

Nýsir hf

**Árshlutareikningur samstæðu
1. janúar til 30. júní 2006**

Efnisyfirlit

b/s.

Áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	2
Áritun endurskoðenda	3
Efnahagsreikningur	4
Rekstrarreikningur	5
Eiginfjárfirlit	6
Sjóðstreymi	7
Skýringar	8 -16

Nýsir hf
Kennitala 690191-1219
Flatahraun 5a, Hafnarfirði

Áritun 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

Árshlutareikningurinn er samstæðureikningur Nýsis hf og dótturfélaga. Nánari grein er gerð fyrir félögum í samstæðunni og samstæðureikningskilum í skýringum.

Starfsemin á tímabilinu

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

Eignaraðild

Í lok tímabilsins voru þrjár hluthafar í félaginu. Sneis ehf átti rúmlega 99% hlutafjár.

Fjárhagsleg áhættustjórnun

Stjórnin vísar til skýringar nr. 2 um fjárhagslega áhættustjórnun.

Stjórn Nýsis hf og framkvæmdastjóri staðfesta hér með árshlutareikning samstæðunnar tímabilið 1. janúar til 30. júní 2006 með áritun sinni.

Hafnarfirði, 31. ágúst 2006.

Stjórn:

Framkvæmdastjóri:

Stefán Þórarinsson

Sigfús Jónsson

Sigfús Jónsson

Guðbjörg H. Gylfadóttir

Áritun endurskoðenda

Til stjórnar og hluthafa Nýsis hf

Við höfum kannað árshlutareikning Nýsis hf, sem nær yfir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2006. Árshlutareikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit eiginfjárhreyfinga, sjóðstreymi og skýringar nr. 1 - 16. Árshlutareikningurinn er lagður fram af stjórnendum félagsins og á ábyrgð þeirra í samræmi við lög og reglur. Ábyrgð okkar felst í því að veita umsögn um árshlutareikninginn á grundvelli könnunarinnar.

Könnun okkar var gerð í samræmi við leiðbeinandi reglur Félags löggiltra endurskoðenda. Slík könnun takmarkast við fyrirspurnir til starfsmanna og greiningar á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og felur ekki í sér jafn víðtækar aðgerðir og endurskoðun, sem hefur það að markmiði að láta í ljós álit á reikningsskilunum í heild. Þar af leiðandi látum við slíkt álit ekki í ljós.

Við könnun okkar kom ekkert fram sem benti til annars en að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilinu, efnahag þess 30. júní 2006 og breytingu á handbæru fé í samræmi við lög og settar reikningsskilareglur.

Reykjavík, 31. ágúst 2006.

PricewaterhouseCoopers hf

Vignir Rafn Gíslason

Ólafur Þór Jóhannesson

Efnahagsreikningur 30. júní 2006

Eignir	Skýr	30.06. 2006	31.12. 2005
Fastafjármunir			
Fjárfestingaeignir	5	24.965.647	11.965.901
Fasteignir í byggingu og lóðir	6	2.460.850	903.867
Fasteignir til eigin nota	6	26.495	27.159
Varanlegir rekstrarfjármunir	6	416.278	367.732
Óefnislegar eignir	4	640.382	469.361
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	7	410.995	210.272
Eignarhlutir í öðrum félögum		3.190	2.878
Einkaframkvæmdasamningar í Bretlandi	8	1.703.057	1.322.654
Langtímakröfur		9.780	15.324
		<u>30.636.675</u>	<u>15.285.149</u>
Veltufjármunir			
Fyrirframgreiðslur vegna kaupa á félögum	9	732.891	0
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		544.382	382.740
Birgðir		1.300	1.300
Kröfur á hlutdeildarfélög og aðra tengda aðila		1.119.764	190.001
Handbært fé		1.778.768	489.801
		<u>4.177.104</u>	<u>1.063.842</u>
Eignir samtals		<u>34.813.779</u>	<u>16.348.991</u>
Eigið fé			
Eigið fé			
Hlutfé		90.000	89.500
Lögbundinn varasjóður		29.833	29.833
Sérstakt endurmat		836.400	0
Þýðingarmunur		1.817	0
Matsbreyting fjárfestingaeigna		2.551.904	2.573.478
Óráðstafað eigið fé		(507.036)	263.413
		<u>3.002.918</u>	<u>2.956.225</u>
Hlutdeild minnihluta		716.612	928.845
Eigið fé samtals		<u>3.719.530</u>	<u>3.885.070</u>
Skuldir			
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Víkjandi lán	11	121.682	123.286
Lántökur	12	21.248.843	9.637.473
Tekjuskattsskuldbinding	10	2.679.455	892.153
Fyrirfram innheimtar tekjur og aðrar skuldbindingar	14	97.499	75.926
		<u>24.147.479</u>	<u>10.728.838</u>
Skammtímaskuldir			
Lántökur	12	5.357.786	1.047.945
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.375.404	663.403
Fyrirframinnheimtar tekjur, skammtímahluti	14	200.567	2.684
Ógreiddir skattar	10	13.013	21.052
		<u>6.946.769</u>	<u>1.735.083</u>
Skuldir samtals		<u>31.094.249</u>	<u>12.463.921</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>34.813.779</u>	<u>16.348.991</u>
Aðrar skýringar	13,14,15,16		

