

Hekla fasteignir ehf.

Ársreikningur

2006

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

Hekla fasteignir ehf.

Ársreikningur

2006

Efnisyfirlit

Áritun óháðs endurskoðanda	2
Skýrsla stjórnar	3
Rekstrarreikningur	4
Efnahagsreikningur	5
Yfirlit um sjóðstreymi	6
Skýringar	7-10

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa í Heklu fasteignum ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Heklu fasteigna ehf. fyrir árið 2006. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Samkvæmt því ber þeim að skipuleggja, innleiða og viðhalda innra eftirliti sem varðar gerð og framsetningu ársreiknings, þannig að hann sé í meginatriðum án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Ábyrgð stjórnenda nær einnig til þess að beitt sé viðeigandi reikningsskilaaðferðum og reikningshaldslegu mati miðað við aðstæður.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því áliti sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum síðareglum, skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fái um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits félagsins sem varðar gerð og framsetningu ársreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits fyrirtækisins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á þeim reikningsskilaaðferðum og matsaðferðum sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2006, efnahag þess 31. desember 2006 og breytingu á handbæru fé á árinu 2006, í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík, 22. mars 2007

Deloitte hf.



Knútur Þórhallsson

endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Hagnaður Heklu fasteigna ehf. á árinu 2006 nam kr. 79.820.963. Samkvæmt efnahagsreikningi nema eignir félagsins kr. 1.944.468.657, bókfært eigið fé í árslok er kr. 180.806.074 og er eiginfjárhlutfall félagsins 9,3%.

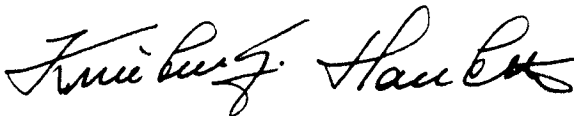
Hafrahlíð ehf. á 100% í félaginu í árslok líkt og í ársbyrjun.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2007, en vísar að öðru leyti í ársreikninginn um breytingar á eigin fé félagsins og ráðstöfun hagnaðar.

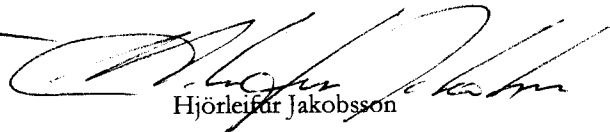
Að álitum stjórnar og framkvæmdastjóra Heklu fasteigna ehf. koma fram í ársreikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu. Stjórn og framkvæmdastjóri Heklu fasteigna ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2006 með undirritun sinni.

Reykjavík, 22 mars 2007

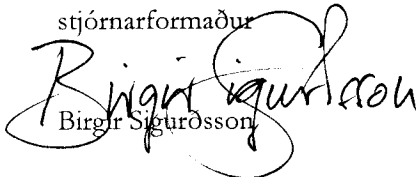
Í stjórn



Knútur G. Hauksson
stjórnarformaður




Hjörleifur Jakobsson



Birgir Sigurðsson

Framkvæmdastjóri



Birgir Sigurðsson

Rekstrarreikningur ársins 2006

	Skýr.	2006	2005
Húsaleigutekjur		184.108.242	84.000.000
Rekstrarkostnaður		(39.544.193)	(17.728.338)
Rekstrarhagnaður		<u>144.564.049</u>	<u>66.271.662</u>
Matsbreyting fjárfestingaæigna		212.961.525	(15.999.998)
Fjármagnsgjöld	3	(260.182.936)	(50.643.429)
Hagnaður (tap) fyrir skatta		<u>97.342.638</u>	<u>(371.765)</u>
Tekjuskattur	4	(17.521.675)	(66.918)
Hagnaður (tap) ársins		<u><u>79.820.963</u></u>	<u><u>(438.683)</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2006

Eignir	Skýr.	31.12.2006	31.12.2005
Fastafjármunir			
Fjárfestingaeignir	5	1.816.069.259	1.583.999.802
Veltufjármunir			
Aðrar skammtímakröfur	6	128.399.398	0
Eignir		<u>1.944.468.657</u>	<u>1.583.999.802</u>
Eigið fé			
Hlutafé	7	8.000.000	8.000.000
Yfirverðsreikningur hlutafjár		72.000.000	72.000.000
Sérstakur endurmatsreikningur		0	215.565.270
Matsbreyting fjárfestingaegna		412.526.797	0
Annað eigið fé		(311.720.723)	(194.580.159)
Eigið fé		<u>180.806.074</u>	<u>100.985.111</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	8	1.418.188.754	803.339.389
Tekjuskattsskuldbinding	9	103.962.799	86.441.124
		<u>1.522.151.553</u>	<u>889.780.513</u>
Skammtímaskuldir			
Skuldir við lánastofnanir		14.056.397	0
Næsta árs afborganir langtímaskulda		187.552.840	290.208.657
Aðrar skammtímaskuldir	10	39.901.793	303.025.521
		<u>241.511.030</u>	<u>593.234.178</u>
Skuldir		<u>1.763.662.583</u>	<u>1.483.014.691</u>
Eigið fé og skuldir		<u><u>1.944.468.657</u></u>	<u><u>1.583.999.802</u></u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2006

