

Nýsir hf

Ársreikningur samstæðu 2005

Efnisyfirlit

bls.

Skýrsla stjórnar	2
Áritun endurskoðenda	3
Efnahagsreikningur	4
Rekstrarreikningur	5
Eiginfjáryfirlit	6
Sjóðstreymi	7
Skýringar	8 -17

Nýsir hf
Kennitala 690191-1219
Flatahraun 5a, Hafnarfirði

Skýrsla stjórnar

Meginstarfsemi félagsins

Nýsir hf er fyrirtæki sem starfar á sviði einkaframkvæmdar, fasteignastjórnunar, rekstrarverkefna, viðskiptaþróunar og fjárfestingastarfsemi. Meginstarfsemi félagsins er á Íslandi en félagið er mjög vaxandi í Bretlandi, Danmörku og á Möltu.

Samstæðan

Ársreikningur Nýsis hf er samstæðureikningur Nýsis hf og dótturfélaga. Nánari grein er gerð fyrir félögum í samstæðunni og samstæðureikningsskilum í skýringum.

Starfsemin á árinu

Velta samstæðunnar á árinu 2005 nam 1.358 mkr. og varð hagnaður af rekstri 1.623 mkr. en innifalið í þeirri fjárhæð er matsbreyting fjárfestingareigna. Hjá samstæðunni störfuðu að meðaltali 125 starfsmenn á árinu.

Það er álit stjórnar félagsins að allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í lok ársins, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun félagsins á árinu, komi fram í ársreikningnum.

Framtíðaráform

Félagið hefur tekist á hendur aukin verkefni á sviði einkaframkvæmdar, fjárfestinga í fasteignum, fasteignastjórnunar og rekstrarverktöku, bæði innanlands og erlendis. Félagið keypti nýlega 2 fasteignafélög í Danmörku og tók yfir tvö verkefni í einkaframkvæmd í Bretlandi. Stofnuð hafa verið dótturfélög í Danmörku, Bretlandi og á Möltu vegna aukinna umsvifa í þessum löndum. Stefna stjórnenda félagsins er að auka enn frekar fjárfestingar og umsvif félagsins erlendis.

Innanlands verður stærsta verkefni félagsins á næstu árum uppbygging tónlistar- og ráðstefnuhúss, hótels og fleiri mannvirkja við austurhöfnina í Reykjavík en Nýsir er 50% hluthafi í Eignarhaldsfélaginu Portus ehf. sem stofnað var um þetta verkefni. Hafin er stækkun Egilshallarinnar sem mun efla hana sem miðstöð íþróttar og afþreyingar á norðurhluta höfuðborgarsvæðisins og mun framkvæmdum ljúka fyrir árslok 2006. Í byggingu er leikskóli á Sjálandi í Garðabæ og nýtt skrifstofuhúsnæði fyrir félagið að Reykjavíkurvegi 74, Hafnarfirði. Þá er Nýsir í samstarfi við Mosfellsbæ um byggingu og rekstur íþróttamiðstöðvar við Lækjarhlíð í Mosfellsbæ. Starfsemi Gránufélagins ehf. á Akureyri, sem er að hálfu í eigu Nýsis, er vaxandi og er fjöldi íbúða í byggingu á vegum félagsins. Auk þess sem að framan greinir eru uppi áform um ýmis önnur verkefni innanlands á vegum Nýsis.

Ráðstöfun hagnaðar

Stjórnin leggur til að greiddur verði arður 50% af hlutfé að fjárhæð 44,8 mkr. en vísar að öðru leyti til ársreikningsins varðandi ráðstöfun hagnaðar.

Eignaraðild

Í lok ársins voru þrjú hluthafar í félaginu. Sneis ehf átti rúmlega 99% hlutfjár.

Fjárhagsleg áhættustjórnun

Stjórnin vísar til skýringar nr. 2 um fjárhagslega áhættustjórnun.

Stjórn Nýsis hf og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2005 með áritun sinni.

Hafnarfirði, 5. apríl 2006.

Stjórn:

Framkvæmdastjóri:

Stefán Þórarinnsson

Sigfús Jónsson

Sigfús Jónsson

Guðbjörg H. Gylfadóttir

Áritun endurskoðenda

Til stjórnar og hluthafa Nýsis hf

Við höfum endurskoðað samstæðuársreikning Nýsis hf fyrir árið 2005. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymi og skýringar 1 -14. Samstæðuársreikningurinn er lagður fram af stjórnendum félagsins og á ábyrgð þeirra í samræmi við lög og reglur. Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á samstæðuársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar.

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt því ber okkur að skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fáiast um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka. Endurskoðunin, sem tekur mið af mati okkar á mikilvægi einstakra þátta og áhættu, felur í sér greiningaraðgerðir, úrtakskannanir og athuganir á gögnum til að sannreyna fjárhæðir og upplýsingar sem koma fram í ársreikningnum. Endurskoðunin felur einnig í sér athugun á þeim reikningsskilaaðferðum 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 samstæðu Nýsis á árinu 2005, efnahag þess 31. desember 2005 og breytingu á handbæru fé á árinu 2005, í samræmi við lög og settar reikningsskilareglur.

Reykjavík, 5. apríl 2006.