Rekstrarreikningur 1. janúar til 30. júní 2006

	Skýr	2006 1/1 - 30/6	2005 1/1 - 30/6
Tekjur		1.196.223	570.046
Matsbreyting fjárfestingaeigna	5	(28.147)	391.562
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna		(138.928)	(42.570)
Laun og launatengd gjöld		(225.208)	(152.351)
Afskriftir og niðurfærslur	4,6,8	(36.564)	(12.638)
Annar rekstrarkostnaður		<u>(364.343)</u>	<u>(141.063)</u>
Rekstrarhagnaður		403.034	612.986
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)			
Hrein fjármagnsgjöld	3	<u>(1.530.438)</u>	<u>(131.230)</u>
		(1.530.438)	(131.230)
Hlutdeild í afkomu tengdra félaga		(7.332)	(830)
(Tap) hagnaður fyrir skatta		(1.134.736)	480.927
Tekjuskattur og eignarskattur	10	197.979	(86.205)
(Tap) hagnaður tímabilsins		<u>(936.757)</u>	<u>394.722</u>
Skipting (taps) hagnaðar:			
Hlutdeild hluthafa Nýsis		(747.024)	334.039
Hlutdeild minnihluta		<u>(189.733)</u>	<u>60.683</u>
		<u>(936.757)</u>	<u>394.722</u>
Hagnaður hluthafa Nýsis pr. hlut:			
Grundvallar og þynntur		-8,35	3,71

Yfirlit yfir eiginfjárhreyfingar

	Hlutafé	Varasjóður	Sérstakt endurmat	Þýðingarmunur	Matsbreyting fjárfestinga- eigna	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Jöfnuður 1. janúar 2005	90.000	30.000	0	0	1.303.944	210.923	1.634.867
Fært út vegna skiptingar	(500)	(167)					(667)
Hagnaður 1/1-30/6 2005					267.232	66.807	334.039
Jöfnuður 30. júní 2005	89.500	29.833	0	0	1.571.176	277.730	1.968.240
Greiddur arður						(18.000)	(18.000)
Hagnaður 1/7-31/12 2005					1.002.302	3.683	1.005.985
Jöfnuður 31. desember 2005	89.500	29.833	0	0	2.573.478	263.413	2.956.225
Hækkun hlutafjár	500						500
Greiddur arður						(45.000)	(45.000)
Þýðingarm. erl. dótturfélaga				1.817			1.817
Endurmat lóðar			836.400				836.400
Tap tímabilsins 1/1 - 30/6					(21.574)	(725.450)	(747.024)
Jöfnuður 30. júní 2006	90.000	29.833	836.400	1.817	2.551.904	(507.036)	3.002.918

Hagnaður færður á eigið fé greinist þannig:

	2006 1/1 - 30/6	2005 1/1 - 30/6
Matsbreyting fjárfestingaeigna	(28.147)	391.562
Reiknuð tekjuskattsáhrif	5.066	(70.481)
	(23.080)	321.081
Hlutdeild minnihluta í matsbreytingu	1.506	(53.849)
	(21.574)	267.232
(Tap) hagnaður tímabilsins fyrir skatta og hlutdeild minnihluta	(1.106.589)	89.364
Reiknuð tekjuskattsáhrif	192.913	(15.723)
	(913.677)	73.641
Hlutdeild minnihluta	188.227	(6.834)
	(725.450)	66.807
Samtals (tap) hagnaður færður á eigið fé	(747.024)	334.039

