



Ársskýrsla 2009

Efnisyfirlit

ÁRSSKÝRSLA 2009.....	3
Helstu niðurstöður.....	5
Mat forstjóra.....	7
Um félagið.....	8
VERÐMAT FASTEIGNA.....	13
ÁRSREIKNINGUR.....	19
Yfirlit um heildarafkomu árið 2009.....	20
Efnahagsreikningur 31. desember 2009 – Eignir.....	22
Efnahagsreikningur 31. desember 2009 – Eigið fé og skuldir.....	24
Sjóðstremisýfirlit 2009.....	26
Eiginfjáryfirlit 31. desember 2009.....	28
SKÝRINGAR.....	29
1. Almennar upplýsingar.....	30
2. Grundvöllur reikningskilanna.....	30
3. Helstu reikningskilaaðferðir.....	31
4. Ákvörðun gangvirðis.....	35
5. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna.....	36
6. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður.....	36
7. Annar kostnaður.....	37
8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld.....	37
9. Tekjuskattur.....	37
10. Fjárfestingaeignir.....	38
11. Rekstrarfjármunir.....	39
12. Veðsetningar og ábyrgðaskuldbindingar.....	39
13. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur.....	40
14. Handbært fé.....	40
15. Eigið fé.....	40
16. Tap á hlut.....	41
17. Víkjandi lán.....	41
18. Önnur vaxtaberandi lán.....	41
19. Tekjuskattsskuldbinding.....	42
20. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.....	43
21. Stýring fjárhagslegrar áhættu.....	44
22. Gangvirði.....	48
23. Tengdir aðilar.....	48
24. Félög í samstæðunni.....	49
25. Mat stjórnenda og ályktanir við beitingu reikningskilaaðferða.....	49
ÁRITANIR.....	51
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra.....	52
Áritun óháðs endurskoðanda.....	53

Helstu niðurstöður

	Þúsundir króna
Velta	1.743.656
EBITDA	1.128.222
Vaxtaþekja (EBITDA / greiddur vaxtakostnaður)	1,3
Hagnaður	-1.201.274
Arðsemi eiginfjár	-49,4%
Heildareignir	20.065.618
Víkjandi fjármagn (Eigið fé, víkjandi lán og tekjuskattsskuldbinding)	2.384.495
Hlutfall víkjandi fjármagns	11,9%
Veltufé frá rekstri	363.223

Mat forstjóra

Varfærin fjárfestingastefna og áhættufælni í gjaldeyrisstöðutöku hefur leitt til þess að eigið fé félagsins er nú tólfhundrað og þrjátíu milljónir þrátt fyrir verulega raunlækkun á atvinnuhúsnæði frá seinni hluta árs 2008. Tap ársins, tólfhundrað milljónir, stafar af verðbótum og gengistapi af langtímalánum, alls þrettán hundruð og þrettán milljónum. Hefði verðgildi fasteignanna haldið sér að raunvirði hefði hagnaður fyrir skatta orðið sexhundrað tuttugu og fimm milljónir. Eins og fram kemur síðar í þessari skýrslu hefur félagið framkvæmt mat á fasteignum sínum sem er í takt við nýleg viðskipti. Sé það mat borið saman við byggingarkostnað kemur í ljós að matið getur ekki verið annað en langt undir langtíma jafnvægi.

Velta félagsins dróst saman um einungis 3% milli ára þrátt fyrir miklu erfiðari aðstæður á árinu 2009, sé horft til árána í heild sinni. EBITDA dróst hins vegar saman um 12,7%, en stafar sú lækkun fyrst og fremst af afskrift á kröfu á móðurfélag Eikar. Án þessarar afskriftar hefði lækkun á EBITDA verið í takt við lækkun á veltu.

Strax við hrunið í október 2008 var ljóst að róðurinn framundan yrði þungur. Um áramótin 2008 / 2009 var virðisútleiguhlutfallið fallið niður í 92,5%. Sex

mánuðum síðar var hlutfallið komið niður í 87,5%. Eftir það byrjaði útleiguverð að ná jafnvægi og útleiguhlutfallið jókst. Í lok árs stóð það í 91,5%, sem má þakka mörgum smáum leigusamningum sem félagið gerði. Þessum viðsnúningi má fyrst og fremst þakka góðri staðsetningu eignasafnsins og traustri ímynd félagsins. Önnur vísbending um sterka stöðu félagsins er að viðskiptakröfur og afskriftir viðskiptakrafna eru nánast óbreyttar milli ára.

Þrátt fyrir annars góða stöðu félagsins á útleigusviðinu, að teknu tilliti til þeirra efnahagslegu aðstæðna sem Íslendingar glíma nú við, þá ríkir veruleg óvissa um fjármögnun félagsins. Erfiðara hefur reynt að fá fyrirgreiðslu hjá fjármálastofnunum en stjórnendur bjuggust við, en félagið mun kappkosta að það fái eigi síðri niðurstöðu en samkeppnisaðilar hafa nú þegar fengið. Mjög þungar samningsbundnar afborganir langtímalána og endurfjármögnunarbörf á lánum sem fallið hafa á gjalddaga, hefur neytt félagið til að hefja viðræður við kröfuhafa um skuldbreytingar. Viðræður um slíkt eru þegar hafnar og líkleg niðurstaða sú að óveðr tryggðir kröfuhafar muni breyta kröfum sínum í hlutafé. Forráðamenn félagsins eru bjartsýnir á að samkomulag náist þar sem það eru ríkjandi hagsmunir aðila að félagið lendi ekki í greiðsluþroti.

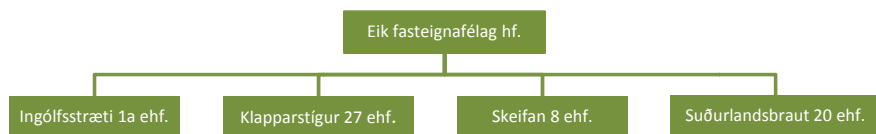
Garðar Hannes Friðjónsson

Um félagið

Eik fasteignafélag var stofnað árið 2002. Á fyrsta árinu fjárfesti félagið töluvert. Á árinu 2003 var lítið fjárfest en stærsta fjárfestingarár félagsins var 2004. Eftir því sem verð á atvinnuhúsnæði hækkaði fjárfesti félagið minna. Á árunum 2007 og 2008, þegar fasteignaverð var hvað hæst fjárfesti félagið mjög lítið. Eik fasteignafélag hefur einkum horft til þess að fjárfesta á svæðum sem kölluð eru CBD (central business district).

Til þessara svæða mundu teljast póstnúmerin 101, 103, 104, 105 og 108. Félagið er nú eitt sterkasta fasteignafélagið í miðbæ Reykjavíkur (101) en einnig hefur félagið náð að festa sterkar rætur á svæðum 105 og 108 í Reykjavík. Þau svæði eru öflug verslunar- og skrifstofusvæði. Yfir 77% af virði fasteigna félagsins eru á CBD svæðunum.

Uppbygging Eikar fasteignafélags



Stjórn Eikar fasteignafélags

Stjórn félagsins skipa Ríkharð Ottó Ríkharðsson formaður, Einar Örn Davíðsson og Jóhannes Sigurðsson.

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 leiguhúsnæðis í miðbæ Reykjavíkur. Félagið 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 18 byggingar sem eru um 30.100 m² í þessum póstnúmerum.

Kópavogur

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

Hafnarsvæðið í Reykjavík

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

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

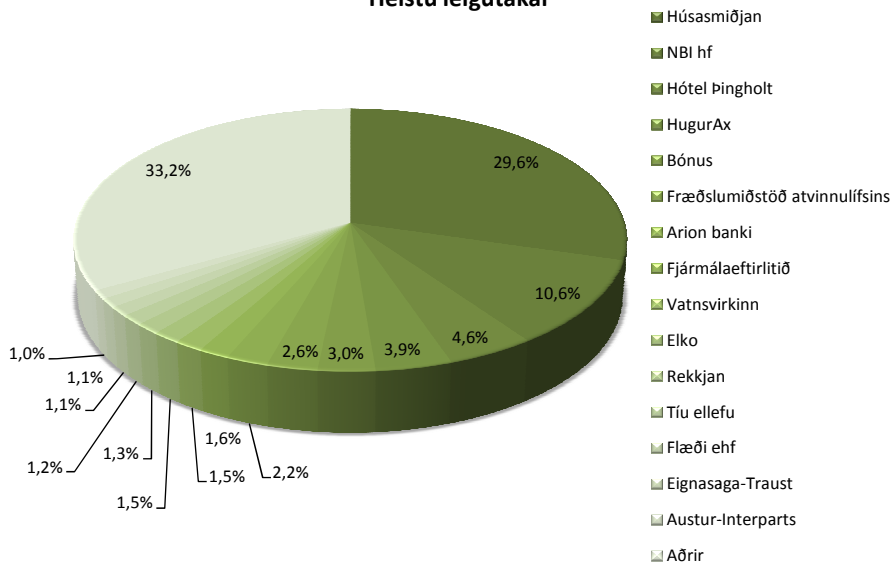


Leigutakar

Eins og sést á kökuritinu hér að neðan er Eik fasteignafélag með fjölbreytt safn leigutaka sem tryggir traustar tekjur. Leigutakarnir eru alls rúmlega 150 og er það fjölgun síðan á síðasta ári. Það er mikilvægt fyrir Eik að vera síður háð fáum stórum leigutökum. Úrval

leigutaka hefur vaxið síðustu ár, t.a.m. hefur hlutur Húsasmiðjunnar farið ört minnkandi en stutt er síðan meirihluti leigutekna Eikar fasteignafélags kom frá því fyrirtæki.

