

Nýsir hf

Ársreikningur samstæðu 2006

Efnisyfirlit

bls.

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	2
Áritun óháðs endurskoðenda	3
Rekstrarreikningur	4
Efnahagsreikningur	5-6
Eiginfjárfirlit	7
Sjóðstreymi	8
Skýringar	9-20

Nýsir hf
Kennitala 690191-1219
Flatahraun 5a, Hafnarfirði

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Meginstarfsemi félagsins

Nýsir hf og dótturfélög (samstæðan) starfa á sviði einkaframkvæmdar, fasteignastjórnunar, rekstrarverkefna, viðskiptapróunar og fjárfestingastarfsemi. Meginstarfsemin er á Íslandi en félagið er mjög vaxandi í Bretlandi, Danmörku og á Möltu.

Samstæðan

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

Starfsemin á árinu

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

Samstæðan hefur tekist á hendur aukin verkefni á sviði einkaframkvæmdar, fjárfestinga í fasteignum, fasteignastjórnunar og rekstrarverktöku, bæði innanlands og erlendis. Á fyrri hluta ársins voru keypt 2 fasteignafélög í Danmörku og jafnframt tók yfir tvö verkefni í einkaframkvæmd í Bretlandi. Stofnuð hafa verið dótturfélög í Danmörku, Bretlandi og á Möltu vegna aukinna umsvifa í þessum löndum. Í lok september 2006 var gengið frá samningum um kaup Nýsir UK Limited á 69% hlutafjár í breska fasteignastjórnunarfélaginu Operon. Stefna stjórnenda samstæðunnar er að auka enn frekar fjárfestingar og umsvif félagsins erlendis.

Framtíðaráform

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 á árinu 2007. Á seinni hluta ársins var tekinn í notkun 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 sem nýlega var tekin í notkun. Í apríl 2006 gerði Nýsir hf. samning um kaup á Eignarhaldsfélaginu Mörkinni ehf. sem er að byggja upp íbúðir fyrir eldri borgara að Suðurlandsbraut 58-62, Reykjavík.

Þann 15. desember 2006 var tilkynnt að NYOP hópurinn sem, undir forystu Nýsis hf, hafi veirð valinn að taka að sér einkaframkvæmd á 10 skólum og 1 íþróttamiðstöð í Aberdeenborg í Skotlandi. Verkkaupi er borgin með fjárstuðningi skosku heimastjórnarinnar í Edinborg. Áætlaður stofnkostnaður verkefnisins er um 15 milljarðar íslenskra króna. Skólarnir verða byggðir á árunum 2007-2009 og leigðir Aberdeenborg í 30 ár. Rekstur bygginganna verður í höndum verksala út samningstímann. Að samningstímanum loknum eignast borgin mannvirkin. Stefnt er að frágangi þessara samninga og fjármögnun verkefnisins á árinu 2007.

Ráðstöfun afkomu

Stjórnin leggur til að greiddur verði arður 50% af hlutafé að fjárhæð 45 milljónir kr. en vísar að öðru leyti til ársreikningsins varðandi ráðstöfun afkomu.

Eignaraðild

Í lok ársins voru þrír 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 ársreikning samstæðunnar árið 2006 með áritun sinni.

Hafnarfirði, 2. apríl 2007.

Stjórn:

Framkvæmdastjóri:

Stefán Þórarinnsson

Sigfús Jónsson

Sigfús Jónsson

Guðbjörg H. Gylfadóttir

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Nýsis hf

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Nýsis hf og dótturfélaga fyrir árið 2006. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning samstæðunnar, efnahagsreikning samstæðunnar, yfirlit um breytingu á eigin fé samstæðunnar, yfirlit um sjóðstreymi samstæðunnar, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Samkvæmt því ber þeim að skipuleggja, innleiða og viðhalda innra eftirliti sem varðar gerð og framsetningu samstæðuársreiknings, 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 endurskoðenda

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 siðareglum, skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fáiast um að samstæðuársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í samstæðuársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á samstæðuársreikningnum, 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 samstæðuársreikningsins 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 samstæðunnar á árinu 2006, efnahag hennar 31. desember 2006 og breytingu á handbæru fé á árinu 2006, í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

Reykjavík, 2. apríl 2007.

