

EFNISYFIRLIT

Helstu niðurstöður	3
Um félagið	4
Rekstrarreikningur	6
Efnahagsreikningur, eignir	8
Efnahagsreikningur, eigið fé og skuldir	10
Yfirlit yfir sjóðstreymi	12
Um árið 2006	13
Skýringar - samstæða	15
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	32
Áritun endurskoðenda	33



HELSTU NIÐURSTÖÐUR

	þús. kr.
Velta	897.360
EBITDA	626.835
Vaxtaþekja (EBITDA / greiddum vaxtakostnaði)	1,3%
Hagnaður	616.737
Arðsemi eiginfjár	60%
Heildareignir	12.263.122
Eigið fé, víkjandi lán og tekjuskattsskuldbinding	2.350.966
Hlutfall eiginfjár, víkjandi láns- og tekjuskattsskuldbinding	19,2%
Handbært fé frá rekstri	252.954

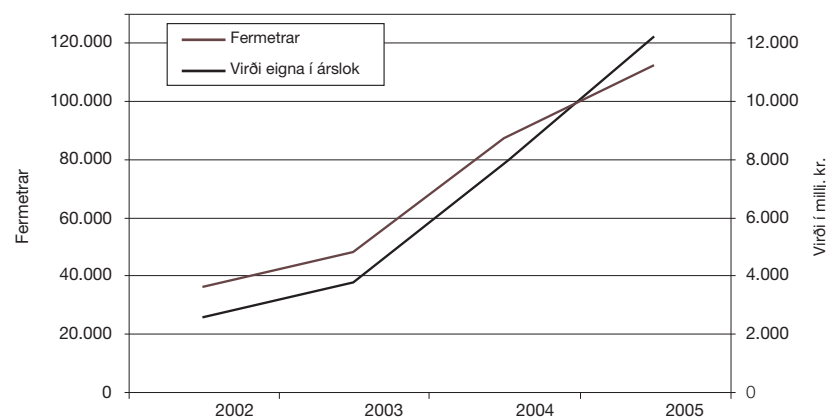
UM FÉLAGIÐ

Starfsemi Eikar fasteignafélags hf. snýst um kaup, rekstur og útleigu atvinnuhúsnæðis. Félagið var stofnað í september 2002 og hefur því starfað í rúm þrjú ár. Á þeim tíma hefur vöxtur félagsins verið góður, eins og sjá má á grafinu hér til hliðar, og í samræmi við væntingar. Samhliða góðum vexti hefur einnig tekist að skila ásættanlegri arðsemi til hluthafa.

Eik fasteignafélag hf. er í eigu samstæðu KB banka. Í byrjun árs var félagið nær algerlega í eigu Lýsingar hf. en var selt yfir til KB banka snemma árs 2005. Samhliða því flutti félagið frá Suðurlandsbraut 22 yfir í Sóltún 26, Reykjavík.

Flestar fasteignir félagsins eru í beinni eigu þess, alls 41 fasteign. Þess utan á félagið þrjú dótturfélög, Skeifuna 8 ehf, Klapparstíg 27 ehf og Sætún 8 ehf, sem eru félög utanum samnefndar eignir og 47,8 % hlut í P/f Fastogn sem er fasteignafyrirtæki í Færeyjum sem á alls 7 fasteignir. Heildarfjöldi fasteigna félagsins er því 51 ef erlendu eignirnar eru taldar með.

Aukning á milli ára



Árið 2005 gekk mjög vel og bættust um 24.000 fermetrar í eignasafn félagsins. Tekjur félagsins námu 897 milljónum sem er 34 milljónum yfir áætlun í upphafi árs.

Samfara stækkun félagsins hefur reynst nauðsynlegt að fjölga starfsmönnum og voru þeir orðnir 6 talsins um áramótin. Til stendur að ráða tvo til viðbótar í janúar aðallega í þeim tilgangi að lækka rekstrarkostnað fasteignanna og bæta þjónustuna við leigutaka, enda leggur félagið sig fram við að veita góða þjónustu og hafa eignir sínar ávallt í sem bestu ásigkomulagi. Í því samhengi má nefna að farið var út í verulegar framkvæmdir á nokkrum eignum í þeim tilgangi að

gera þær glæsilegri, nútímalegri og endingarbetri. Þar má nefna að skipt var um framhlið á Austurstræti 17 og gaflar einangraðir og flísaklæddir. Klapparstígur 25-27 var tekinn í gegn bæði að utan og innan á sameiginlegum svæðum. Framkvæmdir þar munu endanlega klárast vorið 2006. Lokið var við að mála Austurstræti 5 og 7 og Hafnarstræti 5 og 8. Tryggvagata 25 var einnig tekin í gegn en þar er rekinn veitinga- og skemmtistaðurinn Gaukur á Stöng.

