

Landsafl hf.

Ársreikningur 2004

Landsafl hf.
Höfðabakka 9
110 Reykjavík

kt. 670492-2069

Landsafl hf.

Ársreikningur 2004

Efnisyfirlit

Áritun endurskoðenda.....	2
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra.....	3
Rekstrarreikningur.....	4
Efnahagsreikningur.....	5-6
Sjóðstreymi.....	7
Skýringar.....	8-15

Áritun endurskoðenda

Til stjórnar og hluthafa í Landsafli hf.

Við höfum endurskoðað ársreikning Landsafli hf. fyrir árið 2004. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymi og skýringar. Ársreikningurinn er lagður fram af stjórnendum félagsins og á ábyrgð þeirra í samræmi við lög og reglur. Ábyrgð okkar felst í því álitum sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar.

Endurskoðað var í samræmi við góða endurskoðunarvenju á Íslandi en samkvæmt henni skal skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fáiast um að ársreikningurinn sé í meginatriðum annmarkalaus. Endurskoðunin felur í sér greiningaraðgerðir, úrtakskannanir og athuganir á gögnum til að sannreyna fjárhæðir og aðrar upplýsingar sem koma fram í ársreikningnum. Endurskoðunin felur einnig í sér athugun á þeim reikningskilaaðferðum og matsreglum sem notaðar eru við gerð ársreikningsins og mat á framsetningu hans í heild. Við teljum að endurskoðunin sé nægjanlega traustur grunnur til að byggja álit okkar á.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2004, efnahag þess 31. desember 2004, og breytingu á handbæru fé á árinu 2004, í samræmi við lög og góða reikningskilavenju á Íslandi.

Reykjavík, 18. febrúar 2005.

Deloitte hf.

Benóní Torfi Eggertsson
endurskoðandi

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Þær breytingar eru gerðar á reikningsskilaaðferðum í ársreikningi Landsafls hf. fyrir árið 2004, að fasteignir eru flokkaðar sem fjárfestinga eignir og metnar á gangverði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS) og einnig er verðleiðréttingum reikningsskila hætt. Um breytingar á reikningsskilaaðferðum er fjallað í skýringu nr. 2. Að öðru leyti er ársreikningurinn gerður með sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Samanburðarfjárhæðum í ársreikningnum hefur verið breytt til samræmis við ofangreindar breytingar á reikningsskilaaðferðum sbr. skýringar nr. 26 og 27.

Að álitum stjórnar og framkvæmdastjóra Landsafls hf. koma fram í ársreikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í lok ársins 2004, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu.

Á árinu var hagnaður af rekstri félagsins 1.086 millj.kr. Bókfært eigið fé í árslok 2004 nemur 3.629 millj.kr.

Í lok ársins 2004 var einn hluthafi í félaginu Landsbanki Íslands hf. eins og í upphafi árs.

Stjórn og framkvæmdastjóri Landsafls hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2004 með undirritun sinni.

Reykjavík, 18. febrúar 2005.

Í stjórn Landsafls hf.

Framkvæmdastjóri

Rekstrarreikningur 2004

	Skýr.	2004	2003
Rekstrartekjur			
Húsaleigutekjur	3	774.973.312	690.606.628
Aðrar tekjur		<u>1.087.575</u>	<u>5.832.786</u>
		<u>776.060.887</u>	<u>696.439.414</u>
Rekstrargjöld			
Fasteignagjöld og lóðarleiga		95.665.423	93.417.600
Rekstrarkostnaður fasteigna		66.731.787	59.868.696
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		<u>53.915.393</u>	<u>50.093.516</u>
		<u>216.312.603</u>	<u>203.379.812</u>
Rekstrarhagnaður		559.748.284	493.059.602
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	23	(315.512.613)	(364.518.606)
Matsbreyting fjárfestingaeigna	2,14	<u>1.081.270.082</u>	<u>0</u>
		<u>765.757.469</u>	<u>(364.518.606)</u>
Hagnaður fyrir skatta		1.325.505.753	128.540.996
Reiknaður tekjuskattur	17	<u>(239.480.340)</u>	<u>(23.137.379)</u>
Hagnaður ársins	16	<u>1.086.025.413</u>	<u>105.403.617</u>