PricewaterhouseCoopers hf

Vignir Rafn Gíslason

Rekstrarreikningur samstæðunnar árið 2006

	Skýr	2006	2005
Tekjur	3	3.947.166	1.358.443
Matsbreyting fjárfestingaegna	6	366.340	1.934.582
Rekstrarkostnaður fjárfestingaegna		(243.889)	(100.957)
Laun og launatengd gjöld	18	(1.073.012)	(337.387)
Afskriftir og niðurfærslur	7	(99.270)	(40.363)
Annar rekstrarkostnaður		(1.571.517)	(485.449)
Rekstrarhagnaður		<u>1.325.818</u>	<u>2.328.869</u>
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)			
Hrein fjármagnsgjöld	4	(2.174.486)	(344.215)
Hlutdeild í afkomu tengdra félaga	8	323.106	(5.350)
(Tap) hagnaður fyrir skatta		(525.562)	1.979.305
Reiknaður tekjuskattur	11	74.987	(355.946)
(Tap) hagnaður ársins		<u>(450.575)</u>	<u>1.623.359</u>
Skipting (taps) hagnaðar:			
Hlutdeild hluthafa Nýsis		(315.860)	1.340.024
Hlutdeild minnihluta		(134.715)	283.335
		<u>(450.575)</u>	<u>1.623.359</u>
(Tap) hagnaður hluthafa Nýsis pr. hlut:			
Grundvallar og bynntur		(3,51)	14,97

Skýringar 1-19 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Efnahagsreikningur samstæðunnar 31. desember 2006

Eignir	Skýr	31.12 2006	31.12. 2005
Fastafjármunir			
Fjárfestingaeignir	6	25.401.129	11.965.901
Fasteignir í byggingu og lóðir	7	4.350.263	903.867
Fasteignir til eigin nota	7	522.997	27.159
Skip og tengdur búnaður til útleigu	7	1.634.107	0
Varanlegir rekstrarfjármunir	7	567.092	367.732
Óefnislegar eignir	5	4.269.986	469.361
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	8	2.568.125	210.272
Eignarhlutir í öðrum félögum	8	3.044	2.878
Einkaframkvæmdasamningar í Bretlandi	9	1.717.173	1.322.654
Langtímakröfur		51.857	15.324
Víkjandi lán til hlutdeildarfélaganna		35.423	0
		<u>41.121.195</u>	<u>15.285.149</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	10	2.161.777	382.740
Næsta árs afborganir langtímakrafna		37.726	0
Birgðir		164.909	1.300
Kröfur á hlutdeildarfélög og aðra tengda aðila		114.868	190.001
Handbært fé		1.289.446	489.801
		<u>3.768.726</u>	<u>1.063.842</u>
Eignir samtals		<u><u>44.889.921</u></u>	<u><u>16.348.991</u></u>

Skýringar 1-19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur samstæðunnar 31. desember 2006

Eigið fé	Skýr	31.12 2006	31.12. 2005
Eigið fé			
Hlutfé		90.000	89.500
Lögbundinn varasjóður		29.833	29.833
Sérstakt endurmat		2.666.780	0
Þýðingarmunur		7.495	0
Matsbreyting fjárfestingaeigna		3.170.877	2.573.478
Óráðstafað eigið fé		(694.845)	263.413
		<u>5.270.140</u>	<u>2.956.225</u>
Hlutdeild minnihluta		1.002.014	928.845
Eigið fé samtals		<u>6.272.154</u>	<u>3.885.070</u>
Skuldir			
Víkjandi lán og skuldbindingar :			
Víkjandi lán	12	10.451	123.286
Tekjuskattsskuldbinding	11	3.134.279	892.153
Langtímaskuldir:			
Lántökur	13	18.739.300	9.637.473
Fyrirfram innheimtar tekjur og aðrar skuldbindingar	12	141.065	75.926
		<u>22.025.095</u>	<u>10.728.838</u>
Skammtímaskuldir			
Lántökur	13	13.295.166	1.047.945
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	14	3.169.482	663.403
Fyrirframinnheimtar tekjur, skammtímahluti	18	114.366	2.684
Ógreiddir skattar	11	13.657	21.052
		<u>16.592.672</u>	<u>1.735.083</u>
Skuldir samtals		<u>38.617.768</u>	<u>12.463.921</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>44.889.921</u>	<u>16.348.991</u>
Aðrar skýringar	15-19		

Skýringar 1-19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Yfirlit yfir eiginfjárhreyfingar samstæðunnar 2006