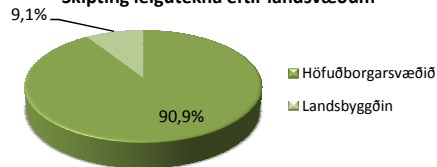
Helstu leigutakar



Leigutekjur eftir svæðum

Eik fasteignafélag fær stærstan hluta leigutekna sinna frá höfuðborgarsvæðinu. Einungis rúm níu prósent leigutekna koma frá landsbyggðinni og koma þær frá Akureyri, Hveragerði, Selfoss og Fjarðabyggð. Útleiga á landsbyggðinni reynist oft erfið og eru því leigusamningar þar sérstaklega langir. Sá stysti er til júní 2020.

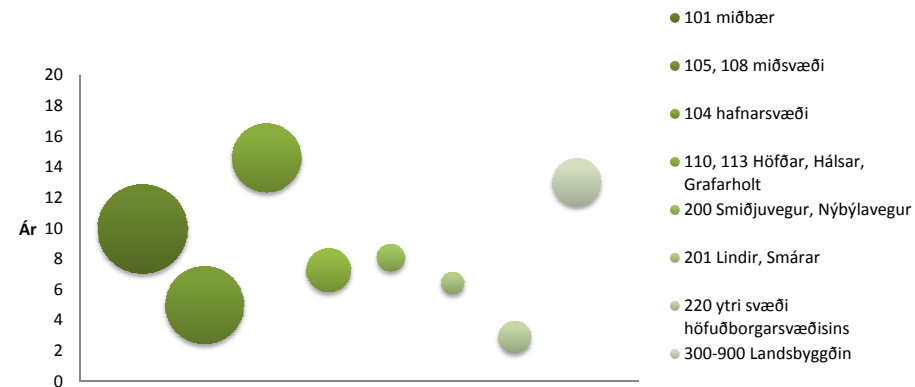
Skipting leigutekna eftir landsvæðum



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 leigutekjum á svæðinu en hæð þeirra fer eftir vagnu meðaltali samningslengdar m.t.t. leigufjárhæðar á svæðinu. Ekki er tekið tillit til uppsagnarákvæða í þeim útreikningi. Á grafinu sést

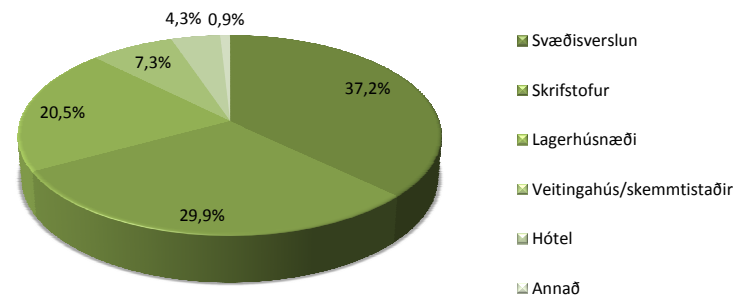
greinilega hversu langir samningar á landsbyggðinni eru. Auk þess eru samningar um húsnæði innan pósthúmsins 104 í Reykjavík mjög langir, en stór hluti þeirra er um lagerhúsnæði sem er leigt út til langs tíma í senn. Svæðin sem skila hæstum leigutekjum eru miðborgin (101) og miðsvæði (105 og 108).



Tegund leiguhúsnæðis

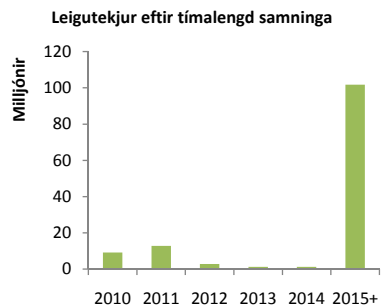
Eik fasteignafélag leigir húsnæði undir margskonar atvinnustarfsemi. Eins og sést á grafinu hér að neðan er eignum vel dreift milli mismunandi rekstrarforma.

Virði húsnæðis eftir tegund



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 mest allar leigutekjur Eikar fasteignafélags stafa af langtímasamningum eða rúmlega 100 milljónir króna á mánuði. Á grafinu sjást ekki leigutekjur sem eru innheimtar samkvæmt ótímabundnum samningum, en þær eru um þrjár milljónir á mánuði. Því má segja að leigutekjur Eikar fasteignafélags séu vel tryggar langt fram í tímann með löngum leigusamningum við mjög marga mismunandi aðila.



Lausafjárstaðan

Vegna lækkunar á leigutekjum getur félagið ekki staðið við samningsbundnar afborganir langtíma lána. Auk þess hefur félagið ekki endurfjármagnað lán að fjárhæð 603 mkr., sem gjaldféllu á árinu. Félagið hefur hafið viðræður við kröfuhafa sína um skuldbreytingar, en ef ekki fæst niðurstaða í það mál mun félagið fara í greiðsluþrot. Stjórnendur félagsins eru hins vegar bjartsýnir á að það takist, þar sem ríkjandi hagsmunir eru fyrir því.

Fjárhagsleg áhætta

Sú fjárhagslega áhætta sem félagið er í er fyrst og fremst bundin útleigu á fasteignum félagsins, fjármagnskostnaði og gengisbreytingum. Staða félagsins er sterk hvað varðar útleigu. Eftir lækkun á markaðsleigu á fyrri hluta árs 2009 náði leiguverð jafnvægi á seinnihlutanum. Vel hefur gengið að leigja út

húsnæði síðustu mánuði og er eftirspurn mjög mikil miðað við efnahagsástandið í þjóðfélaginu. Vegna lágrar markaðsleigu undanfarið hefur félagið ekki viljað binda sig í núverandi leiguverðum til langs tíma í senn. Veginn meðallíftími leigusamninga er 9,3 ár án tillits til uppsagnarákvæða en ekki er ljóst hvort eða hvenær þeim kann að verða beitt af hálfu leigutaka eða félagsins.

Hvað varðar vaxta- og gengisáhættu þá var félagið með leigutekjur í erlendum myntum á móti erlendum lánum. Á síðari hluta ársins var mest öllum erlendum tekjum félagsins breytt yfir í verðtryggðar íslenskar krónur og eykur það því gjaldmiðlaáhættu félagsins. Á móti kemur að líklegt má telja að stórum hluta erlendra skulda verði einnig skuldbreytt yfir í íslenskar krónur og verður þá gengisáhætta nær úr sögunni. Mikill meirihluti lána er í íslenskum krónum og með föstum vöxtum. Áhættan af íslensku lánunum er því lítil.

VERÐMAT FASTEIGNA

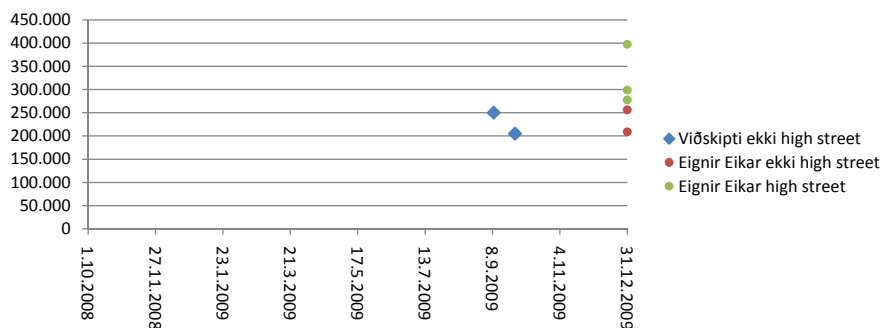
Sem fyrr hefur mikil vinna verið lögð í verðmat fasteigna hjá Eik. Áhersla er lögð á að hafa matið eins sanngjarn og kostur er. Líkt og árið áður var fylgst vel með viðskiptum með atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu og þau borin saman við verðmat

Verslun í miðbæ Reykjavíkur

Á grafinu hér að neðan sést að aðeins tvö verslunarhús voru seld á tímabilinu sem skoðað var. Þau voru bæði fremur illa staðsett innan miðbæjarins. Eik fasteignafélag á tvær verslanir í miðbænum sem teljast ekki til „High street“ verslana og eru þær metnar mjög nálægt sölunum sem áttu sér stað í miðbænum. Þrjár

Eikar. Á grófunum í þessum kafla verða sýnd fermetraverð og dagsetning viðskipta með atvinnuhúsnæði. Einnig verður verðmat fasteigna Eikar, eins og það var í lok árs 2009, sett inn á grófin til viðmiðunar.

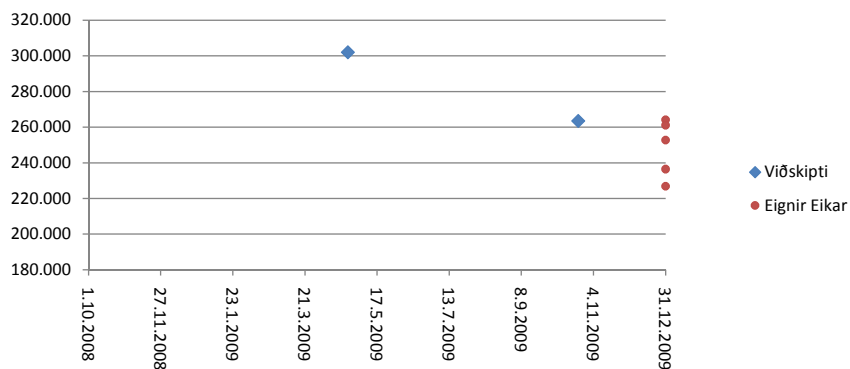
„High street“ eignir Eikar eru í miðbænum og eru þær metnar hærra vegna þess að þær eru sérstaklega glæsilegar, vel staðsettar og eru að gefa af sér verulega hærri leigutekjur.



