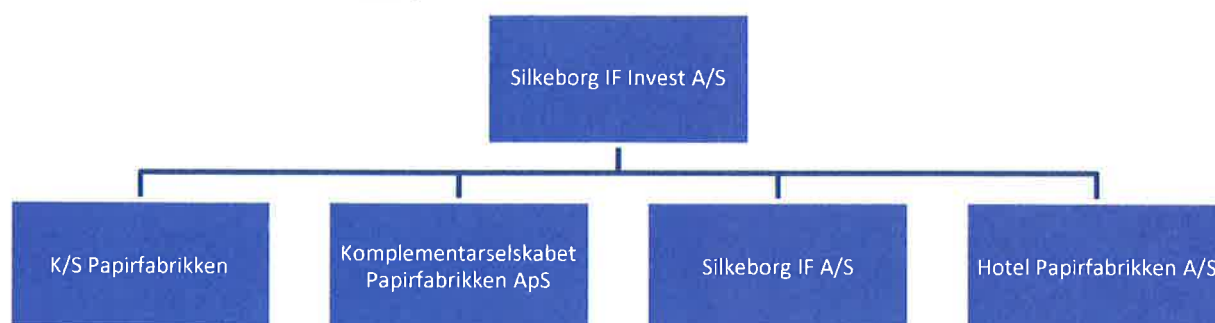
Kent Villadsen Madsen	Virksomhed Ejendomsselskabet Ravnsborg A/S Ny-Hansborg A/S Henton Ejendomme A/S Silkeborg Udviklingsselskab A/S Leda A/S Karen & Karl Buttenschöns Familiefond Silkom A/S K/S Thors Bakke Komplementarselskabet Thors Bakke ApS Kent Madsen Holding A/S Henton Group A/S Silkeborg Fodbold Holding A/S Ejendomsselskabet Lysbroengen P/S Komplementarselskabet Lysbroengen ApS	Ledelseshverv Bestyrelsesformand Bestyrelsesformand Bestyrelsesformand Bestyrelsesformand Bestyrelsesformand Bestyrelsesmedlem Bestyrelsesmedlem og direktør Bestyrelsesmedlem og direktør Bestyrelsesmedlem og direktør Bestyrelsesmedlem og direktør Bestyrelsesmedlem og direktør Bestyrelsesmedlem og direktør Bestyrelsesmedlem og direktør Bestyrelsesmedlem og direktør
Claus Kjær Agerskov Christensen	Virksomhed Superligaen A/S Divisionsforeningen Dansk Boldspil-Union	Ledelseshverv Bestyrelsesmedlem Bestyrelsesmedlem Bestyrelsesmedlem

KONCERNOVERSIGT

Formål

Silkeborg IF Invest A/S' formål er at drive professionel fodbold, at investere i, udvikle og udleje ejendomme, at eje kapitalandele i andre kapitalselskaber, herunder kapitalselskaber, hvis virksomhed har naturlig tilknytning til selskabets virksomhed, at drive handel samt anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn har naturlig forbindelse til selskabets virksomhed.

Grafisk illustration af koncernstruktur:



Dattervirksomheder	Hjemsted	Ejerandel 2017	Stemmeandel 2017
K/S Papirfabrikken <i>Selskabets aktivitet består i udlejning af en betydelig del af bydelen Papirfabrikken i Silkeborg.</i>	Silkeborg	100%	100%
Komplementarselskabet Papirfabrikken ApS <i>Selskabets aktivitet er at være komplementar for K/S Papirfabrikken samt andre formueaktiviteter.</i>	Silkeborg	100%	100%
Silkeborg IF A/S <i>Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed med kontraktfodbold, investering i salgsrettigheder tilknyttet professionelle sportsudøvere samt anden hermed beslægtet virksomhed.</i>	Silkeborg	100%	100%
Hotel Papirfabrikken A/S <i>Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed med hoteldrift og anden dermed beslægtet virksomhed.</i>	Silkeborg	100%	100%

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 Kommune
 Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes d. 24. april 2018, kl. 17:00 i JYSK MUSIKTEATER, Silkeborg.

Bestyrelse

Henrik Hedegård Lyhne, formand
 Poul Konrad Beck, næstformand
 Søren Lysholt Hansen
 Jesper Svenningsen
 Erik Isager

Direktion

Kent Villadsen Madsen
 Claus Kjær Agerskov Christensen

Revision

Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
 Papirfabrikken 26
 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for Silkeborg IF Invest A/S.

Koncernregnskabet aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber.

Moderselskabets årsregnskab aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og moderselskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og koncernens og moderselskabets finansielle stilling som helhed samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og moderselskabet står overfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 22. marts 2018

Direktion:


Kent Villadsen Madsen
CEO


Claus Kjær Agerskov Christensen
CFO

Bestyrelse:


Henrik Hedegård Lyhne
Formand


Poul Konrad Beck
Næstformand


Søren Lysholt Hansen


Jesper Sørensen


Erik Isager

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Silkeborg IF Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Silkeborg IF Invest A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt totalindkomstopgørelse og pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven, og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er endvidere vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til revisionsudvalget og bestyrelsen.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Efter vores bedste overbevisning er der ikke udført forbudte ikke-revisionsydelser som omhandlet i artikel 5, stk. 1, i forordning (EU) nr. 537/2014.

Vi blev første gang valgt som revisor for Silkeborg IF Invest A/S den 24. januar 1989 for regnskabsåret 1989. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet sammenhængende opgaveperiode på 29 år frem til og med regnskabsåret 2017.

Centrale forhold ved revisionen

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet for regnskabsåret 2017. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold.

Værdiansættelse af investeringsejendomme	Forholdet er behandlet således i revisionen
Den regnskabsmæssige værdi af koncernens investeringsejendomme, beliggende på Papirfabrikken i Silkeborg, udgør 441 mio.kr. Investeringsejendommene værdiansættes til dagsværdi, og årets samlede dagsværdiregulering udgør en nettoindtægt på 31 mio.kr., jf. note 2 i regnskabet, som er indregnet i resultatopgørelsen.	Vi har opnået en forståelse af ledelsens proces for og kontrol med værdiansættelsen af investeringsejendommene, udfordret disse samt sikret os, at de anvendte metoder og principper er uændrede i forhold til året før, samt at der er fornøden objektivitet hos ledelsen i forbindelse med udøvelse af de regnskabsmæssige skøn.
Vi har vurderet, at dagsværdiansættelsen er et centralt forhold ved revisionen som følge af, at investeringsejendomme udgør 70% af koncernens samlede aktiver, og som følge af de væsentlige skøn, ledelsen skal udøve i forbindelse med værdiansættelsen, som har en væsentlig indflydelse på koncernens aktiver, resultat og egenkapital.	Vi har vurderet og testet koncernens kontroller til sikring af en nøjagtig og fuldstændig opgørelse af reguleringer til det budgetterede nettoresultat, herunder vurdering af muligheder for udlejning af ledige lejemål mv. i ejendomsporteføljen. På stikprøvebasis har vi endvidere testet, at reguleringer relateret til ledige lejemål mv. er underbygget af markedsdata.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

Værdiansættelse af investeringsejendomme (fortsat)	Forholdet er behandlet således i revisionen (fortsat)
Vi har vurderet, at det centrale forhold i forbindelse med værdiansættelsen især knytter sig til følgende elementer i ledelsens værdiansættelsesmodel, og vores revision har derfor været fokuseret på disse elementer for ejendomsporteføljen: - Den fremtidige udlejningssituation, herunder lejeniveau og muligheder for udlejning af ledige lejemål mv. - Forventninger til drifts- og vedligeholdelsesudgifter. - Forventninger til investorenes afkastkrav. - Fastlæggelse af størrelsen af nødvendige korrektioner til den opgjorte dagsværdi for forestående vedligeholdelsesarbejder, ledige lejemål mv. De af ledelsen anvendte metoder for dagsværdiansættelsen og de væsentligste elementer heri og forudsætninger herfor er beskrevet i regnskabsnote 2.	Vi har vurderet og testet koncernens kontroller i forbindelse med fastlæggelse af afkastprocenter for ejendomsporteføljen. Vi har sammenholdt ledelsens interne retningslinjer for fastlæggelse af afkastprocenter med de afkastprocenter, som kunne konstateres ved eksterne markedsrapporter, mægler- og kreditvurderinger, som koncernen har modtaget. Herudover har vi kontrolleret, at de konkret anvendte afkastprocenter for ejendomsporteføljen er fastsat i overensstemmelse med ledelsens interne retningslinjer for anvendte afkastprocenter. Vi har vurderet og testet koncernens kontroller til sikring af en nøjagtig og fuldstændig opgørelse af reguleringer til det budgetterede nettoresultat for ejendomsporteføljen relateret til forestående vedligeholdelsesarbejder, ledige lejemål mv.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven, samt for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Vi afgiver også en udtalelse til den øverste ledelse om, at vi har opfyldt relevante etiske krav vedrørende uafhængighed, og oplyser den om alle relationer og andre forhold, der med rimelighed kan tænkes at påvirke vores uafhængighed og, hvor dette er relevant, tilhørende sikkerhedsforanstaltninger.

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til den øverste ledelse, fastslår vi, hvilke forhold der var mest betydelige ved revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet for den aktuelle periode og dermed er centrale forhold ved revisionen. Vi beskriver disse forhold i vores revisionspåtegning, medmindre lov eller øvrig regulering udelukker, at forholdet offentliggøres, eller i de yderst sjældne tilfælde, hvor vi fastslår, at forholdet ikke skal kommunikeres i vores revisionspåtegning, fordi de negative konsekvenser heraf med rimelighed ville kunne forventes at veje tungere end de fordele den offentlige interesse har af sådan kommunikation.

Silkeborg, den 22. marts 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56


Hans Trærup
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10648


Bo Blaabjerg Odgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32122

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE 2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Nettoomsætning i alt	4	95.899	61.183
Eksterne omkostninger	5+6	-38.915	-22.439
Personaleomkostninger	7	-40.445	-25.831
Af- og nedskrivninger	8	-3.806	-875
Omkostninger og afskrivninger i alt		-83.166	-49.145
Resultat før transferaktiviteter og finansielle poster		12.733	12.038
Resultat af transferaktiviteter	9	-91	943
Resultat af primær drift (EBIT)		12.642	12.981
Finansielle indtægter	10	96	240
Finansielle omkostninger	11	-32.707	-13.024
Resultat af ordinær drift		-19.969	197
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	16	31.005	3.469
Resultat før skat		11.036	3.666
Skat af årets resultat	12	3.000	0
Årets resultat		14.036	3.666
Anden totalindkomst		0	0
Totalindkomst i alt		14.036	3.666
Fordeling af årets resultat			
Moderselskabets kapitalejere		14.036	3.666
Fordeling af totalindkomst i alt			
Moderselskabets kapitalejere		14.036	3.666
Resultat pr. aktie (EPS)	13		
Resultat pr. kapitalandel		1,418	0,370
Udvandet resultat pr. kapitalandel		1,417	0,370

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
AKTIVER			
Kontraktrettigheder, spillere		883	548
Software/licenser		25	34
Immaterielle aktiver	14	908	582
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		22.967	2.130
Grunde og bygninger		76.585	0
Indretning af lejede lokaler		76.363	0
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	52.400
Materielle aktiver	15	175.915	54.530
Investerings ejendomme	16	440.715	484.886
Deposita		23	4
Finansielle aktiver		23	4
Udskudte skatteaktiver	17	3.000	0
Langfristede aktiver		620.561	540.002
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer		120	123
Råvarer og hjælpematerialer		526	0
Varebeholdninger	18	646	123
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	19	3.905	2.377
Andre tilgodehavender		238	419
Periodeafgrænsningsposter		1.247	568
Tilgodehavender		5.390	3.364
Andre værdipapirer og kapitalandele	20	36	36
Likvide beholdninger	21	4.276	357
Aktiver bestemt for salg	15	0	19.100
Kortfristede aktiver		10.348	22.980
AKTIVER I ALT		630.909	562.982

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
PASSIVER			
Aktiekapital	22	99.016	99.016
Overkurs ved emission		77.018	77.018
Reserve for egne aktier		-216	-216
Overført resultat		317	-13.719
Egenkapital		176.135	162.099
Finansielle leasingforpligtelser	24	9.694	2.905
Gæld til realkreditinstitutter	25	282.168	289.773
Gæld til pengeinstitutter	27	187	635
Modtagne deposita	28	905	755
Udskudt indregning af indtægter	26	43.040	45.952
Hensatte forpligtelser		0	0
Langfristede forpligtelser		335.994	340.020
Finansielle leasingforpligtelser	24	1.834	704
Gæld til realkreditinstitutter	25	2.951	3.072
Gæld til pengeinstitutter	27	71.790	36.271
Leverandørgæld og skyldige omkostninger		8.323	2.062
Anden gæld	28	23.637	14.723
Udskudt indregning af indtægter	26	10.245	3.959
Hensatte forpligtelser		0	72
Kortfristede forpligtelser		118.780	60.863
Forpligtelser		454.774	400.883
PASSIVER I ALT		630.909	562.982

