



Stjórn Nýsir hf samþykkti á stjórnarfundum 2. apríl 2008, ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2007.

Fastafjármunir námu í árslok 48.718 milljónum kr. og veltufjármunir 4.756 milljónum kr. Eignir voru samtals 53.474 milljónir kr. Skuldir og skuldbindingar samstæðunnar námu 49.727 milljónum kr. og eigið fé í árslok er 3.747 milljónir kr. að meðtöldri hlutdeild minnihluta. Velta samstæðunnar á árinu var 9.254 milljónir kr., rekstrarhagnaður fyrir afskriftir, fjármagnsliði og skatta var 942 m kr. en að teknu tilliti til afskrifta, fjármagnsliða og skatta var tap samstæðunnar 2.343 m kr.

Helstu lykiltölur úr samstæðuársreikningi 2007 eru birtar hér að neðan í þús. króna.:

| | 2007 | 2006 |
|---|-------------|-------------|
| Rekstrarreikningur: | | |
| Rekstrartekjur | 9.254.028 | 3.947.166 |
| Matsbreyting fjárfestingareigna | (186.324) | 366.340 |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | (276.720) | (243.889) |
| Laun og tengdur kostnaður | (3.258.762) | (1.073.012) |
| Annar rekstrarkostnaður | (4.589.799) | (1.571.517) |
| Rekstrarhagnaður (EBITDA) | 942.424 | 1.425.088 |
| Afskriftir | (349.071) | (104.016) |
| Fjármagnsliðir | (3.168.597) | (2.188.676) |
| Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélaganna | (213.166) | 323.106 |
| Hagnaður af reglulegri starfsemi fyrir skatta | (2.788.411) | (544.498) |
| Reiknaður tekjuskattur | 445.173 | 78.395 |
| (Tap) hagnaður ársins | (2.343.238) | (466.103) |
| | | |
| Skipting hagnaðar: | | |
| Hlutdeild hluthafa í Nýsi hf. | (2.242.826) | (331.388) |
| Hlutdeild minnihluta | (100.412) | (134.715) |
| Alls | (2.343.238) | (466.103) |
| | | |
| Efnahagsreikningur: | | |
| Eignir: | | |
| Fastafjármunir | 48.718.072 | 40.790.115 |
| Veltufjármunir | 4.755.848 | 3.749.540 |
| Eignir samtals: | 53.473.920 | 44.539.655 |
| | | |
| Eigið fé og skuldir: | | |
| Eigið fé | 3.747.373 | 6.270.204 |
| Langtímaskuldir | 32.704.217 | 21.998.109 |
| Skammtímaskuldir | 17.022.331 | 16.271.342 |
| Skuldir samtals: | 49.726.547 | 38.269.451 |
| Eigið fé og skuldir alls: | 53.473.920 | 44.539.655 |
| | | |
| Kennitölur og sjóðstreymi: | | |
| Eiginfjárlutfall | 7,0% | 14,0% |
| Veltufjárlutfall | 0,28 | 0,23 |
| | | |
| Veltufé frá rekstri / (til rekstrar): | (521.304) | 122.476 |

Reksturinn á árinu 2007

Ársreikningur Nýsis hf er samstæðureikningur Nýsis hf og dótturfélaga. Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir, fjármagnsliði og skatta var 942 m kr. en að teknu tilliti til afskrifta, fjármagnsliða og skatta var tap samstæðunnar 2.343 m kr. Orsök þess eru fjárfestingar í stórum verkefnum sem ekki gefa tekjur fyrr en á árunum 2008-2010. Þar eru stærst uppbygging tónlistar- og ráðstefnuhúss og fleiri bygginga við austurhöfnina í Reykjavík, einkaframkvæmd í 10 skólum í Aberdeen, bygging íbúða fyrir aldraða við Mörkina í Reykjavík, stækkun Egilshallar og kaup á togurum til fiskveiða við Marokkó.

Samstæðureikningur Nýsis hf og dótturfélaga er áritaður með fyrirvara af endurskoðendum félagsins. Skýringin á þeim fyrirvara sem gerður er í áritun endurskoðenda er sú að samstæðan rekur fimm fiskiskip sem leigð eru af tengdum aðila, Sæblómi hf., samkvæmt kaupleigusamningi dags. 31. desember 2006. Bókfært verð þessara skipa í samstæðureikningi Nýsis hf þann 31. desember 2007 er 3.575 milljónir króna eins og fram kemur í skýringu 11. í ársreikningi samstæðunnar. Skilyrði verðmats þessara skipa eru að leigusali geti staðið við leigusamninginn í fyrirsjáanlegri framtíð. Meðal viðskiptakrafna samstæðunnar er krafa á Sæblóm hf. að fjárhæð 470 milljónir króna. Endurskoðendur samstæðunnar höfðu ekki fengið nægar upplýsingar um Sæblóm hf. við áritun samstæðureikningsins og gátu því ekki staðfest að Sæblóm hf. gæti staðið við skuldbindingar sínar við samstæðuna. Þess vegna er gerður fyrirvari í áritun endurskoðenda á samstæðureikning Nýsis hf. og dótturfélaga um áhrif þeirra atriða sem hér er greint frá á ársreikning samstæðunnar. Áritun endurskoðanda á ársreikninginn var eftirfarandi:

Independent auditor's report

To the Shareholders and Board of Directors of the Nýsir hf

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Nýsir hf. and its subsidiaries (the Group) which comprise the consolidated balance sheet as of 31 December 2007 and the consolidated income statement, consolidated statement of changes in equity and consolidated cash flow statement for the year then ended and a summary of significant accounting policies and other explanatory notes.