Skrifstofur í miðbæ Reykjavíkur

Líkt og í versluninni var aðeins um að ræða tvær sölur á skrifstofuhúsnæði í miðbænum. Verðmat Eikar er nokkru lægra en þessar sölur þrátt fyrir að gæði

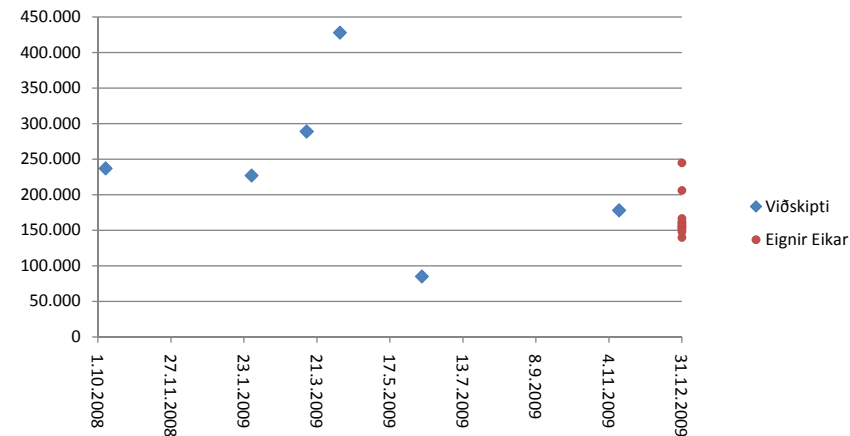
eignanna séu ekki minni. Meðalfermetraverð Eikar er 248 þúsund kr. í þessum flokki.



Skrifstofur miðsvæðis í Reykjavík

Miðsvæðis í Reykjavík, þ.e. í pósthúsum 103, 105 og 108, var þó nokkuð um viðskipti með atvinnuhúsnæði. Eins og sést á grafinu var mjög mikill munur á hæsta og lægsta verði, enda var verulegur gæðamunur milli

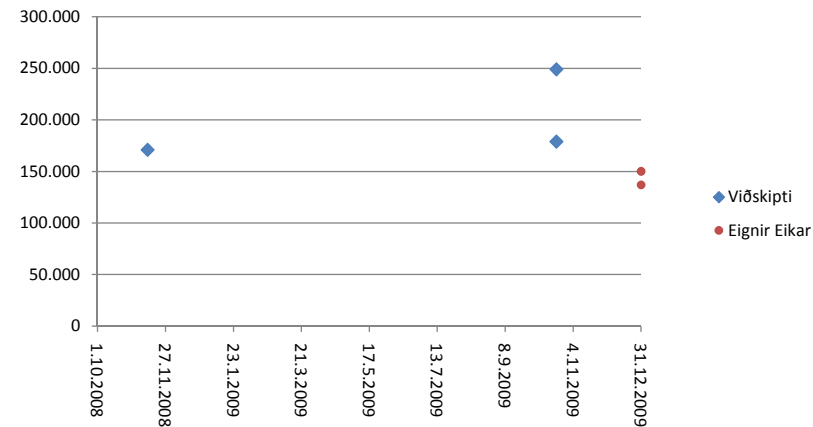
húsanna. Eignir Eikar raða sér frekar neðarlega á grafið að tveimur undanskildum sem eru metnar aðeins hærra enda um góðar eignir að ræða.



Skrifstofur í Kópavogi

Eftir bankahrunið 2008 hefur útleiga á skrifstofum Eikar í Kópavogi reynst erfið. Það endurspeglast í mati Eikar á eignum sínum á þessu svæði. Eins og sést á grafinu er

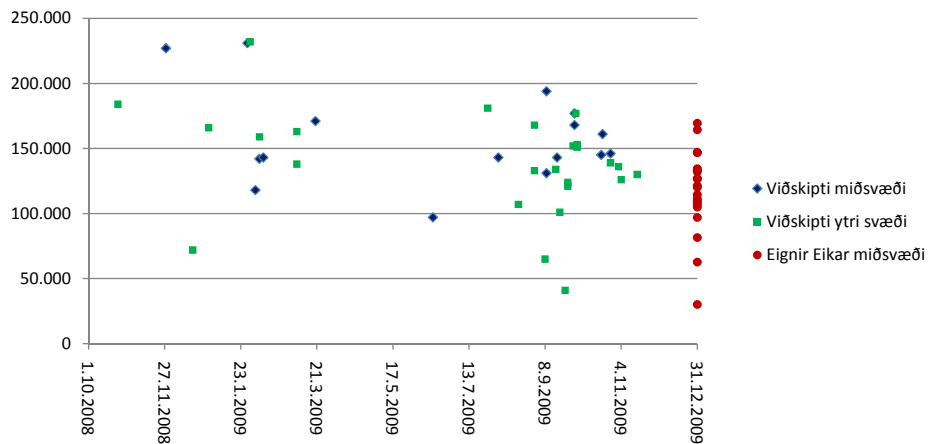
mat Eikar varfarið þar sem það er greinilega lægra en öll viðskipti sem átt hafa sér stað á svæðinu.



Lager og iðnaðarhúsnæði

Í flokknum lager og iðnaðarhúsnæði skilgreinum við miðsvæði upp á nýtt. Í þessum flokki gerum við ráð fyrir

að öll Reykjavík ásamt helstu iðnaðarhverfum Kópavogs séu miðsvæði, annað flokkast þá sem ytri svæði.



Mörg viðskipti hafa átt sér stað í þessum flokki. Eins og sést á grafinu hefur fermetraverðið verið á breiðu bili og í nokkrum viðskiptum hefur fengist mjög gott verð fyrir eignir, jafnvel þótt þær séu staðsettar á Hellunum í Hafnarfirði eða á Esjumelum. Meðalverðmat Eikar í

þessum flokki er 117 þúsund krónur á fermetrann sem er lægra en meðalfermetraverð í viðskiptum á ytri svæðum og töluvert lægra en verðin á miðsvæðinu. Allar eignir Eikar í þessum flokki eru miðsvæðis.

Veitinga- og skemmtistaðir

Meðalverð á veitinga- og skemmtistöðum Eikar fasteignafélags er 330.000 kr/m². Engar sölur hafa átt sér stað með þessa tegund húsnæðis frá bankahruninu Hótel

Eik fasteignafélag á eitt hótél sem staðsett er á besta stað í Þingholtsstræti. Það er metið nokkru hærra en

og því ekki hægt að bera matið saman við raunverulegar sölur.

sala sem átti sér stað í febrúar en hótél Eikar er langt um glæsilegra og auk þess er þar allt innbú innfalið.

Niðurstaða

Á gröfunum hér að framan voru einungis skoðaðir þeir flokkar þar sem tvö eða fleiri viðskipti höfðu átt sér stað. Meðalverð yfir allar verslanir Eikar er 195.000 kr/m². Meðalverðið á skrifstofum Eikar er nokkuð lægra en á verslunum eða tæplega 180.000 kr/m².

Niðurstaða verðmatsins var að heildar eignir Eikar fasteignafélags lækkuðu nokkuð í verði og standa nú í um 189.900 kr/m² yfir allt eignasafnið.

Verðmat miðað við byggingarkostnað

Til nánari glöggvunar á verðmati fasteignanna fékk félagið verkfræðistofuna Verkís til þess að gera

nýbyggingarkostnaðaráætlun fyrir tiltölulega nýlegt húsnæði á góðum stað miðsvæðis í Reykjavík.

Niðurstaða Verkís var sú að miðað við birt flatarmál yrði nýbyggingarkostnaður um 320 þúsund krónur á fermetrann. Félagið metur eignina á 244 þúsund krónur á fermetrann miðað við sömu fermetra. Með hliðsjón

af þessu þyrfti núverandi markaðsleiga að hækka um 45% til þess að réttlætanlegt væri að byggja. Ofangreind niðurstaða sýnir hve langt undir langtímajafnvægi verðmat fasteigna er.

ÁRSREIKNINGUR

Yfirlit um heildarafkomu árið 2009

	Skýr.	2009	2008
Leigutekjur		1.684.974	1.742.102
Aðrar tekjur		58.682	56.366
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	5	(337.578)	(322.977)
Hreinar leigutekjur		<u>1.406.078</u>	<u>1.475.491</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	6	(110.274)	(132.430)
Annar kostnaður	7	(167.582)	(50.714)
Rekstrargjöld		<u>(277.856)</u>	<u>(183.144)</u>
EBITDA		1.128.222	1.292.347
Hagnaður af sölu fjárfestingaeigna		21.388	135.664
Matsbreyting fjárfestingaeigna	10	(324.309)	3.529.971
Afskriftir		(2.632)	(2.402)
Rekstrarhagnaður án fjármagnskostnaðar		822.669	4.955.580
Fjármunatekjur		65.933	96.738
Fjármagnsgjöld		(2.179.016)	(5.237.203)
Hreinn fjármagnskostnaður	8	<u>(2.113.083)</u>	<u>(5.140.465)</u>
Tap fyrir tekjuskatt		(1.290.414)	(184.885)
Tekjuskattur	9,19	89.140	153.253
Tap/heildartap ársins		<u>(1.201.274)</u>	<u>(31.632)</u>
Tap á hlut:			
Grunntap og þynnt tap á hlut	16	(1,70)	(0,04)

Skýringar á bls. 29 - 50 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar stjórnenda

Leigutekjur

Leigutekjur ársins 2009 námu um 1.685 milljónum króna.

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 6,6 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. 249,7 milljónir og tryggingar kr. 13 milljónir. Auk þess er kostnaður vegna reksturs sameigna en aðrar tekjur koma þar á móti.

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður var 110,3 milljónir króna sem er mikil lækking frá síðustu árum en hann hefur verið yfir 130 milljónum síðustu tvö ár.

Annar kostnaður

Afskrifaðar viðskiptakröfur námu um 47,5 milljónum króna en þar af eru 15,5 milljónir sem lagðar voru í afskriftasjóð krafna. Fyrir í sjóðnum voru 50,4 milljónir og er því staða sjóðsins um 65,9 milljónir króna. Til viðbótar við afskriftir viðskiptakrafna voru 120 milljónir

króna afskrifaðar á Eik Properties, móðurfélag Eikar fasteignafélags.

