

Eik fasteignafélag hf.
Árshlutareikningur samstæðunnar
30. júní 2006

Eik fasteignafélag hf.

Sóltúni 26

105 Reykjavík

Kt. 590902-3730

Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra ...	3	Efnahagsreikningur	6
Áritun endurskoðenda	4	Sjóðstreymisyfirlit	7
Rekstrarreikningur	5	Skýringar	8

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Að áliti stjórnar og framkvæmdastjóra Eikar fasteignafélags hf. koma fram í árshlutareikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í lok tímabilsins, rekstrarárangri tímabilsins og fjárhagslegri þróun á tímabilinu.

Eik fasteignafélag hf. var stofnað 16. september 2002 í þeim tilgangi að kaupa og leigja fasteignir.

Hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu nam 200,2 millj. kr. Hlutfé félagsins nam í lok tímabilsins 706,6 millj. kr. og var það að 99,9% leyti í eigu Kaupþings banka hf.

Stjórn og framkvæmdastjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins þann 30. júní 2006 með undirritun sinni.

Reykjavík, 25. júlí 2006.

Í stjórn félagsins:

Jakob Bjarnason
Ingólfur Helgason
María Sólbergisdóttir

Framkvæmdastjóri:

Garðar Hannes Friðjónsson

Áritun endurskoðenda

Stjórn Eikar fasteignafélags hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi árshlutareikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2006. Árshlutareikningur samstæðunnar, sem veitir í ýmsum atriðum minni upplýsingar en ársreikningur, hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit og skýringar. Árshlutareikningurinn er lagður fram af stjórnendum félagsins og á ábyrgð þeirra í samræmi við ákvæði alþjóðlegs reikningsskilastaðals IAS 34 um árshlutareikninga. Ábyrgð okkar felst í þeirri niðurstöðu sem af könnun okkar leiðir.

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal, ISRM 2410, um könnun óháðs endurskoðanda félags á árshlutareikningum þess. Slík könnun felur í sér spurningar til starfsmanna félagsins og greiningu á hinum ýmsu liðum árshlutareikningsins. Hún felur því ekki að öllu leyti í sér sömu aðgerðir og endurskoðun sem byggist á alþjóðlegum endurskoðunarstöðlum og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem kæmu í ljós við endurskoðun. Endurskoðunarálit er því ekki látið í ljós.

Könnun okkar leiddi ekkert í ljós sem bendir til annars en að árshlutareikningurinn sé í öllum meginatriðum settur fram í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga.

Reykjavík, 25. júlí 2006.

KPMG Endurskoðun hf.

Sigurður Jónsson

Auður Þórisdóttir

Rekstrarreikningur

tímabilsins 1. janúar - 30. júní 2006

	Skýr.	1.1 - 30.6 2006	1.1 - 30.6 2005
Leigutekjur		562.641	413.421
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(94.937)	(78.060)
Hreinar leigutekjur		467.704	335.361
 Matsbreyting fjárfestingareigna	3	884.272	91.816
Hagnaður af sölu fjárfestingareigna		0	24.167
Hagnaður af sölu fasteigna til sölu		0	36.482
 Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(25.412)	(33.780)
Annar kostnaður		(21.167)	(2.704)
 Rekstrarhagnaður án fjármagnskostnaðar		1.305.397	451.342
Hreinn fjármagnskostnaður	1	(1.077.330)	(272.095)
Áhrif hlutdeildarfélaganna		13.162	11.524
 Hagnaður fyrir tekjuskatt		241.229	190.771
Tekjuskattur		(41.052)	(32.265)
 Hagnaður tímabilsins	5	200.177	158.506
 Hagnaðarhlutur:			
Hagnaður á hverja krónu hlutfjár	2	0,28	0,22

Efnahagsreikningur 30. júní 2006

	Skýr.	30.6.2006	31.12.2005
Eignir			
Fjárfestingareignir	3	12.779.491	10.134.099
Fasteignir í byggingu	4	1.436.726	1.769.202
Rekstrarfjármunir		46.391	46.668
Eignarhlutur í hlutdeildarfélagi		361.487	267.911
Fastafjármunir		14.624.095	12.217.880
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		107.349	26.391
Handbært fé		13.699	18.851
Veltufjármunir		121.048	45.242
Eignir samtals		14.745.143	12.263.122
Eigið fé			
Hlutfé		706.618	706.618
Lögbundinn varasjóður		70.662	70.662
Óráðstafað eigið fé		1.069.637	869.460
Eigið fé	5	1.846.917	1.646.740
Skuldir			
Víkjandi lán		406.320	358.916
Önnur vaxtaberandi lán		10.358.472	8.908.995
Tekjuskattsskuldbinding		386.362	345.310
Langtímaskuldir		11.151.154	9.613.221
Vaxtaberandi lán		1.342.487	793.488
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		404.585	209.673
Skammtímaskuldir		1.747.072	1.003.161
Skuldir samtals		12.898.226	10.616.382
Eigið fé og skuldir samtals		14.745.143	12.263.122

