



| Ársskýrsla 2008 |

EIK fasteignafélag

Efnisyfirlit

ÁRSSKÝRSLA 2008.....	3
Helstu niðurstöður	5
Sýn forstjóra.....	6
Um félagið.....	8
VERÐMAT FASTEIGNA.....	15
ÁRSREIKNINGUR.....	19
Rekstrarreikningur ársins 2008.....	20
Efnahagsreikningur 31. desember 2008 – Eignir	22
Efnahagsreikningur 31. desember 2008 – Eigið fé og skuldir	24
Sjóðstremmisyfirlit 2008	26
SKÝRINGAR	29
1. Almennar upplýsingar.....	30
2. Grundvöllur reikningsskilanna	30
3. Helstu reikningsskilaaðferðir	30
4. Ákvörðun gangvirðis	36
5. Rekstarkostnaður fjárfestingaeigna.....	37
6. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður.....	38
7. Annar kostnaður	38
8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld.....	38
9. Tekjuskattur	39
10. Fjárfestingaeignir	39
11. Rekstrarfjármunir.....	40
12. Veðsetningar og ábyrgðaskuldbindingar	41
13. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	41
14. Handbært fé.....	41
15. Eigið fé	41
16. Hagnaðarhlutur.....	42
17. Víkjandi lán.....	42
18. Önnur vaxtaberandi lán	42
19. Tekjuskattsskuldbinding.....	43
20. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.....	44
21. Stýring fjárhagslegrar áhættu	44
22. Gangvirði.....	48
23. Tengdir aðilar	48
24. Félög í samstæðunni	49
25. Mat stjórnenda og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða.....	49
ÁRITANIR	51
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	52
Áritun óháðs endurskoðanda	53

ÁRSSKÝRSLA 2008

Helstu niðurstöður

	Þúsundir króna
Velta	1.798.468
EBITDA	1.292.347
Vaxtaþekja (EBITDA / greiddur vaxtakostnaður)	1,9
Hagnaður	-31.632
Arðsemi eiginfjár	-1,25%
Heildareignir	20.251.916
Víkjandi fjármagn (Eigið fé, víkjandi lán og tekjuskattsskuldbinding)	3.352.575
Hlutfall víkjandi fjármagns	16,6%
Veltufé frá rekstri	683.832

Sýn forstjóra

Árið 2008 var mjög viðburðaríkt. Fljótelega á því ári mátti sjá merki um að yfirvofandi væru erfiðari tímar framundan, þó engan veginn væri hægt að sjá fyrir það sem koma mundi. Yfirtaka rkisins á þremur stærstu viðskiptabönkum á Íslandi markaði upphaf mesta efnahagssamráttar í tugi ára. Gríðarleg veiking íslensku krónunnar á árinu er raunveruleiki sem skaðað hefur jafnt fyrirtækji sem einstaklinga. Í kjölfar veikingar krónunnar fylgdi tæp 20% verðbólga. Verð á atvinnuhúsnæði hefur fallið og er seljanleiki mjög lítill. Sem dæmi var átta samningum með atvinnuhúsnæði þinglýst í nóvember og desember 2008 samanborið við sextíu og sjö í sömu mánuðum árið á undan. Aukið atvinnuleysi og kjararýrnanir hafa leitt til minnkandi eftirspurnar í hagkerfinu sem leitt hefur til erfiðleika hjá mörgum fyrirtækjum sem aftur hefur leitt til aukinna vanskila, jafnvel gjaldþrota.

Miðað við ofangreint verður ekki annað sagt um stöðu Eikar fasteignafélags en að hún sé góð. Félagið stýrði gjaldmiðlaáhættu sinni vel og hefur því ekki lent í vandræðum vegna falls íslensku krónunnar. Þeir leigusamningar sem ekki eru tengdir gjaldmiðlum eru nær undantekningarálaust verðtryggðir með annað hvort visitölu neysluverðs eða byggingavisitölu. Áhrif verðbólgu eru því mjög takmörkuð.

Á undanförnum árum hefur félagið gætt hógværðar í mati á fasteignum sínum. Farið var út í sérstaklega mikla vinnu við matsgerðina í ár til að tryggja að bókfært verð fasteignanna gæfi sem besta mynd af stöðu félagsins eftir bankahrunið. Því má segja að fullt tillit hafi verið tekið til þeirra aðstæðna sem nú ríkir á Íslandi. Matsverð á fermetra er lágt og endurgreiðslustuðullinn lár (pay back) eða 116,7. Útkoman sýnir að Eik fasteignafélag er með jákvætt eigið fé upp á 2,4 milljarða.

Þrátt fyrir klárlegan samdrátt í eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði, hefur fyrirsprungum til félagsins um leigueiningar ekki fækkað, þó svo eðli eftirspurnarinnar hafi breyst. Ekki hefur orðið verulegur samdráttur í gerð nýrra leigusamninga hjá félagini. Er þetta greinileg vísbending um sterka stöðu Eikar. Minnkandi eftirspurn hefur hinsvegar haft áhrif á leiguverð til skemmri tíma.



Viðskiptakröfur hafa hækkað verulega en til að mæta því var afskriftasjóður aukinn eins mikið og réttlætanlegt þótti.

Á aðeins sex árum hefur samstæða Eikar fasteignafélags vaxið hratt og örugglega og er í dag eitt stærsta fasteignafélag Íslands. Frá upphafi hefur félagið sérhæft sig í kaupum og útleigu atvinnuhúsnæðis á Íslandi. Fyrirtakið er leiðandi á sínu svíði og kappkostar að bjóða viðskiptavinum sínum upp á breitt úrval góðs húsnæðis á hagstæðum kjörum.

Helstu kostir eignasafns Eikar fasteignafélags eru að það er vel dreift og staða félagsins er mjög sterk í miðborginni. Eignir fyrirtækisins eru valdar af kostgæfni og teljast því til trausta fjárfestinga sem eiga eftir að vaxa að verðmæti.

afborganir nema svipaðri fjárhæð. Þar sem virðisútleigu hlutfallið hefur lækkad og leigutekjur félagsins hafa dregist saman er ljóst að eingreiðslulánið þarf að endurfjármagna að fullu og hluta af reglubundnum afborgunum.

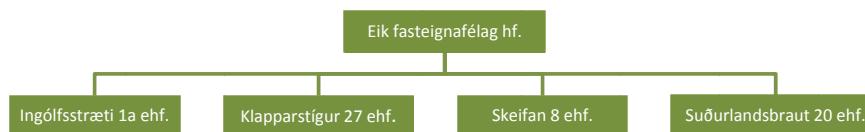
Hjá félagini starfar mjög hæft starfsfólk með mikla reynslu sem mun skila félagini áframhaldandi góðum rekstri og horfum við björtum augum fram á veginn. Því vil ég sérstaklega þakka vel unnin störf.

Garðar Hannes Friðjónsson

Um félagið

Eik fasteignafélag var stofnað árið 2002 og hét þá Lýsing fasteignir. Fyrstu eignir þess voru húsnæði Húsamliðunnar en svo stækkaði fyrirtækið hratt, einkum í miðbæ Reykjavíkur, og er nú eitt sterkasta fasteignafélagið þar. Eik fasteignafélag hefur einnig

keypt mikið af eignum á svæðum 105 og 108 í Reykjavík. Þau svæði eru öflug verslunar- og skrifstofusvæði. Rekstur Eikar fasteignafélags hefur gengið afar vel alla tíð frá stofnun félagsins.

Upbygging Eikar fasteignafélags**Stjórн Eikar fasteignafélags**

Stjórн félagsins skipa Björn Ingi Sveinsson formaður, Einar Örn Jónsson, Einar Örn Ólafsson, Gunnar Þorláksson og Ríkharð Ottó Ríkharðsson

Skipurit Eikar fasteignafélags**Eignasafnið**

Hér að neðan má sjá mynd af höfuðborgarsvæðinu þar sem allar eignir Eikar fasteignafélags á því svæði eru merktar inn. Langstærstur hluti eigna Eikar fasteignafélags er á höfuðborgarsvæðinu.

Miðbær Reykjavíkur

Eik fasteignafélag er einn stærsti eigandi leiguþúsnaðis í miðbæ Reykjavíkur. Eik fasteignafélag á alls um 21.500 m² húsnæðis í miðbæ Reykjavíkur sem skiptast á fjórtán eignir.

Verslunar- og viðskiptahverfi Reykjavíkur (e. Central Business District)

Óhætt er að fullyrða að svæðið sem helgast af póstnúmerunum 103, 105 og 108 í Reykjavík, myndi

helsta verslunar- og viðskiptahverfi Reykjavíkur. Eik fasteignafélag er sterkt félag á þessum svæðum. Alls á félagið 16 byggingar sem eru um 28.500 m² í þessum póstnúmerum.

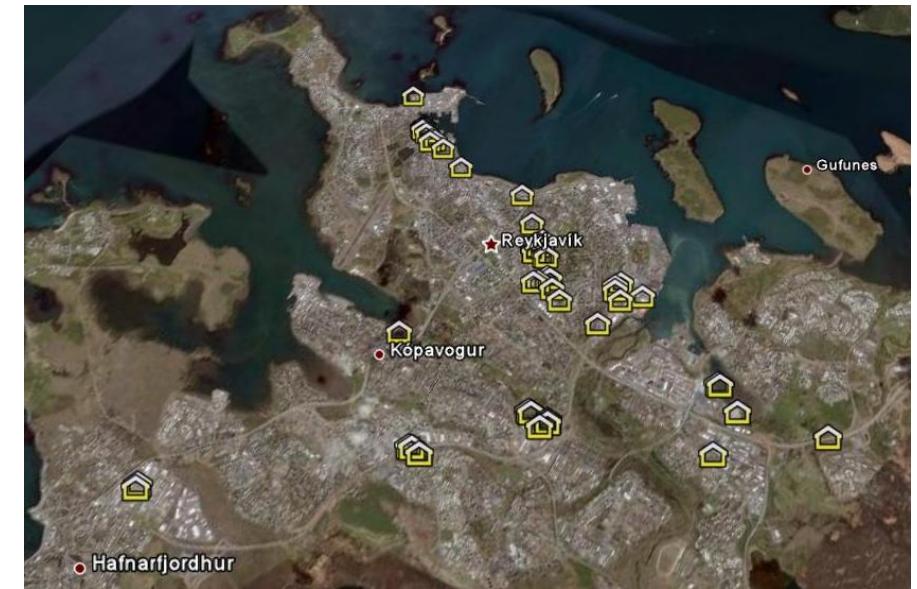
Kópavogur

Eik fasteignafélag hefur sterka stöðu á helstu atvinnusvæðum í Kópavogi, alls 9.200 m².

Hafnarvæði í Reykjavík

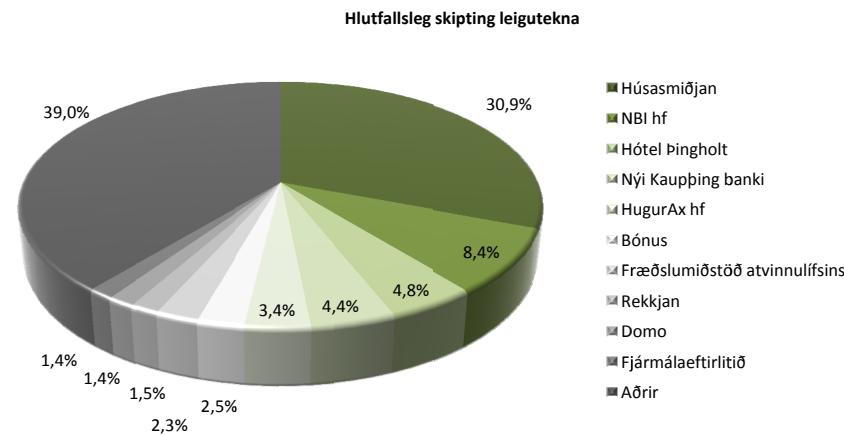
Eik fasteignafélag á mikið af húsnæði á hafnarvæðinu í Reykjavík (póstnúmer 104). Stór hluti þess er lagerhúsnæði. Félagið á alls 6 byggingar sem eru 20.500 m² á þessu svæði.

Samtals á Eik fasteignafélag fimmtíu og fjórar eignir á Íslandi og er heildarflatarmál þeirra um 103.000 m².



