

Eik fasteignafélag hf.
Ársreikningur samstæðunnar
31. desember 2006

Eik fasteignafélag hf.
Sóltúni 26
105 Reykjavík

Kt. 590902-3730

Efnisyfirlit

	bls.		bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra ...	3	Eiginfjáryfirlit	7
Áritun óháðs endurskoðanda	4	Sjóðstreymisyfirlit	8
Rekstrarreikningur	5	Skýringar	9
Efnahagsreikningur	6		

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Að áliti stjórnar og framkvæmdastjóra Eikar fasteignafélags hf. koma fram í ársreikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu.

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

Hagnaður af rekstri félagsins á árinu nam 478,8 millj. kr. Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði 1.000,0 millj. kr. arður til hluthafa á árinu 2007. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

Hlutfé félagsins nam í árslok 706,6 millj. kr. og skiptist það á tvo hluthafa. Af þeim átti annar, Kaupþing banki hf., 99,9% hluta í félaginu, en Kaupþings samstæðan átti félagið 100%.

Stjórn og framkvæmdastjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2006 með undirritun sinni.

Reykjavík, 29. janúar 2007.

Í stjórn félagsins:

Jakob Bjarnason

Ingólfur Helgason

María Sólbergdóttir

Framkvæmdastjóri:

Garðar Hannes Friðjónsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafar Eikar fasteignafélags hf.

Inngangur

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Eikar fasteignafélags hf. fyrir árið 2006. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um breytingu á eigin fé, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Samkvæmt því ber þeim að skipuleggja, innleiða og viðhalda innra eftirliti sem varðar gerð og framsetningu ársreiknings, þannig að hann sé í meginatriðum án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Ábyrgð stjórnenda nær einnig til þess að beitt sé viðeigandi reikningsskilaaðferðum og mati miðað við aðstæður.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álitum sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fáiast um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits fyrirtækisins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á þeim reikningsskilaaðferðum og matsaðferðum sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2006, efnahag þess 31. desember 2006, breytingu á eigin fé og breytingu á handbæru fé á árinu 2006, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Reykjavík, 29. janúar 2007.

Auður Þórisdóttir

KPMG hf.

Rekstrarreikningur ársins 2006

	Skýr.	2006	2005
Leigutekjur		1.181.115	897.360
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	6	(195.307)	(138.164)
Hreinar leigutekjur		985.808	759.196
Matsbreyting fjárfestingareigna	11	860.098	629.268
Hagnaður af sölu fjárfestingareigna		93.555	24.167
Hagnaður af sölu fasteigna til sölu		0	42.686
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	7	(95.421)	(77.790)
Aðrar tekjur	5	29.131	0
Annar kostnaður	8	(51.719)	(54.571)
Rekstrarhagnaður án fjármagnskostnaðar		1.821.452	1.322.956
Hreinn fjármagnskostnaður:			
Fjármunatekjur		147.476	128.466
Fjármagnsgjöld		(1.412.844)	(717.324)
Hreinn fjármagnskostnaður	9	(1.265.368)	(588.858)
Áhrif hlutdeildarfélags	15	25.861	22.546
Hagnaður fyrir tekjuskatt		581.945	756.644
Tekjuskattur	10,22	(103.136)	(139.907)
Hagnaður ársins		478.809	616.737
Hagnaðarhlutur:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hverja krónu hlutafjár	19	0,68	0,87

Efnahagsreikningur 31. desember 2006

	Skýr.	31.12.2006	31.12.2005
Eignir			
Fjárfestingareignir	11	13.960.042	10.134.099
Fasteignir í byggingu	12	10.096	1.769.202
Rekstrarfjármunir	13	45.624	46.668
Eignarhluti í hlutdeildarfélagi	15	0	267.911
Fastafjármunir		<u>14.015.762</u>	<u>12.217.880</u>
Fasteignir til sölu		278.161	0
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	16	173.230	26.391
Handbært fé		133.090	18.851
Veltufjármunir		<u>584.481</u>	<u>45.242</u>
Eignir samtals		<u>14.600.243</u>	<u>12.263.122</u>
Eigið fé	18		
Hlutfé		706.618	706.618
Lögbundinn varasjóður		94.602	70.662
Óráðstafað eigið fé		1.324.329	869.460
Eigið fé		<u>2.125.549</u>	<u>1.646.740</u>
Skuldir			
Víkjandi lán	20	405.861	358.916
Önnur vaxtaberandi lán	21	10.890.037	8.908.995
Tekjuskattsskuldbinding	22	484.127	345.310
Langtímaskuldir		<u>11.780.025</u>	<u>9.613.221</u>
Vaxtaberandi lán	21	302.360	793.488
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	23	392.309	209.673
Skammtímaskuldir		<u>694.669</u>	<u>1.003.161</u>
Skuldir samtals		12.474.694	10.616.382
Eigið fé og skuldir samtals		<u>14.600.243</u>	<u>12.263.122</u>