Fjárfestingareignir	Staðsetning	Fermetrar
Aðalgata 7	Siglufjörður	306
Auðbrekka 1	Kópavogur	713
Austurstræti 17	Reykjavík	2.298
Ármúli 18	Reykjavík	410
Ármúli 21	Reykjavík	2.593
Barónsstígur 11A og B	Reykjavík	309
Breiðamörk 25b	Hveragerði	377
Bæjarlind 2	Kópavogur	2.109
Bæjarlind 14-16	Kópavogur	1.774
Dalshraun 13	Hafnarfjörður	1.329
Eyrvævegur 42	Árborg	4.299
Fiskislóð 2-8	Reykjavík	1.047
Hafnarstræti 4	Reykjavík	348
Helluhraun 16 -18	Hafnarfjörður	3.947
Hjalteyrargata 4	Akureyri	563
Hraunbær 117	Reykjavík	467
Hverfisgata 26	Reykjavík	582
Hverfisgata 103	Reykjavík	1.171
Kjalarvogur 14	Reykjavík	8.973
Kleppsmýrarvegur 8	Reykjavík	845
Kvosin	Reykjavík	9.453
Lónsbakki	Aey./Hörgárby.	6.746
Lækjargata 2	Reykjavík	626
Mörkin 1	Reykjavík	559
Seljavegur 2	Reykjavík	2.817
Síðumúli 13	Reykjavík	1.791
Skeifan 5	Reykjavík	1.407
Skeifan 7	Reykjavík	3.617
Skeifan 19	Reykjavík	1.312
Skútuvogur 12	Reykjavík	1.931
Skútuvogur 14-16	Reykjavík	5.235
Smiðjuvegur 5	Kópavogur	1.626
Smiðjuvegur 42-46	Kópavogur	1.862
Sóltún 26	Reykjavík	2.828
Stórhöfði 25-27	Reykjavík	1.538
Suðurlandsbraut 6	Reykjavík	900
Suðurlandsbraut 32	Reykjavík	1.876
Tryggvagata 22	Reykjavík	759
Pingholtsstræti 5	Reykjavík	1.479
Samtals:		82.822

Fjárfestingareignir dótturfélaga

	staðsetning	fermetrar
Klapparstígur 25-27	Reykjavík	2.266
Skeifan 8	Reykjavík	5.656
Samtals:		7.922

Fasteignir í byggingu

	staðsetning	fermetrar
Skútuvogur 14	Reykjavík	4.000
Pingholtsstræti 3	Reykjavík	0
Samtals:		4.000

Eignir dótturfélaga í þróun/byggingu

	staðsetning	fermetrar
Sætún 8	Reykjavík	8.132
Samtals:		8.132

Eignir til eigin nota

	staðsetning	fermetrar
Sóltún 26	Reykjavík	262
Samtals:		262

Fjárfestingareignir hlutdeildarfélaga

	staðsetning	fermetrar
á Trapputrøðni	Tórshavn	12.900
N. Finsensgøta	Tórshavn	1.600
Staravegur 17	Tórshavn	480
Fr. Petersensgøta 9	Tórshavn	644
Toftir	Toftir	1.380
Norðragøta	Norðragøta	320
Tinghusvegur 47	Tórshavn	189
Samtals fermetrar hlutdeildarfél.:		17.513
Samtals hlutur Eikar:		8.371

REKSTRARREIKNINGUR

	Skýr.	2005 þús. kr.	2004 þús. kr.
Leigutekjur		897.360	639.188
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna.....	1	(138.164)	(143.552)
Hreinar leigutekjur		759.196	495.636
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	629.268	20.970
Hagnaður af sölu fjárfestingareigna.....		24.167	0
Hagnaður af sölu fasteigna til sölu.....		42.686	0
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	2	(77.790)	(50.538)
Annar kostnaður.....	3	(54.571)	(42.198)
Rekstrarhagnaður án fjármagnskostnaðar.....		1.322.956	423.870
Hreinn fjármagnskostnaður.....	4	(588.858)	(139.192)
Áhrif hlutdeildarfélaganna		22.546	18.078
Hagnaður fyrir tekjuskatt.....		756.644	302.756
Tekjuskattur	5,16	(139.907)	(51.242)
Hagnaður ársins	13	616.737	251.514
Hagnaðarhlutur:			
Hagnaður á hverja krónu hlutfjár	6	0,87	0,36

UM REKSTUR FÉLAGSINS

Matsbreyting fjárfestingaeigna

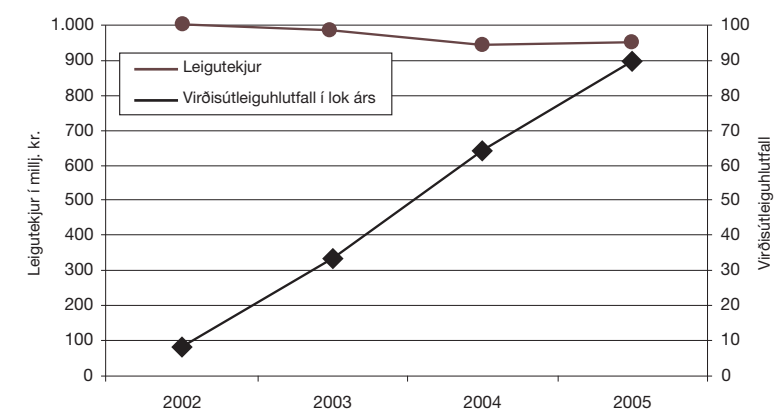
Fjárfestingaeignir eru færðar á gangverði. Breytingar á gangverði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi en matsbreytingin nam 630 milljónum á árinu. Helsta orsök þessarar matsbreytingar er almenn hækkun á fasteignaverði en hún er meðal annars tilkomin vegna hækkunar á leiguverði.