Leigutakar

Eins og sést á grafinu hér að neðan eru flestir stærri leigutakar hjá Eik fasteignafélagi sterk og rótgróin fyrirtæki. Eik fasteignafélag hefur einnig mjög marga leigutaka, sem dreifir áhættu. Leigutakar eru alls um 140, svo innkoma félagsins kemur úr mörgum mismunandi áttum. Það er mikilvægt fyrir Eik að vera



Leigutekjur eftir svæðum

Eik fasteignafélag fær stærstan hluta leigutekna sinna frá höfuðborgarsvæðinu. Einungis rúm niú prósent leigutekna koma frá landsbyggðinni og eru það nánast allt leigutekjur á Akureyri, Hveragerði, Selfossi og Fjarðabyggð. Útleiga á landsbyggðinni reynist oft erfð og eru því leigusamningar þar sérstaklega langir, sá stytti er til júní 2020.

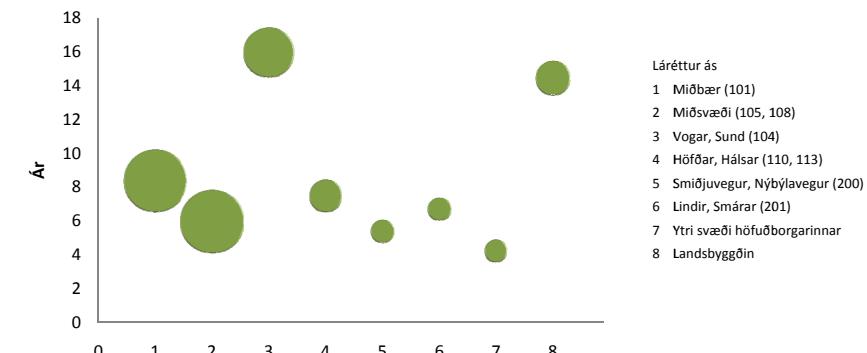
síður háð fáum stórum leigutökum. Úrvall leigutaka hefur vaxið síðustu ár, t.a.m. hefur hlutur Húsasmíðunnar farið ört minnkandi en stutt er síðan meirihluti leigutekna Eikar fasteignafélags kom frá því fyrirtæki.



Lengd leigusamninga

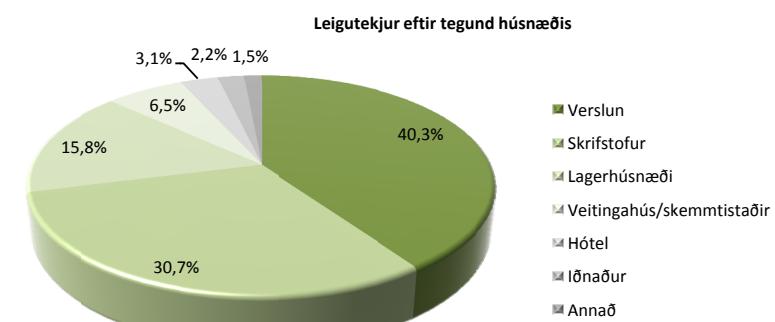
Grafið hér að neðan sýnir leigufjárhæðir eftir staðsetningu. Einnig sýnir það hversu langir leigusamningar eru á hverju svæði fyrir sig. Stærð hringjanna fer eftir leiguteknum á svæðinu en hæð þeirra fer eftir vegnu meðaltali samningslengdar m.t.t. leigufjárhæðar á svæðinu. Á grafinu sést greinilega

hversu langir samningar á landsbyggðinni eru. Auk þess eru samningar um húsnæði innan póstnúmerins 104 í Reykjavík mjög langir, en stór hluti þeirra eru um lagerhúsnæði sem er leigt út til langs tíma í senn. Svæðin sem skila hæustum leiguteknum eru miðborgin (101) og miðsvæði (105 og 108).



Tegund leiguhúsnæðis

Eik fasteignafélag leigir húsnæði undir margskonar atvinnustarfsemi. Eins og sést á grafinu hér að neðan er eignum vel dreift milli mismunandi rekstrarforma.



Traust innkoma

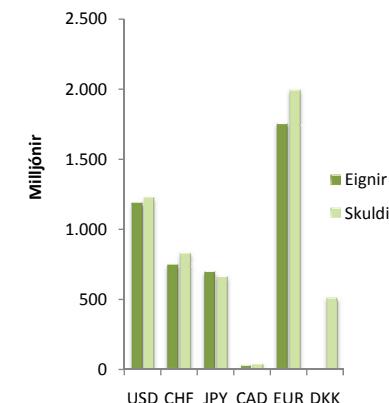
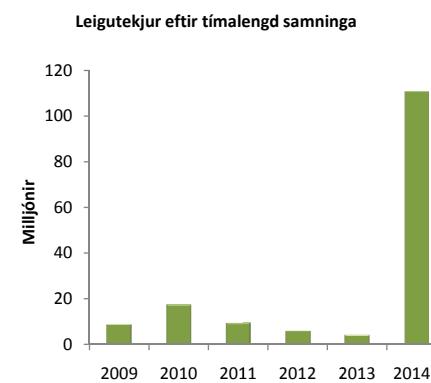
Á grafinu hér til hliðar sést hvernig leigutekjur Eikar fasteignafélags skiptast eftir lengd leigusamninga. Þannig sýnir súlan fyrir ofan 2010 tekjur á mánuði af leigusamningum sem enda árið 2010. Á grafinu sést að mestalla leigutekjur Eikar fasteignafélags stafa af langtímasamningum eða um 110 milljónir króna á mánuði. Á grafinu sjást ekki leigutekjur sem eru innheimtar samkvæmt ótímabundnum samningum, en þær skapa óverulegan hluta heildarleigutekna. Því má segja að leigutekjur Eikar fasteignafélags séu vel tryggar langt fram í tímum með löngum leigusamningum við mjög marga mismunandi aðila.

Lausafjárstaðan

Vegna erfiðleika á fjármálamarkaði, sem valdið hafa rýrunun á lausun á fjármagni á markaði og verulegri kostnaðaraukningu við fjármögnun, er enn mikilvægara nú að félög séu vel hæf til þess að standa við fjárhagslegar skuldbindingar sínar. Um áramót var Eik fasteignafélag vel fjármagnað og með sterka lausafjárstöðu. Í júní eru tvö kúlulán á gjalddaga að upphæð 509 milljónir króna. Aðrar afborganir á árinu eru 523 milljónir sem deilast jafnt yfir árið. Fyrirséð er, vegna lækkunar á útleiguhlutfalli og lækkunar leigutekna, að endurfjármögnunar er þörf vegna þessara afborgana og eru viðræður við banka þegar hafnar.

Fjárhagsleg áhætta

Sú fjárhagslega áhætta sem félagið er í er fyrst og fremst bundin útleigu á fasteignunum, fjármagnskostnaði og gengisbreytingum. Staða félagsins er sterk hvað varðar útleigu. Allflestar einingar eru í útleigu hjá félagini og eftirspurn eftir húsnæði er enn ágæt. Hingað til hefur áhersla verið lögð á að gera samning til skemmi tíma fyrir rými sem auðvelt er að leijja út en samninga til lengri tíma þar sem eftirspurnin er ekki eins mikil. Þessi stefna hefur tryggt félagini góða stöðu. Veggini meðallíftími leigusamninga



félagsins námu hins vegar 4,42 milljörðum króna. Eins og áður sagði er notast við virka stýringu hjá Eik fasteignafélagi og er því áhættan sem skapast við eignir og skuldir í erlendum myntum mæld reglulega og meðvitaðar ákváðanir tekna til að stýra henni.

Erlendar eignir eru núvært tekjustreymi af leigutekjurum í erlendri mynt. Félagið á engar eignir utan Íslands.

VERÐMAT FASTEIGNA

Í ár hefur verið lögð mikil vinna í verðmat fasteigna hjá Eik fasteignafélagi. Skoðuð voru öll kaup á atvinnuhúsnæði, sem upplýsingar fengust um, er átt hafa sér stað frá og með október 2008. Alls voru 16 kaup skoðuð. Nægilega ítarlegar upplýsingar um tvær fasteignir fengust þannig að möguleiki var að verðmeta þær með verðlíkani Eikar. Þannig var hægt að bera saman raunverulegar söluð og niðurstöður verðlíkansins.

Nýleg viðskipti með atvinnuhúsnæði

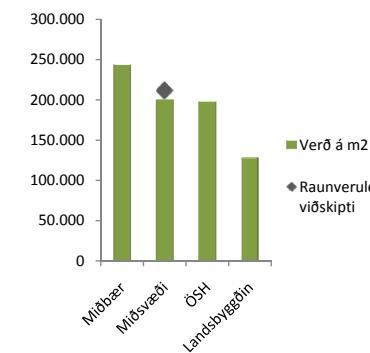
Athugað var hjá Fasteignaskrá Íslands hversu margir samningar um atvinnuhúsnæði hefðu átt sér stað síðan í október 2008. Fengust upplýsingar um 16 samninga á höfuðborgarsvæðinu. Unnin var rannsókn þar sem hver þessara eigna var skoðuð og öllum fáanlegum upplýsingum safnað. Fyrir tvær þessara eigna, Laugaveg 16 og Faxafen 12, fengust það ítarlegar upplýsingar að hægt var að verðleggja þær með sömu aðferðum og notaðar eru við verðmat eigna Eikar fasteignafélags. Þannig var hægt að bera saman verðmat Eikar og raunveruleg viðskipti.

Með matsaðferðum Eikar fékkst mat á Laugaveg 16 upp á 445,3 milljónir króna en raunverulegt kaupverð var 462,4 milljónir m.v. verðlag í janúar 2009. Mat Eikar á Faxafeni 12 hljóðaði upp á 62,7 milljónir króna en kaupverðið var 61,2 milljónir m.v. verðlag í janúar 2009. Þetta sýnir að mat Eikar er mjög nálægt verði í raunverulegum sölum sem átt hafa sér stað eftir fall bankanna.

Hér á eftir eru eignir Eikar flokkaðar eftir tegund og fermetraverð þeirra borið saman við nýlegar söluð. Blönduðum eignum er skipt upp m.v. tekjur. Markaðsleiga er notuð til þess að skipta eignum upp ef leigusamningur er ekki til staðar eða á ekki við.

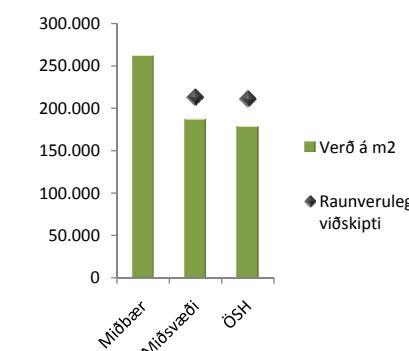
Hér á eftir eru hugtökum miðbær og miðsvæði Reykjavíkur mikil notuð og svara þau annars vegar til póstnúmeranna 101 (miðbær) og hins vegar 105 og 108 (miðsvæði). Einnig er skammstöfunin ÖSH notuð fyrir önnur svæði höfuðborgarsvæðisins.

Verslun



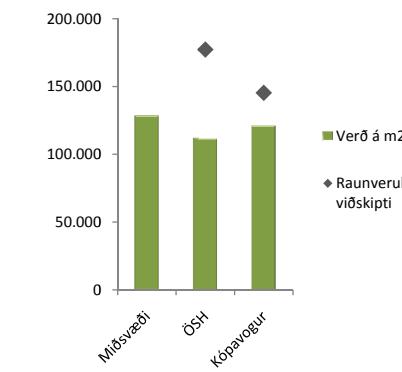
Á grafinu sést að verðmat verslunarhúsnæðis er hæst í miðbæ Reykjavíkur og fer síðan lækkandi með fjarlægð frá miðbænum. Tvær söluð hafa átt sér stað síðan í október og var meðalfermetraverð um 210.000 kr. Báðar eignirnar eru fremur illa staðsettar innan miðsvæðis Reykjavíkur.

Skrifstofur



Meðalfermetraverð skrifstofuhúsnæðis Eikar er um 205.000 krónur á fermetra sem er nálægt þeim sölum sem átt hafa sér stað síðan ríkið yfirtók bankana. Þær söluð sem gengið hafa í gegn frá og með október voru allar á bilinu 200-220 þúsund kr/m². Ekkert af þeim var á svæði 101 svo það er greinilega yfir meðaltali Eikar.

