

Hekla fasteignir ehf.

Árshlutareikningur

1/1-30/6 2008

Hekla fasteignir ehf.
Laugavegi 174
105 Reykjavík
kt. 631202-3060

Hekla fasteignir ehf.

Árshlutareikningur

1/1-30/6 2008

Efnisyfirlit

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	2
Skýrsla stjórnar	3
Rekstrarreikningur	4
Efnahagsreikningur	5
Yfirlit um sjóðstreymi	6
Yfirlit yfir eigið fé	7
Skýringar	8-11

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa í Heklu fasteignum ehf.

Við höfum kannað meðfylgjandi árshlutareikning Heklu fasteigna ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2008. Árshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, yfirlit um breytingu á eigin fé, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Slík könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum félagsins ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn viðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við álit um endurskoðun ekki í ljós.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilinu, efnahag þess 30. júní 2008 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu.

Kópavogur, 22. ágúst 2008.

Deloitte hf.

Knútur Þórhallsson
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Árshlutareikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla. Hagnaður Heklu fasteigna ehf. á árshlutanum 1. janúar til 30. júní 2008 nam kr. 75.239.540. Samkvæmt efnahagsreikningi nema eignir félagsins kr. 2.457.001.560, bókfært eigið fé í lok tímabilsins er kr. 374.796.400 og er eiginfjárhlutfall félagsins 15,25%.

Hafrahlíð ehf. á 100% í félaginu í lok tímabilsins líkt og í ársbyrjun.

Að álitum stjórnar og framkvæmdastjóra Heklu fasteigna ehf. koma fram í árshlutareikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í lok tímabilsins, rekstrarárangri tímabilsins og fjárhagslegri þróun á tímabilinu. Stjórn og framkvæmdastjóri Heklu fasteigna ehf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2008 með undirritun sinni.

Reykjavík, 22. ágúst 2008

Í stjórn

Knútur G. Hauksson
stjórnarformaður

Hjörleifur Jakobsson

Birgir Sigurðsson

Framkvæmdastjóri

Birgir Sigurðsson

Rekstrarreikningur tímabilsins 1/1-30/6 2008

	Skýr.	1/1-30/6 2008	1/1-30/6 2007
Húsaleigutekjur		119.014.147	91.914.372
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(1.782.269)	(1.864.039)
Rekstrarkostnaður		(25.120.084)	(18.305.993)
Rekstrarhagnaður		92.111.794	71.744.340
Matsbreyting fjárfestingareigna		325.923.609	(148.841.316)
Fjármunatekjur	3	11.282.625	6.511.380
Fjármagnsgjöld	4	(366.358.199)	60.020.386
Hagnaður (tap) fyrir skatta		62.959.829	(10.565.210)
Tekjuskattur	5	12.279.711	1.901.738
Hagnaður (tap) tímabilsins		75.239.540	(8.663.472)

Efnahagsreikningur 30. júní 2008

Eignir	Skýr.	30.06.2008	31.12.2007
Fastafjármunir			
Fjárfestingareignir	6	2.195.146.627	1.869.223.018
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur		341.128	341.128
Aðrar skammtímakröfur	7	261.513.805	154.257.932
Bankainnstæður		0	83.534
		<u>261.854.933</u>	<u>154.682.594</u>
Eignir		<u>2.457.001.560</u>	<u>2.023.905.612</u>
Eigið fé			
Hlutfé		8.000.000	8.000.000
Yfirverðsreikningur hlutfjár		72.000.000	72.000.000
Matsbreyting fjárfestingareigna		791.604.165	465.680.556
Annað eigið fé		(496.807.765)	(246.123.696)
Eigið fé		<u>374.796.400</u>	<u>299.556.860</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	8	1.628.024.880	1.340.215.857
Tekjuskattsskuldbinding	9	118.062.399	130.342.110
		<u>1.746.087.279</u>	<u>1.470.557.967</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir	10	10.512.693	641.414
Skuldir við lánastofnanir		202.590.979	0
Næsta árs afborganir langtímaskulda		108.499.853	200.203.199
Aðrar skammtímaskuldir	10	14.514.356	52.946.172
		<u>336.117.881</u>	<u>253.790.785</u>
Skuldir		<u>2.082.205.160</u>	<u>1.724.348.752</u>
Eigið fé og skuldir		<u>2.457.001.560</u>	<u>2.023.905.612</u>

