

Eik fasteignafélag hf.
Samandregin árshlutareikningur samstæðunnar
30. júní 2011

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

Efnisyfirlit

	bls.		bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	3	Eiginfjáryfirlit	7
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	4	Sjóðstreymisyfirlit	8
Yfirlit yfir heildarafkomu	5	Skýringar	9
Efnahagsreikningur	6		

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðuárshlutareikning Eikar Fasteignafélags hf. og dótturfélaga þess.

Rekstur félagsins á tímabilinu var í samræmi við áætlanir. Tap félagsins á tímabilinu nam 409 millj. kr. en það skýrist að mestu af verðbótahækkun og gengistapi langtímalána sem nam á tímabilinu 665 millj. kr. Það er mat stjórnenda að ekki hafi orðið verulegar breytingar á mati á fjárfestingareigna frá síðasta mati sem framkvæmt var í árslok 2010 og því fór ekki fram heildarmat á fjárfestingaeignum félagsins. Virðisrýrnun að fjárhæð um 185 millj. kr. var þó færð vegna breyttra forsenda um leiguverð nokkurra eigna.

Eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins var 3.559 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Hlutfé félagsins var aukið á tímabilinu um 93 millj. kr. og nam í lok tímabilsins 800 millj. kr. Hlutfé félagsins skiptist í lok tímabils á 20 hlutahfa, en í ársbyrjun var einn hluthafi. Í lok tímabilsins áttu fimm aðilar yfir 10% eignarhluta í félaginu, en þeir eru:

Lýsing hf.	15,2%
Almenni lífeyrissjóðurinn	14,1%
Hávaxtasjóðurinn	12,9%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	10,5%
Eik Properties ehf.	10,2%

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 2011 og rekstrarafkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2011.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2011 með undirritun sinni.

Reykjavík, 30. ágúst 2011

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Eikar fasteignafélags hf.

Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Eikar fasteignarfélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2011, sem hefur að geyma yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um helstu reiknignsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Stjórnendur félagsins eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árshlutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn og er byggð á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um *Könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum*. Könnun árshlutareiknings 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 meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikningur sé ekki í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 „Árshlutareikningar“.

Ábending

Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á því að gangverð fjárfestingaeigna eru að hluta byggt á forsendum sem háð er mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni en raunverulegt gangverð kann að vera frábrugðið þessu mati. Við núverandi aðstæður í íslenskur efnahagslífi er meiri óvissa en ella um raunverulegt verðmæti eigna.

Reykjavík, 30. ágúst 2011.

KPMG ehf.

Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2011

	Skýr.	1.1.-30.6. 2011	1.1.-30.6. 2010
Leigutekjur		823.069	802.674
Aðrar tekjur		36.881	29.521
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(171.012)	(171.110)
Hreinar leigutekjur		<u>688.938</u>	<u>661.085</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	(	69.569)	(63.319)
Annar kostnaður .....	(	33.024)	(2.751)
Rekstrargjöld		<u>(102.593)</u>	<u>(66.070)</u>
Rekstrarhagnaður		586.345	595.015
Matsbreyting fjárfestingareigna	6 (	184.617)	87.665
Afskriftir .....	(	1.506)	(1.505)
Rekstrarhagnaður án fjármagnskostnaðar		400.222	681.175
Fjármunatekjur		3.179	215.872
Fjármagnsgjöld .....	(	914.386)	(769.709)
Hreinn fjármagnskostnaður	5 (	<u>911.207)</u>	<u>(553.837)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	(	510.985)	127.338
Tekjuskattur		<u>102.197</u>	<u>(21.643)</u>
(Tap)/hagnaður tímabilsins		<u>(408.788)</u>	<u>105.695</u>
Hagnaðarhlutur:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hverja krónu hlutafjár		(0,51)	0,28

Efnahagsreikningur 30. júní 2011

	Skýr.	30.6.2011	31.12.2010
Eignir			
Fjárfestingareignir	6	18.872.373	19.040.491
Fasteignir í byggingu		10.096	10.096
Rekstrarfjármunir		45.275	46.781
Langtímakröfur		1.933	3.186
Fastafjármunir		18.929.677	19.100.554
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		305.923	132.702
Handbært fé		418.918	489.501
Veltufjármunir		724.841	622.203
Eignir samtals		19.654.518	19.722.757
Eigið fé			
Hlutfé	7	800.000	706.618
Lögbundinn varasjóður		176.655	176.655
Yfirverðsreikningur		2.988.636	0
Óráðstafað eigið fé		(405.939)	2.850
Eigið fé		3.559.352	886.123
Skuldir			
Vaxtaberandi lán	8	15.223.516	1.067.162
Tekjuskattsskuldbinding		406.288	508.485
Langtímaskuldir		15.629.804	1.575.647
Næsta árs afborgun og gjaldfallin skuld		124.167	16.471.260
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		341.195	789.727
Skammtímaskuldir		465.362	17.260.987
Skuldir samtals		16.095.166	18.836.634
Eigið fé og skuldir samtals		19.654.518	19.722.757

Eiginfjáryfirlit 30. júní 2011

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. júní 2010					
Eigið fé 1.1.2010	706.618		176.655	345.770	1.229.043
Hagnaður tímabilsins				104.418	105.695
Eigið fé 30.6.2010	<u>706.618</u>	<u>0</u>	<u>176.655</u>	<u>450.188</u>	<u>1.333.461</u>
1. janúar til 30. júní 2011					
Eigið fé 1.1.2011	706.618	0	176.655	2.850	886.123
Nýtt hlutfé	93.382	2.988.636			3.082.018
Tap tímabilsins				(408.788)	(408.788)
Eigið fé 30.6.2011	<u>800.000</u>	<u>2.988.636</u>	<u>176.655</u>	<u>(405.939)</u>	<u>3.559.352</u>

Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2011

	Skýr.	1.1.-30.6. 2011	1.1.-30.6. 2010
Rekstrarhreyfingar:			
(Tap)/Hagnaður tímabilsins .....	(	408.788)	105.695
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir		1.506	1.505
Fjármagnskostnaður		911.207	553.837
Matsbreyting fjárfestingareigna		184.617	(87.665)
Tekjuskattur, breyting .....	(	102.197)	21.643
		586.345	595.015
Breyting á rekstrartengdum eignum .....	(	105.154)	11.351
Breyting á rekstrartengdum skuldum		22.793	(31.763)
Handbært fé frá rekstri án vaxta		503.984	574.603
Innborgaðar vaxtatekjur		3.179	20.929
Greiddir vextir .....	(	565.231)	(324.025)
Handbært fé (til)/frá rekstri	(	58.068)	271.507
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fasteignum .....	(	12.256)	(17.746)
Aðrar skammtímakröfur, breyting .....	(	70.000)	0
Fjárfestingarhreyfingar	(	82.256)	(17.746)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Tekin ný langtímalán		12.023.684	0
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	(	11.953.943)	(343.506)
Fjármögnunarhreyfingar		69.741	(343.506)
(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....	(	70.583)	(89.745)
Handbært fé í ársbyrjun		489.501	327.532
Handbært fé í lok tímabilsins		418.918	237.787
Fjárfesting á fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Hlutafjár aukning		3.082.018	
Uppgreiðsla lána .....	(	3.082.018)	

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 2011 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 2010.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2010.

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

	2011 1.1. - 30.6.	2010 1.1. - 30.6.
Vaxtatekjur	3.179	20.929
Vaxtagjöld og verðbætur	(707.525)	(769.709)
Gengismunur	(206.861)	194.943
	<u>(914.386)</u>	<u>(574.766)</u>
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals	<u>(911.207)</u>	<u>(553.837)</u>

6. Matsbreyting fjárfestingaeigna

Það er mat stjórnenda að ekki hafi orðið verulegar breytingar á mati á fjárfestingareigna frá síðasta mati sem framkvæmt var í árslok 2010 og því fór ekki fram heildarmat á fjárfestingaeignum félagsins. Virðisýrnnun að fjárhæð um 185 millj. kr. var þó færð vegna breyttra forsenda um leiguverð nokkurra eigna.

7. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 800 millj. kr. í lok júní, en hlutfé var aukið um 93 millj. á tímabilinu. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta í félaginu.

Arður

Félagið greiddi ekki út arð á tímabilinu.

8. Önnur vaxtaberandi lán	Virkir vextir	Loka- gjaldtagi	2011 30.6.2011	2010 31.12.2010
Lán í ISK	5,5 - 6,7 %	2016	14.397.863	10.609.873
Lán í EUR	2,34%	2027	0	1.288.201
Lán í CHF	1,88%	2027	0	724.317
Lán í JPY	1,93%	2027	0	543.984
Lán í USD	2,00%	2027	0	770.292
Lán í CAD	1,95%	2026	0	38.273
Kaupleiga í ISK	5,25%	2025	949.519	0
Kaupleiga í CHF	5,25%	2025	0	21.597
Kaupleiga í EUR		2025	0	496.167
Kaupleiga í JPY		2025	0	106.876
Kaupleiga í USD		2025	0	324.848
Skuldabréfaútgáfa í ISK		2010		1.957.767
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun			15.347.382	16.882.195
Næsta árs afborgun			(124.167)	(15.815.032)
Samtals			15.223.215	1.067.163

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:

Afborgun 1.7.2011 - 30.6.2012	124.167	15.815.032
Afborgun 1.7.2012 - 30.6.2013	133.252	67.049
Afborgun 1.7.2013 - 30.6.2014	151.792	68.252
Afborgun 1.7.2014 - 30.6.2015	161.007	69.485
Afborgun 1.7.2015 - 30.6.2016	13.881.312	70.748
Afborganir síðar	895.851	791.629
Vaxtaberandi lán samtals, þ.m.t. Næsta árs afborgun	15.347.381	16.882.195

Kaupleigusamningur við Lýsingu hf. er bókfærður á 950 milljónir í árshlutareikningi sem langtímalán en með áföllnum vöxtum var staðan 985 milljónir króna. Útreikningur byggir á þeim forsendum sem fram koma í kaupleigusamningnum. Bæði Lýsing og Eik fasteignafélag eru sammála um að kaupleigusamningurinn, sem tengdur er erlendum gjaldmiðlum, sé ólöglegur. Í febrúar 2011 sendi Lýsing frá sér endurútreikning á ofangreindu láni sem tók mið af forsendum Lýsingar um endurútreikning erlendra lána. Samkvæmt því skuldaði Eik fasteignafélag Lýsingu 1.135 milljónir miðað við 30. júní 2011. Eik fasteignafélag telur að forsendur á bak við endurútreikninga Lýsingar standist ekki og reiknast til að skuldin nemi 500 til 800 milljónum eftir því hvaða uppgjörsaðferð er beitt.

9. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Móðurfélag, stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar.

Tengdir aðilar með yfirráð

Enginn einn aðili fór með yfir 20% eignarhald á félaginu.

10. Fjárhagsleg endurskipulagning

Í júní mánuði 2011 gerði félagið samkomulag við óveðtryggða kröfuhafa, um að breyta öllum óveðtryggðum kröfum í eigið fé, alls 3.082 mkr. Jafnframt náði félagið samningum við veðtryggða kröfuhafa um lengingar á greiðsluferli langtímalána og breytingar á gjaldföllum kröfum í langtíma lán.