Efnahagsreikningur

Eignir

	Skýr.	31.12.2004	01.01.2004
Fastafjármunir			
Varanlegir rekstrarfjármunir			
Fjárfestingaeignir	6	9.728.944.945	7.655.818.902
Fasteignir í byggingu og til sölu	7	0	353.451.659
Eignir til eigin nota og aðrar eignir	8	258.874.383	21.324.763
	14,15	<u>9.987.819.328</u>	<u>8.030.595.324</u>
Áhættufjármunir og langtímakröfur			
Eignarhlutur í Latvian Holding SA	22	0	37.269.750
		<u>0</u>	<u>37.269.750</u>
Fastafjármunir		<u>9.987.819.328</u>	<u>8.067.865.074</u>
Veltufjármunir			
Skammtímakröfur	11		
Viðskiptakröfur	10	154.823.248	96.501.225
Krafa á tengt félag		0	39.557.303
Aðrar skammtímakröfur		5.842.529	152.073.381
		<u>160.665.777</u>	<u>288.131.909</u>
Handbært fé			
Markaðsverðbréf.....	9	422.304.418	19.999.725
Bankainnstæður		67.254.784	1.197.175.570
		<u>489.559.202</u>	<u>1.217.175.295</u>
Veltufjármunir		<u>650.224.979</u>	<u>1.505.307.204</u>
Eignir		<u>10.638.044.307</u>	<u>9.573.172.278</u>

31. desember 2004

Eigið fé og skuldir

	Skýr.	31.12.2004	01.01.2004
Eigið fé			
Hlutfé		870.000.000	870.000.000
Yfirverðsreikningur hlutfjár		233.850.000	233.850.000
Matsþækkun fjárfestingaeigna		1.957.363.924	1.062.986.229
Lögbundinn varasjóður		48.480.242	28.541.847
Óráðstafað eigið fé		519.794.439	348.085.115
Eigið fé	16	3.629.488.605	2.543.463.191
Skuldir			
Skuldbindingar	20-22		
Tekjuskattsskuldbinding	5,17	565.234.056	311.735.672
		565.234.056	311.735.672
Langtímaskuldir			
Skuldir við lánastofnanir og markaðsskuldabréf	12,18	6.110.853.864	6.386.514.075
		6.110.853.864	6.386.514.075
Skammtímaskuldir			
Skuldir við lánastofnanir.....		38.853.418	77.592.357
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.....	13	71.371.899	47.684.578
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....	19	212.242.465	196.182.405
Fyrirfram innheimtar tekjur.....		10.000.000	10.000.000
		332.467.782	331.459.340
Skuldir		7.008.555.702	7.029.709.087
Eigið fé og skuldir		10.638.044.307	9.573.172.278

Sjóðstreymi 2004

	Skýr.	2004	2003
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins		1.086.025.413	105.403.617
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Verðbætur og gengismunur langtímaskulda	4	26.791.093	107.065.396
Matsbreyting fjárfestingaeigna	2,14	(1.081.270.082)	0
Tekjuskattsskuldbinding	17	239.480.340	23.137.379
Aðrir liðir		9.037.189	(11.714.676)
Veltufé frá rekstri		<u>280.063.953</u>	<u>223.891.716</u>
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímafröfur, (hækkun), lækkun		(32.840.330)	10.708.478
Viðskiptafröfur, lækkun, (hækkun)		68.335.977	(11.966.299)
Skammtímaskuldir, hækkun, (lækkun)		24.664.826	(34.479.165)
		<u>60.160.473</u>	<u>(35.736.986)</u>
Handbært fé frá rekstri	24	<u>340.224.426</u>	<u>188.154.730</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfestingar í varanlegum rekstrarfjármunum	14	(940.463.086)	(708.813.388)
Söluverð varanlegra rekstrarfjármuna	14	288.350.000	603.039.254
Krafa á tengt félag, (hækkun)		0	(6.962.803)
Krafa vegna sölu fastafjármuna		0	(148.000.000)
Keypt hlutabréf	28	(68.775.000)	0
Seldur eignarhlutur í félagi		0	55.763.106
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(720.888.086)</u>	<u>(204.973.831)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		1.523.287.310	1.531.420.212
Afborganir og uppgreiðsla langtímaskulda		(1.804.454.804)	(466.653.685)
Innborgað hlutafé		0	189.750.000
Greiddur arður		0	(56.070.000)
Skuldir við lánastofnanir, (lækkun), hækkun		(70.784.939)	19.110.762
Fjármögnunarhreyfingar		<u>(351.952.433)</u>	<u>1.217.557.289</u>
(Lækkun) hækkun handbærs fjár		(732.616.093)	1.200.738.188
Handbært fé vegna samruna		5.000.000	0
Handbært fé í ársbyrjun		<u>1.217.175.295</u>	<u>16.437.107</u>
Handbært fé í lok ársins		<u>489.559.202</u>	<u>1.217.175.295</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, vörugeymslum o.fl

Í árslok 2004 voru félögin Landsafl hf. og Fjárfestingafélagið Laugardalur ehf. sameinuð sbr. skýringu 28.

