



Árshlutareikningur 30. júní 2012

Efnisyfirlit

| | |
|---|----|
| Áritanir | 5 |
| Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra | 6 |
| Könnunaráritun óháðs endurskoðanda..... | 8 |
| Árshlutareikningur 30. júní 2012 | 9 |
| Yfirlit yfir heildarafkomu | 10 |
| Efnahagsreikningur | 11 |
| Eiginfjáryfirlit..... | 12 |
| Sjóðstreymisyfirlit | 13 |
| Skýringar | 15 |

Helstu niðurstöður

| | Þúsundir króna |
|--|----------------|
| Velta | 859.512 |
| EBITDA | 644.002 |
| Hagnaður | (221.698) |
| Heildareignir | 21.875.185 |
| Eigið fé og tekjuskattsskuldbinding | 6.233.120 |
| Hlutfall eigin fjár og tekjuskattsskuldbindingar | 28,5% |
| Veltufé frá rekstri | 189.499 |

Áritanir

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

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

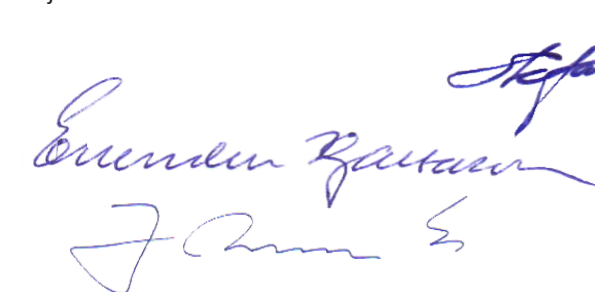
Rekstur félagsins á tímabilinu var í samræmi við áætlanir. Tap félagsins á tímabilinu nam 222 millj. kr. en það skýrist að mestu af verðbótahækkun langtímalána sem nam á tímabilinu 481 millj. kr. Það er mat stjórnenda, eftir skoðun á þeim viðskiptum sem áttu sér stað á árinu 2012 með atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu og félagið hefur upplýsingar um, að ekki hafi orðið verulegar breytingar á verðmæti fjárfestingareigna frá síðasta mati sem framkvæmt var í árslok 2011 og því var ekki færð matsbreyting vegna tímabilsins.

Eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins var 5.785 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Á tímabilinu var hlutfé félagsins aukið með útgáfu nýrra hlutabréfa að nafnvirði 644,4 millj. kr., sem selt var á genginu 3,15 og 4,00. Við hlutfjárukninguna hækkar hlutfé félagsins í 1.435,6 milljónir úr 791,2 milljónum. Stór hluti af hlutfjárukningunni var greiddur til félagsins í júlí 2012, en að fullu hefur verið tekið tillit til hans í árshlutareikningi og er óinnborgað hlutfjárloforð fært meðal veltufjármuna. Hlutfjárukningin var nýtt til innborganna á lánum félagsins við fjármálastofnun.

Reykjavík, 31. ágúst 2012

Í stjórn


Eiríkur Gústafsson
Forstjóri

Hér til hliðar má sjá efnahagsreikning félagsins eins og hann var 30. júní síðastliðinn og hvernig hann hefði litið út hefðu greiðslur vegna hlutfjárukningarinnar og uppgreiðslu lána átt sér stað fyrir lok tímabilsins.

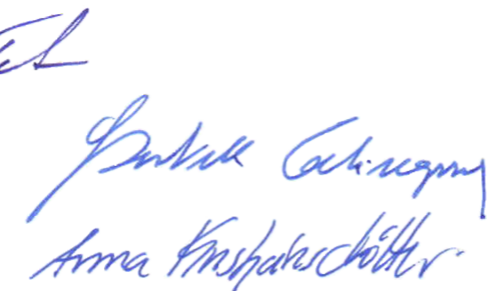
Hlutfé félagsins skiptist í lok tímabils á 31 hlutahafa, en í ársbyrjun voru 20 hlutahafar. Í lok tímabilsins áttu fjórir aðilar yfir 10% eignarhluta í félaginu, en þeir eru:

LSR og LH 14,7%
Almenni Lífeyrissjóðurinn 13,6%
Lífeyrissjóður Verkfræðinga 13,2%
Íslandsbanki hf..... 10,4%

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 2012 og rekstrarafkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2012.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2012 með undirritun sinni.