Eiginfjáryfirlit 31. desember 2006

1. janúar til 31. desember 2005	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Þýðingar- munur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2005	706.618	33.248	0	290.137	1.030.003
Þýðingarmunur vegna erlends hlutdeildarfélags			(24.163)		(24.163)
Áhættuvörn vegna erlends hlutdeildarfélags			24.163		24.163
			<u>0</u>	<u>290.137</u>	<u>1.030.003</u>
Hagnaður ársins				<u>616.737</u>	<u>616.737</u>
Heildarhagnaður ársins			<u>0</u>	<u>906.874</u>	<u>1.646.740</u>
Lagt í lögbundinn varasjóð		37.414		(37.414)	0
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>
1. janúar til 31. desember 2006					
Eigið fé 1.1.2006	706.618	70.662	0	869.460	1.646.740
Þýðingarmunur vegna erlends hlutdeildarfélags			59.407		59.407
Áhættuvörn vegna erlends hlutdeildarfélags			(59.407)		(59.407)
			<u>0</u>	<u>869.460</u>	<u>1.646.740</u>
Hagnaður ársins				<u>478.809</u>	<u>478.809</u>
Heildarhagnaður ársins			<u>0</u>	<u>1.348.269</u>	<u>2.125.549</u>
Lagt í lögbundinn varasjóð		23.940		(23.940)	0
Eigið fé 31.12.2006	<u>706.618</u>	<u>94.602</u>	<u>0</u>	<u>1.324.329</u>	<u>2.125.549</u>

Sjóðstreymisyfirlit 2006

	Skýr.	2006	2005
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður án fjármagnskostnaðar		1.821.452	1.322.956
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir		2.053	
Matsbreyting fjárfestingareigna	11	(860.098)	(629.268)
Söluhagnaður		(116.666)	(66.853)
		<u>846.741</u>	<u>626.835</u>
Breyting á rekstartengdum eignum		(7.422)	5.511
Breyting á rekstartengdum skuldum		(131.241)	103.103
Handbært fé frá rekstri án vaxta		708.078	735.449
Innborgaðar vaxtatekjur		21.579	12.518
Greiddir vextir		(611.885)	(485.194)
Greiddir skattar		0	(9.819)
Handbært fé (til) frá rekstri		<u>117.772</u>	<u>252.954</u>
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fasteignum		(2.756.526)	(4.270.511)
Seldar fasteignir		193.450	424.158
Fjárfesting í hlutdeildarfélagi		0	(4.689)
Seldur eignarhluti í hlutdeildarfélagi		478.956	0
Aðrar skammtímaskuldir, lækkun		(138.708)	0
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(2.222.828)</u>	<u>(3.851.042)</u>
Fjármögnunarhreyfingar:			
Tekin ný langtímalán		2.998.553	5.299.917
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána		(522.017)	(1.170.158)
Aðrar skammtímaskuldir, lækkun		(228.168)	(545.217)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>2.248.368</u>	<u>3.584.542</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		143.312	(13.546)
Handbært fé í ársbyrjun		18.851	32.397
Hækkun vegna kaupa á dótturfélagi		14	0
Lækkun vegna sölu á dótturfélagi		(29.087)	0
Handbært fé í árslok		<u>133.090</u>	<u>18.851</u>

Efnisyfirlit skýringa

	bls.		bls.
1. Almennar upplýsingar	10	15. Eignarhluti í hlutdeildarfélagi	17
2. Grundvöllur reikningsskilanna	10	16. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	18
3. Helstu reikningsskilaaðferðir	10	17. Handbært fé	18
4. Eignir til sölu	14	18. Eigið fé	18
5. Aðrar tekjur	15	19. Hagnaðarhlutur	19
6. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	15	20. Víkjandi lán	19
7. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	15	21. Önnur vaxtaberandi lán	19
8. Annar kostnaður	15	22. Tekjuskattsskuldbinding	21
9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	16	23. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	21
10. Tekjuskattur	16	24. Áhættustjórnun	21
11. Fjárfestingareignir	16	25. Tengdir aðilar	22
12. Fasteignir í byggingu	16	26. Félög í samstæðunni	23
13. Rekstrarfjármunir	17	27. Mat stjórnenda og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða	23
14. Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar	17		

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf. "félagið" er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Sóltúni 26 í Reykjavík. Ársreikningur samstæðunnar fyrir árið 2006 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar, og hlutdeild samstæðunnar í hlutdeildarfélögum.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórn félagsins hefur heimilað birtingu ársreikningsins þann 30. janúar 2007.

b. Grundvöllur matsaðferða

Ársreikningur félagsins er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingareignir og eignir til sölu eru færðar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í viðeigandi skýringum.

c. Starfrækslu- og framsetningargjaldmiðill

Ársreikningur félagsins er birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill þess. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna.

d. Mat og ákvarðanir

Gerð ársreikninga í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og dragi ályktanir sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna og skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati.

Mat og ályktanir því til grundvallar eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem áhrif breytinganna vara.

Upplýsingar um mat stjórnenda og ályktanir við beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla sem hafa veruleg áhrif á ársreikninginn er að finna í skýringu 27.

3. Helstu reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningi félagsins.

a. Grundvöllur samstæðu

i) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar félagið hefur veruleg áhrif, bein eða óbein, til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu dótturfélags í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Við mat á yfirráðum er tekið tillit til hugsanlegs atkvæðisréttar sem er nýtanlegur eða breytanlegur. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í reikningsskilum félagsins frá því að yfirráð hefjast og þar til þeim lýkur.