Rekstrartekjur

Leigutekjur ársins 2005 námu rúmlega 897 milljónum króna. Þar af námu tekjur í erlendum myntum um 151 milljón króna.

Þróun leigutekna má sjá á grafinu hér til hliðar. Þar sést að leigutekjur hafa aukist nær línulega á milli ára. Á sama grafi er einnig sýnd þróun virðisútleiguhlutfalls (e. economic vacancy ratio). Virðisútleiguhlutfall er hlutfall útleigðs húsnæðis á móti heildarhúsnæði mælt í leigutekjum en ekki fermetrum. Í lok árs 2002 var hlutfallið næstum 100% sem skýrist af því að þá var félagið tiltölulega nýlega stofnað í kringum kaup á fasteignum Húsasmiðjunnar og var hlutfall þeirra eigna mjög hátt miðað við aðrar eignir félagsins. Samningar lágu þá fyrir um nær allar einingar. Mikill vöxtur félagsins og þróun sumra eigna hefur valdið lækkun á hlutfallinu frá því sem var í upphafi og má segja að það liggja í hlutarins eðli samfara vexti að virðisútleiguhlutfallið lækki. Þetta hlutfall er þó hærra hjá félaginu en almennt gengur og gerist á Norðurlöndum.

Þróun leigutekna og virðisútleiguhlutfall



Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Hér til hliðar má sjá skiptingu fjármunatekna og fjármagnsgjalda.

Afskriftir viðskiptakrafna

Afskrifaðar kröfur námu 6,3 m.kr. en þar af eru 2,9 m.kr. sem lagðar voru í afskriftasjóð krafna. Fyrir í sjóðnum voru 5,2 m.kr. og er því staða sjóðsins 8,1 m.kr.

Skattamál

Reiknaðir skattar ársins á eignir félagsins og hagnað ársins eru alls um 140 m.kr. Ekkert af því kemur til greiðslu á árinu 2006.

Vaxtatekjur	12.518
Vaxtagjöld	(473.605)
Verðbætur	(213.903)
Gengismunur	115.948
Önnur fjármagnsgjöld ..	(29.816)
Samtals:	(588.858)

EFNAHAGSREIKNINGUR

Eignir

	Skýr.	31/12/2005 þús. kr.	31/12/2004 þús. kr.
Fjárfestingareignir	7	10.134.099	7.174.140
Fasteignir í byggingu	8	1.769.202	183.468
Rekstrarfjármunir	9	46.668	5.777
Eignarhlutur í hlutdeildarfélagi	11	267.911	269.414
Fastafjármunir		<u>12.217.880</u>	<u>7.632.799</u>
Fasteignir til sölu		0	45.950
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	12	26.391	31.872
Handbært fé		18.851	32.397
Veltufjármunir		<u>45.242</u>	<u>110.219</u>
Eignir samtals		<u>12.263.122</u>	<u>7.743.018</u>

UM EIGNIR FÉLAGSINS

Í upphafi árs voru fasteignir félagsins 35 talsins á Íslandi eða 40 talsins að meðtöldum fasteignum hlutdeildarfélags þess í Færeyjum. Í lok árs var heildartalan komin í 51 eign sem er viðbót uppá 11 eignir.

12 fasteignir voru keyptar á árinu og falla þær allar utan einnar undir fjárfestingareignir. Sú eina sem sker sig úr er í þróun og um hana var stofnað sérstakt félag, Sætún 8 ehf. Auk þessa keypti félagið aukinn hlut í nokkrum fasteignum sem félagið átti fyrir í. Alls námu kaup félagsins á fjárfestingaeignum á Íslandi um 2.496 millj. kr. Fjárfestingareignir eru bókaðar á 10.134 m.kr. en það eru eignir sem færðar eru á markaðsvirði. Breytingar á matsvirðinu eru færðar í gegnum rekstur undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna.

Hlutdeildarfélagið, P/f Fastogn, keypti einnig tvær fasteignir og er eignarhlutur félagsins nú metinn á tæplega 267 millj. kr.

Ein eign var byggð á óbyggðri lóð félagsins við Skútuvog 14 auk þess sem ein fasteign var rífin og bygging nýrrar er hafin að Þingholtsstræti 3. Þessar eignir falla undir eignir í byggingu ásamt Sætúni 8 sem áður hefur verið nefnt. Eignirnar sem falla undir eignir í byggingu eru færðar á kostnaðarverði.

Undir eignum til eigin nota er færð sú eign sem félagið notar undir skrifstofu sína að Söltúni 26. Eignir til eigin nota eru færðar til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum.

EFNAHAGSREIKNINGUR

Eigið fé og skuldir

	Skýr.	31/12/2005 þús. kr.	31/12/2004 þús. kr.
Eigið fé			
Hlutafé		706.618	706.618
Lögbundinn varasjóður		70.662	33.248
Óráðstafað eigið fé		869.460	290.137
Eigið fé	13	<u>1.646.740</u>	<u>1.030.003</u>
Skuldir			
Víkjandi lán	14	358.916	362.248
Önnur vaxtaberandi lán	15,17	8.908.995	4.869.861
Tekjuskattsskuldbinding	16	345.310	205.403
Langtímaskuldir		<u>9.613.221</u>	<u>5.437.512</u>
Vaxtaberandi lán		793.488	1.163.813
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		209.673	111.690
Skammtímaskuldir		<u>1.003.161</u>	<u>1.275.503</u>
Skuldir samtals		<u>10.616.382</u>	<u>6.713.015</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>12.263.122</u>	<u>7.743.018</u>

UM EIGIÐ FÉ OG SKULDIR

Fjármögnun

Hér til hliðar sést þróun fjármögnunar félagsins frá stofnun þess og hvernig fjármögnunin skiptist. Eins og sjá má eru 19,2% af fjármögnuninni komin frá eigin fé, víkjandi lánum og tekjuskattsskuldbindingu.