Yfirlit um sjóðstreymi tímabilsins 1/1-30/6 2008

	Skýr.	1/1-30/6 2008	1/1-30/6 2007
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarhagnaður		92.111.794	71.744.340
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		92.111.794	71.744.340
Rekstrartengdar eignir, (hækkun)		(21.959.430)	(17.764.912)
Rekstrartengdar skuldir, hækkun, ((lækkun))		12.425.726	(6.431.220)
Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta		82.578.090	47.548.208
Innborgaðir vextir og arður		11.282.625	170.425
Greiddir vextir		(83.460.922)	(19.494.266)
Handbært fé frá rekstri		10.399.793	28.224.367
Fjárfestingahreyfingar			
Lán (til) frá Heklu hf.		(85.296.444)	45.433.627
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímaskulda		(127.777.862)	(111.862.949)
Nýjar langtímaskuldir		0	52.289.308
Hækkun (lækkun) á skammt.skuldum við lánastofnanir		202.590.979	(14.056.397)
		74.813.117	(73.630.038)
(Lækkun), hækkun handbærs fjár		(83.534)	27.956
Handbært fé í upphafi árs		83.534	0
Handbært fé í lok tímabilsins		0	27.956

Yfirlit yfir eigið fé

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur	Matsbreyting fjárfestingareigna	Annað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2007	8.000.000	72.000.000	412.526.797	(311.720.723)	180.806.074
Matsbreyting					
fjárfestingareigna			53.153.759	(53.153.759)	0
Hagnaður ársins				118.750.786	118.750.786
Eigið fé 1.1.2008	8.000.000	72.000.000	465.680.556	(246.123.696)	299.556.860
Matsbreyting					
fjárfestingareigna			325.923.609	(325.923.609)	0
Hagnaður tímabilsins				75.239.540	75.239.540
Eigið fé 30.6.2008	8.000.000	72.000.000	791.604.165	(496.807.765)	374.796.400

Skýringar

1. Starfsemi

Hekla fasteignir ehf. er einkahlutafélag og starfar á grundvelli laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög.

Hekla fasteignir ehf. á og leigir út fasteignir til Heklu hf. og tengdra félaga auk umboðsmanna.

2. Reikningsskilaaðferðir

Yfirlýsing um beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla

Árshlutareikningur Heklu fasteigna ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2008 er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), sem staðfestir hafa verið af Evrópusambandinu og í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal (IAS) númer 34 um árshlutareikningsskil.

Grundvöllur reikningsskilanna

Árshlutareikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að því undanskyldu að fjárfestingaeignir eru færðar á gangvirði. Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum. Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum félagsins.

Áhættustjórnun

Almenn stefna félagsins er að takmarka gjaldeyris- og vaxtaáhattu. Engir framvirkir gjaldeyriskiptasamningar, valréttir eða afleiðusamningar eru við lýði hjá félaginu.

Skráning tekna

Húsaleigutekjur eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS). Matsbreyting fasteigna er færð til samræmis við breytingu á gangvirði fasteigna félagsins.

Vaxtatekjur eru færðar fyrir viðkomandi tímabil í samræmi við viðeigandi höfuðstól og vaxtaþrósentu.

Fjármagnskostnaður

Allur fjármagnskostnaður er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem hann fellur til.

Skattamál

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn. Útreikningur hans byggist á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegra mismuna á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt ársreikningi. Tekjuskattshlutfall er 15%.

Frestaður skattur stafar af mismun efnahagsliða í skattuppgjöri annars vegar og árshlutareikningi hins vegar. Mismunurinn stafar af því að tekjuskattstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess. Tekjuskattsskuldbinding er færð vegna allra tímamismuna.

