

Eik fasteignafélag hf.
Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar
30. júní 2007

Eik fasteignafélag hf.
Sóltúni 26
105 Reykjavík

Kt. 590902-3730

Efnisyfirlit

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

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Að álitum 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 1.962 millj. kr. Vísað er til árshlutareiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

Kaupþing banki hf. seldi Eik fasteignafélag hf. á árinu til Eikarhalds ehf.

Hlutfé félagsins nam í lok tímabilsins 706,6 millj. kr. og skiptist það á tvo hluthafa og á Eikarhald ehf. 99.9% hluta í félaginu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2007 með undirritun sinni.

Reykjavík, 24. ágúst 2007.

Í stjórn félagsins:

Pálmi Kristinsson
Bernhard Nils Bogason
Gunnar Þorláksson
Rut Jónsdóttir
Smári Sigurðsson

Framkvæmdastjóri:

Garðar Hannes Friðjónsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafar Eikar fasteignafélags hf.

Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi árshlutareikning Eik fasteignafélgs hf. og dótturfélaga fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2007. Árshlutareikningur samstæðunnar hefur að geyma rekstrarreikning, eiginfjáryfirlit, efnahagsreikning, sjóðstreymisyfirlit 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.

Umfang könnunar

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.

Niðurstaða

Könnun okkar leiddi ekkert í ljós sem bendir til annars en að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilinu, efnahag í loka þess og breytingum á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga.

Reykjavík, 24. ágúst 2007.

KPMG hf.

Símon Gunnarsson

Auður Þórisdóttir

Rekstrarreikningur tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2007

	1.1.-30.6. 2007	1.1.-30.6. 2006
Skýr.		
Leigutekjur	684.610	562.641
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(130.775)	(94.937)
Hreinar leigutekjur	<u>553.835</u>	<u>467.704</u>
 Matsbreyting fjárfestingareigna	 <u>2.107.341</u>	 <u>884.272</u>
 Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	 <u>(30.398)</u>	 <u>(25.412)</u>
 Aðrar tekjur	 12.884	 0
Annar kostnaður	<u>(28.364)</u>	<u>(21.167)</u>
 Rekstrarhagnaður án fjármagnskostnaðar	 2.615.298	 1.305.397
 Hreinn fjármagnskostnaður:		
Fjármunatekjur	18.637	2.019
Fjármagnsgjöld	<u>(241.308)</u>	<u>(1.079.349)</u>
Hreinn fjármagnskostnaður	<u>(222.671)</u>	<u>(1.077.330)</u>
 Áhrif hlutdeildarfélags	 <u>0</u>	 <u>13.162</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.392.627	241.229
Tekjuskattur	<u>(430.673)</u>	<u>(41.052)</u>
 Hagnaður tímabilsins	 <u><u>1.961.954</u></u>	 <u><u>200.177</u></u>
 Hagnaðarhlutur:		
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hverja krónu hlutafjár	2,78	0,28

Efnahagsreikningur 30. júní 2007

	Skýr.	30.6.2007	31.12.2006
Eignir			
Fjárfestingareignir		16.229.068	13.960.042
Fasteignir í byggingu		10.096	10.096
Rekstrarfjármunir		44.584	45.624
Fastafjármunir		16.283.748	14.015.762
Fasteignir til sölu		278.161	278.161
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		438.954	173.230
Handbært fé		214.235	133.090
Veltufjármunir		931.350	584.481
Eignir samtals		17.215.098	14.600.243
 Eigið fé			
Hlutfé	5	706.618	706.618
Lögbundinn varasjóður		94.602	94.602
Óráðstafað eigið fé		2.286.283	1.324.329
Eigið fé		3.087.503	2.125.549
 Skuldir			
Víkjandi lán		400.206	405.861
Önnur vaxtaberandi lán		12.153.167	10.890.037
Tekjuskattsskuldbinding		914.799	484.127
Langtímaskuldir		13.468.172	11.780.025
Vaxtaberandi lán		381.953	302.360
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		277.470	392.309
Skammtímaskuldir		659.423	694.669
Skuldir samtals		14.127.595	12.474.694
 Eigið fé og skuldir samtals		17.215.098	14.600.243