	Hlutafé	Varasjóður	Sérstakt endurmat	Þýðingar- munur	Matsbreyting fjárfestinga- eigna	Óráðstafað eigið fé	Samtals	Hlutdeild minnihluta	Eigið fé samtals
2005									
Jöfnuður 1. janúar 2005	90.000	30.000	0	0	1.303.944	210.923	1.634.867	656.510	2.291.378
Hagnaður ársins					1.269.534	70.490	1.340.024	283.335	1.623.359
Fært út vegna skiptingar	(500)	(167)					(667)		(667)
Hrein afkoma færð á eigið fé			0	0	2.573.478	281.413	2.974.225	939.845	3.914.070
Breyting á hlutdeild minnihluta							0	(11.000)	(11.000)
Greiddur arður						(18.000)	(18.000)		(18.000)
Jöfnuður 31. desember 2005	89.500	29.833	0	0	2.573.478	263.413	2.956.225	928.845	3.885.070
2006									
Jöfnuður 1. janúar 2006	89.500	29.833	0	0	2.573.478	263.413	2.956.225	928.845	3.885.070
Þýðingarm. erlendra dótturfélaga				7.495			7.495		7.495
Hlutdeild í endurmati lóða og byggingarréttinda			2.666.780				2.666.780		2.666.780
Afkoma ársins					597.399	(913.259)	(315.860)	(134.715)	(450.575)
Hrein afkoma færð á eigið fé	89.500	29.833	2.666.780	7.495	3.170.877	(649.845)	5.314.640	794.130	6.108.770
Hækkun hlutafjár	500						500		500
Breyting á hlutdeild minnihluta							0	207.884	207.884
Greiddur arður						(45.000)	(45.000)		(45.000)
Jöfnuður 31. desember 2006	90.000	29.833	2.666.780	7.495	3.170.877	(694.845)	5.270.140	1.002.014	6.272.154

Skýringar 1-19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymi samstæðunnar árið 2006

	2006	2005
Rekstrarhreyfingar		
Hreint veltufé frá rekstri:		
(Tap) hagnaður ársins	(450.575)	1.623.359
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Reiknaðir skattar	(74.987)	364.494
Hlutdeildartekjur	(323.106)	5.350
Afskriftir og niðurfærslur	99.270	39.685
Breyting á gangvirði fjárfestingaegna	(366.340)	(1.934.582)
Verðbætur, gengismunur og aðrir liðir	1.238.214	3.277
	<u>122.476</u>	<u>101.583</u>
 (Hækkun) rekstartengdra eigna:		
Kröfur	(389.939)	(216.743)
Hækkun rekstartengdra skulda:		
Skammtímaskuldir	702.180	256.208
	<u>312.241</u>	<u>39.465</u>
 Handbært fé frá rekstri	 434.717	 141.048
Fjárfestingarhreyfingar		
Fjárfesting í varanlegum rekstrarfjármunum umfram sölu	(4.580.204)	(968.688)
Fjárfesting í óefnislegum eignum	(498.553)	(12.335)
Fjárfesting í fjárfestingaegnum umfram sölu	(392.025)	(83.899)
Langtímakröfur	(450.238)	(3.884)
Fjárfesting í eignarhlutum	(200.000)	(215.930)
Kaup á dótturfélögum að frádregnu handbæru fé	(6.489.823)	(420.386)
Kröfur á tengd félög	39.710	(190.001)
	<u>(12.571.133)</u>	<u>(1.895.123)</u>
Fjármögnunarhreyfingar		
Greiddur arður	(45.000)	(18.000)
Lántökur	13.403.915	2.529.600
Ógreitt vegna kaupa á eignum	812.557	0
Afborganir lána	(1.274.398)	(392.517)
	<u>12.897.074</u>	<u>2.119.083</u>
 Hækkun á handbæru fé	 760.658	 365.008
Handbært fé í ársbyrjun	489.801	124.794
Gengismunur vegna erlendra dótturfélaga	38.987	0
Handbært fé í lok ársins	<u>1.289.446</u>	<u>489.801</u>

Skýringar 1-19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

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 og settar reikningsskilareglur.

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 reikningsskila 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 Umreikningur á erlendum gjaldmiðlum

Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill:

Í reikningsskilum fyrirtækja innan samstæðunnar eru liðir færðir í gjaldmiðli þess efnahagslega umhverfis sem þau starfa í ("starfrækslugjaldmiðillinn"). Samstæðureikningsskilin eru sett fram í íslenskum krónum (ISK) sem er bæði starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill samstæðunnar.

Viðskipti og stöður:

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknuð í starfrækslugjaldmiðlinn á gengi sem gildir í lok viðskiptadags. Gengishagnaður og –tap vegna uppgjörs slíkra viðskipta og umreikningur peningalegra eigna og skulda í erlendum gjaldmiðlum er færður í rekstrarreikning í árslok.

