

**Eik fasteignafélag hf.**  
**Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar**  
**30. júní 2008**

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 álit 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 357 millj. kr. Vísað er til árshlutareiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

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.

## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

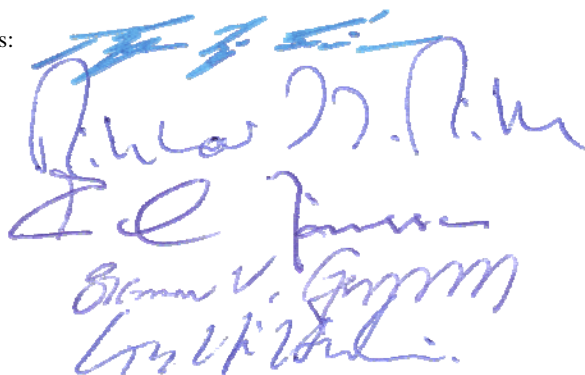
Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2008 og rekstrarafkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2008.

Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glöggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2008 með undirritun sinni.

Reykjavík, 28. ágúst 2008.

Í stjórn félagsins:



Handwritten signatures of the board members, including names like Björn M. Björnsson, Eiríkur Jónsson, and others.

Forstjóri:



Handwritten signature of the CEO, Guðrún Hauksdóttir.

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Stjórn og hluthafar Eikar fasteignafélags hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi árs hlutareikning Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2008. Árs hlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Stjórnendur félagsins eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu árs hlutareikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árs hlutareikninginn og er byggð á könnuninni.

## Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um *Könnun óháðs endurskoðanda á árs hlutareikningum*. Könnun árs hlutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn víðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit um endurskoðun.

## Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til þess að árs hlutareikningurinn gefi ekki glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilinu, fjárhagsstöðu þess 30. júní 2008 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu.

Reykjavík, 28. ágúst 2008.

*KPMG hf.*



Arni Claessen

## Rekstrarreikningur tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2008

	Skýr.	1.1.-30.6. 2008	1.1.-30.6. 2007
Leigutekjur .....		780.304	684.610
Aðrar tekjur .....		25.674	12.884
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....		( 159.830)	( 129.290)
Hreinar leigutekjur		<u>646.148</u>	<u>568.204</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....		( 56.978)	( 58.762)
Annar kostnaður .....		1.088	( 445)
Rekstrargjöld		<u>( 55.890)</u>	<u>( 59.207)</u>
<b>EBITDA</b>		646.148	568.204
Hagnaður af sölu fjárfestingareigna .....		136.399	0
Matsbreyting fjárfestingareigna .....		1.746.677	2.107.341
Afskriftir .....		( 561)	( 1.039)
Rekstrarhagnaður án fjármagnskostnaðar .....		2.472.773	2.615.299
Fjármunatekjur .....		21.254	18.637
Fjármagnsgjöld .....	5	( 2.244.143)	( 241.308)
Hreinn fjármagnskostnaður		<u>( 2.222.889)</u>	<u>( 222.671)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....		249.884	2.392.627
Tekjuskattur .....	6	<u>107.221</u>	<u>( 430.673)</u>
<b>Hagnaður tímabilsins</b> .....		<u><u>357.105</u></u>	<u><u>1.961.954</u></u>
<b>Hagnaðarhlutur:</b>			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hverja krónu hlutafjár .....		0,51	0,28

## Efnahagsreikningur 30. júní 2008

	Skýr.	30.6.2008	31.12.2007
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....		17.825.674	16.228.519
Fasteignir í byggingu .....		10.096	10.096
Rekstrarfjármunir .....		50.115	43.573
Fastafjármunir		17.885.885	16.282.188
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....		209.299	478.302
Handbært fé .....		682.787	492.354
Veltufjármunir		892.086	970.656
<b>Eignir samtals</b>		18.777.971	17.252.844
 <b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		706.618	706.618
Lögbundinn varasjóður .....		176.655	176.655
Óráðstafað eigið fé .....		1.935.781	2.078.676
Eigið fé 7		2.819.054	2.961.949
 <b>Skuldir</b>			
Víkjandi lán .....		489.335	415.911
Önnur vaxtaberandi lán .....		13.801.781	12.680.508
Tekjuskattsskuldbinding .....		643.052	750.272
Langtímaskuldir		14.934.168	13.846.691
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....		823.945	274.162
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		200.804	170.042
Skammtímaskuldir		1.024.749	444.204
<b>Skuldir samtals</b>		15.958.917	14.290.895
 <b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		18.777.971	17.252.844