PricewaterhouseCoopers hf

Vignir Rafn Gíslason

Ólafur Þór Jóhannesson

Efnahagsreikningur 31. desember 2005

Eignir	Skýr	2005	2004
Fastafjármunir			
Fjárfestingaeignir	4	11.965.901	8.494.509
Fasteignir í byggingu	5	903.867	1.053.069
Fasteignir til eigin nota	5	27.159	28.488
Varanlegir rekstrarfjármunir	5	367.732	78.909
Óefnislegar eignir	3	469.361	23.197
Eignarhluti í hlutdeildarfélagum	6	210.272	14.904
Eignarhlutir í öðrum félögum	6	2.878	1.437
Langtímakröfur	7	1.337.978	16.036
		<u>15.285.149</u>	<u>9.710.548</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímaskröfur	7,8	382.740	160.198
Birgðir		1.300	0
Kröfur á hlutdeildarfélag og aðra tengda aðila		190.001	0
Handbært fé		489.801	124.794
		<u>1.063.842</u>	<u>284.992</u>
Eignir samtals		<u>16.348.991</u>	<u>9.995.540</u>
Eigið fé			
Eigið fé			
Hlutfé		89.500	90.000
Lögbundinn varasjóður		29.833	30.000
Matsbreyting fjárfestingaeigna		2.573.478	1.303.944
Óráðstafað eigið fé		263.413	210.923
		<u>2.956.225</u>	<u>1.634.867</u>
Hlutdeild minnihluta		928.845	656.510
Eigið fé samtals		<u>3.885.070</u>	<u>2.291.378</u>
Skuldir			
Langtímaskuldir			
Víkjandi lán	10	123.286	108.762
Lántökur	11	9.637.473	6.290.725
Tekjuskattsskuldbinding	9	892.153	548.711
Fyrirfram innheimtar tekjur og aðrar skuldbindingar	13	75.926	34.092
		<u>10.728.838</u>	<u>6.982.289</u>
Skammtímaskuldir			
Lántökur	11	1.047.945	370.037
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		663.403	350.043
Fyrirframinnheimtar tekjur, skammtímahluti	13	2.684	1.794
Ógreiddir skattar	9	21.052	0
		<u>1.735.083</u>	<u>721.874</u>
Skuldir samtals		<u>12.463.921</u>	<u>7.704.163</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>16.348.991</u>	<u>9.995.540</u>
Aðrar skýringar	12,13,14		

Rekstrarreikningur ársins 2005

	Skýr	2005	2004
Tekjur		1.358.443	678.456
Matsbreyting fjárfestingaegna	4	1.934.582	793.205
Rekstrarkostnaður fjárfestingaegna		(100.957)	(39.771)
Laun og launatengd gjöld	13	(337.387)	(161.617)
Afskriftir og niðurfærslur	3,5	(40.363)	(7.871)
Annar rekstrarkostnaður		(485.449)	(164.281)
Rekstrarhagnaður		<u>2.328.869</u>	<u>1.098.120</u>
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)			
Hrein fjármagnsgjöld		(344.215)	(70.767)
		<u>(344.215)</u>	<u>(70.767)</u>
Hlutdeild í afkomu tengdra félaga		(5.350)	5.396
Hagnaður fyrir skatta		1.979.305	1.032.749
Tekjuskattur og eignarskattur	9	(355.946)	(188.834)
Hagnaður ársins		<u>1.623.359</u>	<u>843.915</u>
Skipting hagnaðar:			
Hlutdeild hluthafa Nýsis		1.340.024	740.674
Hlutdeild minnihluta		283.335	103.241
		<u>1.623.359</u>	<u>843.915</u>
Hagnaður hluthafa Nýsis pr. hlut:			
Grundvallar og þynntur		14,97	8,23

Yfirlit yfir eiginfjárhreyfingar

	Hlutfé	Varasjóður	Matsbreyting fjárfestinga- eigna	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Jöfnuður 1. janúar 2004	90.000	14.053	725.579	73.562	903.193
Greiddur arður				(9.000)	(9.000)
Hagnaður ársins			578.365	162.309	740.674
Lagt í varasjóð		15.947		(15.947)	0
Jöfnuður 31. desember 2004	90.000	30.000	1.303.944	210.923	1.634.867
Fært út vegna skiptingar	(500)	(167)			(667)
Greiddur arður				(18.000)	(18.000)
Hagnaður ársins			1.269.534	70.490	1.340.024
Jöfnuður 31. desember 2005	89.500	29.833	2.573.478	263.413	2.956.225

Hagnaður ársins færður á eigið fé greinist þannig:

	2005	2004
Matsbreyting fjárfestingaeigna	1.934.582	793.205
Reiknuð tekjuskattsáhrif	(348.225)	(142.777)
	1.586.358	650.428
Hlutdeild minnihluta í matsbreytingu	(316.823)	(72.062)
	1.269.534	578.365
Hagnaður ársins fyrir skatta og hlutdeild minnihluta	44.722	239.544
Reiknuð tekjuskattsáhrif	(7.721)	(46.057)
	37.001	193.487
Hlutdeild minnihluta	33.488	(31.178)
	70.490	162.309
Samtals hagnaður færður á eigið fé	1.340.024	740.674

