

Stjórn Nýsis hf samþykkti á stjórnarfundi 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 hlutdeildarféлага	(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.

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: Grípír ehf., Þekkur ehf., Nýtak ehf., Löi ehf., Teknikum ehf., Engidalur ehf., Hafnarlóð ehf., Laugahús ehf., Fasteignafélag Austurbæjar ehf., Gránufélagið ehf., Borgarhöllin ehf. og Egilshöllin ehf.

Dótturfélög Stofns fjárfestingarfélags eru Artes (100%), Faxafen (50%), Hraðbraut (50%), , Sjáland (67%), Midi.is (55,5%) , Salus (50%) og Heilsuakademían (60%) og Mostur (100%). Dótturfélag Mosturs er Laxnesbúið (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 (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 hf. 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, veislusali 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 Þórarinsson, stjórnarformaður og Höskuldur Ásgeirsson, forstjóri félagsins í síma 540-6300.