Breytingar á reikningsskilaaðferðum

2. Þær breytingar eru gerðar á reikningsskilaaðferðum að fasteignir eru nú í fyrsta sinn flokkaðar sem fjárfestingaeignir og metnar á gangverði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Við mat á fjárfestingaeignum er stuðst við núvirt áætlað framtíðarsjóðsflæði einstakra eigna. Matið var gert í fyrsta sinn miðað við 1. janúar 2004 og samkvæmt niðurstöðum þess var gangverð eignanna 1.296 millj. kr. hærra en framreiknað kostnaðarverð þeirra. Hækkunin, að frádreginni tekjuskattsskuldbindingu, er færð á óráðstafað eigið fé 1. janúar 2004. Breytingar á gangverði fjárfestingaeigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeigna í rekstrarreikning. Fjárfestingaeignir eru ekki afskrifaðar.

Jafnframt hefur félagið hætt að verðleiðrétta reikningsskil sín og er það gert í samræmi við lög sem samþykkt voru á Alþingi undir lok árs 2001. Varanlegir rekstrarfjármunir sem áður voru endurmetnir miðað við breytingu á neysluverðsvísitölu eru nú færðir annars vegar á gangverði og hins vegar á kostnaðarverði og ekki eru lengur færðar reiknaðar tekjur vegna verðlagsbreytinga í rekstrarreikningi félagsins.

Ef beitt hefði verið sömu reikningsskilaaðferðum og á fyrra ári hefði hagnaður ársins verið 857 millj.kr. lægri og eigið fé félagsins hefði verið 1.857 millj.kr. lægra.

Samanburðarfjárhæðum í árshlutareikningnum hefur verið breytt til samræmis við ofangreindar breytingar á reikningsskilaaðferðum og er nánar gert grein fyrir því í skýringum nr. 26 og 27.

Að öðru leyti er ársreikningurinn gerður með sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður.

Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum. Hann byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að fjárfestingaeignir eru metnar á gangverði.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum félagsins

Skráning tekna

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

Gjaldmiðlar

4. Eignir og skuldir sem bundnar eru vísitölu eða gengi erlendra gjaldmiðla eru færðar upp miðað við verðlag eða gengi í lok árs 2004. Áfallnar verðbætur og gengismunur á höfuðstól peningalegra eigna og skulda er færður í rekstrarreikning.

Skattamál

5. 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.

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

Skýringar

Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Varanlegir rekstrarfjármunir

Fjárfestingaeygnir

6. Fjárfestingaeygnir 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. Fjárfestingaeygnir félagsins voru metnar á gangverði í fyrsta sinn 1. janúar 2004.

Breytingar á gangverði fjárfestingaeygna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeygna í rekstrarreikning. Fjárfestingaeygnir eru ekki afskrifaðar.

Fasteignir í byggingu og til sölu

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

Eignir til eigin nota og aðrar eignir

8. 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.

Markaðsverðbréf

9. Verðbréf þessi eru metin á skráðu markaðsverði á uppgjörssdegi.

Viðskiptakröfur

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

Skammtímakröfur

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

Langtímaskuldir

12. Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádregnum greiddum afborgunum og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok ársins eftir því sem við á. Vaxtagjöld vegna langtímalána eru færð yfir rekstrarreikning á því tímabili sem þau tilheyra.