Sjóðstreymi ársins 2005

	2005	2004
Rekstrarhreyfingar		
Hreint veltufé frá rekstri:		
Hagnaður ársins	1.623.359	843.915
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Reiknaðir skattar	364.494	188.834
Hlutdeildartekjur	5.350	(5.396)
Afskriftir	39.685	7.871
Breyting á gangvirði fjárfestingaeigna	(1.934.582)	(793.205)
Aðrir liðir	3.277	(150.922)
	<u>101.582</u>	<u>91.097</u>
 (Hækkun) rekstartengdra eigna:		
Kröfur	(216.743)	(144.242)
Hækkun (lækkun) rekstartengdra skulda:		
Skammtímaskuldir	256.208	(129.870)
	<u>39.464</u>	<u>(274.112)</u>
 Handbært fé frá rekstri	 141.046	 (183.015)
 Fjárfestingarhreyfingar		
Fjárfesting í varanlegum rekstrarfjármunum	(968.688)	(266.936)
Fjárfesting í óefnislegum eignum	(12.335)	(23.197)
Fjárfesting í fjárfestingaeignum	(83.899)	(120.535)
Skuldabréfaeign, breyting	(3.884)	5.520
Fjárfesting í eignarhlutum	(215.930)	(65.408)
Kaup á dótturfélögum að frádregnu handbæru fé	(420.386)	0
Kröfur á tengd félög	(190.001)	0
	<u>(1.895.123)</u>	<u>(470.557)</u>
 Fjármögnunarhreyfingar		
Greiddur arður	(18.000)	(9.000)
Lántökur	2.529.600	760.669
Hlutfjárframlag minnihluta	0	5.000
Víkjandi lán, afborganir	(1.717)	0
Breyting skammtímalántöku	(58.528)	162.754
Afborganir lána	(332.272)	(207.296)
	<u>2.119.083</u>	<u>712.127</u>
 Hækkun á handbæru fé	 365.006	 58.555
 Handbært fé í ársbyrjun	 124.794	 66.239
Handbært fé í lok árs	<u>489.801</u>	<u>124.794</u>

Skýringar

1. Yfirlit um helstu reikningsskilaaðferðir

1.1 Almennar upplýsingar

Nýsir hf (félagið) og dótturfélög (samstæðan) eru fyrirtæki sem starfa á sviði einkaframkvæmdar opinberrar þjónustu, fasteignastjórnunar, rekstrarverkefna, viðskiptaþróunar, rekstrar- og stjórnunarráðgjafar auk fjárfestingarstarfsemi. Félagið hefur skuldabréf skráð í Kauphöll Íslands.

1.2 Grundvöllur reikningsskila

Ársreikningurinn inniheldur samstæðureikning Nýsis hf og dótturfélaga þess og er gerður í samræmi við lög um ársreikninga.

1.3 Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar

Félagið hefur skuldabréf skráð í Kauphöll Íslands og er því skuldbundið samkvæmt lögum um ársreikninga að taka upp alþjóðlega reikningsskilastaðla í samstæðureikningsskilum sínum frá og með 1. janúar 2007. Undirbúningur félagsins vegna þess er hafinn en áætlað er er breytingar vegna þess á afkomu og efnahag verði ekki verulegar þar sem félagið metur fjárfestingareignir sínar á gangvirði með svipuðum hætti og krafist er í alþjóðlegum reikningsskilastaðli nr. 40 um fjárfestingareignir (IAS 40). Framsetning reikningsskila mun hins vegar að einhverju leyti breytast við upptöku alþjóðlegu staðlanna.

1.4 Matsaðferðir

Við gerð reikningsskilanna þurfa stjórnendur að meta ýmis atriði og gefa sér forsendur um mat á eignum, skuldum, tekjum og gjöldum. Þó svo mót þessi séu samkvæmt bestu vitund stjórnenda geta raunveruleg verðmæti þeirra liða sem þannig eru metnir reynst önnur en niðurstaða samkvæmt matinu.

1.5 Samstæðureikningur

Félög sem innifalin eru í samstæðunni uppfylla þau skilyrði að móðurfélagið eða önnur félög innan samstæðunnar hafa yfir að ráða meira en helming af atkvæðavægi innan viðkomandi félags eða hefur á annan hátt vald til þess að hafa veruleg áhrif á stjórnun þess. Dótturfélög eru færð í samstæðureikning frá þeim degi sem stjórnun félaga færast til samstæðunnar og til þess dags sem stjórnun er ekki lengur í höndum hennar. Ársreikningur samstæðunnar er gerður með þeim hætti að lagðir eru saman sambærilegir liðir eigna, skulda, tekna og gjalda úr ársreikningnum einstakra félaga í samstæðunni en öllum innbyrðis viðskiptum, inneignum, skuldum og óinnleystum hagnaði er eytt í samstæðunni.

1.6 Vaxtatekjur, arðstekjur og gengismunur

Vaxtatekjur eru tekjufærðar miðað við upphaflega ávöxtunarkröfu skuldabréfaeignar og áfallnar vaxtatekjur vegna bankainnistæðna og viðskiptakrafna eru tekjufærðar nema vafi leiki á um innheimtu þeirra.

Arðstekjur eru tekjufærðar þegar ákvörðun aðalfundar um arðgreiðslu í viðkomandi félögum liggur fyrir.

Viðskipti í öðrum myntum en íslenskum krónum eru umreiknuð yfir í íslenskar krónur á gengi viðskiptadags. Gengismunur sem myndast við greiðslu skulda og innheimtu krafna er færður í rekstrarreikning sem og áfallinn gengismunur á eignir og skuldir í lok ársins.

1.7 Óefnislegar eignir

Eignfærð viðskiptavild er tilkomin vegna kaupa dótturfélaga á rekstri og öðrum félögum og reiknast sem mismunur á kaupverði og gangvirði þeirra eigna sem fylgdu með í kaupunum. Viðskiptavildin er ekki afskrifuð, heldur er beitt á hana virðisrýrnunarprófi. Sé niðurstaða virðisrýrnunarprófsins lægri en bókfært verð viðskiptavildarinnar er mismunurinn gjaldfærður í rekstrarreikningi.

