



Efnisyfirlit

Um félagið og rekstur þess	5
Um félagið	6
Fasteignasafnið	7
Ársreikningur 2012	11
Yfirlit yfir heildarafkomu árið 2011	12
Efnahagsreikningur 31. desember 2011	14
Sjóðstreymisyfirlit 2011	18
Eiginfjáryfirlit 31. desember 2011	20
Skýringar	21
Áritanir	41
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	42
Áritun óháðs endurskoðanda	43

Helstu niðurstöður

	Púsundir króna
Velta	1.912.601
EBITDA	1.366.278
Hagnaður	9.958
Arðsemi eigin fjár.....	1,1%
Heildareignir	19.927.396
Eigið fé og tekjuskattsskuldbinding	4.446.326
Hlutfall eigin fjár og tekjuskattsskuldbindingar	22.3%
Veltufé frá rekstri	179.655

Framsetning ársreiknings félagsins, eins og hann kemur fyrir í riti þessu, samræmist að öllu leyti þeim alþjóðlegu reikningsskilum sem hann er gerður eftir, að því undan- skildu að uppröðun hans er með öðrum hætti og bætt hefur verið við skýringum stjórnenda.

Um félagið og rekstur þess

Um félagið

Eik fasteignafélag hefur frá árinu 2002 sérhæft sig í fjárfestingu og rekstri á atvinnuhúsnæði. Félagið fjárfesti mest á árunum 2002 til 2005. Samtals á félagið í dag 58 fasteignir sem ná yfir 102 þúsund fermetra.

Félagið býður upp á mikla breidd í húsnæðismögu-leikum, allt frá 20 fermetra skrifstofum upp í 9.000 fermetra lagerhúsnæði. Með því að vera með fjölbreytt úrval fasteigna og sérþekkingu starfsfólks hefur félagið boðið viðskiptavinum upp á ýmsar lausnir með tilliti til vals á húsnæði, staðsetningar, endurbóta og hönnunar.

Samstæða félagsins

Allar fasteignir félagsins eru í móðurfélaginu Eik fasteignafélagi fyrir utan fjórar sem hver um sig eru í sér dótturfélagi. Dótturfélög eru því fjögur og í 100% eigu félagsins. Allt utanumhald fer fram í móðurfélaginu. Öll fimm félögin eru samsköttuð.



Stjórn og forstjóri félagsins

Stjórnarformaður félagsins er Stefán Árni Auðólfsson. Meðstjórnendur eru Anna Kristjánsdóttir, Erlendur Hjaltason, Jóhannes Sigurðsson og Þorkell Erlingsson. Forstjóri félagsins er Garðar Hannes Friðjónsson.

Uppbygging rekstrar og mannauður

Hjá félaginu starfa sjö starfsmenn sem sinna öllum þáttum félagsins, þ.e. útleigu, reikningshaldi, fjárstýringu, innheimtu, markaðsmálum og framkvæmdum. Forstjóri tók þátt í stofnun félagsins árið 2002 og þeir

starfsmenn sem sjá annars vegar um útleigu og hins vegar reikningsskil hafa verið með félaginu frá apríl 2004.

Frá stofnun félagsins hefur það byggt upp sinn eigin hugbúnað fyrir utanumhald rekstrar og fasteigna. Áhersla hefur verið lögð á að gera reksturinn sem straumlínu-lagaðastan og verkferla einfalda. Af þeim sökum getur félagið leyst flókið utanumhald með auðveldum hætti. Auk þess gerir það félaginu kleift að stækka án verulegs kostnaðarauka.

Fasteignasafnið

Staðsetning fasteigna

Félagið hefur í gegnum tíðina lagt áherslu á fjárfestingar á miðsvæði viðskipta Reykjavíkur (CBD eða Central Business District), og sé miðað við virði er rúmlega 77% eignasafns félagsins á því svæði. Félagið skiptir miðsvæði viðskipta niður í þrjú svæði, þ.e. miðbæ Reykjavíkur sem afmarkast af póstnúmeri 101, miðsvæði sem afmarkast af póstnúmerum 103, 105 og 108, og hafnar-svæði sem afmarkast af póstnúmeri 104. Um þriðjungur fasteignasafnsins er í miðbæ Reykjavíkur, nær fjórðungur er á miðsvæði og tæpur fimmtungur er á hafnarsvæði.

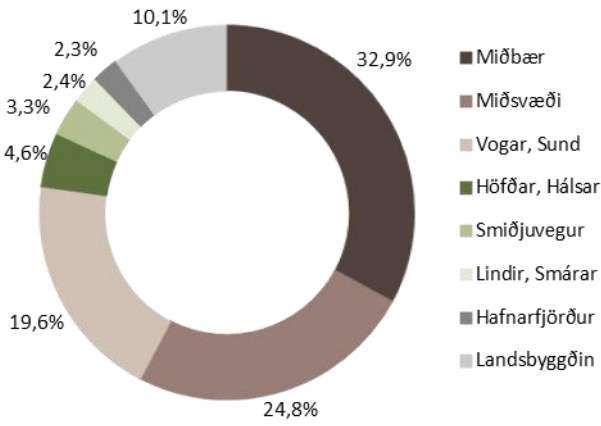
4,6% af eignasafninu er á efri svæðum Reykjavíkur, þ.e. póstnúmerum 110 og 113. 5,7% er í Kópavogi og 2,3% í Hafnarfirði.

Um 10% af safninu er fyrir utan höfuðborgarsvæðið, en í því tilfelli er einungis um að ræða langa leigusamninga við Húsasmiðjuna, sveitarfélag og ríkisstofnun. Í öllum tilfellum þar sem leigusamningur er um eign utan höfuðborgarsvæðisins sér leigutaki um allt viðhald.