Sjóðstreymi 1. janúar til 30. júní 2006

	2006 1/1 - 30/6	2005 1/1 - 30/6
Rekstrarhreyfingar		
Hreint veltufé frá rekstri:		
(Tap) hagnaður tímabilsins	(936.757)	394.722
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Reiknaðir skattar	(197.979)	86.205
Hlutdeildartekjur	5.350	830
Afskriftir og niðurfærslur	36.564	12.638
Breyting á gangvirði fjárfestingaeigna	28.147	(391.562)
Verðbætur, gengismunur og aðrir liðir	1.438.152	(66.356)
	<u>373.477</u>	<u>36.477</u>
 (Hækkun) rekstartengdra eigna:		
Kröfur	(345.574)	(126.902)
Hækkun rekstartengdra skulda:		
Skammtímaskuldir	253.740	12.071
	<u>(91.834)</u>	<u>(114.831)</u>
 Handbært fé frá rekstri (til rekstrar)	281.643	(78.354)
 Fjárfestingarhreyfingar		
Fjárfesting í varanlegum rekstrarfjármunum	(712.658)	(39.762)
Fjárfesting í óefnislegum eignum	(45.743)	(13.113)
Fjárfesting í fjárfestingaeignum	(65.646)	(404.628)
Skuldabréfaeign, breyting	(5.544)	(821)
Fjárfesting í eignarhlutum	(203.150)	0
Innborgað vegna kaupsamninga	(732.891)	0
Kaup á dótturfélögum að frádregnu handbæru fé	(3.196.165)	0
Kröfur á tengd félög	(929.762)	(3.306)
	<u>(5.891.559)</u>	<u>(461.631)</u>
 Fjármögnunarhreyfingar		
Greiddur arður	(45.000)	0
Lántökur	7.736.073	522.111
Víkjandi lán, afborganir	(1.604)	(11.304)
Breyting skammtímalántöku	380.000	254.803
Afborganir lána	(1.006.224)	(251.447)
	<u>7.063.244</u>	<u>514.163</u>
 Hækkun (lækkun) á handbæru fé	1.453.328	(25.822)
 Handbært fé í ársbyrjun	489.801	124.794
Gengismunur vegna erlendra dótturfélaga	(164.362)	0
Handbært fé í lok tímabilsins	<u>1.778.767</u>	<u>98.972</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

Árshlutareikningurinn 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. Árshlutareikningur 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 tímabilsins.

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 frágænum 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 tímabilsins.

Hagnaður og tap af sölu eigna er mismunur á söliverði og bókfærðu verði eigna á söludegi 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 frádregnum 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 júlí 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 samanstandur 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 tímabilsins 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 fjárfestingaeignum í skattauppgjöri og reikningsskilum.

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 fjárfestingaeigna sem færðar eru í rekstrarreikning. Samstæðan hefur ekki stundað afleiðuvíðskipti 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. 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 innheimtureglum. Félagið hefur ákveðna stefnu gagnvart því að selja vörur og þjónustu til ábyrga 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. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld) samstæðunnar greinast þannig:

	2006
	1/1 - 30/6
Vaxtagjöld og verðbætur að fráðregnum vaxtatekjum	(842.045)
Gengismunur	(688.393)
	<u>(1.530.438)</u>

4. 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 2006	455.797	13.564	469.361
Viðbót tímabilsins	22.796	22.947	45.743
Gengismunur	130.310	0	130.310
Niðurfærsla	0	(5.032)	(5.032)
Bókfært verð 30/6 2006	<u>608.903</u>	<u>31.479</u>	<u>640.382</u>

5. Fjárfestingaeignir

Bókfært verð 1/1 2006	11.965.901
Fært af fasteignum í byggingu	105.505
Ný félög í samstæðunni	10.101.022
Viðbætur tímabilsins	86.071
Gengismunur	2.755.719
Selt á árinu	(20.425)
Matsbreyting fjárfestingaeigna	(28.147)
Bókfært verð 30/6 2006	<u>24.965.647</u>

6. Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:

