

# **Landsafl hf.**

Árshlutareikningur  
janúar - júní 2005

Landsafl hf.  
Höfðabakka 9  
110 Reykjavík

kt. 670492-2069

# Landsafl hf.

Árshlutareikningur  
janúar - júní 2005

## Efnisyfirlit

Áritun endurskoðenda.....	2
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra.....	3
Rekstrarreikningur.....	4
Efnahagsreikningur.....	5-6
Sjóðstreymi.....	7
Skýringar.....	8-11

# Áritun endurskoðenda

---

Til stjórnar og hluthafa í Landsafls hf.

Við höfum kannað árshlutareikning Landsafls hf. fyrir tímabilið 1. janúar – 30. júní 2005. Árshlutareikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymi og skýringar. Árshlutareikningurinn er lagður fram af stjórnendum félagsins og á ábyrgð þeirra í samræmi við lög og reglur. Ábyrgð okkar felst í þeirri yfirlýsingu sem við gefum um árshlutareikninginn á grundvelli könnunarinnar.

Við könnuðum árshlutareikninginn eftir þeim endurskoðunarvenjum á Íslandi sem við eiga þegar um könnun er að ræða. Samkvæmt því ber okkur að skipuleggja og haga könnuninni þannig að nokkuð góð víska fáist um að árshlutareikningurinn sé í meginatriðum án verulegra annmarka. Könnun felur einkum í sér fyrirspurnir til starfsmanna félagsins, greiningu á helstu liðum árshlutareikningsins, auk samanburðar á kennitölum. Könnun veitir því minni vissu um árshlutareikninginn en þegar um endurskoðun er að ræða. Við höfum ekki framkvæmt endurskoðun og látum því slíkt álit ekki í ljós á árshlutareikningnum.

Könnun okkar leiddi ekki annað í ljós en að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins fyrir tímabilið 1. janúar – 30. júní 2005, efnahag þess 30. júní 2005 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar – 30. júní 2005, í samræmi við góða reikningsskilavenju á Íslandi.

Reykjavík, 2. september 2005.

**Deloitte hf.**

Benóní Torfi Eggertsson  
endurskoðandi

# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

---

Að álitum stjórnar og framkvæmdastjóra Landsafls hf. koma fram í árshlutareikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í lok júní 2005, rekstrarárangri tímabilsins frá 1. janúar til 30. júní 2005 og fjárhagslegri þróun á tímabilinu frá 1. janúar til 30. júní 2005.

Á tímabilinu var hagnaður af rekstri félagsins 1.376 millj.kr. Bókfært eigið fé í lok júní 2005 nemur 5.006 millj.kr.

Í lok júní 2005 var voru tveir hluthafar í félaginu Landsbanki Íslands hf. með 80% eignarhlutdeil og Burðarás hf. með 20% eignarhludeild.

Stjórn og framkvæmdastjóri Landsafls hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2005 með undirritun sinni.

Reykjavík, 2. september 2005.

**Í stjórn Landsafls hf.**

**Framkvæmdastjóri**

## Rekstrarreikningur 2005

	Skýr.	jan - júní 2005	jan - júní 2004
<b>Rekstrartekjur</b>			
Húsaleigutekjur .....	2	447.729.233	372.988.014
Aðrar tekjur .....		556.493	804.861
		448.285.726	373.792.875
<b>Rekstrargjöld</b>			
Fasteignagjöld og lóðarleiga .....		50.356.940	46.765.394
Rekstrarkostnaður fasteigna .....		37.322.268	33.470.341
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....		34.156.644	22.232.874
		121.835.852	102.468.609
<b>Rekstrarhagnaður</b> .....		326.449.874	271.324.266
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld) .....	21	(189.248.918)	(250.776.762)
Matsbreyting fjárfestingaegna .....	5,13	1.541.450.834	229.184.056
		1.352.201.916	(21.592.706)
<b>Hagnaður fyrir skatta</b> .....		1.678.651.790	249.731.560
Reiknaður tekjuskattur .....	16	(302.157.322)	(43.849.111)
		1.376.494.468	205.882.449
<b>Hagnaður</b> .....		1.376.494.468	205.882.449

