

# ÁRSSKÝRSLA 2007



# Árið 2007

## Efnisyfirlit

Helstu niðurstöður .....	2
Um félagið .....	3
Rekstrarreikningur.....	6
Eignir .....	8
Eigið fé og skuldir .....	10
Sjóðsstreymisyfirlit .....	12
Eiginfjárfirlit .....	14
Skýringar við ársreikning .....	16
1. Almennar upplýsingar .....	16
2. Grundvöllur reikningsskilanna .....	16
3. Helstu reikningsskilaaðferðir.....	16
4. Ákvörðun gangvirðis.....	21
5. Aðrar tekjur.....	21
6. Rekstrarkostnaður fjárfestingaegna .....	21
7. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	21
8. Annar kostnaður.....	22
9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld .....	22
10. Tekjuskattur .....	22
11. Fjárfestinga eignir .....	22
12. Rekstrarfjármunir .....	23
13. Veðsetningar og ábyrgðaskuldbindingar .....	23
14. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	23
15. Handbært fé .....	24
16. Eigið fé.....	24
17. Hagnaðarhlutur.....	24
18. Víkjandi lán.....	25
19. Önnur vaxtaberandi lán .....	25
20. Tekjuskattsskuldbinding .....	26
21. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	26
22. Stýring fjárhagslegrar áhættu .....	27
23. Gangvirði .....	28
24. Tengdir aðilar .....	29
25. Félög í samstæðunni .....	30
26. Mat stjórnenda og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða.....	30
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra .....	32
Áritun óháðs endurskoðanda .....	33

## Helstu niðurstöður

	Púsundir króna
<b>Velta</b>	<b>1.414.924</b>
<b>EBITDA</b>	<b>1.043.048</b>
<b>Vaxtaþekja</b> (EBITDA / greiddum vaxtakostnaði)	<b>1,4</b>
<b>Hagnaður</b>	<b>1.724.087</b>
<b>Arðsemi eiginfjár</b>	<b>110%</b>
<b>Heildareignir</b>	<b>17.252.844</b>
<b>Víkjandi fjármagn</b> (Eigið fé, víkjandi lán og tekjuskattskuldbinding)	<b>4.128.132</b>
<b>Hlutfall víkjandi fjármagns</b>	<b>24%</b>
<b>Veltufé frá rekstri</b>	<b>363.823</b>

## Um félagið

## Rekstur ársins 2007

Rekstur félagsins á árinu 2007 fór fram úr væntingum. Leigutekjur félagsins hækkuðu um 234 milljónir frá fyrra ári og voru 1.415 milljónir króna. Á sama tíma jókst hagnaður fyrir fjármagnsgjöld, skatta og afskriftir um 23% og nam 1.043 milljónum króna. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður lækkaði milli ára þrátt fyrir rúman 15 milljón króna einskiptikostnað sem féll til á árinu 2007, m.a. vegna sölu á félaginu. Einnig lækkaði annar kostnaður sem stafaði af lækkun á niðurfærslu viðskiptakrafna.

Útleiga fasteigna gekk vel á árinu. Auðvelt var að leigja út eignir og leigutekjur hækkuðu almennt séð, og stundum verulega. Undir lok ársins var nær allt útleigt og mældist virðisútleiguhlutfallið yfir 98%. Með virðisútleiguhlutfalli er átt við hlutfall útleigðs húsnæðis á móti heildarhúsnæði mælt í leigutekjum. Meiri hluti þess sem óútleigt var hafði félagið tekið frá til þess að endurinnrétta. Hér til hliðar má sjá graf sem sýnir þróun leigutekna og virðisútleiguhlutfalls.

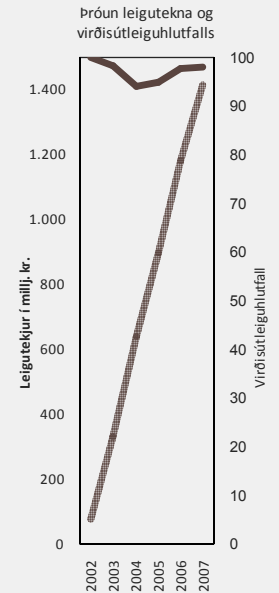
Hækkun á leigu og mikil eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði eru lykilþættir í þeirri hækkun á verðmætum fasteigna félagsins sem fram kemur undir liðnum *Matsbreyting fjárfestinga* eigna í rekstrarreikningnum. Við matsgerðina var tekið tillit til hækunar á fjármögnunarkostnaði sem stafar af þeim verulegu þrengingum sem átt hafa sér stað á fjármálamörkuðum á seinni hluta ársins. Almenn hækkun útlánavaxta olli því að verðmæti fasteigna félagsins lækkuðu frá hálfárs uppgjöri til loka árs, og þar með talið endurgreiðslustuðullinn sem nú stendur í um 125 (endurgreiðslustuðullinn eða „pay back“ er virði fasteignar deilt með leigutekjum). Endurgreiðslustuðullinn er mikið notuð kennitala á Íslandi en er mjög takmörkuð þar sem hún tekur ekki tillit til rekstrarkostnaðar fasteignanna. Erlendis er mun algengara að notuð sé ávöxtun, þ.e. leigutekjur að frádregnum rekstrarkostnaði fasteigna deilt með virði. Sé þeirri aðferð beitt með mjög einfölduðum hætti á ársreikning Eikar fasteignafélag kemur í ljós að ávöxtun heildareigna félagsins miðað við upphaf árs 2007 nam 8,4%. Það er langt yfir því sem norræn fasteignafélög eru að ná með sambærilegt eignasafn.

Innheimta leigutekna gekk vel á árinu og lækkuðu viðskiptakröfur um 8 milljónir króna frá upphafi árs til loka þrátt fyrir að veltan yxi um 234 milljónir. Námu viðskiptakröfur 20 milljónum í lok árs sem er einungis um 16% af mánaðarlegri veltu.

Þrjár eignir voru seldar á árinu, Dalshraun 13 Hafnarfirði, Hverfisgata 26 og Seljavegur 2 Reykjavík. Tvær eignir voru keyptar, þar með talið félagið Ingólfsstræti 1a ehf. sem á samnefnda eign í 101 Reykjavík.

## Lausafjárstaðan

Vegna erfiðleika á fjármálamarkaði, sem valdið hafa rýrnun á lausu fjármagni á markaði og verulegri kostnaðaraukningu á fjármögnun, er það enn mikilvægara nú að félög séu vel til þess hæf að standa við fjárhagslegar skuldbindingar sínar. Eik fasteignafélag er vel fjármagnað og með góða lausafjárstöðu. Af 500 mkr. arði koma einungis 136 mkr. til greiðslu þar sem afgangurinn skuldajafnast á móti viðskiptakröfum. Næsta árs afborganir langtíma lána nema 274 milljónum sem er vel innan þeirra marka sem rekstur félagsins ræður við. Veltufé frá rekstri nam 364 milljónum á árinu 2007.



#### Fjárhagsleg áhætta

Sú fjárhagslega áhætta sem félagið er í, er fyrst og fremst bundin útleigu á fasteignumum, fjármagnskostnaði og gengisbreytingum. Eins og áður hefur komið fram er staða félagsins sterk hvað varðar útleigu. Meira og minna allar einingar eru útleigðar hjá félaginu og eftirspurn eftir húsnæði þess mikil. Félagið hefur líka lagt sig fram við að gera styttri samninga í auðleigjanlegri rýmum og lengri þar sem eftirspurnin er ekki eins mikil. Þessi stefna hefur tryggt félaginu góða stöðu. Samhliða því að fyrir liggur tækifæri til leiguhækkana á næsta ári er vegin meðallíftími leigusamninga 9,7 ár án tillits til uppsagnarákvæða en ekki er ljóst hvort eða hvenær þeim kann að vera beitt af hálfu leigutaka eða félagsins.