Management's Responsibility for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union (EU). This responsibility includes: designing, implementing and maintaining internal control relevant to the preparation and fair presentation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error; selecting and applying appropriate accounting policies; and making accounting estimates that are reasonable in the circumstances.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. Except as discussed below, we conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Those Standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Basis for Qualified Opinion

The Group operates five fishing vessels which are leased through a leasing agreement dated 31.12.2006 to a related party, Sæblóm hf, the lessee. The book value of the vessels at December 31, 2007 is ISK 3.575 million as reflected in note 11 to the financial statements. The criteria for the valuation of those vessels is that the lessee will be able in the foreseeable future to honor the leasing agreement. Among accounts receivable is a short term loan granted by the Group to Sæblóm hf. in the amount of ISK 470 million. We have not received satisfactory information regarding Sæblóm hf. and therefore we were not able to confirm whether Sæblóm hf. will be able to meet the provisions of the leasing agreement and the terms of payment of the short term loan.

Opinion

In our opinion, except for the possible effects of the matter described in the preceding paragraph, the accompanying consolidated financial statements give a true and fair view of the financial position of the Group as of 31 December 2007, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the EU.

Emphasis of Matter

Without further qualifying our opinion, we draw attention to Note 30 in the financial statements which discusses the Board of Directors plan in refinancing of the Group. As stated in the Note 30, should the plan not fully materialize, for whatever reasons, a material uncertainty may arise which could cast significant doubt about the Group's ability to carry on as a going concern.

Reykjavík, 2 April 2008.

PricewaterhouseCoopers hf

Vignir Rafn Gíslason

Sighvatur Halldórsson

Í árslok eru dótturfélögin Nýsir fasteignir hf. (81,9%), Nýsir Services ehf. (100%), Stofn fjárfestingarfélag ehf. (100%), Nýsir international ehf. (100%), Nýsir UK Limited (100%), Nýsir þróunarfélag ehf. (100%), Mörkin eignarhaldsfélag ehf. (100%), Faenus ehf. (100%), Nýsir Mediterranean Limited (100%) og Operon International hf. (100%).

Dótturfélög Nýsis fasteigna ehf. sem eru að fullu í eigu félagsins eru: Grípir ehf., Þekkur ehf., Nýtak ehf., Iði ehf., Teknikum ehf., Engidalur ehf., Hafnarlóð ehf., Laugahús ehf., Fasteignafélag Austurbæjar ehf., Gránufélagið ehf., Borgarhöllin ehf. og Egilshöllin ehf.

Dótturfélög Stofns fjárfestingarfélags eru Artes ehf.(100%), Faxafen ehf. (50%), Hraðbraut ehf. (50%), Sjáland ehf. (67%), Midi.is ehf. (55,5%) , Salus ehf. (50%) og Heilsuakademían ehf. (60%) og Mostur ehf. (100%). Dótturfélag Mosturs er Laxnesbúið ehf. (70%).

Dótturfélag Nýsis international ehf. er Nýsir Danmark ApS. Í eigu Nýsir Danmark ApS eru Jehl ApS Tietgens Have (100%) og Jehl ApS Atriumhuset (100%).

Í eigu Nýsir UK Limited eru NYOP Aberdeen Limited (100%), NYOP Ruthin Limited (100%) og IBSEC (Operon) (69%).

Dótturfélög Nýsis þróunarfélags eru Golf ehf. (82,7%) og Viðskiptahöllin ehf. (100%).

Eru öll ofangreind félög innifalin í samstæðureikningum.

Helstu hlutdeildarfélag eru í Eignarhaldsfélaginu Portus ehf. (50%), Situs ehf. (50%) og Fasteignafélaginu Lækjarhlíð ehf (50%).

Á árinu 2007 voru undirritaðir nokkrir mikilvægir samningar, auk þess sem unnið var að öflun nýrra verkefna.

Þann 21. desember s.l. voru undirritaðir samningar við borgarstjórn Aberdeen um byggingu og rekstur 10 skóla og 1 íþróttamiðstöðvar í einkaframkvæmd. Heildarfjárfesting vegna verkefnisins er áætluð um 16,5 milljarðar króna og dreifist á árin 2007-2010. Um er að ræða leigu- og rekstrarsamning til 30 ára, en að samningstíma loknum er mannvirkjunum skilað til borgarinnar. Samstarfsaðilar eru E. Pihl og Søn A/s, Landsbankinn og Operon.

