

Hekla fasteignir ehf.

Ársreikningur

2005

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

Hekla fasteignir ehf.

Ársreikningur

2005

Efnisyfirlit

Áritun endurskoðenda	2
Skýrsla stjórnar	3
Rekstrarreikningur	4
Efnahagsreikningur	5
Yfirlit um sjóðstreymi	6
Skýringar	7-10
Sundurliðanir	11

Áritun endurskoðenda

Til stjórnar og hluthafa í Heklu fasteignum ehf.

Við höfum endurskoðað ársreikning Heklu fasteigna ehf. fyrir árið 2005. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymi og skýringar. Ársreikningurinn er lagður fram af stjórnendum félagsins og á ábyrgð þeirra í samræmi við lög og reglur. Ábyrgð okkar felst í því álitum sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar.

Endurskoðað var í samræmi við góða endurskoðunarvenju á Íslandi en samkvæmt henni skal skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fáiast um að ársreikningurinn sé í meginatriðum annmarkalaus. Endurskoðunin felur í sér greiningaraðgerðir, úrtakskannanir og athuganir á gögnum til að sannreyna fjárhæðir og aðrar upplýsingar sem koma fram í ársreikningnum. Endurskoðunin felur einnig í sér athugun á þeim reikningskilaaðferðum og matsreglum sem notaðar eru við gerð ársreikningsins og mat á framsetningu hans í heild. Við teljum að endurskoðunin sé nægjanlega traustur grunnur til að byggja álit okkar á.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2005, efnahag þess 31. desember 2005 og breytingu á handbæru fé á árinu 2005, í samræmi við lög og settar reikningskilareglur á Íslandi.

Reykjavík, 21. mars 2006

Deloitte hf.

Knútur Þórhallsson
endurskoðandi

Erling Tómasson
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Þann 30. júní 2005 var Heklu hf. skipt upp þannig að fasteignir félagsins og áhvílandi skuldir fóru yfir í Heklu fasteignir ehf. Hekla fasteignir ehf. á og leigir út fasteignir til Heklu hf.

Tap Heklu fasteigna ehf. á árinu 2005 nam kr. 438.683. Samkvæmt efnahagsreikningi nema eignir félagsins kr. 1.583.999.802, bókfært eigið fé í árslok er kr. 100.985.111 og er eiginfjárlutfall félagsins 6,38%.

Í lok ársins var Hafrahlíð ehf. eini hluthafinn í félaginu.

Stjórn félagsins leggur til að tap ársins verði flutt til næsta árs og að ekki verði greiddur arður á árinu 2006.

Að álitum stjórnar og framkvæmdastjóra Heklu fasteigna ehf. koma fram í ársreikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu. Stjórn og framkvæmdastjóri Heklu fasteigna ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2005 með undirritun sinni.

Reykjavík, 21. mars 2006

Í stjórn

Knútur G. Hauksson

Geir Valur Ágústsson

Ásmundur Jónsson

Framkvæmdarstjóri

Geir Valur Ágústsson

Rekstrarreikningur ársins 2005

	Skýr.	2005	2004
Útleiga fasteigna		84.000.000	0
Rekstrarkostnaður		(17.728.338)	0
Afskriftir	5	(15.999.998)	0
Rekstrarhagnaður		<u>50.271.664</u>	<u>0</u>
Fjármagnsgjöld	3	(50.643.429)	0
Tap fyrir skatta		(371.765)	0
Tekjuskattur	4	(66.918)	0
Tap ársins		<u><u>(438.683)</u></u>	<u><u>0</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2005

Eignir	Skýr.	31.12.2005	31.12.2004
Fastafjármunir			
Varanlegir rekstrarfjármunir	5	1.583.999.802	0
Veltufjármunir			
Skammtímkröfur		0	500.000
Eignir		1.583.999.802	500.000
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Hlutfé	6	8.000.000	500.000
Yfirverðsreikningur hlutafjár		72.000.000	0
Sérstakt endurmat		215.565.270	0
Óráðstafað eigið fé		(194.580.159)	0
Eigið fé		100.985.111	500.000
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Langtímaskuldir	7	803.339.389	0
Tekjuskattsskuldbinding	8	86.441.124	0
		889.780.513	0
Skammtímaskuldir			
Næsta árs afborganir langtímaskulda	9	290.208.657	0
Aðrar skammtímaskuldir	9	303.025.521	0
		593.234.178	0
Skuldir		1.483.014.691	0
Eigið fé og skuldir		1.583.999.802	500.000

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2005

	Skýr.	2005	2004
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarhagnaður		50.271.664	0
Afskriftir	5	15.999.998	0
Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta		<u>66.271.662</u>	<u>0</u>
Greiddir vextir		<u>(34.326.648)</u>	<u>0</u>
Handbært fé frá rekstri		<u>31.945.014</u>	<u>0</u>
 Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímaskulda		(97.953.349)	0
Lán frá Heklu hf.		66.008.335	0
		<u>(31.945.014)</u>	<u>0</u>
Hækkun (lækkun) handbærs fjár		0	0
Handbært fé í upphafi árs		<u>0</u>	<u>0</u>
Handbært fé í lok árs		<u>0</u>	<u>0</u>

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.

