

Eik fasteignafélag hf.
Samandregin árshlutareikningur samstæðunnar
30. júní 2010

Eik fasteignafélag hf.
Sóltúni 26
105 Reykjavík
Kt. 590902-3730

Efnisyfirlit

	bls.		bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	3	Eiginfjáryfirlit	6
Yfirlit yfir heildarafkomu	4	Sjóðstreymisyfirlit	7
Efnahagsreikningur	5	Skýringar	8

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

Rekstur félagsins hefur batnað frá fyrra ári. Útleiguhlutfall hefur aukist og inngreiddar leigutekjur eru hærri ef borið er saman við áætlun.

Hagnaður félagsins á tímabilinu nam 106 millj. kr.

Hlutfé félagsins nam í lok tímabilsins 706,6 millj. kr. og er það allt í eigu Eikar Properties ehf.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

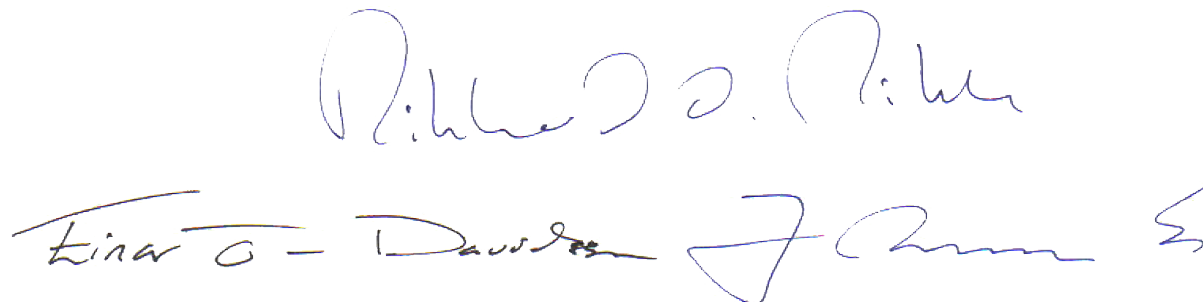
Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Er það álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2010 og rekstrarafkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2010.

Félagið hefur ekki náð að standa við samningsbundnar afborganir. Sátt er að myndast meðal óveðtryggðra kröfuhafa um að breyta kröfum sínum í hlutfé, en beðið er niðurstaðna veðtryggðra kröfuhafa um skuldbreytingar. Gangi allar skuldbreytingarnar eftir benda áætlanir félagsins til þess að staða félagsins verði góð.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2010 með undirritun sinni.

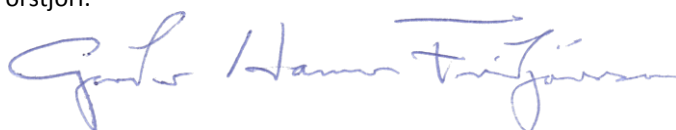
Reykjavík, 31. ágúst 2010

Í stjórn félagsins:



Handwritten signatures of the board members in blue ink. The signatures are: Ríkharður Pálsson, Einar Ólafur Davíðsson, and Jón Aronsson.

Forstjóri:



Handwritten signature of the CEO, Guðrún Harma Fríðjónsdóttir, in blue ink.

Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2010

	Skýr.	1.1.-30.6. 2010	1.1.-30.6. 2009
Leigutekjur		802.674	873.645
Aðrar tekjur		29.521	29.716
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	(	171.110)	(164.680)
Hreinar leigutekjur		<u>661.085</u>	<u>738.681</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	(	63.319)	(49.067)
Annar kostnaður .....	(	2.751)	(29.087)
Rekstrargjöld		<u>(66.070)</u>	<u>(78.154)</u>
EBITDA		595.015	660.527
Tap af sölu fjárfestingareigna		0	(9.333)
Matsbreyting fjárfestingareigna		87.665	(9.665)
Afskriftir .....	(	1.505)	(1.303)
Rekstrarhagnaður án fjármagnskostnaðar		681.175	640.226
Fjármunatekjur		215.872	25.039
Fjármagnsgjöld .....	(	769.709)	(1.058.130)
Hreinn fjármagnskostnaður 5		<u>(553.837)</u>	<u>(1.033.091)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		127.338	(392.865)
Tekjuskattur .....	(	21.643)	58.929
Hagnaður tímabilsins		<u>105.695</u>	<u>(333.936)</u>
Hagnaðarhlutur:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hverja krónu hlutafjár		0,15	0,28