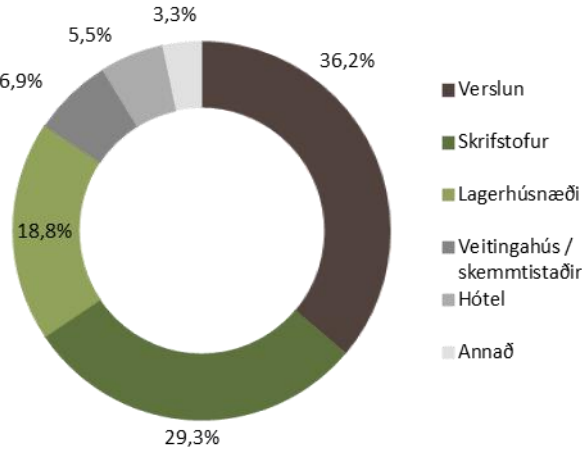
Tegundir

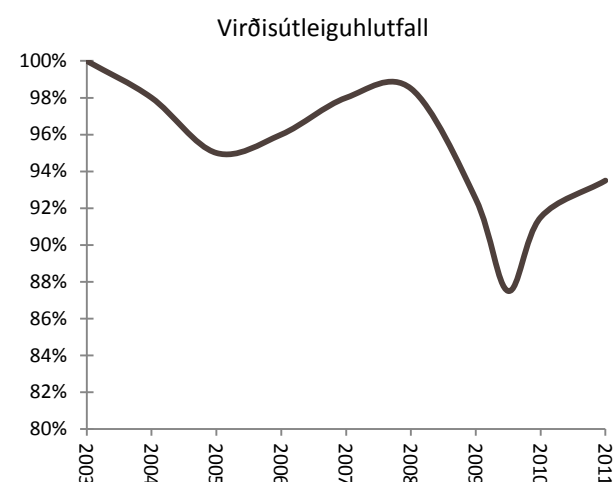
Þegar horft er til tegunda húsnæðis kemur í ljós mikill fjölbreytileiki á eignasafninu. Stærsti eignaflokkurinn miðað við virði er verslunarhúsnæði eða 36,2%. Þar á eftir kemur skrifstofuhúsnæði um 29,3% og lagerhúsnæði um 19%. Alls nemur afþreyingargeirinn rúmlega 12% af safninu. Undir húsnæði sem flokkast sem afþreying falla fasteignir fyrir veitingahús, skemmtistaði og hótél. Afþreyingarhúsnæði félagsins er allt í miðbæ Reykjavíkur. Sú efnahagskreppa sem hófst síðla árs 2008, bitnaði síst á húsnæði fyrir afþreyingu.

Staðsetning eignasafns eftir svæðum



Virði húsnæðis eftir tegund





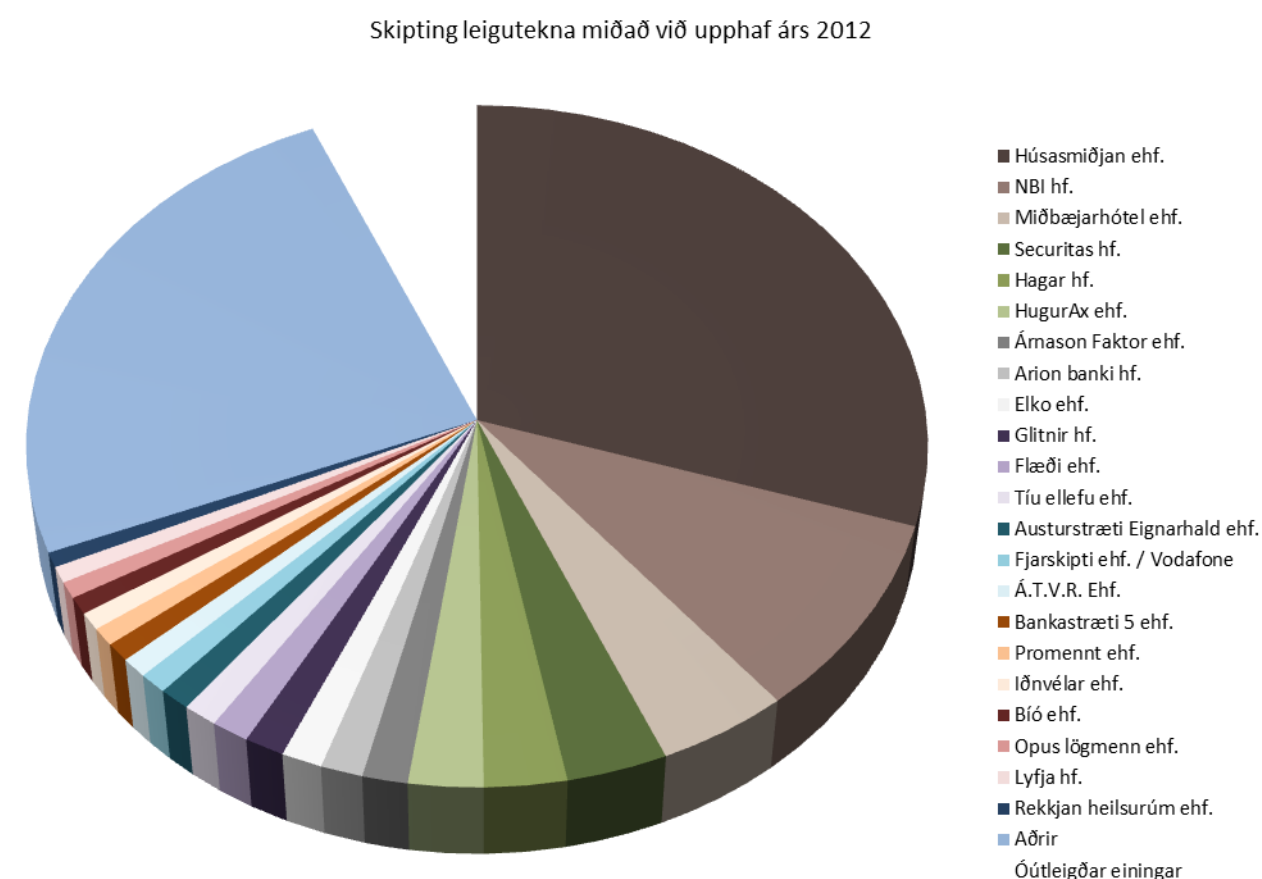
Þróun virðisútleiguhlutfallsins

Þar sem fyrsta verkefni félagsins var kaup og leiga fasteigna til sama aðila var virðisútleiguhlutfallið í lok árs 2003 nær 100%. Með virðisútleiguhlutfalli er átt við hlutfall þess húsnæðis sem er útleigt miðað við leigufjárhæðir en ekki fermetra. Frá og með 2003 fjárfesti félagið mikið í fasteignum sem leiddi til töluverðrar lækkunar á útleiguhlutfallinu. Með hækkandi verði á atvinnuhúsnæði árin 2006 og 2007 dró félagið verulega úr kaupum og útleiguhlutfallið jókst. Á árinu 2008 var það aftur komið nálægt 100%.

Í kjölfar efnahagssamdráttarins í lok árs 2008 lækkaði útleiguhlutfallið verulega. Var það komið niður í 87,5% í upphafi árs 2010. Eftir það hefur félagið náð að auka hlutfallið jafnt og þétt, og í lok árs 2011 nam það 93,5%.

Skipting leigutekna

Um síðustu áramót voru leigutakar félagsins alls 167 að tölu. Einungis fjórir af þeim greiddu meira en 3% af tekjunum, þ.e. Húsasmiðjan, Landsbankinn, Miðbæjarhótel og Securitas hf. Í desember náði félagið samkomulagi við Húsasmiðjuna sem fól í sér lækkun á leigu gegn eingreiðslu á móti. Var samkomulagið ein af forsendum fyrir því að danska byggingavörðslunin Bygma keypti Húsasmiðjuna. Er félagið mjög ánægt með innkomu hins nýja aðila, sem hefur tekið við rekstri félagsins, þar sem það er trú félagsins að með því hafi rekstrarforsendur Húsasmiðjunnar batnað verulega. Sé horft til smærri leigusamninga en að ofan greinir er dreifingin það mikil að þó einn leigutaki fari úr hinu leigða mun það hafa takmörkuð áhrif á rekstur félagsins.



