

Hekla fasteignir ehf.

Árshlutareikningur

1/1 - 30/6 2007

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

Hekla fasteignir ehf.

Árshlutareikningur

1/1 - 30/6 2007

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 2007. Árshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, yfirlit um eigið fé, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Stjórnendur félagsins 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 og er byggð 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 ekki í ljós álit um endurskoðun.

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 2007 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu.

Reykjavík, 30. ágúst 2007

Deloitte hf.

Knútur Þórhallsson
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Árshlutareikningurinn er gerðir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla og er það í fyrsta sinn sem Hekla fasteignir ehf. birtir reikning sinn með þessum hætti. Ársreikningar félagsins á undanförunum árum hafa verið gerðir í samræmi við lög um ársreikninga og íslenskar reikningsskilareglur. Engar breytingar urðu á efnahagsreikningi félagsins eftir yfirfærslu í alþjóðlega reikningsskilastaðla.

Tap Heklu fasteigna ehf. á árs Slutunum 1. janúar til 30. júní 2007 nam kr. 8.663.472. Samkvæmt efnahagsreikningi nema eignir félagsins kr. 1.774.327.537, bókfært eigið fé í lok tímabilsins er kr. 172.142.602 og er eiginfjárlutfall félagsins 9,70%.

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

Að áliti 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 2007 með undirritun sinni.

Reykjavík, 30. ágúst 2007

Í stjórn

Knútur G. Hauksson
stjórnarformaður

Hjörleifur Jakobsson

Birgir Sigurðsson

Framkvæmdastjóri

Birgir Sigurðsson

Rekstrarreikningur tímabilsins 1/1 - 30/6 2007

	Skýr.	1/1 - 30/6 2007	1/1 - 30/6 2006
Húsaleigutekjur		91.914.372	89.783.875
Rekstrarkostnaður		(20.170.032)	(19.018.135)
Rekstrarhagnaður		<u>71.744.340</u>	<u>70.765.740</u>
Matsbreyting fjárfestingaeigna		(148.841.316)	207.503.974
Fjármunatekjur		6.511.380	0
Fjármagnsgjöld	3	<u>60.020.386</u>	<u>(238.832.918)</u>
(Tap), hagnaður fyrir skatta		<u>(10.565.210)</u>	<u>39.436.796</u>
Tekjuskattur	4	<u>1.901.738</u>	<u>(7.098.623)</u>
(Tap), hagnaður tímabilsins		<u><u>(8.663.472)</u></u>	<u><u>32.338.173</u></u>

Efnahagsreikningur 30. júní 2007

Eignir	Skýr.	30.06.2007	31.12.2006
Fastafjármunir			
Fjárfestingaeignir	5	1.667.227.943	1.816.069.259
Veltufjármunir			
Skammtímakröfur	6	107.071.638	128.399.398
Sjóður og bankainnstæður		27.956	0
		107.099.594	128.399.398
Eignir		1.774.327.537	1.944.468.657
Eigið fé			
Hlutfé		8.000.000	8.000.000
Yfirverðsreikningur hlutfjár		72.000.000	72.000.000
Matsbreyting fjárfestingaeigna		263.685.481	412.526.797
Annað eigið fé		(171.542.879)	(311.720.723)
Eigið fé		172.142.602	180.806.074
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	7	1.221.783.475	1.418.188.754
Tekjuskattsskuldbinding	8	102.061.061	103.962.799
		1.323.844.536	1.522.151.553
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		7.931.460	0
Skuldir við lánastofnanir		0	14.056.397
Næsta árs afborganir langtímaskulda		244.869.826	187.552.840
Aðrar skammtímaskuldir	9	25.539.113	39.901.793
		278.340.399	241.511.030
Skuldir		1.602.184.935	1.763.662.583
Eigið fé og skuldir		1.774.327.537	1.944.468.657