Hvað varðar vaxta- og gengisáhættu þá er félagið með virka stýringu. Yfirgnæfandi meirihluti lána í íslenskum krónum eru með föstum vöxtum. Á móti lánnum í erlendum myntum er félagið með leigutekjur tengda myntunum og vaxtastigi í viðkomandi mynt. Þannig hafa vaxta- og gengisbreytingar lítil áhrif á félagið. Sem dæmi mun 1% hækkun á vöxtum, miðað við fjármögnun samstæðunnar í árslok, hafa 6,6 milljóna króna neikvæð áhrif á hagnað eftir skatt og 10% veiking krónunnar, miðað við gjaldeyrisjöfnuð félagsins í árslok, hafa 14,4 milljóna króna neikvæð áhrif á hagnað eftir skatt.

#### Eignabreytingar á félaginu

Í upphafi árs var félagið sett á sölu og í apríl var það selt til Eikarhalds ehf. Eigendur Eikarhalds ehf. við kaupin voru FL Group hf., Baugur Group hf., Saxbygg ehf. og Fjárfestingafélagið Primus ehf. Enn frekari breytingar urðu síðar á árinu þegar Baugur Group seldi sinn hlut í Eikarhaldi til FL Group og á það nú meirihluta í félaginu í gegnum móðurfélagið Eikarhald. Samstarf við nýja eigendur hefur verið farsælt.

#### Bruni í Lækjargötu 2

Þann 18. apríl á síðasta ári kviknaði í einni fasteign félagsins, Lækjargötu 2, sem staðsett er í miðbæ Reykjavíkur. Ljóst er að byggingin er það illa farin að ólíklegt er að það borgi sig fjárhagslega að gera við hana. Húsið var bæði tryggt með lögbundinni brunatryggingu og hámarks viðbótartryggingu. Við brunann nam hámarks bótafjárhæð tæpum 170 milljónum króna sem er rétt undir bókfærðu verði eignarinnar. Lóðin og þar með lóðarverðmætin eru í eigu félagsins. Eftir brunann nýtti Reykjavíkurborg skipulagsvald sitt og setti af stað samkeppni um deiliskipulag fyrir miðbæ Reykjavíkur og þar með fyrir lóðina Lækjargötu 2. Við gerð þessarar skýrslu lá ekki fyrir nýtt deiliskipulag.

#### Fimm ára afmæli félagsins

Félagið fagnaði fimm ára afmæli á árinu. Hér má til hliðar má sjá myndir frá afmælisveislu sem haldin var með pomp og prakt í skemmtistaðnum Rúbín, Öskjuhlíð.

#### Framtíðin

Þar sem staða útleigumála er sterk og félagið vel varið gagnvart aðstæðum sem kunna að skapast á fjármálamarkaði eru horfur fyrir árið 2008 mjög jákvæðar.

# Rekstrarreikningur Efnahagsreikningur Yfirlit yfir sjóðsstreymi Eiginfjáryfirlit

## Rekstrarreikningur ársins 2007

	Skýr.	2007	2006
Leigutekjur .....		1.414.924	1.181.115
Aðrar tekjur .....	5	36.490	29.131
Rekstrarkostnaður fjárfestingaegna .....	6	( 273.348)	( 195.307)
Hreinar leigutekjur		<u>1.178.066</u>	<u>1.014.939</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	7	( 131.503)	( 134.630)
Annar kostnaður .....	8	( 3.515)	( 10.457)
Rekstrargjöld		<u>( 135.018)</u>	<u>( 145.087)</u>
<b>EBITDA</b>		<b>1.043.048</b>	<b>869.852</b>
Hagnaður af sölu fjárfestingaegna .....		219.203	93.555
Matsbreyting fjárfestingaegna .....	11	1.915.640	860.098
Afskriftir .....		( 2.074)	( 2.053)
<b>Rekstrarhagnaður án fjármagnskostnaðar</b>		<b>3.175.817</b>	<b>1.821.452</b>
Fjármunatekjur .....		277.541	147.476
Fjármagnsgjöld .....		( 1.350.813)	( 1.412.844)
Hreinn fjármagnskostnaður	9	<u>( 1.073.272)</u>	<u>( 1.265.368)</u>
Áhrif hlutdeildarfélags .....		0	25.861
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....		2.102.545	581.945
Tekjuskattur .....	10,20	( 378.458)	( 103.136)
<b>Hagnaður ársins</b>		<b><u>1.724.087</u></b>	<b><u>478.809</u></b>
<b>Hagnaðarhlutur:</b>			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hverja krónu hlutafjár .....	17	2,44	0,68

Skýringar á bls. 16 - 30 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

## Leigutekjur

Leigutekjur ársins 2007 námu tæplega 1.415 milljónum króna. Þar af námu tekjur bundnar erlendum myntum um 151 milljónum króna. Hér til hliðar má sjá samanburð milli tekna tengdum erlendum gjaldmiðlum og kostnaðar í erlendum myntum. Kostnaður félagsins í erlendum myntum stafar einungis af vaxtagjöldum erlendra lána.

## Aðrar tekjur

Á árinu fékk félagið tilskilin leyfi fyrir blandaðri starfsemi og hóf rekstur fasteigna sem sér rekstrareiningu. Aðrar tekjur eru fyrst og fremst tilkomnar vegna vinnu við rekstur þeirra sameignarsvæða sem félagið á og sér um.

## Rekstrarkostnaður fjárfestingaegna

Stærsti hluti þessa kostnaðar er fasteignaskattar og tryggingar og vegur hækkun fasteignaskatta þyngst hvað varðar hækkun á milli ára. Til viðbótar fellur til kostnaður vegna þeirrar rekstrarbreytingu að færa rekstur fasteigna í sér rekstrareiningu. Með þessari breytingu gjaldfærðist rekstur sameigna, en áður var rekstrarkostnaður sameigna færður beint á viðskiptakröfur og kom þar af leiðandi ekki fram í rekstri.

## Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

Hluti af skrifstofu- og stjórnunarkostnaði er 15,5 milljóna króna einskiptikostnaður, sem féll til af stórum hluta við sölu á félaginu. Að honum frádrögnum lækkar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður um tæp 9% milli ára.

## Annar kostnaður

Lækkun á öðrum kostnaði milli ára stafar af lækkun á niðurfærslu viðskiptakrafna. Afskrifaðar kröfur námu um 3,5 milljónum króna en þar af eru 565 þúsund sem lagðar voru í afskriftasjóð krafna. Fyrir í sjóðnum voru 8,3 milljónir og er því staða sjóðsins um 8,8 milljón krónur.

## Hagnaður af sölu fjárfestingaegna

Þrjár eignir voru seldar á árinu og nam söluhagnaður þeirra 219 milljónum króna.

## Matsbreyting fjárfestingaegna

Fjárfestingaegignir eru færðar á gangvirði. Breytingar á gangvirði fjárfestingaegna eru færðar undir liðnum *Matsbreyting fjárfestingaegna* í rekstrarreikningi en matsbreytingin nam 1.915 milljónum á árinu. Helsta orsök þessarar matsbreytingar er almenn hækkun á fasteignaverði sem og hækkun á leiguverði.

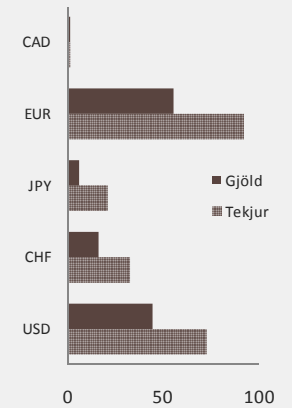
## Hrein fjármagnsgjöld

Hér til hliðar má sjá skiptingu fjármunatekna og fjármagnsgjalda (í milljónum króna).

## Skattamál

Reiknaðir skattar af hagnaði ársins eru alls um 378 m.kr. Ekkert af því kemur til greiðslu á árinu 2008 að öðru leiti en því að í dótturfélaginu Ingólfsstræti 1a ehf. sem keypt var á árinu þarf að greiða 1 milljón. Heimild til samsköttunar fæst eftir heilt rekstrarár og af þeim sökum er ekki gert ráð fyrir skattgreiðslu í því félagi fyrir árið 2008.