Ársreikningur 2011

Yfirlit yfir heildarafkomu árið 2011

	Skýr.	2011	2010
Leigutekjur		1.690.683	1.593.022
Aðrar tekjur		221.918	60.415
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	6	(343.967)	(344.805)
Hreinar leigutekjur		<u>1.568.634</u>	<u>1.308.632</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	7	(137.459)	(132.603)
Annar kostnaður	8	(64.897)	(93.751)
Rekstrargjöld		<u>(202.356)</u>	<u>(226.354)</u>
Rekstrarhagnaður.....		1.366.278	1.082.278
Matsbreyting fjárfestingaeigna	11	35.475	(466.397)
Afskriftir		(3.311)	(3.028)
Rekstrarhagnaður án fjármagnskostnaðar		1.398.442	612.853
Fjármunatekjur		16.662	33.443
Fjármagnsgjöld		(1.406.243)	(988.610)
Hreinn fjármagnskostnaður	9	<u>(1.389.581)</u>	<u>(955.167)</u>
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		8.861	(342.314)
Tekjuskattur	10, 20	1.097	(606)
Hagnaður (tap) ársins.....		<u>9.958</u>	<u>(342.920)</u>
Hagnaður (tap) á hlut:			
Grunnhagnaður/(tap) og þynntur hagnaður/(tap) á hlut	17	0,01	(0,49)

Skýringar á blaðsíðum 22 - 40 eru órjúfanlegur hluti ársreiknings

Skýringar stjórnenda

Leigutekjur

Leigutekjur félagsins árið 2011 námu 1.690 milljónum króna en það er 6 % aukning frá fyrra ári.

Aðrar tekjur

Aðrar tekjur félagsins hækkuðu töluvert á milli ára en sú hækkun stafar af einsskiptistekjum upp á 150 milljónir króna. Á meðal annarra tekna eru tekjur vegna reksturs þeirra sameignasvæða sem félagið á og sér um. Tap vegna reksturs sameigna var 11 milljónir króna, sem stafar af kostnaði vegna auðra eininga og félagið ber.

Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

Stærsti hluti þessa kostnaðar eru fasteignaskattar uppá 232,3 milljónir króna og tryggingar 16 milljónir króna. Kostnaður vegna reksturs sameigna er 74 milljónir króna en aðrar tekjur koma þar á móti.

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður var 137,4 milljónir króna en þar á meðal eru laun og launatengd gjöld um 74 milljónir króna. Beinn kostnaður vegna fjárhagslegrar endurskipulagningar sem féll til á árinu 2011 var um 20 milljónir króna. Auglýsinga- og markaðskostnaður ársins var um 11 milljónir króna.

Annar kostnaður

Afskrifaðar viðskiptakröfur námu um 64,8 milljónum króna en þar af voru 25,8 milljónir lagðar í afskriftasjóð krafna. Fyrir í sjóðnum voru 106,5 milljónir og var því staða sjóðsins um áramót 132,4 milljónir króna.

Hrein fjármagnsgjöld

Hér að neðan má sjá skiptingu fjármunatekna og fjármagnsgjalda í þúsundum króna.

Vaxtatekjur	16.662
Vaxtagjöld	(878.814)
Verðbætur	(553.849)
Gengismunur	26.420
Hreinn fjármagnskostnaður samtals	(1.389.581)

Matsbreyting fjárfestingaeigna

Fjárfestingaeygnir eru færðar á gangvirði. Breytingar á gangvirði fjárfestingaeygna eru færðar undir liðnum “matsbreyting fjárfestingaeygna” í rekstrarreikningi, en matsbreytingin nam 35,4 milljónum á árinu. Að teknu tilliti til eignafærðs viðhalds telst raunlækkun fasteigna vera 4,5%.

Skattamál

Skattar ársins voru jákvæðir um 2,1 milljón króna. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2012.

Efnahagsreikningur 31. desember 2011

Eignir	Skýr.	2011	2010
Fjárfestingaeignir	11	19.142.016	19.040.491
Fasteignir í byggingu		10.096	10.096
Rekstrarfjármunir	12	43.685	46.781
Langtímakröfur		0	3.186
Fastafjármunir		19.195.797	19.100.554
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	14	315.772	132.702
Handbært fé		415.827	489.501
Veltufjármunir		731.599	622.203
Eignir samtals		19.927.396	19.722.757

Skýringar á blaðsíðum 22 - 40 eru órjúfanlegur hluti ársreiknings

Skýringar stjórnenda

Fjárfestingaeignir

Í lok árs voru fasteignir félagsins 58 talsins allar á Íslandi að dótturfélögum meðtöldum. Engin fasteign var keypt eða seld á árinu. Fjárfestingaeignir voru bókaðar miðað við áætlað markaðsvirði upp á 19.142 milljónir. Breytingar á matsvirðinu voru færðar í gegnum rekstur undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeigna. Fjárfest var fyrir 66,0 milljónir króna í viðhaldi og endurbótum eigna á árinu 2011.

Fasteignir í þróun

Engin þróunarstarfsemi átti sér stað á árinu.

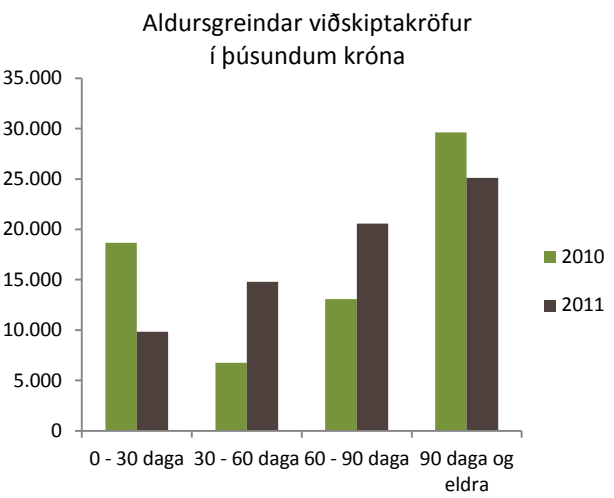
Rekstrarfjármunir

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

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur félagsins námu 229,5 milljónum króna í árslok og er það töluverð breyting frá árinu áður. Sú breyting stafar aðallega af einsskiptingstekjum upp á 150 milljónir króna. Afskriftareikningur viðskiptakrafna í árslok 2011 var 132,4 milljónir sem er 45% af heildar-kröfum. Sjóðurinn var í upphafi árs 106,5 milljónir en af þeim fengust greiddar 10,7 milljónir á árinu. 36,5 milljónir voru lagðar í sjóðinn árið 2011.

Fyrirframgreiddur kostnaður var um 3,9 milljónir króna og aðrar kröfur námu 11,3 milljónum. Félagið var með 70 milljónir inn á læstum reikningi hjá fjármálastofnun til tryggingar lánum.