	Fasteignir í bygg. og lóðir	Fasteignir til eigin nota	Aðrar eignir	Samtals
Bókfært verð 1/1 2006	903.867	27.159	367.732	1.298.758
Viðbætur ársins	645.484		67.174	712.658
Endurmat lóðar	1.020.000			1.020.000
Flutt á fjárfestingaeignir	(105.505)			(105.505)
Afskriftir	(2.996)	(664)	(18.628)	(22.289)
Bókfært verð 30/6 2006	<u>2.460.850</u>	<u>26.495</u>	<u>416.278</u>	<u>2.903.622</u>

Afskriftir og niðurfærslur í rekstrarreikningi, samtals að fjárhæð 36,6 mkr. greinast þannig:

Afskriftir fasteigna og annarra varanlegra rekstrarfjármuna	22.289
Niðurfærsla einkaframkvæmdasamninga í Bretlandi (skýr 8)	9.244
Niðurfærsla óefnislegrar eigna (skýr 4)	5.032
	<u>36.564</u>

Lóðir félagsins og byggingaréttur við Austurhöfn í Reykjavík var metin sérstaklega. Endurmatshækkun nemur 1.400 mkr. og er endurmatið að fráðregnum reiknuðum tekjuskattsáhrifum fært yfir eigið fé á sérstakt endurmat.

Skýringar

7. Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum

Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum greinast þannig:

Eignarhaldsfélagið Portus ehf	50%
Fasteignafélagið Lækjarhlíð ehf	50%
Dulheimar ehf	49%
Miðakaup og Midi.is ehf	71%
Héðinshöfði ehf	70%
Vívus ehf	25%
Austurgata ehf	50%
Heilsuakademían ehf	60%
NYOP Education (Yorkshire) Ltd.	49%

Rekstur allra þessara félaga var u.þ.b. að hefjast innan samstæðunnar á tímabilinu. Eignarhluti í Héðinshöfða var keyptur á tímabilinu, rekstur er ekki hafinn og er eignarhluturinn færður á kostnaðarverði.

Á tímabilinu 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. Rekstur félagsins er á undirbúningsstigi og er eignarhluturinn færður á kostnaðarverði.

8. Einkaframkvæmdasamningar í Bretlandi

Einkaframkvæmdasamningar í Bretlandi eru fölgir í yfirlitum 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 fjárfestingaeignir. Eignunum ber að skila til baka eftir 26-28 ár. Eðli rekstrarverkefna í Bretlandi er að öðru leyti sambærilegt og eignarhald og rekstrarverkefni sem samstæðan á og rekur á Íslandi.

Einkaframkvæmdasamningarnir greinast þannig á tímabilinu:

Bókfært verð 1/1 2006	1.322.654
Niðurfærsla, gjaldfærð í rekstrarreikning	(9.244)
Gengismunur	389.646
Bókfært verð 30/6 2006	<u>1.703.057</u>

9. Fyrirframgreiðslur vegna kaupa á félögum

Fyrirframgreiðslur vegna kaupa félögum greinast þannig:

Kaup á Mörkinni eignarhaldsfélagi ehf	320.000
Kaup á Operon í Bretlandi	412.891
	<u>732.891</u>

Í apríl var undirritaður kaupsamningur um alla hluti í Mörkinni eignarhaldsfélagi ehf sem stendur að byggingu þjónustuíbúða fyrir eldri borgara. Kaupin eru ófrágengin en fyrir liggur að reksturinn mun að fullu verða tekin yfir á seinni hluta ársins og þá verður félagið fært inn í samstæðu Nýsis.

Nýsir Uk Ltd. hefur gert kauptilboð í 69% eignarhluta í breska fasteignastjórnunarfélaginu Operon. Tilboðið er háð ýmsum fyrirvörum, m.a. niðurstöðu áreiðanleikakönnunar, sem nú stendur yfir. Í tengslum við tilboðið hefur samstæðan lánað Operon GBP 3 milljónir sem mun breytast í innborgun á kaupverði gangi kaupin eftir.