Hreinn fjármagnsgjöld

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

Vaxtatekjur	65,9
Vaxtagjöld	(866,4)
Verðbætur	(993,3)
Gengismunur	(319,3)
Hreinn fjármagnskostnaður	(2.113,1)

Hagnaður af sölu fjárfestingaeigna

Tvær eignir voru seldar á árinu. Það voru Aðalgata 7A Siglufirði og Stórhöfði 27, Reykjavík. Nam söluhagnaðurinn 21,4 milljónum króna.

Matsbreyting fjárfestingaeigna

Fjárfestingaeignir eru færðar á gangvirði. Breytingar á gangvirði fjárfestingaeigna eru færðar undir liðnum Matsbreyting fjárfestingaeigna í rekstrarreikningi en matsbreytingin nam -324,3 milljónum á árinu. Telst því raunlækking fasteigna vera 9,1%.

Skattamál

Reiknaðir skattar af tapi ársins eru alls um 89,1 milljón króna. Enginn tekjuskattur er til greiðslu.

Efnahagsreikningur 31. desember 2009 – Eignir

Eignir	Skýr.	2009	2008
Fjárfestingaeignir	10	19.421.065	19.654.009
Fasteignir í byggingu		10.096	10.096
Rekstrarfjármunir	11	48.340	48.944
Fastafjármunir		19.479.501	19.713.049
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	13	333.743	204.632
Handbært fé		252.374	334.235
Veltufjármunir		586.117	538.867
Eignir samtals		20.065.618	20.251.916

Skýringar á bls. 29 - 50 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar stjórnenda

Fjárfestingaeignir

Í upphafi árs voru fasteignir félagsins 54 talsins á Íslandi að dótturfélögum meðtöldum. Í lok árs var heildartalan 55 eignir. Fjárfestingaeignir eru bókaðar á 19.421 milljón en það eru eignir færðar á markaðsvirði. Breytingar á matsvirðinu er fært í gegnum rekstur undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeigna. Fjárfest var fyrir 284,4 milljónir króna á árinu, þar af 47,6 milljónir í viðhald og endurbætur eigna og 236,8 milljónir í nýjum fasteignum.

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.

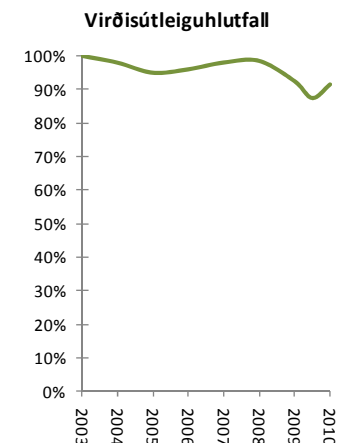
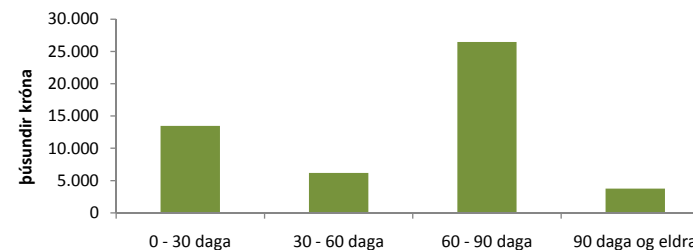
Fasteignir til sölu

Þó félagið sé opið gagnvart tilboðum í fasteignir þess voru engar eignir formlega til sölu undir lok árs 2009.

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur félagsins námu 61,6 milljónum króna í árslok og er það lítil breyting frá árinu áður. Afskriftareikningur viðskiptakrafna í árslok 2009 var 65,9 milljónir. Fyrirframgreiddur kostnaður var um 2,4 milljónir króna og lán til móðurfélags 38,4 milljónir. Eik millifærði 142 milljónir inn á veðsettan reikning vegna frystingar á erlendum lánum hjá Arion banka. Aðrar skammtímakröfur voru um 89,3 milljónir króna.

Aldursgreindar viðskiptakröfur



Efnahagsreikningur 31. desember 2009 – Eigið fé og skuldir

	Skýr.	2009	2008
Eigið fé			
Hlutfé	15	706.618	706.618
Lögbundinn varasjóður		176.655	176.655
Óráðstafað eigið fé		<u>345.770</u>	<u>1.547.044</u>
Eigið fé		<u>1.229.043</u>	<u>2.430.317</u>
Skuldir			
Víkjandi lán	17	353.309	325.239
Önnur vaxtaberandi lán	18	1.210.705	15.608.105
Tekjuskattsskuldbinding	19	<u>507.878</u>	<u>597.019</u>
Langtímaskuldir		<u>2.071.892</u>	<u>16.530.363</u>
Næsta árs afborgun og gjaldfallið	18	16.444.830	1.032.345
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	20	<u>319.853</u>	<u>258.891</u>
Skammtímaskuldir		<u>16.764.683</u>	<u>1.291.236</u>
Skuldir samtals		<u>18.836.575</u>	<u>17.821.599</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>20.065.618</u>	<u>20.251.916</u>

Skýringar á bls. 29 - 50 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar stjórnenda

Eigið fé

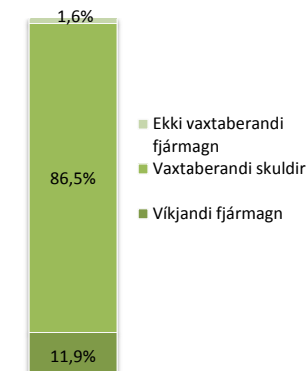
Eiginfjárstaða Eikar fasteignafélags er um 1,23 milljarðar og er hlutfall víkjandi fjármagns tæp 12%. Með víkjandi fjármagni er átt við eigið fé að viðbættum víkjandi lánum og tekjuskattsskuldbindingu.

Víkjandi lán

Eitt víkjandi lán er í lánasafninu að fjárhæð 353,3 milljónir króna í íslenskum krónum. Auk þess er gjaldfallið víkjandi lán fært í skammtímaskuldir að fjárhæð 295 milljónir króna.

Tekjuskattsskuldbinding

Virði tekjuskattsskuldbindingarinnar þann 31.12.2009 var 508 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

Í júní 2009 voru tvö lán hjá Eik fasteignafélagi á gjaldaga. Ekki hefur tekist að endurfjármagna þessi lán sem voru 603 milljónir um síðustu áramót. Á árinu 2010 eru samningsbundnar afborganir af langtíma lánum 570 milljónir króna, en auk þess er skuldabréfaflokkur að fjárhæð 1.908 milljónir á gjalddaga. Ljóst er að semja þarf við lánardrottna vegna þessara afborgana og eru viðræður þegar hafnar.

Þar sem félagið uppfyllir ekki lengur lánaskilmála flestra lánasamninga um eiginfjárhlutfall hafa þau lán sem nú eru með gjaldfellingarheimild verið færð til skammtímaskuldar, jafnvel þótt lánveitendur hafi ekki nýtt sér heimildina til gjaldfellingar. Um er að ræða lán að fjárhæð 13.360 milljónir króna.

Sjódstreymisýfirlit 2009

	Skýr.	2009	2008
Rekstrarhreyfingar:			
Tap ársins .....	(	1.201.274)	(31.632)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir		2.632	2.402
Matsbreyting fjárfestingaeigna	10	324.309	(3.529.971)
Söluhagnaður .....	(	21.388)	(135.664)
Hrein fjármagnsgjöld		2.113.083	5.140.465
Tekjuskattur .....	(	89.140)	(153.253)
		<u>1.128.222</u>	<u>1.292.347</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum .....	(	30.055)	(171.311)
Breyting á rekstrartengdum skuldum		<u>60.961</u>	<u>18.774</u>
Handbært fé frá rekstri án vaxta		1.159.128	1.139.810
Innborgaðar vaxtatekjur		42.243	69.271
Greiddir vextir .....	(	807.242)	(677.786)
Handbært fé frá rekstri		<u>394.129</u>	<u>531.295</u>
Fjárfestingahreyfingar:			
Fjárfesting í fasteignum .....	(	284.479)	(81.886)
Seldar fasteignir		214.500	321.000
Fjárfest í öðrum rekstrarfjármunum .....	(	2.025)	(5.500)
Breytingar á skuldabréfaeign .....	(	23.812)	(5.820)
Aðrar skammtímakröfur, lækkun		<u>36.785</u>	<u>324.029</u>
Fjárfestingahreyfingar	(	<u>59.031</u>	<u>551.823</u>
Fjármögnunarahreyfingar:			
Tekin ný langtímalán		56.899	0
Greiddur arður		0	(500.000)
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	(	473.858)	(736.488)
Aðrar skammtímaskuldir, lækkun		<u>0</u>	<u>(4.749)</u>
Fjármögnunarahreyfingar	(	<u>416.959</u>	<u>(1.241.237)</u>
Lækkun á handbæru fé .....	(	81.861)	(158.119)
Handbært fé í ársbyrjun		334.235	492.354
Handbært fé í árslok		<u>252.374</u>	<u>334.235</u>

Skýringar á bls. 29 - 50 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar stjórnenda

Rekstrarhreyfingar

Hagnaður fyrir fjármagnsliði, skatta og afskriftir (EBITDA) nam 1.128 milljónum króna. Vaxtaþekjan á árinu nam 1,3. Vaxtaþekja 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 328 milljónum króna.

Fjárfestingahreyfingar

Tvær eignir voru seldar á árinu. Söluverðið nam 214,5 milljónum króna. Fjárfest var fyrir 284,4 milljónir króna á árinu, þarf af 47,6 milljónir í viðhald og endurbætur eigna og 236,8 milljónir í nýjum fasteignum.

Fjármögnunarahreyfingar

Afborganir og uppgreiðslur langtímalána námu 473,9 milljónum.