Efnahagsreikningur 31. desember 2011

	Skýr.	2011	2010
Eigið fé			
Hlutfé	16	791.200	706.618
Yfirverðsreikningur		2.958.276	0
Lögbundinn varasjóður		176.655	176.655
Óráðstafað eigið fé		12.808	2.850
Eigið fé		<u>3.938.939</u>	<u>886.123</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi lán	19	15.183.914	1.067.162
Aðrar langtímaskuldbindingar		1.749	755
Tekjuskattsskuldbinding	20	507.387	508.485
Langtímaskuldir		<u>15.693.050</u>	<u>1.576.402</u>
Næsta árs afborgun og gjaldfallin vaxtaberandi lán	19	155.555	16.471.260
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	21	139.851	788.972
Skammtímaskuldir		<u>295.407</u>	<u>17.260.232</u>
Skuldir samtals		<u>15.988.457</u>	<u>18.836.634</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>19.927.396</u></u>	<u><u>19.722.757</u></u>

Skýringar á blaðsíðum 22 - 40 eru órjúfanlegur hluti ársreiknings

Skýringar stjórnenda

Eigið fé gerð upp á miðju ári 2011 með samkomulagi um skuld-
breytingu við óveðtryggða kröfuhafa.

Eiginfjárstaða Eikar fasteignafélags var um 3,9 milljarðar í lok árs. Hlutfé félagsins var aukið um 93 milljónir króna á árinu í tengslum við fjárhagslega endurskipu-
lagningu lána þar sem skuldum að fjárhæð 3.082 milljónum króna var breytt í eigið fé. Félagið eignaðist 8,8 milljónir í eigin hlut með uppgjöri við fyrrum móður-
félag. Hlutirnir eru færðir til lækkunar á hlutfé.

Langtímalán

Á árinu 2010 voru langtímalán færð til skammtímaskulda þar sem lánaskilmálar voru brotnir. Á árinu 2011 voru gerðir nýir lánasamningar með skilyrðum sem sam-
ræmast greiðslugetu félagsins. Eftir að dómur Hæsta-
réttar féll þann 15. febrúar 2012 um útreikning ólög-
mætra gengislána féll, er það skoðun félagsins að skuldir félagsins eigi eftir að lækka. Miðað við útreikninga félagsins gæti fjárhæðin numið um hálfum milljarði króna.

Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbindingin í árslok nam 507 milljónum króna. Miðað við núverandi rekstur og lánasafn félagsins, verðbólgu upp á 2,5%, óbreytt skattaumhverfi og að ekki komi til veruleg sala á fasteignum er fyrir-
sjáanlegt að tekjuskattsskuldbinding félagsins komi ekki til greiðslu á næstu áratugum. Selji félagið hins vegar fasteignir á tímabilinu mun skattalegur söluhagnaður koma til lækkunar á yfirfæranlegu tapi.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir félagsins námu 30,5 milljónum króna í árslok en þær hækkuðu lítillega milli ára. Aðrar skamm-
tímaskuldir lækkuðu hins vegar töluvert. Þar munar helst á gjaldföllum vöxtum og víkjandi lánum, sem voru

Sjóðstreymisyfirlit 2011

	Skýr.	2011	2010
Rekstrarhreyfingar:			
Hagnaður (tap) ársins		9.958	(342.920)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir		3.311	3.028
Matsbreyting fjárfestingaeigna	11	(35.475)	466.397
Hrein fjármagnsgjöld		1.389.581	955.167
Tekjuskattur		(1.097)	606
		<u>1.366.278</u>	<u>1.082.278</u>
Breyting á rekstartengdum eignum		(104.420)	(22.445)
Breyting á rekstartengdum skuldum		<u>26.497</u>	<u>(68.839)</u>
Handbært fé frá rekstri án vaxta		1.288.355	990.994
Innborgaðar vaxtatekjur		16.661	33.442
Greiddir vextir		<u>(1.203.274)</u>	<u>(424.491)</u>
Handbært fé frá rekstri		<u>101.742</u>	<u>599.945</u>
Fjárfestingahreyfingar:			
Fjárfesting í fasteignum		(66.050)	(87.291)
Fjárfest í öðrum rekstrarfjármunum		(599)	(1.393)
Breytingar á skuldabréfaeign		3.185	34.547
Aðrar skammtímakröfur, hækkun		<u>(70.923)</u>	<u>185.754</u>
Fjárfestingahreyfingar		<u>(134.387)</u>	<u>131.617</u>
Fjármögnunarahreyfingar:			
Tekin ný langtímalán		13.864.152	0
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána		<u>(13.905.181)</u>	<u>(494.435)</u>
Fjármögnunarahreyfingar		<u>(41.029)</u>	<u>(494.435)</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		(73.674)	237.127
Handbært fé í ársbyrjun		<u>489.501</u>	<u>252.374</u>
Handbært fé í árslok		<u><u>415.827</u></u>	<u><u>489.501</u></u>
Fjármögnunarahreyfingar:			
Hlutfjáráukning		3.082.018	
Uppgreiðsla lána		(3.082.018)	

Skýringar á blaðsíðum 22 - 40 eru órjúfanlegur hluti ársreiknings

Skýringar stjórnenda

Rekstrarhreyfingar

Hagnaður fyrir fjármagnsliði, skatta og afskriftir (EBITDA) nam 1.366 milljónum króna. Veltufé frá rekstri nam 1.281 milljón króna.

Fjárfestingahreyfingar

Fjárfest var fyrir um 66 milljónir króna. Er þar einungis um viðhald og endurbætur að ræða. Hækkun á skammtímakröfum er innborgun inn á læstan bankareikning til tryggingar fyrir lánum félagsins.

Fjármögnunarahreyfingar

Félagið náði samningum við veðtryggða kröfuhafa um lengingar á greiðsluferli langtímalána og breytingar á gjaldfölldum kröfum í langtímalán. Nýir lánasamningar voru gerðir fyrir 13.864 milljónir króna. Afborganir og uppgreiðslur lána námu 13.905 milljónum króna.

Eiginfjáryfirlit 31. desember 2011

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 31. desember 2010					
Eigið fé 1.1.2010	706.618		176.655	345.770	1.229.043
Tap/heildartap ársins				(342.920)	(342.920)
Eigið fé 31.12.2010	<u>706.618</u>	<u>0</u>	<u>176.655</u>	<u>2.850</u>	<u>886.123</u>
1. janúar til 31. desember 2011					
Eigið fé 1.1.2011	706.618		176.655	2.850	886.123
Keypt eigin bréf	(634.224)	(30.360)			(664.584)
Seld eigin bréf	625.424	2.600.373			3.225.797
Nýtt hlutfé	93.382	388.262			481.644
Hagnaður/heildarhagnaður ársins				9.958	9.958
Eigið fé 31.12.2011	<u>791.200</u>	<u>2.958.275</u>	<u>176.655</u>	<u>12.808</u>	<u>3.938.938</u>

Skýringar

Skýringar á blaðsíðum 22 - 40 eru órjúfanlegur hluti ársreiknings

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Sóltúni 26 í Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2011 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. 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 staðfesti ársreikninginn þann 9. febrúar 2012.

b. Grundvöllur matsaðferða

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingaeignir 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 ákvarðanir

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 26.