EGENKAPITALOPGØRELSE 2017

	Aktie- kapital t.kr.	Overkurs ved emission t.kr.	Reserve for egne aktier t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2016	99.016	77.018	-216	-17.385	158.433
Årets resultat	0	0	0	3.666	3.666
Anden totalindkomst for regnskabsåret	0	0	0	0	0
Totalindkomst for regnskabsåret	0	0	0	3.666	3.666
Køb af egne aktier	0	0	0	0	0
Egenkapital 31. december 2016	99.016	77.018	-216	-13.719	162.099
Årets resultat	0	0	0	14.036	14.036
Anden totalindkomst for regnskabsåret	0	0	0	0	0
Totalindkomst for regnskabsåret	0	0	0	14.036	14.036
Køb af egne aktier	0	0	0	0	0
Egenkapital 31. december 2017	99.016	77.018	-216	317	176.135

PENGESTRØMSOPGØRELSE 2017

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Resultat af primær drift (EBIT)	12.642	12.981
Afskrivninger og hensættelser indeholdt i resultatet	4.141	966
Transferindtægter og gevinst ved salg af transferrettigheder indeholdt i resultatet	-244	-1.034
Ændring i modtagne deposita	150	283
Ændring i varebeholdninger	-30	-36
Ændring i tilgodehavender	118	-87
Ændring i hensættelser	-52	-216
Ændring i kortfristede forpligtelser	16.646	6.123
Ændring i langfristede forpligtelser	-2.912	45.952
Pengestrømme fra primær drift	30.459	64.931
Modtagne finansielle indtægter	96	240
Betalte finansielle omkostninger	-12.939	-13.024
Pengestrømme fra driftsaktiviteter	17.616	52.147
Investering i kontraktrettigheder	-671	-515
Investering i software/licenser	-21	-42
Investering i materielle aktiver	-34.283	-48.508
Salg af materielle aktiver	20.256	3.774
Investering i investeringsejendomme	-1.795	-36
Afgang af investeringsejendomme	0	266
Ændring i betalte deposita	-19	23
Salg af andre værdipapirer og kapitalandele	0	0
Køb af andre værdipapirer og kapitalandele	-1.251	-36
Indtægter ved transfer	1.671	1.559
Omkostninger ved transfer	-1.426	-525
Modtagne udbytter	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-17.538	-44.040
Afdrag på langfristet gæld	-448	-39
Finansielle leasingydelse/afdrag bilfinansiering	-2.736	-3.355
Afdrag på gæld til realkreditinstitut	-7.726	-2.915
Kurstab og omkostninger ved indfrielse af realkreditgæld	-19.768	0
Afdrag anfordringsgældsbeve	-1.000	-1.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-31.678	-7.309
Ændring i likvider	-31.600	798
Likvide beholdninger og kassekredit primo	-35.914	-36.713
Likvider og kassekredit ultimo	-67.514	-35.914
Likvider og kassekredit ultimo fordeles således:		
Likvide beholdninger	4.276	357
Gæld til pengeinstitutter	-71.790	-36.271
	-67.514	-35.914

NOTER

Noteoversigt

Note 1	Anvendt regnskabspraksis
Note 2	Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder
Note 3	Segmentoplysninger
Note 4	Nettoomsætning
Note 5	Eksterne omkostninger
Note 6	Honorar til moderselskabets generalforsamlingsvalgte revisor
Note 7	Personaleomkostninger
Note 8	Af- og nedskrivninger
Note 9	Resultat af transferaktiviteter
Note 10	Finansielle indtægter
Note 11	Finansielle omkostninger
Note 12	Skat af årets resultat
Note 13	Resultat pr. aktie (EPS)
Note 14	Immaterielle aktiver
Note 15	Materielle aktiver
Note 16	Investeringsejendomme
Note 17	Udskudte skatteaktiver
Note 18	Varebeholdninger
Note 19	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser
Note 20	Andre værdipapirer og kapitalandele
Note 21	Likvider beholdninger
Note 22	Aktiekapital
Note 23	Egne aktier
Note 24	Finansielle leasingforpligtelser
Note 25	Gæld til realkreditinstitutter
Note 26	Hensatte forpligtelser
Note 27	Gæld til pengeinstitutter
Note 28	Anden gæld
Note 29	Operationelle leasingforpligtelser
Note 30	Lejeindtægter i uopsigelsesperiode
Note 31	Eventualaktiver, eventualforpligtelser, kontraktforpligtelser og sikkerhedsstillelser
Note 32	Finansielle risici og finansielle instrumenter
Note 33	Nærtstående parter
Note 34	Aktiver og forpligtelser der måles til dagsværdi
Note 35	Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet
Note 36	Køb af virksomhed
Note 37	Aktionærforhold
Note 38	Begivenheder efter balancedagen
Note 39	Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

NOTER

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskabet for 2017 for Silkeborg IF Invest A/S aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for regnskabsklasse D (børsnoteret), jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven. Silkeborg IF Invest A/S er et aktieselskab med hjemsted i Danmark.

Koncernregnskabet aflægges i danske kroner (DKK), der er moderselskabets og dattervirksomhedernes funktionelle valuta.

Koncernregnskabet aflægges på basis af historiske kostpriser, bortset fra investeringsejendomme og finansielle aktiver klassificeret som disponible for salg, der måles til dagsværdi. Anvendt regnskabspraksis og ændringer i forhold til sidste år som følge af nye og ændrede standarder, er beskrevet nedenfor.

Implementering af nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Nye og ændrede internationale regnskabsstandarder samt nye fortolkningsbidrag, der gælder for regnskabsår, der begynder 1. januar 2017, er implementeret i årsrapporten for 2017. Implementeringen har ikke påvirket indregning og måling eller præsentation eller oplysninger, udover tilføjelsen af note 35 som følge af implementeringen af IAS 7.

Standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft

Følgende nye standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft, vurderes potentielt at kunne påvirke den fremtidige regnskabsaflæggelse for modervirksomhed og koncern:

Ændret IFRS 9, Finansielle instrumenter (juli 2014)	Ledelsen har analyseret på om IFRS 9 vil få væsentlig påvirkning på koncernregnskabet. Koncernen anvender ikke komplekse finansielle instrumenter herunder afledte finansielle instrumenter og tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser udgør pr 31. december 2017 i alt 3.905 t.kr. hvorfor IFRS 9 ikke vurderes at få væsentlig indflydelse på koncernregnskabet.
Ændret IFRS 15, Indtægter fra kontrakter med kunder (maj 2014)	Ledelsen har analyseret på om IFRS 15 vil få væsentlig påvirkning på koncernregnskabet. Koncernens indtægtsstrømme er beskrevet i note 4. Indtægterne er ukomplicerede og indeholder ikke sammensatte elementer. Det er ledelsens vurdering at indtægter ikke skal indregnes på anden måde under IFRS 15 i forhold til indregningen i årsrapporten for 2017. På den baggrund er det ledelsens vurdering, at IFRS 15 ikke vil få væsentlig indflydelse på koncernregnskabet.
Ændret IFRS 16, Leasing (januar 2016)	Ledelsen har analyseret på om IFRS 16 vil få væsentlig påvirkning på koncernregnskabet. Koncernen har alene indgået leasingaftaler i begrænset omfang som anført i noterne 24 og 29. På den baggrund er det ledelsens vurdering, at IFRS 16 ikke vil få væsentlig indflydelse på koncernregnskabet.

Øvrige nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag, forventes ikke at ville få væsentlig indflydelse på koncernregnskab eller moderselskabsregnskab ved ikrafttræden.

NOTER

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter Silkeborg IF Invest A/S (moderselskabet) og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af moderselskabet. Moderselskabet anses for at have kontrol, når det direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for Silkeborg IF Invest A/S og dets dattervirksomheder. Koncernregnskabet udarbejdes ved at sammenlægge regnskabsposter af ensartet karakter. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Ved konsolidering elimineres koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i anden valuta end danske kroner omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle aktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og måles med udgangspunkt i historiske kostpriser, omregnes til transaktionsdagens kurs.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra udskudt skat på midlertidige forskelle vedrørende poster, hvor den midlertidige forskel konstateret på tidspunktet for første indregning hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst. Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afviklingen af den enkelte forpligtelse.

Udskudt skat måles ved at anvende de skattesatser der – baseret på vedtagne eller i realiteten vedtagne love på balancedagen – forventes at gælde, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser eller -regler indregnes i resultatopgørelsen, medmindre den udskudte skat kan henføres til poster, der tidligere er indregnet direkte på egenkapitalen. I sidstnævnte tilfælde indregnes ændringen ligeledes direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster.

Det vurderes på hver balancedag, om det er sandsynligt, at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til, at det udskudte skatteaktiv vil kunne udnyttes.

Moderselskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomst. Moderselskabet er administrationselskab i sambeskatning.

NOTER

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Totalindkomstopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter sponsor- og samarbejdsaftaler, entre- og tv-indtægter, lejeindtægter, værelsesudlejning, kompensation (FIFA/UEFA/DBU), salg af merchandise og food & beverage samt andre driftsindtægter.

Sponsor- og samarbejdsaftaler indregnes lineært over aftaleperioden, medmindre en anden metode bedre afspejler den enkelte aftales færdiggørelsesgrad.

Entreindtægter indregnes ved gennemførelse af den begivenhed, der er solgt entre til.

Tv-indtægter indregnes forholdsmæssigt baseret på indholdet af de indgåede kontrakter og under hensyntagen til de parametre, der indgår i opgørelsen af tv-indtægterne. Som udgangspunkt indregnes Tv-indtægterne lineært over aftaleperioden, medmindre en anden metode bedre afspejler aftalens færdiggørelsesgrad.

Lejeindtægter relateret til udlejning af investeringsejendomme, herunder parkeringsarealer indregnes lineært over lejeperioden.

Værelsesudlejning relateret til hoteldrift indregnes i resultatopgørelsen, når levering af ydelsen til køber har fundet sted.

Salg af merchandise samt food & beverage indregnes, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Nettoomsætning opgøres eksklusiv moms, afgifter o.l., der opkræves på vegne af tredjemand, og rabatter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter kamp- og spilleomkostninger der består af omkostninger ved fodboldkampe, salgs- og administrationsomkostninger der består af omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv., vareforbrug samt øvrige omkostninger, der består af omkostninger forbundet med hotel- og erhvervsudlejning.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, herunder spillerlønninger, bestyrelses honorarer samt omkostninger til bidragsbaserede pensionsordninger og social sikring.

Personaleomkostninger indregnes, når den pågældende medarbejder har leveret den ydelse, der berettiger til det pågældende vederlag mv.

Langfristede medarbejderforpligtelser i form af bl.a. aftaler om overskudsfordeling og bonus, der forfalder til betaling mere end 12 måneder efter det tidspunkt, hvor medarbejderen har leveret den ydelse, der berettiger til den pågældende bonus mv., indregnes til nutidsværdien af forpligtelsen beregnet ud fra det forventede afregningstidspunkt.

Offentlige tilskud

Offentlige tilskud indregnes, når der er rimelig sikkerhed for, at tilskudsbetingelserne er opfyldt, og at tilskuddet vil blive modtaget.

Tilskud til dækning af afholdte omkostninger indregnes i resultatet forholdsmæssigt over de perioder, hvori de tilknyttede omkostninger resultatføres. Tilskuddene modregnes i de afholdte omkostninger.

Offentlige tilskud, der er tilknyttet til et aktiv, fratrækkes aktivets kostpris.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter afskrivninger på materielle og immaterielle aktiver, bortset fra afskrivninger vedrørende kontraktrettigheder, der klassificeres under "Resultat af transferaktiviteter". Herudover indgår i posten fortjeneste og tab ved salg af langfristede aktiver, bortset fra hhv. fortjeneste og tab ved transfersalg, der klassificeres under "Resultat af transferaktiviteter" og fortjeneste og tab ved salg af investeringsejendomme, der klassificeres under "Gevinst ved salg af investeringsejendomme".

NOTER

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af transferaktiviteter

Transferindtægter omfatter moderselskabets nettoandel af transfersummer for solgte kontraktrettigheder, herunder efterfølgende performancebaserede betalinger med fradrag af solidaritetsbidrag til spillerens tidligere klubber mv. Transferindtægter indtægtsføres ved overdragelse af kontrol og risiko, hvilket normalt vil være ved indgåelse af bindende aftale.

Transferomkostninger omfatter salgs-omkostninger samt restværdier ved salg af kontraktrettigheder mv.

Afskrivninger på kontraktrettigheder omfatter afskrivninger på anskaffelsessummer i forbindelse med køb af kontraktrettigheder. Kontraktrettighederne afskrives lineært over kontraktperioden.