Eiginfjáryfirlit 30. júní 2007

1. janúar til 30. júní 2006	Hlutafé	Lögbundinn varasjóður	Þýðingar- munur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2006	706.618	94.602	0	869.460	1.670.680
Þýðingarmunur vegna erlends hlutdeildarfélags			80.415		80.415
Áhættuvörn vegna erlends hlutdeildarfélags			(80.415)		(80.415)
Hagnaður tímabilsins				200.177	200.177
Heildarhagnaður tímabilsins			0	200.177	200.177
Eigið fé 30.6.2006	706.618	94.602	0	1.069.637	1.870.857
 1. janúar til 31. desember 2007					
Eigið fé 1.1.2007	706.618	94.602	0	1.324.329	2.125.549
Hagnaður tímabilsins				1.961.954	1.961.954
Heildarhagnaður tímabilsins			0	1.961.954	1.961.954
Greiddur arður á tímabilinu				(1.000.000)	(1.000.000)
Eigið fé 30.6.2007	706.618	94.602	0	2.286.283	3.087.503

Sjóðstreymisýfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2007

	1.1.-30.6. 2007	1.1.-30.6. 2006
Skýr.		
Rekstrarhreyfingar:		
Rekstrarhagnaður án fjármagnskostnaðar	2.615.298	1.305.397
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Afskriftir	1.039	1.019
Matsbreyting fjárfestingareigna	(2.107.341)	(884.272)
	508.996	422.144
Breyting á rekstartengdum eignum	(70.323)	(80.958)
Breyting á rekstartengdum skuldum	175.143	194.912
Handbært fé frá rekstri án vaxta	613.816	536.098
Innborgaðar vaxtatekjur	18.631	2.019
Greiddir vextir	(312.199)	(296.534)
Handbært fé frá rekstri	320.248	241.583
Fjárfestingarhreyfingar:		
Fjárfesting í fasteignum	(161.714)	(1.428.644)
Fjárfesting í rekstrarfjármunum	0	(744)
Aðrar skammtímakröfur, breyting	(193.163)	0
Fjárfestingarhreyfingar	(354.877)	(1.429.388)
Fjármögnunarhreyfingar:		
Greiddur arður	(1.000.000)	0
Tekin ný langtímalán	1.555.469	1.080.096
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(100.184)	(253.416)
Aðrar skammtímaskuldir, lækkun	(339.512)	355.973
Fjármögnunarhreyfingar	115.773	1.182.653
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	81.144	(5.152)
Handbært fé í ársbyrjun	133.090	18.851
Handbært fé í lok tímabilsins	214.234	13.699

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf. "félagið" er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Sóltúni 26 í Reykjavík. Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2006 hefur að geyma árs hlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar, og hlutdeild samstæðunnar í hlutdeildarfélögum.

Ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2006 er hægt að nálgast hjá félaginu eða á vef kauphallarinnar www.omx.is.

2. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Árs hlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga IAS 34. Samandreginn árs hlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2006.

Stjórn félagsins heimilaði birtingu árs hlutareikningsins 24. ágúst 2007.

3. Helstu reikningsskilaaðferðir

Við gerð árs hlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2006 nema að eftirfarandi breytingar á stöðlunum og túlkanir á þeim tóku gildi frá 1. janúar 2007.

IFRIC 7 *Beiting endurmatsaðferðar* samkvæmt IAS 29 um 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 samstæðunnar.

IFRIC 8 *Gildissvið IFRS 2 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 samstæðunnar.

IFRIC 9 - Endurmat innbyggðra afleiða krefst þess að endurmat á því hvort innbyggð afleiða skuli aðskilin frá undirliggjandi samningi skuli aðeins framkvæmt þegar breytingar eru gerðar á samningnum.

IFRIC 10 - Árs hlutareikningar og virðisrýrnun bannar bakfærslu virðisrýrnunar viðskiptavildar, fjárfestinga í eiginfjárgerningum og fjáreigna sem færðar eru við kostnaðarverði sem færð hefur verið í árs hlutareikningi.

Þessar breytingar höfðu engin áhrif á afkomu og fjárhag samstæðunnar á tímabilinu.

4. Mat og ákvarðanir

Gerð árs hlutareikninga 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.

Skýringar, frh.:

5. Eigið fé

Hlutafé

Heildarhlutafé 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.

Arður

Félagið greiddi á tímabilinu arð að fjárhæð 1.000 millj. kr. sem eru 1,42 kr. á hlut. Á sama tímabili fyrra árs var ekki greiddur út arður.

6. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Móðurfélag, stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar.

Tengdir aðilar með yfirræð

Eikarhald hf., Sóltúni 26, 105 Reykjavík, er eigandi að 99,9% hlutafjár í Eik fasteignafélagi hf. Eik fasteignafélag hf. lánaði móðurfélaginu 331 millj. kr. á tímabilinu.

Tengdir aðilar með veruleg áhrif

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