Viðskiptaskuldir

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

Skýringar

Varanlegir rekstrarfjármunir

14. Varanlegir rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Fjárfestinga- eignir	Fasteignir í byggingu og til sölu	Eignir til eigin nota og aðrar eignir	Samtals
Stofnverð í ársbyrjun.....	7.075.900.527	369.282.253	23.829.852	7.469.012.632
Afskrifað áður	(716.406.295)	(15.830.594)	(2.505.089)	(734.741.978)
Bókfært verð í upphafi árs.....	6.359.494.232	353.451.659	21.324.763	6.734.270.654
Bókfært verið fyrir matshækkun 1.1.2004.....	6.359.494.232	353.451.659	21.324.763	6.734.270.654
Viðbót vegna samruna.....	0	0	232.878.024	232.878.024
Millifært v/bygging fjárfestingareignar.....	269.282.253	(269.282.253)	0	0
Viðbót á árinu.....	930.611.268	0	9.851.818	940.463.086
Selt á árinu.....	(217.471.986)	(84.169.406)	(4.011.284)	(305.652.676)
Afskrifað á árinu.....	0	0	(1.168.938)	(1.168.938)
Bókfært verð fyrir matshækkun 31.12.2004.....	7.341.915.767	0	258.874.383	7.600.790.150
Matshækkun 1.1.2004.....	1.296.324.670	0	0	1.296.324.670
Selt á árinu.....	9.434.426	0	0	9.434.426
Breyting ársins.....	1.081.270.082	0	0	1.081.270.082
Matshækkun 31.12.2004.....	2.387.029.178	0	0	2.387.029.178
Bókfært verð í lok ársins.....	9.728.944.945	0	258.874.383	9.987.819.328

15. Fasteignamat fasteigna og lóða nam 5.619 millj.kr. í lok ársins. Vátryggingamat fasteigna nam 8.790 millj.kr. í lok ársins.

Eigið fé

16. Yfirlit yfir eiginfjárreikninga:

	Hlutfé og yfirverðs- reikningur	Matshækkun fjárfestinga- eigna	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé 31.12.2003.....	1.103.850.000	0	28.541.847	348.085.115	1.480.476.962
Matshækkun 1.1.2004.....		1.062.986.229			1.062.986.229
Eigið fé 1.1.2004.....	1.103.850.000	1.062.986.229	28.541.847	348.085.115	2.543.463.191
Hagnaður ársins.....		886.641.467		199.383.946	1.086.025.413
Seld fjárfestingareign.....		7.736.228		(7.736.228)	0
Tillag í lögbundinn varasjóð			19.938.395	(19.938.395)	0
	1.103.850.000	1.957.363.924	48.480.242	519.794.439	3.629.488.605

Skýringar

Skuldbindingar

17. Tekjuskattsskuldbinding félagsins nemur kr. 565.234.056 í lok ársins 2004 samkvæmt efnahagsreikningi, en hún 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.

Breyting tekjuskattsskuldbindingar á árinu greinist þannig:

Tekjuskattsskuldbinding í árslok 2003.....	78.397.231
Tekjuskattsskuldbinding vegna matshækkunar 1.1.2004.....	233.338.441
Tekjuskattsskuldbinding í upphafi ársins.....	311.735.672
Tekjuskattsskuldbinding vegna samruna.....	14.018.044
Tekjuskattur vegna ársins.....	239.480.340
Tekjuskattsskuldbinding í lok ársins.....	<u>565.234.056</u>

Tekjuskattsskuldbinding félagsins skiptist þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:

Varanlegir rekstrarfjármunir	618.110.592
Aðrir liðir	(1.530.000)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	(51.346.536)
	<u>565.234.056</u>

Langtímaskuldir

18. Yfirlit langtímaskulda:

Innlend verðtryggð lán.....	4.741.407.284
Skuldir í erlendri mynt.....	1.581.689.045
	6.323.096.329
Næsta árs afborganir langtímaskulda	(212.242.465)
	<u>6.110.853.864</u>

19. Afborganir langtímaskulda næstu ár:

Næsta árs afborganir.....	212.242.465
Afborganir 2006.....	1.493.345.165
Afborganir 2007.....	222.951.916
Afborganir 2008.....	232.473.455
Afborganir 2009.....	460.917.169
Afborganir síðar	3.701.166.159
	<u>6.323.096.329</u>

Veðsetningar, ábyrgðir og önnur mál

20. Á eignum félagsins hvíla þinglýst veð, eftirstöðvar kr. 3.088.956.934 í lok ársins 2004, 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 222,4 millj.kr. í lok ársins 2004. Greiðsluskylda innskattskvaðar gæti komið til ef breyting yrði á starfsemi leigutaka fasteignanna úr virðisaukaskattskyldri starfsemi í óskattskylda starfsemi.

Skýringar

Veðsetningar, ábyrgðir og önnur mál (framhald)

21. Félagið hefur gert framvirka samninga við bankastofnanir. Miðað við gengi í lok ársins 2004 hefur félagið skuldbundið sig til gjaldmiðlaviðskipta fyrir um 121,6 millj.kr. og er staðan neikvæð um 7,7 millj.kr. í lok ársins. Samningarnir eru færðir í ársreikninginn miðað við markaðsverð þeirra.
22. Félagið fékk greitt frá Latvian Holding S.A. USD 525.000 vegna sölu á 23% eignarhlut í NIP SIA og var sú fjárhæð greidd félaginu í febrúar 2005.