Félög samstæðunnar:

Afkoma og efnahagur félaga samstæðunnar, (ekkert þeirra notar gjaldmiðil efnahagskerfis þar sem óðaverðbólga ríkir), þar sem starfrækslugjaldmiðillinn er annar en framsetningargjaldmiðillinn, eru umreiknuð í framsetningar- gjaldmiðillinn með eftirfarandi hætti:

(i) eignir og skuldir í efnahagsreikningi eru umreiknaðar á árslokagengi;

(ii) liðir í rekstrarreikningi eru umreiknaðir á meðalgengi tímabilsins (nema meðalgengið sé ekki nægileg nálgun á uppsöfnuðum áhrifum gengisins á viðskiptadegi. Í því tilviki eru tekjur og gjöld umreiknuð á viðskiptadegi); og

(iii) allar breytingar á gengi sem af þessu leiða eru færðar sem sérgreindur liður meðal eigin fjár (þýðingarmunur).

Leiðréttingar á viðskiptavild og yfirverð vegna kaupa á erlendum dótturfélögum eru meðhöndluð sem eignir og skuldir erlendu rekstrareiningarinnar og umreiknuð á árslokagengi.

Skýringar

1.7 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.

1.8 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. Þróunarkostnaður vegna hugbúnaðar sem tæknilega er tilbúinn til markaðssetningar og sala er hafinn á, er færður til eignar miðað við settar reikningssskilareglur.

Veiðiréttindi, sem tilkomin eru vegna kaupa á skipum sem gerð eru út við strendur Afríku, verða niðurfærð á nýtingartíma þeirra sem áætlaður er 5 ár.

1.9 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 eiginjárreikning. 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 hlutdeildarfélaganna 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 hlutdeildarfélag þegar bókfært verð er núll nema félagið hafi gengist í ábyrgðir eða lánað hlutdeildarfélaginu.

1.10 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.

1.11 Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir eru tilgreindir á kostnaðarverði eða endurmetnu verði að frágænum afskriftum. Lóðir og byggingaréttir eru færðir á endurmetnu verði en aðrir rekstrarfjármunir eru færðir á kostnaðarverði að frágænum afskriftum. Kostnaðarverð felur í sér kostnað sem rekja má beint til kaupa á liðum en endurmetið verð miðast við matsverð óháðs fasteignasala á lóðum og byggingarréttindum.

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
Skip og tengdur búnaður til útleigu	15 ár
Aðrir rekstrarfjármunir	7 - 15 ár

Lóðir og byggingaréttindi eru ekki afskrifuð

Afskriftir reiknast hlutfallslega miðað við eignarhaldstíma innan ársins.

Skýringar

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.

1.12 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. Vaxtaluti 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.

1.13 Verðtryggðar eignir og skuldir

Verðtryggðar eignir og skuldir eru umreiknaðar miðað við vísitölur sem tóku gildi í upphafi árs 2007. Áfallinn gengismunur og verðbætur á höfuðstól eigna og skulda eru færðar í rekstrarreikning.

1.14 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.

1.15 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.

1.16 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.

1.17 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.

1.18 Starfspáttayfirlit

Starfspáttur tekur til eigna og starfsemi sem selur vörur eða þjónustu og þar sem áhætta og arðsemi eru ólík því sem gildir um aðra starfspætti. Landfræðilegur starfspáttur heyrir undir tiltekið efnahagssumhverfið ef hann leggur til eignir eða þjónustu með áhættu og arðsemi sem eru ólík því sem gildir um starfspætti sem starrfa í öðru efnahagssumhverfi. Landfræðilegir starfspættir eru skilgreindir í skýringu nr. 17.

Skýringar

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 afleiðuviðskipti með þeim tilgangi að breyta föstum vöxtum í fljótandi 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 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. Tekjur

	2006	2005
Leigutekjur	1.332.878	715.686
Tekjur af fasteignastjórnun og aðrar tekjur	2.614.287	642.757
	<u>3.947.166</u>	<u>1.358.443</u>

4. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld) samstæðunnar greinast þannig:	2006	2005
Vaxtatekjur	277.677	60.335
Vaxtagjöld og verðbætur	(2.037.630)	(643.447)
Gengismunur	(414.533)	238.897
	<u>(2.174.486)</u>	<u>(344.215)</u>

5. Óefnislegar eignir

Viðskiptavild er tilkomin vegna kaupa á félögum og rekstrareiningum, sjá skýringu nr. 16 um viðbætur vegna nýrra dótturfélaga. Þróunar- og undirbúningskostnaður er tilkominn vegna þróunar hugbúnaðar undirbúningsvinnu við erlend fjárfestingaverkefni og vegna stofnunar á Menntaskólanum Hraðbraut. Veiðiréttindi eru tengd yfirtöku á skipum og tengdum eignum frá Sæblómi ehf, sjá skýringu 18.