# Efnahagsreikningur

## Eignir

	Skýr.	30.06.2005	31.12.2004
<b>Fastafjármunir</b>			
<b>Varanlegir rekstrarfjármunir</b>			
Fjárfestingaeignir .....	5	11.054.110.049	9.728.944.945
Eignir til eigin nota og aðrar eignir .....	7	258.157.692	258.874.383
	13,14	<u>11.312.267.741</u>	<u>9.987.819.328</u>
<b>Áhættufjármunir og langtímakröfur</b>			
Eignarhlutur í Keldur Holding SA .....	21	412.440.000	0
		<u>412.440.000</u>	<u>0</u>
<b>Fastafjármunir</b>		<u>11.724.707.741</u>	<u>9.987.819.328</u>
<b>Veltufjármunir</b>			
<b>Skammtímakröfur</b>	10		
Viðskiptakröfur .....	9	32.278.808	154.823.248
Aðrar skammtímakröfur .....		60.513.310	5.842.529
		<u>92.792.118</u>	<u>160.665.777</u>
<b>Handbært fé</b>			
Markaðsverðbréf.....		0	422.304.418
Bankainnstæður .....		0	67.254.784
		<u>0</u>	<u>489.559.202</u>
<b>Veltufjármunir</b>		<u>92.792.118</u>	<u>650.224.979</u>
<b>Eignir</b>		<u>11.817.499.859</u>	<u>10.638.044.307</u>

## 30. júní 2005

### Eigið fé og skuldir

	Skýr.	30.06.2005	31.12.2004
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....		870.000.000	870.000.000
Yfirverðsreikningur hlutafjár .....		233.850.000	233.850.000
Matshækkun fjárfestingaeigna .....		3.221.353.608	1.957.363.924
Lögbundinn varasjóður .....		136.564.844	48.480.242
Óráðstafað eigið fé .....		544.214.621	519.794.439
<b>Eigið fé</b>	15	5.005.983.073	3.629.488.605
<b>Skuldir</b>			
<b>Skuldbindingar</b>			
	19-21		
Tekjuskattsskuldbinding .....	4,16	867.391.378	565.234.056
		867.391.378	565.234.056
<b>Langtímaskuldir</b>			
Skuldir við lánastofnanir og markaðsskuldabréf .....	11,17	4.777.813.524	6.110.853.864
		4.777.813.524	6.110.853.864
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Skuldir við lánastofnanir.....		14.389.869	38.853.418
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.....	12	116.811.240	71.371.899
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....	18	1.035.110.775	212.242.465
Fyrirfram innheimtar tekjur.....		0	10.000.000
		1.166.311.884	332.467.782
<b>Skuldir</b>		6.811.516.786	7.008.555.702
<b>Eigið fé og skuldir</b>		11.817.499.859	10.638.044.307

