

Landsafl hf.

Ársreikningur 2005

Landsafl hf.
Austurstræti 17
101 Reykjavík

kt. 670492-2069

Landsafl hf.

Ársreikningur 2005

Efnisyfirlit

Áritun endurskoðenda.....	2
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra.....	3
Rekstrarreikningur.....	4
Efnahagsreikningur.....	5-6
Sjóðstreymi.....	7
Skýringar.....	8-13

Áritun endurskoðenda

Til stjórnar og hluthafa í Landsafls hf.

Við höfum endurskoðað ársreikning Landsafls hf. fyrir árið 2005. 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 reikningsskilaaðferðum 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 2005, efnahag þess 31. desember 2005, og breytingu á handbæru fé á árinu 2005, í samræmi við lög og settar reikningsskilareglur.

Reykjavík, 26. janúar 2006.

Deloitte hf.

Benóni Torfi Eggertsson
endurskoðandi

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

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 122 þús. fermetrum af skrifstofu- og verslunarhúsnæði, iðnaðarhúsnæði, vörugeymslum o.fl

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 2005, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu.

Á árinu var hagnaður af rekstri félagsins 1.669 millj.kr. Bókfært eigið fé í árslok 2005 nemur 4.798 millj.kr.

Í lok ársins 2005 voru tveir hluthafar í félaginu Landsbanki Íslands hf. með 80% eignarhlutdeild og Straumur-Burðarás Fjárfestingarbanki hf. með 20% eignarhlutdeild.

Stjórn og framkvæmdastjóri Landsafls hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2005 með undirritun sinni.

Reykjavík, 26. janúar 2006.

Í stjórn Landsafls hf.

Framkvæmdastjóri

Rekstrarreikningur 2005

	Skýr.	2005	2004
Rekstrartekjur			
Húsaleigutekjur		898.767.924	774.973.312
		<u>898.767.924</u>	<u>774.973.312</u>
Rekstrargjöld			
Fasteignagjöld og lóðarleiga		106.551.008	95.665.423
Rekstrarkostnaður fasteigna		69.362.577	58.387.246
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		84.314.388	53.915.393
Tap af sölu eigna		12.260.284	7.256.966
		<u>272.488.257</u>	<u>215.225.028</u>
Rekstrarhagnaður		626.279.667	559.748.284
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	3	(513.825.731)	(315.512.613)
Matsbreyting fjárfestingaeigna	2	1.933.793.006	1.081.270.082
		<u>1.419.967.275</u>	<u>765.757.469</u>
Hagnaður fyrir skatta		2.046.246.942	1.325.505.753
Reiknaður tekjuskattur	4	(377.462.825)	(239.480.340)
Hagnaður ársins		<u>1.668.784.117</u>	<u>1.086.025.413</u>

Efnahagsreikningur

		Eignir	
	Skýr.	31.12.2005	31.12.2004
Fastafjármunir			
Varanlegir rekstrarfjármunir			
	5		
Fjárfestingaeignir		13.627.380.486	9.961.822.969
Fasteignir í byggingu		175.138.206	0
Eignir til eigin nota og aðrar eignir		25.315.339	25.996.359
		<u>13.827.834.031</u>	<u>9.987.819.328</u>
Áhættufjármunir og langtímakröfur			
	6		
Eignarhlutur í Keldur Holding SA		392.175.000	0
Eignarhlutur í Eignarhaldsfélaginu Portus ehf.		125.000.000	0
		<u>517.175.000</u>	<u>0</u>
		<u>14.345.009.031</u>	<u>9.987.819.328</u>
Fastafjármunir			
Veltufjármunir			
Skammtímakröfur			
Viðskiptakröfur		5.364.240	154.823.248
Aðrar skammtímakröfur		35.797.346	5.842.529
		<u>41.161.586</u>	<u>160.665.777</u>
Handbært fé			
Markaðsverðbréf.....		0	422.304.418
Bankainnstæður		34.532.914	67.254.784
		<u>34.532.914</u>	<u>489.559.202</u>
		<u>75.694.500</u>	<u>650.224.979</u>
		<u>14.420.703.531</u>	<u>10.638.044.307</u>
	Eignir		