Lager



Hér sést greinilega að verðmatið er svipað á öllum svæðum. Verðmatið er mjög lágt m.v. þær söluð sem átt hafa sér stað síðan í október síðastliðnum en í þeim fór meðalfermetrinn á um 161.000 kr. Samanlikaníð er notað til að verðmeta allar gerðir atvinnuhúsnæðis hjá Eik. Likaníð gefur greinilega niðurstöður sem endurspeglar markaðinn vel í verslunar- og skrifstofuhúsnæði en virðist vera undir markaði þegar um lagerhúsnæði er að ræða. Ekkert af lagerhúsnæðinu var með leigusamningi.

Veitinga- og skemmtistaðir

Hér verða einungis skoðaðir þeir veitinga- og skemmtistaðir Eikar sem staðsettir eru í miðbæ Reykjavíkur. Aðrir veitingastaðir sem staðsettir eru annarsstaðar eru flokkaðir sem verslanir og eru því inni meðalverði þar. Meðalverð á veitinga- og skemmtistöðum Eikar fasteignafélags er 326.000 kr/m². Engar söluð hafa átt sér stað með þessa tegund húsnæðis frá bankahruninu og því ekki hægt að bera matið saman við raunverulegar söluð.

Hótel

Eik fasteignafélag á eitt hótel sem staðsett er á besta stað í Þingholtsstræti. Það er metið á 377.000 kr/m² sem er nokkuð hærra en sala sem átti sér stað í febrúar en hótel Eikar er langt um glæsilegra og auk þess er þar allt innbú innifalinn í áætluðum kostnaði.

Niðurstaða

Niðurstaða verðmatsins var að heildar eignir Eikar fasteignafélags héldust nánast óbreyttar að raunvirði. Eignir sem skila leigu í íslenskum krónum lækkuðu þó aðeins en vegna falls krónunnar hækkuðu þær eignir sem hafa tekjur í erlendum myntum. Þegar verðmat Eikar er borið saman við raunverulegar sölu kemur í ljós að mat Eikar er varfarnislegt því það er í flestum tilfellum undir sambærilegum sölum.

Verðmat miðað við byggingarkostnað

Til frekari skoðunar á verðmati eigna félagsins var fengið álit frá verkfræðistofunni Verkís. Við gerð alítsins var áætlaður byggingarkostnaður við nýbyggingar að teknu tilliti til eignasamsetningar félagsins. Miðað var við verðgrunn Verkís og reynslutölur af nokkrum verkum. Helstu niðurstöður voru að byggingarkostnaður verslunar- og skrifstofuhúsnæðis var á bilinu 230.000 – 330.000 kr. á fermetrann með virðisaukaskatt. Felst verðmaturinn fyrst og fremst í hönnun, efnisvali, staðsetningu og almennum frágangi húsnæðis. Miðað var við verðlagsforsendur snemma sumars 2008, en vegna aðstæðna sem hér hafa ríkt er erfitt að henda reiður á breytingum sem orðið hafa undanfarrið. Tekið skal fram að það húsnæði sem skoðað var, er staðsett miðsvæðis og í úthverfum stórhöfuborgarsvæðisins, en ekki var skoðað húsnæði í miðborginni. Í miðborginni má gera ráð fyrir að byggingarkostnaður sé tóluvert hærra vegna erfiðara aðgengis fyrir vinnuvélar, niðurrifs og auk þess geta ýmsar kvaðir verið á framkvæmdinni. Aukakostnaður vegna þessa getur verið umtalsverður. Lóðaverð, opinber gjöld, lausar innréttigar og fjármagnskostnaður er ekki innifalinn í áætluðum kostnaði.

ÁRSREIKNINGUR

Rekstrarreikningur ársins 2008

	Skýr.	2008	2007
Leigutekjur		1.742.102	1.414.924
Aðrar tekjur		56.366	36.490
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	5	(322.977)	(273.348)
Hreinar leigutekjur		<u>1.475.491</u>	<u>1.178.066</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	6	(132.430)	(131.503)
Annar kostnaður	7	(50.714)	(3.515)
Rekstrargjöld		<u>(183.144)</u>	<u>(135.018)</u>
EBITDA		1.292.347	1.043.048
Hagnaður af sölu fjárfestingaeigna		135.664	219.203
Matsbreyting fjárfestingaeigna	10	3.529.971	1.915.640
Afskriftir		(2.402)	(2.074)
Rekstrarhagnaður án fjármagnskostnaðar		4.955.580	3.175.817
Fjármunatekjur		96.738	277.541
Fjármagnsgjöld		(5.237.203)	(1.350.813)
Hreinn fjármagnskostnaður	8	<u>(5.140.465)</u>	<u>(1.073.272)</u>
(Tap)/Hagnaður fyrir tekjuskatt		(184.885)	2.102.545
Tekjuskattur	9,19	153.253	(378.458)
(Tap)/Hagnaður ársins		<u>(31.632)</u>	<u>1.724.087</u>
Hagnaðarhlutur:			
Grunnhagnaður/(tap) og þynntur hagnaður á hverja krónu hlutafjár	16	(0,04)	2,44

Skýringar á bls. 30 - 49 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar stjórnenda

Leigutekjur

Leigutekjur ársins 2008 námu um 1.742 milljónum króna. Þar af námu tekjur bundnar erlendum myntum um 313 milljónum króna. Kostnaður félagsins í erlendum myntum stafar einungis af vaxtagjöldum erlendra lána.

Aðrar tekjur

Aðrar tekjur eru fyrst og fremst tilkomnar vegna rekstrartekna við rekstur þeirra sameignarsvæða sem félagið á og sér um. Tap vegna reksturs sameigna var 7,6 milljónir króna og stafar það af því að Eik þarf að greiða fyrir rekstur á auðum einingum.

Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

Stærsti hluti þessa kostnaðar er fasteignaskattar kr. 251 milljón og tryggingar kr. 10,5 milljónir. Auk þess er kostnaður vegna reksturs sameigna en aðrar tekjur koma þar á móti.

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður var 132,4 milljónir króna sem er nær engin breyting frá árinu áður og lækkun frá 2006. Vegna hárrar verðbólgu á tímabilinu er því um 15,4% raunlækkun að ræða frá síðasta ári.

Annar kostnaður

Afskrifaðar kröfur námu um 50,7 milljónum króna en þar af eru 29,1 milljón sem lagðar voru í afskriftasjóð krafna. Fyrir í sjóðnum voru 8,3 milljónir og er því staða sjóðsins um 37,4 milljónir króna. Vegna aðstæðna var ákveðið að afskrifa eins stóran hluta viðskiptakrafna og réttlætanlegt var.

Hrein fjármagnsgjöld

Hér að neðan má sjá skiptingu fjármunatekna og fjármagnsgjaldja (í milljónum króna).

Vaxtatekjur	96,7
Vaxtagjöld	(917,5)
Verðbólætur	(1.706,1)
Gengismunur	(2.613,6)
Hreinn fjármagnskostnaður	(5.140,5)

Hagnaður af sölu fjárfestingaeigna

Ein eign var sold á árinu. Það var Lækjargata 2, sem brann vorið 2007, og nam söluhagnaðurinn 136 milljónum króna.

Matsbreyting fjárfestingaeigna

Fjárfestingaeignir eru færðar á gangvirði. Breytingar á gangvirði fjárfestingaeigna eru færðar undir liðnum Matsbreyting fjárfestingaeigna í rekstrarreikningi en matsbreytingin nam 3.530 milljónum á árinu. Helsta orsök þessarar matsbreytingar er hekkun á leiguverði sökum verð- og gengistrygginga. Sýnir þetta að Eik fasteignafélag er vel varið gangvert aðstæðum sem geta komið upp á markaði. Um matsbreytinguna var ítarlega fjallað í verðmats kaflanum.

Skattamál

Reiknaðir skattar af tapi ársins eru alls um 153,2 milljónir króna. Þessi háa tekjufærla stafar af lækkun tekjuskattsprósentu, sem olli lækkun á tekjuskattskuldbindingu. Enginn tekjuskattur er til greiðslu.

Efrahagsreikningur 31. desember 2008 – Eignir

	Skýr.	2008	2007
Eignir			
Fjárfestingaeignir	10	19.654.009	16.228.519
Fasteignir í byggingu		10.096	10.096
Rekstrarfjármunir	11	48.944	43.573
Fastafjármunir		<u>19.713.049</u>	<u>16.282.188</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	13	204.632	478.302
Handbært fé		<u>334.235</u>	<u>492.354</u>
Veltufjármunir		<u>538.867</u>	<u>970.656</u>
Eignir samtals		<u>20.251.916</u>	<u>17.252.844</u>

Skýringar á bls. 30 - 49 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar stjórnenda

Fjárfestingaeignir

Í upphafi árs voru fasteignir félagsins 55 talsins á Íslandi að dótturfelögum meðtöldum. Í lok árs var heildartalan 54 eignir, þar sem Lækjargata 2 var sold. Fjárfestingaeignir eru bókaðar á 19.654 milljónir en það eru eignir færðar á markaðsvirði. Breytingar á matsvirðinu er fært í gegnum rekstur undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeigna. Fjárfest var fyrir 81 milljón króna á árinu í viðhald og endurbætur eigna.

Fasteignir í þróun

Engin þróunarstarfsemi átti sér stað á árinu.

Rekstrarfjármunir

Undir rekstrarfjármunum eru færðar eignir til eigin nota, en þær eru færðar til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum.

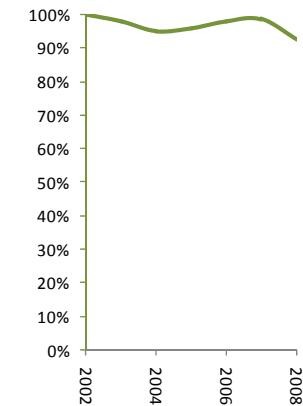
Fasteignir til sölu

Þó félagið sé opið gagnvart tilboðum í fasteignir þess voru engar eignir formlega til sölu undir lok árs 2008.

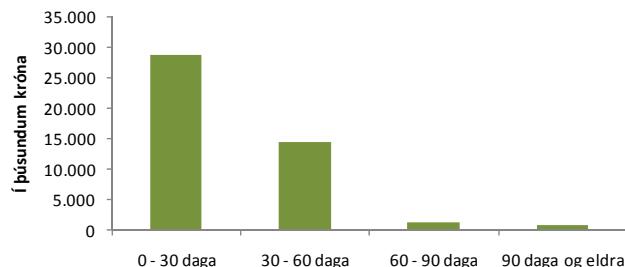
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur félagsins námu 60,6 milljónum króna í árslok og er það 40,2 milljónum króna hærra en árið áður. Afskriftareikningur í árslok 2008 var 37,4 milljónir. Fyrirframgreiddur kostnaður var um 2 milljónir króna, lán til móðurfélags 119 milljónir og aðrar skammtímakröfur voru um 23 milljónir króna.

Virðisútleiguhlutfall



Aldursgreindar viðskiptakröfur



Efrahagsreikningur 31. desember 2008 – Eigið fé og skuldir

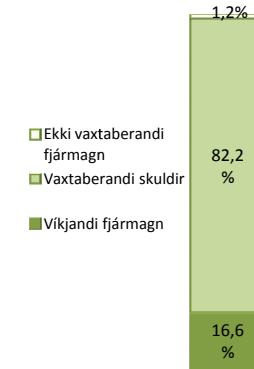
	Skyr.	2008	2007
Eigið fé			
Hlutafé	15	706.618	706.618
Lögbundinn varasjóður		176.655	176.655
Óráðstafað eigið fé		1.547.044	2.078.676
Eigið fé		2.430.317	2.961.949
Skuldir			
Víkjandi lán	17	325.239	415.911
Önnur vaxtaberandi lán	18	15.608.105	12.680.508
Tekjuskattsskuldbinding	19	597.019	750.272
Langtímaskuldir		16.530.363	13.846.691
Næsta árs afborgun langtímaskulda	18	1.032.345	274.162
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	20	258.891	170.042
Skammtímaskuldir		1.291.236	444.204
Skuldir samtals		17.821.599	14.290.895
Eigið fé og skuldir samtals		20.251.916	17.252.844

Skýringar á bls. 30 - 49 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar stjórnenda

Eigið fé

Eiginfjárstaða Eikar fasteignafélags er góð eða um 2,4 milljarðar og er hlutfall víkjandi fjármagns tæp 17%. Með víkjandi fjármagni er átt við eigið fé að viðbættum víkjandi lánum og tekjuskattsskuldbindingu.



Víkjandi lán

Víkjandi lánin eru tvö. Annars vegar lán að fjárhæð 254 milljónir króna tengt dönskum krónum sem er á gjalddaga 2009, og hins vegar lán að fjárhæð 325 milljónir króna í íslenskum krónum.