Víkjandi lán

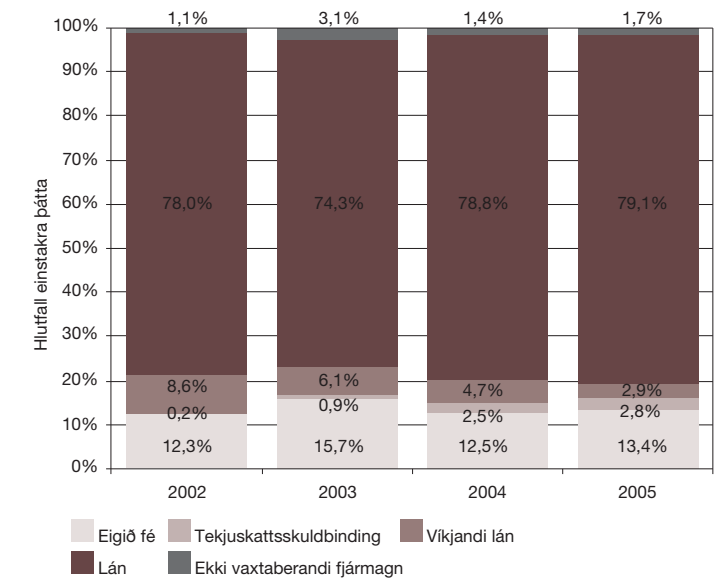
Víkjandi lánin eru tvö. Annars vegar lán að fjárhæð 112 millj. kr. í dönskum krónum og hins vegar lán að fjárhæð 247 millj. kr. í íslenskum krónum.

Langtímalán

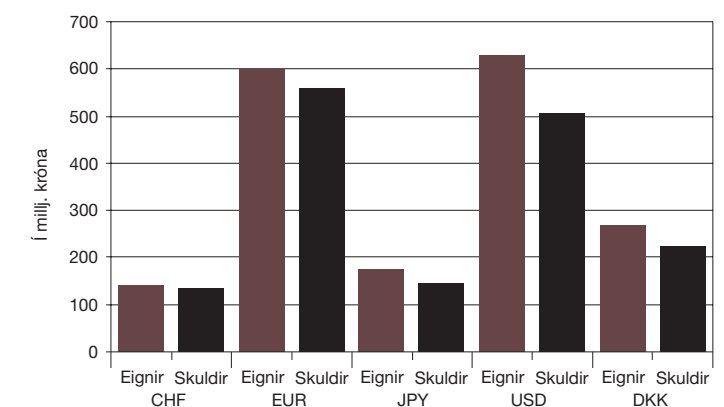
Hér til hliðar má sjá yfirlit yfir samanburð á eignum og skuldum í erlendum gjaldmiðlum. Með eignum í erlendum myntum er bæði átt við hlut félagsins í erlendu hlutdeildarfélagi og framtíðartekjur sem tengdar eru erlendum myntum og metnar eru miðað við vaxtakostnað félagsins í viðkomandi gjaldmiðlum.

Vert er að fram komi að leigusamningar sem tengdir eru erlendum gjaldmiðlum eru jafnframt tengdir vaxtabreytingum. Félagið er því nokkuð vel varið gagnvart gjaldmiðla- og vaxtaáhættu í erlendum myntum.

Skipting fjármagns



Eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum



YFIRLIT YFIR SJÓÐSTREYMI

	Skýr.	2005 þús. kr.	2004 þús. kr.
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður án fjármagnskostnaðar		1.322.956	423.870
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	(629.268)	(20.970)
Söluhagnaður		(66.853)	0
		<u>626.835</u>	<u>402.900</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum		5.511	43.691
Breyting á rekstrartengdum skuldum		<u>103.103</u>	<u>24.832</u>
Handbært fé frá rekstri án vaxta		735.449	471.423
Innborgaðar vaxtatekjur		12.518	3.103
Greiddir vextir		(485.194)	(216.416)
Greiddir skattar		(9.819)	0
Handbært fé frá rekstri		<u>252.954</u>	<u>258.110</u>
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fasteignum		(4.270.511)	(2.236.139)
Fjárfesting í dótturfélögum		0	(1.188.230)
Fjárfesting í hlutdeildarfélagi		(4.689)	(257.139)
Seldar fasteignir		424.158	0
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(3.851.042)</u>	<u>(3.681.508)</u>
Fjármögnunarhreyfingar:			
Innborgað hlutafé		0	189.645
Greiddur arður		0	(65.500)
Tekin ný langtímalán		5.299.917	2.641.928
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána		(1.170.158)	(106.485)
Aðrar skammtímaskuldir breyting		(545.217)	747.544
Fjármögnunarhreyfingar		<u>3.584.542</u>	<u>3.407.132</u>
Lækkun á handbæru fé		(13.546)	(16.266)
Handbært fé í ársbyrjun		32.397	7.591
Aukning vegna samruna		0	26.904
Aukning vegna kaupa dótturfélaga		0	14.168
Handbært fé í árslok		<u>18.851</u>	<u>32.397</u>

UM ÁRIÐ 2006

Útlitið framundan á fasteignamarkaðinum er gott og efnahagskerfið virðist sterkt. Áætlun fyrir árið 2006, sem byggir á núgildandi samningum og þegar samþykktum framkvæmdum, gefur tilefni til bjartsýni. Áætluð vaxtaþekja fyrir árið 2006 er 1,52.

