

Fasteignafélagið Stoðir hf.
Samandreginn árshlutareikningur
samstæðunnar
30. júní 2006

Fasteignafélagið Stoðir hf.

Kringlan 4-12

103 Reykjavík

Kt. 450599-3529

Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra ...	3	Eiginfjárfirlit	7
Könnunaráritun endurskoðenda	4	Sjóðstreymisyfirlit	8
Rekstrarreikningur	5	Skýringar	9
Efnahagsreikningur	6		

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Samandreginn árs hlutareikningur Fasteignafélagsins Stoða hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2006 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga, IAS 34. Árs hlutareikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Fasteignafélagsins Stoða hf. og dótturfélaga þess.

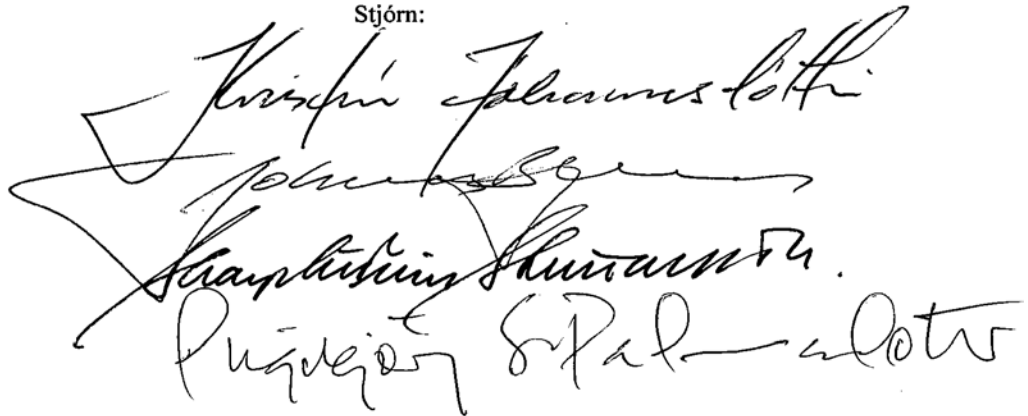
Í árslok 2005 gerði félagið samning um kaup á öllu hlutafé í danska fasteignafélaginu Atlas Ejendomme A/S í Danmörku og er rekstur félagsins hluti af samstæðureikningi félagsins frá yfirtökudegi sem var 6. janúar 2006. Í maí 2006 keypti félagið allt hlutafé í Löngustétt ehf. og er rekstur félagsins hluti af samstæðureikningunum frá 1. maí 2006. Dótturfélögin Húsumsjón ehf., PSBP fasteignir ehf., og Krókháls 6 ehf. voru sameinuð félaginu 1. janúar 2006. Á tímabilinu seldi félagið til Baugs Group hf. eignarhluti sína í Högum ehf. og DBH Holding ehf.

Hagnaður varð á rekstri samstæðunnar á fyrri helmingi ársins að fjárhæð 4.186 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé samstæðunnar í lok júní var 15.297 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Stjórn og framkvæmdarstjóri Fasteignafélagsins Stoða hf. staðfesta hér með árs hlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2006 með undirritun sinni.

Reykjavík, 30. ágúst 2006.

Stjórn:



Handwritten signatures of the board members, including Kristján Jónsson, Guðmundur Guðmundsson, and Þuríður Þórunn.

Framkvæmdastjóri:



Handwritten signature of the CEO, Jón Jónsson.

Könnunaráritun endurskoðenda

Til stjórnar Fasteignafélagsins Stoða hf.

Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshlutareikning Fasteignafélagsins Stoða hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2006 en hann hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit og skýringar. Stjórnendur bera ábyrgð á að gerð og framsetning árshlutareikningsins sé í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga, eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu. Ábyrgð okkar felst í þeirri niðurstöðu sem við látum í ljós á árshlutareikningnum á grundvelli könnunarinnar.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal, ISRE 2410, um könnun óháðs endurskoðanda félags á árshlutareikningum þess. Slík könnun felur í sér spurningar til starfsmanna félagsins, aðallega þeirra sem bera ábyrgð á fjárhagslegum og reikningshaldslegum málum félagsins, greiningu á hinum ýmsu liðum árshlutareikningsins og aðrar könnunaraðgerðir. Umfang könnunar er töluvert minna en umfang endurskoðunar sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem kæmu í ljós við endurskoðun. Endurskoðunarálit er því ekki látið í ljós.