Samanburður tekna og gjalda í erlendum myntum, í milljónum króna



Vaxtatekjur	93,9
Vaxtagjöld	(762,3)
Verðbætur	(588,5)
Gengismunur	183,6
Hreinn fjármagnskostnaður	(1.073,3)

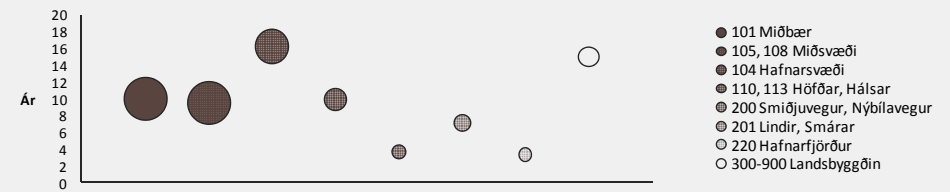
## Efnahagsreikningur 31. desember 2007

Eignir	Skýr.	31.12.2007	31.12.2006
	3		Endurgert
Fjárfestingaeignir .....	11	16.228.519	13.960.042
Fasteignir í byggingu .....		10.096	10.096
Rekstrarfjármunir .....	12	43.573	45.624
Fastafjármunir		<u>16.282.188</u>	<u>14.015.762</u>
Fasteignir til sölu .....		0	278.161
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	14	478.302	173.230
Handbært fé .....		492.354	133.090
Veltufjármunir		<u>970.656</u>	<u>584.481</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>17.252.844</u></u>	<u><u>14.600.243</u></u>

## Fjárfestingaeignir

Í upphafi árs voru fasteignir félagsins 49 talsins á Íslandi að dótturfélögum meðtöldum. Í lok árs var heildartalan 48 eignir. Þrjár eignir voru seldar, en tvær keyptar, þar á meðal dótturfélagið Ingólfsstræti 1a ehf. Báðar fasteignirnar sem voru keyptar á árinu falla undir fjárfestingaeignir. Að auki keypti félagið lóðina að Eyrarvegi 44 á Selfossi, þar sem Húsasmiðjan rekur verslun. Alls námu kaup félagsins á fjárfestingaeignum um 430 milljónum króna. Fjárfestingaeignir eru bókaðar á 16.228 m.kr en það eru eignir færðar á markaðsvirði. Breytingar á matsvirðinu er fært í gegnum rekstur undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeigna.

Hér að neðan sést vegin tímalengd leigusamninga eftir leigufjárhæðum, raðað upp eftir pósthúmerum. Stærð hringjanna ræðst af leigutekjum.



Eins og sjá má er megin þungi eignasafns félagsins í miðbæ, miðsvæði og hafnarsvæði Reykjavík. Því fjær miðbænum því færkar eignunum auk þess sem leigusamningar um eignir á landsbyggðinni eru mjög langir.

## Fasteignir í þróun

Engin þróunarstarfsemi átti sér stað á árinu.

## Rekstrarfjármunir

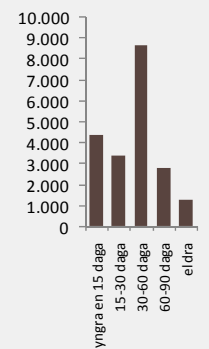
Undir rekstrarfjármunum eru færðar eignir til eigin nota, en þær eru færðar til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum.

## Fasteignir til sölu

Þó félagið sé opið gagnvart tilboðum í fasteignir þess voru engar eignir formlega til sölu undir lok árs 2007.

## Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur félagsins námu 20,4 milljónum króna í árslok og er það átta milljónum krónum lægra en árið áður. Sé tillit tekið til aukinnar veltu félagsins má líkja þessu við 40,5% lækkun útistandandi viðskiptakrafna um áramót. Viðskiptakröfur um áramót eru um 16% af mánaðarlegri veltu félagsins. Á grafinu má sjá aldursskiptingu krafanna. Þar má sjá að einungis 1,2 milljónir eða 6% eru eldri en 90 daga.

Aldursgreindar  
viðskiptakröfur  
Upphæð í þús. kr.

## Efnahagsreikningur 31. desember 2007

	Skýr.	31.12.2007	31.12.2006
<b>Eigið fé</b>	16		
Hlutafé .....		706.618	706.618
Lögbundinn varasjóður .....		176.655	94.602
Óráðstafað eigið fé .....		2.078.676	1.436.642
<b>Eigið fé</b>		<u>2.961.949</u>	<u>2.237.862</u>
<b>Skuldir</b>			
Víkjandi lán .....	18	415.911	405.861
Önnur vaxtaberandi lán .....	19	12.680.508	10.890.037
Tekjuskattsskuldbinding .....	20	750.272	371.814
<b>Langtímaskuldir</b>		<u>13.846.691</u>	<u>11.667.712</u>
Næsta árs afborgun langtímaskulda .....	19	274.162	302.360
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	21	170.042	392.309
<b>Skammtímaskuldir</b>		<u>444.204</u>	<u>694.669</u>
<b>Skuldir samtals</b>		14.290.895	12.362.381
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>17.252.844</u></u>	<u><u>14.600.243</u></u>

## Fjármögnun

Víkjandi fjármagn er hér skilgreint sem það fjármagn sem vikur fyrir öðrum kröfum kæmi til upplausnar á félaginu. Til víkjandi fjármagns telst eigið fé, tekjuskattsskuldbindingin og víkjandi lán. Eins og sjá má á stöplinum hér til hliðar er hlutfall víkjandi fjármagns tæp 24%.

## Eigið fé

Eigið fé óx um 40% milli ára þrátt fyrir að greiddur hafði verið 1.000 milljón króna arður á árinu. Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði út 500 milljón króna arður á árinu 2008, en sú greiðsla mun lækka hlutfall víkjandi fjármagns niður í tæp 22%.

## Víkjandi lán

Víkjandi lánin eru tvö. Annars vegar lán að fjárhæð 137 milljónir króna tengt dönskum krónum og hins vegar lán að fjárhæð 276 milljónum króna í íslenskum krónum.

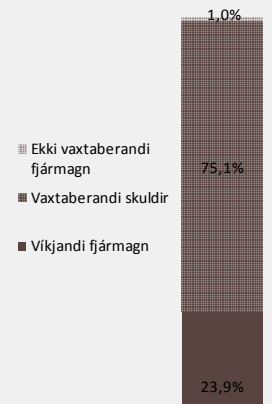
## Tekjuskattsskuldbinding

Bókfært verð tekjuskattsskuldbindingarinnar er 750 milljónir króna. Miðað við núverandi rekstur félagsins, fast gengi og verðlag og að ekki komi til veruleg sala á fasteignum er fyrirsjáanlegt að tekjuskattsskuldbinding félagsins komi ekki til greiðslu á næstu áratugum.

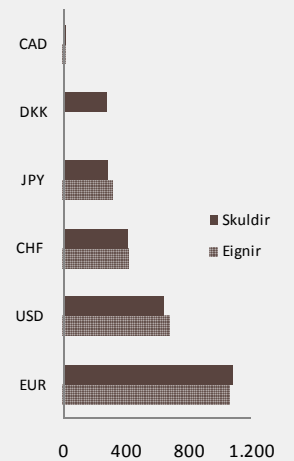
## Langtímalán

Hér til hliðar má sjá samanburð á eignum og skuldum í erlendum gjaldmiðlum. Með eignum í erlendum myntum er átt við framtíðar tekjur sem tengdar eru erlendum myntum og metnar eru miðað við vaxtakostnað félagsins í viðkomandi gjaldmiðlum.

Vert er að fram komi að leigusamningar sem tengdir eru erlendum gjaldmiðlum eru jafnframt tengdir vaxtabreytingum. Félagið er því nokkuð vel varið gagnvart gjaldmiðla- og vaxtaáhættu í erlendum myntum.



Eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum



## Sjóðsstreymisýfirlit 2007

	Skýr.	2007	2006
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>			
Hagnaður ársins .....		1.724.087	478.809
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir .....		2.074	2.053
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	11 (	1.915.640)	( 860.098)
Söluhagnaður .....	(	219.203)	( 116.666)
Hrein fjármagnsgjöld .....		1.073.272	1.265.368
Áhrif hlutdeildarfélags .....		0	( 25.861)
Tekjuskattur .....		378.458	103.136
		<u>1.043.048</u>	<u>846.741</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum .....		5.609	( 7.422)
Breyting á rekstrartengdum skuldum .....	(	36.465)	( 131.241)
Handbært fé frá rekstri án vaxta .....		1.012.192	708.078
Innborgaðar vaxtatekjur .....		60.645	21.579
Greiddir vextir .....	(	739.870)	( 611.885)
Handbært fé frá rekstri .....		<u>332.967</u>	<u>117.772</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar:</b>			
Fjárfesting í fasteignum .....	(	687.595)	( 2.756.526)
Seldar fasteignir .....		832.100	193.450
Fjárfesting í hlutdeildarfélagi .....		0	0
Seldur eignarhluti í hlutdeildarfélagi .....		0	478.956
Aðrar skammtímakröfur, lækkun .....	(	277.426)	( 138.708)
Fjárfestingarhreyfingar .....	(	132.921)	( 2.222.828)
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Tekin ný langtímalán .....		1.574.046	2.998.553
Greiddur arður .....	(	1.000.000)	0
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	(	206.577)	( 522.017)
Aðrar skammtímaskuldir, lækkun .....	(	208.251)	( 228.168)
Fjármögnunarhreyfingar .....		<u>159.218</u>	<u>2.248.368</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé .....		359.264	143.312
Handbært fé í ársbyrjun .....		133.090	18.851
Hækkun vegna kaupa á dótturfélagi .....		0	14
Lækkun vegna sölu á dótturfélagi .....		0	( 29.087)
Handbært fé í árslok .....		<u>492.354</u>	<u>133.090</u>

## Rekstrarhreyfingar

Hagnaður fyrir fjármagnsliði, skatta og afskriftir (EBITDA) nam 1.043 milljónum króna. Það merkir að ávöxtun heildareigna miðað við upphafsstöðu ársins 2007 nam 7,14%.

Vaxtaþekjan á árinu nam 1,4. Vaxtaþekja er hlutfall hagnaðar fyrir fjármagnsliði, skatta og afskrifta á móti greiddum vöxtum. Hún mælir getu félagsins til að standa í skilum á fjármagnskostnaði.

Veltufé frá rekstri nam 363 milljónum króna.

## Fjárfestingahreyfingar

Seldar voru þrjár eignir á tímabilinu og tvær keyptar. Söluverð umfram kaupverð nam 144 milljónum króna.

## Fjármögnunarhreyfingar

Afborganir og uppgreiðslur langtímalána námu 206 milljónum. Þar sem handbært fé frá rekstri nam 332 milljónum, hafði félagið verulega umfram getu á árinu til þess að standa í skilum við lánardrotna sína.



## Eiginfjárfirlit 31. desember 2007

1. janúar til 31. desember 2006	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Þýðingar- munur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2006 .....	706.618	70.662	0	869.460	1.646.740
Þýðingarmunur vegna erlends hlutdeildarfélags .....			59.407		59.407
Áhættuvörn vegna erlends hlutdeildarfélags .....			( 59.407)		( 59.407)
Hagnaður (tap) færður beint á eigið fé .....			0	0	0
Hagnaður ársins .....				478.809	478.809
Heildarhagnaður ársins .....			0	478.809	478.809
Lagt í lögbundinn varasjóð .....		23.940		( 23.940)	0
Eigið fé 31.12.2006 skv. ársreikningi fyrra árs .....	706.618	94.602	0	1.324.329	2.125.549
Endurgerð tekjuskattsskuldbinding vegna fjárfestinga í dótturfélögum .....				112.313	112.313
Endurgert eigið fé 31.12.2006 .....	706.618	94.602		1.436.642	2.237.862
<b>1. janúar til 31. desember 2007</b>					
Eigið fé 1.1.2007 .....	706.618	94.602	0	1.436.642	2.237.862
Hagnaður ársins .....				1.724.087	1.724.087
Heildarhagnaður ársins .....			0	1.724.087	1.724.087
Lagt í lögbundinn varasjóð .....		82.053		( 82.053)	
Greiddur arður .....				( 1.000.000)	( 1.000.000)
Eigið fé 31.12.2007 .....	706.618	176.655	0	2.078.676	2.961.949

## Skýringar

## Skýringar

### 1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Sóltúni 26 í Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2007 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Félagið er dótturfélag Eikarhalds ehf. og er ársreikningurinn hluti af samstæðureikningi móðurfélagsins. Starfsemi félagsins felst í útleigu fasteigna.

### 2. Grundvöllur reikningsskilanna

#### a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórn félagsins hefur heimilað birtingu ársreikningsins þann 19. febrúar 2008.

#### b. Grundvöllur matsaðferða

Ársreikningur félagsins er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingareignir og eignir til sölu eru færðar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í viðeigandi skýringum.

#### c. Starfrækslu- og framsetningargjaldmiðill

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

#### d. Mat og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

Gerð ársreikninga í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og dragi ályktanir sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna og skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati.

Mat og ályktanir því til grundvallar eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem áhrif breytinganna vara.

Upplýsingar um mat stjórnenda og ályktanir við beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla sem hafa veruleg áhrif á ársreikninginn er að finna í skýringu 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. Samanburðarfrjárhæðum vegna fyrra árs hefur verið breytt vegna endurskilgreiningar á kaupum á dótturfélögum samstæðunnar. Starfsemi félaganna snýst um eignarhald og útleigu á einstökum fasteignum og þess vegna ber að fara með kaupin sem kaup á fasteignum í reikningskilunum en ekki sem kaup á dótturfélögum í samræmi við IFRS 3, *Sameiningar félaga*. Áður færð tekjuskattskuldbinding vegna kaupanna hefur því verið bakfærð.

#### a. Grundvöllur samstæðu

##### i) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar félagið hefur veruleg áhrif, þein eða óþein, til að stjórná 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. Reikningskil dótturfélaga eru innifalín í reikningsskilum félagsins frá því að yfirráð hefjast og þar til þeim lýkur.

##### 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. Óinnleystur hagnaður sem myndast í viðskiptum við hlutdeildarfélög er felldur út í samræmi við eignarhlut samstæðunnar í hlutdeildarfélaginu. Óinnleyst tap er felt út með sama hætti og óinnleystur hagnaður, en aðeins að því marki að ekkert bendi til virðisrýrnunar eignarinnar.

#### b. Erlendir gjaldmiðlar

##### i) Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi í árslok. Gengismunur sem myndast er færður í rekstrarreikning.

##### ii) Áhættuvarnir vegna hreinnar fjárfestingar í erlendra starfsemi

Þegar skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru notaðar til að verjast gengisáhættu vegna fjárfestinga í erlendra starfsemi er gengismunur af skuldum færður beint á eigið fé að því marki sem um virka áhættuvörn er að ræða. Gengismunur af óvirkum hluta áhættuvarnarinnar er færður í rekstrarreikning. Við sölu erlendra starfsemi er uppsafnaður gengismunur af áhættuvörnum, sem færður hefur verið meðal eigin fjár, færður í rekstrarreikning til hækkunar eða lækkunar á söluhagnaði.

#### c. Fjármálageningar

##### i) Fjármálageningar aðrir en afleiður

Til fjármálageninga sem ekki eru afleiðusamningar, teljast fjárfestingar í hlutabréfum og skuldabréfum, viðskiptakröfur og aðrar kröfur, handbært fé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir. Fjármálageningar sem ekki teljast afleiðusamningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Fjármálageningar eru færðir ef samstæðan gerist aðili að sánningsbundnum ákvæðum viðkomandi fjármálagernings. Fjáreignir eru felldar út ef sánningsbundinn réttur samstæðunnar að sjóðstreymi vegna fjáreignanna rennur út eða þegar samstæðan yfirfærir fjáreignirnar til annars aðila án þess að halda eftir yfirráðum eða áhættu og ávinningi sem í eignarhaldi þeirra felst. Bókhaldsskráning vegna hefðbundinna kaupa og sölu á fjáreignum er gerð á viðskiptadegi, þ.e. á þeim degi sem samstæðan skuldbindur sig til að kaupa eða selja eignina. Fjárskuldbindingar eru felldar út úr ársreikningi ef þær skuldbindingar sem skilgreindar eru í sánningi falla úr gildi, er vísað frá eða ógiltar.