Eins og önnur ár verður farið í ýmsar viðhaldsaðgerðir á árinu. Einnig stendur til að opna hótél sem verður til húsa að Þingholtsstræti 3-5 í byrjun sumars. Ýmsar breytingar þarf að gera á Þingholtsstræti 5 til að nýta sem best fermetra hússins fyrir hótelið og verður burðarvirki þess breytt að hluta til.

Á liðnu ári var unnið að deiliskipulagsbreytingu fyrir Hverfisgötu 103. Líkur eru á að byggingarleyfi fyrir 23ja íbúða nýbyggingu á lóðinni fái á árinu 2006. Unnið verður að deiliskipulagsbreytingu fyrir Austurstræti 17 þar sem

sótt verður um byggingarleyfi fyrir aukahæð. Einnig eru uppi hugmyndir um að breyta efri hæðum eignanna á Suðurlandsbraut í íbúðir en þær hugmyndir eru enn á byrjunarstigi.

Eik fasteignafélag er þakklátt fyrir ánægjulegt samstarf við leigutaka sína á árinu 2005 og hlakkar til áframhaldandi samstarfs við núverandi leigutaka sem og nýja viðskiptavini. Fimm stærstu leigutakar félagsins í janúar 2006 eru Húsasmiðjan, Landsbanki Íslands, Kaupþing banki, Vatnsvirkinn og Og fjarskipti.

SKÝRING - SAMSTÆÐA

Helstu reikningsskilaaðferðir

Eik fasteignafélag hf. er hlutfélag með lögheimili að Sóltúni 26 í Reykjavík. Ársreikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 31. desember 2005 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar, og hlutdeild samstæðunnar í hlutdeildarfélögum. Stjórn félagsins heimilaði birtingu ársreikningsins 25. janúar 2006.

a. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

b. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum og fjárhæðir eru í þúsundum. Hann er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði. Ársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður nema hvað fasteignir sem nýttar eru af móðurfélagi eru nú færðar meðal fjárfestingareigna í samræmi við ákvæði alþjóðlegs reikningsskilastaðals 40. Þessar eignir voru áður færðar meðal rekstrarfjármuna. Samanburðarfjárhæðum hefur verið breytt samhliða.

Gerð ársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og dragi ályktanir sem hafa áhrif á beitingu aðferða og birtar fjárhæðir eigna og skulda, tekna og gjalda. Þetta mat og ályktanir tengdar því er byggt á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati.

c. Grundvöllur samstæðu

i) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yfiráð. Yfiráð 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 yfiráðum er tekið tillit til hugsanlegs atkvæðisréttar sem er nýtanlegur eða breytanlegur. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í reikningsskilum félagsins frá því að yfiráð hefjast og þar til þeim lýkur.

ii) Hlutdeildarfélög

Hlutdeildarfélög eru þau félög þar sem félagið hefur veruleg áhrif á fjárhags- og rekstrarstefnu, en hefur ekki yfiráð. 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 felld út í samstæðureikningnum. Óinnleystur hagnaður sem myndast í viðskiptum við hlutdeildarfélög 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 virðisrýmnunar eignarinnar.



d. Erlendir gjaldmiðlar

- i) *Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum*
Eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknaðar í íslenskar krónur á gengi í lok tímabilsins. Rekstrartekjur og gjöld í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknuð á gengi viðskiptadags. Áfallinn gengismunur á höfuðstól eigna og skulda er færður í rekstrarreikning.
- ii) *Nettó fjárfestingar í erlendri mynt*
Gengismunur vegna umreiknings fjárfestinga í erlendri starfsemi og tengdra áhættuvarna er færður á sérstakan lið meðal eigin fjár, þýðingarmun.

e. Áhættuvarnir

Pegar skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru notaðar til að verjast gengisáhættu vegna fjárfestinga í erlendri starfsemi er gengismunur af skuldunum færður beint á eigið fé.

f. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land eða húseign) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvors 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.

Pegar 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 hagnaðurinn 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.

g. Fasteignir í byggingu

Fasteignir sem verði 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.

h. 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.

i. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur eru færðar á kostnaðarverði að frádreginni virðisrýrnun.

j. Handbært fé

Til handbærs fjár teljast óbundnar bankainnistæður.

k. Virðisrýrnun

Bókfært verð annarra eigna en fjárfestingareigna er yfirfarið árlega til að meta hvort vísbending sé um virðisrýrnun. Ef eitthvað bendir til þess er endurheimtanleg fjárhæð eignarinnar áætluð. Virðisrýrnun er færð þegar bókfært verð eignar er umfram endurheimtanlega fjárhæð hennar. Virðisrýrnun er færð í rekstrarreikning.

i) Útreikningur á endurheimtanlegri fjárhæð

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.

ii) Bakfærsla virðisrýrnunar

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.

l. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir eru upphaflega færðar á gangvirði að frádregnum tilheyrandi kostnaði vegna þeirra. Eftir upphaflega færslu eru vaxtaberandi lán færð miðað við virka vexti.

m. Tekjur

Leigutekjur af fasteignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutímanum.

n. Hreinn fjármagnskostnaður

Hreinn fjármagnskostnaður samanstendur af vaxtagjöldum, verðbótum og öðrum kostnaði vegna lána sem reiknuð eru miðað við virka vexti, vaxtatekjum af eignum og gengismun af erlendum gjaldmiðlum.

Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til og er miðað við virka vexti af eigninni.

o. Tekjuskattur

Tekjuskattur á afkomu ársins samanstendur af tekjuskatti til greiðslu vegna ársins og frestuðum tekjuskatti. 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.

Tekjuskattur til greiðslu er áætlaður tekjuskattur sem greiða skal vegna skattskyldra tekna ársins, miðað við gildandi skatthlutfall á uppgjörstegi og allar leiðréttingar á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

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.

1. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	2005	2004
Fasteignagjöld	110.530	78.213
Tryggingar	7.778	4.599
Viðhald og annar kostnaður	19.856	60.740
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	<u>138.164</u>	<u>143.552</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig milli eigna í útleigu og eigna sem ekki mynduðu leigutekjur á tímabilinu:

Eignir í útleigu	133.314	138.898
Eignir sem ekki mynduðu leigutekjur á tímabilinu	4.850	4.654
	<u>138.164</u>	<u>143.552</u>

2. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

Laun og launatengd gjöld	60.802	28.856
Annað	16.988	21.682
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður samtals	<u>77.790</u>	<u>50.538</u>

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	50.839	26.251
Launatengd gjöld	8.684	2.605
Annar starfsmannakostnaður	1.279	0
Annar kostnaður samtals	<u>60.802</u>	<u>28.856</u>

Stöðugildi í árslok	6	4
---------------------------	---	---

3. Annar kostnaður

Rekstrarkostnaður fasteigna annarra en fjárfestingareigna	16.810	4.454
Aðkeypt þjónusta og sérfræðiaðstoð	23.207	16.723
Niðurfærsla viðskiptakrafna	6.285	11.100
Annað	8.269	9.921
Annar kostnaður samtals	<u>54.571</u>	<u>42.198</u>

4. Hreinn fjármagnskostnaður

Vaxtatekjur	12.518	3.103
Vaxtagjöld	(503.421)	(286.889)
Verðbætur	(213.903)	(42.258)
Gengismunur	115.948	186.852
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur samtals	<u>(588.858)</u>	<u>(139.192)</u>

5. Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur

Gjaldfærsla vegna tímamismunar	169.234	51.725
Tekjufærsla vegna yfirfæranlegs skattalegs taps	(29.327)	(483)
	<u>139.907</u>	<u>51.242</u>

Tekjuskattur færður beint á eigið fé

Áhrif breyttra reikningskilaaðferða	0	26.988
---	---	--------

6. Hagnaðarhlutur

Hagnaðarhlutur er hlutfall hagnaðar og vegins meðaltals fjölda hluta á árinu:

	2005	2004
Hreinn hagnaður	616.737	251.514
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	706.618	690.243
Hagnaðarhlutur	0,87	0,36

7. Fjárfestingareignir

Fullbúnar eignir

Bókfært verð 1.1.2004. áður birt	4.040.799
Áhrif breyttra reikningskilaaðferða	255.025
Leiðrétt bókfært verð 1.1.2004	4.295.824
Fjárfesting á árinu	2.198.639
Yfirtekið við kaup á dótturfélögum	850.125
Breytt nýting	(191.418)
Matsbreyting	20.970
Bókfært verð 31.12.2004	<u>7.174.140</u>
Bókfært verð 1.1.2005	7.174.140
Fjárfesting á árinu	2.495.602
Selt á árinu	(164.911)
Matsbreyting	629.268
Bókfært verð 31.12.2005	<u>10.134.099</u>

Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði. 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.

Fasteignir sem nýttar eru af móðurfélagi fasteignafélagsins eru nú færðar á gangverði meðal fjárfestingareigna. Þessar eignir voru áður færðar á kostnaðarverði meðal rekstrarfjármuna. Mismunur gangverðs og kostnaðarverðs í ársbyrjun var fært yfir eigið fé. Samanburðartölur fyrra árs hafa verið leiðréttar samhliða

8. Fasteignir í byggingu	2005	2004
Bókfært verð í ársbyrjun	183.468	
Fjárfesting á árinu	1.702.741	37.500
Eignfærður fjármagnskostnaður	28.961	0
Selt á árinu	(145.968)	0
Flutt af fjárfestingareignum	0	145.968
Bókfært verð í árslok	1.769.202	183.468

9. Rekstrarfjármunir	Fasteignir til eigin nota	Bifreið og skrifstofutæki	Samtals
Bókfært verð 1.1.2004, áður birt	229.259		229.259
Áhrif breyttra reikningsskilaaðferða	(229.259)		(229.259)
Leiðrétt bókfært verð 1.1.2004	0		0
Fjárfesting á árinu	0	5.777	5.777
Bókfært verð 31.12.2004	0	5.777	5.777
Bókfært verð 1.1.2005		5.777	5.777
Fjárfesting á árinu	42.327	379	42.706
Afskrifað á árinu	(644)	(1.171)	(1.815)
Bókfært verð 31.12.2005	41.683	4.985	46.668

10. Veðsetningar og ábyrgðaskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar hvíla þinglýst veð að eftirstöðvum 7.743.2 millj. kr. í lok ársins.