Sjóðstreymisyfirlit 30. júní 2006

	Skýr.	1.1 - 30.6 2006	1.1 - 30.6 2005
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður án fjármagnskostnaðar		1.305.397	451.342
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir		1.020	2.704
Matsbreyting fjárfestingareigna	3	(884.272)	(91.816)
Söluhagnaður		0	(60.649)
		422.144	301.582
Breyting á rekstartengdum eignum, hækkun		(80.958)	(22.235)
Breyting á rekstartengdum skuldum, hækkun (lækkun)		194.912	(52.092)
Handbært fé frá rekstri án vaxta		536.098	227.254
Innborgaðar vaxtatekjur		2.019	1.207
Greiddir vextir		(296.534)	(246.372)
Greiddir skattar		0	0
Handbært fé frá rekstri		241.583	(17.911)
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fasteignum		(1.428.644)	(1.394.505)
Fjárfesting í rekstrarfjármunum		(744)	0
Seldar fasteignir		0	414.478
Fjárfestingarhreyfingar		(1.429.388)	(980.027)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Tekin ný langtímalán		1.080.096	809.500
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána		(253.416)	(227.709)
Aðrar skammtímaskuldir, breyting		355.973	385.950
Fjármögnunarhreyfingar		1.182.653	967.741
Lækkun á handbæru fé		(5.152)	(30.197)
Handbært fé í upphafi		18.851	32.397
Handbært fé í lok tímabils		13.699	2.200

Skýringar

Helstu reikningsskilaaðferðir

Eik fasteignafélag hf. er hlutafélag með lögheimili að Sóltúni 26 í Reykjavík. Árshlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2006 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar, og hlutdeild samstæðunnar í hlutdeildarfélögum. Stjórn félagsins heimilaði birtingu árshlutareikningsins 25. júlí 2006.

a. *Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla*

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við IAS 34, um árshlutareikninga. Árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2005.

b. *Grundvöllur reikningsskilanna*

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2005. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef Kauphallar Íslands, www.icex.is

Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í þúsundum. Hann byggir á upphaflegu kostnaðarverði, að því undanskildu að fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði.

1. Hreinn fjármagnskostnaður

	2006	2005
	1.1 - 30.6	1.1 - 30.6
Vaxtatekjur	2.019	1.207
Vaxtagjöld	(264.259)	(180.348)
Verðbætur	(424.718)	(43.071)
Gengismunur	(390.373)	(49.883)
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur samtals	<u>(1.077.330)</u>	<u>(272.095)</u>

2. Hagnaðarhlutur

Hagnaðarhlutur er hlutfall hagnaðar og vegins meðaltals fjölda hluta á tímabilinu:	2006	2005
	1.1 - 30.6	1.1 - 30.6
Hreinn hagnaður	200.177	158.506
Vegið meðaltal fjölda hluta á tímabilinu	706.618	706.618
Hagnaðarhlutur	0,28	0,22

Skýringar, frh.:

3. Fjárfestingareignir	Fullbúnar eignir
Bókfært verð 1.1.2005	7.174.140
Fjárfesting á tímabilinu	2.495.602
Selt á tímabilinu	(164.911)
Matsbreyting	629.268
Bókfært verð 31.12.2005	<u>10.134.099</u>
Bókfært verð 1.1.2006	10.134.099
Fjárfesting á tímabilinu	1.221.213
Flutt af fasteignum í byggingu	539.907
Selt á tímabilinu	0
Matsbreyting	884.272
Bókfært verð 30.06.2006	<u>12.779.491</u>

Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði. Mat á gangvirði er byggt á gangvirði sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra upplýstra aðila. Við matið er tekið tillit til samanlagðra hreinna leigutekna af eignunum auk kostnaðar sem við á. Áætlaðar framtíðar leigutekjur taka að mestu leyti mið af þeim leigusamningum sem í gildi eru en félagið hefur fengið óháðan aðila til að meta áætlaðan viðhaldskostnað eignanna.

4. Fasteignir í byggingu	2006 1.1 - 30.6	2005 1.1 - 31.12
Bókfært verð í upphafi tímabils	1.769.202	183.468
Fjárfesting á tímabilinu	207.431	1.702.741
Eignfærður fjármagnskostnaður	0	28.961
Selt á tímabilinu		(145.968)
Flutt á fjárfestingareignir	(539.907)	0
Bókfært verð í lok tímabils	<u>1.436.726</u>	<u>1.769.202</u>

5. Eigið fé

Yfirlit um breytingar á eigin fé:	Hlutafé	Lögbundinn varasjóður	Þýðingarmunur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2005	706.618	33.248		290.137	1.030.003
Hagnaður ársins				616.737	616.737
Þýðingarmunur vegna erlends hlutdeildarf.			(24.163)		(24.163)
Áhættuvörn vegna erlends hlutdeildarf.			24.163		24.163
Lagt í lögbundinn varasjóð		37.414		(37.414)	
Eigið fé 31.12.2005	<u>706.618</u>	<u>70.662</u>	<u>0</u>	<u>869.460</u>	<u>1.646.740</u>
Eigið fé 1.1.2006	706.618	70.662		869.460	1.646.740
Hagnaður tímabilsins				200.177	200.177
Þýðingarmunur vegna erlends hlutdeildarf.			80.415		80.415
Áhættuvörn vegna erlends hlutdeildarf.			(80.415)		(80.415)
Eigið fé 30.06.2006	<u>706.618</u>	<u>70.662</u>	<u>0</u>	<u>1.069.637</u>	<u>1.846.917</u>

Skýringar, frh.:

6. Félög í samstæðunni

Stjórnun samstæðunnar

Eik fasteignafélag hf. er dótturfélag Kaupþings banka hf. sem á 99,9% eignarhlut í félaginu, en KB banka samstæðan á félagið 100%.

Eignarhlutir í dótturfélögum

	Eignarhlutur
Skeifan 8 ehf., Reykjavík	100,0%
Klapparstígur 27 ehf., Reykjavík	100,0%
Sætún 8 ehf., Reykjavík	100,0%