	Viðskiptavild	Þróunarkostn.	Veiðiréttindi	Samtals
Bókfært verið 1/1 2006	455.797	13.564	0	469.361
Ný dótturfélög	2.950.779			2.950.779
Flutt af varanlegum rekstrarfjármunum		27.012		27.012
Viðbót tímabilsins	148.745	77.562	272.246	498.553
Gengismunur	354.001			354.001
Niðurfærsla	(13.460)	(16.260)		(29.720)
Bókfært verð 31/12 2006	<u>3.895.862</u>	<u>101.878</u>	<u>272.246</u>	<u>4.269.986</u>

6. Fjárfestingaeignir

	2006	2005
Bókfært verð 1/1 2006	11.965.901	8.494.509
Fært af fasteignum í byggingu	181.576	798.540
Ný dótturfélög	10.101.022	654.371
Viðbætur tímabilsins	416.185	83.899
Gengismunur	2.394.265	0
Selt á tímabilinu	(24.160)	0
Matsbreyting fjárfestingaeigna	366.340	1.934.582
Bókfært verð 31/12 2006	<u>25.401.129</u>	<u>11.965.901</u>

Skýringar

7. Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:

	Fasteignir í byggj. og lóðir	Fasteignir til eigin nota	Skip til útleigu	Varanlegir rekstrarfjármunir	Samtals
Bókfært verð 1/1 2006	903.867	27.159	0	367.732	1.298.758
Ný dótturfélög				113.244	113.244
Viðbætur ársins	2.777.111	4.126	1.634.107	180.128	4.595.472
Fasteignir teknar til eigin nota	(522.997)	522.997			0
Endurmat lóða og byggingarréttinda	1.380.870				1.380.870
Bókfært verð seldra eigna		(26.384)		(7.873)	(34.257)
Flutt á fjárfestingaeignir	(181.576)				(181.576)
Flutt á óefnilegar eignir				(27.012)	(27.012)
Gengismunur				(1.493)	(1.493)
Afskriftir	(7.013)	(4.902)		(57.635)	(69.549)
Bókfært verð 31/12 2006	4.350.263	522.997	1.634.107	567.092	7.074.458

Afskriftir og niðurfærslur í rekstrarreikningi, samtals að fjárhæð 99 milljónir kr. greinast þannig:

Afskriftir fasteigna og annarra varanlegra rekstrarfjármuna	69.549
Niðurfærsla óefnislegrar eigna (skýr 5)	29.720
	<u>99.270</u>

Lóðir félagsins og byggingaréttur við Austurhöfn í Reykjavík voru metnar sérstaklega af óháðum fasteignasala. Endurmatshækkun nemur 1.380,8 millj. kr. og er endurmatíð að fráregnum reiknuðum tekjuskattsáhrifum fært yfir eigið fé á sérstakt endurmat í samræmi við ákvæði 31. gr. laga um ársreikninga. Auk þess var færð hlutdeild í endurmati byggingaréttar Eignarhaldsfélagsins Portusar ehf, sjá skýring nr. 8.

8. Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum og öðrum félögum

Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum greinast þannig:

	Eignahlutdeild	Bókfært verð	Hlutdeildartekjur
Eignarhaldsf. Portus og Situs ehf	50%	2.196.300	0
Fasteignafélagið Lækjarhlíð ehf	50%	295.621	295.621
Dulheimar ehf	49%	255	(745)
NYOP Education (Yorkshire) ltd.	49%	75.949	28.230
		<u>2.568.125</u>	<u>323.106</u>

Innifalið í hlutdeildartekjum ársins er 297 milljónir kr. vegna matshækkunar fjárfestingareigna hlutdeildarfélag.

Á árinu 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 byggingarstigi. Byggingarréttir Portusar í árslok voru metnir af óháðum fasteignasala er er 50% hlutdeild Nýsis hf í endurmati þeirra, 1.871,3 milljónir kr., að fráregnum reiknuðum tekjuskattsáhrifum færð á sérstakan endurmatreikning meðal eigin fjár.