Samstæðan hefur eignfært undirbúningskostnað vegna erlendra fjárfestingaverkefna. Kostnaður þessi verður gjaldfærður á næstu fimm árum, þó verður framkvæmt sérstakt mat árlega á réttmæti þessarar eignfærslu og gjaldfærslu hraðað ef nauðsynlegt þykir.

Skýringar

1.8 Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum

Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum eru færðir til eignar samkvæmt hlutdeildaraðferð. Samkvæmt þeirri aðferð er hlutdeild í hagnaði og tapi hlutdeildarfélaganna eftir kaup færð í rekstrarreikning og hlutdeild í öðrum hreyfingum á eigin fé færð á sérstakan eiginfjárreikning. Uppsöfnuð áhrif eftir kaup koma fram í bókfærðu verði eignarhluta í hlutdeildarfélögum. Hlutdeildarfélög eru félög þar sem félagið á að jafnaði milli 20 og 50% eignarhlut, eða hefur veruleg áhrif án þess að hafa bein yfirráð yfir þeim. Óinnleystum hagnaði vegna viðskipta milli félagsins og hlutdeildarféлага er eytt hlutfallslega miðað við eignarhlutdeild. Óinnleystu tapi er einnig eytt út hlutfallslega nema gangvirði eigna sé lægra en bókfært verð. Innifalið í bókfærðu verði eignarhlutanna er viðskiptavild. Hætt er að taka tillit til hlutdeildar í tapi hlutdeildarfélags þegar bókfært verð er núll nema félagið hafi gengist í ábyrgðir eða lánað hlutdeildarfélaginu.

1.9 Fjárfestingaeignir

Fjárfestingaeignir samstæðunnar eru fasteignir sem hafa þann tilgang að afla leigutekna. Fjárfestingaeignir eru færðar á gangvirði í samræmi við lög um ársreikninga og alþjóðlegan reikningskilastaðal nr. 40 (IAS). Við matið er stuðst við matsverð eigna og núvirt framtíðarsjóðsflæði einstakra eigna. Áætlað tekjuflæði eignanna tekur aðallega mið af þeim leigusamningum sem eru í gildi. Áætluð rekstrargjöld og viðhald fasteigna er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við þau vaxtakjör sem standa félaginu til boða. Fjárfestingaeignirnar voru metnar á gangvirði í fyrsta sinn 1. janúar 2004. Breytingar á gangvirði fjárfestingaeigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingaeignir eru ekki afskrifaðar.

1.10 Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir eru tilgreindir á kostnaðarverði eða endurmetnu verði að frádegnum afskriftum. Kostnaðarverð felur í sér kostnað sem rekja má beint til kaupa á liðum en endurmetið verð er framreiknað kostnaðarverð miðað við verðlagsbreytingar til loka árs 2003.

Afskriftir eru reiknaðar samkvæmt beinlínuaðferð til þess að gjaldfæra mismun á stofnverði og hrakvirði á áætluðum endingartíma eignanna sem hér segir:

Fasteignir til eigin nota	25 ár
Aðrir rekstrarfjármunir	7 - 15 ár

Afskriftir reiknast hlutfallslega miðað við eignarhaldstíma innan ársins

Hagnaður og tap af sölu eigna er mismunur á söluverði og bókfærðu verði eigna á söluþegi og er hluti af rekstrarhagnaði.

Kostnaður vegna viðhalds er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar hann verður til. Kostnaður við meiri háttar endurbætur á varanlegum rekstrarfjármunum er eignfærður þegar endurbæturnar hafa í för með sér að eignir verði hæfari til tekjuöflunar eða nýtingartími verður lengri.

1.11 Fjármögnunarleigusamningar

Leiga á varanlegum rekstrarfjármunum þar sem samstæðan nýtur næstum alls ávinnings og ber næstum alla áhættu á leigumun er flokkuð sem kaupleiga þrátt fyrir að eignarréttur leigufjármuna sé hjá leigusala. Kaupleiga er færð til eignar við upphaf leigutíma á verði sem er lægra af matsverði leigumunar og núvirði lágmarksleigugreiðslna. Hverri leigugreiðslu er skipt milli leiguskuldar og vaxtagjalda. Jafnframt þessu hefur verið færð skuld við leigusala, að frádegnum vöxtum, meðal annarra langtímaskulda. Vaxtahluti leigugreiðslunnar er gjaldfærður í rekstrarreikningi á leigutíma til þess að sýna stöðugt vaxtahlutfall af eftirstöðvum leiguskuldar í lok hvers tímabils. Varanlegir rekstrarfjármunir sem keyptir eru á kaupleigu eru afskrifaðir á nýtingartíma eða leigusamningstíma, hvort sem skemmra reynist.

1.12 Verð- eða gengistryggðar eignir og skuldir

Eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknaðar í íslenskar krónur á því gengi sem síðast var skráð á tímabilinu. Verðtryggðar eignir og skuldir eru umreiknaðar miðað við vísitölur sem tóku gildi í janúar 2006. Áfallinn gengismunur og verðbætur á höfuðstól eigna og skulda eru færðar í rekstrarreikning.