Skýringar, frh.:

ii) *Hlutdeildarfélag*

Hlutdeildarfélag eru þau félag þar sem félagið hefur veruleg áhrif á fjárhags- og rekstrarstefnu, en hefur ekki yfirráð. Ársreikningurinn inniheldur hlutdeild samstæðunnar í hagnaði eða tapi hlutdeildarfélaga, frá upphafi áhrifa til loka þeirra. Verði hlutdeild samstæðunnar í tapi meiri en bókfært verð hlutdeildarfélags er bókfærða verðið fært í núll og færslu frekara taps er hætt nema samstæðan hafi gengist í ábyrgðir fyrir hlutdeildarfélagið eða fjármagnað það.

iii) *Viðskipti felld út úr samstæðu*

Stöður milli samstæðufélaga, viðskipti og óinnleystur hagnaður sem myndast hefur af viðskiptum milli félaganna, eru felldar út í samstæðureikningnum. Óinnleystur hagnaður sem myndast í viðskiptum við hlutdeildarfélag er felldur út í samræmi við eignarhlut samstæðunnar í hlutdeildarfélaginu. Óinnleyst tap er felld út með sama hætti og óinnleystur hagnaður, en aðeins að því marki að ekkert bendi til virðisrýrnunar eignarinnar.

b. *Erlendir gjaldmiðlar*

i) *Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum*

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi í árslok. Gengismunur sem myndast er færður í rekstrarreikning.

ii) *Áhættuvarnir vegna hreinnar fjárfestingar í erlendra starfsemi*

Þegar skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru notaðar til að verjast gengisáhættu vegna fjárfestinga í erlendra starfsemi er gengismunur af skuldum færður beint á eigið fé að því marki sem um virka áhættuvörn er að ræða. Gengismunur af óvirkum hluta áhættuvarnarinnar er færður í rekstrarreikning. Við sölu erlendra starfsemi er uppsafnaður gengismunur af áhættuvörnum, sem færður hefur verið meðal eigin fjár, færður í rekstrarreikning til hækkunar eða lækkunar á söluhagnaði.

c. *Fjármálagerningar*

(i) *Fjármálagerningar aðrir en afleiður*

Til fjármálagerninga sem ekki eru afleiðusamningar, teljast fjárfestingar í hlutabréfum og skuldabréfum, viðskiptakröfur og aðrar kröfur, handbært fé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Fjármálagerningar sem ekki teljast afleiðusamningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Fjármálagerningar eru færðir ef samstæðan gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum viðkomandi fjármálagernings. Fjáreignir eru felldar út ef samningsbundinn réttur samstæðunnar að sjóðstreymi vegna fjáreignanna rennur út eða þegar samstæðan yfirfærir fjáreignirnar til annars aðila án þess að halda eftir yfirráðum eða áhættu og ávinningi sem í eignarhaldi þeirra felst. Bókhaldsskráning vegna hefðbundinna kaupa og sölu á fjáreignum er gerð á viðskiptadegi, þ.e. á þeim degi sem samstæðan skuldbindur sig til að kaupa eða selja eignina. Fjárskuldbindingar eru felldar út úr ársreikningi ef þær skuldbindingar sem skilgreindar eru í samningi falla úr gildi, er vísað frá eða ógiltar.

Til handbærs fjár teljast sjóður og óbundnar innstæður.

Vaxtaberandi lán eru upphaflega færð á gangvirði að frádragnum tilheyrandi kostnaði vegna þeirra. Eftir upphaflega færslu eru vaxtaberandi lán færð upp miðað við virka vexti. Verðtryggð útlán eru færð miðað við vísitölur sem tóku gildi í byrjun janúar 2007 og gengistryggð lán eru færð miðað við gengi viðkomandi gjaldmiðla í árslok. Næsta árs afborganir af vaxtaberandi lánum eru færðar meðal skammtímaskulda í efnahagsreikningi.

Í skýringu 3 (i) er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðum vegna fjármunatekna og fjármagnsgjalda.

Skýringar, frh.:

ii) *Hlutafé*

Kaup á eigin hlutum

Þegar hlutir sem flokkaðir eru sem eigið fé eru keyptir er fjárhæð kaupverðsins, að meðtöldum beinum kostnaði, færð sem breyting á eigin fé. Kaup á eigin bréfum eru færð sem eigin hlutir og þeir færðir til lækkunar á eigin fé.

d. *Fjárfestingareignir*

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land eða húseign) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði. 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. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti.

Breytingar á gangverði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

Þegar rekstrarfjármunur verður fjárfestingareign vegna breytingar á nýtingu hans er mismunur sem verður á yfirfærsludegi á bókfærðu verði og gangvirði fjármunarins færður beint á eigið fé ef um hagnað er að ræða. Við sölu fjárfestingareignar er þessi hagnaður færður á óráðstafað eigið fé. Tap sem myndast á þennan hátt er fært strax í rekstrarreikning.

Ef fjárfestingareign er nýtt af eiganda er hún flokkuð sem rekstrarfjármunur og gangvirði hennar á endurflokkunardegi verður kostnaðarverð hennar í reikningsskilum. Þegar samstæðan byrjar að endurhanna fyrirbyggjandi fjárfestingareign til áframhaldandi notkunar sem fjárfestingareign stendur eignin áfram sem fjárfestingareign og er metin á gangvirði en er ekki endurskilgreind sem rekstrarfjármunur meðan á endurhönnuninni stendur.

e. *Fasteignir í byggingu*

Fasteignir sem verið er að byggja eða breyta til framtíðarnotkunar sem fjárfestingareignir eru færðar til eignar á verði sem svarar til efnis, beins launakostnaðar og hlutdeildar í óbeinum kostnaði. Fjármagnskostnaður sem fellur til vegna framkvæmda á byggingartíma er eignfærður.

f. *Rekstrarfjármunir*

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum.