Tekjuskattsskuldbinding

Virði tekjuskattsskuldbindingarinnar þann 31.12.2008 var 597 milljónir króna. Miðað við núverandi rekstur félagsins, fast gengi og verðlag og að ekki komi til veruleg sala á fasteignum er fyrirsjáanlegt að tekjuskattsskuldbinding félagsins komi ekki til greiðslu á næstu áratugum.

Endurfjármögnun

Tvö kúlulán eru á gjalddaga í júní að fjárhæð 509 milljónir króna. Aðrar afborganir á árinu eru 523 milljónir sem deilast jafnt yfir árið. Fyrirséð er, vegna lækkunar á útleiguhlutfalli og lækkunar tekna, að endurfjármögnumnar er börf vegna þessara afborgana og eru viðræður við banka þegar hafnar.

Sjóðstreymisfirlit 2008

	Skýr.	2008	2007
Rekstrarhreyfingar:			
(Tap)/hagnaður ársins		(31.632)	1.724.087
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárvæymi:			
Afskriftir		2.402	2.074
Matsbreyting fjárfestingaeigna	10	(3.529.971)	(1.915.640)
Söluhagnaður		(135.664)	(219.203)
Hein fjármagnsgjöld		5.140.465	1.073.272
Tekjuskattur		(153.253)	378.458
		1.292.347	1.043.048
Breyting á rekstrartengdum eignum		(171.311)	5.609
Breyting á rekstrartengdum skuldum		18.774	(36.465)
Handbært fé frá rekstri án vaxta		1.139.810	1.012.192
Innborgaðar vaxtatekjur		69.271	60.645
Greiddir vextir		(677.786)	(739.870)
Handbært fé frá rekstri		531.295	332.967
Fjárfestingahreyfingar:			
Fjárfesting í fasteignum		(81.886)	(687.595)
Seldar fasteignir		321.000	832.100
Fjárfest í öðrum rekstrarfjármunum		(5.500)	0
Breytingar á skuldabréfaeign		(5.820)	0
Aðrar skammtímakröfur, lækkun/(hækkun)		324.029	(277.426)
Fjárfestingahreyfingar		551.823	(132.921)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Tekin ný langtímalán		0	1.574.046
Greiddur arður		(500.000)	(1.000.000)
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána		(736.488)	(206.577)
Aðrar skammtímaskuldir, lækkun		(4.749)	(208.251)
Fjármögnunarhreyfingar		(1.241.237)	159.218
(Lækkun) / hækkun á handbæru fé		(158.119)	359.264
Handbært fé í ársbyrjun		492.354	133.090
Handbært fé í árslok		334.235	492.354

Skýringar á bls. 30 - 49 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar stjórnenda

Rekstrarhreyfingar

Hagnaður fyrir fjármagnsliði, skatta og afskriftir (EBITDA) nam 1.292 milljónum króna. Vaxtabekjan á árinu nam 1,9. Vaxtabekja er hlutfall hagnaðar fyrir fjármagnsliði, skatta og afskriftir á móti greiddum vöxtum. Hún mælir getu félagsins til að standa í skilum á fjármagnskostnaði. Veltufé frá rekstri nam 684 milljónum króna.

Fjárfestingahreyfingar

Ein eign var seld á árinu. Söluverðið nam 321 milljón króna. Fjárfest var fyrir um 82 milljónir króna og er þar einungis um viðhald og endurbætur að ræða. Lækkun á öðrum skammtímakröfum kemur að mestu leyti til vegna skuldjöfnunar á móti arðgreiðslu.

Fjármögnunarhreyfingar

Afborganir og uppgreiðslur langtímalána námu 736 milljónum.

Eiginfjáryfirlit 31. desember 2008

	Hlutafé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
--	---------	--------------------------	------------------------	---------

1. janúar til 31. desember 2007

Eigið fé 1.1.2007	706.618	94.602	1.436.642	2.237.862
Hagnaður ársins			1.724.087	1.724.087
Lagt í lögbundinn varasjóð		82.053	(82.053)	
Greiddur arður			(1.000.000)	(1.000.000)
Eigið fé 31.12.2007	<u>706.618</u>	<u>176.655</u>	<u>2.078.676</u>	<u>2.961.949</u>

1. janúar til 31. desember 2008

Eigið fé 1.1.2008	706.618	176.655	2.078.676	2.961.949
Tap ársins			(31.632)	(31.632)
Greiddur arður			(500.000)	(500.000)
Eigið fé 31.12.2008	<u>706.618</u>	<u>176.655</u>	<u>1.547.044</u>	<u>2.430.317</u>

SKÝRINGAR

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Sóltúni 26 í Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2008 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem viðað er til sem samstæðunnar. Félagið er dótturfélag Eik Properties ehf. og er ársreikninginn hluti af samstæðureikningi móðurfélagsins. Starfsemi félagsins felst í útleigu fasteigna.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðum sé fylgt

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórn félagsins hefur heimilað birtingu ársreikningsins þann 3. apríl 2009.

b. Grundvöllur matsaðferða

Ársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingaeignir og eignir til sölu eru færðar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í viðeigandi skýringum.

c. Starfrækslu- og framsetningargjaldmiðill

Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill þess. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna.

d. Mat og ályktanir við beitingu reikningsskilaðferða

Gerð ársreikninga í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákváðanir, meti og dragi ályktanir sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaðferða og birtar fjárhæðir eigna og skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati.

Mat og ályktanir því til grundvallar eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem áhrif breytinganna vara.

Upplýsingar um mat stjórnenda og ályktanir við beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla sem hafa veruleg áhrif á ársreikninginn er að finna í skýringu 25.

3. Helstu reikningsskilaðferðir

Reikningsskilaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningi félagsins. Samanburðarfjárhæðum vegna fyrrá árs hefur verið breytt vegna endurskilgreiningar á kaupum á dótturfélögum samstæðunnar. Starfsemi félaganna snýst um eignarhald og útleigu á einstökum fasteignum og þess vegna ber að fara með kaupin sem kaup á fasteignum í reikningsskilum en ekki sem kaup á dótturfélögum í samræmi við IFRS 3, *Sameiningar félaga*.

a. Grundvöllur samstæðu

i) Dótturfélög

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

ii) Viðskipti feldt út úr samstæðu

Stóður milli samstæðufélaga, viðskipti og óinnleystur hagnaður sem myndast hefur af viðskiptum milli félaganna, eru felddar út í samstæðureikningnum. Óinnleyst tap er fellt út með sama hætti og óinnleystur hagnaður, en aðeins að því marki að ekkert bendi til virðisýrnunar eignarinnar.

3. Frh.:

b. Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli einstakra samstæðufélaga á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldrir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á uppgjörsdegi. Aðrar eignir og skuldrir sem metnar eru á gangvirði í erlendri mynt, eru færðar á því gengi sem var í gildi þegar gangvirði þeirra var ákváðað.

c. Fjármálagerningar

i) Fjármálagerningar aðrir en afleiðusamningar

Til fjármálagerninga sem ekki eru afleiðusamningar teljast fjárfestingar í hlutabréfum og skuldabréfum, viðskiptakröfur, aðrar kröfur, handbært fé, lántókur, viðskiptaskuldur og aðrar skammtimaskuldur.

Fjármálagerningar sem ekki eru afleiðusamningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Þegar fjármálagerningar eru ekki metnir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning, er allur beinn viðskiptakostnaður færður til hækkanur á virði þeirra við upphaflega skráningu í bókhald. Eftir upphaflega skráningu eru fjármálagerningar sem ekki eru afleiðusamningar færðir með þeim hætti sem greinir hér á eftir. Fjármálagerningar eru færðir í ársreikning þegar félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum viðkomandi fjármálagerninga. Fjáreignir eru feldar út úr ársreikningi ef samningsbundinn réttur félagsins að sjóðstreymi vegna fjáreignanna rennur úr eða ef félagið yfirfærir fjáreignirnar til annars aðila án þess að halda eftir yfirráðum eða því sem næst allri þeiri áhættu og ávinningu sem i eigenhaldi á þeim fæst. Bókhaldsskráning hefbobundina kaupa og sölu á fjáreignum er gerð á viðskiptadegi, þ.e. á þeim degi sem félagið skuldbindur sig til að kaupa eða selja eignina. Fjárskuldir eru feldar út úr ársreikningi ef skuldbindingar félagsins sem skilgreindar eru í samningi eru greiddar, falla úr gildi, er viðað frá eða þeim er afliðt.

Fjáreignum og fjárskulduum er jafnað saman og nettó fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar lagalegur réttur er til staðar um jófunn og fyrirhugað er að gera upp með jófunn fjáreigna og fjárskulda.

Handbært fé samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

Í skýringu 3. j. er gerð grein fyrir reikningsskilaðferðum vegna fjármunatekna og fjármagnsgjálfa.

Fjáreignir og fjárskuldir á gangvirði gegnum rekstrarreikning

Fjármálagerningar er flokkaður sem fjáreign eða fjárskul á gangvirði gegnum rekstrarreikning sé hann veltufjáreign eða veltufjárskul eða ef hann er tilgreindur sem fjármálagerning á gangvirði gegnum rekstrarreikning við upphaflega skráningu í bókhald. Fjármálagerningar eru tilgreindir á gangvirði gegnum rekstrarreikning ef ákváðanir um kaup og sölu byggjast á gangvirði þeirra. Fjáreignir og fjárskuldir á gangvirði gegnum rekstrarreikning eru færðar á gangvirði í efnahagsreikning. Gangvirðisbreytingar eru færðar í rekstrarreikning. Beinn viðskiptakostnaður er færður í rekstrarreikning þegar hann fellur til.

ii) Afleiðusamningar

Við upphaflega skráningu eru afleiðusamningar færðir á gangvirði. Viðskiptakostnaður þeim tengdur er færður í rekstrarreikning þegar hann fellur til. Eftir upphaflega skráningu eru afleiðusamningar færðir á gangvirði í efnahagsreikning og gangvirðisbreytingar færðar í rekstrarreikning.

Hagrænar varnir

Áhættuvarnarreikningsskilum er ekki beitt vegna afleiðusamninga sem ætlað er að verja peningalegar eignir og skuldrir í erlendum gjaldmiðlum. Gangvirðisbreytingar slíkra afleiðusaminga eru færðar meðal hreinna tekna og gjalda af fjáreignum og fjárskulduum í rekstrarreikningi.

3. Frh.:

iii) **Hlutafé***Almennt hlutafé*

Kostnaður við útgáfu hlutafjár er færður til lækkunar á eigin fé.

d. **Fjárfestingaeignir**

Fjárfestingaeignir eru fasteignir (land eða húseign) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukingar eða hvoru tveggja. Fjárfestingaeignir eru færðar á gangvirði. Mat á gangvirði er byggt á gangvirði sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ötengðra 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 númeringuna eru stuðst við markaðsvexti.

Breytingar á gangvirði fjárfestingaeigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingaeignir eru ekki afskrifaðar.

Þegar rekstrarfjármunur verður fjárfestingareign vegna breytingar á nýtingu hans er mismunur sem verður á yfirfærsludegi á bókfærðu verði og gangvirði fjármunars færður beint á eigið fé ef um hagnað er að ræða. Við sölu fjárfestingareignar er þessi hagnaður færður á óráðstafað eigið fé. Tap sem myndast á pennan hátt er fært strax í rekstrarreikning.

Ef fjárfestingareign er nýtt af eiganda er hún flokkuð sem rekstrarfjámunur og gangvirði hennar á endurflokkunardegri verður kostnaðarverð hennar í reikningsskilum. Þegar samstæðan byrjar að endurhanna fyrilliggjandi fjárfestingareign til áframhaldandi notkunar sem fjárfestingareign stendur eiginn áfram sem fjárfestingareign og er metin á gangvirði en er ekki endurskilgreind sem rekstrarfjámunur meðan á endurhónuninni stendur.

e. **Fasteignir í byggingu**

Fasteign sem er í byggingu og er ætuð til notkunar sem fjárfestingarfasteign, er flokkuð meðal rekstrarfjármuna þar til hún er fullbúin. Þá er hún endurmetin til gangvirðis og endurflokuð sem fjárfestingarfasteign. Hagnaður eða tap sem kann að myndast við endurmatið er fært í rekstrarreikning.