I posten indgår lejeindtægter og -omkostninger vedrørende spillere.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, rentedelen af finansielle leasingydelser, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på transaktioner i fremmed valuta, realiserede fortjenester og tab på afhængede værdipapirer, amortisationstillæg eller -fradrag vedrørende gæld til pengeinstitutter, kurstab og omkostninger forbundet med låneomlægning, nutidsværdireguleringer af hensatte forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Renteindtægter og -omkostninger periodiseres med udgangspunkt i det finansielle instruments hovedstol og den effektive rentesats. Den effektive rentesats er den diskonteringsats, der skal anvendes til at tilbagediskontere de forventede fremtidige betalinger, som er knyttet til det finansielle aktiv eller den finansielle forpligtelse, for at nutidsværdien af disse svarer til den regnskabsmæssige værdi af henholdsvis aktivet og forpligtelsen.

Balancen

Kontraktrettigheder, spillere

Kontraktrettigheder indregnet under immaterielle aktiver måles til kostpris inklusiv direkte købsomkostninger med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kontraktrettighederne afskrives lineært over kontraktperioderne og afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under "Resultat af transferaktiviteter".

I enkelte kontraktrettigheder er der indbygget bestemmelser om performancebaserede betalinger, som indregnes som en del af kostprisen, når betalingerne bliver sandsynlige, og afskrives lineært over kontraktens restløbetid.

Forlænges kontraktrettigheder inden udløb af den eksisterende kontrakt, afskrives en evt. tilgang til kontraktrettighederne over den nye kontraktperiode. Eksisterende kontraktrettigheder afskrives fortsat over den oprindelige kontraktperiode.

Kostpris samt akkumulerede afskrivninger afgangsføres først fra kontraktrettigheder i tilfælde af, at kontraktforholdet ophører enten ved videresalg eller kontraktudløb.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kontraktrettigheder opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgs-omkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under "Resultat af transferaktiviteter". Salgsprisen omfatter moderselskabets andel af transfersummer for solgte kontraktrettigheder, herunder efterfølgende performancebaserede betalinger, med fradrag af solidaritetsbidrag til spillernes tidligere klubber mv. Transferindtægter indtægtsføres som udgangspunkt ved indgåelse af bindende aftale.

Software/licenser

Software/licenser indregnet under immaterielle aktiver måles til kostpris inklusiv direkte købsomkostninger med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Software/licenser afskrives lineært over den forventede brugstid - dog maksimum 3 år - og afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under "Af- og nedskrivninger".

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Tilskud fra diverse fodbolddorganisationer fratrækkes aktivets kostpris.

Materielle aktiver

Ombygning på lejet grund samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Tilskud fra det offentlige og diverse fodbolddorganisationer fratrækkes aktivets kostpris. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser.

NOTER

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket restværdien. Restværdien er det forventede beløb, som vil kunne opnås ved salg af aktivet i dag efter fradrag af salgsomkostninger, hvis aktivet allerede havde den alder og var i den stand, som aktivet forventes at være i efter afsluttet brugstid. Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i mindre bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Indretning af lejede lokaler	10-30 år
Ombygning af lejede lokaler	10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Afskrivningsmetoder, brugstider og restværdier revurderes årligt.

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til opgjort kostpris svarende til dagsværdi eller (hvis lavere) nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor eller en tilnærmet værdi for denne. Finansielt leasede aktiver afskrives som selskabets øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi, jf. nedenfor.

Nedskrivning af materielle og immaterielle aktiver

De regnskabsmæssige værdier af materielle aktiver og immaterielle aktiver med bestemmelige brugstider gennemgås på balancedagen for at fastsætte, om der er indikationer på værdiforringelse. Hvis dette er tilfældet, opgøres aktivets genindvindingsværdi for at fastslå behovet for eventuel nedskrivning og omfanget heraf.

Hvis aktivet ikke frembringer pengestrømme uafhængigt af andre aktiver, opgøres genindvindingsværdien for den mindste pengestrømsfrembringende enhed, som aktivet indgår i.

Genindvindingsværdien opgøres som den højeste værdi af aktivets henholdsvis den pengestrømsfrembringende enheds dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger og kapitalværdien.

Hvis henholdsvis aktivets og den pengestrømsfrembringende enheds genindvindingsværdi er lavere end den regnskabsmæssige værdi, nedskrives den regnskabsmæssige værdi til genindvindingsværdien.

Nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter eller kapitalgevinster.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendommene måles efter første indregning til skønnet dagsværdi beregnet ud fra en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel) og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt post "Dagsværdiregulering af investerings ejendomme".

Koncernens måling sker på grundlag af en afkastbaseret model, som tager udgangspunkt i et budgetteret normalt driftsafkast efter omkostninger til administration. I driftsafkastet indregnes vedligeholdelse.

Ejendommenes nettoresultat kapitaliseres med et samlet fastsat afkastkrav. Forrentningskravet fastsættes af lederen på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for salg af ejendomme.

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver bortset fra grunde en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investerings ejendom forældes, afspejles i investerings ejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investerings ejendommenes brugstid.

Gevinst ved salg af investerings ejendomme

Gevinst ved salg af investerings ejendomme består af gevinst ved salg af ejendomme klassificeret som investerings ejendomme. Gevinsten opgøres som forskellen mellem 1) det opnåede salgsvederlag opgjort til nutidsværdi fratrukket direkte henfør bare salgs-omkostninger og 2) den regnskabsmæssige værdi af ejendommene på salgs- tidspunktet.

Finansielle aktiver

Finansielle aktiver omfatter deposita der måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

NOTER

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af indkøbte handelsvarer (merchandise og food & beverage), og måles til vægtet gennemsnitlig kostpris. Kostpris for handelsvarer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

I tilfælde, hvor nettorealisationsevnen er lavere end kostprisen, nedskrives denne til lavere værdi. Nettorealisationsevnen for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af omkostninger, der skal afholdes for at effektivisere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser samt andre tilgodehavender. Tilgodehavender er finansielle aktiver med faste eller bestemmelige betalinger, som ikke er noteret på et aktivt marked og som ikke er afledte finansielle instrumenter.

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivning af tilgodehavender foretages på baggrund af en individuel vurdering ved anvendelse af en nedskrivningskonto.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under kortfristede aktiver omfatter børsnoterede aktier og andre unoterede kapitalandele. Andre værdipapirer er finansielle aktiver, der er klassificeret som disponible for salg.

Dagsværdien opgøres svarende til børskursen for de pågældende børsnoterede værdipapirer.

Andre værdipapirer og kapitalandele disponible for salg måles ved første indregning til dagsværdi på afregningsdagen tillagt direkte henførbare omkostninger ved købet. Efterfølgende måles aktiverne til dagsværdi på balancedagen, og ændringer i dagsværdien indregnes i anden totalindkomst, bortset fra nedskrivninger grundet værdiforringelse, som indregnes i resultatet under finansielle poster. Når aktiverne sælges eller afvikles, resultatføres de i anden totalindkomst indregnede akkumulerede dagsværdireguleringer.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg er anlægsaktiver, hvis værdi primært forventes realiseret ved salg fremfor ved brug af aktivet, og hvor aktiverne er klar til salg i deres nuværende stand og gennemførelse af salget er højst sandsynligt.

Aktiver bestemt for salg præsenteres særskilt i balancen som kortfristede aktiver. Forpligtelser direkte tilknyttet de pågældende aktiver præsenteres som kortfristede forpligtelser i balancen.

Aktiver bestemt for salg afskrives ikke, men nedskrives til dagsværdi fratrasket forventede salgs-omkostninger, hvis denne værdi er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Egenkapital

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne aktier samt udbytte fra disse indregnes direkte på egenkapitalen under reserve for egne aktiver.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen har en retlig eller faktisk forpligtelse som følge af begivenheder i regnskabsåret eller tidligere år, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på koncernens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til nutidsværdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til dagsværdi fratrasket eventuelle transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og det beløb, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved at anvende den effektive rentes metode.

NOTER

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på det tidspunkt, hvor kontrakten indgås, til laveste værdi af dagsværdien af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelse indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiell omkostning. Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser omfatter gæld til pengeinstitutter, leverandørgæld og skyldige omkostninger og anden gæld.

Andre finansielle forpligtelser måles ved første indregning til dagsværdi fratrasket eventuelle transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles forpligtelserne til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell omkostning over låneperioden.

Udskudt indregning af indtægter

Udskudt indregning af indtægter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Udskudt indregning af indtægter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger og selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i moderselskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, samt optagelse og indfrielse af lån, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier samt udbetaling af udbytte.

Pengestrømme i anden valuta end den funktionelle valuta indregnes i pengestrømsopgørelsen ved at anvende gennemsnitlige valutakurser for månederne, medmindre disse afviger væsentligt fra de faktiske valutakurser på transaktionstidspunkterne. I sidstnævnte tilfælde anvendes de faktiske valutakurser for de enkelte dage.

Likvider omfatter likvide beholdninger fratrasket eventuelle kassekreditter, der indgår som en integreret del af likviditetsstyringen.

Segmentoplysninger

Segmentoplysningerne er udarbejdet i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis og følger koncernens interne ledelsesrapportering.

Segmentindtægter og -omkostninger samt segmentaktiver og -forpligtelser omfatter de poster, der direkte kan henføres til det enkelte segment og de poster, der kan fordeles på de enkelte segmenter på et pålideligt grundlag. De ikke-fordelte poster vedrører primært aktiver og forpligtelser samt indtægter og omkostninger, der er forbundet med koncernens administrative funktioner, investeringsaktiviteter, indkomstskatter o.l.

Aktiver i segmenterne omfatter de aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift, herunder immaterielle og materielle aktiver, kapitalandele i associerede virksomheder samt varebeholdninger, tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, andre tilgodehavender, periodeafgrænsningsposter og likvide beholdninger.

Forpligtelser tilknyttet segmenterne omfatter de forpligtelser, der er afledt af driften i segmentet, herunder gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, hensatte forpligtelser og anden gæld. Transaktioner mellem segmenterne prisfastsættes til vurderede markedsværdier.

NOTER

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal"

Nøgletal	Beregningsformel
Overskudsgrad (EBIT-margin)	$\frac{\text{Driftsresultat (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkast af investeret kapital (ROIC)	$\frac{\text{Driftsresultat (EBIT)} \times 100}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital}}$
Aktiver/Egenkapital	$\frac{\text{Aktiver i alt, ultimo}}{\text{Egenkapital i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning (ROE)	$\frac{\text{Resultat efter skat}}{\text{Koncernens gennemsnitlige egenkapital}}$
Resultat pr. aktie (EPS)	$\frac{\text{Resultat efter skat}}{\text{Gennemsnitlige antal aktier}}$
Indre værdi pr. aktie (BVPS)	$\frac{\text{Koncernens egenkapital}}{\text{Antal aktier, ultimo}}$

Beregning af resultat pr. aktie er specificeret i note 13.

Investeret kapital er defineret som nettoarbejdskapital tillagt den regnskabsmæssige værdi af materielle og immaterielle langfristede aktiver, aktiver disponibel for salg og fratrukket andre hensatte forpligtelser og langfristede driftsmæssige forpligtelser.

NOTER

Note 2 – Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

Ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, der er beskrevet i note 1, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af samt opstiller forudsætninger for den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og de underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringen både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende regnskabsperioder.

Indregning og måling af aktiver og forpligtelser er ofte afhængig af fremtidige begivenheder hvorom, der hersker en vis usikkerhed. I den forbindelse er det nødvendigt at forudsætte et hændelsesforløb e.l., der afspejler ledelsens vurdering af det mest sandsynlige hændelsesforløb.

I årsregnskabet for 2017 er særligt følgende forudsætninger og usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i regnskabsåret indregnede aktiver og forpligtelser og kan nødvendiggøre korrektioner i efterfølgende regnskabsår, såfremt de forudsatte hændelsesforløb ikke realiseres som forventet:

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Koncernens ejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Der er i perioden foretaget en overførsel på 76.970 t.kr., der kan henføres til koncernens køb af Hotel Papirfabrikken A/S, idet bygningen, hvorfra Hotel Papirfabrikken A/S drives, pr. overtagelsesdagen ikke betragtes som investeringsejendom, men derimod som en domicielejendom opført under materiale aktiver. Overførslen er sket til vurderet dagsværdi på tidspunktet for opkøb af hotellet.

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i den afkastbaserede værdiansættelsesmodel jf. side 19, og udgør på balancedagen 440,7 mio.kr. (31.12.2016: 484,9 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. Den gennemsnitlige årlige leje udgør ca. 1.180 kr. pr. m² i 2017 (2016: ca. 1.170 kr. pr m²), og der er i driftsafkastet indregnet vedligeholdelse med gennemsnitlig 47 kr. pr. m² pr. år (31.12.2016: 43 kr. pr. m² pr. år). Lejeindtægter indgår i værdiansættelsen svarende til de budgetterede lejeindtægter for det kommende år (baseret på en årlig indeksering på 2%), før korrektion af tomgangsleje. Ved opgørelse af dagsværdien for koncernens ejendomme er der hensat til kendte forpligtelser til forbedringer samt tomgangsleje. Den forventede tomgangsprocent for det kommende år forventes at ligge på nuværende niveau.