## Eiginfjáryfirlit 30. júní 2008

---

	Hlutafé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>1. janúar til 30. júní 2007</b>				
Eigið fé 1.1.2007 .....	706.618	94.602	1.436.642	2.237.862
Hagnaður tímabilsins .....			1.961.954	1.961.954
Greiddur arður á tímabilinu .....			( 1.000.000)	( 1.000.000)
Eigið fé 30.6.2007 .....	<u>706.618</u>	<u>94.602</u>	<u>2.398.596</u>	<u>3.199.816</u>
<b>1. janúar til 30. júní 2008</b>				
Eigið fé 1.1.2008 .....	706.618	176.655	2.078.676	2.961.949
Hagnaður tímabilsins .....			357.105	357.105
Greiddur arður á tímabilinu .....			( 500.000)	( 500.000)
Eigið fé 30.6.2008 .....	<u>706.618</u>	<u>176.655</u>	<u>1.935.781</u>	<u>2.819.054</u>

# Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2008

	Skýr.	1.1.-30.6. 2008	1.1.-30.6. 2007
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>			
Hagnaður tímabilsins .....		357.105	1.961.954
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir .....		561	1.039
Fjármagnskostnaður .....		2.222.889	222.671
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	(	1.746.677)	( 2.107.341)
Tekjuskattur, breyting .....	(	107.221)	430.673
		<u>726.657</u>	<u>508.996</u>
Breyting á rekstartengdum eignum .....	(	99.935)	( 70.323)
Breyting á rekstartengdum skuldum .....	(	6.858)	175.143
		<u>619.864</u>	<u>613.816</u>
		Handbært fé frá rekstri án vaxta	
Innborgaðar vaxtatekjur .....		21.254	18.631
Greiddir vextir .....	(	386.177)	( 312.199)
		<u>254.941</u>	<u>320.248</u>
		Handbært fé frá rekstri	
<b>Fjárfestingarhreyfingar:</b>			
Fjárfesting í fasteignum .....	(	36.682)	( 161.714)
Sala fasteigna .....		185.336	0
Fjárfesting í rekstrarfjármunum .....	(	8.756)	0
Aðrar skammtímaskuldir, breyting .....		148.459	( 193.163)
		<u>288.357</u>	<u>( 354.877)</u>
		Fjárfestingarhreyfingar	
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Greiddur arður .....	(	500.000)	( 1.000.000)
Tekin ný langtímalán .....		0	1.555.469
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	(	73.965)	( 100.184)
Aðrar skammtímaskuldir, lækkun .....	(	1.900)	( 339.512)
		<u>( 575.865)</u>	<u>115.773</u>
		Fjármögnunarhreyfingar	
<b>(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....</b>	(	32.567)	81.144
<b>Handbært fé í ársbyrjun .....</b>		<u>492.354</u>	<u>133.090</u>
<b>Handbært fé í lok tímabilsins .....</b>		<u>682.787</u>	<u>214.234</u>



# 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 2008 hefur að geyma árs hlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar, og hlutdeild samstæðunnar í hlutdeildarfélögum.

## 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 2007.

Stjórn félagsins heimilaði birtingu árs hlutareikningsins 28. ágúst 2008.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árs hlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2007. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess [www.eik.is](http://www.eik.is).

## 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.

## 5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2008 1.1. - 30.6.	2007 1.1. - 30.6.
Vaxtatekjur .....	21.254	18.637
Vaxtagjöld .....	(1.279.619)	( 596.396)
Gengismunur .....	( 964.524)	355.088
	<u>(2.244.143)</u>	<u>( 241.308)</u>
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals .....	<u>(2.222.889)</u>	<u>( 222.671)</u>

## Skýringar, frh.:

---

### 6. Tekjuskattur

Í maí síðastliðnum samþykkti Alþingi lækkun á tekjuskattshlutfalli úr 18% í 15% frá og með 1. janúar 2008 og kemur breytingin til framkvæmda við álagningu ársins 2009. Vegna þessa hefur tekjuskattsskuldbinding lækkað um 144.700 þús. kr. miðað við 31. desember 2007 og er lækkunin er tekjufærð í rekstrarreikningi á tímabilinu.

### 7. Eigið fé

#### *Hlutfé*

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

#### *Arður*

Félagið greiddi á tímabilinu arð að fjárhæð 500 millj. kr. sem eru 0,70 kr. á hlut. Á sama tímabili fyrra árs voru greiddar út 1.000 millj. kr. í arð.

### 8. Tengdir aðilar

#### *Skilgreining tengdra aðila*

Móðurfélag, stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar.

#### *Tengdir aðilar með yfirráð*

Eikarhald hf., Sóltúni 26, 105 Reykjavík, er eigandi að 99,9% hlutafjár í Eik fasteignafélagi hf. Eik fasteignafélag hf. lánaði móðurfélaginu 71 millj. kr. á tímabilinu.

#### *Tengdir aðilar með veruleg áhrif*

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