Þegar notkun eignar breytist bannig að hún er ekki lengur nýtt í eigin þágu heldur telst vera fjárfestingarfasteign er hún endurmetin til gangvirðis og endurflokuð í efnahagsreikningi sem fjárfestingarfasteign. Hagnaður sem myndast við endurmatið er færður beint á eigið fé, en tap er fært í rekstrarreikning.

f. **Rekstrarfjármunir**i) **Færsla og mat**

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádegnum afskriftum og virðisýrnun.

Kostnaðarverð samanstandur af beinum kostnaði sem fellur til við kaupin. Kostnaðarverð rekstrarfjármuna sem félagið byggir sjálf innifelur efniskostnað og launakostnað, annan kostnað sem fellur til við að koma eigninni í notkun telst vera hluti af kostnaðarverði eignanna. Keyptur hugbúnaður sem er nauðsynlegur til að unnt sé að nýta vélbúnað er eignfærður sem hluti af þeim tækjabúnaði.

Þegar rekstrarfjármunir eru samsettir úr einingum með ólíkan nýtingartíma eru einingarnar aðgreindar og afskrifaðar miðað við nýtingartímann.

Hagnaður af sölu rekstrarfjármuna er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal annarra tekna.

Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnumar á kostnaðarverði mannvirkja í byggingu eru eignfærð á byggingartíma. Á undirbúnungskostnað eru ekki færðir vextir.

3. Frh.:

ii) **Kostnaður sem fellur til síðar**

Kostnaður við að endurnýja einstaka hluta rekstrarfjármuna er færður til eignar ef líklegt er talið að ávinnungur sem felst í eigninni muni renna til félagsins og hægt er að meta kostnaðinn á áreiðanlegan hátt. Allur annar kostnaður er gjaldfærður í rekstrarreikning þegar til hans er stofnað.

Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta rekstrarfjármuna. Land er ekki afskrifað. Áætlaður nýtingartími og hrakvirði greinist þannig:

Nýtingartími

Fasteignir til eigin nota	50 ár
Aðrir rekstrarfjármunir	5 - 20 ár

Afskriftaraðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörsdegi.

g. **Virðisýrnun***Fjáreignir*

Á hverjum uppgjörsdegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisýrð ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi af eigninni verði lægra en áður var talið. Virðisýrnun fjáreigna er færð í rekstrarreikning.

Aðrar eignir

Bókfært verð annarra eigna samstæðunnar, að undanskildum fjárfestingaeignum, er yfirfarið á hverjum uppgjörsdegi til að meta hvort vísbending sé um virðisýrnun. Ef eitthvað bendir til þess er endurheimtanleg fjárhæð eignarinnar áætluð.

Virðisýrnun er færð hvenær sem bókfært verð eignar eða sjóðskapandi hluta hennar er umfram endurheimtanlega fjárhæð hennar.

Endurheimtanleg fjárhæð eigna er söluverð þeirra eða nýtingarvirði, hvort sem hærra reynist. Nýtingarvirði er metið út frá væntu framtíðarfjárlæði sem er núvirt með vöxtum sem endurspeglar markaðsvexti og þá áhættu sem fylgir einstökum eignum.

Virðisýrnun eigna er bakfærð ef breyting hefur átt sér stað á mati sem notað var við útreikning á endurheimtanlegri fjárhæð.

Virðisýrnun er einungis bakfærð að því marki sem nemur áður færðri virðisýrnun að teknu tilliti til afskrifta.

h. **Eignir til sölu**

Þegar gert er ráð fyrir því að bókfært verð fastafjármuna (eða eignasamstæða sem samanstandur af eignum og skuldum) verði endurheimt aðallega með sölu þeirra fremur en áframhaldandi notkun, eru eignirnar eða eignasamstæðurnar endurflokkaðar í efnahagsreikningi sem eignir til sölu. Áður en endurflokkunin á sér stað eru eignirnar (eða einstakir hlutar eignasamstæða) endurmetnar í samræmi við reikningsskilalæðir samstæðunnar. Eftir það eru eignirnar (eða eignasamstæðurnar) almennt metnar á bókfærðu verði eða hreinu gangvirði, hvori sem lægra reynist.

i. **Leigutekjur**

Leigutekjur af fjárfestingafasteignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutímanum.

3. Frh.:

j. **Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld**

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af fjáreignum, söluhagnaði af seldri hlutabréfæign og gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtagjöldum og verðbótum af lántökum, gengistapi af erlendum gjaldmiðlum og öðrum fjármagnskostnaði. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikning þegar þau falla til, miðað við virka vexti. Virkir vextir er sú ávöxtunarkrafa sem nývörðir áætlað sjóðstreymi eða tekjur yfir áætlaðan líftíma fjármálagernings eða styttra tímabil, eftir því sem við á, þannig að það jafngildi bókfærðri fjárhæð fjáreignarinnar eða fjárskuldarinnar í efnahagsreikningi. Útreikningurinn tekur til allra gjalda og greiðslna milli aðila að samningnum, sem eru hluti af hlutfalli virka vaxta og viðskiptakostnaði, yfirverði og afföllum.

k. **Tekjuskattur**

Gjaldfærður tekjuskattur samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti. Tekjuskattur 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 tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins, miðað við gildandi skatthlutfall að uppgjörsdegi, auk leiðréttið á tekjuskatt til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður tekjuskattur er færður vegna tímabundins mismunarr á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Frestaður tekjuskattur er ekki færður vegna tímabundins mismunarr vegna fjárfestinga í dörtlífögum svo framarlega sem talið er að móðurfélagið geti stýrt því hvenær mismunurinn snúist við og jafnframt sé talið líklegt að hann muni ekki snúast við í fyrirsjánlegrí framtíð. Útreikningur á frestuðum skatti byggir á því skatthlutfalli sem vænzt er að verði í gildi þegar tímabundinn mismunur komi til með að snúast við, miðað við gildandi lög að uppgjörsdegi.

Tekjuskattseign er einungis færð að því marki sem liklegt er talið að skattskyldur hagnaður verði til ráðstöfunar í framtíðinni, sem unnt verður að nýta eignina á móti. Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörsdegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún komi ekki til með að nýtast.

l. **Hagnaður á hlut**

Í ársreikningnum er sýndur grunnhagnaður á hlut sem og þynntur hagnaður á hlut. Grunnhagnaður á hlut er miðaður við hagnað, sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélagini og vegins meðaltals hlutafjár á árinu og sýnir hver hagnaðurinn er á hverja krónu hlutafjár. Þynntur hagnaður á hlut er hinn sami og grunnhagnaður á hlut, þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir til starfsmanna eða annarra og félagið hefur ekki tekið lán sem eru breytanleg í hlutafé.

m. **Starfspáttayfirlit**

Starfspáttur er aðgreinanlegur hluti samstæðunnar, sem fæst við að bjóða skylda vörur eða þjónustu (rekstrarstarfspáttur) eða fæst við að bjóða skyldar vörur eða þjónustu innan ákveðins efnahagslegs umhverfis (landsvæðisstarfspáttur) og er háður áhættu og ávinningu sem er ólík áhættu og ávinningu af öðrum starfspáttum. Starfspáttayfirlit er ekki birt þar sem stjórnendur félagsins líta á starfsemina sem einn starfspátt í einu efnahagslegu umhverfi en starfsemin er öll á Íslandi.

3. Frh.:

n. **Skuldbindingar og starfskjör**

Skuldbindingar

Skuldbinding er færð í efnahagsreikninginn þegar fyrirtækinu ber lagaleg eða ætluð skylda vegna fyrri atburðar og líklegt er að kostnaður lendi á henni við að gera upp skuldbindinguna. Ef áhrifin eru veruleg eru skuldbindingarnar ákvæðnar með því að aðvaxta áætlað framtíðarsjóðstreymi með vöxtum fyrir skatta sem sýna númerandi markaðsmat tímavirðis peninga og, ef við á, áhætuna sem tengist skuldbindingunni.

iogjaldatengd lifeyriskerfi

Kostnaður vegna framlaga í iogjaldatengd lifeyriskerfi er gjaldfærður í rekstrarreikning þegar hann fellur til.

o. **Nýir reikningsskilaðlar sem ekki hafa verið innleiddir og túkanir á þeim**

Eftirfarandi reikningsskilaðlar, breytingar á reikningsskilastöðlum og túkanir á þeim hafa ekki tekið gildi í árslok 2008 og hafa ekki verið notaðir við gerð pessa ársreiknings:

IFRS 8 *Starfspáttur*. Gerð er krafa um að upplýsingar séu settar fram með sambærilegum hætti og þær berast lykilstjórnendum félagsins. Starfspáttayfirlit er ekki birt þar sem stjórnendur félagsins líta á starfsemina sem einn starfspátt í einu efnahagslegu umhverfi.

Í endurbættum IAS 1 *Framsetning reikningsskila* (2007) er kynnt hugtakið heildarafkoma, sem samanstendur af breytingum á eigin fé, öðrum en breytingum á eigin fé vegna viðskipta við eigendur þegar þeir eru í stöðu eigenda. Heildarafkoma er heimilt að setja fram í einu yfirliti um heildarafkому (sem samanstendur af rekstrarreikningi og öllum hreyfingum á eigin fé öðrum en vegna viðskipta við eigendur þegar þeir eru í stöðu eigenda), eða í tveimur yfirlitum (þ.e. annars vegar rekstrarreikningi og hins vegar yfirliti um heildarafkому). Endurbættur IAS 1 mun gilda um ársreikning samstæðunnar 2009.

Í endurbættum IAS 23 *Lántökukostnaður* er felld niður heimild til að gjaldfæra lántökukostnað og þess krafist að félög eignfari lántökukostnað sem tengist beint kaupum, smiðum eða framlieðslu eignfarsluhæfrar eignar sem hluta af kostnaðarverði eignarinnar. Endurbættur IAS 23 mun gilda um ársreikning samstæðunnar 2009 og fela í sér breytingar á reikningsskilaðferðum hennar. Verður staðlinum beitt við eignfarslu lántökukostnaðar sem stofnað er til eftir gildistöku breytingarinnar og mun innleiðing hans því ekki hafa nein áhrif á samanburðarfjárhæðir í ársreikningi samstæðunnar fyrir árið 2009.

Endurbættur IFRS 3 *Sameiningar fyrirtækja* (2008) innleiðir eftirfarandi breytingar sem munu líklega hafa áhrif á rekstur samstæðunnar:

- Skilgreiningin á rekstri hefur verið útvíkuð, sem mun líklega leiða til þess að fleiri kaup verði skilgreind sem sameining fyrirtækja.

- Skilyrta greiðslur verða metnar á gangvirði og síðari breytingar þeirra færðar í rekstrarreikning.

- Viðskiptakostnaður, annar en sá sem tilheyrir útgáfu verðbréfa, verður gjaldfærður þegar hann fellur til.

- Þeir hlutir sem fárfestir á áður en hann öðlast yfirráð eru metnir á gangvirði á yfirkudegi og hagnaður eða tap færður í rekstrarreikning.

- Hlutdeild minnihluta verður metin annað hvort á gangvirði eða sem hlutdeild í aðgreinanlegum eigum og skuldum yfirtekins rekstrar, miðað við hver kaup fyrir sig.

Endurbættur IFRS 3 mun gilda um ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2010 verði hann sambykktur af Evrópusambandinu. Beita skal staðlinum á viðskipti sem eiga sér stað eftir gildistöku hans og hefur innleiðing hans því engin áhrif á samanburðarfjárhæðir í ársreikningi samstæðunnar.

3. Frh.:

Í endurbættum IAS 27 *Samstæðureikningsskil og aðgreind reikningsskil* (2008) er gerð krafra um að fára áhrif af breytrri eignarhlutdeild í dótturfélagi, sem felur ekki í sér breytingu á yfírráðum, sem eiginfjárbreytingu. Þegar samstæðan missir yfírráð yfir dótturfélagi er hluturinn sem eftir verður í eigu samstæðunnar metinn á gangvirði og hagnað eða tap fært í rekstrarreikning. Endurbættur IAS 27 mun gilda um ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2010 verði hann samþykktur af Evrópusambandinu. Ekki er talið að innleiðing hans hafi veruleg áhrif á samstæðureikninginn.

Í endurbættum IFRS 2 *Eignarhlutatengd greiðsla – ávinnsluskilyrði og ógilding* (2008) er hugtakið ávinnsluskilyrði skilgreint nánar og kynnt hugtak um önnur skilyrði sem teljast ekki vera ávinnsluskilyrði (e. non-vesting conditions). Gerð er krafra um að þau skilyrði sem ekki teljast ávinnsluskilyrði séu einnig hluti af gangvirði á samningsdegi. Þá koma fram reglur um reikningsskilalega meðferð skilyrða sem ekki teljast ávinnsluskilyrði og um ógildingu samninga um eignarhlutatengdar greiðslur. Verði endurbættur IFRS 2 samþykktur af Evrópusambandinu mun hann gilda um ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2009, með afturvirkri beitingu. Möguleg áhrif af innleiðingu staðalsins hafa ekki ennþá verið greind hjá samstæðunni.