Koncernen har i 2017 en tomgangsprocent på 3,3% mod 7,5% i 2016. I 2018 budgetteres med en tomgangsprocent på 4,8%.

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. Effekten af en ændring i afkastprocenterne fremgår af følsomhedsanalysen på side 19, og det fremgår heraf, at en stigning i afkastprocenten på 0,5%-point vil ejendommenes markedsværdi falde med 41,1 mio.kr. (2016: 41,0 mio.kr.). Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,5%-point medføre en stigning i markedsværdien på 49,5 mio.kr. (2016: 49,3 mio.kr.).

Regulering af dagsværdi påvirker derved resultatopgørelsen positivt med 31,0 mio.kr. (2016: 3,5 mio.kr.), hvoraf en nettoværdi på 30,2 mio.kr., kan henføres til dels værdien af byggeretterne der er frasolgt i 2018 og dels omkostninger forbundet med opførelsen af et nyt parkeringshus på Papirfabrik-området. Den resterende positive påvirkning skyldes dels en beskeden stigning i lejeindtægter og dels en forbedret aftale vedr. driften af parkeringsområdet på Papirfabrikken. Koncernens ledelse fastholder fortsat dels en langsigtet omkostningsstyring og dels et forbedret indtægtsgrundlag i form af dels øgede lejeindtægter, fastholdelse af uopsigelighed og dels en løbende optimering af ejendomsdriften i form af om forandringer i tæt dialog med lejerne. Førnævnte skaber derfor en forbedret drift såvel i regnskabsperioden som fremadrettet.

Den anvendte afkastprocent er fastsat dels på baggrund af den generelle udvikling i ejendomsmarkedet for kontorlejemål i større byer, hvor der kan konstateres et svagt faldende afkastkrav, hvilket efter ledelsens opfattelse kan henføres til en polarisering og efterspørgsel efter investeringsejendomme i Danmarks største byer, dels de indgåede lejekontrakter pr. 31. december 2017, som har en gennemsnitlig uopsigelighedsperiode på 2,1 år (2016: 2,3 år) målt med baggrund i lejeindtægt for hvert lejemål, dels indtjening vedr. parkering, og dels vurdering af mulighed for genudlejning.

NOTER

Note 2 – Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

Indregning af udskudt skatteaktiv

Det er ledelsens vurdering, at en andel af koncernens samlede skatteaktiv på 6.825 t.kr. (2016: 6.734 t.kr.), med tilstrækkelig stor sandsynlighed, kan forventes udnyttet inden for en kortere årrække. Moderselskabets og koncernens skatteaktiv er derfor indregnet til 3.000 t.kr. (2016: 0 t.kr.).

Koncernen har udarbejdet et strategisk 3 års estimat for perioden 2018-2020. Samlet set over 3 år forventes der et koncernoverskud før dagsværdireguleringer på over 13,7 mio.kr.

Det strategiske budget er behæftet med usikkerhed. Risikoen er blandt andet, at koncernen ikke kan opnå de sportslige mål om dels forbliven i ALKA Superliaen og dels udvikle det forventede antal talenter, som er nødvendig for at skabe transferindtægter.

Budgetperioden for det strategiske budget på 3 år dækker den vurderede gennemsnitlige periode, som skatteaktivet vurderes at skulle kunne udnyttes inden for. Den gennemsnitlige budgetperiode er fastsat under hensyntagen til koncernens segmenter og de usikkerheder, der er forbundet hermed.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

De foretagne skøn vurderes og opdateres løbende, såfremt der indtræffer ændringer i de forudsætninger, der lå til grund herfor eller på baggrund af ny viden, efterfølgende begivenheder og tilsvarende. I 2017 er årets resultat ikke påvirket af ændringer i skøn ud over de ovenfor beskrevne.

NOTER

Note 3 – Segmentoplysninger

Koncernens interne rapportering til moderselskabets bestyrelse, til understøttelse af dennes beslutninger om fordeling af ressourcer og vurdering af segmenternes resultater, er baseret på tilsvarende segmentering. Driftssegmenterne er følgende:

- ✓ Fodbold; aktiviteter forbundet med fodboldklubben Silkeborg IF i form af entré- og tv-indtægter, sponsor- og samarbejdsaftaler, salg af merchandise mv.
- ✓ Ejendomme; aktiviteter forbundet primært med udlejning af ejendomskomplekset Papirfabrikken i form af lejeindtægter samt køb og salg af investeringsejendomme.
- ✓ Hotel; aktiviteter forbundet med virksomheden Hotel Papirfabrikken i form af hoteldriften af Radisson BLU Hotel, F&B aktiviteter på Restaurant 1a, Cafe 1. række og JYSK park.

Den anvendte regnskabspraksis ved opgørelse af segmentoplysningerne er den samme som koncernens regnskabspraksis, jf. note 1. Der foretages koncerneliminering af interne transaktioner. Driftsresultaterne for segmenterne afspejler den indtjening, der har været i hvert segment. Driftsresultaterne svarer samlet set til resultat af primær drift (EBIT). Dermed afspejler segmentresultaterne de resultater, der rapporteres til bestyrelsen i moderselskabet til brug for dennes beslutninger om ressourcefordeling og vurdering af segmenternes resultater. Koncernen har ikke omsætningsandel på over 10% fra enkeltstående kunder.

Med henblik på at kunne vurdere segmenternes resultater og fordele ressourcer mellem disse overvåger bestyrelsen tillige de materielle, immaterielle og finansielle aktiver, der er tilknyttet det enkelte segment. Alle aktiver i koncernen er fordelt til de respektive segmenter bortset fra skatteaktiver.

Det gives ikke segmentoplysninger for geografiske markeder, idet koncernen i al væsentlighed kun opererer på det danske marked. Oplysninger om koncernens segmenter samt specifikation af koncernens omsætning og omkostninger fremgår nedenfor.

(2017)	Fodbold	Ejendomme	Hotel (*)	Ej fordelte aktiver og forpligtelser	Eliminering	Koncern
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Nettoomsætning	46.448	33.046	20.700	6	-4.301	95.899
Eksterne omkostninger	-20.701	-9.626	-11.915	-986	4.313	-38.915
Personaleomkostninger	-31.497	0	-7.938	-1.010	0	-40.445
Af- og nedskrivninger	-3.110	0	-201	-495	0	-3.806
Resultat af transferaktivitet	-91	0	0	0	0	-91
Resultat af primær drift	-8.951	23.420	646	-2.485	12	12.642
Finansielle indtægter	0	221	93	176	-394	96
Finansielle omkostninger	-1.388	-30.409	-143	-1.161	394	-32.707
Gevinst ved salg af inv. ejd.	0	0	0	0	0	0
Dagsværdiregulering	0	31.005	0	0	0	31.005
Resultat før skat	-10.339	24.237	596	-3.470	12	11.036
Aktiver	99.388	539.727	6.383	5.257	-22.846	627.909
Forpligtelser	80.486	352.785	5.531	38.818	-22.846	454.774
Tilgang af immaterielle og materielle aktiver	45.455	1.795	184	0	0	47.433
Afskrivninger (immaterielle og materielle aktiver)	3.110	0	201	495	0	3.806

*) Selskabet har den 19. juni 2017 erhvervet Hotel Papirfabrikken A/S (cvr-nr. 26275008) ved overtagelsen af den samlede kapital i selskabet. Hotel Papirfabrikken A/S indgår således fra denne dato og fremadrettet som en 100% ejet dattervirksomhed i koncernen.

NOTER

Note 3 – Segmentoplysninger (fortsat)

(2016)	Fod- bold	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	28.900	32.818	0	202	-737	61.183
Eksterne omkostninger	-14.105	-8.710	0	-361	737	-22.439
Personaleomkostninger	-25.344	0	0	-487	0	-25.831
Af- og nedskrivninger	-795	0	0	-80	0	-875
Resultat af transferaktivitet	943	0	0	0	0	943
Resultat af primær drift	-10.401	24.109	0	-726	0	12.982
Finansielle indtægter	6	520	0	65	-351	240
Finansielle omkostninger	-483	-11.942	0	-950	351	-13.024
Dagsværdiregulering	0	3.469	0	0	0	3.469
Resultat før skat	-10.878	16.156	0	-1.611	0	3.666
Aktiver	77.277	496.932	0	5.200	-16.427	562.982
Forpligtelser	66.570	321.164	0	29.577	-16.427	400.883
Tilgang af immaterielle og materielle aktiver	55.565	36	0	0	0	55.601
Afskrivninger (immaterielle og materielle aktiver)	887	0	0	80	0	967

Specifikation af omsætning (segment: Fodbold)

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Entré- og Tv-indtægter	15.590	9.335
Sponsor- og samarbejdsaftaler	21.500	17.030
Salg af merchandise	378	312
Kompensation (FIFA/UEFA/DBU)	2.421	1.463
Øvrige driftsindtægter	6.559	760
	46.448	28.900

Specifikation af omsætning (segment: Ejendomme)

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Lejeindtægter	33.042	32.814
Øvrige driftsindtægter	4	4
	33.046	32.818

Specifikation af omsætning (segment: Hotel)

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Hotel og konference	20.687	0
Øvrige driftsindtægter	13	0
	20.700	0

NOTER

Note 4 – Nettoomsætning

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Entré- og Tv-indtægter	15.590	9.335
Sponsor- og samarbejdsaftaler	21.376	17.030
Salg af merchandise	378	312
Lejeindtægter	29.614	32.077
Hotel og konference	19.938	0
Kompensation (FIFA/UEFA/DBU)	2.421	1.463
Øvrige driftsindtægter	6.582	966
	<u>95.899</u>	<u>61.183</u>

I sponsor- og samarbejdsaftaler indgår barteraftaler med	2.476	2.360
--	-------	-------

Note 5 - Eksterne omkostninger

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Kamp- og spilleomkostninger	8.405	6.946
Salgs- og administrationsomkostninger	10.142	7.525
Råvarer og hjælpematerialer	4.552	0
Øvrige driftsomkostninger	15.816	7.968
	<u>38.915</u>	<u>22.439</u>

I salgs- og administrationsomkostninger indgår forbrug af merchandise med	172	146
---	-----	-----

Note 6 - Honorar til moderselskabets generalforsamlingsvalgte revisor

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Honorar til moderselskabets generalforsamlings-valgte revisor kan specificeres således:		
Deloitte		
Lovpligtig revision	423	369
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	8	8
Skatterådgivning	32	5
Andre ydelser	160	246
	<u>623</u>	<u>628</u>

NOTER

Note 7- Personalemkostninger

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Løn og gage	37.145	23.640
Bidragbaserede pensionsordninger	1.672	962
Andre omkostninger til social sikring	460	303
Øvrige personalemkostninger	1.340	1.299
Offentlige tilskud	-172	-373
	<u>40.445</u>	<u>25.831</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	(*) 83	43
Heraf kontraktspillere	21	25

* Heri er indeholdt 38 personer fra dattervirksomheden Hotel Papirfabrikken AS svarende til gennemsnitligt antal medarbejdere i hele 2017. Disse indgår med løn svarende til forholdsmæssig andel for perioden hvor Hotel Papirfabrikken A/S indgår i koncernen.

Vederlag til ledelsesmedlemmer

Løn og gage til direktion	2.720	1.715
Bidragbaserede pensionsordninger til direktion	117	117
Bestyrelseshonorar	0	0

Incitamentsafløjning

Moderselskabets bestyrelse har i henhold til selskabslovens § 139 (aktieselskabslovens § 69 b på tidspunkt for vedtagelsen) fastsat følgende retningslinjer for incitamentsafløjning i selskabet. Retningslinjerne er godkendt på moderselskabets ordinære generalforsamling den 26.03.2008, således:

1. Incitamentsafløjning kan tildeles medlemmer af moderselskabets direktion, men ikke bestyrelsesmedlemmer.
2. Incitamentsafløjning kan kun ske som kontant udbetaling.
3. Det er en hovedbetingelse for ydelse af incitamentsafløjning, at koncernen opnår overskud. Incitamentsafløjning skal derfor fastsættes som en procentdel af koncernens overskud før skat.
4. Beløb, der udbetales i henhold til aftale om incitamentsafløjning, kan kun udbetales umiddelbart efter afholdelse af ordinær generalforsamling i moderselskabet, det vil sige ved første ordinære lønudbetaling efter selskabets ordinære generalforsamling.
5. Aftaler om incitamentsafløjning skal udformes således, at der ikke påføres selskabet negative skattemæssige konsekvenser af aftalerne.

Der er med direktionen indgået en resultatafhængig bonusaftale på 5% af årets resultat. Ved beregningen fremføres underskud fra tidligere år. Da akkumuleret resultat før skat udgør et overskud, er der udgiftsført bonus til selskabets direktion i 2017 på 489 t.kr. (2016: 0 t.kr.).

Pensionsordninger

Dattervirksomheden Silkeborg IF A/S har indgået bidragbaserede pensionsordninger med personale dels i overensstemmelse med overenskomsten mellem Divisionsforeningen og Spillerforeningen og dels med det administrative personale.