	Skýr.	2006	2005
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarhagnaður		144.564.049	66.271.662
Veltufé frá rekstri án vaxta og skatta		144.564.049	66.271.662
Rekstartengdar skuldir, hækkun		20.027.726	0
Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta		164.591.775	66.271.662
Greiddir vextir		(89.537.143)	(34.326.648)
Handbært fé frá rekstri		75.054.632	31.945.014
Fjárfestingahreyfingar			
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir	5	(19.107.932)	0
Fjármögnunarahreyfingar			
Afborganir langtímaskulda		(708.021.920)	(97.953.349)
Lán frá Heklu hf.		(418.696.538)	66.008.335
Nýjar langtímaskuldir		1.056.715.361	0
Hækkun á skammtímaskuldum við lánastofnanir		14.056.397	0
		(55.946.700)	(31.945.014)
Hækkun handbærs fjár		0	0
Handbært fé í upphafi árs		0	0
Handbært fé í lok árs		0	0

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

Ársreikningur Heklu fasteigna ehf. fyrir árið 2006 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að því undanskyldu að fjárfestinga eignir eru færðar á gangvirði. 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 gjaldeyris skiptasamningar, 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. 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 ársreikninginn. Útreikningur hans byggist á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegra mismuna á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt ársreikningi. Tekjuskattshlutfall er 18%.

Frestaður skattur 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.

Fjárfestinga eignir

Fjárfestinga 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. 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.

Fjárfestinga eignir eru fasteignir sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvors tveggja. Fjárfestinga eignir eru færðar á gangvirði í samræmi við lög um ársreikninga. Við mat á gangvirði er stuðst við núvirt framtíðar sjóðflæði einstakra eigna. Áætlað tekjuflæði þeirra tekur adallega mið af þeim leigusamningum sem eru í gildi. Áætluð rekstrargjöld og viðhald þeirra er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvesti.

Breytingar á gangvirði fjárfestinga eigna eru færðar undir liðnum matsbreytingar fjárfestinga eigna í rekstrarreikningi. Fjárfestinga eignir eru ekki afskrifaðar.

Skýringar

2. Reikningskilaaðferðir (framhald)

Virðisrýrnun

Á hverjum reikningskiladegi 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 vísbending 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 myndadur mótreikningur til að mæta hugsanlegu tapi sem kann að myndast ef kröfur reynast ekki innheimtanlegar.

Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að fráðregnum 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 að teknu tilliti til gengismunar.

3. Fjármagnsgjöld

	2006	2005
Vaxtagjöld og verðbætur af langtímaskuldum	(137.731.966)	(50.643.429)
Gengishagnadur (tap)	(118.196.175)	0
Önnur vaxtagjöld	(4.254.795)	0
	<u>(260.182.936)</u>	<u>(50.643.429)</u>

4. Skattamál

Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2007 þar sem tekjuskattstofn félagsins er neikvæður.

Skýringar

5. Fjárfestingaeignir

	31.12.2006
Gangvirði í byrjun tímabils.....	1.583.999.802
Fjárfestingar á árinu.....	19.107.932
Gangvirðisbreyting.....	212.961.525
Gangvirði í lok tímabils.....	1.816.069.259

Félagið hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í árslok nemur bókfært verð veðsettra eigna 1.816 milljónum króna. Vátryggingamat fjárfestingaeigna er 1.610 milljónir.

Fjárfestingaeignir félagsins greinast þannig:

	Stærð (m ²)	Fasteignamat	Lóðamat	Brunabótamat	Bókfært verð
Austurvegur, Fjarðarbyggð.....	1.223	33.790.000	4.919.000	104.650.000	55.952.178
Hrísmýri, Árborg.....	662	30.980.000	7.979.000	60.050.000	68.115.092
Klettagarðar, Reykjavík.....	5.702	574.750.000	223.950.000	690.750.000	671.055.471
Laugavegur, Reykjavík.....	5.620	656.150.000	94.970.000	788.450.000	901.311.163
Njarðarbraut, Reykjanesbær.....	943	60.100.000	9.030.000	150.650.000	119.635.356
	14.150	1.355.770.000	340.848.000	1.794.550.000	1.816.069.260

6. Aðrar peningalegar eignir

Aðrar skammtímakröfur

	31.12.2006
Krafa á Heklu hf.....	128.399.399

7. 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 ársins.....					79.820.963
Eigið fé 31.12.2006.....	8.000.000	72.000.000	412.526.797	0	(311.720.723)

8. Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2006	31.12.2005
Skuldir í CHF.....	270.354.529	0
Skuldir í EUR.....	185.158.493	0
Skuldir í GBP.....	93.785.746	0
Skuldir í JPY.....	122.134.890	0
Skuldir í USD.....	208.361.860	0
Skuldir í ISK.....	725.946.076	1.093.548.046
	1.605.741.594	1.093.548.046
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....	(187.552.840)	(290.208.657)
Langtímaskuldir í árslok.....	1.418.188.754	803.339.389

Skýringar

8. Langtímaskuldir (framhald)

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir
Næsta árs afborganir	187.552.840
Afborganir 2008	241.402.952
Afborganir 2009	114.469.956
Afborganir 2010	58.745.577
Afborganir 2011	58.745.577
Afborganir síðar	944.824.694
	<u>1.605.741.594</u>

9. Frestaður skattur

	Samtals
Staða í ársbyrjun	86.441.124
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins 2006	17.521.675
Staða í árslok	<u>103.962.799</u>
Frestaður skattur skiptist þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:	
Fjárfestinga eignir	103.962.799

10. Aðrar peningalegar skuldir

	31.12.2006	31.12.2005
Virðisaukaskattur	10.890.463	0
Ógreiddir áfallnir vextir	27.288.745	12.728.382
Skuld við Heklu hf	0	290.297.139
Aðrar skuldir	1.722.585	0
	<u>39.901.793</u>	<u>303.025.521</u>

11. Samþykki ársreiknings

Ársreikningurinn var samþykktur á stjórnarfundum þann 22. mars 2007.