Kostnaður sem fellur til vegna fjárfestingar í rekstrarfjármunum er eignfærður þegar sá kostnaður fellur til, ef líklegt er að framtíðarhagnaður sem felst í eigninni muni renna til félagsins og ef hægt er að meta kostnaðinn á áreiðanlegan hátt. Allur annar kostnaður er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað.

Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra rekstrarfjármuna. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Fasteignir til eigin nota	50 ár
Aðrir rekstrarfjármunir	5 - 20 ár

Niðurlagsverð er endurmetið árlega nema þegar um óverulega fjárhæð er að ræða.

g. *Virðisrýrnun*

Bókfært verð annarra eigna samstæðunnar en peningalegra eigna er yfirfarið á hverjum uppgjörsdegi til að meta hvort vísbending sé um virðisrýrnun. Ef eitthvað bendir til þess er endurheimtanleg fjárhæð eignarinnar áætluð.

Virðisrýrnun er færð hvenær sem bókfært verð eignar eða sjóðskapandi hluta hennar er umfram endurheimtanlega fjárhæð hennar. Virðisrýrnun vegna viðskiptakrafna var færð á árinu og var hún færð til gjalda í rekstrarreikning.

Endurheimtanleg fjárhæð eigna er söluverð þeirra eða nýtingarvirði, hvort sem hærra reynist. Nýtingarvirði er metið út frá væntu framtíðarfjárflæði sem er núvirt með vöxtum sem endurspeglar markaðsvexti og þá áhættu sem fylgir einstökum eignum.

Virðisrýrnun eigna er bakfærð ef breyting hefur átt sér stað á mati sem notað var við útreikning á endurheimtanlegri fjárhæð.

Virðisrýrnun er einungis bakfærð að því marki sem nemur áður færðri virðisrýrnun að teknu tilliti til afskrifta.

h. *Eignir til sölu*

Eignir sem hætt hefur verið að nota í rekstri og ákveðið hefur verið að selja eru flokkaðar sem eignir til sölu. Eignirnar eru metnar í samræmi við matsaðferðir samstæðunnar.

i. *Tekjur*

Leigutekjur af fasteignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga yfir leigutímann.

j. *Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld*

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af fjáreignum, söluhagnaði af seldri hlutabréfaeign og gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum. Vaxtatekjur og gengishagnaður eru færð í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtagjöldum og verðbótum af lántökum, gengistapi af erlendum gjaldmiðlum og öðrum fjármagnskostnaði. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

k. *Tekjuskattur*

Tekjuskattur á afkomu ársins er frestaður tekjuskattur. Tekjuskattur vegna afkomu félagsins er færður í rekstrarreikning nema þegar hann varðar liði sem eru færðir beint á eigið fé en í þeim tilvikum er tekjuskatturinn færður á eigið fé.

Frestaður tekjuskattur er færður vegna tímabundinna mismuna á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og samkvæmt skattverði þeirra hins vegar. Ekki er reiknaður tekjuskattur vegna tímabundins mismunar sem tengist fjárfestingu í dótturfélögum svo framarlega sem talið er að móðurfélagið geti stjórnað því hvenær tímabundni mismunurinn snúist við og að jafnframt sé talið líklegt að hann snúist ekki við í fyrirsjáanlegri framtíð.

Skýringar, frh.:

1. *Hagnaður á hlut*

Í ársreikningnum er sýndur grunnhagnaður á hlut sem og þynntur hagnaður á hlut. Grunnhagnaður á hlut er miðaður við hagnað, sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu og vegins meðaltals hlutafjár á árinu og sýnir hver hagnaðurinn er á hverja krónu hlutafjár. Þynntur hagnaður á hlut er hinn sami og grunnhagnaður á hlut, þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir til starfsmanna eða annarra og félagið hefur ekki tekið lán sem eru breytanleg í hlutafé.

m. *Starfsþáttayfirlit*

Starfsþáttur er aðgreinanlegur hluti samstæðunnar, sem fæst við að bjóða skylda vörur eða þjónustu (rekstrarstarfsþáttur) eða fæst við að bjóða skyldar vörur eða þjónustu innan ákveðins efnahagslegs umhverfis (landsvæðisstarfsþáttur) og er háður áhættu og ávinningi sem er ólík áhættu og ávinningi af öðrum starfsþáttum. Starfsþáttayfirlit er ekki birt þar sem stjórnendur félagsins líta á starfsemina sem einn starfsþátt í einu efnahagslegu umhverfi.

n. *Nýir reikningsskilastaðlar sem hafa ekki verið innleiddir og túlkanir á þeim*

Eftirfarandi eru nýir staðlar, breytingar á stöðlunum og túlkanir á þeim sem hafa ekki enn tekið gildi og hafa þar af leiðandi ekki áhrif á gerð þessa ársreiknings.

IFRS 7 Fjármálagerningar: Skýringar og breytingar á IAS 1 Framsetning reikningsskila: Eiginfjár-skýringar: krafist er ítarlegri upplýsinga um mikilvægi fjármálagerninga fyrir rekstrarniðurstöðu og fjárhagsstöðu félags og tölulegra skýringa á eðli og umfangi áhættu tengdri fjármálagerningum. IFRS 7 og breytingar á IAS 1 taka gildi frá og með 1. janúar 2007 og munu hafa þau áhrif að ítarlegri skýringa varðandi fjármálagerninga og eigið fé verða settar fram í reikningsskilum félagsins fyrir árið 2007.