Skýringar

1.13 Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að frádreginni niðurfærslu til að mæta þeim kröfum sem kunna að tapast. Niðurfærslan er byggð á mati á tapsáhættu gagnvart einstökum kröfum. Kröfur sem eru endanlega tapaðar eru færðar út úr bókum félagsins.

1.14 Handbært fé

Handbært fé og jafngildi þess eru færð í efnahagsreikning á kostnaðarverði. Handbært fé samkvæmt sjóðstreymi samanstendur af sjóði, óbundnum bankainnstæðum, skammtímaverðbréfum til skemmri tíma en 3ja mánaða.

1.15 Tekjuskattsskuldbinding

Mismunur reiknaðs tekjuskatts samkvæmt rekstrarreikningi og þess tekjuskatts, sem reiknast af skattskyldum hagnaði ársins og fellur til greiðslu á næsta reikningsári, færast til skuldar í efnahagsreikningi sem tekjuskattsskuldbinding. Mismunur þessi stafar af því að skattskyldur hagnaður samkvæmt skattframtali miðast við aðrar forsendur heldur en hagnaður fyrir skatta samkvæmt rekstrarreikningi, og er þar í meginatriðum um að ræða mismun vegna mats á fjárfestingaæignum í skattauppgjöri og reikningskilum.

Tekjuskattsskuldbindingin svarar að jafnaði til þess tekjuskatts, sem eftir gildandi skattalögum kæmi til greiðslu, ef eignir samstæðunnar væru seldar eða innleystar á bókfærðu verði.

1.16 Víkjandi lán

Hluthafar í dótturfélögum, aðrir en Nýsir hf, hafa veitt þeim víkjandi lán. Skilmálar lánanna eru með þeim hætti að þau víkja fyrir öllum öðrum kröfum komi til gjaldþrots. Lánin eru færð meðal skuldbindinga í efnahagsreikningi.

2. Fjárhagsleg áhættustjórnun

2.1 Fjárhagslegir áhættuþættir

Starfsemi samstæðunnar hefur í för með sér margvíslega áhættu s.s. áhrif vaxtabreytinga og breytinga á gengi erlendra gjaldmiðla auk útlánaáhættu. Áhættustjórnun félagsins beinist að aðgerðum til þess að draga úr þessum áhættuþáttum.

2.2 Vaxtaáhætta

Afkoma félagsins og handbært fé frá rekstri eru háð breytingum á markaðsvöxtum. Breytingar í vöxtum hafa áhrif á fjármagnskostnað og matsbreytingar fjárfestingareigna sem færðar eru í rekstrarreikning. Samstæða hefur ekki stundað afleiðuviðskipti með þeim tilgangi að breyta föstum vöxtum í fljóttandi með sérstökum vaxtaskiptasamningum.

2.3 Gjaldmiðlaáhætta

Samstæðan starfar í alþjóðlegu umhverfi og býr því við áhættu vegna gengis erlendra gjaldmiðla. Minni hluti eigna og lána samstæðunnar er í erlendum gjaldmiðlum. Daglega fylgjast stjórnendur með gengi erlenda gjaldmiðla og bregðast við miðað við aðstæður hverju sinni.

2.4 Útlánaáhætta

Útlánatöp eru takmörkuð með virkri eftirfylgni við innheimtu og sérstökum innheimtulegum. Félagið hefur ákveðna stefnu gagnvart því að selja vörur og þjónustu til ábyrgra aðila. Bankainnstæður félagsins eru einungis hjá viðurkenndum lánastofnunum.

2.5 Bókun fjármála- og afleiðusamninga

Afleiðusamningar eru færðir í efnahagsreikning á kostnaðarverði en eftir það á gangvirði. Samstæðan hefur ekki sett upp sérstök áhættuvarnarsambönd og beitir ekki áhættuvarnarreikningsskilum í samræmi við settar reikningsskilareglur.

Skýringar

3. Óefnislegar eignir

Viðskiptavild er tilkomin vegna kaupa á félögum og rekstrareiningum. Þróunar- og undirbúningskostnaður er tilkominn vegna undirbúningsvinnu við erlend fjárfestingaverkefni og vegna stofnunar á Menntaskólanum Hraðbraut.

	Viðskiptavild	Þróunarkostn.	Samtals
Bókfært verð 1/1 2005	14.138	9.059	23.197
Viðskiptavild vegna kaupa á félögum í Bretlandi	442.337	0	442.337
Viðbót ársins	0	12.335	12.335
Niðurfærsla	(678)	(7.830)	(8.508)
Bókfært verð 31/12 2005	<u>455.797</u>	<u>13.564</u>	<u>469.361</u>

4. Fjárfestingaeignir

Bókfært verð 1/1 2005	8.494.509
Viðbætur vegna kaupa á Gránufélaginu ehf	654.371
Fært af fasteignum í byggingu	798.540
Viðbætur ársins	83.899
Matsbreyting fjárfestingaeigna	1.934.582
Bókfært verð 31/12 2005	<u>11.965.901</u>

Fasteignamat fasteigna sem skilgreindar eru sem fjárfestingaeignir nam í árslok 6.856 mkr og brunabótamat sömu eigna 7.640 mkr.

5. Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:

	Fasteignir í byggingu	Fasteignir til eigin nota	Aðrar eignir	Samtals
Bókfært verð 1/1 2005	1.053.069	28.488	78.909	1.160.466
Viðbætur ársins	650.500	0	318.188	968.688
Flutt á fjárfestingaeignir	(798.540)	0	0	(798.540)
Afskriftir	(1.162)	(1.329)	(29.365)	(31.856)
Bókfært verð 31/12 2005	<u>903.867</u>	<u>27.159</u>	<u>367.732</u>	<u>1.298.758</u>

Fasteignamat fasteigna í byggingu og til eigin nota nam í árslok 112 mkr. og brunabótamat sömu eigna 108 mkr.