Eiginfjárfirlit 31. desember 2009

	Hlutafé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 31. desember 2008				
Eigið fé 1.1.2008	706.618	176.655	2.078.676	2.961.949
Tap/heildartap 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>
1. janúar til 31. desember 2009				
Eigið fé 1.1.2009	706.618	176.655	1.547.044	2.430.317
Tap/heildartap ársins			(1.201.274)	(1.201.274)
Eigið fé 31.12.2009	<u>706.618</u>	<u>176.655</u>	<u>345.770</u>	<u>1.229.043</u>

Skýringar á bls. 29 - 50 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

SKÝRINGAR

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Sóltúni 26 í Reykjavík. Samtæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2009 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samtæðunnar. Félagið er dótturfélag Eik Properties ehf. og er ársreikningurinn hluti af samtæðureikningi móðurfélagsins. Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, rekstri og útleigu fasteigna.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum 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 30. apríl 2010.

b. Grundvöllur matsaðferða

Samtæðuársreikningurinn 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

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

d. Mat og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

Gerð ársreikninga í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla 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.

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.

e. Breytingar á reikningsskilaaðferðum

Frá og með 1. janúar 2009 hefur félagið breytt reikningsskilaaðferðum sínum á eftirfarandi hátt:

(i) Framsetning reikningsskilanna

Í ársbyrjun 2009 tók gildi endurbættur staðall IAS 1 um framsetningu reikningsskila. Áhrif hans á ársreikninginn eru þau að tekjur og gjöld sem áður voru færð annaðhvort í rekstrarreikning eða á eigið fé eru nú færð í einu yfirliti sem nefnist yfirlit um heildarafkomu. Framsetning samanburðarfjárhæða hefur verið breytt til samræmis við hina nýju framsetningu í samræmi við kröfur staðalsins. Breytingin hefur aðeins áhrif á framsetningu og breytir ekki kennitölunni tap á hlut.

(ii) Ákvörðun og framsetning starfsþátta

Frá og með 1. janúar 2009 ákvarðar félagið og birtir upplýsingar um starfsþætti byggt á innri skýrslugjöf til lykilstjórnenda. Þessi breyting á reikningsskilaaðferð er vegna upptöku á nýjum staðli, IFRS 8 *Starfsþættir*. Áður voru starfsþættir ákvarðaðir í samræmi við staðalinn IAS 14, *Starfsþáttayfirlit*. Starfsþáttur er þáttur innan félagsins sem með starfsemi sinni getur aflað tekna og kallað á kostnað, þar á meðal tekjur og gjöld vegna viðskipta við aðra starfsþætti innan félagsins. Við rekstrarlegar ákvarðanir byggja stjórnendur félagsins, eftir því sem við á, á tiltækum fjárhagslegum upplýsingum um starfsþætti og leggja mat á afkomu einstakra starfsþátta.

Upptaka staðalsins hafði ekki áhrif á ákvörðun starfsþátta hjá félaginu.

3. Helstu reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningi félagsins.

a. Grundvöllur samtæðu

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 innifalín í reikningsskilum félagsins frá því að yfirráð hefjast og þar til þeim lýkur.

ii) Viðskipti felld út úr samtæðu

Stöður milli samtæðufélaga, viðskipti og óinnleystur hagnaður sem myndast hefur af viðskiptum milli félaganna, eru felldar út í samtæðureikningnum. Óinnleyst tap er fellt út með sama hætti og óinnleystur hagnaður, en aðeins að því marki að ekkert bendi til virðisrýrnunar eignarinnar.

b. Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli einstakra samtæðufélaga á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á uppgjörstegi. Aðrar eignir og skuldir sem metnar eru á gangvirði í erlendri mynt, eru færðar á því gengi sem var í gildi þegar gangvirði þeirra var ákvarðað.

c. Fjármálagerningar

i) Fjármálagerningar aðrir en afleiðusamningar

Til fjármálagerninga sem ekki eru afleiðusamningar teljast fjárfestingar í hlutabréfum og skuldabréfum, viðskiptakröfur, aðrar kröfur, handbært fé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

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 hækkunar 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 felldar út úr ársreikningi ef samningsbundinn réttur félagsins að sjóðstreymi vegna fjáreignanna rennur út eða ef félagið yfirfærir fjáreignirnar til annars aðila án þess að halda eftir yfirráðum eða því sem næst allri þeirri áhættu og ávinningi sem í eignarhaldi á þeim felst. Bókhaldsskráning hefðbundinna 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 felldar út úr ársreikningi ef skuldbindingar félagsins sem skilgreindar eru í samningi eru greiddar, falla úr gildi, er vísað frá eða þeim er aflétt.

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og nettó fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar lagalegur réttur er til staðar um jöfnun og fyrri rugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda.

Handbært fé samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

Í skýringu 3. j. er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðum vegna fjármunatekna og fjármagnsgjalda.

3. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

c. **Fjármálagerningar, frh.:**i) *Fjármálagerningar aðrir en afleiðusamningar, frh.:**Fjáreignir og fjárskuldir á gangvirði gegnum rekstrarreikning*

Fjármálagerningur er flokkaður sem fjáreign eða fjárskuld á gangvirði gegnum rekstrarreikning sé hann veltufjáreign eða veltufjárskuld eða ef hann er tilgreindur sem fjármálagerningur á gangvirði gegnum rekstrarreikning við upphaflega skráningu í bókhald. Fjármálagerningar eru tilgreindir á gangvirði gegnum rekstrarreikning ef ákvarðanir 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) *Hlutfé**Almennt hlutfé*

Kostnaður við útgáfu hlutfjár 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 verðmætaaukningar 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 ótengdra upplýstra aðila. Við matið er tekið tillit til samanlagðra hreinna leigutekna af eignunum auk kostnaðar sem við á. Áætlaðar framtíðar leigutekjur taka að mestu leyti mið af þeim leigusamningum sem í gildi eru en félagið hefur fengið óháðan aðila til að meta áætlaðan viðhaldskostnað eignanna. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsverti.

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 fjármunarins 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 þennan hátt er fært strax í rekstrarreikning.

Ef fjárfestingareign er nýtt af eiganda er hún flokkuð sem rekstrarfjármunur og gangvirði hennar á endurflokkunardegi verður kostnaðarverð hennar í reikningskilum. Þegar samstæðan byrjar að endurhanna fyrirbyggjandi fjárfestingareign til áframhaldandi notkunar sem fjárfestingareign stendur eignin áfram sem fjárfestingareign og er metin á gangvirði en er ekki endurskilgreind sem rekstrarfjármunur meðan á endurhönnuninni stendur.

e. **Fasteignir í byggingu**

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

3. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

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

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum og virðisrýrnun.

Kostnaðarverð samanstendur af beinum kostnaði sem fellur til við kaupin. Kostnaðarverð rekstrarfjármuna sem félagið byggir sjálft 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 fjármögnunar á kostnaðarverði mannvirkja í byggingu eru eignfærð á byggingartíma. Á undirbúningskostnað eru ekki færðir vextir.

ii) *Kostnaður sem fellur til síðar*

Kostnaður við að endurnýja einstaka hluta rekstrarfjármuna er færður til eignar ef líklegt er talið að ávinningur 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. **Virðisrýrnun**i) *Fjáreignir*

Á hverjum uppgjörsdegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrð 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. Virðisrýrnun fjáreigna er færð í rekstrarreikning.

ii) *Aðrar eignir*

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

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

3. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

g. **Virðisrýrnun, frh.:**

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.

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

Virðisrýrnun er einungis bakfærð að því marki sem nemur áður færðri virðisrýrnun að teknu tilliti til afskrifta.

h. **Eignir til sölu**

Þegar gert er ráð fyrir því að bókfært verð fastafjármuna (eða eignasamstæða sem samanstendur 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 reikningsskilaaðferðir samstæðunnar. Eftir það eru eignirnar (eða eignasamstæðurnar) almennt metnar á bókfærðu verði eða hreinu gangvirði, hvoru sem lægra reynist.

i. **Leigutekjur**

Leigutekjur af fjárfestingafasteignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutímanum.

j. **Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld**

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af fjáreignum, söluhagnaði af seldri hlutabréfaeign 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 núvirðir áætlað sjóðstreymi eða tekjur yfir áætlaðan líftíma fjármálagernings eða styttra tímabil, eftir því sem við á, þannig að það jafngildi bókfærðri fjárhæð fjáreignarinnar eða fjárskuldariinnar í efnahagsreikningi. Útreikningurinn tekur til allra gjalda og greiðslna milli aðila að samningnum, sem eru hluti af hlutfalli virkra vaxta og viðskiptakostnaði, yfirverði og afföllum.

k. **Tejkuskattur**

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.

Tejkuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins, miðað við gildandi skatthlutfall á uppgjörstegi, auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

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

3. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

k. **Tejkuskattur, frh.:**

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

l. **Tap á hlut**

Í ársreikningnum er sýnt grunntap á hlut og þynnt tap á hlut fyrir almenna hluti í félaginu. Grunntap á hlut er reiknaður sem hlutfall taps og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu. Þynnt tap á hlut er reiknað með því að leiðrétta meðalfjölda virkra hluta vegna mögulegrar þynningar vegna hluta sem gæti þurft að gefa út vegna breytanlegs vijkjandi láns.

m. **Starfsþáttayfirlit**

Starfsþáttayfirlit er ekki birt þar sem stjórnendur félagsins líta á starfsemina sem einn starfsþátt í einu efnahagslegu umhverfi.

n. **Skuldbindingar og starfskjör**i) **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 ákveðnar með því að afvaxta áætlað framtíðarsjóðstreymi með vöxtum fyrir skatta sem sýna núverandi markaðsmat tímavirðis peninga og, ef við á, áhættuna sem tengist skuldbindingunni.

ii) **Iðgjaldatengd lífeyrskerfi**

Kostnaður vegna framlaga í iðgjaldatengd lífeyrskerfi er gjaldfærður í rekstrarreikning þegar hann fellur til.

o. **Nýir reikningsskilastaðlar**

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest í árslok 2009 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir árslok 2009, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif þess á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið er að þau séu óveruleg.

4. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir og skýringar samstæðunnar krefjast þess að gangvirði sé ákvarðað. Gangvirði hefur verið ákvarðað vegna mats og/eða skýringa samkvæmt eftirfarandi aðferðum. Þar sem við á eru frekari upplýsingar um forsendur 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 gangverð sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra aðila, og núvirt framtíðar sjóðflæði einstakra eigna. Áætlað tekjuflæði þeirra tekur aðallega mið af þeim leigusamningum sem eru í gildi. Áætluð rekstrargjöld og viðhald þeirra er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti.

4. Ákvörðun gangvirðis, frh.:

b. **Rekstrarfjármunir**

Gangvirði annarra rekstrarfjármuna er byggt á markaðsverði sambærilegra eigna.

c) **Óefnislegar eignir**

Gangvirði óefnislegra eigna er byggt á núvirtu væntu greiðsluflæði af notkun þeirra.

d) **Fjárfestingar í skuldabréfum**

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

e) **Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur**

Gangvirði viðskiptakrafna og annarra skammtímakrafna er metið á núvirði vænts framtíðargreiðsluflæðis, sem afvaxtað er á markaðsvöxtum uppgjörssdags.

f) **Fjárskuldir sem ekki teljast afleiður**

Gangvirði fjárskulda, sem einungis er ákvarðað vegna skýringa, er reiknað núvirði framtíðarflæðis höfuðstóls og vaxta og er afvaxtað með markaðsvöxtum á uppgjörssdegi.

5. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

	2009	2008
Fasteignagjöld	249.710	250.752
Tryggingar	13.048	10.521
Annar rekstrarkostnaður	74.820	61.704
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna samtals	337.578	322.977

Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna greinist þannig milli eigna í útleigu og eigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu:

	2009	2008
Eignir í útleigu	330.320	318.825
Eignir sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu	7.258	4.152
	337.578	322.977

6. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

	2009	2008
Laun og launatengd gjöld	76.096	89.240
Annar stjórnunarkostnaður	34.178	43.190
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður samtals	110.274	132.430

6. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður, frh.:

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	62.666	73.954
Launatengd gjöld	4.854	4.866
Mótframlag í lífeyrissjóð	6.092	7.259
Annar starfsmannakostnaður	2.484	3.161
Laun og launatengd gjöld samtals	76.096	89.240

Stöðugildi í árslok	7	8
---------------------------	---	---

Þóknanir til endurskoðenda greinist þannig:

Endurskoðun ársreiknings	3.786	6.415
Könnun árs hlutareikninga	1.141	2.718
Önnur þjónusta	1.543	1.427
	6.470	10.560

7. Annar kostnaður

Virðisrýrnun viðskiptakrafna	47.582	50.174
Virðisrýrnun kröfu á móðurfélag	120.000	0
	167.582	50.174

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2009	2008
Vaxtatekjur	65.933	96.737
Vaxtagjöld	(866.372)	(917.487)
Gengismunur	(319.349)	(2.613.576)
Verðbætur	(993.295)	(1.706.139)
	(2.179.016)	(5.237.202)
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals	(2.113.083)	(5.140.465)

9. Tekjuskattur

	2009	2008
Gjaldfærður tekjuskattur		
Gjaldfærsla vegna tímamismunar	63.593	365.000
Tekjufærsla vegna yfirfæranslegs skattalegs taps	(152.733)	(518.253)
	(89.140)	(153.253)

9. Tekjuskattur, frh.:

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

	2009	2008
Tap fyrir skatta	(1.290.414)	(184.885)
Tekjuskattur sk. gildandi skatthlutfalli	15,0% (193.562)	15,0% (27.733)
Áhrif vegna breytingar á tekjuskattshlutfalli	-8,1% 104.422	67,9% (125.520)
Virkur tekjuskattur	6,9% (89.140)	82,9% (153.253)

10. Fjárfestingaeygnir

	2009	2008
Bókfært verð í ársbyrjun	19.654.009	16.228.519
Fjárfesting á árinu	284.477	80.855
Selt á árinu	(193.112)	(185.336)
Matsbreyting	(324.309)	3.529.971
Bókfært verð í árslok	19.421.065	19.654.009

Breytingar á leigumörkuðum og fjármálamörkuðum hafa valdið breytingum á forsendum við gerð sjóðstreymismats á fjárfestingaeygnum frá fyrra ári. Eftirfarandi er umfjöllun um helstu forsendur og breytingar sem hafa orðið.

Vextir

Forsendum varðandi þá vexti sem notaðir eru við útreikning á vegnum meðaltals fjármagnskostnaði félagsins (WACC) hefur verið breytt frá mati fyrra árs til samræmis við breytingar á almennum lánskjörum. Þar sem ekki er möguleiki að fá lán í erlendum myntum var einungis stuðs við fjármögnunarkostnað í íslenskum krónum þrátt fyrir að leigutekjur í erlendum myntum gæfu tilefni til annars.

Ávöxtunarkrafa á eigið fé og eiginfjárlutfall

Breytingar voru gerðar á forsendum um ávöxtunarkröfu eiginfjár og eiginfjárlutfall. Breytingin á þessum forsendum byggir á rannsóknnum óháðra sérfræðinga sem unnin var fyrir félagið þar sem skoðuð var fjármagnsskipan evrópskra fasteignafélaga.

Leigusamningar í erlendri mynt

Við mat á framtíðarsjóðstreymi í íslenskum krónum vegna fasteigna með gengisbundna leigusamninga var notað gengi í árslok sem er sama aðferð og notuð var á síðasta ári. Hins vegar var stærstum hluta gengisbundna leigusamninga breytt á árinu þannig að hann fylgir nú vísitölu neysluverðs.

Nýting á leigurými

Útleiguhlutfallið reyndist vera 91,5% í lok árs. Félagið telur að það sé undir langtíma jafnvægi og að leigumarkaðurinn verði búinn að ná jafnvægi í byrjun árs 2016.

Markaðsleiga

Við mat á framtíðarsjóðstreymi þarf að meta markaðsleigu sem tekur við þegar núgildandi leigusamningi lýkur. Félagið telur að núverandi markaðsleiga sé langt undir langtíma jafnvægi og að leigumarkaðurinn verði búinn að ná jafnvægi í byrjun árs 2016.

10. Fjárfestingaeygnir, frh.:

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

11. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:

	Fasteignir til eigin nota	Bifreið og skrifstofu- tæki	Samtals
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2008	43.382	6.156	49.538
Viðbætur á árinu 2008	1.032	6.741	7.773
Heildarverð 31.12.2008	44.414	12.897	57.311
Heildarverð 1.1.2009	44.414	12.897	57.311
Viðbætur á árinu 2009	2	2.025	2.027
Heildarverð 31.12.2009	44.416	14.922	59.338
Afskriftir og virðisrýrnun			
Afskrifað áður	2.414	3.551	5.965
Afskriftir ársins 2008	888	1.514	2.402
Afskrifað alls 31.12.2008	3.302	5.065	8.367
Afskrifað áður	3.302	5.065	8.367
Afskriftir ársins 2009	888	1.743	2.631
Afskrifað alls 31.12.2009	4.190	6.808	10.998

	Fasteignir til eigin nota	Bifreið og skrifstofu- tæki	Samtals
Bókfært verð			
1.1.2008	40.968	2.605	43.573
31.12.2008	41.112	7.832	48.944
31.12.2009	40.226	8.114	48.340

12. Veðsetningar og ábyrgðaskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar, hvort sem þær eru flokkaðar sem fjárfestingaeygnir, fasteignir í byggingu eða til eigin nota, hvíla þinglýst veð að eftirstöðvum 15.019 millj. kr. í árslok (14.380 millj. kr. í árslok 2008). Vátryggingaverðmæti fasteignanna nam í árslok 16.595 millj. kr. (15.046 millj. kr. í árslok 2008) og fasteignamat nam í árslok 12.059 millj. kr. (11.724 millj. kr. í árslok 2008).

13. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig í árslok:	2009	2008
Viðskiptakröfur	61.559	60.650
Fyrirframgreiddur kostnaður	2.405	2.066
Bundið geymslufé á bankareikningum	142.151	0
Annað	<u>127.628</u>	<u>141.916</u>
	<u>333.743</u>	<u>204.632</u>

Virðisrýrnun viðskiptakrafna greinist þannig í árslok:

Afskriftareikningur í ársbyrjun	37.413	8.277
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	45.721	(710)
Framlög á árinu	(17.185)	29.846
Afskriftareikningur í árslok	<u>65.949</u>	<u>37.413</u>

14. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og óbundnum innstæðum.

15. Eigið fé

Hlutfé

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

Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum hlutfjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutfjárins. 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 hlutfjárins er heimilt að nota upphæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutféð eða, sé fyriræla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutfélög gætt, til annarra þarfa.

Arður

Sjórn félagsins lagði til að ekki yrði greiddur út arður á árinu 2010 vegna rekstrarársins 2009.

16. Tap á hlut

Grunntap á hlut miðar við tap á veginn meðalfjölda virkra hluta á árinu og sýnir hvert tapið er á hverja krónu hlutfjár.

Tap á hlut er hlutfall taps og vegins meðaltals fjölda hluta á árinu:	2009	2008
Tap ársins	(1.201.274)	(31.632)
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	706.618	706.618
Tap á hlut	(1,70)	(0,04)

17. Víkjandi lán

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

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma víkjandi lána

	Virkir vextir	Loka- gjaldldagi	2009	2008
Víkjandi lán í ISK	8,00%	2026	353.309	325.239
Næsta árs og gjaldfallnar afborganir víkjandi lána			<u>294.265</u>	<u>254.382</u>
Víkjandi lán samtals			<u>647.574</u>	<u>579.621</u>

18. Önnur vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðunnar. Lágt eiginfjárlutfall félagsins hefur valdið broti á lánaskilmálum flestra lánasamninga félagsins, en slíkt brot veitir lánveitendum heimild til gjaldfellingar. Af þeim sökum hafa þau lán sem ekki uppfylla lánaskilmála verið færð til næsta árs afborgunnar þrátt fyrir að lánveitendur hafi ekki gjaldfellt lánin. Vísað er í skýringu 21 vegna upplýsinga um gengis- og vaxtaáhættu samstæðunnar.