Dattervirksomheden Hotel Papirfabrikken A/S har indgået bidragbaserede pensionsordninger med personale dels i overensstemmelse med overenskomsten mellem Horesta og 3F og dels med det administrative personale.

Moderselskabet har indgået bidragbaserede pensionsordninger med moderselskabets direktion.

Ved bidragbaserede pensionsordninger indbetaler arbejdsgiver løbende bidrag til et uafhængigt pensionsselskab, pensionsfond e.l., men har ikke nogen risiko med hensyn til den fremtidige udvikling i rente, inflation, dødelighed, invaliditet mv. for så vidt angår det beløb, der til sin tid skal udbetales til medarbejderen.

I henhold til de indgåede aftaler indbetaler moderselskabet månedligt et beløb på 3,2% - 15,0% af de pågældende medarbejders grundløn til uafhængige pensionsselskaber.

NOTER

Note 8 - Af- og nedskrivninger

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Grunde og bygninger	385	0
Indretning af lejede lokaler	1.377	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.005	867
Software/licenser	30	8
Tab ved salg af anlægsaktiver	9	0
	<u>3.806</u>	<u>875</u>

Note 9 – Resultat af transferaktiviteter

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Transferindtægter	1.670	1.559
Transferudgifter	-101	-50
Lejeomkostninger	-1.325	-475
Afskrivning på kontraktrettigheder	-335	-91
	<u>-91</u>	<u>943</u>

Note 10 - Finansielle indtægter

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Renter i øvrigt	96	240
Renteindtægter i alt	<u>96</u>	<u>240</u>

Note 11 - Finansielle omkostninger

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Renter af bankgæld	1.779	1.036
Renter vedrørende finansielle leasingforpligtelser	946	69
Øvrige renter	736	504
Renter af gæld til realkreditinstitut	9.023	11.081
Amortiserede låneomkostninger	1.493	69
Renteudgifter i alt	<u>13.977</u>	<u>12.759</u>
Gebyr og provisioner	257	265
Kurstab ved låneomlægning	<u>18.473</u>	<u>0</u>
	<u>32.707</u>	<u>13.024</u>

NOTER

Note 12 - Skat af årets resultat

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Aktuel skat	0	0
Skatteeffekt af ændret skattesats	0	0
Årets regulering af udskudt skat	-3.091	882
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	0
Regulering nedskrivning af skatteaktiv	91	-882
	<u>-3.000</u>	<u>0</u>

Den i resultatopgørelsen indregnede skat er beregnet med udgangspunkt i det regnskabsmæssige resultat før skat og en effektiv skatteprocent for koncernen som helhed for 2017 på 22,0% (2016: 22,0%).

Skat af årets resultat kan forklares således:

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Beregnet skat ved en skatteprocent på 22,0%	-2.536	-806
Skatteværdi af ikke-fradragsberettigede omk.	-154	-76
Regulering af udskudt skat, forpligtelser tidligere år	2.781	0
Skatteeffekt af ændret skattesats	0	0
Regulering nedskrivning af skatteaktiv	-3.091	882
	<u>-3.000</u>	<u>0</u>

Note 13 - Resultat pr. aktie (EPS)

Beregning af resultat pr. kapitalandel er baseret på følgende grundlag:

	2017	2016
Årets resultat (t.kr.)	14.036	3.666
Kapitalandele (nominel)	99.015.980	99.015.980
	<u>99.015.980</u>	<u>99.015.980</u>
Kapitalandele	9.901.598	9.901.598
	<u>9.901.598</u>	<u>9.901.598</u>
Gennemsnitlige kapitalandele (nominel)	99.015.980	99.015.980
	<u>99.015.980</u>	<u>99.015.980</u>
Gennemsnitlige kapitalandele	9.901.598	9.901.598
	<u>9.901.598</u>	<u>9.901.598</u>
Resultat pr. kapitalandel, kr.	1,418	0,370
Udvandet resultat pr. kapitalandele, kr.	1,417	0,370

NOTER

Note 14 - Immaterielle aktiver

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Kontraktrettigheder		
Kostpris 1. januar	2.539	2.124
Tilgang	671	515
Afgang	-1.750	-100
Kostpris 31. december	1.459	2.539
Afskrivninger 1. januar	1.991	1.999
Årets afskrivninger	335	91
Tilbageførsel af afskrivninger ved afgang	-1.750	-100
Afskrivninger 31. december	576	1.991
Regnskabsmæssig værdi 31. december	883	548
<i>Kostpris for fuldt ud afskrevne rettigheder</i>	<i>275</i>	<i>375</i>

Dattervirksomheden Silkeborg IF A/S har en række kontraktrettigheder vedrørende spillere indregnet som immaterielle aktiver. Der foreligger ingen individuelle kontrakter, hvor den individuelle regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 overstiger 1,0 mio.kr. (2016: 1,0 mio.kr.), hvorfor moderselskabet ikke vurderer det væsentligt at give oplysninger om de individuelle kontrakter, herunder regnskabsmæssige værdi og resterende afskrivningsperiode.

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Software/licenser		
Kostpris 1. januar	322	280
Tilgang	21	42
Afgang	-80	0
Kostpris 31. december	263	322
Afskrivninger 1. januar	288	280
Årets afskrivninger	30	8
Tilbageførsel af afskrivninger ved afgang	-80	0
Afskrivninger 31. december	238	288
Regnskabsmæssig værdi 31. december	25	34
<i>I ovenstående tilgang er modregnet tilskud</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

NOTER

Note 15 - Materielle aktiver

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Ombygning på lejet grund		
Kostpris 1. januar	0	33.703
Tilgang	0	0
Overførsel til aktiver bestemt for salg	0	-33.703
Kostpris 31. december	0	0
Afskrivninger 1. januar	0	17.463
Årets afskrivninger	0	0
Tilbageførsel af afskrivninger ved overførsel	0	-17.463
Afskrivninger 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	6.967	10.874
Tilgang	13.741	2.608
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	3.777	0
Overførsel i perioden	6.180	0
Afgang	-5.258	-6.515
Kostpris 31. december	25.407	6.967
Afskrivninger 1. januar	4.837	6.708
Årets afskrivninger	2.146	868
Overførsel i perioden	-320	0
Tilbageførsel af afskrivninger ved afgang	-4.222	-2.739
Afskrivninger 31. december	2.441	4.837
Regnskabsmæssig værdi 31. december	22.967	2.130
<i>I ovenstående tilgang er modregnet tilskud</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>I ovenstående indgår finansielle leasingaktiver</i>	<i>16.252</i>	<i>0</i>

Finansielt leasede aktiver er via leasingtagers ejendomsret til aktiverne stillet til sikkerhed for de tilhørende leasingforpligtelser.

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang	0	0
Overførsel i perioden	76.970	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	76.970	0
Afskrivninger 1. januar	0	0
Årets afskrivninger	385	0
Tilbageførsel af afskrivninger ved afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	385	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	76.585	0

NOTER

Note 15 - Materielle aktiver (fortsat)

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Indretning af lejede lokaler		
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang	31.197	0
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	703	0
Overførsel i perioden	46.220	0
Afgang	-320	0
Kostpris 31. december	77.800	0
Afskrivninger 1. januar	0	0
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	0	0
Årets afskrivninger	1.437	0
Overførsel i perioden	320	0
Tilbageførsel af afskrivninger ved afgang	-320	0
Afskrivninger 31. december	1.437	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	76.363	0

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar	52.400	0
Overførsel i perioden	-52.400	52.400
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	0	52.400
Afskrivninger 1. januar	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Tilbageførsel af afskrivninger ved afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	52.400
<i>I ovenstående indgår finansielle leasingaktiver</i>	<i>0</i>	<i>6.500</i>

Aktiver bestemt for salg

Der er i 2017 ikke indregnet aktiver bestemt for salg. Der er ikke resultatført tab eller gevinster på aktiver bestemt for salg.

Indregnede aktiver bestemt for salg i 2016 bestod af bygninger/anlæg på Mascot Park, der tidligere var indregnet som et anlægsaktiv. Der var i 2015 indgået en aftale med Silkeborg Kommune om salg af bygninger/anlæg med overtagelse i 2017.

NOTER

Note 16 - Investeringsejendomme

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	468.024	468.254
Tilgang	1.795	36
Afgang	0	-266
Overførsel i perioden	-73.817	0
Kostpris 31. december	396.002	468.024
Dagsværdiregulering 1. januar	16.862	13.393
Overførsel i perioden	-3.153	0
Årets dagsværdiregulering	31.005	3.469
Dagsværdiregulering 31. december	44.714	16.862
Regnskabsmæssig værdi 31. december	440.715	484.886
Lejeindtægter	29.614	32.077
Direkte driftsomkostninger for udlejede arealer	-15.386	-7.381
Direkte driftsomkostninger for ikke-udlejede arealer	-430	-587
Driftsresultat	13.798	24.109
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	31.005	3.469
Resultat før finansielle poster og skat	44.803	27.578

Koncernens 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. Samtidig er området bevaret med sin unikke industriarkitektur, således at kulturhistorien lever videre. Bydelen blev i 2007 tildelt årets byplanpris i Danmark.

Koncernens 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, Årstiderne Arkitekter, Deloitte, Ingeniørfirmaet Søren Jensen, BDO, Fitness World og Silkeborg Avis (Midtjyllands Avis). Det samlede etageareal i de velrenoverede erhvervsejendomme udgør ca. 28.000 kvadratmeter.

For Papirfabrik området foreligger der godkendt lokalplan der medfører, at der kan opføres ca. 20.000 m² yderligere på koncernens grundarealer. Selskabets ledelsen har i 2017 indgået en aftale med Aberdeen European Residential Opportunities Fund om frasalgs af byggeretter. Alle dispensationer som aftalen var betinget af, er i 2017 imødekommet. Herudover er aftalen betinget af, at der opføres et nyt parkeringshus på Papirfabrik-området. Opførslen heraf er påbegyndt ultimo 2017 hvorfor ledelsen ikke længere vurderer, at der er usikkerhed forbundet med dagsværien af byggeretterne pr. 31. december 2017.

På baggrund heraf er byggeretterne pr. 31. december 2017 indregnet med en nettoværdi på 30.150 t.kr., bestående af dels værdien af byggeretterne og dels totalomkostninger forbundet med opførelsen af parkeringshuset.

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

Der er tale om niveau 3 i dagsværdihierakiet og der henvises til omtale i note 2 af forudsætninger og skøn forbundet med værdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme.

NOTER

Note 17 - Udskudte skatteaktiver

Indregning af udskudt skatteaktiver er sket således:

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Immaterielle aktiver	-5	-7
Materielle aktiver	217	169
Finansielle aktiver	0	0
Investeringsjendomme	-11.687	-10.527
Tilgodehavender	0	0
Forpligtelser	2.869	587
Midlertidige forskelle	-8.606	-9.778
Fremførbare skattemæssige underskud	15.431	16.512
	6.825	6.734
Nedskrivning af skatteaktiv	-3.825	-6.734
	3.000	0
Udskudt skat er indregnet således i balancen:		
Udskudte skatteaktiver	3.000	0

Det er ledelsens vurdering, at koncernen, med tilstrækkelig stor sandsynlighed, kan forventes at udnytte en andel af det samlede skatteaktiv inden for en kortere årrække som følge af forventningerne til de kommende år. På baggrund heraf er der indregnet et skatteaktiv på 3.000 t.kr.

Note 18 - Varebeholdninger

Varebeholdninger på 646 t.kr. (2016: 123 t.kr.) består dels af råvarer og hjælpematerialer med 526 t.kr. der hovedsageligt vedrører F&B (2016: 0 t.kr.) og dels indkøbte handelsvarer (merchandise o. lign.) med 120 t.kr. (2016: 123 t.kr.), og måles til vægtet gennemsnitlig kostpris.

Note 19 - Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	3.905	2.377
Nedskrivningskontoen pr. balancedagen udgør flg.	142	194

Der foretages nedskrivninger af tilgodehavender, hvis værdien ud fra en individuel vurdering af de enkelte debitors betalingssevne er forringet, fx ved betalingsstandsning, konkurs e.l. Nedskrivninger foretages til opgjort netto-realiseringsværdi. Nedskrivningerne er registeret på en samlekonto, der er indeholdt i den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavende. Tabsrisikoen er baseret på historiske erfaringer, og nedskrivningskontoen har haft følgende udvikling:

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Nedskrivningskontoen 1. januar	194	151
Årets konstaterede tab	0	0
Tilbageførte nedskrivninger	-52	0
Årets nedskrivning til dækning af tab	0	43
Nedskrivningskontoen 31. december	142	194
Årets konstaterede tab direkte indregnet i resultatopgørelsen (ikke tidligere hensat).	62	0

Der er i regnskabsåret ikke indtægtsført renteindtægter vedrørende nedskrevne tilgodehavender (2016: 0 t.kr.).