Eignarhlutir í öðrum félögum eru hlutabréf í íslenskum skráðum félögum og eru skráðir á markaðsverði.

Skýringar

9. Einkaframkvæmdasamningar í Bretlandi

Einkaframkvæmdasamningar í Bretlandi eru fölgirnir 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 og eru færðar á kostnaðarverði. Eignunum ber að skila til baka eftir 26-28 ár. Eðli rekstrarverkefna í Bretlandi er að öðru leyti sambærilegt og eignarhald og rekstrarverkefni um fasteignir sem samstæðan á og rekur á Íslandi.

Einkaframkvæmdasamningarnir greinast þannig á tímabilinu:

Bókfært verð 1/1 2006	1.322.654
Gengismunur	394.519
Bókfært verð 31/12 2006	<u>1.717.173</u>

10. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

	2006	2005
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:		
Viðskiptakröfur	1.912.036	149.563
Aðrar skammtímakröfur	250.841	240.614
- Niðurfærsla vegna tapsáhættu	(1.100)	(7.436)
	<u>2.161.777</u>	<u>382.740</u>

11. Tekjuskattsskuldbinding

Breyting tekjuskattsskuldbindingar á árinu greinist þannig:

Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	892.153
Ný félög í samstæðu	1.422.968
Aðrir liðir	322.411
Reiknaður tekjuskattur af sérstöku endurmati, færður yfir eigið fé	585.391
Tekjuskattur af reglulegri starfsemi	(74.987)
Tekjuskattur til greiðslu vegna tímabilsins	<u>(13.657)</u>
	<u>3.134.279</u>

Tekjuskattsskuldbinding greinist á eftirfarandi liði:

	2006	2005
Fjárfestingaeignir	2.920.127	933.113
Lóðir og byggingaréttir	248.557	0
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	336.834	0
Aðrir liðir	<u>(371.238)</u>	<u>(40.960)</u>
	<u>3.134.279</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.

Félög innan samstæðunnar greiða 13,6 mkr. í tekjuskatt vegna reksturs ársins 2006.

Yfirfæranlegt tap félaga innan samstæðunnar nam í árslok 2.449 mkr. og er nýtanlegt til ársins 2016.

Skýringar

12. Víkjandi lán

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

Fjárhæð víkjandi lána nam í lok tímabilsins kr. 14,4 milljónir kr., sem skiptist í langtímahluta kr. 10,4 milljónir kr. og skammtímahluta (sjá skýringu 13) 4 milljónir kr.

13. Lántökur

Lántökur skiptast þannig:	2006	2005
Langtímahluti	18.739.300	9.637.473
Skammtímahluti:		
Næsta árs afbrogun víkjandi lána	4.070	0
Reikningslán og önnur skammtímalán í bönkum	11.178.859	129.199
Næsta árs afborganir langtímalána	2.112.237	918.746
	13.295.166	1.047.945

Lántökur til lengri tíma

Skuldir í erlendri mynt:		
Skuld í USD	633.544	460.737
Skuld í GBP	3.450.035	1.671.277
Skuld í JPY	845.888	506.662
Skuld í EUR	2.377.028	1.223.076
Skuld í CAD	226.656	154.838
Skuld í DKK	636.200	0
Skuld í CHF	1.029.770	478.168
Skuld í SP2 (myntkarfa)	39.423	48.336
	9.238.543	4.543.095
Skuldir í íslenskum krónum:		
Óverðtryggðar skuldir	501.137	22.000
Verðtryggðar skuldir	11.111.857	5.991.124
	11.612.994	6.013.124

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

Árið 2007	2.112.237
Árið 2008	4.134.870
Árið 2009	1.829.026
Árið 2010	1.899.554
Árið 2011	2.904.505
Síðar	7.971.345
	20.851.537

Lántökur til lengri tíma samtals 20.8528 milljónir kr. hjá samstæðunni, koma þannig fram í efnahagsreikningi:

Afborganir næstu tólf mánaða meðal skammtímaskulda	2.112.237	918.746
Afborganir með gjalddaga eftir eitt ár eða síðar	18.739.300	9.637.473
	20.851.537	10.556.219

Á árinu 2007 hafa 9.325 milljónir kr. af skammtímalántökum verið endurfjármagnaðar til langs tíma í dönskum krónum en þessar lántökur tengjast starfsemi samstæðunnar í Danmörku. Auk þess er innifalið í skammtímahluta lánveitinga byggingarlán vegna fasteigna í byggingu hjá samstæðunni. Með endurfjármögnun þessara tveggja verkefna hækkar veltufjárlutfall samstæðunnar í 0,67 í árslok.