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 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.

3. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

ii) Viðskipti felld út úr samstæðu

Stöður milli samstæðufélaga, viðskipti og óinnleystur hagnaður sem myndast hefur af viðskiptum milli félaganna, eru felldar út í samstæðureikningnum. 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 samstæðufélaga 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.

Gengismunur vegna viðskipta í erlendum gjaldmiðlum er færður í rekstrarreikning.

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 fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda.

Handbært fé samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

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

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.

3. **Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:**

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 reikningsskilum. Þegar samstæðan byrjar að endurhanna fyrirbyggjandi fjárfestingareign til áframhaldandi notkunar sem fjárfestingareign stendur eignin áfram sem fjárfestingareign og er metin á gangvirði en er ekki endurskilgreind sem rekstrarfjármunur meðan á endurhönnuninni stendur.

e. **Fasteignir í byggingu**

Fasteign sem er í byggingu og er ætluð til notkunar sem fjárfestingarfasteign, er færð á kostnaðarverði að frádreginni virðisrýrnun 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.

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, og 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.

3. **Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:**

f. **Rekstrarfjármunir, frh.:**

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 uppgjörssdegi.

g. **Virðisrýrnun**

i) **Fjáreignir**

Á hverjum uppgjörssdegi 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 uppgjörssdegi 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.

Endurheimtanleg fjárhæð eigna er söluverð þeirra eða nýtingarvirði, hvort sem hærra reynist. Nýtingarvirði er metið út frá væntu framtíðarfjárflæði sem er núvirt með vöxtum sem endurspeгла markaðsverti 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. **Leigutekjur**

Leigutekjur af fjárfestingafasteignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutímanum.

3. **Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:**

i. ***Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld***

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af fjáreignum og gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtagjöldum og verðbótum af lántökum, gengistapi af erlendum gjaldmiðlum og öðrum fjármagnskostnaði.

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikning þegar þau falla til, miðað við virka vexti. Virkir vextir er sú ávöxtunarkrafa sem núvirðir áætlað sjóðstreymi 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 virkra vaxta og viðskiptakostnaði, yfirverði og afföllum.

j. ***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 á uppgjörssdegi, 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 snúist 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 uppgjörssdegi.

Tekjuskattseign 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. Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörssdegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún komi ekki til með að nýtast.

k. ***Tap og þynnt tap á hlut***

Í ársreikningnum er sýnt grunntap á hlut og þynnt tap á hlut fyrir almenna hluti í félaginu. Grunntap á hlut er reiknað 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 víkjandi láns.

l. ***Starfspáttayfirlit***

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

3. **Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:**

m. ***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 lífeyriskerfi***

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

n. ***Nýir reikningsskilastaðlar***

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest í árslok 2011 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi 1. janúar 2012, 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 markaðsvesti.

b. ***Rekstrarfjármunir***

Gangvirði annarra rekstrarfjármuna er byggt á markaðsverði sambærilegra eigna.

c. ***Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur***

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

d. ***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. Leigutekjur

Samstæðan hefur gert leigusamninga um fasteignir sem gilda allt frá nokkrum mánuðum til yfir tuttugu ára. Nær allir samningarnir eru tengdir verðlagsþróun, annað hvort með tengingu við vísitölu neysluverðs eða byggingarvísitölu. Mjög lítil hluti samninga er bundinn gengi.

Eftirfarandi er greining á framtíðarleigutekjum núverandi leigusamninga án þess að tillit sé tekið til endurskoðunarákvæða um leigukjör og uppsagnarákvæða.

	2011	2010
Leigutekjur sem falla til innan árs	1.610.829	1.516.335
Leigutekjur til fimm ára að fyrsta ári undanskildu	5.053.811	4.776.737
Leigutekjur eftir fimm ár	4.812.445	6.907.489
	<u>11.477.085</u>	<u>13.200.561</u>

Um það bil þriðjungur af leigutekjum félagsins koma frá Húsasmiðjunni og dótturfélögum hennar, og var félagið skuldaust um áramót.

6. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

	2011	2010
Fasteignagjöld	232.336	242.029
Tryggingar	15.923	15.023
Annar rekstrarkostnaður	95.708	87.753
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna samtals	<u>343.967</u>	<u>344.805</u>

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

	2011	2010
Eignir í útleigu	332.958	333.470
Eignir sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu	11.009	11.335
	<u>343.967</u>	<u>344.805</u>

7. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

	2011	2010
Laun og launatengd gjöld	74.064	74.845
Annar stjórnunarkostnaður	63.395	57.758
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður samtals	<u>137.459</u>	<u>132.603</u>

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2011	2010
Laun	60.280	61.580
Launatengd gjöld	6.177	4.998
Mótframlag í lífeyrissjóð	5.592	6.079
Annar starfsmannakostnaður	2.015	2.188
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>74.064</u>	<u>74.845</u>

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

7. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður, frh.:

Þóknanir til endurskoðenda greinist þannig:	2011	2010
Endurskoðun ársreiknings	5.731	4.752
Könnun árshlutareikninga	1.867	1.439
Önnur þjónusta	1.582	1.257
	<u>9.180</u>	<u>7.448</u>

8. Annar kostnaður

	2011	2010
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	64.897	93.751
	<u>64.897</u>	<u>93.751</u>

9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2011	2010
Vaxtatekjur	16.662	33.443
Vaxtagjöld	(878.814)	(967.440)
Gengismunur	26.421	304.652
Verðbætur	(553.849)	(325.822)
	<u>(1.406.242)</u>	<u>(988.610)</u>

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals	(1.389.581)	(955.167)
--	--------------	------------

Á meðal gengismunar er tekjufærð 223 millj.kr. höfuðstólsleiðrétting vegna gengistryggðra lána.

10. Tekjuskattur

<i>Gjaldfærður tekjuskattur</i>	2011	2010
Gjaldfærsla vegna tímamismunar	40.040	216.177
Gjaldfærsla vegna leiðréttingar 1.1.	(3.224)	0
Tekjufærsla vegna yfirfæranlegs skattalegs taps	(37.913)	(215.571)
	<u>(1.097)</u>	<u>606</u>

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2011	2010
Hagnaður (tap) fyrir skatta	8.861	(342.314)
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0%	1.772
Áhrif leiðréttingar 1.1.	-36,4%	(3.224)
Ófrádráttarbær kostnaður	4,0%	355
Áhrif vegna breytingar á tekjuskattshlutfalli 2010	0,0%	0
Virkur tekjuskattur	-12,4%	0
		<u>606</u>

11. Fjárfestingaeignir

	2011	2010
Bókfært verð í ársbyrjun	19.040.491	19.421.065
Fjárfesting á árinu	66.050	85.823
Matsbreyting	35.475	(466.397)
Bókfært verð í árslok	19.142.016	19.040.491

Breytingar á leigumörkuðum og fjármálamörkuðum hafa valdið breytingum á forsendum við gerð sjóðstreymismats á fjárfestingaeignum 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 stuðst 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 eigin fjár og eiginfjárlutfalls. Breytingin á þessum forsendum byggir á rannsóknum óháðra sérfræðinga sem unnar voru 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.