IFRIC 7 Beiting endurmatsaðferðar samkvæmt IAS 29 Reikningsskil í hagkerfum þar sem óðaverðbólga ríkir tekur til beitingar IAS 29 þegar óðaverðbólga ríkir í hagkerfi í fyrsta sinn, einkum hvað varðar færslu á frestuðum tekjuskatti. IFRIC 7 tekur gildi frá og með 1. janúar 2007 en mun ekki hafa áhrif á reikningsskil félagsins.

IFRIC 8 Gildissvið IFRS Eignarhlutatengdar greiðslur tekur til reikningsskilaaðferða eignarhlutatengdra greiðslna þegar ekki er unnt að sérgreina endurgjald fyrir sumar eða allar þær vörur eða þjónustu sem um er að ræða. IFRIC 8 tekur gildi frá og með 1. janúar 2007 en mun ekki hafa áhrif á reikningsskil félagsins.

IFRIC 9 Endurmat innbyggðra afleiða krefst þess að endurmat á því hvort innbyggð afleiða skuli vera aðskilin frá undirliggjandi samningi skuli aðeins framkvæmt þegar breytingar eru gerðar á samningnum. IFRIC tekur gildi frá og með 1. janúar 2007 og mun ekki hafa áhrif á reikningsskil félagsins.

IFRIC 10 Árshlutareikningar og virðisrýrnun bannar bakfærslu virðisrýrnunar sem var færð á fyrra tímabili hvað varðar viðskiptavild, fjárfestingu í eiginfjárgerningum eða fjáreign sem færð er við kostnaðarverði. IFRIC tekur gildi frá og með 1. janúar 2007 en mun ekki hafa áhrif á reikningsskil félagsins.

4. *Eignir til sölu*

Stjórn félagsins hefur ákveðið að selja fasteignina að Seljavegi 2. Fasteignin er metin við gangvirði, sjá skýringu 3 (h).

	Skýr.	2006	2005
Fasteignir	11	278.161	0
Eignir til sölu samtals		278.161	0

Skýringar, frh.:

	2006	2005
5. Aðrar tekjur		
Söluhagnaður seldra fasteigna í byggingu	23.111	0
Aðrar tekjur	6.020	0
Aðrar tekjur samtals	29.131	0
6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		
Fasteignagjöld	159.197	110.530
Tryggingar	11.441	7.778
Viðhald og annar kostnaður	24.669	19.856
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	195.307	138.164
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig milli eigna í útleigu og eigna sem ekki mynduðu leigutekjur á tímabilinu:		
Eignir í útleigu	178.402	133.314
Eignir sem ekki mynduðu leigutekjur á tímabilinu	16.905	4.850
	195.307	138.164
7. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		
Laun og launatengd gjöld	81.752	60.802
Annað	13.669	16.988
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður samtals	95.421	77.790
Laun og launatengd gjöld greinast þannig:		
Laun	65.804	50.839
Launatengd gjöld	5.602	3.676
Mótframlag í lífeyrissjóð	7.452	5.008
Annar starfsmannakostnaður	2.894	1.279
Annar kostnaður samtals	81.752	60.802
Stöðugildi í árslok	8	6
8. Annar kostnaður		
Rekstarkostnaður fasteigna annarra en fjárfestingareigna	19.782	16.810
Aðkeypt þjónusta og sérfræðiaðstoð	11.051	23.207
Niðurfærsla viðskiptakrafna	10.457	6.285
Annað	10.429	8.269
Annar kostnaður samtals	51.719	54.571
Þóknanir til endurskoðenda greinist þannig:		
Endurskoðun ársreiknings	3.258	2.617
Könnun árshlutareikninga	722	0
Önnur þjónusta	682	726
	4.662	3.343

Skýringar, frh.:

9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	2006	2005
Vaxtatekjur	21.697	12.518
Söluhagnaður seldrar hlutabréfaeignar	125.779	0
Gengismunur	0	115.948
	<u>147.476</u>	<u>128.466</u>
Vaxtagjöld	(600.520)	(503.421)
Gengismunur	(291.110)	0
Verðbætur	(521.214)	(213.903)
	<u>(1.412.844)</u>	<u>(717.324)</u>
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur samtals	<u>(1.265.368)</u>	<u>(588.858)</u>

10. Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur

Gjaldfærsla vegna tímamismunar	266.557	169.234
Tekjufærsla vegna yfirferanlegs skattalegs taps	(163.421)	(29.327)
	<u>103.136</u>	<u>139.907</u>

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

	2006	2005
Hagnaður fyrir skatta	<u>581.945</u>	<u>756.644</u>
Tekjuskattur fyrirtækja skv. gildandi skatthlutfalli	18,0% 104.750	18,0% 136.196
Áhrif vegna sölu dótturfélags	-0,7% (4.160)	0,0% 0
Áhrif vegna mismunar á stofni í ársbyrjun	0,4% 2.546	0,5% 3.711
Virkur tekjuskattur	<u>17,7% 103.136</u>	<u>18,5% 139.907</u>