Jónína Ólafsdóttir
Anna Kristín Schöttel

| | Með greiðslum | Án greiðslna |
|--|-------------------|-------------------|
| Eignir | | |
| Fjárfestingareignir | 19.181.053 | 19.181.053 |
| Fasteignir í byggingu | 10.096 | 10.096 |
| Rekstrarfjármunir | 42.369 | 42.369 |
| Langtímakröfur | 2.276 | 2.276 |
| Fastafjármunir | <u>19.235.794</u> | <u>19.235.794</u> |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur | 306.196 | 306.193 |
| Óinnborgað hlutfjárloforð | | 1.837.849 |
| Handbært fé | 483.849 | 495.349 |
| Veltufjármunir | <u>790.045</u> | <u>2.639.391</u> |
| Eignir samtals | <u>20.025.839</u> | <u>21.875.185</u> |
| Eigið fé | | |
| Hlutfé | 1.435.565 | 1.435.565 |
| Lögbundinn varasjóður | 176.655 | 176.655 |
| Yfirverðsreikningur | 4.381.350 | 4.381.350 |
| Ójafnað tap | (208.890) | (208.890) |
| Eigið fé | <u>5.784.680</u> | <u>5.784.680</u> |
| Skuldir | | |
| Vaxtaberandi lán | 13.461.670 | 15.311.016 |
| Aðrar langtímaskuldbindingar | 3.902 | 3.902 |
| Tekjuskattsskuldbinding | 448.440 | 448.440 |
| Langtímaskuldir | <u>13.914.012</u> | <u>15.763.358</u> |
| Næsta árs afborgun og gjaldfallin skuld | 199.430 | 199.430 |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir | 127.717 | 127.717 |
| Skammtímaskuldir | <u>327.147</u> | <u>327.147</u> |
| Skuldir samtals | <u>14.241.159</u> | <u>16.090.505</u> |
| Eigið fé og skuldir samtals | <u>20.025.839</u> | <u>21.875.185</u> |

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Eikar fasteignafélags hf.

Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2012, sem hefur að geyma yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um helstu reikningskilaaðferðir 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 annars en að meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikningur sé í samræmi við IAS 34 „Árshlutareikningar“.

Reykjavík, 31. ágúst 2012

KPMG ehf.


Armi Claessen

Árshlutareikningur 30. júní 2012

Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2012

| | Skýr. | 1.1.-30.6. 2012 | 1.1.-30.6. 2011 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| Leigutekjur | | 859.512 | 823.069 |
| Aðrar tekjur | | 36.706 | 36.881 |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | | (175.360) | (171.012) |
| Hreinar leigutekjur | | <u>720.858</u> | <u>688.938</u> |
| Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður | | (67.840) | (69.569) |
| Annar kostnaður | | (9.016) | (33.024) |
| Rekstrargjöld | | <u>(76.856)</u> | <u>(102.593)</u> |
| Rekstrarhagnaður | | 644.002 | 586.345 |
| Matsbreyting fjárfestingareigna | 6 | 0 | (184.617) |
| Afskriftir | | (1.648) | (1.506) |
| Rekstrarhagnaður án fjármagnskostnaðar | | 642.354 | 400.222 |
| Fjármunatekjur | | 14.558 | 3.179 |
| Fjármagnsgjöld | | (934.034) | (914.386) |
| Hreinn fjármagnskostnaður | 5 | <u>(919.476)</u> | <u>(911.207)</u> |
| Tap fyrir tekjuskatt | | (277.122) | (510.985) |
| Tekjuskattur | | 55.424 | 102.197 |
| Tap tímabilsins | | <u>(221.698)</u> | <u>(408.788)</u> |
| Rekstrarliðir færðir á eigið fé: | | | |
| Kostnaður vegna útgáfu hlutfjár | | (17.617) | 0 |
| Tekjuskattur | | 3.523 | 0 |
| | | <u>(14.094)</u> | <u>0</u> |
| Heildartap tímabilsins | | <u>(235.792)</u> | <u>(408.788)</u> |