Nýting á leigurémi

Útleiguhlutfallið reyndist vera 93,5% í lok árs. Félagið telur að það sé undir langtíma jafnvægi og að leigumarkaðurinn verði búinn að ná jafnvægi í byrjun árs 2017.

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 2017.

Stjórnendur létu 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 fjárfestingaeignum félagsins sé sambærilegt við þau markaðsviðskipti sem hefðu átt sér stað eftir hrun bankakerfisins.

12. Rekstrarfjármunir

	Fasteignir til eigin nota	Bifreið og skrifstofu- tæki	Samtals
Rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:			
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2010	44.416	14.922	59.338
Viðbætur á árinu 2010	75	1.394	1.469
Heildarverð 31.12.2010	44.491	16.316	60.807

12. Rekstrarfjármunir, frh.:

Heildarverð 1.1.2011	44.491	16.316	60.807
Viðbætur á árinu 2011	215	0	215
Heildarverð 31.12.2011	44.706	16.316	61.022

Afskriftir og virðisrýrnun

Afskrifað áður	4.190	6.808	10.998
Afskriftir ársins 2010	889	2.138	3.027
Afskrifað alls 31.12.2010	5.079	8.946	14.025

Afskrifað áður	5.079	8.946	14.025
Afskriftir ársins 2011	894	2.417	3.311
Afskrifað alls 31.12.2011	5.973	11.363	17.336

	Fasteignir til eigin nota	Bifreið og skrifstofu- tæki	Samtals
Bókfært verð			
1.1.2010	40.226	8.114	48.340
31.12.2010	39.412	7.370	46.782
31.12.2011	38.733	4.953	43.685

13. Veðsetningar og ábyrgðaskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar, hvort sem þær eru flokkaðar sem fjárfestingaeignir, fasteignir í byggingu eða til eigin nota, hvíla þinglýst veð að eftirstöðvum 15.343 millj. kr. í árslok (15.054 millj. kr. í árslok 2010). Vátryggingaverðmæti fasteignanna nam í árslok 18.008 millj. kr. (16.718 millj. kr. í árslok 2010) og fasteignamat nam í árslok 10.819 millj. kr. (10.583 millj. kr. í árslok 2010).

14. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig í árslok:	2011	2010
Viðskiptakröfur	229.594	75.732
Fyrirframgreiddur kostnaður	3.945	2.437
Bundið geymslufé á bankareikningum	70.923	0
Annað	11.310	54.533
	315.772	132.702

Virðisrýrnun viðskiptakrafna greinist þannig í árslok:

Afskriftareikningur í ársbyrjun	106.578	65.949
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	(10.769)	81.240
Framlög á árinu	36.599	(40.611)
Afskriftareikningur í árslok	132.408	106.578

15. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og óbundnum innstæðum.

16. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 800 millj. kr., en hlutfé var aukið um 93 millj.kr. á árinu. Félagið eignaðist 8,8 millj. kr. eigin hluti með uppgjöri við Eik properties sem áður var móðurfélag félagsins en eigin hlutirnir eru færðir til lækkunar á hlutfé. 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 hlutafjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutafjárins. 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 hlutafjárins er heimilt að nota upphæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutféð eða, sé fyrirmæla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög gætt, til annarra þarfa.

Arður

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur út arður á árinu 2012 vegna rekstrarársins 2011.

17. Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut

Grunn hagnaður á hlut miðar við hagnað á veginn meðalfjölda virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaður er á hverja krónu hlutafjár. Þynntur hagnaður á hlut er sá sami og grunn hagnaður á hlut.

Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut er hlutfall hagnaðar og vegins meðaltals fjölda hluta á árinu	2011	2010
Hagnaður ársins.....	9.958	(342.920)
Vegið meðaltal útistandandi hluta á árinu.....	748.909	706.618
Hagnaður á hlut.....	0,01	(0,49)

18. Víkjandi lán

Félagið gaf út skuldabréf með víkjandi rétti. Í júní mánuði 2011 gerði félagið samkomulag við óveðtryggða kröfuhafa, um að breyta öllum óveðtryggðum kröfum í eigið fé og var víkjandi lánið þar á meðal.

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma víkjandi lána

	2011	2010
Víkjandi lán í ISK	0	0
Næsta árs og gjaldfallnar afborganir víkjandi lána	0	656.228
Víkjandi lán samtals	0	656.228

19. Vaxtaberandi lán

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

Langtímaskuldir	2011	2010
Bankalán	14.242.230	165.604
Skuldir vegna kaupleigusamninga	941.684	901.558
	15.183.914	1.067.162

Skammtímaskuldir	2011	2010
Næsta árs afborgun lána	119.794	15.767.071
Næsta árs afborgun víkjandi lána	0	656.228
Næsta árs afborgun kaupleigusamninga	35.761	47.961
	155.555	16.471.260

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma annarra vaxtaberandi lána

	Virkir vextir	Loka- gjaldldagi	2011	2010
Lán í ISK	6,06%	2044	14.397.784	10.609.873
Lán í EUR	2,34%		0	1.288.201
Lán í CHF	1,88%		0	724.317
Lán í JPY	1,93%		0	543.984
Lán í USD	2,00%		0	770.292
Lán í CAD	1,95%		0	38.273
Kaupleigusamningar í CHF	1,70%		0	21.597
Kaupleigusamningar í EUR	2,94%		0	496.167
Kaupleigusamningar í JPY	2,21%		0	106.876
Kaupleigusamningar í USD	2,27%		0	324.848
Kaupleigusamningar í ISK			941.685	
Skuldabréfaútgáfa í ISK	5,50%	2010	0	1.957.767
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun			15.339.469	16.882.195
Næsta árs afborgun			(155.555)	(15.815.033)
Samtals			15.183.914	1.067.162

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:	2011	2010
Afborgun 2011		15.815.033
Afborgun 2012	155.555	67.049
Afborgun 2013	173.225	68.252
Afborgun 2014	186.978	69.485
Afborgun 2015	198.534	70.748
Afborgun 2016	12.261.077	72.011
Afborganir síðar	2.364.100	719.617
Samtals	15.339.469	16.882.195

Í júní 2011 gerði félagið samkomulag við óveðtryggða lánveitendur að breyta skuldum í eigið fé að fjárhæð 3.082 millj. Jafnframt var samið við aðra lánveitendur um lengingu á greiðsluferli langtímalána.