Til handbærs fjár teljast sjóður og óbundnar innstæður.

Vaxtaberandi lán eru upphaflega færð á gangvirði að frádregnum tilheyrandi kostnaði vegna þeirra. Eftir upphaflega færslu eru vaxtaberandi lán færð upp miðað við virka vexti. Verðtryggð útlán eru færð miðað við vísitölur sem tóku gildi í byrjun janúar 2008 og gengistryggð lán eru færð miðað við gengi viðkomandi gjaldmiðla í árslok. Næsta árs afborganir af vaxtaberandi lánum eru færðar meðal skammtímaskulda í efnahagsreikningi.

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

ii) *Hlutafé**Kaup á eigin hlutum*

Þegar hlutir sem flokkaðir eru sem eigið fé eru keyptir er fjárhæð kaupverðsins, að meðtöldum beinum kostnaði, færð sem breyting á eigin fé. Kaup á eigin bréfum eru færð sem eigin hlutir og þeir færðir til lækkunar á eigin fé.

d. *Fjárfestingaeygnir*

Fjárfestingaeygnir eru fasteignir (land eða húseign) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestingaeygnir 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 markaðsvesti.

Breytingar á gangvirði fjárfestingaeygna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeygna í rekstrarreikningi. Fjárfestingaeygnir 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 verið er að byggja eða breyta til framtíðarnotkunar sem fjárfestingareign er færð til eignar á kostnaðarverði 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*

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum.

Kostnaður sem fellur til vegna fjárfestingar í rekstrarfjármunum er eignfærður þegar sá kostnaður fellur til, ef líklegt er að framtíðarhagnaður sem felst í eigninni muni renna til félagsins og ef hægt er að meta kostnaðinn á áreiðanlegan hátt. Allur annar kostnaður er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað.

Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra rekstrarfjármuna. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Fasteignir til eigin nota ..... 50 ár  
Aðrir rekstrarfjármunir ..... 5 - 20 ár

Niðurlagsverð er endurmetið árlega nema þegar um óverulega fjárhæð er að ræða.

g. *Virðisrýrnun**Fjáreignir*

Á hverjum uppgjörstegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg visbending um virðisrýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrð ef hlutlægar visbendingar 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.

*Aðrar eignir*

Bókfært verð annarra eigna samstæðunnar, að undanskildum fjárfestingaeygnum, er yfirfarið á hverjum uppgjörstegi til að meta hvort visbending 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 framtíðarfjárfæðli sem er núvirit með vöxtum sem endurspegla markaðsvesti og þá áhættu sem fylgir einstökum eignum.

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

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

h. *Eignir til sölu*

Eignir sem hætt hefur verið að nota í rekstri og ákveðið hefur verið að selja eru flokkaðar sem eignir til sölu. Eignirnar eru metnar í samræmi við matsaðferðir samstæðunnar sem lýst er í 3. d.

i. *Tekjur*

Greiðslur vegna leigusamninga eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutímanum.

j. *Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld*

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af fjáreignum, söluhagnaði af seldri hlutabréfaeign og gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtagjöldum og verðbótum af lántökum, gengistapi af erlendum gjaldmiðlum og öðrum fjármagnskostnaði. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikningi þegar þau falla til, miðað við virka vexti. Virkir vextir er sú ávöxtunarkrafa sem núvirðir áætlað sjóðstreymi eða tekjur yfir áætlaðan líftíma fjármálagernings eða styttra tímabil, eftir því sem við á, þannig að það jafngildi bókfærðri fjárhæð fjáreignarinnar eða 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.

k. **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 skattlutfall á uppgjörstegi, auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

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

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 uppgjörstegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún komi ekki til með að nýtast.

l. **Hagnaður á hlut**

Í ársreikningnum er sýndur grunnhagnaður á hlut sem og þynntur hagnaður á hlut. Grunnhagnaður á hlut er miðaður við hagnað, sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu og vegins meðaltals hlutfjár á árinu og sýnir hver hagnaðurinn er á hverja krónu hlutfjár. Þynntur hagnaður á hlut er hinn sami og grunnhagnaður á hlut, þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir til starfsmanna eða annarra og félagið hefur ekki tekið lán sem eru breytanleg í hlutfé.

m. **Starfsþáttayfirlit**

Starfsþáttur er aðgreinanlegur hluti samstæðunnar, sem fæst við að bjóða skylda vörur eða þjónustu (rekstrarstarfsþáttur) eða fæst við að bjóða skyldar vörur eða þjónustu innan ákveðins efnahagslegs umhverfis (landsvæðisstarfsþáttur) og er háður áhættu og ávinningi sem er ólík áhættu og ávinningi af öðrum starfsþáttum. Starfsþáttayfirlit er ekki birt þar sem stjórnendur félagsins lita á starfseminna sem einn starfsþátt í einu efnahagslegu umhverfi en starfsemin er öll á Íslandi.

n. **Nýir reikningsskilastaðlar sem voru innleiddir á árinu 2007 og túlkunar á þeim**

IFRS 7 *Fjármálagæringar: Upplýsingar og breytingar á IAS 1 Framsetning reikningsskila: fjármagnsupplýsingar* gilda um ársreikning félagsins 2007. Innleiðingin hefur áhrif á eðli og umfang skýringa í ársreikningi, en ekki á afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar.

IFRIC 7 - 10 tóku gildi á árinu 2007 en höfðu ekki áhrif á ársreikning félagsins.

o. **Nýir reikningsskilastaðlar sem hafa ekki verið innleiddir og túlkunar á þeim**

Nýir staðlar, breytingar á stöðlunum og túlkunar á þeim sem hafa ekki tekið gildi í árslok 2007 og hafa ekki verið notaðir við gerð þessa ársreiknings eru eftirfarandi: IFRS 8 *Starfshættir*, IFRS 11 *IFRS 2- Samstæða og viðskipti með eigin hlutabréf*, IFRIC 12 - *Samningar um þjónustuviðvinnu*, IFRIC 13 *Trygðakerfi*, IFRIC 14 IAS 19 - *Takmörkunin á réttindatengdum eignum, ákvæði um lágmarksfjármögnun og samspil þeirra* og endurbættur IAS 23 *Lántökukostnaður*. Framangreindir staðlar, breytingar og túlkunar munu ekki hafa áhrif á ársreikninginn.

4. **Ákvörðun gangvirðis**

Nokkrar reikningsskilaaðferðir og skýringar félagsins 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**

Fjallað er um ákvörðun gangvirðis fjárfestingaeigna í skýringu 3. d.

b. **Fjárskuldir sem ekki teljast afleiður**

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

5. <b>Aðrar tekjur</b>	2007	2006
Söluhagnaður seldra fasteigna í byggingu .....	0	23.111
Aðrar tekjur .....	36.490	6.020
Aðrar tekjur samtals .....	36.490	29.131

6. **Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna**

Fasteignagjöld .....	211.804	159.197
Tryggingar .....	14.444	11.441
Viðhald og annar kostnaður .....	47.100	24.669
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna samtals .....	273.348	195.307

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

Eignir í útleigu .....	259.720	178.402
Eignir sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu .....	13.628	16.905
	273.348	195.307

7. **Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður**

Laun og launatengd gjöld .....	75.177	81.752
Annað .....	56.326	52.878
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður samtals .....	131.503	134.630

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun .....	59.439	65.804
Launatengd gjöld .....	6.804	5.602
Mótframlag í lífeyrissjóð .....	7.420	7.452
Annar starfsmannakostnaður .....	1.514	2.894
Annar kostnaður samtals .....	75.177	81.752

Stöðugildi í árslok .....	8	8
---------------------------	---	---

Þóknar til endurskoðenda greinist þannig:

Endurskoðun ársreiknings .....	4.371	3.258
Könnun árschlutareikninga .....	1.751	722
Önnur þjónusta .....	1.808	682
	7.930	4.662

## 8. Annar kostnaður

Niðurfærsla viðskiptakrafna .....	3.515	10.457
-----------------------------------	-------	--------

## 9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2007	2006
Vaxtatekjur .....	93.900	21.697
Söluhagnaður seldrar hlutabréfaeignar .....	0	125.779
Gengismunur .....	183.641	0
	<u>277.541</u>	<u>147.476</u>
Vaxtagjöld .....	( 762.319)	( 600.520)
Gengismunur .....	0	( 291.110)
Verðbætur .....	( 588.494)	( 521.214)
	<u>( 1.350.813)</u>	<u>( 1.412.844)</u>
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals .....	<u>( 1.073.272)</u>	<u>( 1.265.368)</u>

## 10. Tekjuskattur

## Gjaldfærður tekjuskattur

Gjaldfærsla vegna tímamismunar .....	399.188	266.557
Tekjufærsla vegna yfirfærans skattalegs taps .....	( 20.730)	( 163.421)
	<u>378.458</u>	<u>103.136</u>

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

	2007	2006
Hagnaður fyrir skatta .....	2.102.545	581.945
Tekjuskattur fyrirtækja skv. gildandi skatthlutfalli .....	18,0% 378.458	18,0% 104.750
Áhrif vegna sölu dótturfélags .....	0,0%	0,0% ( 4.160)
Áhrif vegna mismunar á stofni í ársbyrjun .....	0,0%	0,4% 2.546
Virkur tekjuskattur .....	18,0% <u>378.458</u>	17,7% <u>103.136</u>

## 11. Fjárfestinga eignir

	2007	2006
Bókfært verð í ársbyrjun .....	13.960.042	10.134.099
Fjárfesting á árinu .....	687.573	1.926.705
Selt á árinu .....	( 334.736)	( 99.370)
Aukning vegna kaupa á dótturfélagi .....	0	227.208
Matsbreyting .....	1.915.640	860.098
Flutt á fasteignir til sölu .....	0	( 278.161)
Flutt af fasteignum í byggingu .....	0	1.189.463
Bókfært verð í árslok .....	<u>16.228.519</u>	<u>13.960.042</u>

## 12. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:	Fasteignir til eigin nota	Bifreið og skrifstofu-tæki	Samtals
<b>Kostnaðarverð</b>			
Heildarverð 1.1.2006 .....	42.327	6.156	48.483
Viðbætur á árinu .....	1.009	0	1.009
Heildarverð 31.12.2006 .....	<u>43.336</u>	<u>6.156</u>	<u>49.492</u>
Heildarverð 1.1.2007 .....	43.336	6.156	49.492
Viðbætur á árinu .....	23	0	23
Heildarverð 31.12.2007 .....	<u>43.359</u>	<u>6.156</u>	<u>49.515</u>
<b>Afskriftir og virðisryrnun</b>			
Afskrifað áður .....	644	1.171	1.815
Afskriftir ársins .....	863	1.190	2.053
Afskrifað alls 31.12.2006 .....	<u>1.507</u>	<u>2.361</u>	<u>3.868</u>
Afskrifað áður .....	1.507	2.361	3.868
Afskriftir ársins .....	883	1.190	2.073
Afskrifað alls 31.12.2007 .....	<u>2.390</u>	<u>3.551</u>	<u>5.941</u>
<b>Bókfært verð</b>			
1.1.2006 .....	41.683	4.985	46.668
31.12.2006 .....	<u>41.829</u>	<u>3.795</u>	<u>45.624</u>
31.12.2007 .....	<u>40.969</u>	<u>2.605</u>	<u>43.574</u>

## 13. Veðsetningar og ábyrgðaskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar, hvort sem þær eru flokkaðar sem fjárfestinga eignir, fasteignir í byggingu eða til eigin nota, hvila þinglýst veð að eftirstöðvum 13.356 millj. kr. í árslok (9.630,2 millj. kr. í árslok 2006). Vátryggingaverðmæti fasteignanna nam í árslok 12.642 millj. kr. (11.451 millj. kr. í árslok 2006) og fasteignamat nam í árslok 12.866 millj. kr. (10.449 millj. kr. í árslok 2006).

## 14. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig í árslok:	2007	2006
Viðskiptakröfur .....	20.452	28.590
Fyrirframgreiddur kostnaður .....	3.637	4.160
Annað .....	<u>454.213</u>	<u>140.480</u>
	<u>478.302</u>	<u>173.230</u>

Virðisryrnun viðskiptakrafna greinist þannig í árslok:

Afskriftareikningur í ársbyrjun .....	8.277	8.084
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu .....	( 2.950)	( 10.264)
Framlög á árinu .....	3.515	10.457
Afskriftareikningur í árslok .....	<u>8.842</u>	<u>8.277</u>

## 15. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og óbundnum innistæðum.

## 16. Eigið fé

**Hlutfé**

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

**Lögbundinn varasjóður**

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

**Þýðingarmunur**

Á þýðingarmun er færður allur gengismunur sem verður til vegna þýðingar reikningssskila erlendirar starfsemi sem er aðskiljanlegur hluti af rekstri félagsins og einnig gengismunur vegna skulda sem verja gengisáhættu félagsins af fjárfestingunni.

**Arður**

Stjórn félagsins lagði til að greiddur yrði arður á árinu 2007 vegna rekstrarársins 2006. Samþykkt var að greiða 1.000 millj. kr. eða 1,42 kr. á hlut.

## 17. Hagnaðarhlutur

Grunnhagnaður á hlut er miðaður við hagnað, sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu og vegins meðaltals hlutfjár á árinu og sýnir hver hagnaðurinn er á hverja krónu hlutfjár. Þynntur hagnaður á hlut er hinn sami og grunnhagnaður á hlut, þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir til starfsmanna eða annarra og félagið hefur ekki tekið lán sem eru breytanleg í hlutfé.

Hagnaðarhlutur er hlutfall hagnaðar og vegins meðaltals fjölda hluta á árinu:	2007	2006
Hreinn hagnaður.....	1.724.087	478.809
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu.....	706.618	706.618
Hagnaðarhlutur.....	2,44	0,68

## 18. Vikjandi lán

Félagið hefur gefið út skuldabréf með vikjandi rétti. Bréfin vikja fyrir öðrum skuldum félagsins.

**Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma vikjandi lána**

	Virkir vextir	Loka- gjaldddagi	2007	2006
Vikjandi lán í ISK .....	8,00%	2026	279.513	264.039
Vikjandi lán í DKK .....	4,20%	2008	136.398	141.822
Vikjandi lán samtals .....			415.911	405.861

## 19. Önnur vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðunnar. Vísað er í skýringu 22 vegna upplýsinga um gengis- og vaxtaáhættu samstæðunnar.

	2007	2006
<b>Langtímaskuldir</b>		
Tryggð bankalán .....	10.550.557	8.841.411
Verðtryggð skuldabréfaútgáfa .....	1.539.645	1.425.875
Skuldir vegna kaupleigu .....	590.306	622.751
	12.680.508	10.890.037

**Skammtímaskuldir**

Næsta árs afborgun tryggðra lána .....	254.515	281.809
Næsta árs afborgun kaupleigu .....	19.647	20.551
	274.162	302.360

**Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma annarra vaxtaberandi lána**

	Virkir vextir	Loka- gjaldddagi	2007	2006
Tryggð lán í ISK .....	5,91%	2026	8.854.286	7.227.108
Tryggð lán í EUR .....	5,15%	2026	798.600	690.824
Tryggð lán í CHF .....	3,44%	2026	354.609	340.536
Tryggð lán í JPY .....	1,97%	2026	235.192	232.523
Tryggð lán í USD .....	6,85%	2026	450.736	467.699
Tryggð lán í CAD .....	6,19%	2026	22.849	22.928
Tryggð lán í DKK .....	6,20%	2008	273.722	141.602
Kaupleiga í CHF .....	3,47%	2025	56.801	63.282
Kaupleiga í EUR .....	5,17%	2025	136.918	296.590
Kaupleiga í JPY .....	2,10%	2025	68.997	53.924
Kaupleiga í USD .....	6,83%	2025	192.525	229.506
Skuldabréfaútgáfa í ISK .....	5,50%	2010	1.509.435	1.425.875
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun .....			12.954.670	11.192.397
Næsta árs afborgun .....			( 274.162)	( 302.360)
Samtals .....			12.680.508	10.890.037

Bókfært verð vikjandi og annarra vaxtaberandi lána samstæðunnar í árslok 2007 nam 13.370,6 millj. kr. Gangvirði þeirra var 12.592 millj. kr. á sama tíma.