Skýringar á blaðsíðum 16 - 18 eru órjúfanlegur hluti ársreiknings

Efnahagsreikningur 30. júní 2012

| | Skýr. | 30.6.2012 | 31.12.2011 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Eignir | | | |
| Fjárfestingareignir | 6 | 19.181.053 | 19.142.016 |
| Fasteignir í byggingu | | 10.096 | 10.096 |
| Rekstrarfjármunir | | 42.369 | 43.685 |
| Langtímakröfur | | 2.276 | 0 |
| Fastafjármunir | | <u>19.235.794</u> | <u>19.195.797</u> |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur | | 306.193 | 315.772 |
| Óinnborgað hlutfjárloforð | | 1.837.849 | 0 |
| Handbært fé | | 495.349 | 415.827 |
| Veltufjármunir | | <u>2.639.391</u> | <u>731.599</u> |
| Eignir samtals | | <u>21.875.185</u> | <u>19.927.396</u> |
| Eigið fé | | | |
| Hlutfé | 7 | 1.435.565 | 791.200 |
| Lögbundinn varasjóður | | 176.655 | 176.655 |
| Yfirverðsreikningur | | 4.381.350 | 2.958.276 |
| Ójafnað tap | | (208.890) | 12.808 |
| Eigið fé | | <u>5.784.680</u> | <u>3.938.939</u> |
| Skuldir | | | |
| Vaxtaberandi lán | 8 | 15.311.016 | 15.183.914 |
| Aðrar langtímaskuldbindingar | | 3.902 | 1.749 |
| Tekjuskattsskuldbinding | | 448.440 | 507.387 |
| Langtímaskuldir | | <u>15.763.358</u> | <u>15.693.050</u> |
| Næsta árs afborgun | | 199.430 | 155.555 |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir | | 127.717 | 139.851 |
| Skammtímaskuldir | | <u>327.147</u> | <u>295.407</u> |
| Skuldir samtals | | 16.090.505 | 15.988.457 |
| Eigið fé og skuldir samtals | | <u>21.875.185</u> | <u>19.927.396</u> |

Skýringar á blaðsíðum 16 - 18 eru órjúfanlegur hluti ársreiknings

Eiginfjáryfirlit 30. júní 2012

| | Hlutafé | Yfirverðs- reikningur | Lögbundinn varasjóður | Óráðstafað eigið fé | Samtals |
|--|------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|------------------|
| 1. janúar til 30. júní 2011 | | | | | |
| Eigið fé 1.1.2011 | 706.618 | 0 | 176.655 | 2.850 | 886.123 |
| Nýtt hlutafé | 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> |
| 1. janúar til 30. júní 2012 | | | | | |
| Eigið fé 1.1.2012 | 800.000 | 2.958.275 | 176.655 | 12.809 | 3.947.739 |
| Eigin bréf | (8.800) | | | | (8.800) |
| Nýtt hlutafé | 644.365 | 1.437.168 | | | 2.081.533 |
| Kostnaður vegna útgáfu hlutafjár | | (14.094) | | | (14.094) |
| Tap tímabilsins | | | | (221.698) | (221.698) |
| Eigið fé 30.6.2012 | <u>1.435.565</u> | <u>4.381.349</u> | <u>176.655</u> | <u>(208.889)</u> | <u>5.784.680</u> |

Skýringar á blaðsíðum 16 - 18 eru órjúfanlegur hluti ársreiknings

Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2012

| | Skýr. | 1.1.-30.6. 2012 | 1.1.-30.6. 2011 |
|---|-------|--------------------|--------------------------------|
| Rekstrarhreyfingar: | | | |
| Tap tímabilsins | (| 221.698) | (408.788) |
| Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi: | | | |
| Afskriftir | | 1.648 | 1.506 |
| Fjármagnskostnaður | | 919.476 | 911.207 |
| Matsbreyting fjárfestingareigna | | 0 | 184.617 |
| Tekjuskattur, breyting | (| 55.424) | (102.197) |
| | | <u>644.002</u> | <u>586.345</u> |
| Breyting á rekstrartengdum eignum | | 79.579 | (105.154) |
| Breyting á rekstrartengdum skuldum | (| 13.453) | 22.793 |
| | | <u>710.128</u> | <u>503.984</u> |
| Innborgaðar vaxtatekjur | | 14.558 | 3.179 |
| Greiddir vextir | (| 469.061) | (565.231) |
| | | <u>255.625</u> | <u>(58.068)</u> |
| | | | Handbært fé frá (til) rekstrar |
| Fjárfestingarhreyfingar: | | | |
| Fjárfesting í fasteignum | (| 39.369) | (12.256) |
| Aðrar skammtímakröfur, breyting | (| 70.000) | (70.000) |
| | | <u>(109.369)</u> | <u>(82.256)</u> |
| Fjármögnunarhreyfingar: | | | |
| Tekin ný langtímalán | | 0 | 12.023.684 |
| Afborganir og uppgreiðslur langtímalána | (| 66.782) | (11.953.943) |
| | | <u>(66.782)</u> | <u>69.741</u> |
| Hækkun (lækkun) á handbæru fé | | 79.474 | (70.583) |
| Handbært fé í ársbyrjun | | <u>415.875</u> | <u>489.501</u> |
| Handbært fé í lok tímabilsins | | <u>495.349</u> | <u>418.918</u> |
| Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa: | | | |
| Uppgreiðsla lána með hlutafjárukningu | | 243.684 | 3.082.018 |
| Ógreitt hlutafjárloforð | | 1.837.850 | 0 |