19. Vaxtaberandi lán, frh.:

Einu láni að upphæð 243 millj. kr. hjá Arionbanka fylgir breytiréttur. Félagið hefur einhliða rétt til að nýta sér breytirétt hvenær sem er á lánstímanum. Kaupleigusamningur við Lýsingu hf. er bókfærður á 940 milljónir sem langtímalán en með áföllnum vöxtum var staðan 985 milljónir króna. Útreikningur byggir á þeim forsendum sem fram koma í kaupleigusamningnum. Bæði Lýsing og Eik fasteignafélag eru sammála um að kaupleigusamningurinn, sem tengdur er erlendum gjaldmiðlum, sé ólöglegur. Í febrúar 2011 sendi Lýsing frá sér endurútreikning á ofangreindu láni sem tók mið af forsendum Lýsingar um endurútreikning erlendra lána. Samkvæmt því skuldaði Eik fasteignafélag Lýsingu 1.170 milljónir miðað við 31. desember 2011. Eik fasteignafélag telur að forsendur á bak við endurútreikninga Lýsingar standist ekki og reiknast til að skuldin nemi 500 til 940 milljónum eftir því hvaða uppgjörsaðferð er beitt. Næsta árs afborgun miðast við bókfærða skuld Eikar fasteignafélags við Lýsingu.

20. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:	2011	2010
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	508.484	507.878
Leiðrétting 1.1. (3.224)		0
Áhrif breytingar á tekjuskattshlutfalli	0	62.223
Reiknaður tekjuskattur	2.127	(61.617)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	507.387	508.484

Tekjuskattsskuldbinding skiptist á eftirfarandi liði í efnahagsreikningi:	2011	2010
Fasteignir	1.950.255	1.879.200
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(1.289.475)	(1.248.218)
Aðrir liðir	(153.393)	(122.497)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	507.387	508.485

Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2012 vegna skattalegs taprekstrar á árinu 2011. Ekki kom heldur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2011 vegna ársins 2010. Yfirfæranlegt skattalegt tap sem ekki nýtist á móti hagnaði innan 10 ára frá því það myndast fellur niður. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok er nýtanlegt sem hér segir:

	2011
Tap ársins 2002, nýtanlegt til ársloka 2012	2.682
Tap ársins 2005, nýtanlegt til ársloka 2015	264.710
Tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016	783.318
Tap ársins 2007, nýtanlegt til ársloka 2017	70.186
Tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	3.762.818
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	895.979
Tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020	478.114
Tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021	189.566
	6.447.373

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. Öll félög innan samstæðunnar eru samsköttuð.

21. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:	2011	2010
Viðskiptaskuldir	30.505	15.930
Ógreiddur launatengdur kostnaður	4.953	6.070
Aðrar skammtímaskuldir	104.393	766.972
	139.851	788.972

22. 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 innheimtu og ákvarðanir teknar um hvernig skal bregðast við þeim í kjölfarið. Viðskiptakröfur breyttust lítið á milli ára, að undanskildum 150 mkr. reikningi sem ekki var kominn á gjalddaga í lok desember. Reikningurinn hefur nú verið greiddur. Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem var eftirfarandi í árslok:

	2011	2010
Handbært fé	414.972	489.501
Viðskiptakröfur	229.594	75.732
Bundið geymslufé á bankareikningi	70.923	0
Krafa á móðurfélag	0	38.663
	715.489	603.896

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningsskiladegi voru eftirfarandi:

	2011		2010	
	Brúttó staða	Niðurfærsla	Brúttó staða	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	159.280	0	7.612	0
0 - 30 daga	14.358	4.517	19.656	994
30 - 60 daga	21.342	6.536	12.996	6.231
60 - 90 daga	35.214	14.650	23.629	10.548
90 daga og eldra	131.808	106.705	118.398	88.786
	362.002	132.408	182.291	106.559

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 gjalddögum fjáreigna og fjárskulda 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.

22. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

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

	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Önnur vaxtaberandi lán	15.157.021	35.858.950	891.274	1.090.385	3.308.006	30.569.285
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	138.299	160.222	160.222			
	15.295.320	36.019.172	1.051.496	1.090.385	3.308.006	30.569.285
	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Víkjandi lán	656.228	750.675	750.675			
Önnur vaxtaberandi lán	17.538.421	18.003.011	15.942.926	126.240	372.728	1.561.117
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	789.727	789.727	789.727			
	18.984.376	19.543.413	17.483.328	126.240	372.728	1.561.117

Vaxtaáhætta

Vaxtaberandi fjármálagerningar félagsins greinast með eftirfarandi hætti í lok ársins:

	2011	2010
Fjármálagerningar með fasta vexti		
Vaxtaberandi lán	(14.401.811)	(10.609.841)
Víkjandi lán	0	(362.533)
Nettó staða fjármálagerninga með fasta vexti	(14.401.811)	(10.972.374)
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Handbært fé	415.827	489.501
Önnur vaxtaberandi lán	(941.685)	(6.272.353)
Víkjandi lán	0	(293.694)
Nettó staða fjármálagerninga með breytilega vexti	(525.858)	(6.076.546)

Næmnigreining gangvirðis fjármálagerninga með fasta vexti

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

Næmnigreining sjóðstreymis vegna fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum um 100 punkta myndi hækka (lækka) afkomu um neðangreindar fjárhæðir eftir tekjuskatt. Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breytur, sérstaklega gengi erlendra gjaldmiðla, haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2010.

22. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

	Afkoma 100 punkta hækkun	10 punkta lækkun
2011		
Fjármálagerningar með breytilega vexti	(7.469)	746
Breytingar á leigutekjum	950	(95)
Næmnigreining sjóðstreymis, nettó	(6.519)	651

	Afkoma 100 punkta hækkun	10 punkta lækkun
2010		
Fjármálagerningar með breytilega vexti	(34.516)	3.452
Breytingar á leigutekjum	297	(30)
Næmnigreining sjóðstreymis, nettó	(34.219)	4.454

Gjaldmiðlaáhætta

Enginn fjármálagerningur var í erlendri mynt í lok árs, en leigutekjur eins leigusamnings eru að hluta til bundnar þróun erlendra gjaldmiðla og takmarkast gjaldeyrisáhætta félagsins við þann samning.

Gjaldmiðlaáhætta félagsins miðað við nafnverðsfjárhæðir er eftirfarandi:

2011	CHF	EUR	USD	JPY	Aðrir gjaldmiðlar
Núvirtar leigutekjur	17.430	50.289	41.611	18.045	
Vaxtaberandi langtímaskuldir	0	0	0	0	
Áhætta í efnahagsreikn.	17.430	50.289	41.611	18.045	0
Áætlaðar leigutekjur 2012	1.825	5.244	4.323	1.947	
Áætlaðar afborganir 2012					
Áhætta í sjóðstreymi	1.825	5.244	4.323	1.947	0

2010	CHF	EUR	USD	JPY	Aðrir gjaldmiðlar
Núvirtar leigutekjur	79.484	176.773	85.762	50.245	0
Vaxtaberandi langtímaskuldir	745.914	1.784.398	1.095.141	650.861	38.273
Áhætta í efnahagsreikn.	(666.430)	(1.607.625)	(1.009.379)	(600.616)	(38.273)
Áætlaðar leigutekjur 2011	5.705	13.825	7.009	3.883	
Áætlaðar afborganir 2011	747.130	1.794.993	1.100.328	652.895	38.320
Áhætta í sjóðstreymi	(741.425)	(1.781.168)	(1.093.319)	(649.012)	(38.320)

22. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Gengi helstu gjaldmiðla var eftirfarandi:	Árslokagengi	
	2011	2010
CHF	131,02	123,25
EUR	159,28	154,23
USD	123,00	115,32
JPY	1,59	1,42
CAD	120,56	115,60

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 2010.