Skýringar

14. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

	2006	2005
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:		
Viðskiptaskuldir	1.545.269	311.334
Ógreitt vegna kaupa á eignum	812.557	0
Ýmsar skammtímaskuldir og ógreiddur kostnaður	811.656	352.069
	<u>3.169.482</u>	<u>663.403</u>

15. Veðsetningar

Á fasteignum samstæðunar hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess, sem voru að uppgreiðsluvirði um 16.376,7 milljónir kr. í lok ársins.

Eftirtaldar eignir samstæðunar eru veðsettar til tryggingar skuldum:

	Uppgreiðslu- virði
Iðnskóli, Flatahrauni 12 Hafnarfirði	356.328
Fasteignin Austurbær, Snorrabraut 37 Reykjavík	67.812
Leikskóli, Háholti 17 Hafnarfirði	154.491
Fimleikahús, Haukakrauni 1 Hafnarfirði	371.590
Lækjarskóli, Sólvangsvegi 4 Hafnarfirði	2.146.323
Heilsumiðstöð Laugardal	1.180.677
Egilshöllin, Fossaleyni 1	2.650.300
Leiksskólinn Sjáland í Garðabæ	210.187
Menntaskólinn Hraðbraut, Faxafeni 10	111.978
Fasteignir og lóðir Gránufélagsins ehf.	820.543
Fjölbýlishús að Fákafeni 9, í byggingu	1.380.000
Leikskóli, Króki 1 Grindavík	129.749
Reykjavíkurvegur 74, Hafnarfirði	312.014
Skip og tengdur búnaður	90.000
Fasteignir í Danmörku	6.394.755
	<u>16.376.747</u>

Auk þess hvílir á fasteignum samstæðunar innskattskvöð sem nam um 623 milljónir kr. í lok ársins og er til allt að 10 ára.

Skýringar

16. Kaup á öðrum félögum

Þann 23. febrúar keypti Nysir Danmark ApS alla eignarhluti í dönsku fasteignafélagunum 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.

Þann 29. september keypti Nysir UK Group 69% eignarhluta í breska félaginu Integrated Building Services Engineering Consultants Limited (Operon). Kaupverð félagsins var \$25.875.000 eða 3.425 milljónir kr.

Kaupverðið skiptist þannig:

	Dönsk fasteignafélög	Operon	Samtals
Heildarkaupverð greitt með handbæru fé	3.196.165	3.425.514	6.621.680
Gangvirði keyptrar eigna að frádrögnum skuldum	(3.196.165)	(474.736)	(3.670.901)
Viðskiptavild	0	2.950.779	2.950.779

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

Fjárfestingareignir	10.101.022	0	10.101.022
Fastafármunir	0	113.244	113.244
Veltufjármunir	127.628	1.445.833	1.573.462
Langtímaskuldir	(5.319.838)	0	(5.319.838)
Skammtímaskuldir	(289.678)	(871.091)	(1.160.770)
Hlutdeild minnihluta 31%	0	(213.251)	(213.251)
Tekjuskattsskuldbinding	(1.422.969)	0	(1.422.969)
Gangvirði keyptrar eigna að frádrögnum skuldum	3.196.165	474.736	3.670.901

Kaupverð greitt með handbæru fé greinist þannig:

Heildarkaupverð	3.394.736	3.425.514	6.820.250
Yfirtekið handbært fé í keyptu dótturfélagi	(198.571)	(131.856)	(330.427)
	3.196.165	3.293.658	6.489.823

Félögin eru færð í samstæðureikningskilin frá kaupum.

17. Starfspættir eftir landsvæðum

	2006	2005
Rekstrartekjur:		
Ísland	1.698.040	1.358.443
Bretland	1.691.798	0
Danmörk og Malta	557.328	0
	3.947.166	1.358.443
Eignir samtals í árslok:		
Ísland	24.097.453	14.247.668
Bretland	7.860.599	2.101.323
Danmörk og Malta	12.931.870	0
	44.889.921	16.348.991

Skýringar

18. Aðrar upplýsingar

Starfsmannamál

	2006	2005
Laun og launatengd gjöld ársins sundurliðast þannig hjá samstæðunni:		
Laun	997.248	270.014
Launatengd gjöld	75.765	67.373
	<u>1.073.012</u>	<u>337.387</u>
Heildarfjöldi starfsmanna samstæðunnar var í árslok	1.160	158

Laun og aðrar þóknarir til stjórnenda námu 20 milljóna kr.