Fjárfestingareignir

Fasteignir eru skráðar meðal fjárfestingareigna þegar líklegt er að hagrænn ávinningur tengdur eigninni muni nýtast félaginu og hægt er að meta kostnað vegna eignarinnar á áreiðanlegan hátt. Fjárfestingareignir eru fasteignir sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvors tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS). Við mat á gangvirði er stuðst við 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.

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreytingar fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

Skýringar

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Virðisrýrnun

Á hverjum reikningsskiladegi er farið yfir bókfært verð efnislegra eigna til þess að komast að raun um hvort að eignir þessar hafi orðið fyrir virðisrýrnun. Komi fram slík vísbending er endurheimtanlegt virði eignarinnar metið í því skyni að hægt sé að ákvarða hversu víðtæk virðisrýrnun er (sé um slíkt að ræða). Þegar ekki er hægt að meta endurheimtanlegt virði einstakra eigna þá metur félagið endurheimtanlegt virði þeirrar sjóðskapandi einingar sem eignin fellur undir.

Endurheimtanlegt virði er annað hvort hreint söluvirði eða nýtingarvirði eignar, hvort sem hærra er. Við mat á nýtingarvirði er notað vænt fjárstreymi sem fært hefur verið til núvirðis með vaxtaþrósentu sem viðeigandi er við fjármögnun slíkrar eignar að teknu tilliti til skatta.

Sé endurheimtanlegt virði eignar metið lægra en bókfært verð er bókfært verð eignarinnar lækkað í endurheimtanlegt virði. Tap vegna virðisrýrnunar er fært í rekstrarreikning.

Ef tap vegna virðisrýrnunar snýst síðar við er bókfært verð eignarinnar hækkað aftur, en þó ekki í hærra verð en það sem hefði verið ef virðisrýrnun hefði aldrei verið færð.

Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til niðurfærslu. Niðurfærslan er ekki endanleg afskrift heldur er myndaður mótreikningur til að mæta hugsanlegu tapi sem kann að myndast ef kröfur reynast ekki innheimtanlegar.

Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádregnum greiddum afborgunum og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á. Vaxtagjöld vegna langtímalána eru færð yfir rekstrarreikning á því tímabili sem þau tilheyra. Lántökukostnaður vegna nýrra lána er færður til gjalda á lántökuári.

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði.

3. Fjármunatekjur

	<u>1/1-30/6 2008</u>	<u>1/1-30/6 2007</u>
Vaxtatekjur innan samstæðu	11.282.625	6.340.955
Aðrar vaxtatekjur	0	170.425
	<u>11.282.625</u>	<u>6.511.380</u>

4. Fjármagnsgjöld

	<u>1/1-30/6 2008</u>	<u>1/1-30/6 2007</u>
Vaxtagjöld af skammtímaskuldum við lánastofnanir	(4.087.845)	0
Vaxtagjöld og verðbætur af langtímaskuldum	(88.851.365)	(62.280.816)
Gengishagnaður (tap)	(271.343.747)	122.574.024
Önnur vaxtagjöld	<u>(2.075.242)</u>	<u>(272.822)</u>
	<u>(366.358.199)</u>	<u>60.020.386</u>

Skýringar

5. Skattamál

Tekjuskattur er reiknaður og færður í árshlutareikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 9,4 milljónum króna. Í maí síðastliðnum var samþykkt breyting á lögum um tekjuskatt sem fól í sér lækkun á tekjuskattshlutfalli úr 18% í 15% og öðlaðist þessi lagabreyting gildi frá og með 1. janúar 2008. Áhrif lækkaðs skattshlutfalls á tekjuskattsskuld í upphafi árs nemur 21,7 milljónum króna og er lækkunin tekjufærð í rekstrarreikningi á tímabilinu. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2009 þar sem tekjuskattsstofn félagsins er neikvæður.