## Sjóðstreymi 2005

	Skýr.	jan - júní 2005	jan - júní 2004
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður .....		1.376.494.468	205.882.449
<b>Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:</b>			
Verðbætur og gengismunur langtímaskulda .....	3	65.425.905	103.315.061
Matsbreyting fjárfestingaeigna .....	5,13	(1.541.450.834)	(229.184.056)
Tekjuskattsskuldbinding .....	16	302.157.322	43.849.111
Aðrir liðir .....		12.976.975	2.796.344
<b>Veltufé frá rekstri</b>		<u>215.603.836</u>	<u>126.658.909</u>
<b>Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum:</b>			
Skammtímakröfur, (hækkun) .....		(54.670.781)	(77.446.004)
Viðskiptakröfur, lækkun .....		122.544.440	46.190.326
Skammtímaskuldir, hækkun .....		35.439.341	36.710.298
		<u>103.313.000</u>	<u>5.454.620</u>
<b>Handbært fé frá rekstri</b>	22	<u>318.916.836</u>	<u>132.113.529</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfestingar í varanlegum rekstrarfjármunum .....	13	(48.881.654)	(450.628.823)
Söluverð varanlegra rekstrarfjármuna .....	13	252.907.100	85.050.000
Krafa á tengt félag, (hækkun) .....		0	(1.537.500)
Keyptir eignarhlutir í félögum .....	21	(442.837.500)	0
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>		<u>(238.812.054)</u>	<u>(367.116.323)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Tekin ný langtímalán .....		851.164.479	1.520.105.491
Afborganir og uppgreiðsla langtímaskulda .....		(1.396.364.914)	(1.640.036.642)
Skuldir við lánastofnanir, (lækkun) .....		(24.463.549)	(77.592.357)
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>		<u>(569.663.984)</u>	<u>(197.523.508)</u>
<b>(Lækkun) handbærs fjár</b> .....		(489.559.202)	(432.526.302)
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		<u>489.559.202</u>	<u>1.217.175.295</u>
<b>Handbært fé í lok tímabilsins</b> .....		<u>0</u>	<u>784.648.993</u>

# Skýringar

---

## Starfsemi

1. Landsafl hf. sérhæfir sig í eignarhaldi, umsýslu, rekstri og útleigu fasteigna. Markmið félagsins er að eiga og reka fasteignir til langtíma- og/eða skammtímaútleigu. Félagið bæði kaupir og byggir fasteignir í því skyni. Félagið hefur yfir að ráða samtals um 100 þús. fermetrum af skrifstofu- og verslunarhúsnæði, iðnaðarhúsnæði, vörugæmslum o.fl

## Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum félagsins

### Skráning tekna

2. Húsaleigutekjur hvers mánaðar eru skráðar til tekna í upphafi mánaðar.

### Gjaldmiðlar

3. Eignir og skuldir sem bundnar eru vísitölu eða gengi erlendra gjaldmiðla eru færðar upp miðað við verðlag eða gengi í lok júní 2005. Áfallnar verðbætur og gengismunur á höfuðstól peningalegra eigna og skulda er færður í rekstrarreikning.

### Skattamál

4. Tekjuskattur er reiknaður og færður í árshlutareikninginn. Útreikningur hans byggist á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegra mismuna á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt rekstrarreikningi.

Tekjuskattsskuldbinding stafar af mismun efnahagsliða í skattauppgjöri annars vegar og árshlutareikningi hins vegar. Mismunurinn stafar af því að tekjuskattstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

### Varanlegir rekstrarfjármunir

#### Fjárfestinga eignir

5. Fjárfestinga eignir eru færðar á gangverði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Við matið er stuðst við núvirt framtíðarsjóðflæði einstakra eigna. Áætlað tekjuflæði einstakra eigna tekur aðallega mið af þeim leigusamningum sem eru í gildi. Áætluð rekstrargjöld og viðhald fasteigna er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við þá vexti sem félaginu standa til boða. Fjárfestinga eignir félagsins voru metnar á gangverði í fyrsta sinn 1. janúar 2004.

Breytingar á gangverði fjárfestinga eigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestinga eigna í rekstrarreikning. Fjárfestinga eignir eru ekki afskrifaðar.

#### Fasteignir í byggingu og til sölu

6. Fasteignir í byggingu og sem eru til sölu eru færðar til eignar á kostnaðarverði.

#### Eignir til eigin nota og aðrar eignir

7. Eignir til eigin nota eru færðar til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Kostnaðarverðið samanstendur af kaupverði og öllum beinum kostnaði við að koma eigninni á viðeigandi stað í nothæft ástand. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundraðshluti af kostnaðarverði miðað við eignarhaldstíma á tímabilinu. Meðal annarra eigna er keyptur byggingarréttur að Suðurlandsbraut 34/Ármúla 31.

# Skýringar

## Reikningsskilaaðferðir (framhald)

### Markaðsverðbréf

8. Verðbréf þessi eru metin á skráðu markaðsverði á uppgjörsegi.

### Viðskiptakröfur

9. Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar og niðurfærslu. Niðurfærslan er ekki endanleg afskrift heldur er myndaður mótreykingur til að mæta hugsanlegu tapi sem kann að myndast ef kröfur reynast ekki innheimtanlegar.