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 33,9 milljónir kr. í lok ársins. Aðrar skuldbindingar og fyrirframgreiðslur tengjast að mestu fasteignarekstri í Bretlandi og yfirverði vegna skuldabréfaútbóðs.

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 milljónir kr.

Skuldbindandi samningar

Félagið hefur skuldbundið sig til að leggja fram aukið hlutafé í dótturfélag sitt Golf ehf sem nemur 180 milljónir kr. á árunum 2007-2009.

Brunabótamat og fasteignamat

Brunabótamat fasteigna á Íslandi, sem komnar voru í mat, nam 9.433 milljónir kr. í árslok. Fasteignamat sömu eigna nam 8.367 milljónir kr.

Vátryggingaverðmæti skipa nam 850 milljónir kr. í árslok.

Viðskipti við tengda aðila

Í lok ársins yfirtók samstæðan skip og tengdan búnað, ásamt veiðiréttindum og viðskiptavild frá Sæblómi ehf, en það félag er í eigu sömu aðila og Nýsir hf. Heildarverð í samningnum var 1.996 milljónir króna og fór uppgjórið fram með yfirtöku á viðskiptaskuld og langtímalánnum. Gerður hefur verið langtíma leigusamningur milli samstæðunnar og Sæblóms ehf um leigu eignanna og munu framtíðartekjur samstæðunnar felast í leigutekjum þeirra. Við yfirtöku eignanna var stuðst við mat frá löggiltum skipasala.

Skýringar

19. Dótturfélög og samstæðureikningskil

Í lok ársins eru helstu dótturfélög sem innifalin eru í samstæðureikningskilunum þessi :

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.
Hafnarlóð ehf	Hafnarfjörður	100%	Leikskólinn Sjáland, Garðabæ
Teknikum ehf	Hafnarfjörður	100%	Iðnskólinn í Hafnarfirði
Laugahús ehf	Hafnarfjörður	100%	Heilsumiðstöðin Laugardal
Gránufélagið ehf	Akureyri	100%	Eignarhald á íbúðum í útleigu
Fasteignafélag Austurbæjar ehf	Hafnarfjörður	100%	Eignarhala á Austurbæjarbíó
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	100%	Café Konditori Copenhagen
Sjáland ehf	Hafnarfjörður	67%	Leikskólinn Sjáland
Salus ehf	Hafnarfjörður	50%	Heilsugæsla í Salahverfi
Faxafen ehf	Hafnarfjörður	50%	Fasteign Faxafeni 10
Hraðbraut ehf	Hafnarfjörður	50%	Menntaskólinn Hraðbraut
Heilsuakademían ehf	Hafnarfjörður	60%	Heilsuræktarstöð
Mostur ehf	Hafnarfjörður	100%	Eignarhaldsfélag
Laxnesbúið ehf	Hafnarfjörður ..	70%	Jörðin Laxnes II
Nýsir international ehf	Hafnarfjörður	100%	Eignarhaldsfélag
<i>Dótturfélög Nýsis international ehf</i>			
Nýsir UK Ltd.	Bretland	100%	Fasteignarekstur í Bretlandi
NYOP Ruthin Ltd.	Bretland	100%	Fasteignarekstur í Bretlandi
Operon	Bretland	69%	Rekstrarfélag í Bretlandi
Nýsir Danmark ApS	Danmörk	100%	Eignarhaldsfélag
Jehl ApS Tiegrens Have	Danmörk	100%	Fasteignarekstur í Danmörku
Jehl ApS Atriumhuset	Danmörk	100%	Fasteignarekstur í Danmörku
Nýsir þróunarfélag ehf	Hafnarfjörður	100%	Eignarhaldsfélag
<i>Dótturfélög Nýsis þróunarfélags ehf</i>			
Golf ehf	Hafnarfjörður	82%	Þróunarfélag
Viðskiptahöllin ehf	Hafnarfjörður	100%	Eignarhaldsfélag
Önnur dótturfélög:			
Fasteignastjórnun ehf	Hafnarfjörður	100%	Rekstur fasteigna
Fænus ehf	Hafnarfjörður	100%	Eignarhald á skipum og búnaði
Nýsir Malta Ltd.	Malta	100%	Þróunarverkefni
Mörkin eignarhaldsfélag ehf	Hafnarfjörður	100%	Bygging Markarholts
Miði.is ehf	Hafnarfjörður	100%	Rekstrarfélag