Yfirlit um sjóðstreymi tímabilsins 1/1 - 30/6 2007

	Skýr. 1/1 - 30/6 2007	1/1 - 30/6 2006
Rekstrarhreyfingar		
Rekstrarhagnaður	71.744.340	66.510.945
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta	71.744.340	66.510.945
Rekstrartengdar eignir, (hækkun)	(17.764.912)	(13.415.209)
Rekstrartengdar skuldir, (lækkun)	(6.431.220)	0
Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta	47.548.208	53.095.736
Innborgaðir vextir og arður	170.425	0
Greiddir vextir	(19.494.266)	(16.281.943)
Handbært fé frá rekstri	28.224.367	36.813.793
Fjárfestingahreyfingar		
Lán til (frá) Heklu hf	45.433.627	(451.163.258)
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir langtímaskulda	(111.862.949)	(604.046.980)
Nýjar langtímaskuldir	52.289.308	1.004.426.053
Lækkun á skammtímaskuldum við lánastofnanir	(14.056.397)	14.056.397
	(73.630.038)	414.435.470
Hækkun handbærs fjár	27.956	86.005
Handbært fé í lok tímabils	27.956	86.005

Yfirlit yfir eigið fé

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur	Matsbreyting fjárfestingaeigna	Sérstakt endurmat	Annað eigið fé
Eigið fé 1.1.2006	8.000.000	72.000.000		215.565.270	(194.580.159)
Millifært á matsbreytingu					
fjárfestingaeigna			199.565.272	(215.565.270)	15.999.998
Matsbreyting					
fjárfestingaeigna			212.961.525		(212.961.525)
Hagnaður/tap ársins					79.820.963
Eigið fé 1.1.2007	8.000.000	72.000.000	412.526.797	0	(311.720.723)
Matsbreyting					
fjárfestingaeigna			(148.841.316)		148.841.316
Hagnaður tímabilsins					(8.663.472)
Eigið fé 30.6.2007	8.000.000	72.000.000	263.685.481	0	(171.542.879)

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

Grundvöllur reikningsskilanna

Árshlutareikningur Heklu fasteigna ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2007 er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) IAS 34 fyrir árshlutareikninga, sem samþykktir hafa verið af Alþjóðlega reikningsskilaráðinu (IASB). Staðallinn gerir ráð fyrir að stjórnendur framkvæmi mat og dragi ályktanir sem hafa áhrif á fjárhæðir eigna, tekna og gjalda. Raunverulegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati. Árshlutareikningurinn inniheldur allar nauðsynlegar upplýsingar um afkomu félagsins og fjárhagsstöðu en ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi. Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum.

Áhættustjórnun

Almenn stefna félagsins er að takmarka gjaldeyris- og vaxtaáhættu. Engir framvirkir gjaldeyrisrískiptasamningar, 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 árshlutareikninginn. Útreikningur hans byggist á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegra mismuna á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt árshlutareikningi. Tekjuskattshlutfall er 18%.

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.

Fjárfestingaeignir

Fasteignir eru skráðar meðal varanlegra rekstrarfjármuna þegar líklegt er að hagrænn ávinningur tengdur eigninni muni nýtast félaginu og hægt er að meta kostnað vegna eignarinnar á áreiðanlegan hátt. Eignirnar eru upphaflega skráðir á kostnaðarverði. Kostnaðarverð samanstendur af kaupverði og öllum beinum kostnaði við að koma eigninni á viðeigandi stað og í tekjuhæft ástand.

Fjárfestingaeignir eru fasteignir sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvors tveggja. Fjárfestingaeignir 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 fjárfestingaeigna eru færðar undir liðnum matsbreytingar fjárfestingaeigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingaeignir 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 vísending 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. Fjármagnsgjöld

	<u>1/1 - 30/6 2007</u>	<u>1/1 - 30/6 2006</u>
Vaxtagjöld og verðbætur af langtímaskuldum	(62.280.816)	(69.110.782)
Gengishagnaður (tap)	122.574.024	(165.467.341)
Önnur vaxtagjöld	(272.822)	(4.254.795)
	<u>60.020.386</u>	<u>(238.832.918)</u>

4. Skattamál

Tekjuskattur er reiknaður og færður í árshlutareikninginn og nemur tekjufærð fjárhæð í rekstrarreikningi 1,9 milljónum króna. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2008 þar sem tekjuskattsstofn félagsins er neikvæður.