Skýringar

10. Tekjuskattsskuldbinding

Breyting tekjuskattsskuldbindingar á árinu greinist þannig:

Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	892.153
Ný félög í samstæðu	1.422.969
Gengismunur	388.209
Aðrir liðir	3.517
Reiknaður tekjuskattur af sérstöku endurmati, færður yfir eigið fé	183.600
Tekjuskattur af reglulegri starfsemi	(197.979)
Tekjuskattur til greiðslu vegna tímabilsins	(13.013)
	<u>2.679.455</u>

Tekjuskattsskuldbinding greinist á eftirfarandi liði:

	30.06 2006	31.12.2005
Fjárfestingaeignir	2.536.987	933.113
Lóð	183.600	0
Aðrir liðir	(41.132)	(40.960)
	<u>2.679.455</u>	<u>892.153</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.

11. Vikjandi lán

Fyrirverandi meðeigandi Nýsis í Stofni fjárfestingafélagi ehf, hefur veitt því vikjandi lán. Samkvæmt skilmálum lánsins vikur 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 stíghækkandi vexti.

Meðeigendur Nýsis í Salusi ehf, hafa veitt því vikjandi lán. Samkvæmt skilmálum lánsins vikur 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 vikjandi lán. Samkvæmt skilmálum lánsins vikur það fyrir öðrum kröfum komi til gjaldþrots. Lánið er til 8 ára, verðtryggt með 5% vöxtum.

Fjárhæð vikjandi lána nam í lok tímabilsins 121,7 mkr.

12. Lántökur

Lántökur skiptast þannig:	30.06 2006	31.12.2005
Langtímahluti	21.248.843	9.637.473
Skammtímahluti		
Reikningslán og önnur skammtímalán í bönkum	6.057	129.199
Næsta árs afborganir langtímalána	<u>5.351.728</u>	<u>918.746</u>
	5.357.786	1.047.945
Lántökur til lengri tíma		
Skuldir í erlendra mynt:		
Skuld í USD	686.384	460.737
Skuld í GBP	2.064.936	1.671.277
Skuld í JPY	758.259	506.662
Skuld í EUR	1.914.685	1.223.076
Skuld í CAD	389.281	154.838
Skuld í DKK	10.249.818	0
Skuld í CHF	665.995	478.168
Skuld í SP5 (myntkarfa)	8.723	48.336
Skuld í SP2 (myntkarfa)	45.133	0
	<u>16.783.214</u>	<u>4.543.095</u>

Skýringar

Skuldir í íslenskum krónum:

Óverðtryggðar skuldir	268.806	22.000
Verðtryggðar skuldir	9.548.552	5.991.124
	<u>9.817.358</u>	<u>6.013.124</u>

Lántökur til lengri tíma samtals 26,6 mkr. hjá samstæðunni, koma þannig fram í efnahagsreikningi:

Afborganir næstu tólf mánaða meðal skammtímaskulda	5.351.728	918.746
Afborganir með gjalddaga eftir eitt ár eða síðar	21.248.843	9.637.473
	<u>26.600.572</u>	<u>10.556.219</u>

Afborganir af lántökum félagsins til lengri tíma greinast þannig í lok tímabilsins:

Árið 2006/2007	5.351.728
Árið 2007/2008	444.780
Árið 2008/2009	2.143.628
Árið 2009/2010	1.465.873
Árið 2010/2011	1.479.615
Síðar	<u>15.714.948</u>
	<u>26.600.572</u>

Hjá samstæðunni er unnið að endurfjármögnun skammtímahluta lánveitinga, en stærstur hluti þeirra tengist lántökum vegna kaupa á félagum í Bretlandi og Danmörku. Auk þess er innifalið í skammtímahluta lánveitinga byggingarlán þar sem fyrir liggur langtímafjármögnun.

13. Veðsetningar

Á fasteignum samstæðunar hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess, sem voru að uppgreiðsluvirði um 14.081 mkr. í lok tímabilsins.

Eftirtaldar eignir samstæðunar eru veðsettar til tryggingar skuldum:

	Uppgreiðslu- virði
Iðnskóli, Flatahrauni 12 Hafnarfirði	356.560
Flatahraun 5a Hafnarfirði	8.099
Snorrabraut 37 Reykjavík	67.646
Leikskóli, Háholt 17 Hafnarfirði	166.795
Fimleikahús, Haukahrauni 1 Hafnarfirði	356.141
Lækjarskóli, Sólvangsvegi 4 Hafnarfirði	1.573.272
Heilsumiðstöð Laugardal	1.262.732
Egilshöllin, Fossaleyni 1	2.648.725
Lóð v/leiksskóla á Sjálandi í Garðabæ	188.595
Menntaskólinn Hraðbraut, Faxafeni 10	130.501
Fasteignir og lóðir Gránufélagsins ehf.	741.838
Fasteignir í Danmörku	6.579.744
	<u>14.080.648</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 819 mkr. í lok tímabilsins og er til allt að 10 ára.