Skýringar á blaðsíðum 16 - 18 eru órjúfanlegur hluti ársreiknings

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 2012 hefur að geyma árs hlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar, og hlutdeild samstæðunnar í hlutdeildarfélagum.

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 2011.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árs hlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2011.

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

| | 2012 | 2011 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 1.1. - 30.6. | 1.1. - 30.6. |
| Vaxtatekjur | 14.558 | 3.179 |
| Vaxtagjöld | (438.584) | (259.092) |
| Verðbætur | (495.450) | (448.433) |
| Gengismunur | 0 | (206.861) |
| | <u>(934.034)</u> | <u>(914.386)</u> |
| Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals | <u>(919.476)</u> | <u>(911.207)</u> |

6. Matsbreyting fjárfestingaeigna

Það er mat stjórnenda að ekki hafi orðið verulegar breytingar á verðmæti fjárfestingareigna frá síðasta mati sem framkvæmt var í árslok 2012 og því var ekki færð matsbreyting vegna tímabilsins.

7. Eigið fé**Hlutafé**

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum var 791,2 millj. kr. í ársbyrjun. Á tímabilinu var hlutafé félagsins aukið með útgáfu nýrra hlutabréfa að nafnvirði 644,4 millj. kr., sem selt var á genginu 3,15 og 4,00 fyrir 2.081,5 millj. kr. Mismunur á nafnvirði og söluverði, að frádregnum kostnaði við söluna, var færður á yfirverðsreikning hlutafjár meðal eigin fjár. 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 | 2012 30.6.2012 | 2011 31.12.2011 |
|--|------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Lán í ISK | 5,5 - 6,7 % | 2016 | 14.575.152 | 14.397.784 |
| Kaupleiga í ISK | 6,40% | 2025 | 935.294 | 941.685 |
| Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun | | | 15.510.446 | 15.339.469 |
| Næsta árs afborgun | | | (199.430) | (155.555) |
| Samtals | | | <u>15.311.016</u> | <u>15.183.914</u> |

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Afborgun 1.7.2012 - 30.6.2013 /2012 | 199.430 | 155.555 |
| Afborgun 1.7.2013 - 30.6.2014 /2013 | 238.221 | 173.225 |
| Afborgun 1.7.2014 - 30.6.2015 /2014 | 251.988 | 186.978 |
| Afborgun 1.7.2015 - 30.6.2016/2015 | 12.494.932 | 198.534 |
| Afborgun 1.7.2016 - 30.6.2017/2016 | 186.584 | 12.261.077 |
| Afborganir síðar | 2.139.291 | 2.364.100 |
| Vaxtaberandi lán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun | <u>15.510.446</u> | <u>15.347.381</u> |

Kaupleigusamningur við Lýsingu hf. er bókfærður á 935 milljónir í árs hlutareikningi sem langtímalán. 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 þeirri aðferðafræði skuldaði Eik fasteignafélag Lýsingu 1.174 milljónir miðað við 30. júní 2012. Eik fasteignafélag telur að forsendur á bak við endurútreikninga Lýsingar standist ekki og reiknast til að skuldin nemi 500 til 600 milljónum eftir því hvaða uppgjörsaðferð er beitt.

9. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Dótturfélög, stjórnarmenn, stjórnendur og félög í þeirra eigu teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar.

Tengdir aðilar með yfirráð

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

Viðskipti við tengda aðila

Stjórnendur og stjórnarmenn keyptu hlutabréf í félaginu á tímabilinu að nafnverði 3,2 millj. fyrir 10 millj.

EIK

FASTEIGNAFÉLAG

Sóltún 26
105 Reykjavík
www.eik.is