Aðrar upplýsingar

23. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld) greinast þannig:

	2004	2003
Vaxtatekjur og verðbætur.....	58.504.229	42.060.750
Vaxtagjöld, verðbætur og niðurfærslur.....	(510.609.212)	(410.831.187)
Gengismunur	136.592.371	4.251.831
	<u>(315.512.613)</u>	<u>(364.518.606)</u>

Sjóðstreymi

24. Yfirlit um sjóðstreymi samkvæmt blandaðri aðferð:

	2004	2003
Rekstrarhagnaður.....	559.748.284	493.059.602
Bakfærðir reiknaðir rekstrarliðir.....	9.037.188	(11.714.676)
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda.....	50.754.586	73.750.409
Handbært fé frá rekstri án vaxta	619.540.058	555.095.335
Innborgaðar vaxtatekjur.....	58.504.229	30.487.010
Greiddir vextir.....	(337.819.861)	(397.427.615)
Handbært fé frá rekstri	<u>340.224.426</u>	<u>188.154.730</u>

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

	2004	2003	2002	2001	2000
Hagnaður ársins.....	1.086.025.413	105.403.617	182.363.501	51.015.855	10.993.268
Afskriftir.....	1.168.938	971.321	238.643.816	104.793.225	75.978.144
Reiknaðir fjármagnsliðir.....	26.791.093	107.065.396	(247.533.385)	57.084.858	(133.588)
Aðrar breytingar.....	(833.921.491)	10.451.382	76.385.129	(16.602.884)	(830.317)
Hreint veltufé frá rekstri	280.063.953	223.891.716	249.859.061	196.291.054	86.007.507
Breyting á:					
Rekstrartengdum eignum.....	35.495.647	(1.257.821)	88.010.245	(91.869.883)	(46.633.512)
Rekstrartengdum skuldum.....	24.664.826	(34.479.165)	(248.180.607)	12.778.561	69.159.004
Handbært fé frá rekstri	<u>340.224.426</u>	<u>188.154.730</u>	<u>89.688.699</u>	<u>117.199.732</u>	<u>108.532.999</u>

Skýringar

26. Þar sem mat á fjárfestingaeignum er gert í fyrsta sinn 1. janúar 2004 liggur matsbreytingin á árinu 2003 ekki fyrir. Samanburðarfjárhæðum í rekstrarreikningi vegna ársins 2003 er því breytt þannig að afskriftir fjárfestingaeigna og reiknaðar verðbreytingatekjur eru færðar út, auk þess sem tekið er tillit til áhrifa á tekjuskatt.

Áhrif IAS 40 á rekstrarreikning ársins 2003, greinist þannig:

Rekstrarreikningur ársins 2003

	Áður birt	Breytingar	IAS 40
Rekstrartekjur			
Húsaleigutekjur	690.606.628	0	690.606.628
Aðrar tekjur	5.832.786	0	5.832.786
	<u>696.439.414</u>	<u>0</u>	<u>696.439.414</u>
Rekstrargjöld			
Fasteignagjöld og lóðarleiga	93.417.600	0	93.417.600
Rekstrarkostnaður fasteigna	59.285.590	0	59.285.590
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	49.705.301	971.321	50.676.622
Afskriftir	195.837.197	(195.837.197)	0
	<u>398.245.688</u>	<u>(194.865.876)</u>	<u>203.379.812</u>
Rekstrarhagnaður	298.193.726	194.865.876	493.059.602
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	(223.606.500)	(140.912.106)	(364.518.606)
Hagnaður fyrir skatta	74.587.226	53.953.770	128.540.996
Reiknaður tekjuskattur	(20.535.371)	(2.602.008)	(23.137.379)
Hagnaður ársins	<u>54.051.855</u>	<u>51.351.762</u>	<u>105.403.617</u>

Skýringar

27. Efnahagsreikningi 31.12.2003 var breytt þannig að fasteignir félagsins eru flokkaðar sem fjárfestingaeignir og metnar á gangverði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40. Tekjuskattsskuldbindingu er jafnframt breytt til samræmis við nýtt mat eigna.