11. Fjárfestingareignir

	2006	2005
Bókfært verð í ársbyrjun	10.134.099	7.174.140
Fjárfesting á árinu	1.926.705	2.495.602
Selt á árinu	(99.370)	(164.911)
Aukning vegna kaupa á dótturfélagi	227.208	0
Matsbreyting	860.098	629.268
Flutt á fasteignir til sölu	(278.161)	0
Flutt af fasteignum í byggingu	1.189.463	0
Bókfært verð í árslok	<u>13.960.042</u>	<u>10.134.099</u>

12. Fasteignir í byggingu

Bókfært verð í ársbyrjun	1.769.202	183.468
Fjárfesting á árinu	623.223	1.702.741
Eignfærður fjármagnskostnaður	111.748	28.961
Selt á árinu	(1.304.614)	(145.968)
Flutt á fjárfestingareignir	(1.189.463)	0
Bókfært verð í árslok	<u>10.096</u>	<u>1.769.202</u>

Samstæðan eignfærði fjármagnskostnað af láni sem var tekið vegna fjárfestingar. Vegið ársmeðaltal fjármagnskostnaðarins nam 11,9% af lántökunni.

Skýringar, frh.:

13. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:	Fasteignir til eigin nota	Bifreið og skrifstofu- tæki	Samtals
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2005	0	5.777	5.777
Viðbætur á árinu	42.327	379	42.706
Heildarverð 31.12.2005	42.327	6.156	48.483
Heildarverð 1.1.2006	42.327	6.156	48.483
Viðbætur á árinu	1.009	0	1.009
Heildarverð 31.12.2006	43.336	6.156	49.492
Afskriftir og virðisrýrnun			
Afskrifað áður	0	0	0
Afskriftir ársins	644	1.171	1.815
Afskrifað alls 31.12.2005	644	1.171	1.815
Afskrifað áður	644	1.171	1.815
Afskriftir ársins	863	1.190	2.053
Afskrifað alls 31.12.2006	1.507	2.361	3.868
Bókfært verð			
1.1.2005	0	5.777	5.777
31.12.2005	41.683	4.985	46.668
31.12.2006	41.829	3.795	45.624

14. Veðsetningar og ábyrgðaskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar, hvort sem þær eru flokkaðar sem fjárfestingareignir, fasteignir í byggingu eða til eigin nota, hvíla þinglýst veð að eftirstöðvum 9.630,2 millj. kr. í árslok (7.743,2 millj. kr. í árslok 2005).

15. Eignarhluti í hlutdeildarfélagi

Hlutdeild samstæðunnar í afkomu færeyska félagsins P/f Fastogn á árinu 2006 nam 25,9 millj. kr. (22,5 millj. kr. á árinu 2005). Samstæðan er ekki í ábyrgð vegna skuldbindinga félagsins og á engar kröfur á félagið. Í lok desember seldi félagið eignarhluta sinn í félaginu fyrir 479,0 millj. kr.

Samandregnar fjárhagsupplýsingar hlutdeildarfélagsins í millj. kr. - 100%:

	Eignarhluti	Eignir	Skuldir	Eigið fé	Tekjur	Hagnaður
Árið 2006	0,0%	-	-	-	198	55
Árið 2005	47,8%	2.187	1.648	539	172	47

Skýringar, frh.:

16. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig í árslok:	2006	2005
Viðskiptakröfur	28.590	22.358
Fyrirframreiddur kostnaður	4.160	3.318
Annað	140.480	715
	<u>173.230</u>	<u>26.391</u>
Virðisrýrnun viðskiptakrafna greinist þannig í árslok:		
Afskriftareikningur í ársbyrjun	8.084	5.200
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	(10.264)	(3.401)
Gjaldfærð virðisrýrnun á árinu	10.457	6.285
Afskriftareikningur í árslok	<u>8.277</u>	<u>8.084</u>

17. Handbært fé

Handbært fé samanstendur einungis af gjaldkræfum kröfum á lánastofnanir.

18. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 706,6 millj. kr. í árslok og er það óbreytt frá árinu áður. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta í félaginu.

Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum hlutfjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutfjárins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutfjárins er heimilt að nota upphæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutféð eða, sé fyrir mæla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutfélög gætt, til annarra þarfa.

Þýðingarmunur

Á þýðingarmun er færður allur gengismunur sem verður til vegna þýðingar reikningsskila erlendra starfsemi sem er aðskiljanlegur hluti af rekstri félagsins og einnig gengismunur vegna skulda sem verja gengisáhættu félagsins af fjárfestingunni.

Arður

Stjórn félagsins lagði til að ekki yrði greiddur arður á árinu 2006 vegna rekstrarársins 2005.

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður að fjárhæð 1.000,0 millj. kr. á árinu 2007 vegna ársins 2006. Tillaga um greiðslu arðs þarf samþykki aðalfundar.

Skýringar, frh.:

19. Hagnaðarhlutur

Grunnhagnaður á hluta er miðaður við hagnað, sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu og vegins meðaltals hlutafjár á árinu og sýnir hver hagnaðurinn er á hverja krónu hlutafjár. Þynntur hagnaður á hluta er hinn sami og grunnhagnaður á hluta, þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir til starfsmanna eða annarra og félagið hefur ekki tekið lán sem eru breytanleg í hlutafé.

Hagnaðarhlutur er hlutfall hagnaðar og vegins meðaltals fjölda hluta á árinu:	2006	2005
Hreinn hagnaður.....	478.809	616.737
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu.....	706.618	706.618
Hagnaðarhlutur.....	0,68	0,87

20. Víkjandi lán

Félagið hefur gefið út skuldabréf með víkjandi rétti. Bréfin víkja fyrir öðrum skuldum félagsins.