NOTER

Note 20 – Andre værdipapirer og kapitalandele

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Kostpris 1. januar	2.503	2.467
Tilgang	0	36
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	2.503	2.503
Dagsværdiregulering 1. januar	-2.467	-2.467
Årets dagsværdiregulering	0	0
Årets nedskrivning	0	0
Tilbageførsel af op- og nedskrivninger ved salg	0	0
Dagsværdiregulering 31. december	-2.467	-2.467
Regnskabsmæssig værdi 31. december	36	36
Andre værdipapirer og kapitalandele består af:		
Børsnoterede aktier	0	0
Unoterede aktier	36	36
Børsnoterede obligationer	0	0
	36	36

I kostprisen for koncernens beholdning af værdipapirer og kapitalandele indgår dels værdipapirer fra den nu konkursramte Amagerbanken A/S med 2.467 t.kr. og dels kapitalandele i Superligaen A/S med 36 t.kr. Værdipapirerne er klassificeret som niveau 3 i dagsværdihierarkiet hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata.

Note 21 - Likvider beholdninger

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

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Konter og bankindestående	4.276	357

Bankindestående er variabelt forrentet. De likvide beholdningers regnskabsmæssige værdi svarer til deres dagsværdi. Pr. balancedagen indestår 3.988 t.kr. (2016: 0 t.kr.) på deponeringskonto.

Note 22 - Aktiekapital

Selskabets kapitalandele er optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen A/S. Pr. den 31. december 2017 er der 9.901.598 kapitalandele svarende til en nominal værdi på 99.015.980 kr. i udestående selskabskapital.

Der er ingen kapitalandel med særlige rettigheder og hver kapitalandel gives ret til én stemme på generalforsamlingen.

Moderselskabets kapitalandele udstedes til ihændeher, men kan noteres på navn i moderselskabets ejerbog. Der gælder ingen indskrænkninger i kapitalandelenes omsættelighed.

NOTER

Note 23 - Egne aktier

Moderselskabet er i henhold til generalforsamlingsbeslutning af 29. april 2015 i perioden frem til den 1. april 2020 bemyndiget til at erhverve egne kapitalandele, jf. reglerne i selskabslovens §198.

Erhvervelsen skal ske til den til en hver tid gældende børskurs +/- 10%. Bemyndigelsen til at erhverve egne kapitalandele må kun ske i det omfang, det kan ske i overensstemmelse med reglerne i selskabslovens kapitel 12.

Selskabet, eller dattervirksomheder, har i 2017 ikke erhvervet egne kapitalandele (2016: ikke erhvervet kapitalandele). Den hidtidige erhvervelse er sket med baggrund i et ønske om tilpasning af koncernens kapitalstruktur.

	Antal stk.		Nominel værdi		Andel af kapital	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Egne kapitalandele pr. 1. januar	29.330	29.330	293.300	293.300	0,30%	0,30%
Egne kapitalandele pr. 31. december	29.330	29.330	293.300	293.300	0,30%	0,30%

Note 24 - Finansielle leasingforpligtelser

Selskabets leasingkontrakter vedrørende LED, storskærme og kopimaskiner (andre anlæg, driftsmateriel og inventar) følger en fast afdragsprofil og ingen aftaler indeholder bestemmelser om betingede leasingydelse udover bestemmelser om pristalsreguleringer med udgangspunkt i offentlige indeks.

Leasingkontrakterne er uopsigelige i den aftalte leasingperiode, men kan forlænges på fornyede vilkår. Moderselskabet har garanteret aktivernes restværdi ved leasingperiodens udløb.

De finansielle leasingforpligtelser til regnskabsmæssig værdi forfalder således:

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
0 - 1 år	1.834	704
1 - 5 år	9.694	2.905
over 5 år	0	0

Note 25 - Gæld til realkreditinstitutter

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Gæld til realkreditinstitut med pant i fast ejendom	285.119	292.845
Gæld til realkreditinstitut er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser (*)	282.168	289.773
Kortfristede forpligtelser	2.951	3.072
	285.119	292.845

*) Heraf forfalder 271.008 t.kr. (2016: 244.799 t.kr.) efter 5 år.

NOTER

Note 25 – Gæld til realkreditinstitutter (fortsat)

KONCERN, 2017

	Valuta	Udløb	Fast eller variabel rente	Amortiseret kostpris (t.kr.)	Nominel værdi (t.kr.)	Dagsværdi (t.kr.)
Prioritetsgæld	DKK	2047	Fast (*)	191.798	192.147	192.147
Prioritetsgæld	DKK	2047	Fast (**)	93.321	93.790	97.319
31. december 2017				285.119	285.937	289.466

*) Obligationslån (2,5%).

**) Næste rentetilpasning sker pr. 01.04.2022.

Den oplyste dagsværdi af gæld til realkreditinstitutter opgøres med udgangspunkt i aktuelle børskurser for underliggende obligationer.

Den effektive rente for lån der har rentetilpasning 01.04.2022 udgør 1,53%, medens den effektive rente for obligationslånet med fast rente udgør 3,45%.

KONCERN, 2016

	Valuta	Udløb	Fast eller variabel rente	Amortiseret kostpris (t.kr.)	Nominel værdi (t.kr.)	Dagsværdi (t.kr.)
Prioritetsgæld	DKK	2041	Fast (*)	106.947	107.136	119.290
Prioritetsgæld	DKK	2038	Fast (**)	185.898	187.175	194.261
31. december 2016				292.845	294.311	313.551

*) Næste rentetilpasning sker pr. 01.01.2022.

**) Næste rentetilpasning sker pr. 01.04.2018.

Den oplyste dagsværdi af gæld til realkreditinstitutter opgøres med udgangspunkt i aktuelle børskurser for underliggende obligationer.

Den effektive rente for lån med rentetilpasning 01.01.2022 udgør 3,95%, mens den effektive rente for lån, der har rentetilpasning 01.04.2018, udgør 3,62%.

Note 26 – Udskudt indregning af indtægter

Udskudt indregning af indtægter, vedrører andel af forudbetalte sponsor- og samarbejdsaftaler der kan henføres til efterfølgende regnskabsperiode.

NOTER

Note 27 – Gæld til pengeinstitutter

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Kassekreditter	71.730	36.093
Lån	247	813
	<u>71.977</u>	<u>36.906</u>
Bankgæld er indregnet således i balancen:		
Kortfristede forpligtelser	71.790	36.271
Langsigtede forpligtelser	187	635
	<u>71.977</u>	<u>36.906</u>

Dagsværdien af ovennævnte lån anses for at svare til den regnskabsmæssige værdi, da lånene er variabelt forrentet med den til enhver tid gældende markedsrente med et individuelt tillæg. Kassekrediten forhandles årligt.

Note 28 – Anden gæld

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Depositum	905	755
Langfristet anden gæld	<u>905</u>	<u>755</u>
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag, feriepenge o.l.	3.459	2.488
Præstationsafhængig bonus	1.119	585
Skyldig moms og afgifter	2.932	2.414
Anfordringsgældsbreve	11.500	7.500
Andre skyldige omkostninger	4.627	1.736
Kortfristet anden gæld	<u>23.637</u>	<u>14.723</u>

Den regnskabsmæssige værdi af skyldig løn, A-skat, sociale bidrag, feriepenge o.l., præstationsafhængig bonus, skyldig moms og afgifter, anfordringsgældsbreve samt andre skyldige omkostninger svarer til forpligtelsernes dagsværdi.

Note 29 – Operationelle leasingforpligtelser

Dattervirksomheden Silkeborg IF A/S leaser/lejer biler under operationelle leasingkontrakter og lejer lokaler hidrørende moderselskabets aktiviteter medens dattervirksomheden Hotel Papirfabriken leaser/lejer biler under operationelle leasingkontrakter. De samledes fremtidige minimumsleasingydelser i henhold til uopsigelige kontrakter fordeles sig således:

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Indenfor et år fra balancedagen	886	194
Mellem et og fem år fra balancedagen	1.417	252
Efter fem år fra balancedagen	7.688	0
	<u>9.991</u>	<u>446</u>

Dattervirksomheden Silkeborg IF A/S har indgået en tidsbegrænset lejeaftale. Lejeaftalen løber indtil den 30. juni 2047, og den samlede huslejepligtelse i forbindelse hermed kan opgøres til 8.849 t.kr. (2016: 0 t.kr.). Koncernens øvrige kontrakter genforhandles løbende med en varierende opsigelse på 6-18 måneder.

Årets udgiftsførte leje/leasing i moderselskabet andrager 0 t.kr. (2016: 41 t.kr.) medens årets udgiftsførte leje/leasing i koncernen andrager 534 t.kr. (2016: 371 t.kr.).

NOTER

Note 30 – Lejeindtægter i uopsigelsesperiode

Indgåede lejekontrakter vedrørende investeringsejendomme indeholder en uopsigelsesperiode og/eller et opsigelsesvarsel fra lejers side. På baggrund heraf kan de garanterede lejeindtægter opgøres således:

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Forfalder indenfor 1 år	28.231	26.689
Forfalder indenfor 2-5 år	34.082	47.243
Forfalder efter 5 år	2.060	2.007
	<u>64.373</u>	<u>75.939</u>
Lejeindtægter indregnet i totalindkomstopgørelsen	29.614	32.077

Note 31 – Eventualaktiver, eventualforpligtelser, kontraktforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

I forbindelse med køb af kontraktrettigheder knytter der sig i enkelte tilfælde betalinger, der først effektueres, når en række betingelser er opfyldt. Omkostninger herfra aktiveres i takt med, at betingelserne er opfyldes.

Med koncernens professionelle fodboldspillere er indgået ansættelsesaftaler, der medfører betaling af løn eller kompensation i en længerevarende kontraktperiode. Den gennemsnitlige kontraktperiode pr. 31.12.2017 kan opgøres til ca. 1,64 år (31.12.2016: 2,03 år).

Koncernen har indgået en administrations- og vedligeholdelsesaftale vedrørende koncernens investeringsejendom, der påfører koncernen en omkostning på 372 t.kr. (2016: 369 t.kr.). Aftalen er etableret på almindelige forretningsmæssige vilkår.

Der er tinglyst løsørejerpantebrev på 5.000 t.kr. med sikkerhed i driftsinventar og –materiel. Løsørejerpantebrevet ligger hos koncernen og er ikke stillet til sikkerhed.

Finansiering af koncernens automobiler er sikret ved långivers ejendomsret til aktiverne.

Prioritetsgæld med en regnskabsmæssig værdi på 285.119 t.kr. (2016: 292.845 t.kr.) er sikret ved pant i ejendomme på Papirfabrikken, inkl. domicilejendomme, med regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 på 517.300 t.kr. (2016: 484.885 t.kr.).

Til sikkerhed for moderselskabets bankgæld er deponeret ejerpantebrev på nom. 13.000 t.kr. i ejendomme på Papirfabrikken.

Til sikkerhed for bankgæld, i dattervirksomheden K/S Papirfabrikken, er dels deponeret ejerpantebrev på hhv. nom. 51.853 t.kr. i ejendomme på Papirfabrikken og dels afgivet transport på nom. 38.500 t.kr. fra provenu vedr. salg af byggeretter.

Dattervirksomheden K/S Papirfabrikken har afgivet udbegrænset selvskyldnerkaution vedr. bankengagement i dattervirksomheden Hotel Papirfabrikken A/S. Engagementet udgør 464 t.kr. pr. 31. december 2017 (2016: 0 t.kr.).

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme på Papirfabrikken, inkl. domicilejendomme, udgør 517.300 t.kr. pr. 31. december 2017 (2016: 484.885 t.kr.).

Moderselskabet har som kommanditist i K/S Papirfabrikken en resthæftelse på, ikke indbetalt stamkapital, på 75.000 t.kr.

NOTER

Note 32 - Finansielle risici og finansielle instrumenter

Politik for styring af finansielle risici

Koncernen er som følge af sin finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveau. Det er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Koncernens finansielle styring retter sig således alene mod styring af finansielle risici vedrørende finansiering.

Koncernen styrer de finansielle risici ved anvendelse af likviditetsbudget dækkende 12-24 måneder.

Vedrørende beskrivelse af anvendt regnskabspraksis og metoder, herunder anvendte indregningskriterier og målingsgrundlag, henvises til omtale under anvendt regnskabspraksis.

Valutarisici

Moderselskabet modtager indtægter i fremmed valuta ved deltagelse i de europæiske turneringer samt i forbindelse med tilgodehavender og gæld i forbindelse med transferaftale for spillere. Udsving over for den danske krone vurderes at være forholdsvis små. Koncernen har ingen væsentlige valutakursrisici vedrørende tilgodehavender og gæld i fremmed valuta pr. 31. december 2017, og moderselskabets og koncernens resultat ville således ikke være blevet væsentligt påvirket af ændringer i valutakurserne pr. 31. december 2017 (i lighed med 2016).

Renterisici

Koncernen har i væsentligt omfang rentebærende finansielle aktiver og forpligtelser, og er som følge heraf udsat for renterisici. For omtale af koncernens finansielle aktiver og finansielle forpligtelser henvises til note 27.