Áhrif IAS 40 á upphafsefnahagsreikning ársins 2004, greinast þannig:

Efnahagsreikningur 31.12.2003

Eignir

	Áður birt	Breytingar	IAS 40
Fastafjármunir			
Varanlegir rekstrarfjármunir			
Fasteignir og lóðir	6.729.906.496	925.912.406	7.655.818.902
Fasteignir í byggingu og til sölu	0	353.451.659	353.451.659
Eignir til eigin nota	4.364.158	16.960.605	21.324.763
	<u>6.734.270.654</u>	<u>1.296.324.670</u>	<u>8.030.595.324</u>
Áhættufjármunir og langtímakröfur			
Eignarhlutur í Latvian Holding SA	37.269.750	0	37.269.750
	<u>6.771.540.404</u>	<u>1.296.324.670</u>	<u>8.067.865.074</u>
Veltufjármunir			
Skammtímakröfur	288.131.909	0	288.131.909
Handbært fé	1.217.175.295	0	1.217.175.295
	<u>1.505.307.204</u>	<u>0</u>	<u>1.505.307.204</u>
Eignir	<u>8.276.847.608</u>	<u>1.296.324.670</u>	<u>9.573.172.278</u>

Eigið fé og skuldir

	Áður birt	Breytingar	IAS 40
Eigið fé			
Hlutfé	870.000.000	0	870.000.000
Yfirverðsreikningur hlutfjár	233.850.000	0	233.850.000
Matshækkun fjárfestingaeigna	0	1.062.986.229	1.062.986.229
Lögbundinn varasjóður	28.541.847	0	28.541.847
Óráðstafað eigið fé	348.085.115	0	348.085.115
Eigið fé	<u>1.480.476.962</u>	<u>1.062.986.229</u>	<u>2.543.463.191</u>
Skuldir			
Tekjuskattsskuldbinding	78.397.231	233.338.441	311.735.672
Langtímaskuldir	6.386.514.075	0	6.386.514.075
Skammtímaskuldir	331.459.340	0	331.459.340
Skuldir	<u>6.796.370.646</u>	<u>233.338.441</u>	<u>7.029.709.087</u>
Eigið fé og skuldir	<u>8.276.847.608</u>	<u>1.296.324.670</u>	<u>9.573.172.278</u>

Skýringar

28. Í árslok 2004 keypti Landsafl hf. allt hlutfé í Fjárfestingarfélaginu Laugardal ehf. og var félagið sameinað Landsafl hf. þann 31. desember 2004.

Áhrif sameiningarinnar á efnahagsreikninginn eru eftirfarandi:

Efnahagsreikningur 31. desember 2004

Eignir

	Fyrir samruna	Áhrif sameiningar	Eftir Samruna
Fastafjármunir			
Varanlegir rekstrarfjármunir			
Fjárfestingareignir	9.728.944.945	0	9.728.944.945
Fasteignir í byggingu og til sölu	0	0	0
Eignir til eigna nota	25.996.359	232.878.024	258.874.383
	<u>9.754.941.304</u>	<u>232.878.024</u>	<u>9.987.819.328</u>
Áhættufjármunir og langtímakröfur			
Eignarhlutur í Fjárf. Laugardal ehf.	68.775.000	(68.775.000)	0
Fastafjármunir	<u>9.823.716.304</u>	<u>164.103.024</u>	<u>9.987.819.328</u>
Veltufjármunir			
Skammtímakröfur	315.750.757	(155.084.980)	160.665.777
Handbært fé	484.559.202	5.000.000	489.559.202
Veltufjármunir	<u>800.309.959</u>	<u>(150.084.980)</u>	<u>650.224.979</u>
Eignir	<u>10.624.026.263</u>	<u>14.018.044</u>	<u>10.638.044.307</u>

Skuldir og eigið fé

	Fyrir samruna	Áhrif sameiningar	Eftir Samruna
Eigið fé			
Hlutfé	870.000.000	0	870.000.000
Yfirverðsreikningur hlutfjár	233.850.000	0	233.850.000
Matshækkun fjárfestingaeigna	1.957.363.924	0	1.957.363.924
Lögbundinn varasjóður	48.480.242	0	48.480.242
Óráðstafað eigið fé	519.794.439	0	519.794.439
Eigið fé	<u>3.629.488.605</u>	<u>0</u>	<u>3.629.488.605</u>
Skuldir			
Tekjuskattskuldbinding	551.216.012	14.018.044	565.234.056
Langtímaskuldir	6.110.853.864	0	6.110.853.864
Skammtímaskuldir	332.467.782	0	332.467.782
Skuldir	<u>6.994.537.658</u>	<u>14.018.044</u>	<u>7.008.555.702</u>
Eigið fé og skuldir	<u>10.624.026.263</u>	<u>14.018.044</u>	<u>10.638.044.307</u>