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma víkjandi lána

	Virkir vextir	Loka- gjaldhagi	Bókfært verð	Bókfært verð
Víkjandi lán í ISK	8,00%	2026	264.039	247.526
Víkjandi lán í DKK	4,20%	2008	141.822	111.390
Víkjandi lán samtals			<u>405.861</u>	<u>358.916</u>

21. Önnur vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um sammingsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðunnar. Vísað er í skýringu 24 vegna upplýsinga um gengis- og vaxtaáhættu samstæðunnar.

Langtímaskuldir	2006	2005
Tryggð bankalán	8.841.411	7.041.066
Verðtryggð skuldabréfaútgáfa	1.425.875	1.333.210
Skuldir vegna fjármögnunarleigu	622.751	534.719
	<u>10.890.037</u>	<u>8.908.995</u>

Skammtímaskuldir

Næsta árs afborgun tryggðra lána	281.809	330.766
Næsta árs afborgun fjármögnunarleigu	20.551	21.554
Skammtímabankalán	0	441.168
	<u>302.360</u>	<u>793.488</u>

Skýringar, frh.:

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma annarra vaxtaberandi lána

	Virkir vextir	Loka- gjaldhagi	Bókfært verð 2006	Bókfært verð 2005
Tryggð lán í ISK	5,91%	2026	7.227.108	6.474.657
Tryggð lán í EUR	5,15%	2026	690.824	334.625
Tryggð lán í CHF	3,44%	2026	340.536	79.545
Tryggð lán í JPY	1,97%	2026	232.523	89.697
Tryggð lán í USD	6,85%	2026	467.699	281.998
Tryggð lán í CAD	6,19%	2026	22.928	0
Tryggð lán í DKK	6,20%	2008	141.602	111.310
Fjármögnunarleiga í CHF	3,47%	2025	63.282	139.068
Fjármögnunarleiga í EUR	5,17%	2025	296.590	139.068
Fjármögnunarleiga í JPY	2,10%	2025	53.924	139.068
Fjármögnunarleiga í USD	6,83%	2025	229.506	139.068
Skuldabréfaútgáfa í ISK	5,50%	2010	1.425.875	1.333.210
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun			11.192.397	9.261.315
Næsta árs afborgun			(302.360)	(352.320)
Samtals			10.890.037	8.908.995

Bókfært verð víkjandi og annarra vaxtaberandi lána samstæðunnar í árslok 2006 nam 11.598,3 millj. kr. Gangvirði þeirra var 11.865,1 millj. kr. á sama tíma.

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:	2006	2005
Afborgun 2006	-	352.320
Afborgun 2007	302.360	254.069
Afborgun 2008	602.964	267.946
Afborgun 2009	337.727	282.602
Afborgun 2010	1.782.855	-
Afborganir síðar	8.166.491	8.104.378
Samtals	11.192.397	9.261.315

Fjármögnunarleiga

Greiðslur fjármögnunarleiguskulda greinast þannig :

	Lágmarks- leigu- greiðslur	Vextir	Höfuðstóll	Lágmarks- leigu- greiðslur	Vextir	Höfuðstóll
Innan við ár	54.411	33.860	20.551	43.413	21.859	21.554
Milli eins árs og fimm ára	217.646	124.012	93.634	173.610	78.293	95.317
Lengra en fimm ár	752.694	223.578	529.116	664.374	224.972	439.402
	1.024.751	381.450	643.301	881.397	325.124	556.273

Skýringar, frh.:

22. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:	2006	2005
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	345.310	205.403
Hækkun vegna kaupa á dótturfélagi	30.608	0
Hækkun vegna sölu á dótturfélagi	5.073	0
Reiknaður tekjuskattur	103.136	139.907
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	<u>484.127</u>	<u>345.310</u>

Tekjuskattsskuldbinding skiptist á eftirfarandi liði í efnahagsreikningi:

Fjárfestingareignir	639.329	365.706
Eignarhluti í hlutdeildarfélagi	39.083	(558)
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(194.284)	(19.838)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	<u>484.127</u>	<u>345.310</u>

Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2007 vegna skattalegs taprekstrar á árinu 2006. Ekki kom heldur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2006 vegna ársins 2005. Yfirfæranlegt skattalegt tap sem ekki nýtist á móti hagnaði innan 10 ára frá því það myndast fellur niður. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok er nýtanlegt sem hér segir:

Tap ársins 2002, nýtanlegt til ársloka 2012	2.682	2.682
Tap ársins 2005, nýtanlegt til ársloka 2015	264.710	264.710
Tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016	811.966	-
	<u>1.079.358</u>	<u>267.392</u>

23. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:

Viðskiptaskuldir	71.214	55.636
Ógreiddur launatengdur kostnaður	27.374	4.194
Annar ógreiddur kostnaður	293.721	149.843
	<u>392.309</u>	<u>209.673</u>

24. Áhættustjórnun

Áhætta vegna vaxta og gjaldmiðla tengist reglulegri starfsemi samstæðunnar.

Vaxtaáhætta

Vextir félagsins af lánum í erlendum myntum eru fljótandi og eru leigutekjur samninga í erlendum myntum endurreiknaðar mánaðarlega og er þá tekið mið af breytingum á vöxtunum. Vextir af lánum í íslenskum krónum eru fastir að meðaltali í 3,5 ár.