Niðurstaða

Könnun okkar leiddi ekkert í ljós sem bendir til annars en að árshlutareikningurinn sé í öllum meginatriðum gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga, eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu.

Reykjavík, 30. ágúst 2006.



KPMG Endurskoðun hf.

Rekstrarreikningur 1. janúar til 30. júní 2006

	Skýr.	2006 1.1.-30.6.	2005 1.1.-30.6.
Leigutekjur		2.778	1.711
Rekstrarkostnaður fasteigna .....	(	589)	(323)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	(	249)	(93)
		1.940	1.295
 Fasteignir til sölu:			
Seldar eignir		0	622
Kostnaðarverð seldra eigna		0	(829)
		0	(207)
 Rekstrarhagnaður			
		1.940	1.088
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur	3 (	4.245)	(873)
Matsbreyting fjárfestingaeigna	4	7.404	923
Söluhagnaður fjárfestingaeigna .....	(	1)	67
Áhrif hlutdeildarfélaga .....	(	45)	(292)
		3.113	(175)
 Hagnaður fyrir tekjuskatt			
		5.053	913
Tekjuskattur .....	(	867)	(138)
 Hagnaður ársins.....			
		4.186	775
 Hagnaður skiptist þannig:			
Hluthafar móðurfélags		4.186	766
Minnihluti í dótturfélögum		0	9
 Hagnaður ársins			
		4.186	775
 Hagnaður á hlut:			
Hagnaður á hverja krónu hlutafjár		1,93	0,36

Efnahagsreikningur 30. júní 2006

	Skýr.	30.6.2006	31.12.2005
Eignir:			
Fjárfestingaeignir	4	94.297	41.316
Fasteignir í byggingu		541	541
Eignir til eigin nota		105	106
		94.943	41.963
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum		1.369	4.147
Aðrar fjárfestingar		3.430	12.690
		4.799	16.837
Fastafjármunir		99.742	58.800
Fasteignir til sölu		121	121
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		3.766	1.459
Geymslufé		0	12.110
Handbært fé		1.073	48
Veltufjármunir		4.960	13.738
Eignir samtals		104.702	72.538
 Eigið fé:			
Hlutfé	5	2.170	2.160
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár		1.954	1.920
Annað bundið eigið fé	6	223	(12)
Matshækkun fjárfestingaeigna		9.948	3.877
Óráðstafað eigið fé		1.002	2.887
Eigið fé		15.297	10.832
 Skuldir:			
Tekjuskattsskuldbinding		9.151	2.250
Víkjandi lán		2.282	1.684
Vaxtaberandi lán	7	63.811	41.894
Langtímaskuldir		75.244	45.828
Vaxtaberandi skuldir		10.631	13.123
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		3.530	2.755
Skammtímaskuldir		14.161	15.878
Skuldir samtals		89.405	61.706
Eigið fé og skuldir samtals		104.702	72.538

Eiginfjáryfirlit 30. júní 2006

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutfjár	Annað bundið eigið fé	Matshækkun fjárfestinga- eigna	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. júní 2005						
Eigið fé 1.1.2005	2.151	1.876	(61)	3.621	1.601	9.188
Aukning hlutfjár	10	33				43
Keypt og seld eigin bréf	(1)	11				10
Greiddur arður					(323)	(323)
Áhættuvarnir			(40)			(40)
Hagnaður tímabilsins				757	9	766
Eigið fé 30.6.2005	2.160	1.920	(101)	4.378	1.287	9.644

1. janúar til 30. júní 2006

Eigið fé 1.1.2006	2.160	1.920	(12)	3.877	2.887	10.832
Aukning hlutfjár	10	34				44
Áhættuvarnir			223			223
Þýðingarmunur			(17)			(17)
Óinnleystur gengismunur			29			29
Hagnaður tímabilsins				6.071	(1.885)	4.186
Eigið fé 30.6.2006	2.170	1.954	223	9.948	1.002	15.297