Udsving i finansieringsomkostningerne er en væsentlig risikofaktor ved investering i fast ejendom. Der er risici forbundet med rentestigninger for så vidt angår variabelt forrentede lån, ligesom fastforrentede lån ligeledes vil skulle refinansieres til en ny rente på udløbstidspunktet. Investering i fast ejendom er således følsom for stigninger i renteniveauet, idet man ved stigende rente samtidig vil få højere løbende udgifter til lånefinansieringen og alt andet lige lavere salgs- og markedsværdier af investeringsejendommene.

Det er koncernens politik at afdække renterisici på koncernens lån, når det vurderes, at rentebetalingerne kan sikres på et tilfredsstillende niveau i forhold til omkostningerne forbundet hermed. Sættningen af koncernens langfristede finansiering fremgår af note 27, hvoraf det fremgår at renten for ca. 2/3 af koncernens langfristede gældsforpligtelser er fastlagt indtil 01.01.2048, mens renten for den resterende andel er fastlagt indtil 01.04.2022.

Koncernens renterisici for 2017 kan derfor alene henføres til koncernens kassekredit, og en rentestigning på 1% vil påvirke resultatet og egenkapital negativt i niveauet 718 t.kr. (2016: 365 t.kr.) før skat.

Kreditrisici

Koncernens kreditrisici knytter sig til tilgodehavender, hvorpå der ikke er foretaget nedskrivning. Den maksimale kreditrisiko knyttet til finansielle aktiver svarer til de i balancen indregnede værdier.

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Overforfaldne med op til en måned	1.124	282
Overforfaldne mellem en og tre måneder	208	605
Overforfaldne mellem tre og seks måneder	97	180
Overforfaldne med over seks måneder	75	23
	<u>1.504</u>	<u>1.090</u>

Der er ikke stillet nogen form for garanti/sikkerhed for andel af overforfaldne med over seks måneder.

Der er foretaget nedskrivning på 142 t.kr. (2016: 194 t.kr.) vedr. koncernens overforfaldne tilgodehavender.

NOTER

Note 32 - Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Koncernen har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt kunde eller samarbejdspartner. Koncernens politik for påtagelse af kreditrisici medfører, at alle større kunder og andre samarbejdspartnere løbende kredittvurderes.

Koncernen foretager løbende vurderinger af sine tilgodehavender og foretager nedskrivninger, når det vurderes nødvendigt.

Likviditetsrisici

Koncernens likviditetsreserve består af likvide midler og uudnyttede kreditfaciliteter. Forfaldstidspunkter for finansielle forpligtelser er specificeret nedenfor fordelt på de tidsmæssige intervaller, der anvendes i koncernens likviditetsstyring. De specificerede beløb repræsenterer de beløb, der forfalder til betaling inkl. renter mv.

KONCERN, 2017	< 6 mdr. t.kr.	6-12 mdr. t.kr.	1-5 år t.kr.	> 5 år t.kr.	I alt t.kr.
Ikke-afledte finansielle forpligtelser					
Finansielle leasingforpligtelser	897	937	9.606	0	11.440
Gæld til realkreditinstitutter	1.476	1.475	11.978	271.008	285.937
Gæld til pengeinstitutter (*)	71.790	187	0	0	71.977
Anden gæld (**)	24.053	0	0	0	24.053
Hensatte forpligtelser	0	0	0	0	0
Lev. gæld og skyldige omk.	8.323	0	0	0	8.323
KONCERN, 2016	< 6 mdr. t.kr.	6-12 mdr. t.kr.	1-5 år t.kr.	> 5 år t.kr.	I alt t.kr.
Ikke-afledte finansielle forpligtelser					
Finansielle leasingforpligtelser	347	357	2.905	0	3.609
Gæld til realkreditinstitutter	7.388	7.379	76.219	289.406	380.392
Gæld til pengeinstitutter (*)	36.271	635	0	0	36.906
Anden gæld (**)	15.478	0	0	0	15.478
Hensatte forpligtelser	72	0	0	0	72
Lev. gæld og skyldige omk.	2.062	0	0	0	2.062

*) Gæld til pengeinstitutter vedrører moderselskabets og koncernens træk på kassekreditter hos bankforbindelser, som er ydet på sædvanlige anfordringsvilkår.

**) I anden gæld med forfald under 6 måneder indgår lån fra nærtstående og øvrige aktionærer med 11.500 t.kr. (2016: 7.500 t.kr.), der er ydet på kassekreditlignende anfordringsvilkår.

Det er koncernens målsætning at have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til kontinuerligt at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditetstrækket. Koncernens ledelse administrerer koncernens likviditetsrisiko med udgangspunkt i et månedssvis likviditetsbudget.

Der foretages en løbende opfølgning på udviklingen i likviditetsreserven og at denne følger den budgetterede udvikling og herunder er koncernens ledelse meget opmærksom på, at der i fodboldsegmentet forekommer sæsonudsving for både indtægter og omkostninger, som der ikke kan tages budgetmæssigt højde for.

Under hensyntagen til det forventede resultat for 2018, jf. omtalen i ledelsesberetningen, er det ledelsens vurdering, at koncernen har et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at kunne realisere selskabets drift i 2018 med baggrund i de etablerede kreditfaciliteter med tilhørende trækingsret, samt at det vil være muligt at etablere yderligere kreditfaciliteter, såfremt der mod forventning måtte opstå behov herfor.

Optimering af kapitalstruktur

Koncernen vurderer løbende behovet for tilpasning af kapitalstrukturen for at afveje det højere afkastkrav på egenkapital over for den øgede usikkerhed, som er forbundet med fremmedkapital. Koncern egenkapitalens andel af de samlede passiver udgjorde ved udgangen af 2017 ca. 28 pct. (2016: 29 pct.).

Koncernen har i 2017 og 2016 ikke forsømt eller misligholdt låneaftaler.

NOTER

Note 33 - Nærtstående parter

Koncernen har i regnskabsperioden haft følgende transaktioner mellem selskabet og nærtstående parter med bestemmende indflydelse eller betydelig indflydelse:

Grundlag for indfl.	Navn	Art og omfang af transaktioner - 2017				
		Køb af ydelser	Salg af ydelser	Sponsor- og samarbejds-aftaler	Leje-indtægter	Øvrige
1	Moderselskabets bestyrelse og direktion samt selskaber, hvori førnævnte person-kreds har betydelige interesser.	1.575 t.kr.	308 t.kr.	1.862 t.kr.	130 t.kr.	Ingen
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 407 t.kr., salg af ydelser 209 t.kr., forretning af udlån 23 t.kr. (indfriet pr. balancedagen) samt forpagtningsindtægt på 101 t.kr.				

Grundlag for indfl.	Navn	Art og omfang af transaktioner - 2016				
		Køb af ydelser	Salg af ydelser	Sponsor- og samarbejds-aftaler	Leje-indtægter	Øvrige
1	Moderselskabets bestyrelse og direktion samt selskaber, hvori førnævnte person-kreds har betydelige interesser.	769 t.kr.	515 t.kr.	788 t.kr.	59 t.kr.	30 t.kr. i forretning af udlån. Pr. balancedagen udgør udlån 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 135 t.kr., salg af ydelser 184 t.kr., viderefakturering af sponsorat 64 t.kr., forretning af udlån 24 t.kr. (indfriet pr. balancedagen) samt forpagtningsindtægt på 209 t.kr.				

Grundlag for indflydelse:

- 1) Moderselskabets 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.

Bestyrelsens og direktionens vederlag fremgår af note 7. Koncernen har tegnet en bestyrelses- og direktionsansvarsforsikring.

NOTER

Note 34 – Aktiver og forpligtelser der måles til dagsværdi

Nedenfor er vist klassifikationen af aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi i balancen, opdelt i henhold til dagsværdihierarkiet i IFRS 13:

- Noterede priser i et aktivt marked for samme type instrument (niv. 1)
- Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver eller forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata (niv. 2)
- Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata (niv. 3)

2017	Niv. 1 t.kr.	Niv. 2 t.kr.	Niv. 3 t.kr.	I alt t.kr.
Investeringssejendomme	0	0	440.715	440.715
Aktiver der måles til dagsværdi via resultatet	0	0	440.715	440.715

2017	Niv. 1 t.kr.	Niv. 2 t.kr.	Niv. 3 t.kr.	I alt t.kr.
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0	36	36
Finansielle aktiver disponibel for salg	0	0	36	36

2016	Niv. 1 t.kr.	Niv. 2 t.kr.	Niv. 3 t.kr.	I alt t.kr.
Aktiver bestemt for salg	0	0	19.100	19.100
Investeringssejendomme	0	0	484.886	484.886
Aktiver der måles til dagsværdi via resultatet	0	0	503.986	503.986

2016	Niv. 1 t.kr.	Niv. 2 t.kr.	Niv. 3 t.kr.	I alt t.kr.
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0	36	36
Finansielle aktiver disponibel for salg	0	0	36	36

Der er ikke overførsler mellem niveauerne i hverken 2016 eller 2017. For detaljeret beskrivelse af opgørelsen af dagsværdi for investeringssejendomme og resultatpåvirkningen heraf henvises til note 16. For beskrivelse af opgørelse af nettorealiseringsværdien for aktiver bestemt for salg i 2016 og resultatpåvirkningen heraf henvises til note 15.

NOTER

Note 35 – Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

	Langfristet gæld t.kr.	Kortfristet gæld t.kr.	Finansielle lea- singforpligtel- ser t.kr.	I alt t.kr.
Gældsforpligtelser fra finansie- ringsaktiviteter primo	290.408	46.843	3.609	340.860
Provenue ved optagelse af gæld	285.119	41.649	10.655	337.423
Afdrag på gæld	-293.172	-1.000	0	-294.172
Betaling af finansielle leasingforplig- telser	0	0	-2.736	-2.736
Ændringer i pengestrømme fra finansieringsaktivitet	282.355	87.492	11.528	381.375
Køb af dattervirksomhed	0	-1.251	0	-1.251
Ikke-kontante ændringer	0	-1.251	0	-1.251
Gældsforpligtelser fra finansie- ringsaktiviteter ultimo	282.355	86.241	11.528	380.124

NOTER

Note 36 – Køb af virksomhed

Koncernen har i 2017 erhvervet nedenstående virksomhed. Købt er et vigtigt led i koncernens strategi. Herudover opnår koncernen via købet betydelige synergier mellem koncernens nuværende aktiviteter og Hotel Papirfabrikken A/S. Der var ingen virksomhedskøb i 2016.

Navn	Primær aktivitet	Overtagelses Dato	Overtaget Ejerandel (pct.)	Overtaget Stemme vederlag (pct.)	Købs- veder- lag (t.kr.)
Hotel Papirfabrikken A/S	<i>Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed med hoteldrift og anden dermed beslægtet virksomhed.</i>	19.06.2017	100%	100%	1.251
					Hotel Papirfabrikke A/S t.kr.
Langfristede aktiver					
Licens, Radisson Blu brand					127
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar					4.166
Kortfristede aktiver					
Varebeholdninger					494
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser					1.270
Likvide beholdninger					73
Andre tilgodehavender					874
Langfristede forpligtelser					
Udskudt skat					0
Prioritetsgæld					0
Kortfristede forpligtelser					
Leverandørgæld					-1.915
Anden gæld					-2.677
Bankgæld					-1.161
Overtagne nettoaktiver					1.251
Goodwill					0
Samlet vederlag					1.251
Kontant vederlag					1.251
Overtagne likvide beholdninger, jf. ovenfor					-73
Likviditetseffekt af køb af virksomheder					1.178
Samlet vederlag					1.251
Minoritetsinteresser					0
Dagsværdi af tidligere erhvervede kapitalandele					0
					1.251
Overtagne nettoaktiver					1.251
Goodwill					0

Koncernen har afholdt anskaffelsesomkostninger på 11 t.kr. der er indregnet i administrationsomkostninger i 2017.

Dagsværdi vedrørende overtagne tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser er opgjort til 1.270. t.kr. Det kontraktlige tilgodehavende udgør 1.580 t.kr., hvoraf 310 t.kr. er vurderet uerholdeligt på overtagelsestidspunktet.

Af koncernens resultat for året på 14.036 t.kr. kan 596 t.kr. henføres til indtægter genereret af Hotel Papirfabrikken A/S. Af koncernens nettoomsætning kan 20,7 mio.kr. henføres til Hotel Papirfabrikken A/S. Hvis Hotel Papirfabrikken A/S havde været overtaget med virkning fra 1. januar 2017, ville koncernens nettoomsætningen for 2017 have været ca. 111 mio.kr. og årets resultat før skat ca. 10 mio.kr.