Efnahagsreikningur 30. júní 2010

	Skýr.	30.6.2010	30.6.2009
Eignir			
Fjárfestingareignir		19.527.980	19.724.299
Fasteignir í byggingu		10.096	10.096
Rekstrarfjármunir		46.857	47.641
Fastafjármunir		19.584.933	19.782.036
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		322.392	484.941
Handbært fé		237.787	127.542
Veltufjármunir		560.179	612.483
Eignir samtals		20.145.112	20.394.519
 Eigið fé			
Hlutafé	6	706.618	706.618
Lögbundinn varasjóður		176.655	176.655
Óráðstafað eigið fé		450.188	1.213.110
Eigið fé		1.333.461	2.096.383
 Skuldir			
Víkjandi lán		362.335	605.713
Önnur vaxtaberandi lán		4.935.831	16.264.975
Tekjuskattsskuldbinding		530.799	538.089
Langtímaskuldir		5.828.965	17.408.777
Næsta árs afborgun og gjaldfallin skuld		12.694.595	556.474
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		288.091	332.885
Skammtímaskuldir		12.982.686	889.359
Skuldir samtals		18.811.651	18.298.136
Eigið fé og skuldir samtals		20.145.112	20.394.519

Eiginfjáryfirlit 30. júní 2010

	Hlutafé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. júní 2009				
Eigið fé 1.1.2009	706.618	176.655	1.547.044	2.430.317
Tap tímabilsins			(333.936)	(333.936)
Eigið fé 30.6.2009	<u>706.618</u>	<u>176.655</u>	<u>1.213.108</u>	<u>2.096.381</u>
1. janúar til 30. júní 2010				
Eigið fé 1.1.2010	706.618	176.655	345.770	1.229.043
Hagnaður tímabilsins			105.695	105.695
Eigið fé 30.6.2010	<u>706.618</u>	<u>176.655</u>	<u>451.465</u>	<u>1.334.738</u>

Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2010

	Skýr.	1.1.-30.6. 2010	1.1.-30.6. 2009
Rekstrarhreyfingar:			
Hagnaður tímabilsins		105.695	(333.936)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir		1.505	1.303
Fjármagnskostnaður		553.837	1.033.091
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	(	87.665)	9.665
Tekjuskattur, breyting		21.643	(58.929)
		<u>595.015</u>	<u>651.194</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum		11.351	(141.349)
Breyting á rekstrartengdum skuldum .....	(	31.763)	(15.796)
Handbært fé frá rekstri án vaxta		574.603	494.049
Innborgaðar vaxtatekjur		20.929	25.039
Greiddir vextir .....	(	324.025)	(325.835)
Handbært fé frá rekstri		<u>271.507</u>	<u>193.253</u>
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fasteignum .....	(	17.746)	(103.788)
Sala fasteigna		0	23.833
Fjárfesting í rekstrarfjármunum		0	0
Aðrar skammtímakröfur, breyting		0	(138.959)
Fjárfestingarhreyfingar	(	17.746)	(218.914)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Greiddur arður	6	0	0
Tekin ný langtímalán		0	0
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	(	343.506)	(181.031)
Aðrar skammtímaskuldir, lækkun		0	0
Fjármögnunarhreyfingar	(	343.506)	(181.031)
(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....	(	89.745)	(206.692)
Handbært fé í ársbyrjun		<u>327.532</u>	<u>334.234</u>
Handbært fé í lok tímabilsins		<u>237.787</u>	<u>127.542</u>

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Sóltúni 26 í Reykjavík. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2010 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar, og hlutdeild samstæðunnar í hlutdeildarfélögum.

2. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga IAS 34. Samandreginn árshlutareikningur 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 2009.

Stjórn félagsins heimilaði birtingu árshlutareikningsins 31. ágúst 2010.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2009. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess www.eik.is.

4. Mat og ákvarðanir

Gerð árshlutareikninga 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

	2010 1.1. - 30.6.	2009 1.1. - 30.6.
Vaxtatekjur	20.929	25.039
Vaxtagjöld	(769.709)	(811.200)
Gengismunur	194.943	(246.930)
	<u>(574.766)</u>	<u>(1.058.130)</u>
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals	<u>(553.837)</u>	<u>(1.033.091)</u>

6. 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 ekki út arð á tímabilinu.

7. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Móðurfélag, stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar.

Tengdir aðilar með yfirráð

Eik Properties ehf., Sóltúni 26, 105 Reykjavík, er eigandi að 100% hlutfé í Eik fasteignafélagi hf. Eik fasteignafélag hf. á bókfærða kröfu samkvæmt efnahagsreikningi á móðurfélagið að fjárhæð 38 milljónir, en krafan var afskrifuð um 120 millj. á árinu 2009.

Tengdir aðilar með veruleg áhrif

Samstæðan gerði leigusamning við stjórnarmann um leigu á 120 fermetra skrifstofurými á markaðskjörum. Engin önnur viðskipti áttu sér stað við stjórnarmenn, forstjóra eða félög sem þessir aðilar eru tengdir.