31. desember 2005

Eigið fé og skuldir

	Skýr.	31.12.2005	31.12.2004
Eigið fé			
Hlutfé		870.000.000	870.000.000
Yfirverðsreikningur hlutfjár		233.850.000	233.850.000
Matshækkun fjárfestingaeigna		3.543.074.189	1.957.363.924
Lögbundinn varasjóður		151.179.327	48.480.242
Óráðstafað eigið fé		169.206	519.794.439
Eigið fé	7	4.798.272.722	3.629.488.605
Skuldir			
Skuldbindingar			
Tekjuskattsskuldbinding	8,10	942.696.881	565.234.056
		942.696.881	565.234.056
Langtímaskuldir			
Skuldir við lánastofnanir og markaðsskuldabréf	9	6.490.964.305	6.110.853.864
		6.490.964.305	6.110.853.864
Skammtímaskuldir			
Skuldir við lánastofnanir.....		174.582.286	38.853.418
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.....		165.009.031	81.371.899
Ógreitt vegna fjárfestinga.....		550.299.320	0
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....	9	1.298.878.986	212.242.465
		2.188.769.623	332.467.782
Skuldir		9.622.430.809	7.008.555.702
Eigið fé og skuldir		14.420.703.531	10.638.044.307

Sjóðstreymi 2005

	Skýr.	2005	2004
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins		1.668.784.117	1.086.025.413
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Verðbætur og gengismunur langtímaskulda		89.605.355	26.791.093
Matsbreyting fjárfestingaeigna	2	(1.933.793.006)	(1.081.270.082)
Tekjuskattsskuldbinding	4	377.462.825	239.480.340
Aðrir liðir		64.686.813	9.037.189
Veltufé frá rekstri		<u>266.746.104</u>	<u>280.063.953</u>
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur, (hækkun),		(29.954.817)	(32.840.330)
Viðskiptakröfur, lækkun,		149.459.008	68.335.977
Skammtímaskuldir, hækkun,		83.637.132	24.664.826
		<u>203.141.323</u>	<u>60.160.473</u>
Handbært fé frá rekstri		<u>469.887.427</u>	<u>340.224.426</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfestingar í varanlegum rekstrarfjármunum	5	(2.173.153.110)	(940.463.086)
Söluverð varanlegra rekstrarfjármuna	5	252.907.100	288.350.000
Keyptir eignarhlutir í félögum	6	(567.837.500)	(68.775.000)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(2.488.083.510)</u>	<u>(720.888.086)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		5.945.156.221	1.523.287.310
Afborganir og uppgreiðsla langtímaskulda		(4.568.014.614)	(1.804.454.804)
Greiddur arður	7	(500.000.000)	0
Ógreitt vegna fjárfestinga		550.299.320	0
Skuldir við lánastofnanir, hækkun, (lækkun),		135.728.868	(70.784.939)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>1.563.169.795</u>	<u>(351.952.433)</u>
(Lækkun) handbærs fjár		(455.026.288)	(732.616.093)
Handbært fé í ársbyrjun		<u>489.559.202</u>	<u>1.222.175.295</u>
Handbært fé í lok ársins		<u>34.532.914</u>	<u>489.559.202</u>

Skýringar

1. Starfsemi

Landsafl hf. er hlutafélag og starfar á grundvelli laga nr. 2/1995 um hlutafélög.

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 122 þús. fermetrum af skrifstofu- og verslunarhúsnæði, iðnaðarhúsnæði, vörugeymslum o.fl

2. Reikningsskilaaðferðir

Ársreikningur Landsafls hf. fyrir árið 2005 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði og er hann gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum félagsins.

Skráning tekna

Húsaleigutekjur hvers mánaðar eru skráðar til tekna í upphafi mánaðar.

Gjaldmiðlar

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

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.

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.

Varanlegir rekstrarfjármunir

Fjárfestingaeignir

Fjárfestingaeignir eru færðar á gangverði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Við matið er stuðst við núvirt framtíðarsjóðflæði einstakra eigna að teknu tilliti til kaupréttar leigutaka og áætlaðs markaðsverðs á einstökum eignum. 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. Fjárfestingaeignir félagsins voru metnar á gangverði í fyrsta sinn 1. janúar 2004.

Breytingar á gangverði fjárfestingaeigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeigna í rekstrarreikning. Fjárfestingaeignir eru ekki afskrifaðar.

Skýringar

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Fasteignir í byggingu og til sölu

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

Eignir til eigin nota og aðrar eignir

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 hundradshluti af kostnaðarverði miðað við eignarhaldstíma á tímabilinu.

Markaðsverðbréf

Verðbréf þessi eru metin á skráðu markaðsverði á uppgjörsdegi.