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:	2007	2006
Afborgun 2008 .....	274.162	302.360
Afborgun 2009 .....	661.466	602.964
Afborgun 2010 .....	390.804	337.727
Afborgun 2011 .....	1.898.664	1.782.855
Afborganir síðar .....	9.729.574	8.166.491
Samtals .....	12.954.670	11.192.397

## 20. Tekjuskattskuldbinding

Tekjuskattskuldbinding félagsins greinist þannig:	2007	2006
Tekjuskattskuldbinding í ársbyrjun .....	371.814	345.310
Endurgert vegna fjárfestinga í dótturfélögum .....	0	( 112.313)
Hækkun vegna kaupa á dótturfélagi .....	0	30.608
Hækkun vegna sölu á dótturfélagi .....	0	5.073
Reiknaður tekjuskattur .....	378.458	103.136
Tekjuskattskuldbinding í árslok .....	750.272	371.814

Tekjuskattskuldbinding skiptist á eftirfarandi liði í efnahagsreikningi:

Fasteignir .....	926.203	527.016
Frestaður skattur vegna fjárfestingar í félagi .....	39.083	39.083
Yfirfæránlegt skattalegt tap .....	( 215.014)	( 194.284)
Tekjuskattskuldbinding í árslok .....	750.272	371.814

Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2008 vegna skattalegs taprekstrar á árinu 2007. Ekki kom heldur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2007 vegna ársins 2006. Yfirfæránlegt skattalegt tap sem ekki nýtist á móti hagnaði innan 10 ára frá því það myndast fellur niður. Yfirfæránlegt skattalegt tap í árslok er nýtanlegt sem hér segir:

Tap ársins 2002, nýtanlegt til ársloka 2012 .....	2.682	2.682
Tap ársins 2005, nýtanlegt til ársloka 2015 .....	264.710	264.710
Tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016 .....	811.966	811.966
Tap ársins 2007, nýtanlegt til ársloka 2017 .....	115.166	-
	1.194.524	1.079.358

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

## 21. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:	2007	2006
Viðskiptaskuldir .....	17.187	71.214
Ógreiddur launatengdur kostnaður .....	12.482	27.374
Ógreiddir skattar ársins .....	1.075	0
Annar ógreiddur kostnaður .....	139.297	293.721
	170.041	392.309

## 22. Stýring fjárhagslegrar áhættu

### Lánsáhætta

Lánsáhætta 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. Lánsáhætta 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. Ef viðskiptavinir standa ekki í skilum er samningi rift 45 dögum eftir gjalddaga. Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem var eftirfarandi í árslok:

	2007	2006
Handbært fé .....	492.353	133.090
Viðskiptakröfur .....	20.452	28.590
Krafa á móðurfélag .....	363.131	84.678
	875.936	246.358

### Lausafjárahætta

Lausafjárahætta er sú áhætta sem felst í því tapi sem samstæðan gæti orðið fyrir vegna þess að hún getur ekki staðið við skuldbindingar sínar á réttum tíma. Samstæðan fylgist með lausafjástöðu sinni með greiningu á gjalddaga 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 fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

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

2007	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Vikjandi lán .....	415.911	836.614	34.851	186.834	44.722	570.207
Önnur vaxtaberandi lán .....	12.954.670	16.033.385	1.118.929	1.337.143	12.741.169	836.144
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	170.041		170.041			
	13.540.622	16.869.999	1.323.821	1.523.977	12.785.891	1.406.351
2006	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Vikjandi lán .....	405.861	813.191	27.080	162.977	63.370	559.764
Önnur vaxtaberandi lán .....	10.890.037	14.185.361	921.979	1.052.078	11.343.354	867.950
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	392.309		392.309			
	11.688.207	14.998.552	1.341.368	1.215.055	11.406.723	1.427.714

### Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er hættan á því að breytingar á vöxtum og gengi erlendra gjaldmiðla hafi áhrif á afkomu félagsins. Markmið með stýringu markaðsáhættu er að stýra og takmarka áhættu við skilgreind mörk, jafnframt því sem ábati er hámarkaður.

**Vaxtaáætta**

Vextir félagsins af lánum í erlendum myntum eru fljótandi og eru leigutekjur samninga í erlendum myntum endurreiknaðar mánaðarlega og er þá tekið mið af breytingum á vöxtunum. Vextir af lánum í íslenskum krónum eru fastir að meðaltali í 4,5 ár. Miðað við fjármögnun samstæðunnar í árslok hefði 1% hækkun á vöxtum haft 8 millj. kr. neikvæð áhrif á afkomu samstæðunnar og 6,6 millj. kr. neikvæð áhrif á eigið fé hennar.

**Gjaldmiðlaáætta**

Gjaldmiðlaáætta félagsins verður til vegna leigutekna og lántöku sem eru í öðrum gjaldmiðlum en íslenskum krónum. Heildareignir félagsins sem eru háðar gengisáættu námu í árslok 2.428,2 millj. kr. (2.521,5 millj. kr. í árslok 2006) en heildarskuldur 2.727,3 millj. kr. (2.681,8 millj. kr. í árslok 2006). Hluti fjárfestingaeigna félagsins er fjármagnaður með erlendum lánum. Þeir gjaldmiðlar sem einkum skapa gengisáættu eru USD, EUR, CHF, JPY, DKK og CAD. Félagið ver sig gegn gjaldmiðlaáættunni með því að endurreikna mánaðarlega leigutekjur þessara fasteigna með tilliti til gengisbreytinga undirliggjandi gjaldmiðla. Miðað við gjaldeyrisjöfnuð félagsins í árslok 2007 hefði 10% veiking krónunnar haft um 17,5 millj. kr. neikvæð áhrif á afkomu samstæðunnar og 14,4 millj. kr. neikvæð áhrif á eigið fé hennar.

**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 110 % árið 2007 (29 % árið 2006).

Félaginu ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjárstöðu.

**23. Gangvirði****Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði**

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda í efnahagsreikningi greinist þannig:

	31. desember 2007		31. desember 2006	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Viðskiptakröfur .....	20.452	20.452	28.590	28.590
Aðrar skammtímakröfur .....	457.850	457.850	144.640	144.640
Handbært fé .....	492.353	492.353	133.090	133.090
Vikjandi lán .....	415.911	413.190	405.861	405.861
Önnur vaxtaberandi lán .....	12.954.670	12.179.602	11.192.397	11.459.239
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	170.042	170.042	392.309	392.309
	<u>14.511.278</u>	<u>13.733.489</u>	<u>12.296.887</u>	<u>12.563.729</u>

**24. Tengdir aðilar****Skilgreining tengdra aðila**

Móðurfélag samstæðunnar (skýring 25), dótturfélög (skýring 25), stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar.

**Tengdir aðilar með yfirráð**

Eikarhald ehf., Efstaleiti 5, 103 Reykjavík, er eigandi að 99,9% hlutafjár í Eik fasteignafélagi hf. Í lok árs 2006 var Kaupþing banki hf. eigandi alls hlutafjár í félaginu. Viðskipti eru sýnd í neðangreindum töflum.

**Tengdir aðilar með veruleg áhrif**

Samstæðan á fasteignir sem Húsasmíðjan hf. er með á leigu en aðilar tengdir Húsasmíðjunni hf. eru í stjórn Eikar hf. Viðskiptin við Húsasmíðjuna hf. voru eins og ef um viðskipti við ótengda aðila væri að ræða.