Gjaldmiðlaáhætta

Gjaldmiðlaáhætta félagsins verður til vegna leigutekna og lántöku sem eru í öðrum gjaldmiðlum en krónum. Heildareignir félagsins sem eru háðar gengisáhættu námu í árslok 2.521,5 millj. kr. (1.808,0 millj. kr. í árslok 2005) en heildarskuldir 2.681,8 millj. kr. (1.565,0 millj. kr. í árslok 2006). Hluti fjárfestingareigna félagsins er fjármagnaður með erlendum lánum. Félagið ver sig gegn gjaldmiðlaáhættunni með því að endurreikna mánaðarlega leigutekjur þessara fasteigna með tilliti til gengisbreytinga undirliggjandi gjaldmiðla.

Skýringar, frh.:

Áhættuvarnir vegna fjárfestingar í erlendu hlutdeildarfélagi

Félagið tók bankalán í dönskum krónum til að takmarka áhættu vegna fjárfestingar félagsins í hlutdeildarfélaginu P/f Fastogn í Færejum. Eignarhlutinn var seldur á árinu.

25. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Móðurfélag samstæðunnar (skýring 26), dótturfélög (skýring 26), systurfélög, hlutdeildarfélag (skýring 15), stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar.

Tengdir aðilar með yfirráð

Kaupþing banki hf., Borgartúni 19, 105 Reykjavík, er eigandi að 99,9% hlutafjár í Eik fasteignafélagi hf. Viðskipti eru sýnd í neðangreindri töflu:

Tengdir aðilar með veruleg áhrif

Samstæðan átti ekki í viðskiptum við stjórnarmenn, framkvæmdastjóra eða félög sem þessir aðilar eru tengdir.

Viðskipti við stjórnendur

Laun framkvæmdastjóra félagsins námu á árinu 26,2 millj. kr. (24,1 millj. kr. á árinu 2005) og laun til stjórnar námu samtals 2,4 millj. kr., námu laun til stjórnarformanns 1,2 millj. kr. og laun til tveggja stjórnarmanna sömu fjárhæð, stjórnarlaun voru óbreytt á milli ára.

Viðskipti við tengda aðila

<i>Eignir og skuldir við tengd félög greinast þannig í árslok:</i>	2006	2005
Bankainnstæður hjá móðurfélagi	133.058	17.319
Aðrar kröfur á móðurfélag	274	6.960
Vaxtaberandi lán hjá móðurfélagi	(8.863.775)	(7.453.659)

Viðskipti við tengd félög á árinu greinast þannig:

Tekjur:

Leigutekjur frá móðurfélagi	84.404	70.171
Leigutekjur frá systurfélagi	10.916	10.256

Gjöld:

Gjaldfærðir vextir vegna skulda við móðurfélag	(923.770)	(524.548)
--	------------	------------

26. Félög í samstæðunni

Stjórnun samstæðunnar

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

Eignarhlutar í dótturfélögum

	Eignarhluti	
	2006	2005
Skeifan 8 ehf., Reykjavík	100,0%	100,0%
Klapparstígur 27 ehf., Reykjavík	100,0%	100,0%
Suðurlandsbraut 20 ehf., Reykjavík	100,0%	-
Sætún 8 ehf., Reykjavík	-	100,0%

27. Mat stjórnenda og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

Félagið framkvæmir mat og beitir ályktunum sem hafa áhrif á fjárhæðir eigna og skulda. Þetta mat og ályktanir eru stöðugt endurmetnar og byggja á reynslu og öðrum staðreyndum, þar með talið væntingum til atburða í framtíðinni, sem taldar eru raunhæfar við núverandi kringumstæður.

Samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastaðli nr. 40 sem fjallar um fjárfestingareignir er gangvirði skilgreint sem áætlað verð í viðskiptum milli tveggja upplýstra ótengdra aðila. Við matið á eignunum hafa stjórnendur metið til fjár það sjóðflæði sem félagið má vænta frá núverandi leigusamningum og leigusamningum sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma núverandi samninga. Við matið eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum leigutíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra. Aðferðafræðin og ályktanirnar sem notaðar eru við að meta bæði fjárhæðir og tímasetningar á framtíðar sjóðstreymi eru endurskoðaðar reglulega með það að markmiði að nálgast raunverulegt gangvirði eignanna.

Félagið gerði í byrjun október samning um kaup á öllu hlutafé í Suðurlandsbraut 20 ehf. Kaupverð er greitt með handbæru fé. Starfsemi félagsins snýst um eignarhald og útleigu á fasteigninni Suðurlandsbraut 20 í Reykjavík og þess vegna er farið með kaupin sem kaup á fasteign í reikningsskilum samstæðunnar en ekki sem kaup á dótturfélagi í samræmi við IFRS 3 sameiningar félaga.

Félagið seldi í lok ársins allt hlutafé sitt í Sætúni 8 ehf. Starfsemi félagsins snérist um eignarhald og útleigu á fasteignunum Sætúni 8 í Reykjavík og Dalsvegi 1e á Akureyri og þess vegna er ekki farið með söluna sem aflagða starfsemi, í samræmi við IFRS 5 um fastafjármuni til sölu og aflagða starfsemi, því starfsemi samstæðunnar er eftir sem áður eignarhald og útleiga fasteigna.