Afskriftir og niðurfærslur í rekstrarreikningi, samtals að fjárhæð 40,4 mkr. greinast þannig:

Afskriftir fasteigna og annarra varanlegra rekstrarfjármuna	31.856
Niðurfærsla óefnislegrar eigna (skýr 3)	8.508
	<u>40.363</u>

Skýringar

6. Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum og öðrum félögum

Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum greinast þannig:

Eignarhaldsfélagið Portus ehf	50%
Fasteignafélagið Lækjarhlíð ehf	50%
Dulheimar ehf	49%
Miðakaup og Midi.is ehf	71%
NYOP Education (Yorkshire) Ltd.	49%

Rekstur allra þessara félaga var u.þ.b. að hefjast innan samstæðunnar í lok ársins. Áhrif rekstrar þeirra á samstæðuna á árinu 2005 eru því óveruleg. Yfirráð í Miðakaupa og Mida.is urðu virk í lok ársins og verða þau færð sem dótturfélög á árinu 2006.

Í upphafi mars 2006 voru undirritaðir samningar milli Eignarhaldsfélagsins Portus ehf og Austurhafnar TR ehf, sem er í eigu íslenska ríkisins og Reykjavíkuborgar, um hönnun, byggingu og rekstur tónlistarhúss, ráðstefnumiðstöðvar og hótels við Austurhöfnina í Reykjavík. Í tengslum við verkefnið hefur Nýsir hf skuldbundið sig til að leggja fram 1.500 mkr. eiginfjárframlag í verkefnið eigi síðar en á árinu 2009.

Fasteignafélagið Lækjarhlíð er í 50% eigu Nýsis og 50% eigu Mosfellsbæjar. Verkefni félagsins er eignarhald á íþróttamiðstöð við Lækjarhlíð í Mosfellsbæ. Í lok árs hefur hluti af eiginfjár- og lánsfjármögnun samstæðunnar verið greidd til félagsins, ógreidd fjárhæð nemur 10 mkr. Heildarbyggingarkostnaður fasteigna í eigu Lækjarhlíðar mun nema 800 mkr. Samstæða Nýsis hefur gert samning um framtíðarrekstur íþróttamiðstöðvarinnar í samstarfi við Mosfellsbæ, sem opnuð verður í ágúst 2006.

Eignarhlutir í öðrum félögum:

Samstæðan á í árslok eignarhluti í Kaupþingi Búnaðarbanka hf og Landsbanka Íslands hf. Þessir hlutir eru færðir á markaðsverði í lok ársins, samtals að fjárhæð 2.9 mkr.

7. Langtímakröfur

Langtímakröfur greinast þannig:

Einkaframkvæmdasamningur í Bretlandi	1.322.654
Aðrar langtímakröfur	19.920
Næsta árs afborgun skammtímakrafna	(4.596)
	<u>1.337.978</u>

Einkaframkvæmdasamningar í Bretlandi eru fólgnir í yfirráðum yfir rekstri tengdum skólabyggingum þar. Ekki er um að ræða formlegt eignarhald á byggingum eða landi og því flokkast þessar eignir sem langtímakröfur en ekki fjárfestingareignir. Eignunum ber að skila til baka eftir 26-28 ár. Eðli rekstrarverkefna í Bretlandi er þó sambærilegt og eignarhald og rekstrarverkefni sem samstæðan á og rekur á Íslandi.

Langtímakröfur, aðrar en einkaframkvæmdasamningur í Bretlandi, greinast þannig á næstu ár:

Árið 2006	4.596
Árið 2007	3.909
Árið 2008	428
Árið 2009	274
Árið 2010	274
Síðar	10.439
	<u>19.920</u>

Aðrar langtímakröfur, samtals 19,9 mkr., koma þannig fram í efnahagsreikningi:

Afborganir ársins 2006, færðar meðal veltufjármuna	4.596
Aborganir ársins 2007 og síðar, færðir meðal fastafjármuna	15.324
	<u>19.920</u>

Skýringar

8. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

	2005	2004
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:		
Viðskiptakröfur	149.563	81.132
Innborgun vegna kaupa á fasteignafélagi	50.000	0
Aðrar skammtímakröfur og næsta árs afborganir langtímakrafna	190.614	79.238
- Niðurfærsla vegna tapsáhættu	(7.436)	(172)
	<u>382.740</u>	<u>160.198</u>

9. Tekjuskattsskuldbinding

Breyting tekjuskattsskuldbindingar á árinu greinist þannig:

Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	548.711
Ný félög í samstæðu	2.748
Aðrir liðir	5.800
Tekjuskattur af reglulegri starfsemi	355.946
Tekjuskattur til greiðslu 2006	(21.052)
	<u>892.153</u>

Tekjuskattsskuldbinding greinist á eftirfarandi liði:

	2005	2004
Fjárfestingaeignir	933.113	642.729
Aðrir liðir	(40.960)	(94.018)
	<u>892.153</u>	<u>548.711</u>

Tekjuskattsskuldbindingin svarar að jafnaði til þess tekjuskatts, sem eftir gildandi skattalögum kæmi til greiðslu, ef eignir félagsins væru seldar eða innleystar á bókfærðu verði.