Í endurbættum IAS 32 *Fjármálagerningar: framsetning og IAS 1 *Framsetning reikningsskila – innleysanlegir fjármálagerningar og skuldbindingar sem verða til við slit** er gerð su krafra, að innleysanlegir fjármálagerningar og gerningar sem skylda til að afhenda öðrum aðila hlutfallslegan hlut í hreinum eignum einingar eingöngu við slit séu flikkuð sem eigið fé, að því gefnu að tiltekin skilyrði séu uppfyllt. Verði endurbæturnar samþykktar af Evrópusambandinu, gilda þær um ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2009, með afturvirkri beitingu. Breytingin hefur ekki áhrif á samstæðureikninginn.

Í endurbættum IAS 39 *Fjármálagerningar: skráning og mat – Hæfir áhættuvarnarliðir* eru veittar nánar útskýringar á beitingu gildandi reikningsskilareglna sem taka til þess hvort tilteknar áhættur eða hluta sjóðstremnis eru talin hæf fyrir tilgreiningu í áhættuvarnarsambandi. Verði endurbæturnar samþykktar af Evrópusambandinu, gilda þær um ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2010, með afturvirkri beitingu. Ekki er talið að endurbæturnar hafi áhrif á samstæðureikninginn.

IFRIC 13 *Tryggðarkerfi* fjallar um reikningsskil félaga sem starfækja, eða taka með öðrum hætti þátt í, tryggðarkerfi fyrir viðskiptamenn sína. Það tengist tryggðarkerfum þar sem viðskiptamennirnir geta nýtt inneign sína með því að fá ókeypis eða með afslátt vörur eða þjónustu. Verði IFRIC 13 samþykkt af Evrópusambandinu mun hún gilda um ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2009 og mun væntanlega ekki hafa nein áhrif á samstæðureikninginn.

IFRIC 15 *Samningar um byggingu fasteigna* gildir um skráningu teknka og tilheyrandri gjalda hjá einingum sem ráðast sjálf í byggingu fasteigna eða með aðstoð undirverktaka. Verði IFRIC 15 samþykkt af Evrópusambandinu gildir túlkunum um ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2009 en ekki er talið að hún hafi nein áhrif á samstæðureikninginn.

4. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir og skýringar félagsins krefjast þess að gangvirði sé ákvárdæð. Gangvirði hefur verið ákvárdæð vegna mats og/eða skýringa samkvæmt eftifarandi aðferðum. Þar sem við á eru frekari upplýsingar um forsendar gangvirðis eigna eða skulda í skýringum um viðkomandi eignir eða skuldir.

a. *Fjárfestingaeignir*

Fjárfestingaeignir eru færðar á gangvirði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Við mat á fjárfestingaeignum er stuðst við nývirt framtíðar sjóðflæði einstakra eigna ásamt því að stuðst er við gangverð sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásígkomulagi á virkum markaði milli ótengdra aðila. Áætlað tekjuflæði þeirra tekur aðallega mið af þeim leigusamningum sem eru í gildi. Áætluð rekstrargjöld og viðhald peirra er dregið frá leigutejkum. Við nývirðinguna er stuðst við markaðsvexti.

4. Frh.:

b. *Rekstrarfjármunir*

Gangvirði annarra rekstrarfjármuna er byggt á markaðsverði sambærilegra eigna.

c) *Óefnislégar eignir*

Gangvirði óefnislégra eigna er byggt á nývirtu væntu greiðsluflæði af notkun þeirra.

c) *Fjárfestingar í skuldabréfum*

Gangvirði fjáreigna, þar sem gangvirðisbreytingar eru færðar í rekstrarreikning, er fundið með hliðsjón af markaðsverði þeirra á uppgjörsdegi.

d) *Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur*

Gangvirði viðskiptakrafna og annarra skammtímkrafna er metið á nývirði vænts framtíðargreiðsluflæðis, sem afvaxtað er á markaðsvöxtum uppgjörsdags.

e) *Afleiður*

Gangvirði afleiða er byggt á skráðu markaðsvirði þeirra, ef til er. Ef markaðsverð er ekki til, er gangvirðið fundið með viðurkenndum matsuðferðum.

Matsuðferðir geta falið í sér að notast er við verð i nýlegum viðskiptum á milli ótengdra aðila. Tekið er mið af verðmæti annarra fjármálagerninga sem eru áþekkir þeim gerningi sem um ræðir, stuðst við aðferðir til að meta nývirt fjárfstreymí eða aðrar verðmatsaðferðir sem beita má til að meta með áreiðanlegum hætti raunverulegt markaðsverðmæti. Við beitingu matsuðferða eru allir þættir notuðir sem markaðsaðilar myndu nota við verðmat og aðferðirnar eru í samræmi við viðurkenndar aðferðir við að verðleggja fjármálagerninguna. Fyrirtækið sannreynir reglulega matsuðferðir og prófuðar þær með því að nota verð sem fengist hafa í viðskiptum á virkum markaði með sama gerning, án aðlagana eða breytinga, eða byggja á upplýsingum frá virkum markaði.

Gangvirði afleiðusamninga sem ekki eru skráðir á virkum mörkuðum er ákvárdæð með notkun matsuðferða, sem eru endurskoðaðar reglulega af hæfu starfsfólk. Öll matslíkon sem eru notuð þurfa að vera samþykkt og prófuð til að tryggja að niðurstöðurnar endurspeglji þau gögn sem notuð voru.

Áreiðanlegasta sönnun á gangvirði afleiðusamninganna í upphafi er kaupverðið, nema gangvirði gerningsins sé sannanlegt með samanburði við önnur skráð og nýleg markaðsviðskipti á samskonar fjármálagerningi eða byggt á matsuðferð þar sem breytur byggja eingöngu á markaðsgögnum. Þegar slik gögn eru fyrir hendi færir fyrirtækið hagnað eða tap á upphaflegum skráningardegi gerninga.

f) *Fjárskuldir sem ekki teljast afleiður*

Gangvirði fjárskulda, sem einungis er ákvárdæð vegna skýringa, er reiknað nývirði framtíðarflæðis höfuðstóls og vaxta og er afvaxtað með markaðsvöxtum á uppgjörsdegi.

5. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

	2008	2007
Fasteignagjöld	250.752	211.804
Tryggingar	10.521	14.444
Vídhald og annar kostnaður	61.704	47.100
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna samtals	<u>322.977</u>	<u>273.348</u>

5. Frh.:

Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna greinist þannig milli eigna í útleigu og eigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu:			
	2008	2007	
Eignir í útleigu	318.825	259.720	
Eignir sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu	4.152	13.628	
	<u>322.977</u>	<u>273.348</u>	

6. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

	2008	2007
Laun og launatengd gjöld	89.240	75.177
Annað	43.190	56.326
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður samtals	<u>132.430</u>	<u>131.503</u>

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	73.954	59.439
Launatengd gjöld	4.866	6.804
Mótframlag í lifeyrissjóð	7.259	7.420
Annar starfsmannakostnaður	3.161	1.514
Annar kostnaður samtals	<u>89.240</u>	<u>75.177</u>

Stöðugildi í árslok	8	8
---------------------------	---	---

Þóknanir til endurskoðenda greinist þannig:

Endurskoðun ársreiknings	6.415	4.371
Könnun árslutareikninga	2.718	1.751
Önnur þjónusta	1.427	1.808
	<u>10.560</u>	<u>7.930</u>

7. Annar kostnaður

Niðurfaðsla viðskiptakrafna	50.174	3.515
-----------------------------------	--------	-------

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2008	2007
Vaxtatekjur	96.737	93.900
Gengismunur	0	183.641
	<u>96.737</u>	<u>277.541</u>
Vaxtagjöld	(917.487)	(762.319)
Gengismunur	(2.613.576)	0
Verðbætur	(1.706.139)	(588.494)
	<u>(5.237.202)</u>	<u>(1.350.813)</u>
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals	<u>(5.140.465)</u>	<u>(1.073.272)</u>

9. Tekjuskattur

	2008	2007
Gjaldfærður tekjuskattur		
Gjaldfaðsla vegna tímamismunar	365.000	399.188
Tekjufaðsla vegna yfirfæraranlegs skattalegs taps	(518.253)	(20.730)

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

	2008	2007
(Tap)/hagnaður fyrir skatta		
	(184.885)	2.102.545
Tekjuskattur fyrirtækja skv. gildandi skattalutfalli	15,0%	18,0%
Áhrif vegna breytingar á tekjuskattalutfalli	67,9%	0,0%
Virkur tekjuskattur	82,9%	18,0%

10. Fjárfestingaeignir

	2008	2007
Bókfært verð í ársbyrjun		
	16.228.519	13.960.042
Fjárfesting á árinu	80.855	687.573
Selt á árinu	(185.336)	(334.736)
Matsbreyting	3.529.971	1.915.640
Bókfært verð í árslok	<u>19.654.009</u>	<u>16.228.519</u>

Vegna markaðsþæðna og ástandins í efnahagsmálim hefur forsendum við mati á fjárfestingaeignum verið breytt frá fyrra ári. Eftirfarandi er umfjöllun um helstu forsendur og breytingar sem hafa orðið á þeim frá fyrra ári.

Vextir

Forsendum varðandi þá vexti sem notaðir eru við útreikning á vegnum meðaltals fjármagnskostnaði félagsins (WACC) hefur verið breytt frá mati fyrra árs. Við mat vegna ársins 2007 var miðað við að verðtryggðir vextir væru 9,5% fyrstu fimm árin og 5,8% eftir það. Við mat í árslok 2008 er hins vegar reiknað með 9,5% verðtryggðum vöxtum fyrsta árið, næsta ár 6,6% verðtryggðum vöxtum og 5,8% verðtryggðum vöxtum eftir það. Við útreikning á meðaltals fjármagnskostnaði (WACC) vegna fasteigna með gengistryggða leigusamninga er miðað við LIBOR vexti fyrir hvern gjaldið auk álags, en alagið var hækkað frá því mati sem framkvæmt var árið 2007.

Ávöxtunarkrafa á eigið fé og eiginfjárlutfall

Breytingar voru gerðar á forsendum um ávöxtunarkröfu eiginfjár og eiginfjárlutfall. Breytingin á þessum forsendum byggir á rannsóknum óháðra sérfraðinga sem unnin var fyrir félagið þar sem skoðuð var fjármagnsskipan evrópskra fasteignafélaga. Eiginfjárlutfall var hækkað samanborið við fyrra ár en samhlíða því var ávöxtunarkrafa eigin fjár lækkuð.

Leigusamningar í erlendri mynt

Við mat á framtíðarsjóðstreymi í íslenskum krónum vegna fasteigna með gengisbundna leigusamninga var notað gengi í árslok sem era sama aðferð og notuð var á síðasta ári. Hins vegar hefur veiking krónunnar gagnvart erlendum gjaldið leitt til hækkanar á verðmæti þessara fasteigna á árinu umfram aðrar eignir.

10. Frh.:

Nýting á leigurými

Vegna efnahagsástandsins voru áætlanir um útleiguhlutfall lækkaðar með samsvarandi lækkun í framtíðarleigutekjum samanborði við forsendur sem notaðar voru árið 2007.

Markaðsleiga

Við mat á framtíðarsjóðstreymi þarf að meta markaðsleigu sem tekur við þegar nágildandi leigusamningi lýkur. Vegna aðstæðna hefur raunvirði markaðsleigunnar verið lækkað miðað við þær forsendur sem notaðar voru við mat fjárfestingaeigna árið 2007.

Stjórnendur létu einnig framkvæma rannsókn á þeim viðskiptum með atvinnuhúsnaði sem hafa átt sér stað frá því í október 2008 og var niðurstaða þeirrar rannsóknar sú að mat á fjárfestingaeignum félagsins væri sambærilegt við þau markaðsviðskipti sem hefðu átt sér stað eftir hrun bankakerfisins í október.