11. Eignarhlutir í hlutdeildarfélagum

Eignarhlutur

Pf Fastogn. Færeyjar47,8%

Hlutdeild samstæðunnar í afkomu félagsins á árinu 2005 nam 22,5 millj. kr. (18,1 millj. kr. á árinu 2004). Samstæðan er ekki í ábyrgð vegna skuldbindinga félagsins og á engar kröfur á félagið.

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

	Eignir	Skuldir	Eigið fé	Tekjur	Hagnaður
Árið 2005	2.187	1.648	539	172	47
Árið 2004	2.342	1.795	547	183	38

12. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig í árslok:	2005	2004
Viðskiptakröfur	22.358	26.727
Fyrirframgreiddur kostnaður	3.318	2.371
Annað	715	2.774
	26.391	31.872

Virðisrymunun viðskiptakrafna greinist þannig í árslok:

Afskriftareikningur í ársbyrjun	5.200	500
Afskrifaðar tapaðar kröfur á tímabilinu	(3.401)	(6.400)
Gjaldfærð virðisrymunun á tímabilinu	6.285	11.100
Afskriftareikningur í lok tímabils	8.084	5.200

13. Eigið fé

Yfirlit um breytingar á eigin fé:	Lögbundinn Hlutfé	Þýðingarmunur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2004, áður birt	516.000	9.070	102.286	627.356
Áhrif breyttra reikningsskilaaðferða			26.988	26.988
Leiðrétt eigið fé 1.1.2004	516.000	9.070	129.274	654.344
Þýðingarmunur vegna erlends hlutdeildarf. Áhættuvörn vegna erlends hlutdeildarf.			(5.805) 5.805	
Útgefin ný hlutabréf	190.618	(973)		189.645
Greiddur arður			(65.500)	(65.500)
Hagnaður ársins			251.514	251.514
Lagt í lögbundinn varasjóð		25.151	(25.151)	
Eigið fé 31.12.2004	706.618	33.248	0	290.137
Eigið fé 1.1.2005	706.618	33.248	290.137	1.030.003
Hagnaður ársins			616.737	616.737
Þýðingarmunur vegna erlends hlutdeildarf. Áhættuvörn vegna erlends hlutdeildarf.			(24.163) 24.163	(24.163) 24.163
Lagt í lögbundinn varasjóð		37.414	(37.414)	
Eigið fé 31.12.2005	706.618	70.662	0	869.460

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 706,6 millj. kr. í lok ársins. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

Þýðingarmunur

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

Breyttar reikningsskilaaðferðir

Fasteignir sem nýttar eru af móðurfélagi fasteignafélagsins eru nú færðar á gangverði meðal fjárfestingareigna. Þessar eignir voru áður færðar á kostnaðarverði meðal rekstrarfjármuna. Mismunur gangverðs og kostnaðarverðs í ársbyrjun var fært yfir eigið fé. Samanburðartölur fyrra árs hafa verið leiðréttar samhliða.

14. Víkjandi lán

Félagið hefur gefið út skuldabréf með víkjandi rétti. Bréfin hafa eiginleika eigin fjár að því leyti að þau víkja fyrir öðrum skuldum félagsins. Lán að fjárhæð 112,0 millj. kr. er gengistryggt með gengi dönsku krónunnar, ber CIBOR vexti að viðbættu 4% álagi og er með gjalddaga 16. júní 2006. Lán að fjárhæð 246,9 millj. kr. er verðtryggt með vísitölu neysluverðs, ber 8% vexti og er með gjalddaga 1. janúar 2026.

15. Önnur vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála annarra vaxtaberandi lána samstæðunnar. Vísað er í skýringu 17 vegna upplýsinga um gengis- og vaxtaáhættu samstæðunnar.

<i>Langtímaskuldir</i>	31/12/05	31/12/04
Tryggð bankalán	7.371.832	3.410.056
Ótryggð skuldabréfaútgáfa	1.333.210	0
Skuldir vegna fjármögnunarleigu	556.273	1.637.232
	<u>9.261.315</u>	<u>5.047.288</u>
 <i>Skammtímaskuldir</i>		
Skammtímahluti tryggðra bankalána	330.766	113.989
Skuldir vegna fjármögnunarleigu	21.554	63.438
	<u>352.320</u>	<u>177.427</u>

16. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:	31/12/05	31/12/04
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	205.403	149.104
Áhrif breyttra reikningsskilaaðferða		5.057
Reiknaður tekjuskattur	139.907	51.242
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	<u>345.310</u>	<u>205.403</u>
 Tekjuskattsskuldbinding skiptist á eftirfarandi liði í efnahagsreikningi:		
Fjárfestingareignir	365.706	205.965
Eignarhlutur í hlutdeildarfélagi	(558)	0
Viðskiptakröfur	0	(241)
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(19.838)	(321)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	<u>345.310</u>	<u>205.403</u>

17. Fjármálagerningar

Áhætta vegna vaxta og gjaldmiðla tengist reglulegri starfsemi samstæðunnar.