### Skammtímakröfur

10. Skammtímakröfur eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar og niðurfærslu. Niðurfærslan er ekki endanleg afskrift heldur er myndaður mótreykingur til að mæta hugsanlegu tapi sem kann að myndast ef kröfur reynast ekki innheimtanlegar.

### Langtímaskuldir

11. Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádregnum 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 rekstrarreyking á því tímabili sem þau tilheyra.

### Viðskiptaskuldir

12. Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

## Varanlegir rekstrarfjármunir

13. Varanlegir rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Fjárfestinga- eignir	Eignir til eigin nota og aðrar eignir	Samtals
Stofnverð í ársbyrjun.....	8.058.322.062	261.089.886	8.319.411.948
Matshækkun 1.1.2004.....	2.387.029.178	0	2.387.029.178
Afskrifað áður .....	(716.406.295)	(2.215.503)	(718.621.798)
Bókfært verð í upphafi árs.....	9.728.944.945	258.874.383	9.987.819.328
Matshækkun á tímabilinu.....	1.541.450.834	0	1.541.450.834
Viðbót á tímabilinu.....	48.881.654	0	48.881.654
Selt á árinu.....	(265.167.384)	0	(265.167.384)
Afskrifað á árinu.....	0	(716.691)	(716.691)
Breyting tímabilsins.....	1.325.165.104	(716.691)	1.324.448.413
Bókfært verð í lok tímabilsins.....	<u>11.054.110.049</u>	<u>258.157.692</u>	<u>11.312.267.741</u>

14. Fasteignamat fasteigna og lóða nam 5.695 millj.kr. í lok tímabilsins. Vátryggingamat fasteigna nam 8.713 millj.kr. í lok tímabilsins.

## Skýringar

### Eigið fé

15. Yfirlit yfir eiginfjárreikninga:

	Hlutfé og yfirverðs- reikningur	Matshækkun fjárfestinga- eigna	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé 31.12.2004.....	1.103.850.000	1.957.363.924	48.480.242	519.794.439	3.629.488.605
Hagnaður tímabilsins.....		1.263.989.684		112.504.784	1.376.494.468
Tillag í lögbundinn varasj. ....			88.084.602	(88.084.602)	0
	<u>1.103.850.000</u>	<u>3.221.353.608</u>	<u>136.564.844</u>	<u>544.214.621</u>	<u>5.005.983.073</u>

### Skuldbindingar

16. Tekjuskattsskuldbinding félagsins nemur kr. 867.391.378 í lok júní 2005 samkvæmt efnahagsreikningi, en hún stafar af mismun efnahagsliða í skattauppgjöri annars vegar og árshlutareikningi hins vegar. Mismunurinn stafar af því að tekjuskattsstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

Breyting tekjuskattsskuldbindingar á árinu greinist þannig:

Tekjuskattsskuldbinding í árslok 2004.....	565.234.056
Tekjuskattur vegna tímabilsins.....	302.157.322
Tekjuskattsskuldbinding í lok tímabilsins.....	<u>867.391.378</u>

Tekjuskattsskuldbinding félagsins skiptist þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:

Varanlegir rekstrarfjármunir .....	921.760.806
Aðrir liðir .....	(1.530.000)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi .....	(52.839.428)
	<u>867.391.378</u>

### Langtímaskuldir

17. Yfirlit langtímaskulda:

Innlend verðtryggð lán.....	4.468.632.374
Skuldir í erlendri mynt.....	1.344.291.925
	5.812.924.299
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	(1.035.110.775)
	<u>4.777.813.524</u>