10. Víkjandi lán

Fyrirverandi meðeigandi Nýsis í Stofni fjárfestingafélags ehf, hefur veitt því víkjandi lán að fjárhæð 111,6 mkr. í lok ársins. Samkvæmt skilmálum lánsins víkur það fyrir öðrum kröfum komi til gjaldþrots. Lánið er til 25 ára og er afborgunarlaust til ársins 2014. Lánið var vaxtalaust til ársloka 2004 en ber eftir það stighækkandi vexti.

Meðeigendur Nýsis í Salusi ehf, hafa veitt því víkjandi lán að fjárhæð 2,2 mkr. í lok ársins. Samkvæmt skilmálum lánsins víkur það fyrir öðrum kröfum komi til gjaldþrots. Lánið er til 8 ára og er afborgunarlaust til ársins 2007. Lánið ber 7,5% vexti.

Meðeigandi Nýsis í Hraðbraut ehf. hefur veitt því víkjandi lán að fjárhæð 10,9 mkr. í lok ársins. Samkvæmt skilmálum lánsins víkur það fyrir öðrum kröfum komi til gjaldþrots. Lánið er til 8 ára, verðtryggt með 5% vöxtum. Næsta árs afborgun lánsins 1,4 mkr. er færð meðal skammtímaskulda.

Skýringar

11. Lántökur

Lántökur skiptast þannig:	2005	2004
Langtímahluti	9.637.473	6.290.725
Skammtímahluti		
Reikningslán og önnur skammtímalán í bönkum	129.199	187.726
Næsta árs afborganir langtímalána	918.746	182.311
	1.047.945	370.037
Lántökur til lengri tíma		
Skuldir í erlendri mynt:		
Skuld í USD	460.737	489.415
Skuld í GBP	1.671.277	0
Skuld í JPY	506.662	410.096
Skuld í EUR	1.223.076	1.383.185
Skuld í CAD	154.838	147.712
Skuld í CHF	478.168	364.528
Skuld í SP5 (myntkarfa)	48.336	93.964
	4.543.095	2.888.901
Skuldir í íslenskum krónum:		
Óverðtryggðar skuldir	22.000	3.854
Verðtryggðar skuldir	5.991.124	3.580.280
	6.013.124	3.584.134
Lántökur til lengri tíma samtals 10,6 mkr. hjá samstæðunni, koma þannig fram í efnahagsreikningi:		
Afborganir næstu tólf mánaða meðal skammtímaskulda	918.746	182.311
Afborganir með gjalddaga eftir eitt ár eða síðar	9.637.473	6.290.725
	10.556.219	6.473.035
Afborganir af lántökum félagsins til lengri tíma greinast þannig í árslok 2005:		
Árið 2006		918.746
Árið 2007		358.250
Árið 2008		892.722
Árið 2009		1.135.414
Árið 2010		1.351.888
Síðar		5.899.199
		10.556.219

Hjá samstæðunni er unnið að endurfjármögnun skammtímaluta lánveitinga, en stærstur hluti þeirra tengist lántökum vegna kaupa á félögum í Bretlandi.

Skýringar

12. Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Veðsetningar

Á fasteignum samstæðunar hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess, sem voru að uppgreiðsluvirði um 6.550 mkr. í lok ársins.

Eftirtaldar eignir samstæðunar eru veðsettar til tryggingar skuldum:

	Uppgreiðslu- virði
Iðnskóli, Flatahrauni 12 Hafnarfirði	344.157
Flatahraun 5a Hafnarfirði	8.091
Snorrabraut 37 Reykjavík	65.139
Leikskóli, Króki 1 Grindavík	126.204
Leikskóli, Háholti 17 Hafnarfirði	138.246
Fimleikahús, Haukahrauni 1 Hafnarfirði	341.496
Lækjarskóli, Sólvangsvegi 4 Hafnarfirði	1.328.660
Heilsumiðstöð Laugardal	1.001.742
Egilshöllin, Fossaleyni 1	2.450.109
Lóð v/leiksskóla á Sjalandi í Garðabæ	64.150
Menntaskólinn Hraðbraut, Faxafeni 10	129.500
Fasteignir og lóðir Gránufélagsins ehf.	552.361
	<u>6.549.856</u>

Á fasteigninni Reykjavíkurvegi 74 hvílir tryggingarbréf að fjárhæð 15 mkr. til tryggingar á skuldum samstæðunar.

Auk þess hvílir á fasteignum samstæðunar innskattskvöð sem nam um 835 mkr. í lok ársins og er til allt að 10 ára.

Skýringar

13. Aðrar upplýsingar

Starfsmannamál

Laun og launatengd gjöld ársins sundurliðast þannig hjá samstæðunni:

Laun	270.014
Launatengd gjöld	67.373
	<u>337.387</u>

Laun og aðrar þóknanir til stjórnenda námu 16,6 mkr.

Fyrirframinnheimtar tekjur

Félagið fékk á árinu 1999 sem greiðslu samkvæmt samningi um reksturs lönskólans í Hafnarfirði fasteignina Reykjavíkurveg 74. Matsverð eignarinnar í samningnum er fært til skuldar sem fyrirframinnheimtar tekjur og verður tekjufært á samningstímanum, sem er 25 ár. Eftirstöðvar þessara tekna eru 35,4 mkr. í árslok. Aðrar skuldbindingar og fyrirframgreiðslur tengjast að mestu fasteignarekstri í Bretlandi.