Vaxtaáhætta

Vextir félagsins af lánnum 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 lánnum í íslenskum krónum eru fastir til 5 ára.

Gjaldmiðlaáhætta

Gjaldmiðlaáhætta félagsins verður til vegna leigutekna, lántöku og fjárfestingar í hlutdeildarfélagi sem eru í öðrum gjaldmiðlum en krónum. Heildareignir félagsins sem eru háðar gengisáhættu námu í árslok 1.808 millj. kr. en heildarskuldir 1.565 millj. kr. Hluti fjárfestingareigna félagsins er fjármagnaður með erlendum lánnum. Félagið ver sig gegn gjaldmiðlaáhattunni með því að endurreikna mánaðarlega leigutekjur þessara fasteigna með tilliti til gengisbreytinga undirliggjandi gjaldmiðla.



Áhættuvarnir vegna fjárfestingar í erlendu hlutdeildarfélagi

Félagið hefur tekið bankalán í dönskum krónum til að takmarka áhættu vegna fjárfestingar félagsins í dótturfélaginu PF Fastogn í Færeyjum.

Langtímalán

Langtímalán félagsins greinast sem hér segir:	31/12/05	31/12/04
Skuldir í erlendum gjaldmiðlum:		
Lán í EUR, vextir 3,8%	557.646	788.274
Lán í USD, vextir 5,8%	504.507	585.414
Lán í JPY, vextir 1,5%	145.324	172.124
Lán í CHF, vextir 2,3%	135.172	184.699
Lán í DKK, vextir 6,2%	111.390	125.190
Lán í GBP	0	2.974
	<u>1.454.039</u>	<u>1.858.675</u>
Skuldir í íslenskum krónum:		
Verðtryggt lán, vextir 5,0 - 7,5%	7.807.276	3.188.613
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun	9.261.315	5.047.288
Næsta árs afborgun	(352.320)	(177.427)
Samtals	<u>8.908.995</u>	<u>4.869.861</u>

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:

Afborgun 2006	352.320
Afborgun 2007	254.069
Afborgun 2008	267.946
Afborgun 2009	282.602
Afborgun 2010 og síðar	8.104.378
Samtals	<u>9.261.315</u>

18. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Móðurfélag samstæðunnar (skýring 19), dótturfélög (skýring 19), systurfélög, hlutdeildarfélag (skýring 11), stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar.

Viðskipti við stjórnendur

Laun framkvæmdastjóra félagsins námu á árinu 24,1 millj. kr. og laun til stjórnar námu 2,5 millj. kr.

Viðskipti við tengda aðila

Eignir og skuldir við tengd félög greinast þannig í árslok:

Bankainnstæður hjá móðurfélagi	17.319
Aðrar kröfur á móðurfélag	6.960
Vaxtaberandi lán. móðurfélag	(7.453.659)



Viðskipti við tengd félög á árinu greinast þannig:

Tekjur:	
Leigutekjur frá móðurfélagi	70.171
Leigutekjur frá systurfélagi	10.256
Gjöld:	
Gjaldfærðir vextir vegna skulda við móðurfélag	(524.548)

19. Félag í samstæðunni

Stjórnun samstæðunnar

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

Eignarhlutir í dótturfélögum

	Eignarhlutur
Skeifan 8 ehf., Reykjavík	100,0%
Klapparstígur 27 ehf., Reykjavík	100,0%
Sætún 8 ehf., Reykjavík.....	100,0%

20. 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.

SKÝRSLA OG ÁRITUN STJÓRNAR OG FRAMKVÆMDASTJÓRA

Að álit 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 616,7 millj. kr. Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa en vísar að öðru leyti í ársreikninginn um breytingar á eigin fé félagsins og ráðstöfun hagnaðar.

Hlutfé félagsins nam í árslok 706,6 millj. kr. og var það að 99,9% leyti í eigu Kaupþings banka hf.

Stjórn og framkvæmdastjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2005 með undirritun sinni.

Reykjavík, 25. janúar 2006.

Í stjórn félagsins:

Framkvæmdastjóri:

ÁRITUN ENDURSKOÐENDA

Stjórn Eikar fasteignafélags hf.

Við höfum endurskoðað samstæðuársreikning Eikar fasteignafélags hf. fyrir árið 2005. Hann greinist í skýrslu og áritun stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit og skýringar nr. 1 - 20. Ársreikningurinn er lagður fram af stjórnendum félagsins og á ábyrgð þeirra í samræmi við lög og reglur. Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar.

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg vissa fái um að ársreikningurinn sé í meginatriðum án annmarka. Endurskoðunin felur meðal annars í sér greiningaraðgerðir, úrtakskannanir og athuganir á gögnum til að sannreyna fjárhæðir og aðrar upplýsingar sem fram koma í ársreikningnum. Endurskoðunin felur einnig í sér athugun á þeim reikningsskilaaðferðum og matsreglum sem notaðar eru við gerð ársreikningsins og mat á framsetningu hans í heild. Við teljum að endurskoðunin sé nægjanlega traustur grunnur til að byggja álit okkar á.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2005, efnahag þess 31. desember 2005 og breytingu á handbæru fé á árinu 2005, í samræmi við lög og alþjóðlega reikningsskilastaðla sem staðfestir hafa verið af Evrópusambandinu.

Reykjavík, 25. janúar 2006.

KPMG Endurskoðun hf.