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar til 30. júní 2006

	Skýr.	2006 1.1.-30.6.	2005 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar:			
Hagnaður tímabilsins		4.186	766
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingaeigna		0	(67)
Söluhagnaður fastafjármuna		0	(17)
Söluhagnaður eignarhluta .....	(	1.532)	0
Verðbætur og gengismunur af langtímakröfum og langtímaskuldum		3.772	(80)
Matsbreyting fjárfestingaeigna	4	(7.404)	(923)
Áhrif hlutdeildarféлага		45	292
Tekjuskattur og aðrir liðir		870	113
		<u>(63)</u>	<u>84</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum		219	554
		<u>156</u>	<u>638</u>
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fasteignum	4	(877)	(1.374)
Söluverð fasteigna		1	70
Fjárfesting í eignarhlutum í öðrum félögum .....	(	230)	(217)
Fjárfesting í eignarhlutum í dótturfélögum	2	(1.819)	0
Söluverð eignarhluta í öðrum félögum		4.500	4
Aðrar kröfur, breyting		4.225	836
		<u>5.800</u>	<u>(681)</u>
Fjármögnunarhreyfingar:			
Innborgað hlutfé		44	167
Selt og keypt hlutfé .....	(	1)	11
Greiddur arður		0	(323)
Tekin ný langtímalán		18.761	2.360
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	(	19.446)	(2.469)
Aðrar skammtímaskuldir, breyting .....	(	4.325)	(185)
		<u>(4.967)</u>	<u>(439)</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		989	(482)
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé		36	0
Handbært fé í ársbyrjun		<u>48</u>	<u>908</u>
Handbært fé í lok tímabilsins		<u>1.073</u>	<u>426</u>

Skýringar

Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Fasteignafélagið Stoðir hf. er með lögheimili að Kringlunni 4-12 í Reykjavík. Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2006 hefur að geyma samstæðureikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til í heild sem samstæðunnar, og hlutdeild samstæðunnar í hlutdeildarfélögum. Stjórn félagsins heimilaði birtingu árs hlutareikningsins 30. ágúst 2006.

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

Árs hlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við IAS 34, um árs hlutareikninga. Samandreginn árs hlutareikningur Fasteignafélagsins Stoða hf. inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2005.

b. **Grundvöllur reikningsskilanna**

Við gerð árs hlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2005. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess www.stodir.is og á vef Kauphallar Íslands, www.icex.is.

Árs hlutareikningur samstæðunnar er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í milljónum. Árs hlutareikningurinn byggir á upphaflegu kostnaðarverði, að því undanskildu að fjárfestingaeygnir og afleiðusamningar eru færð á gangvirði.

Starfspáttayfirlit

Landsvæðisskipting

1. Starfspáttayfirlit eru birtar eftir landsvæðum. Við framsetningu upplýsinga á grundvelli landsvæðisstarfspáttayfirlita eru starfspáttatekjur og starfspáttayfirlit byggðar á landfræðilegri staðsetningu samstæðufélaganna.

Rekstarreikningur	Ísland	Danmörk	Samtals
Rekstartekjur	2.085	693	2.778
Rekstargjöld.....	(586)	(252)	(838)
Rekstrarhagnaður.....	1.499	441	1.940
Hrein fjármagnsgjöld.....	(3.646)	(599)	(4.245)
Matsbreytinga fjárfestingaeygna.....	7.404	0	7.404
Söluhagnaður fjárfestingaeygna.....	(1)	0	(1)
Áhrif hlutdeildarfélaga.....	(45)	0	(45)
Hagnaður fyrir tekjuskatt.....	5.211	(158)	5.053
Tekjuskattur.....	(908)	41	(867)
Hagnaður tímabilsins.....	4.303	(117)	4.186

Skýringar, frh.:

Breytingar á samstæðu

2. Í árslok 2005 gerði félagið (Stodir Holding A/S) samning um kaup á öllu hlutafé í danska fasteignafélaginu Atlas Ejendomme A/S í Danmörku. Í maí 2006 keypti félagið allt hlutafé í Löngustétt ehf.

Atlas Ejendomme A/S varð hluti af samstæðureikningnum frá 6. janúar 2006 og Langastétt ehf. varð hluti af samstæðureikningnum frá 1. maí 2006.

Dótturfélögin Húsumsjón ehf., PSBP fasteignir ehf., og Krókháls 6 ehf. voru sameinuð félaginu 1. janúar 2006. Í árslok 2005 seldi félagið 29,7% eignarhlut sinn í Þyrpingu hf. en á 49,3% eignarhlut eftir sölna.

Útdeilingu kaupverðs á eignir og skuldir félaganna er ekki lokið, en samkvæmt alþjóðlegum reikningskilastöðlum hefur félagið allt að eitt ár frá kaupdegi til að ljúka þeirri vinnu.