Skuldbindandi samningar og atburðir eftir lok reikningsárs

Í febrúar á yfirstandandi ári var undirritaður kaupsamningur um tvö fasteignafélög í Danmörku, þ.e. Jehl ApS Tietgens Have og Jehl Aps Atrium Huset. Um er að ræða tvær fasteignir, þ.e. Kalkbrænderivej 51A í Kaupmannahöfn og Banemarksvej 50, Brøndby Kaupverð félaganna nam DKK 331 mkr. Áhrif rekstrar og efnahags þessa félaga munu koma fram í ársreikningi 2006.

Í janúar á yfirstandandi ári var gekk Mostur ehf frá kaupum á 70% hlutafjár í Héðinshöfða ehf sem á jörðina Laxnes 2 í Mosfellsdal. Heildarkaupverð nam um 201 mkr. en í lok árs 2005 höfðu 50 mkr. verið greiddar inn á kaupin. Áhrif rekstrar og efnahags þessa félags munu koma fram í ársreikningi 2006.

Í mars á yfirstandandi ári var gengið frá samningi um stækkun Egilshallarinnar. Byggingarkostnaður vegna stækkunar getur numið allt að 1.000 mkr. en gengið hefur verið frá leigusamningum við Sambíóin, Reykjavíkurborg ofl. vegna þess húsnæðis sem stækkunin leiðir af sér.

Samningar um sölurétt

Félagið hefur í gert samkomulag við hluta af eigendum hlutafjár í dótturfélaginu Nýsi fasteignum hf um rétt þeirra til að selja Nýsi hf hlutabréf sín í Nýsi fasteignum á fyrirfram ákveðnu gengi á árinu 2008. Hámarksskuldbinding samkvæmt samkomulagi þessu er 450 mkr.

Skýringar

14. Dótturfélög og samstæðureikningsskil

Í lok ársins voru dótturfélög innifalin í samstæðureikningsskilunum eftirfarandi:

Nafn	Lögheimili	Eignarhluti	Starfsemi
Nýsir fasteignir hf:	Hafnarfjörður	81,9%	Eignarhaldsfélag
<i>Dótturfélög Nýsis fasteigna:</i>			
lõi ehf	Hafnarfjörður	100%	Íþróttamiðstöðin Björk, Hafnarf.
Grípir ehf	Hafnarfjörður	100%	Leikskólinn Krókur, Grindavík
Þekkur ehf	Hafnarfjörður	100%	Leikskólinn Álfasteinn, Hafnarf.
Nýtak ehf	Hafnarfjörður	100%	Lækjarskóli, Hafnarfirði
Engidalur ehf	Hafnarfjörður	100%	Reykjavíkurvegur 74, Hafnarf.
Hafnarslóð ehf	Hafnarfjörður	100%	Leikskólinn Sjáland, Garðabæ
Teknikum ehf	Hafnarfjörður	100%	Iðnskólinn í Hafnarfirði
Laugahús ehf	Hafnarfjörður	100%	Heilsumiðstöðin Laugardal
Borgarhöllin hf	Hafnarfjörður	100%	Egilshöllin, Reykjavík
Egilshöllin ehf	Hafnarfjörður	100%	Egilshöllin, Reykjavík
 Rekstrarfélög:			
Stofn fjárfestingafélag ehf	Hafnarfjörður	100%	Eignarhaldsfélag
<i>Dótturfélög Stofns fjárfestingafélags ehf</i>			
Artes ehf	Hafnarfjörður	75%	Café Konditori Copenhagen
Sjáland ehf	Hafnarfjörður	67%	Leikskólans Sjáland
Salus ehf	Hafnarfjörður	50%	Heilsugæsla í Salahverfi
Faxafen ehf	Hafnarfjörður	50%	Fasteignin Faxafeni xx
Hraðbraut ehf	Hafnarfjörður	50%	Menntaskólinn Hraðbraut
Mostur ehf	Hafnarfjörður	50%	Eignarhaldsfélag
Gránufélagið ehf	Akureyri	100%	Eignarhald á íbúðum í útleigu
 Önnur dótturfélög:			
Fasteignastjórnun ehf	Hafnarfjörður	100%	Rekstur fasteigna
Nýsir UK Ltd.	Bretland	100%	Eignarhaldsfélag
NYOP Ruthin Ltd.	Bretland	100%	Fasteignarekstur í Bretlandi

Mostur ehf var stofnað á seinni hluta ársins og er rekstur í þrjá mánuði og efnahagur í árslok innifalinn í samstæðureikningsskilunum. Það sama á við um dótturfélag Mosturs, Gránufélagið ehf.

Nýsi UK Ltd. var stofnað á árinu og keypti það í lok ársins NYOP Ruthin Ltd. sem yfirtók einkaframkvæmdarekstur í Bretlandi. Efnahagur Nýsis UK Ltd. og dótturfélags í árslok er innifalinn í samstæðuársreikningi en áhrif rekstrar mun fyrst koma fram á árinu 2006.

Á árinu var rekstur Laugahúss og Laugakaffis sameinaður, Vorkvöld var sameinað Borgarhöllinni og Stofn fjárfestingarfélag yfirtók eignarhald flestrar félaga sem falla undir rekstrarverkefni. Fasteignin Iðnskólinn í Hafnarfirði ásamt tengdum skuldum og skuldbindingum var skipt út úr móðurfélaginu og stofnað nýtt félag Teknikum ehf.