	Hagnaður eða (tap)	
	2011	2010
CHF	1.490	59.314
EUR	4.283	136.068
USD	3.531	85.302
JPY	1.590	50.375
CAD	0	3.066

Eiginfjárstýring

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 jákvæð um 0,4% árið 2011 (neikvæð um 28% árið 2010).

Félaginu ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjárstöðu.

23. Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Þar sem félagið var endurfjármagnað á árinu 2011 er gangvirði vaxtaberandi lána metið jafnt bókfærðu verði.

	31. desember 2011		31. desember 2010	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Viðskiptakröfur	229.594	229.594	75.732	75.732
Aðrar skammtímakröfur	70.923	70.923	56.969	56.969
Handbært fé	415.827	415.827	489.501	489.501
Víkjandi lán	0	0	362.533	362.533
Önnur vaxtaberandi lán	15.339.469	15.339.469	17.175.888	17.175.888
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	138.299	138.299	791.911	791.911
	<u>16.194.112</u>	<u>16.194.112</u>	<u>18.952.534</u>	<u>18.952.534</u>

24. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila
Móðurfélag samstæðunnar, dótturfélög, stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar.
Tengdir aðilar með yfirráð
Eik Properties ehf. átti allt hlutafé félagsins fram í júní 2011 þegar endurfjármögnun fór fram. Enginn einn aðili fór með yfir 20% eignarhald á félaginu í árslok.

Viðskipti við tengda aðila

Á árinu greiddi Eik Properties ehf. skuld sína við Eik fasteignafélag hf. með hlutabréfum í Eik fasteignafélagi og við það eignaðist félagið eigin bréf að fjárhæð 8,8 millj. kr. að nafnverði.

Á árinu framseldi Eik properties ehf. hlutafé sitt í Eik fasteignafélagi hf. að nafnverði 625,4 millj. kr til félagsins án endurgjalds.

Viðskipti við stjórnendur		
Laun og greiðslur til stjórnenda voru eftirfarandi:		
	2011	2010
Laun og greiðslur til stjórnar	5.453	972
Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri	24.640	26.400

25. Félög í samstæðunni

Stjórnun samstæðunnar

Eik fasteignafélag hf. er í eigu 20 hlutahafa, en í ársbyrjun var einn hluthafi, Eik properties ehf.

Eignarhlutar í dótturfélögum	Eignarhluti	
	2011	2010
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%

26. **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 gildistíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra. Aðferðafræðin og ályktanirnar sem notaðar eru við að meta bæði fjárhæðir og tímasetningar á framtíðar sjóðstreymi eru endurskoðaðar reglulega með það að markmiði að nálgast raunverulegt gangvirði eignanna.

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

Tilgangur Eikar fasteignafélags hf. er eignarhald og útleiga á atvinnuhúsnæði. Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga.

Hagnaður var af rekstri félagsins á árinu og nam hann um 9,96 millj. kr. Eigið fé í árslok nam 3.939 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur út arður á árinu 2012 vegna rekstrar á árinu 2011. Vísað er til ársreiknings um meðferð á hagnaði og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

Hlutfé félagsins var aukið á tímabilinu um 93 millj. kr. en félagið keypti jafnframt 8,8 millj. kr. af eigin bréfum við uppgjör á kröfum á hendur Eik Properties og eru þau færð til lækkunar á hlutfé. Hlutfé nam í lok tímabilsins 791,2 millj. kr. Hlutfé félagsins skiptist í lok tímabils á 20 hluthafa, en í årsbyrjun var einn hluthafi. Í lok tímabilsins áttu fjórir aðilar yfir 10% eignarhluta í félaginu, en þeir eru:

Lýsing hf.	15,4%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins og Lífeyrissjóður hjúrunarfræðinga	14,8%
Almenni lífeyrissjóðurinn	14,2%
Kaupþing Hávaxtasjóður	13,0%

Eins og áður hefur komið fram, meðal annars í ársreikningi 2010, var félagið í viðræðum við kröfuhafa um skuldbreytingar til að koma í veg fyrir greiðslubrot. Í júní mánuði 2011 kláraði félagið samkomulag við kröfuhafa óveðtryggðra krafna um breytingu skulda í eigið fé. Á þeim tíma var félagið jafnframt komið með samþykktu skuldaskilmála við veðtryggða kröfuhafa sem tryggja félaginu rekstrarhæfi. Ekki hefur verið skorið úr um útreikning á kaupleigusamningi sem taldist ólöglegur og er sérstaklega vísað til skýringar 19 í því samhengi.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

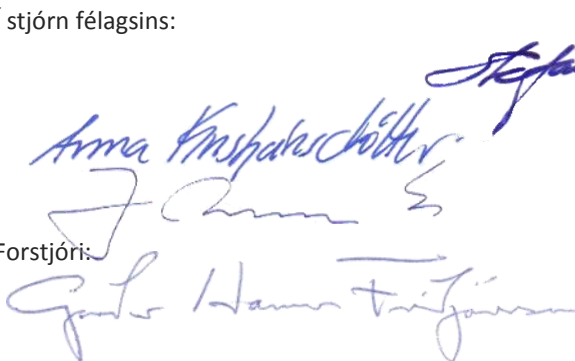
Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, og viðbótarkröfur um upplýsingagjöf í samstæðureikningum félaga sem hafa bréf sín skráð á skipulegum verðbréfamarkaði.

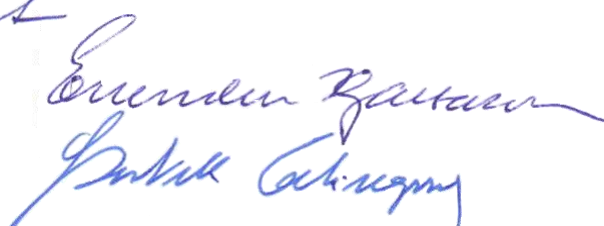
Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2011, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2011 og breytingu á handbæru fé á árinu 2011.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2011 með undirritun sinni.

Reykjavík, 9. febrúar 2012

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 2011. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit og aðrar skýringar.

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. Stjórnendur eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem þeir telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit 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, þar með talið 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 glögga framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningsskilaaðferðir og matsaðferðir sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi 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 glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2011, fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2011 og breytingu á handbæru fé á árinu 2011, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Ábending

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

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 5. tl. 1. mgr. 106 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 9. febrúar 2012

KPMG ehf.

 Arni Claessen