NOTER

Note 37 - Aktionærforhold

Silkeborg IF Invest A/S har registeret følgende aktionærer med mere end 5% af moderselskabs kapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi (opgjort på regnskabsafslæggelsestidspunktet):

Navn	% af kapital	% af stemmer
Silkeborg Fodbold Holding A/S (Silkeborg)	18,86	18,86
F. L. Hansen Holding ApS (Silkeborg)	10,13	10,13
E & KM Holding ApS (Silkeborg)	7,38	7,38
Olav W. Hansen A/S (Horsens)	5,35	5,35
Emilan ApS (Silkeborg)	5,13	5,13
JYSK Holding A/S (Aarhus)	5,07	5,07

Silkeborg Idrætsforening af 1917 besidder 25.491 stk. kapitalandele svarende til 0,26% af stemmerne og 0,26% af kapitalen. Silkeborg Idrætsforening af 1917, der har ret til at udpege 1 bestyrelsesmedlem, er moderklubben bag selskabet.

Note 38 – Begivenheder efter balancedagen

Den 19. januar 2018 oplyste selskabet, at der var indgået en købsaftale indgået mellem den danske klub F.C. København og selskabets dattervirksomhed Silkeborg IF A/S om en omgående transfer af fodboldspilleren Robert Skov. Den regnskabsmæssige påvirkning heraf indgår i selskabets forventninger til regnskabsåret 2018.

Der er fra balancedagen og frem til i dag herudover ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Note 39 – Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 22. marts 2018 behandlet og godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges moderselskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 24. april 2018 kl. 17.00 i JYSK MUSIKTEATER, Silkeborg.

MODERVIRKSOMHEDENS ÅRSREGNSKAB 2017

	Side
Modervirksomhedens resultatopgørelse 2017	74
Modervirksomhedens balance pr. 31. december 2017	75
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse 2017	76
Modervirksomhedens noter	77

Noteoversigt

Note 1	Anvendt regnskabspraksis
Note 2	Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder
Note 3	Personaleomkostninger
Note 4	Skat af ordinært resultat
Note 5	Forslag til resultatdisponering
Note 6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Note 7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Note 8	Periodeafgrænsningsposter
Note 9	Bankgæld
Note 10	Periodeafgrænsningsposter
Note 11	Eventualposter mv.
Note 12	Aktionærforhold
Note 13	Begivenheder efter balancedagen

MODERVIRKSOMHEDENS RESULTATOPGØRELSE 2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Nettoomsætning		1.885	1.667
Andre eksterne omkostninger		-986	-1.099
Bruttoresultat		899	568
Personaleomkostninger	3	-2.889	-1.952
Af- og nedskrivninger		-110	-80
Driftsresultat		-2.100	-1.464
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.660	13.148
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		176	65
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-218	-286
Finansielle omkostninger		-943	-664
Resultat før skat		-425	10.799
Skat af ordinært resultat	4	0	0
Årets resultat	5	-425	10.799

MODERVIRKSOMHEDENS BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
AKTIVER			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	300	410
Materielle anlægsaktiver		300	410
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	160.440	149.529
Andre tilgodehavender	4	4	4
Finansielle anlægsaktiver		160.444	149.533
Anlægsaktiver		160.744	149.943
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser		3	24
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.185	4.963
Andre tilgodehavender		0	405
Periodeafgrænsningsposter	8	53	56
Tilgodehavender		4.241	5.448
Likvide beholdninger		41	9
Omsætningsaktiver		4.282	5.457
AKTIVER I ALT		165.026	155.400

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
PASSIVER			
Virksomhedskapital		99.016	99.016
Overkurs ved emission		77.018	77.018
Øvrige reserver		-136	-136
Overført overskud eller underskud		-49.703	-49.278
Egenkapital		126.195	126.620
Bankgæld	9	187	249
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.619	11.725
Langfristede gældsforpligtelser		17.806	11.974
Bankgæld		10.557	11.342
Leverandører af varer og tjenesteydelser		92	147
Anden gæld		10.281	5.000
Periodeafgrænsningsposter	10	95	317
Kortfristede gældsforpligtelser		21.025	16.806
Gældsforpligtelser		38.831	28.780
PASSIVER I ALT		165.026	155.400

Eventualposter mv.	11
Aktionærforhold	12
Begivenheder efter balancedagen	13

MODERVIRKSOMHEDENS EGENKAPITALOPGØRELSE 2017

	Aktie- kapital t.kr.	Overkurs ved emission t.kr.	Reserve for egne aktier t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2016	99.016	77.018	-136	-52.919	122.979
Effekt ved brug af sammenlægningsmetoden ved salg af aktivitet til dattervirksomhed	0	0	0	-7.158	-7.158
Årets resultat	0	0	0	10.799	10.799
Egenkapital 31. december 2016	99.016	77.018	-136	-49.278	126.620
Årets resultat	0	0	0	-425	-425
Egenkapital 31. december 2017	99.016	77.018	-136	-49.703	126.195

MODERVIRKSOMHEDENS NOTER

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten, for moderselskabet Silkeborg IF Invest A/S, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse D.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af ydelser, handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder, lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter, løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for Virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

MODERVIRKSOMHEDENS NOTER

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte virksomheder samt nedskrivninger til genindvindingsværdi.

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Alle finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 3-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt. Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

MODERVIRKSOMHEDENS NOTER

Note 2 – Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

Ved anvendelsen af moderselskabet anvendt regnskabspraksis, der er beskrevet i note 1, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af samt opstiller forudsætninger for den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og de underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringen både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende regnskabsperioder.

Indregning og måling af aktiver og forpligtelser er ofte afhængig af fremtidige begivenheder hvorom, der hersker en vis usikkerhed. I den forbindelse er det nødvendigt at forudsætte et hændelsesforløb e.l., der afspejler ledelsens vurdering af det mest sandsynlige hændelsesforløb.

I årsregnskabet for 2017 er der, udover den foretagne nedskrivning på selskabets kapitalandele, ikke anvendt væsentlige forudsætninger og usikkerheder, der har haft betydelig indflydelse på de i regnskabsåret indregnede aktiver og forpligtelser og kan nødvendiggøre korrektioner i efterfølgende regnskabsår.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

De foretagne skøn vurderes og opdateres løbende, såfremt der indtræffer ændringer i de forudsætninger, der lå til grund herfor eller på baggrund af ny viden, efterfølgende begivenheder og tilsvarende.

I 2017 er årets resultat, som anført ovenfor, ikke påvirket af ændringer i skøn.

Note 3 – Personaleomkostninger

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Løn og gage	2.629	1.790
Bidragbaserede pensionsordninger	117	117
Andre omkostninger til social sikring	10	9
Øvrige personaleomkostninger	133	36
	<u>2.889</u>	<u>1.952</u>
 Antal personer beskæftiget i gennemsnit	 2	 2
 Vederlag til ledelsesmedlemmer		
Løn og gage til direktion	2.231	1.715
Bidragbaserede pensionsordninger til direktion	117	117

Der er i lighed med 2016 ikke udbetalt bestyrelsesonorar i 2017.

MODERVIRKSOMHEDENS NOTER

Note 4 – Skat af ordinært resultat

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Note 5 – Forslag til resultatdisponering

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Overført resultat	-425	10.799
	<u>-425</u>	<u>10.799</u>

Note 6 – Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	489	0
Tilgang	0	489
Afgang	-85	0
Kostpris 31. december	404	489
Afskrivninger 1. januar	80	0
Årets afskrivninger	110	80
Tilbageførsel af afskrivninger ved afgang	-85	0
Afskrivninger 31. december	105	80
Regnskabsmæssig værdi 31. december	300	410
<i>I ovenstående indgår finansielle leasingaktiver</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

MODERVIRKSOMHEDENS NOTER

Note 7 – Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

		2017 t.kr.	2016 t.kr.
Kostpris 1. januar		158.381	145.022
Tilgang ved køb af kapitalandele		21.251	13.359
Afgang ved salg af kapitalandele		0	0
Kostpris 31. december		179.632	158.381
Nedskrivning 1. januar		8.852	0
Årets nedskrivninger		10.340	8.852
Tilbageførelse ved salg af kapitalandele		0	0
Nedskrivning 31. december		19.192	8.852
Regnskabsmæssig værdi 31. december		160.440	149.529

Dattervirksomheder	Hjemsted	Ejer andel 2017	Stemme- andel 2017
K/S Papirfabrikken <i>Selskabets aktivitet består i udlejning af en betydelig del af bydelen Papirfabrikken i Silkeborg.</i>	Silkeborg	100%	100%
Komplementarselskabet Papirfabrikken ApS <i>Selskabets aktivitet er at være komplementar for K/S Papirfabrikken samt andre formueaktiviteter.</i>	Silkeborg	100%	100%
Silkeborg IF A/S <i>Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed med kontraktfodbold, investering i salgsrettigheder tilknyttet professionelle sportsudøvere samt anden hermed beslægtet virksomhed.</i>	Silkeborg	100%	100%
Hotel Papirfabrikken A/S <i>Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed med hoteldrift og anden dermed beslægtet virksomhed.</i>	Silkeborg	100%	100%

MODERVIRKSOMHEDENS NOTER

Note 8 – Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, aktiver, vedrører andel af omkostninger, der kan henføres til efterfølgende regnskabsperiode.

Note 9 – Bankgæld

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Forfalder indenfor 1-5 år	187	249
Forfalder efter 5 år	0	0
	<u>187</u>	<u>249</u>

Note 10 – Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, passiver, vedrører andel af forudbetalte omkostninger der kan henføres til efterfølgende regnskabsperiode.

Note 11 – Eventualposter mv.

Leje- og leasingforpligtelser

Moderselskabet har ingen leje- og leasingforpligtelser (2016: huslejeforpligtelse på i alt 20 t.kr. svarende til 6 måneders leje).

Eventualaktiver

Det er fortsat ledelsens vurdering, at selskabets samlede skatteaktiv på 10.528 t.kr. (2016: 12.737 t.kr.) ikke, med tilstrækkelig stor sandsynlighed, kan forventes udnyttet inden for en kortere årrække. Selskabets skatteaktiv er derfor indregnet til 0 t.kr. (2016: 0 t.kr.). Denne vurdering er fortaget dels som følge af afhængigheden af sportslige resultater og dels som følge af selskabets historiske resultater.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst løsørejerpantebrev på 5.000 t.kr. med sikkerhed i driftsinventar og -materiel. Løsørejerpantebrevet ligger hos moderselskabet og er ikke stillet til sikkerhed.

Finansiering af moderselskabets automobiler er sikret ved långivers ejendomsret til aktiverne.

Moderselskabet har stillet en selvskyldnerkaution for dattervirksomheden K/S Papirfabrikken i relation til bank og realkreditfinansiering. Bank og realkreditfinansiering i K/S Papirfabrikken udgør 345.821 t.kr. pr. 31. december 2017 (31.12.2016: 319.190 t.kr.). Selvskyldnerkautionen er etableret på almindelig forretningsmæssige vilkår.

Moderselskabet har som kommanditist i K/S Papirfabrikken en resthæftelse på, ikke indbetalt stamkapital, på 75 mio.kr.

Moderselskabet har stillet en selvskyldnerkaution for dattervirksomheden Hotel Papirfabrikken A/S i relation til bankgæld. Bankgæld i Hotel Papirfabrikken A/S udgør 464 t.kr. pr. 31. december 2017. Selvskyldnerkautionen er etableret på almindelig forretningsmæssige vilkår.

Moderselskabet har afgivet støtteerklæring til dattervirksomheden Silkeborg IF A/S i perioden frem til den 30. juni 2019.

Moderselskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Moderselskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

MODERVIRKSOMHEDENS NOTER

Note 12 – Aktionærforhold

Moderselskabets kapitalandele er optaget til handel og officiel notering på Nasdaq Copenhagen A/S. Pr. den 31. december 2017 er der 9.901.598 kapitalandele svarende til en nominel værdi på 99.015.980 kr. i udestående selskabskapital.

Der er ingen kapitalandel med særlige rettigheder og hver kapitalandel gives ret til én stemme på generalforsamlingen.

Moderselskabets kapitalandele udstedes til ihændeher, men kan noteres på navn i moderselskabets ejerbog. Der gælder ingen indskrænkninger i kapitalandelenes omsættelighed.

Moderselskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af moderselskabs kapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi (opgjort på regnskabsafslæggelsestidspunktet):

Navn	% af kapital	% af stemmer
Silkeborg Fodbold Holding A/S (Silkeborg)	18,86	18,86
F. L. Hansen Holding ApS (Silkeborg)	10,13	10,13
E & KM Holding ApS (Silkeborg)	7,38	7,38
Olav W. Hansen A/S (Horsens)	5,35	5,35
Emilan ApS (Silkeborg)	5,13	5,13
JYSK Holding A/S (Aarhus)	5,07	5,07

Silkeborg Idrætsforening af 1917 besidder 25.491 stk. kapitalandele svarende til 0,26% af stemmerne og 0,26% af kapitalen. Silkeborg Idrætsforening af 1917, der har ret til at udpege 1 bestyrelsesmedlem, er moderklubben bag selskabet.

Note 13 – Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag herudover ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



Silkeborg IF Invest A/S

Ansvej 104 . DK-8600 Silkeborg
Tlf. 86 80 44 77 . Fax 86 80 46 47
sif@silkeborgif.com . www.silkeborgif.com