	2009	2008
Langtímaskuldir		
Bankalán	180.467	12.809.281
Skuldabréfa útgáfa	0	1.756.366
Skuldir vegna kaupleigu	<u>1.030.238</u>	<u>1.042.458</u>
	<u>1.210.705</u>	<u>15.608.105</u>

18. Önnur vaxtaberandi lán, frh.:

	2009	2008
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborgun lána	16.390.908	991.156
Næsta árs afborgun víkjandi lána	294.265	
Næsta árs afborgun kaupleigu	53.922	41.189
	<u>16.739.095</u>	<u>1.032.345</u>

Í lok árs voru tvö lán gjaldfallin að fjárhæð 604 mkr. Ef félagið nær ekki samkomulagi við kröfuhafa um skuldbreytingar mun félagið lenda í greiðsluþroti.

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma annarra vaxtaberandi lána

	Virkir vextir	Loka- gjaldddagi	2009	2008
Lán í ISK	6,06%	2027	10.539.268	9.374.044
Lán í EUR	2,34%	2027	1.603.387	1.495.128
Lán í CHF	1,88%	2027	811.505	716.608
Lán í JPY	1,93%	2027	768.401	552.800
Lán í USD	2,00%	2027	897.926	863.706
Lán í CAD	1,95%	2026	42.939	35.007
Lán í DKK	0,00%	2009	0	508.762
Kaupleiga í CHF	1,70%	2025	21.912	113.004
Kaupleiga í EUR	2,94%	2025	596.472	498.209
Kaupleiga í JPY	2,21%	2025	105.027	109.426
Kaupleiga í USD	2,27%	2025	360.746	363.008
Skuldabréfaútgáfa í ISK	5,50%	2010	1.907.952	1.756.366
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun			17.655.535	16.386.068
Næsta árs afborgun			(16.444.830)	(777.963)
Samtals			<u>1.210.705</u>	<u>15.608.105</u>

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:

	2009	2008
Afborgun 2010	16.444.830	2.282.545
Afborgun 2011	67.366	528.930
Afborgun 2012	68.827	1.989.766
Afborgun 2013	70.327	534.819
Afborganir síðar	1.004.185	11.050.008
Samtals	<u>17.655.535</u>	<u>16.386.068</u>

19. Tekjuskattsskuldbinding

Í desember 2009 samþykkti Alþingi hækkun á tekjuskattshlutfalli úr 15% í 18% frá og með 1. janúar 2010 og kemur breytingin til framkvæmda við álagningu ársins 2011. Áhrif þessa hafa verið færð í reikningskil ársins 2009 og nemur hækkun tekjuskattsskuldbindingar 143,1 millj.kr.

19. Tekjuskattsskuldbinding, frh.:

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:	2009	2008
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	597.019	750.272
Áhrif breytingar á tekjuskattshlutfalli	143.134	(125.520)
Reiknaður tekjuskattur	(232.275)	(27.733)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	<u>507.878</u>	<u>597.019</u>
Tekjuskattsskuldbinding skiptist á eftirfarandi liði í efna hagsreikningi:	2009	2008
Fasteignir	1.605.925	1.330.286
Yfirfærnanlegt skattalegt tap	(1.032.647)	(733.267)
Aðrir liðir	(65.400)	0
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	<u>507.878</u>	<u>597.019</u>

Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2010 vegna skattalegs taprekstrar á árinu 2009. Ekki kom heldur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2009 vegna ársins 2008. Yfirfærnanlegt skattalegt tap sem ekki nýtist á móti hagnaði innan 10 ára frá því það myndast fellur niður. Yfirfærnanlegt skattalegt tap í árslok er nýtanlegt sem hér segir:

Tap ársins 2002, nýtanlegt til ársloka 2012	2.682	2.682
Tap ársins 2005, nýtanlegt til ársloka 2015	264.710	264.710
Tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016	811.966	811.966
Tap ársins 2007, nýtanlegt til ársloka 2017	115.166	115.166
Tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	3.693.924	3.693.924
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	1.032.647	0
	<u>5.921.095</u>	<u>4.888.448</u>

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

20. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:	2009	2008
Viðskiptaskuldir	9.783	32.543
Ógreiddur launatengdur kostnaður	8.431	18.579
Aðrar skammtímaskuldir	301.639	207.769
	<u>319.853</u>	<u>258.891</u>

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Útleigu- og mótaðilaáhætta

Útleigu- og mótaðilaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar og ef tryggingar hrökkva ekki fyrir eftirstöðvum kröfunnar. Útleiguáhætta 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 reynt að afla bankaábyrgðar eftir að efnahagsástandið versnaði til muna. Ef viðskiptavinir standa ekki í skilum er samningi rift 45 dögum eftir gjalddaga. Vegna efnahagsaðstæðna er sérstaklega mikil eftirfylgni með þeim og ákvarðanir teknar um hvernig skal bregðast við þeim í kjölfarið. Viðskiptakröfur breyttust lítið á milli ára. Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem var eftirfarandi í árslok:

	2009	2008
Handbært fé	252.373	334.235
Viðskiptakröfur	61.559	60.650
Bundið geymslufé á bankareikningi	142.151	0
Krafa á móðurfélag	38.417	126.855
	<u>494.500</u>	<u>521.740</u>

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningsskiladegi voru eftirfarandi:

	2009		2008	
	Brúttó staða	Niðurfærsla	Brúttó staða	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	11.658	0	7.151	0
0 - 30 daga	19.581	6.112	47.335	10.564
30 - 60 daga	10.992	4.791	23.289	8.816
60 - 90 daga	50.544	24.076	11.698	10.242
90 daga og eldra	34.733	30.970	8.589	7.790
	<u>127.508</u>	<u>65.949</u>	<u>98.062</u>	<u>37.412</u>

Lausafjáraáhætta

Lausafjáraáhætta 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 lausafjástöðu sinni með greiningu á gjalddögum fjáreigna og fjárskula til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt greiðsluskuldbindingum. Ljóst er að tekjur félagsins hafa dregist það mikið saman að það getur ekki staðið við allar samningsbundnar afborganir. Stærstur hluti langtímalána hefur verið færður til skammtímaskulda þar sem lánaskilmálar um lágmarks eiginfjárhlutfall hafa verið brotnir, þrátt fyrir að lánveitendur hafi ekki nýtt sér heimild til gjaldfellingar. Ef félagið nær ekki samkomulagi við kröfuhafa um skuldbreytingar mun félagið lenda í greiðsluþroti.

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

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

2009	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Víkjandi lán	353.309	814.954	28.264	28.264	84.792	673.634
Önnur vaxtaberandi lán	17.655.535	18.034.358	16.483.089	107.423	318.301	1.125.545
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	319.853	923.790	923.790			
	<u>18.328.697</u>	<u>19.773.102</u>	<u>17.435.143</u>	<u>135.687</u>	<u>403.093</u>	<u>1.799.179</u>
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
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	258.509	258.509	258.509			
	<u>16.446.234</u>	<u>20.775.139</u>	<u>2.205.956</u>	<u>3.236.298</u>	<u>13.513.529</u>	<u>1.819.356</u>

Vaxtaáhætta

Vaxtaberandi fjárskuldir félagsins greinast með eftirfarandi hætti í lok ársins:

	2009	2008
Fjármálagerningar með fasta vexti		
Skuldabréf	1.907.952	1.756.366
Vaxtaberandi lán	9.935.691	9.633.457
Víkjandi lán	353.309	325.239
Nettó staða fjármálagerninga með fasta vexti	<u>12.196.952</u>	<u>11.715.062</u>

Fjármálagerningar með breytilega vexti

Fjárskuldir	5.517.987	4.999.220
Víkjandi lán	294.265	254.381

Næmnigreining gangvirðis fjármálagerninga með fasta vexti

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

Næmnigreining sjóðstreymis vegna fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum á uppgjörstigi um 100 punkta myndi hækka (lækka) afkomu um meðangreindar fjárhæðir eftir tekjuskatt. Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breytur, sérstaklega gengi erlendra gjalddmíla, haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2008, en þá var miðað við 100 punkta breytingu. Greiningin tekur til allra erlendra lána óháð því hvort þau hafa verið færð til næsta árs afborganna vegna brota á lánaskilmálum.

	Afkoma	
	100 punkta hækkun	10 punkta lækkun
2009		
Fjármálagerningar með breytilega vexti	(49.404)	4.940
Breytingar á leigutekjum	(486)	486
Næmnigreining sjóðstreymis, nettó	(48.918)	4.454

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

	Afkoma	
	100 punkta	10 punkta
2008	hækkun	lækkun
Fjármálagerningar með breytilega vexti	(44.656)	4.466
Breytingar á leigutekjum	(3.557)	4.143
Næmnigreining sjóðstreymi, nettó	(692)	106

Gjaldmiðlaáhætta

Gjaldmiðlaáhætta félagsins verður til vegna mismis milli leigutekna og lántöku í einstökum gjaldmiðlum, öðrum en íslenskum krónum. Heildareignir félagsins sem eru háðar gengisáhættu námu í árslok 332,7 millj. kr. (4.415,6 millj. kr. í árslok 2008) en heildarskuldir 5.208,3 millj. kr. (5.255,7 millj. kr. í árslok 2008). Hluti fjárfestingaeigna félagsins er fjármagnaður með erlendum lánum. Þeir gjaldmiðlar sem skapa gengisáhættu eru USD, EUR, CHF, JPY, DKK og CAD. Félagið varði sig gegn gjaldmiðlaáhættunni með því að endurreikna mánaðarlega leigutekjur þessara fasteigna með tilliti til gengisbreytinga undirliggjandi gjaldmiðla. Á árinu 2009 breytti félagið stærstum hluta gengisbundna leigutekna þannig að nú fylgja þær breytingum á vísitölu neysluverðs. Í þeirri fjárhagslegu endurskipulagningu sem félagið er nú í er gert ráð fyrir að stórum hluta erlendra lána verði breytt yfir í lán í íslenskum krónum og þar með dregið úr því gjaldeyrisóðjafnvægi sem félagið er í. Stærstur hluti langtíma lána hefur verið færður til skammtímaskulda þar sem lánaskilmálar um lágmarks eignfjárröfu hafa verið brotnir, þrátt fyrir að lánveitendur hafi ekki nýtt sér heimild til gjaldfellingar.