11. Rekstrarfjármunir

	Fasteignir til eigin nota	Bifreið og skrifstofu- tæki	Samtals
Rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:			
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2007	43.359	6.156	49.515
Viðbætur á árinu	23	0	23
Heildarverð 31.12.2007	43.382	6.156	49.538
 Heildarverð 1.1.2008	43.382	6.156	49.538
Viðbætur á árinu	1.032	6.741	7.773
Heildarverð 31.12.2008	44.414	12.897	57.311
 Afskriftir og virðisýrnun			
Afskrifað áður	1.507	2.361	3.868
Afskriftir ársins	907	1.190	2.097
Afskrifað alls 31.12.2007	2.414	3.551	5.965
 Afskrifað áður	2.414	3.551	5.965
Afskriftir ársins	888	1.514	2.402
Afskrifað alls 31.12.2008	3.302	5.065	8.367
 Bókfært verð			
1.1.2007	41.852	3.795	45.647
31.12.2007	40.968	2.605	43.573
31.12.2008	41.112	7.832	48.944

12. Veðsetningar og ábyrgðaskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar, hvort sem þær eru flokkaðar sem fjárfestingaeignir, fasteignir í byggingu eða til eigin nota, hvila þinglyst veð að einfistöðvum 14.380 millj. kr. í árslok (13.356 millj. kr. í árslok 2007). Vátryggingaverðmæti fasteignanna nam í árslok 15.046 millj. kr. (12.642 millj. kr. í árslok 2007) og fasteignamat nam í árslok 11.724 millj. kr. (12.866 millj. kr. í árslok 2007).

13. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig í árslok:	2008	2007
Viðskiptakröfur	60.650	20.452
Fyrirframgreiddur kostnaður	2.066	3.637
Annað	141.916	454.213
	204.632	478.302

Virðisýrnun viðskiptakrafna greinist þannig í árslok:

Afskriftareikningur í ársþyrjun	8.277	8.084
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	(710)	(10.264)
Framlög á árinu	29.846	10.457
Afskriftareikningur í árslok	37.413	8.277

14. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og óbundnum innstæðum.

15. Eigið fé**Hlutafé**

Heildarlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 706,6 millj. kr. í árslok og er það óbreytt frá árinu áður. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta í félagini.

Lögbundinn varasjóður

Félagini er skyld að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er lagt í aðra lögbunduna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum hlutafjárhins. Þegar því marki hefur verið nað skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutafjárhins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutafjárhins er heimilt að nota upphæð þá sem umfram er til pess að hækka hlutaféð eða, sé fyrirmæla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög gætt, til annarra þarfa.

Þýðingarmunur

Á þýðingarmun er færður allur gengismunur sem verður til vegna þýðingar reikningsskila erlendar starfsemi sem er aðskiljanlegur hluti af rekstri félagsins og einnig gengismunur vegna skulda sem verja gengisáhættu félagsins af fjárfestungunni.

Arður

Stjórn félagsins lagði til að ekki yrði greiddur út arður á árinu 2009 vegna rekstrarársins 2008.

16. Hagnaðarhlutur

Grunnhagnaður á hlut er miðaður við hagnað, sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu og vegins meðaltals hlutafjár á árinu og sýnir hver hagnaðurinn er á hverja krónu hlutafjár. Þynntur hagnaður á hlut er hinn sami og grunnhagnaður á hlut, þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir til starfsmanna eða annarra og félagið hefur ekki tekið lán sem eru breytanleg í hlutafé.

Hagnaðarhlutur er hlutfall hagnaðar og vegins meðaltals fjölda hluta á árinu:	2008	2007
Hreinn hagnaður.....	(31.632)	1.724.087
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu.....	706.618	706.618
Hagnaðarhlutur.....	(0,04)	2,44

17. Víkjandi lán

Félagið hefur gefið út skuldabréf með víkjandi rétti. Bréfin víkja fyrir öðrum skuldum félagsins.

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma víkjandi lán

	Virkir vextir	Loka- gjaldtagi	2008	2007
Víkjandi lán í ISK	8,00%	2026	325.239	279.513
Víkjandi lán í DKK	9,50%	2009	<u>325.239</u>	<u>136.398</u>
Víkjandi lán samtals			<u>325.239</u>	<u>415.911</u>
Næsta árs afborgun víkjandi lánna			254.382	0

18. Önnur vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um sanningsbundna skilmála vaxtaberandi lánna samstæðunnar. Vísað er í skýringu 21 vegna upplýsinga um gengis- og vaxtaáhættu samstæðunnar.

	2008	2007
Langtímaskuldir		
Bankalán	12.809.281	10.550.557
Skuldbréfaútgáfa	1.756.366	1.539.645
Skuldir vegna kaupleigu	<u>1.042.458</u>	<u>590.306</u>
	<u>15.608.105</u>	<u>12.680.508</u>

18. Frh.:

	2008	2007
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborgun lána	736.774	254.515
Næsta árs afborgun kaupleigu	41.189	19.647
	<u>777.963</u>	<u>274.162</u>
Næsta árs afborganir víkjandi lána	254.382	0
Næsta árs afborganir annarra vaxtaberandi lána	777.963	274.162
Næsta árs afborganir langtímalána	<u>1.032.345</u>	<u>274.162</u>

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma annarra vaxtaberandi lána

	Virkir vextir	Loka- gjaldtagi	2008	2007
Lán í ISK	6,05%	2026	9.374.044	8.854.286
Lán í EUR	5,25%	2026	1.495.128	798.600
Lán í CHF	2,55%	2026	716.608	354.609
Lán í JPY	2,68%	2026	552.800	235.192
Lán í USD	3,36%	2026	863.706	450.736
Lán í CAD	4,03%	2026	35.007	22.849
Lán í DKK	8,05%	2009	508.762	273.722
Kaupleiga í CHF	4,49%	2025	113.004	56.801
Kaupleiga í EUR	6,58%	2025	498.209	136.918
Kaupleiga í JPY	2,83%	2025	109.426	68.997
Kaupleiga í USD	4,55%	2025	363.008	192.525
Skuldbréfaútgáfa í ISK	5,50%	2010	<u>1.756.366</u>	<u>1.509.435</u>
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun			16.386.068	12.954.670
Næsta árs afborgun			(777.963)	(274.162)
Samtals			<u>15.608.105</u>	<u>12.680.508</u>

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:

	2008	2007
Afborgun 2009	777.963	274.162
Afborgun 2010	2.282.545	661.466
Afborgun 2011	528.930	390.804
Afborgun 2012	1.989.766	1.898.664
Afborganir síðar	<u>10.806.864</u>	<u>9.729.574</u>
Samtals	<u>16.386.068</u>	<u>12.954.670</u>

19. Tekjuskattsskuldbinding

	2008	2007
Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:		
Tekjuskattsskuldbinding í ársþyrjun	750.272	371.814
Áhrif breytingar á tekjuskattshlutfalli	(125.520)	0
Reiknaður tekjuskattur	(27.733)	378.458
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	<u>597.019</u>	<u>750.272</u>

19. Frh.:

Tekjuskattskuldbinding skiptist á eftirfarandi liði í efnahagsreikningi:	2008	2007
Fasteignir	1.330.286	926.203
Frestaður skattur vegna fjárfestingar í félagi	0	39.083
Yfirlæfanlegt skattalegt tap	(733.267)	(215.014)
Tekjuskattskuldbinding í árslok	<u>597.019</u>	<u>750.272</u>

EKKI KEMUR TIL GREIÐSLU TEKJUSKATTS Á ÁRNU 2009 VEGNA SKATTALEGS TAPREKSTRAR Á ÁRNU 2008. EKKI KOM HELDUR TIL GREIÐSLU TEKJUSKATTS Á ÁRNU 2008 VEGNA ÁRSINS 2007. YFIRLÆFANLEGT SKATTALEGT TAP SEM EKKI NÝTIST Á MÓTI HAGNAÐI INNAN 10 ÁRA FRÁ Því ÞAÐ MYNDAST FELLUR NIÐUR. YFIRLÆFANLEGT SKATTALEGT TAP Í ÁRSLOK ER NYTANLEGT SEM HÉR SEIGIR:

Tap ársins 2002, nytanlegt til ársloka 2012	2.682	2.682
Tap ársins 2005, nytanlegt til ársloka 2015	264.710	264.710
Tap ársins 2006, nytanlegt til ársloka 2016	811.966	811.966
Tap ársins 2007, nytanlegt til ársloka 2017	115.166	115.166
Tap ársins 2008, nytanlegt til ársloka 2018	<u>3.693.924</u>	<u>0</u>
	<u>4.888.448</u>	<u>1.194.524</u>

Miðað við núverandi rekstur félagsins og að ekki komi til veruleg sala á fasteignum, er fyrirsjánlegt að tekjuskattskuldbinding félagsins komi ekki til greiðslu á næstu árum.

20. Viðskiptakuldur og aðrar skammtímaskuldur

Viðskiptakuldur og aðrar skammtímaskuldur greinast þannig í árslok:	2008	2007
Viðskiptakuldur	32.543	17.187
Ógreiddur launatengdur kostnaður	18.579	12.483
Ógreiddir skattar ársins	0	1.075
Aðrar skammtímaskuldur	<u>207.769</u>	<u>139.297</u>
	<u>258.891</u>	<u>170.042</u>

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Lánsáhætta

Lánsáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamar skuldbindingar sínar og ef tryggingar hrókkva ekki fyrir effirstöðvum krófunnar. Lánsáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptavina. Félagið kannar fjárhagsstöðu nýrra viðskiptavina áður en stofnað er til viðskipta auk þess sem 3-6 mánaða bankatrygginga er aflað. Erfitt hefur reynst að afla bankaábyrgðar eftir að efnahagsástandið versnaði til muna. Ef viðskiptavinir standa ekki í skilum er samningi rift 45 dögum eftir gjalddaga. Vegna efnahagsástandina hafa viðskiptakröfur aukist og er því sérsklegr mikið eftirfylgni með þeim og ákváðanir teknar um hvernig skal bregðast við þeim í kjölfarið. Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem var eftirfarandi í árslok:

21. Frh.:

	2008	2007
Handbært fé	334.235	492.353
Viðskiptakröfur	60.650	20.452
Krafa á móðurfélag	<u>126.855</u>	<u>363.131</u>
	<u>521.740</u>	<u>875.936</u>

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningskiladegi voru eftirfarandi:

	2008	2007		
	Brúttó staða	Niðurfærsla	Brúttó staða	Niðurfærsla
Ögjaldfallnar kröfur	7.151	0	5.175	0
0 - 30 daga	47.335	10.564	19.890	6.312
30 - 60 daga	23.289	8.816	585	110
60 - 90 daga	11.698	10.242	209	78
90 daga eildra	8.589	7.790	3.452	2.359
	<u>98.062</u>	<u>37.412</u>	<u>29.311</u>	<u>8.859</u>

Lausafjáráhætta

Lausafjáráhætta er sú áhætta sem felst í því tapi sem samstæðan gæti orðið fyrir vegna þess að hún getur ekki staðið við skuldbindingar sínar á réttum tíma. Samstæðan fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnumbrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjánlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

Samningsbundnar afborganir af fjárskuldu, að meðtöldum áætluðum vaxtagreiðslum, greinast þannig:

2008	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Víkjandi lán	579.620	1.070.983	303.421	26.019	78.057	663.486
Önnur vaxtaberandi lán	15.608.105	19.445.647	1.644.026	3.210.279	13.435.472	1.155.870
Viðskiptakuldur og aðrar skammtímaskuldur	<u>258.509</u>	<u>258.509</u>				
	<u>16.446.234</u>	<u>20.516.630</u>	<u>2.205.956</u>	<u>3.236.298</u>	<u>13.513.529</u>	<u>1.819.356</u>

2007	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Víkjandi lán	415.911	836.614	34.851	186.834	44.722	570.207
Önnur vaxtaberandi lán	12.954.670	16.033.385	1.118.929	1.337.143	12.741.169	836.144
Viðskiptakuldur og aðrar skammtímaskuldur	<u>170.041</u>	<u>170.041</u>				
	<u>13.540.622</u>	<u>16.869.999</u>	<u>1.323.821</u>	<u>1.523.977</u>	<u>12.785.891</u>	<u>1.406.351</u>

Endurfjármögnum

Í júní eru tvö lán á gjalddaga. Þau eru 509 milljónir og eru tengd DKK og þar af er helmingurinn af fjárhæðinni víkjandi. Félagið mun purfa að semja um endurfjármögnum þessara lána en stjórnendur telja að unnt verði að ljúka viðræðum innan skamms tíma og niðurstaða þeirra verði hagfelld.