**Viðskipti við stjórnendur**

Laun forstjóra félagsins námu á árinu 19,9 millj. kr. (26,2 millj. kr. á árinu 2006) og laun til stjórnar námu samtals 2,4 millj. kr. Þrjú stjórnarmenn fengu greidd laun. Námu laun stjórnarmanns 600 þúsund kr. og fékk formaður tvöfalt. Greidd og gjaldfærð laun til stjórnar á árinu 2007 voru fyrir stjórnarsetu á árinu 2006.

**Viðskipti við tengda aðila**

Eignir og skuldir við tengd félög greinast þannig í árslok:	2007	2006
Bankainnstæður hjá móðurfélagi .....	0	133.058
Aðrar kröfur á móðurfélag .....	363.131	274
Vaxtaberandi lán hjá móðurfélagi .....	0	( 8.863.775)

**Viðskipti við tengd félög á árinu greinast þannig:****Tekjur:**

Vextir vegna kröfu á móðurfélag .....	33.305	0
Leigutekjur frá móðurfélagi .....	0	84.404
Leigutekjur frá systurfélagi .....	0	10.916

**Gjöld:**

Gjaldfærðir vextir vegna skulda við móðurfélag .....	0	( 923.770)
--	---	------------



## 25. Félög í samstæðunni

*Stjórnun samstæðunnar*

Eik fasteignafélag hf. er dótturfélag Eikarhalds ehf. sem á 99,9% eignarhluta í félaginu.

*Eignarhlutar í dótturfélögum*

	Eignarhluti	
	2007	2006
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%	-

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

Félagið gerði í byrjun október samning um kaup á öllu hlutfé í Ingólfsstræti 1a ehf. Kaupverð er greitt með handbæru fé. Starfsemi félagsins snýst um eignarhald og útleigu á fasteigninni Ingólfsstræti 1a í Reykjavík og þess vegna er farið með kaupin sem kaup á fasteign í reikningsskilum samstæðunnar en ekki sem kaup á dótturfélagi í samræmi við IFRS, 3 Sameiningar félaga.

# Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

## Áritun óháðs endurskoðanda

## Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga.

Hagnaður af rekstri félagsins á árinu nam 1.724 millj. kr. Eigið fé í árslok nam 2.962 millj. kr. Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði 500 millj. kr. arður til hluthafa á árinu 2008. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

Hlutfé félagsins nam í árslok 706,6 millj. kr. og skiptist það á tvo hluthafa. Af þeim átti annar, Eikarhald ehf., 99,9% hluta í félaginu.

### 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 2007, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2007 og breytingu á handbæru fé á árinu 2007.

Jafnframt er það álit okkar að samstæðureikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2007 með undirritun sín.

Reykjavík, 19. febrúar 2008

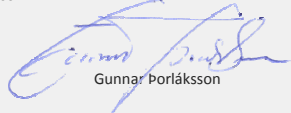
Í stjórn félagsins:



Pálmi Kristinsson



Bernhard Nils Bogason



Gunnar Þorláksson



Rut Jónsdóttir



Smári Sigurðsson

Forstjóri:



Garðar Hannes Friðjónsson

## Áritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafar Eikar fasteignafélags hf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðureikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga (samstæðan) fyrir árið 2007. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstremisýfirlit og skýringar númer 1 til 26.

### 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. Ábyrgðin felur í sér að skipuleggja, innleiða og viðhalda innra eftirliti sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings sem er í meginatriðum án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Ábyrgð stjórnenda nær einnig til þess að beitt sé viðeigandi reikningsskilaaðferðum og mati miðað við aðstæður.

### Ábyrgð endurskoðenda

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 fái um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits fyrirtækisins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á þeim reikningsskilaaðferðum og matsaðferðum sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

### Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2007, fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2007 og breytingu á handbæru fé á árinu 2007, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Reykjavík, 19. febrúar 2008

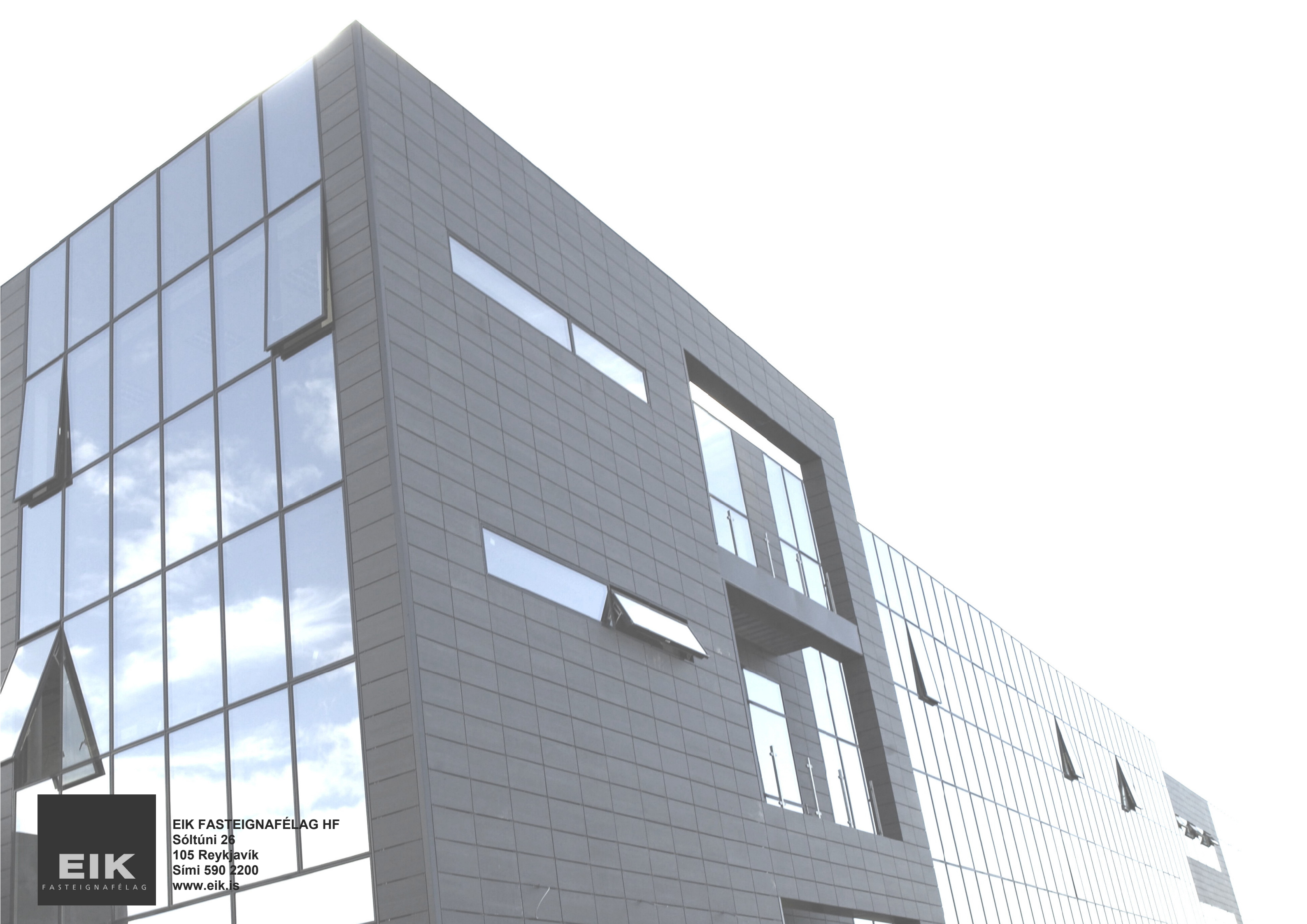
KPMG hf.



Simon Gunnarsson



Auður Ósk Þórisdóttir



EIK FASTEIGNAFÉLAG HF  
Sóltúni 26  
105 Reykjavík  
Sími 590 2200  
[www.eik.is](http://www.eik.is)