Skýringar

14. Aðrar upplýsingar

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 32,9 mkr. í lok tímabilsins. Aðrar skuldbindingar og fyrirframgreiðslur tengjast að mestu fasteignarekstri í Bretlandi.

Atburðir eftir lok tímabilsins

Í ágúst var gengið frá samkomulagi um kaup á 50% til viðbótar í Mostri ehf. Eftir það verður Mostur alfarið í eigu samstæðu Nýsis hf.

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.

15. Kaup á öðrum félögum

Þann 23. febrúar keypti Nýsir Danmark ApS alla eignarhluti í dönsku fasteignafélaginu Jehl ApS Tietgens Have og Jehl ApS Atriumhuset. Um er að ræða tvær fasteignir, þ.e. Kalkbrænderivej 51A í Kaupmannahöfn og Banemarksvej 50, Brøndby. Kaupverð félaganna var að öllu leyti greitt með handbæru fé.

Kaupverðið skiptist þannig:

Heildarkaupverð greitt með handbæru fé	3.196.165
Gangvirði keyptrar eigna að frádregnum skuldum	(3.196.165)
Viðskiptavild	0

Gangvirði og bókfært verð keyptrar eigna að frádregnum skuldum greinist þannig:

Fjárfestingareignir	10.101.022
Veltufjármunir	127.628
Langtímaskuldir	(5.319.838)
Skammtímaskuldir	(289.678)
Tekjuskattsskuldbinding	(1.422.969)
Gangvirði keyptrar eigna að frádregnum skuldum	3.196.165

Kaupverð greitt með handbæru fé greinist þannig:

Heildarkaupverð	3.394.736
Yfirtekið handbært fé í keyptu dótturfélagi	(198.571)
	3.196.165

Félögin eru færð í samstæðureikningsskilin frá kaupum.

Skýringar

16. Dótturfélög og samstæðureikningsskil

Í lok tímabilsins eru helstu dótturfélög sem innifalin eru í samstæðureikningsskilunum þessi :

Nafn	Lögheimill	Eignarhluti	Starfsemi
Nýsir fasteignir hf:	Hafnarfjörður	81,9%	Eignarhaldsfélag
<i>Dótturfélög Nýsis fasteigna:</i>			
Iði 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.
Hafnarlóð 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
<i>Rekstrarfélög:</i>			
Stofn fjárfestingafélag ehf	Hafnarfjörður	100%	Eignarhaldsfélag
<i>Dótturfélög Stofns fjárfestingafélags ehf</i>			
Artes ehf	Hafnarfjörður	81%	Café Konditori Copenhagen
Sjáland ehf	Hafnarfjörður	67%	Leikskólans Sjáland
Salus ehf	Hafnarfjörður	50%	Heilsugæsla í Salahverfi
Faxafen ehf	Hafnarfjörður	50%	Fasteign Faxafeni 10
Hraðbraut ehf	Hafnarfjörður	50%	Menntaskólinn Hraðbraut
Mostur ehf	Hafnarfjörður	50%	Eignarhaldsfélag
Gránufélagið ehf	Akureyri	100%	Eignarhald á íbúðum í útleigu
<i>Önnur dótturfélög:</i>			
Fasteignastjórnun ehf	Hafnarfjörður	100%	Rekstur fasteigna
Nýsir UK Ltd.	Bretland	100%	Eignarhaldsfélag
NYOP Ruthin Ltd.	Bretland	100%	Fasteignarekstur í Bretlandi
Nýsir Danmark ApS	Danmörk	100%	Eignarhaldsfélag
Jehl ApS Tiegtens Have	Danmörk	100%	Fasteignarekstur í Danmörku
Jehl ApS Atriumhuset	Danmörk	100%	Fasteignarekstur í Danmörku
Nýsir Malta Ltd.	Malta	100%	Þróunarverkefni