Mostur ehf., dótturfélag Nýsis, keypti allar fasteignir Háskólans í Bifröst í ágúst 2007. Um er að ræða skólahúsnæði í 5 samtengdum byggingum, alls 4.400 m² að stærð, 11 starfsmannaíbúðir, alls 1.760 m² og 90 íbúðir á nemendagörðum, alls 6.900 m². Í heild er um að ræða rúmlega 12 þús. fermetra. Þetta var tímamótasamningur á sviði fjármögnunar og eignarhalds í skólarekstri á Íslandi. Mun Mostur leigja Háskólanum á Bifröst allar fasteignirnar, en skólinn á endurkauparétt á 5 ára fresti. Mostur mun sjá um endurbættur og viðhald á elstu húsum háskólans, sem mörg hver eru mikilvæg menntasögu landsins. Nýsir fasteignastjórnun mun svo sjá um daglegan rekstur skólans.

Á sumardaginn fyrsta var Íþróttamiðstöðin Lágafell í Mosfellsbæ vígð. Eigandi mannvirkisins er Fasteignafélagið Lækjarhlíð ehf. sem er í jafnri eigu Mosfellsbæjar og Nýsis hf. Um rekstur Íþróttamiðstöðvarinnar sér Nýsir Services ehf. Í Íþróttamiðstöðinni er íþróttasalur, útisundlaug, kennslusundlaug inni, líkamsræktarstöð, nuddstofa, gufuböð og kaffitería. Aðsókn hefur verið mjög góð frá opnun hússins.

Á árinu var unnið að stækkun Egilshallar sem mun styrkja starfsemi hússins. Í nýrri 3.300 m² álmu verður kvikmyndahús, keilusalur og nýtt anddyri. Sambíó verða með fjóra kvikmyndasali fyrir

allt að 800 manns. Samhliða þessu verður lokið við að innrétta rými á fyrstu hæð Egilshallar sem ætluð eru fyrir ýmsa þjónustustarfsemi, veislusalí og veitingar. Á nýju útisvæði norðan við Egilshöllina, er upphitaður gervigrasvöllur, ásamt þremur sparkvöllum og tveimur tennisvöllum. Við austurgafli hússins var byggð geymsla fyrir búnað. Framkvæmdum mun ljúka haustið 2008.

Á árinu 2007 lauk byggingu 24 íbúða fyrir Gránufélagið á Akureyri og eru þær allar komnar í útleigu.

Á árinu 2007 var haldið áfram með framkvæmdir við tónlistar- og ráðstefnuhúsið og aðra uppbyggingu við austurhöfnina í Reykjavík. Nýsir er 50% eignaraðili að Eignarhaldsfélaginu Portus ehf. sem er verkefnisfélag um tónlistar- og ráðstefnuhúsið og að Situs ehf. sem er verkefnisfélag um aðra uppbyggingu á svæðinu svo sem hótél, bílastæðakjallara, skrifstofu-byggingar, verslunarhúsnæði, íbúðarhúsnæði o.fl. Um er að ræða byggingar sem í heild eru yfir 110 þús. m². Samstarfsaðili Nýsis hf. í þessu verkefni er Landsbankinn fasteignafélag ehf.

Breytingar á reikningsskilaaðferðum

Félagið hefur skuldabréf skráð í Kauphöll Íslands og bar því samkvæmt lögum um ársreikninga að taka upp alþjóðlega reikningsskilastaðla í samstæðureikningsskilum sínum frá og með 1. janúar 2007. Breytingar vegna þess á afkomu og efnahag voru ekki verulegar þar sem samstæðan hefur metið fjárfestingareignir sínar á gangvirði með svipuðum hætti og heimilt er í alþjóðlegum reikningsskilastaðli nr. 40 um fjárfestingareignir (IAS 40).

Framtíðaráform

Félagið hefur tekist á hendur stór verkefni á sviði einkaframkvæmdar, fjárfestinga í fasteignum, fasteignastjórnunar og rekstrarverktöku, bæði innanlands og erlendis. Starfsemi félagsins eflist mjög í Bretlandi og Danmörku á starfsárinu.

Vegna erfiðrar stöðu á alþjóðlegum fjármálamörkuðum hefur stjórn félagsins gert samning við Landsbanka Íslands um aðstoð við sölu á eignum, öflun nýs hlutafjár og fjárhagslega endurskipulagningu lána til að tryggja framgang þeirra verkefna sem félagið er með í þróun.

Áætluð velta Nýsis hf og dótturfélaga á árinu 2008 mun verða 11-12 milljarðar króna.

Nánari upplýsingar veita Stefán Þórarinnsson, stjórnarformaður og Höskuldur Ásgeirsson, forstjóri félagsins í síma 540-6300.