21. Frh.:

Markaðsáhætta

Lækkun á verðmati fasteigna hefur áhrif á eiginfjártöðu félagsins og getur mikil lækkun á verðmati valdið því að eigið fé félagsins lækki verulega. Vegna slæmra aðstæðna á markaði var unnin rannsókn á því hversu mikil áhrif verulegur samdráttur í útleigu hefði á verðmat fasteigna félagsins. Ef verulegur samdráttur verður hér á landi má gera ráð fyrir því að vextir muni lækka fyrir en annars hefur verið áætlað. Samkvæmt rannsókninni hefur mikil lækkun úleiguhlutfalls ekki mikil áhrif á verðmat fasteigna ef gert er ráð fyrir því að vextir lækki samhlíða. Verðmat er unnið á föstu verðlagi og föstu gengi.

Vaxtabáhætta

Vaxtaberandi fjárskuldir félagsins greinast með eftirfarandi hætti í lok ársins:

	2008	2007
Fjármálagerningar með fasta vexti		
Skuldabréf	1.756.366	1.509.436
Vaxtaberandi lán	9.633.457	8.862.912
Víkjandi lán	325.239	279.513
Nettó staða fjármálagerninga með fasta vexti	<u>11.715.062</u>	<u>10.651.861</u>

Fjármálagerningar með breytilega vexti

	2008	2007
Fjárskuldir	4.999.220	2.589.568
Víkjandi lán	254.381	136.398

Næmnigreining gangvirðis fjármálagerninga með fasta vexti

Fjármálagerningar félagsins með fasta vexti eru ekki færðir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Því eiga vaxtabreytingar á uppgjörsgedi ekki að hafa áhrif á rekstrarreikning félagsins.

Næmnigreining sjóðstreymis vegna fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum á uppgjörsgedi um 100 punkta myndi hækka (lækka) afkomu um neðangreindar fjárhæðir eftir tekjuskatt. Pessi greining byggir á þeiri forsendu að allar aðrar breytur, sérstaklega gengi erlendra gjaldmiðla, haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2007.

	Afkoma	
	100 punkta hækku	100 punkta lækkun
2008		
Fjármálagerningar með breytilega vexti	(42.493)	42.493
Næmnigreining sjóðstreymis, nettó	(6.918)	1.064
2007		
Fjármálagerningar með breytilega vexti	(22.012)	22.012
Næmnigreining sjóðstreymis, nettó	(2.337)	2.337

Útleiguáhætta

Vegna markaðsaðstæðna og ástandsins í efnahagsmálu var ákveðið að athuga hvaða áhrif veruleg tekjuskerðing hefði á getu Eikar fasteignafélags til þess að standa við skuldbindingar sínar. Reiknað var með að tekjurýnun gæti orðið alt að 30%. Prátt fyrir svo mikinn tekjumissi getur félagið staðið við allar skuldbindingar sínar að afborgunum frá töldum en þegar eru hafnar viðræður við lánardrottina um að fá að fresta hluta afborgana.

21. Frh.:

Gjaldmiðlaáhætta

Gjaldmiðlaáhætta félagsins verður til vegna leigutekna og lántoku sem eru í öðrum gjaldmiðlum en íslenskum krónum. Heildareignir félagsins sem eru háðar gengisáhættu námu í árslok 4.415,6 millj. kr. (2.428,2 millj. kr. í árslok 2007) en heildarskuldir 5.255,7 millj. kr. (2.727,3 millj. kr. í árslok 2007). Hluti fjárfestingaeigna félagsins er fjármagnadr með erlendum lánum. Þeir gjaldmiðlar sem einkum skapa gengisáhættu eru USD, EUR, CHF, JPY, DKK og CAD. Félagið ver sig gegn gjaldmiðlaáhættunni með því að endurreikna mánaðarlega leigutekjur þessara fasteigna með tilliti til gengisbreytinga undirriggjandi gjaldmiðla. Miðað við gjaldeyrisjöfnuð félagsins í árslok 2008 hefði 10% veiking krónunnar haft um 9,9 millj. kr. jákvæð áhrif á sjóðstreymi samstæðunnar og 84 millj. kr. neikvæð áhrif á afkomu hennar.

Gjaldmiðlaáhætta félagsins miðað við nafnverðsfjárhæðir er eftirfarandi:

2008	CHF	EUR	USD	JPY	DKK	gjaldmiðlar
Núvært leigutekjur	747.350	1.752.873	1.190.098	697.376	0	27.911
Viðskiptakröfur	0	0	0	0	0	0
Aðrar skammtimakröfur	0	0	0	0	0	0
Víkjandi lán	0	0	0	0	254.381	0
Vaxtaberandi langtímaskuldir	829.612	1.993.337	1.226.714	662.226	254.381	35.007
Viðskiptaskuldir	0	0	0	0	0	0
Aðrar skammtimaskuldir	0	0	0	0	0	0
Áhætta í efnahagsreikningi	(82.262)	(240.464)	(36.616)	35.150	(508.762)	(7.096)
Áætlaðar leigutekjur 2009 ...	42.378	169.290	110.472	45.362	0	3.989
Áætlaðar leigutekjur 2009	22.140	104.508	39.092	16.430	40.955	1.261
Áætlaðar afborganir 2009 ...	38.326	80.665	55.542	31.162	508.762	1.901
Nettó-gengisáhætta	(18.088)	(15.883)	15.838	(2.230)	(549.717)	827
2007						
Núvært leigutekjur	410.317	1.030.353	663.946	303.786	0	19.798
Viðskiptakröfur	0	0	0	0	0	0
Aðrar skammtimakröfur	0	0	0	0	0	0
Víkjandi lán	0	0	0	0	136.398	0
Vaxtaberandi langtímaskuldir	411.411	1.093.272	643.258	282.380	136.398	22.850
Viðskiptaskuldir	0	0	0	0	0	0
Aðrar skammtimaskuldir	0	0	0	0	0	0
Áhætta í efnahagsreikningi	(1.094)	(62.919)	20.688	21.406	(272.796)	(3.052)
Áætlaðar leigutekjur 2008 ...	31.826	79.925	51.502	23.565	0	1.536
Áætlaðir vextir 2008	18.102	71.992	42.954	7.483	22.260	1.510
Áætlaðar afborganir 2008 ...	16.680	41.884	26.990	12.349	0	805
Nettó-gengisáhætta	(2.956)	(33.951)	(18.442)	3.733	(22.260)	(779)

21. Frh.:

Gengi helstu gjaldmiðla var eftirfarandi:	Árslokagengi 2008	2007
CHF	114,24	55,11
EUR	170,44	91,20
USD	121,16	62,00
JPY	1,34	0,55
GBP	175,86	124,59

Eiginfjárvíring

Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárstaða félagsins sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar. Stjórn félagsins leitast við að halda jafnvægi milli ávöxtunar eigin fjár, sem mögulegt er að hækka með aukinni skuldsetningu, og hagræði og öryggi sem næst með sterku eiginfjárlutfalli. Ávöxtun eigin fjár reyndist vera neikvað um 1% árið 2008 (jákvæð um 126 % árið 2007).

Félagini ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjárvíring.

22. Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Gangvirði og bókfærð verð fjáreigna og fjárskulda í efnahagsreikningi greinist þannig:

	31. desember 2008		31. desember 2007	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Viðskiptakröfur	60.649	60.649	20.452	20.452
Aðrar skammtimakröfur	137.712	137.712	457.850	457.850
Handbært fé	334.235	334.235	492.353	492.353
Víkjandi lán	325.239	325.239	415.911	413.190
Önnur vaxtaberandi lán	15.608.105	14.703.826	12.954.670	12.179.602
Viðskiptaskuldur og aðrar skammtímaskuldir	258.509	258.509	170.042	170.042
	16.724.449	15.820.170	14.511.278	13.733.489

23. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Móðurfélag samstæðunnar, dótturfélög, stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar.

Tengdir aðilar með yfirráð

Eik Properties hf., Sóltúni 26, 105 Reykjavík, er eigandi að 99,9% hlutafjár í Eik fasteignafélagi hf.

23. Frh.:

Tengdir aðilar með veruleg áhrif

Samstæðan á fasteignir sem Húasmiðjan hf. er með á leigu en aðilar tengdir Húasmiðjunni hf. eru í stjórn Eikar hf. Viðskiptin við Húasmiðjuna hf. voru eins og ef um viðskipti við ótengda aðila væri að ræða.

Viðskipti við stjórnendur

Laun forstjóra félagsins námu á árinu 26,5 millj. kr. (19,9 millj. kr. á árinu 2007) og laun til stjórnar námu samtals 3,6 millj. kr. Greidd og gjaldfærð laun til stjórnar á árinu 2008 voru fyrir stjórnarsetu á árinu 2007 og 2008.

Viðskipti við tengda aðila

Eignir og skuldir við tengd félög greinast þannig í árslok:

Aðrar kröfur á móðurfélag	126.854	363.131
---------------------------------	---------	---------

Viðskipti við tengd félög á árinu greinast þannig:

Tekjur:

Vextir vegna kröfu á móðurfélag	27.467	33.305
---------------------------------------	--------	--------

24. Félög í samstæðunni

Stjórnun samstæðunnar

Eik fasteignafélag hf. er dótturfélag Eik Properties hf. sem á 99,9% eignarhluta í félagini.

Eignarhlutar í dótturfélögum

	2008	2007
Skeifan 8 ehf., Reykjavík	100,0%	100,0%
Klapparstígur 27 ehf., Reykjavík	100,0%	100,0%
Suðurlandsbraut 20 ehf., Reykjavík	100,0%	100,0%
Ingólfsstræti 1a ehf., Reykjavík	100,0%	100,0%

25. Mat stjórnenda og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

Félagið framkvæmir mat og beitr ályktunum sem hafa áhrif á fjárhæðir eigna og skulda. Þetta mat og ályktanir eru stöðugt endurmetnar og byggja á reynslu og örðum staðreymendum, þar með talið væntingum til atburða í framtíðinni, sem talar eru raunhæfar við númerandi kringumstæður.

Samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastaðli nr. 40 sem fjallar um fjárfestingaeignir er gangvirði skilgreint sem áætlað verð í viðskiptum milli tveggja upplýstra ótengdra aðila. Stjórnendur létu framkvæma rannsókn á þeim viðskiptum með atvinnuhúsnaði sem hafa átt sér stað frá því í október 2008 og var niðurstaða þeirrar rannsóknar sú að mat á fjárfestingaeignum félagsins væri sambærilegt við þau markaðsviðskipti sem hefðu átt sér stað eftir hrun bankakerfisins í október. Við matið á eignunum hafa stjórnendur einnig metið til fjár það sjóðflæði sem félagið má vaenta frá númerandi leigusammingum og leigusammingum sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma númerandi samninga. Við matið eru lagðar til grundvallar forsendar um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum leigutíma númerandi 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.

ÁRITANIR

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga.

Tap var af rekstri félagsins á árinu og nam það um 32 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé í árslok nam 2.430 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur út arður á árinu 2009 vegna rekstrar á árinu 2008. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun á tapi og aðrar breytingar á eiginfjárréikningum.

Hlutafé félagsins nam í árslok 706,6 millj. kr. og skiptist það á tvo hluthafa. Af þeim átti annar, Eik Properties ehf., 99,9% hluta í félaginu.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, og viðbótarkröfur um upplýsingagjöf í samstæðureikningum félaga sem hafa bréf sín skráð á skipulegum verðbréfamarkaði.

Samkvæmt bestu vitnesku er það álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glöggt mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2008, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2008 og breytingu á handbæru fé á árinu 2008.

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

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2008 með undirritun sinni.

Reykjavík, 3. apríl 2009

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:

Áritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafar Eikar fasteignafélags hf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðureikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga (samstæðan) fyrir árið 2008. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, eiginfjárfyrilt, sjóðstreymsyfirlit og skýringar númer 1 til 25.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Ábyrgðin felur í sér að skipuleggja, innleiða og viðhalda innra eftirliti sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings sem er í meginatriðum án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Ábyrgð stjórnenda nær einnig til þess að beitt sé viðeigandi reikningsskilaðferðum og mati miðað við aðstæður.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því áliti sem við láturnum í ljós á samstæðuársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum síðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg vissa fáist um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggis á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeiri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits fyrirtækisins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á þeim reikningsskilaðferðum og matsaðferðum sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glöggt mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2008, fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2008 og breytingu á handbæru fé á árinu 2008, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Reykjavík, 3. apríl 2009

KPMG hf.



EIK FASTEIGNAFÉLAG
Soltúni 26
105 Reykjavík
Sími 590 2
www.eik.is