Gjaldmiðlaáhætta félagsins miðað við nafnverðsfjárhæðir er eftirfarandi:

2009						Aðrir
	CHF	EUR	USD	JPY	DKK	gjaldmiðlar
Núvirtar leigutekjur	70.415	167.897	57.368	36.986	0	0
Viðskiptakröfur	0	0	0	0	0	0
Aðrar skammtímakröfur	0	0	0	0	0	0
Vikjandi lán	0	0	0	0	0	0
Vaxtaberandi						
langtímaskuldir	833.417	2.199.859	1.258.672	873.428		42.939
Viðskiptaskuldir	0	0	0	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir ..	0	0	0	0	0	0
Áhætta í efnahagsreikn.	(763.002)	(2.031.962)	(1.201.304)	(836.442)	0	(42.939)
Áætlaðar leigutekjur 2010	5.581	15.186	7.535	3.726		
Áætlaðir vextir 2010	363	17.139	7.993	2.271		816
Áætlaðar afborganir 2010	816.903	1.632.276	916.387	796.576		2.332
Áhætta í sjóðstreymi	(811.685)	(1.634.229)	(916.845)	(795.121)	0	(3.148)

2008

Núvirtar leigutekjur	747.350	1.752.873	1.190.098	697.376	0	27.911
Viðskiptakröfur	0	0	0	0	0	0
Aðrar skammtímakröfur	0	0	0	0	0	0
Vikjandi 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 skammtímaskuldir ..	0	0	0	0	0	0
Áhætta í efnahagsreikn.	(82.262)	(240.464)	(36.616)	35.150	(508.762)	(7.096)

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Gjaldmiðlaáhætta, frh.:

Áætlaðar leigutekjur 2009	42.378	169.290	110.472	45.362	0	3.989
Áætlaðir vextir 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
Áhætta í sjóðstreymi	(18.088)	(15.883)	15.838	(2.230)	(549.717)	827

Gengi helstu gjaldmiðla var eftirfarandi:

	Árslokagengi	
	2009	2008
CHF	121,60	114,24
EUR	180,38	170,44
USD	125,20	121,16
JPY	1,36	1,34
GBP	202,09	175,86

Gjaldeyrisnæmigreining

Styrking íslensku krónunnar um 10% gagnvart eftirfarandi gjaldmiðlum hefði hækkað (lækkað) afkomu ársins eftir tekjuskatt um eftirfarandi fjárhæðir. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur, sérstaklega vextir, haldist stöðugar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2008.

	Hagnaður eða (tap)	
	2009	2008
CHF	64.855	6.992
EUR	172.717	20.439
USD	102.111	3.112
JPY	71.098	(2.988)
DKK	0	43.245

Eiginfjárstýring

Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárstaða félagsins sé sterk til að stöðja 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 neikvæð um 5% árið 2009 (neikvæð um 1% árið 2008).

Félaginu ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjárstöðu.

22. Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Í ljósi óvissu um þau kjör sem samstæðunni gæti hafa boðist í árslok 2009 og þess að lánadrottinn höfðu gjaldfellingarheimild á langtímalánum var gangvirði víkjandi lána og annarra vaxtaberandi lána metið jafnt bókfærðu verði.

	31. desember 2009		31. desember 2008	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Viðskiptakröfur	61.559	61.559	60.649	60.649
Aðrar skammtímakröfur	234.450	234.450	137.712	137.712
Handbært fé	252.373	252.373	334.235	334.235
Víkjandi lán	353.309	353.309	325.239	325.239
Önnur vaxtaberandi lán	17.655.534	17.655.534	15.608.105	14.703.826
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	319.851	319.851	258.509	258.509
	<u>18.877.076</u>	<u>18.877.076</u>	<u>16.724.449</u>	<u>15.820.170</u>

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 100% hlutafjár í Eik fasteignafélagi hf.

Tengdir aðilar með veruleg áhrif

Samtæðan á fasteignir sem Húsasmiðjan hf. er með á leigu en aðilar tengdir Húsasmiðjunni hf. eru í stjórn Eikar fasteignafélags hf. Viðskiptin við Húsasmiðjuna hf. voru eins og ef um viðskipti við ótengda aðila væri að ræða.

Viðskipti við stjórnendur

Laun forstjóra félagsins námu á árinu 26,4 millj. kr. (26,5 millj. kr. á árinu 2008)

Viðskipti við tengda aðila

Eignir og skuldir við tengd félög greinast þannig í árslok:

	2009	2008
Aðrar kröfur á móðurfélag	38.417	126.854

Viðskipti við tengd félög á árinu greinast þannig:

Tekjur:

Vextir vegna kröfu á móðurfélag	22.176	27.467
---------------------------------------	--------	--------

24. Félög í samstæðunni

Stjórnun samstæðunnar

Eik fasteignafélag hf. er dótturfélag Eik Properties hf. sem á 100% eignarhlut í félaginu.

Eignarhlutar í dótturfélögum

	Eignarhluti	
	2009	2008
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 beitir ályktunum sem hafa áhrif á fjárhæðir eigna og skulda. Þetta mat og ályktanir eru stöðugt endurmetnar og byggja á reynslu og öðrum staðreyndum, þar með talið væntingum til atburða í framtíðinni, sem taldar eru raunhæfar við núverandi kringumstæður.

Samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastaðli nr. 40 sem fjallar um fjárfestingaeignir er gangvirði skilgreint sem áætlað verð í viðskiptum milli tveggja upplýstra ótengdra aðila. Stjórnendur létu framkvæma rannsókn á þeim viðskiptum með atvinnuhúsnæði 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 2008. Við matið á eignunum hafa stjórnendur einnig metið til fjár það sjóðflæði sem félagið má vænta frá núverandi leigusamningum og leigusamningum sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma núverandi samninga. Við matið eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum leigutíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra. Aðferðafræðin og ályktanirnar sem notaðar eru við að meta bæði fjárhæðir og tímasetningar á framtíðar sjóðstreymi eru endurskoðaðar reglulega með það að markmiði að nálgast raunverulegt gangvirði eignanna.

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 1.201 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé í árslok nam 1.229 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur út arður á árinu 2010 vegna rekstrar á árinu 2009. Vísað er til ársreiknings um meðferð á tapi og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

Hlutfélag félagsins nam í árslok 706,6 millj. kr. og var í eigu Eikar Properties ehf. Í upphafi árs 2009 voru hluthafar tveir. Búast má við að hluthöfum fjölgi á árinu 2010.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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

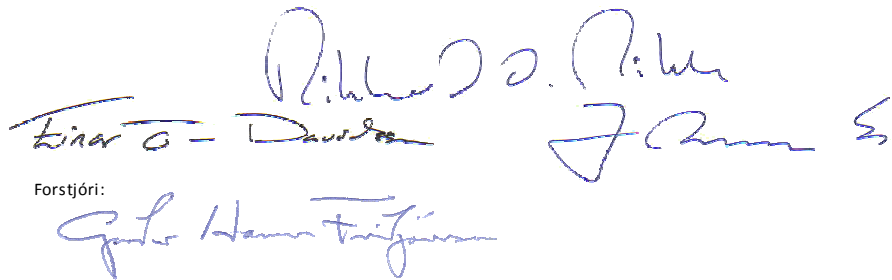
Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstraraðkomu samstæðunnar á árinu 2009, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2009 og breytingu á handbæru fé á árinu 2009.

Vill stjórn benda á að þar sem leigutekjur félagsins hafa dregist saman vegna harðnandi ástands í efnahagsmálum getur félagið ekki staðið við samningsbundnar afborganir. Félagið hefur þegar hafið viðræður við kröfuhafa um skuldbreytingar. Ef þær viðræður skila ekki árangri mun það leiða til þess að félagið fer í greiðsluþrot. Vill stjórn jafnframt benda á að þar sem lánaskilamálar um eiginfjárlutföll eru brostnir í flestum lánasamningum félagsins hafa þau lán verið færð meðal skammtímalána jafnvel þótt lánveitendur hafi ekki nýtt sér heimild til gjaldfellinga. Það er álit stjórnar að samstæðureikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2009 með undirritun sinni.

Reykjavík, 29. apríl 2010

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 2009. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit og skýringar númer 1 til 25.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla 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 reikningskilaaðferðum og mati miðað við aðstæður.

Ábyrgð endurskoðanda

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

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri 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 reikningskilaaðferðum 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.

Fyrirvari

Eins og fram kemur í skýrslu stjórnar með ársreikningnum uppfyllir félagið ekki lengur skilyrði lánasamninga um eiginfjárlutfall sem veitir lánveitendum rétt til að gjaldfella lánin. Stjórnendur félagsins eiga í viðræðum við lánveitendur um endurfjármögnun, en þeim viðræðum er ekki lokið. Þessar aðstæður valda því að vafi leikur á um rekstrarhæfi félagsins og gæti upplausnarverð eigna og skulda verið verulega frábrugðið bókfærðu verði þeirra, en ársreikningurinn byggir á forsendum um áframhaldandi rekstur.

Álit

Það er álit okkar, að teknu tilliti til framangreinds fyrirvara, að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2009, fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2009 og breytingu á handbæru fé á árinu 2009, í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Reykjavík, 29. apríl 2010

KPMG hf.





EIK fasteignafélag



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