Skýringar

5. Fjárfestingaeignir

	30.06.2007	31.12.2006
Gangvirði í byrjun tímabils.....	1.816.069.259	1.583.999.802
Fjárfestingar á tímabilinu.....	0	19.107.932
Gangvirðisbreyting.....	(148.841.316)	212.961.525
Gangvirði í lok tímabils.....	<u>1.667.227.943</u>	<u>1.816.069.259</u>

Félagið hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í árslok nemur bókfært verð veðsettra eigna 1.667 milljónum króna. Vátryggingamat fjárfestingaeigna er 1.879 milljónir.

Fjárfestingaeignir félagsins greinast þannig:

	Stærð (m ²)	Fasteignamat	Lóðamat	Brunabótamat	Bókfært verð
Austurvegur, Fjarðarbyggð.....	1.223	33.790.000	4.919.000	109.550.000	52.752.253
Hrísmýri, Árborg.....	662	30.980.000	7.979.000	62.880.000	64.457.511
Klettagarðar, Reykjavík.....	5.702	574.750.000	223.950.000	723.400.000	597.409.486
Laugavegur, Reykjavík.....	5.620	656.150.000	94.970.000	825.800.000	839.461.794
Njarðarbraut, Reykjanesbær.....	943	60.100.000	9.030.000	157.750.000	113.146.900
	<u>14.150</u>	<u>1.355.770.000</u>	<u>340.848.000</u>	<u>1.879.380.000</u>	<u>1.667.227.943</u>

6. Aðrar peningalegar eignir

Aðrar skammtímakröfur

	30.06.2007	31.12.2006
Fyrirframgreiddur kostnaður	17.747.870	0
Fjármagnstekjuskattur	17.042	0
Krafa á Heklu hf	89.306.727	128.399.399
	<u>107.071.638</u>	<u>128.399.398</u>

7. Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir	
	30.06.2007	31.12.2006
Skuldir í CHF	235.619.076	270.354.529
Skuldir í EUR	166.129.921	185.158.493
Skuldir í GBP	83.989.035	93.785.746
Skuldir í JPY	103.186.784	122.134.890
Skuldir í USD	182.353.075	208.361.860
Skuldir í ISK	695.375.410	725.946.076
	1.466.653.301	1.605.741.594
Næsta árs afborganir langtímaskulda	<u>(244.869.826)</u>	<u>(187.552.840)</u>
Langtímaskuldir í lok tímabils	<u>1.221.783.475</u>	<u>1.418.188.754</u>

Skýringar

7. Langtímaskuldir (framhald)

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	<u>Skuldir við lánastofnanir</u>
Næsta árs afborganir	244.869.826
Afborganir 1.7.2008-30.6.2009	123.003.205
Afborganir 1.7.2009-30.6.2010	57.558.809
Afborganir 1.7.2010-30.6.2011	57.558.809
Afborganir 1.7.2011-30.6.2012	57.558.809
Afborganir síðar	<u>926.103.843</u>
	<u>1.466.653.301</u>

8. Frestaður skattur

	<u>Samtals</u>
Staða í ársbyrjun	103.962.799
Reiknaður tekjuskattur vegna tímabilsins 1. janúar - 30. júní 2007	<u>(1.901.738)</u>
Staða í lok tímabilsins	<u>102.061.061</u>

Frestaður skattur skiptist þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:

Fjárfestinga eignir	102.061.061
---------------------------	-------------

9. Aðrar peningalegar skuldir

	<u>30.06.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
Virðisaukaskattur	5.642.965	10.890.463
Ógreiddir áfallnir vextir	19.896.148	27.288.745
Aðrar skuldir	0	1.722.585
	<u>25.539.113</u>	<u>39.901.793</u>