Kaupin á áðurtöldum félögum hafa eftirfarandi áhrif á efnahagsreikning samstæðunnar:

Fjárfestingaeignir.....	27.039
Eignir til eigin nota.....	8
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímkröfur.....	271
Handbært fé.....	12.344
Langtímaskuldir.....	(19.594)
Skammtímaskuldir.....	(12.900)
Eigið fé við kaup.....	7.168
Yfirverð.....	6.995
Kaupverð.....	14.163
Yfirtekið handbært fé.....	(12.344)
Fjárfesting í eignarhlutum í dótturfélögum skv. sjóðstreymisfirliti.....	1.819

Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur

	2006	2005
3. Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur greinast þannig:	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Vaxtatekjur	87	69
Vaxtagjöld	(1.799)	(974)
Verðbætur	(1.198)	(284)
Eignfærður fjármagnskostnaður	0	27
Gengismunur	(2.817)	358
Lántökukostnaður	(50)	(66)
Hagnaður (tap) af sölu eignarhluta í félögum	1.532	(3)
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur samtals	(4.245)	(873)

Skýringar, frh.:

Fjárfestingaeygnir

4. Fjárfestingaeygnir sundurliðast þannig:	2006	2005
	1.1.-30.6.	1.1.-31.12
Kostnaðarverð fyrir matshækkun 1.1.	36.588	30.800
Yfirtekið á tímabilinu	24.960	1.535
Viðbót á tímabilinu	877	4.821
Flutt af fasteignum í byggingu og til sölu	0	929
Fært út vegna sölu dótturfélaga	0	(1.253)
Selt og niðurlagt á tímabilinu	(1)	(244)
Kostnaðarverð fyrir matshækkun í lok tímabilsins	62.424	36.588
Matshækkun 1.1.	4.728	4.415
Yfirtekið á tímabilinu	19.741	518
Breyting á tímabilinu	7.404	1.133
Matsbreyting færð út vegna sölu	0	(1.338)
Matshækkun á tímabilinu	31.873	4.728
Bókfært verð í lok tímabilsins	94.297	41.316

Eigið fé

5. Hlutfé félagsins var aukið um 10 millj. kr. á tímabilinu. Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess nemur 2.172 millj. kr. í lok tímabilsins. Félagið á eigin hlutabréf að nafnverði 2 millj. kr. sem færð eru til lækkunar á hlutfé. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

6. Annað bundið eigið fé greinist þannig:	30.6.2006	31.12.2005
Áhættuvarnir	211	(12)
Þýðingamunur elends dótturfélags	(17)	0
Óinnleystur gengismunur	29	0
Annað bundið eigið fé samtals	223	(12)

Skýringar, frh.:

Langtímaskuldir

7. Yfirlit um langtímaskuldir:

	30.6.2006	31.12.2005
Skuldir í erlendum gjaldmiðlum:		
Lán í DKK	22.448	17.575
Lán í EUR	10.244	4.451
Lán í USD	654	888
Lán í GBP	380	381
Lán í JPY	72	103
Lán í CHF	13	85
Lán í NOK	6	46
Lán í SEK	1	43
	<u>33.818</u>	<u>23.572</u>
Skuldir í íslenskum krónum:		
Verðtryggð lán	<u>31.499</u>	<u>20.823</u>
Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir	65.317	44.395
Næsta árs afborganir	(1.506)	(2.501)
Langtímaskuldir samtals	<u>63.811</u>	<u>41.894</u>

8. Afborganir af langtímaskuldum félagsins greinast þannig á næstu tímabil:

1.7.2006 - 30.6.2007	1.506
1.7.2007 - 30.6.2008	978
1.7.2008 - 30.6.2009	2.290
1.7.2009 - 30.6.2010	1.038
1.7.2010 - 30.6.2011	12.681
Síðar	<u>46.824</u>
Langtímaskuldir samtals	<u>65.317</u>

Félög í samstæðunni

9. Félög í samstæðunni greinast þannig:

	Eignarhlutur
Áthagar ehf., Reykjavík	100%
Líf fasteignir ehf., Reykjavík	100%
S Fasteignir ehf., Reykjavík	100%
Fasteignafélagið Löngustétt ehf., Reykjavík	100%
Stodir Properties Holding A/S, (Atlas Ejendomme A/S) Danmörk	100%