18. Afborganir langtímaskulda næstu ár:

Afborganir júlí 2005 - júní 2006.....	1.035.110.775
Afborganir júlí 2006 - júní 2007.....	1.271.493.606
Afborganir júlí 2007 - júní 2008.....	170.778.068
Afborganir júlí 2008 - júní 2009.....	178.430.082
Afborganir júlí 2009 - júní 2010.....	186.615.975
Afborganir síðar .....	2.970.495.793
	<u>5.812.924.299</u>

# Skýringar

## Veðsetningar, ábyrgðir og önnur mál

19. Á eignum félagsins hvíla þinglýst veð, eftirstöðvar kr. 1.461.279.261 í lok júní 2005, önnur þinglýst veð eru að fjárhæð kr. 1.050.000.000. Auk þess er félaginu í nokkrum tilfellum óheimilt að selja eða veðsetja eignir sínar nema með samþykki fjármálastofnana.

Á fimm fasteignum félagsins hvílir innskattskvöð að fjárhæð 228 millj.kr. í lok júní 2005. Greiðsluskylda innskattskvaðar gæti komið til ef breyting yrði á starfsemi leigutaka fasteignanna úr virðisaukaskattskyldri starfsemi í óskattskylda starfsemi.

20. Félagið hefur gert framvirka samninga við bankastofnanir. Miðað við gengi í lok júní 2005 hefur félagið skuldbundið sig til gjaldmiðlaviðskipta fyrir um 216,2 millj.kr. og er staðan jákvæð um 7,4 millj.kr. í lok tímabilsins. Samningarnir eru færðir í árs hlutareikninginn miðað við markaðsverð þeirra.

21. Félagið keypti eignarhlut í Keldur Holding AS, EUR 5.250.000.

## Aðrar upplýsingar

22. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld) greinast þannig:

	janúar - júní 2005	janúar - júní 2004
Vaxtatekjur og verðbætur.....	23.316.771	31.661.537
Vaxtagjöld og verðbætur.....	(232.272.451)	(287.893.017)
Gengismunur .....	19.706.762	5.454.718
	<u>(189.248.918)</u>	<u>(250.776.762)</u>

## Sjóðstreymi

23. Yfirlit um sjóðstreymi samkvæmt blandaðri aðferð:

	janúar-júní 2005	janúar-júní 2004	Árið 2004
Rekstrarhagnaður.....	326.449.874	271.324.266	559.748.284
Bakfærðir reiknaðir rekstrarliðir.....	12.976.975	2.796.344	9.037.188
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda.....	77.640.552	18.004.855	50.754.586
<b>Handbært fé frá rekstri án vaxta</b>	417.067.401	292.125.465	619.540.058
Innborgaðar vaxtatekjur.....	23.316.771	28.915.317	58.504.229
Greiddir vextir.....	(121.467.336)	(188.927.253)	(337.819.861)
<b>Handbært fé frá rekstri</b>	<u>318.916.836</u>	<u>132.113.529</u>	<u>340.224.426</u>

24. Fimm ára yfirlit um sjóðstreymi á verðlagi hvers árs:

	janúar-júní 2005	janúar-júní 2004	Árið 2004	Árið 2003	Árið 2002
Hagnaður .....	1.376.494.468	205.882.449	1.086.025.413	105.403.617	182.363.501
Afskriftir.....	716.691	538.865	1.168.938	971.321	238.643.816
Reiknaðir fjármagnsliðir.....	65.425.905	103.315.061	103.315.061	107.065.396	(247.533.385)
Aðrar breytingar.....	(1.227.033.228)	(183.077.466)	(833.921.491)	10.451.382	76.385.129
<b>Hreint veltufé frá rekstri</b>	215.603.836	126.658.909	356.587.921	223.891.716	249.859.061
Breyting á:					
Rekstrartengdum eignum.....	67.873.659	(31.255.678)	35.495.647	(1.257.821)	88.010.245
Rekstrartengdum skuldum.....	35.439.341	36.710.298	24.664.826	(34.479.165)	(248.180.607)
<b>Handbært fé frá rekstri</b>	<u>318.916.836</u>	<u>132.113.529</u>	<u>416.748.394</u>	<u>188.154.730</u>	<u>89.688.699</u>