6. Fjárfestingareignir

	30.06.2008
Gangvirði í byrjun tímabils.....	1.869.223.018
Gangvirðisbreyting.....	325.923.609
Gangvirði í lok tímabils.....	2.195.146.627

Félagið hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í lok tímabilsins nemur bókfært verð veðsettra eigna 2.195 milljónum króna. Vátryggingamat fjárfestingareigna er 2.117 milljónir.

Fjárfestingareignir félagsins greinast þannig:

	Stærð (m ²)	Fasteignamat	Lóðamat	Brunabótamat	Bókfært verð
Austurvegur, Fjarðarbyggð.....	1.223	37.700.000	7.091.000	123.800.000	64.917.249
Hrísmýri, Árborg.....	662	36.900.000	9.577.000	71.250.000	78.577.804
Klettagarðar, Reykjavík.....	4.393	674.500.000	268.750.000	805.300.000	887.902.726
Laugavegur, Reykjavík.....	5.620	784.450.000	114.000.000	938.100.000	1.025.780.669
Njarðarbraut, Reykjanesbær.....	943	71.600.000	10.850.000	178.200.000	137.968.179
	12.841	1.605.150.000	410.268.000	2.116.650.000	2.195.146.627

7. Aðrar peningalegar eignir

Aðrar skammtímakröfur

	30.06.2008	31.12.2007
Fyrirframgreiddur kostnaður	21.959.430	0
Fjármagnstekjuskattur	32.736	32.736
Lán til Heklu hf	239.521.640	154.225.196
	261.513.805	154.257.932

8. Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir	
	30.06.2008	31.12.2007
Skuldir í CHF	360.103.179	257.005.399
Skuldir í EUR	246.382.182	181.335.393
Skuldir í GBP	106.014.882	83.727.700
Skuldir í JPY	152.683.877	113.749.692
Skuldir í USD	231.979.703	182.353.075
Skuldir í ISK	639.360.910	722.247.797
	1.736.524.733	1.540.419.056
Afborganir langtímaskulda 1.7.2008-30.6.2009	(108.499.853)	(200.203.199)
Langtímaskuldir í lok tímabils	1.628.024.880	1.340.215.857

Skýringar

8. Langtímaskuldir (framhald)

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir
Afborganir 1.7.2008-30.6.2009	108.499.853
Afborganir 1.7.2009-30.6.2010	28.848.743
Afborganir 1.7.2010-30.6.2011	83.324.494
Afborganir 1.7.2011-30.6.2012	83.324.494
Afborganir 1.7.2012-30.6.2013	83.324.494
Afborganir síðar	1.349.202.655
	<u>1.736.524.733</u>

9. Frestaður skattur

	Tekjuskatts- skuldbinding
Staða í ársbyrjun	130.342.110
Reiknaður tekjuskattur vegna tímabilsins 1. janúar - 30. júní 2008	9.443.974
Áhrif lækkaðs skatthlutfalls úr 18% í 15%	(21.723.685)
Staða í lok tímabilsins	<u>118.062.399</u>

Frestaður skattur skiptist þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:

Fjárfestingareignir	177.368.118
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	(59.305.719)
	<u>118.062.399</u>

Yfirfæranlegt skattalegt tap nýtist til frádráttar skattalegum hagnaði í síðasta lagi sem hér segir:

Frá hagnaði ársins 2016	78.871.652
Frá hagnaði ársins 2018	316.499.805
	<u>395.371.457</u>

Félagið er samskattað með móðurfélagi sínu Hafrahlíð ehf.

10. Aðrar peningalegar skuldir

Viðskiptaskuldir

	30.06.2008	31.12.2007
Innlendar viðskiptaskuldir	10.512.693	641.414

Aðrar skammtímaskuldir

	30.06.2008	31.12.2007
Virðisaukaskattur	10.036.139	7.481.692
Ógreiddir áfallnir vextir	4.478.217	45.464.480
	<u>14.514.356</u>	<u>52.946.172</u>

11. Samþykki árshlutareiknings

Árshlutareikningurinn var samþykktur á stjórnarfundum þann 22. ágúst 2008.