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Heklu fasteigna ehf. fyrir árið 2005 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum og er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum félagsins.

Áhættustjórnun

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

Skráning tekna

Húsaleigutekjur eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið í samræmi við lög og settar reikningsskilareglur.

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

Fjármagnskostnaður

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

Skattamál

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn. Útreikningur hans byggist á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegra mismuna á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt ársreikningi. Tekjuskattshlutfall er 18%.

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

Skýringar

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Varanlegir rekstrarfjármunir

Eignir 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. Varanlegir rekstrarfjármunir eru upphaflega skráðir á kostnaðarverði. Kostnaðarverð varanlegra rekstrarfjármuna samanstendur af kaupverði og öllum beinum kostnaði við að koma eigninni á viðeigandi stað og í tekjuhæft ástand.

Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundraðshluti af kostnaðarverði miðað við eignarhaldstíma á árinu að teknu tilliti til væntanlegs hrakvirðis.

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.

3. Fjármagnsgjöld

2005

Vaxtagjöld og verðbætur af langtímaskuldum (50.643.429)

4. Skattamál

Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2006 þar sem tekjuskattstofn félagsins er neikvæður.

Skýringar

5. Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

	Fasteignir	Lóðir	Samtals
Kostnaðarverð			
Eignfært á árinu	1.279.565.843	320.433.957	1.599.999.800
Staða í árslok	1.279.565.843	320.433.957	1.599.999.800
Afskriftir			
Afskrift ársins	15.999.998	0	15.999.998
Staða í árslok	15.999.998	0	15.999.998
Bókfært verð			
Bókfært verð í ársbyrjun	0	0	0
Bókfært verð í árslok	1.263.565.845	320.433.957	1.583.999.802
Afskriftarhlutföll	2-3%	0%	

Fasteignamat og váttryggingamat eigna félagsins í árslok greinist þannig:

	Fasteignamat	Bókfært verð
Austurvegur 20, Fjarðabyggð	21.000.000	23.287.546
Austurvegur 20A, Fjarðabyggð	25.030.000	28.569.552
Hrísmýri 3B, Árborg	2.120.000	59.649.104
Klettagarðar 8-10, Reykjavík	483.350.000	575.564.411
Laugavegur 174, Reykjavík	550.850.000	762.582.658
Njarðarbraut 13, Reykjanesbæ	53.750.000	104.983.531
Brautarholt 33, Reykjavík	9.134.000	29.363.000
	<u>1.145.234.000</u>	<u>1.583.999.802</u>

Váttryggingamat eigna félagsins nemur kr. 1.654 milljónum í árslok.

Félagið hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í árslok nemur bókfært verð veðsettra eigna 1.584 milljónum króna og eftirstöðvar áhvílandi lána nema 488 milljónum króna.

6. Eigið fé

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur	Sérstakt endurmat	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1.2005	500.000				500.000
Frá Heklu hf. við skiptingu	7.500.000	72.000.000	215.565.270	(194.141.476)	100.923.794
Tap ársins				(438.683)	(438.683)
Eigið fé 31.12.2005	<u>8.000.000</u>	<u>72.000.000</u>	<u>215.565.270</u>	<u>(194.580.159)</u>	<u>100.985.111</u>

Skýringar

7. Langtímaskuldir

	<u>31.12.2005</u>
Skuldir í ISK	<u>1.093.548.046</u>
Næsta árs afborganir langtímaskulda	<u>1.093.548.046</u> <u>(290.208.657)</u>
Langtímaskuldir í árslok	<u>803.339.389</u>
Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:	
Næsta árs afborganir	290.208.657
Afborganir 2007	259.931.514
Afborganir 2008	173.260.270
Afborganir 2009	77.365.649
Afborganir 2010	21.541.088
Afborganir síðar	271.240.868
	<u>1.093.548.046</u>

8. Tekjuskattsskuldbinding

	<u>31.12.2005</u>
Staða í ársbyrjun	0
Frá Heklu hf. við skiptingu	86.374.206
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins	66.918
Staða í árslok	<u>86.441.124</u>
Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:	
Varanlegir rekstrarfjármunir	86.441.124

9. Aðrar peningalegar skuldir

Aðrar skammtímaskuldir	<u>31.12.2005</u>
Skuldir við tengd félög	290.297.139
Ógreiddir áfallnir vextir	<u>12.728.382</u>
	<u>303.025.521</u>
Næsta árs afborganir langtímaskulda	
	<u>31.12.2005</u>
Skuldir við lánastofnanir	290.208.657

Sundurliðanir

	2005
Rekstrartekjur	
Leigutekjur	84.000.000
	<u>84.000.000</u>
Rekstrarkostnaður	
Afskriftir fasteigna	15.999.998
Fasteignagjöld	15.922.249
Vátryggingar húsnæðis	1.806.089
	<u>33.728.336</u>