Viðskiptakröfur

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

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

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

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

3. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

	2005	2004
Vaxtatekjur og verðbætur.....	12.383.914	56.802.828
Vaxtagjöld, verðbætur og niðurfærslur.....	(607.273.540)	(508.907.811)
Gengismunur	81.063.895	136.592.371
	<u>(513.825.731)</u>	<u>(315.512.613)</u>

Skýringar

4. Skattamál

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 377 milljónum króna. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2006 þar sem tekjuskattsstofn félagsins er neikvæður.

Útleiðsla á virku skatthlutfalli:	2005		2004	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Hagnaður fyrir skatta	2.046.246.940		1.325.505.753	
Skatthlutfall, 18%	368.324.449	18,0%	238.591.036	18,0%
Ófrádráttarbær gjöld og aðrir liðir	9.138.376	0,4%	889.304	0,1%
Tekjuskattur samkvæmt rekstrarreikningi	<u>377.462.825</u>	18,4%	<u>239.480.340</u>	18,1%

5. Varanlegir rekstrarfjármunir

	Fjárfestinga- eignir	Fasteignir í byggingu	Eignir til eigin nota og aðrar eignir	Samtals
Stofnverð í ársbyrjun.....	8.058.322.062	0	261.089.886	8.319.411.948
Matshækkun í ársbyrjun.....	2.387.029.178	0	0	2.387.029.178
Afskrifað áður	(716.406.295)	0	(2.215.503)	(718.621.798)
Bókfært verð í upphafi árs skv. ársreikningi.....	9.728.944.945	0	258.874.383	9.987.819.328
Byggingarréttur yfirf. á fjárfestingareign.....	232.878.024	0	(232.878.024)	0
Leiðrétt staða í upphafi árs.....	9.961.822.969	0	25.996.359	9.987.819.328
Matshækkun á árinu.....	1.933.793.006	0	0	1.933.793.006
Millifært breytt notkun.....	16.256.803	0	(16.256.803)	0
Viðbót á árinu.....	1.980.675.092	175.138.206	17.339.812	2.173.153.110
Selt á árinu.....	(265.167.384)	0	0	(265.167.384)
Afskrifað á árinu.....	0	0	(1.764.029)	(1.764.029)
Bókfært verð í lok ársins.....	<u>13.627.380.486</u>	<u>175.138.206</u>	<u>25.315.339</u>	<u>13.827.834.031</u>

Fasteignamat fasteigna og lóða nam 8.284 millj.kr. í lok ársins. Vátryggingamat fasteigna nam 11.262 millj.kr. í lok ársins.

Skýringar

6. Áhættufjármunir og langtímakröfur

	Hlutdeild	Nafnverð	Bókfært verð
Eignarhlutar í öðrum félögum:			
Keldur Holding SA.....	14%	EUR 5.000.000	392.175.000
Eignarhaldsfélagið Portus ehf.....	50%	ISK 125.000.000	125.000.000
			<u>517.175.000</u>

Á árinu 2005 var Eignarhaldsfélagið Portus ehf., sem er í helmingseigu Landsafls hf. og Nýsis hf. með vænlegasta tilboð í hönnun, byggingu og rekstur tónlistarhúss, ráðstefnumiðstöðvar og hótels við Austurhöfnina í Reykjavík. Samningaviðræður standa yfir við verkkaupa Austurhöfn-TR ehf. sem er í eigu íslenska ríkisins og Reykjavíkurborgar. Áætlað að samningaviðræðum ljúki í byrjun febrúar 2006. Ef til samninga kemur hefur Landsafl hf. skuldbundið sig til að leggja fram um 1.500 millj.kr. eiginfjárframlag í verkefnið.

7. Eigið fé

Hlutafé greinist þannig:

	Hlutir	Hlutfall	Fjárhæð
Heildarhlutafé í árslok	870.000.000	100,0%	870.000.000
	<u>870.000.000</u>	<u>100,0%</u>	<u>870.000.000</u>

Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

Yfirlit yfir eiginfjárreikninga:

	Hlutafé og yfirverðs-reikningur	Matshækkun fjárfestinga-eigna	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
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 2004.....		886.641.467		199.383.946	1.086.025.413
Seld fjárfestingareign.....		7.736.228		(7.736.228)	0
Tillag í lögb. varasjóð			19.938.395	(19.938.395)	0
Eigið fé 1.1.2005.....	1.103.850.000	1.957.363.924	48.480.242	519.794.439	3.629.488.605
Hagnaður ársins 2005.....		1.585.710.265		83.073.850	1.668.784.115
Greiddur arður.....				(500.000.000)	(500.000.000)
Tillag í lögb. varasjóð			102.699.085	(102.699.085)	0
Eigið fé 31.1.2005.....	<u>1.103.850.000</u>	<u>3.543.074.189</u>	<u>151.179.327</u>	<u>169.204</u>	<u>4.798.272.720</u>

Skýringar

8. Skuldbindingar

Tekjuskattsskuldbinding félagsins nemur kr. 942.696.881 í lok ársins 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 upphafi ársins.....	565.234.056
Tekjuskattur vegna ársins.....	377.462.825
Tekjuskattsskuldbinding í lok ársins.....	<u>942.696.881</u>

Tekjuskattsskuldbinding félagsins skiptist þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:

Varanlegir rekstrarfjármunir	1.029.659.558
Aðrir liðir	(1.170.000)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	(85.792.677)
	<u>942.696.881</u>

9. Langtímaskuldir

Yfirlit langtímaskulda:

Innlend verðtryggð lán.....	7.789.843.291
Næsta árs afborganir langtímaskulda	(1.298.878.986)
	<u>6.490.964.305</u>

Afborganir langtímaskulda næstu ár:

Næsta árs afborganir.....	1.298.878.987
Afborganir 2007.....	164.503.808
Afborganir 2008.....	169.367.068
Afborganir 2009.....	171.643.156
Afborganir 2010.....	177.260.913
Afborganir síðar	5.808.189.359
	<u>7.789.843.291</u>

10. Veðsetningar, ábyrgðir og önnur mál

Á eignum félagsins hvíla þinglýst veð, eftirstöðvar kr. 1.532.539.104 í lok ársins 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 200,4 millj.kr. í lok ársins 2005. Greiðsluskylda innskattskvaðar gæti komið til ef breyting yrði á starfsemi leigutaka fasteignanna úr virðisaukaskattskyldri starfsemi í óskattskylda starfsemi.

Skýringar

10. Veðsetningar, ábyrgðir og önnur mál (framhald)

Félagið hefur gert framvirka samninga við bankastofnanir. Miðað við gengi í lok ársins 2005 hefur félagið skuldbundið sig til gjaldmiðlaviðskipta fyrir um 743 millj.kr. og er staðan neikvæð um 33,3 millj.kr. í lok ársins. Samningarnir eru færðir í ársreikninginn miðað við markaðsverð þeirra.

Félagið hefur gert samning við Straum-Burðarás Fjárfestingarbanka hf. þess efnis að hann á rétt til þess að selja 21,18% hlutafjár í AB Capital ehf. til Landsafls hf. sem hefur á árunum 2006 og 2007 kaupskyldu að hlutunum fyrir kr. 1.938.280.000. AB Capital ehf. er eigandi að 1.936.000 fermetra landareign í Murcia héraði á Spáni.

11. Sjóðstreymi

Yfirlit um sjóðstreymi samkvæmt blandaðri aðferð:

	2005	2004	2003
Rekstrarhagnaður.....	626.279.667	559.748.284	493.059.602
Bakfærðir reiknaðir rekstrarliðir.....	14.024.313	9.037.188	(11.714.676)
Breytingar rekstartengdra eigna og skulda.....	169.970.193	50.754.586	73.750.409
Handbært fé frá rekstri án vaxta	810.274.173	619.540.058	555.095.335
Innborgaðar vaxtatekjur.....	12.383.914	58.504.229	30.487.010
Greiddir vextir.....	(352.770.660)	(337.819.861)	(397.427.615)
Handbært fé frá rekstri	469.887.427	340.224.426	188.154.730

Fimm ára yfirlit um sjóðstreymi á verðlagi hvers árs:

	2005	2004	2003	2002	2001
Hagnaður ársins.....	1.668.784.117	1.086.025.413	105.403.617	182.363.501	51.015.855
Afskriftir.....	1.764.029	1.168.938	971.321	238.643.816	104.793.225
Reiknaðir fjármagnsliðir.....	140.267.855	26.791.093	107.065.396	(247.533.385)	57.084.858
Aðrar breytingar.....	(1.544.069.897)	(833.921.491)	10.451.382	76.385.129	(16.602.884)
Hreint veltufé frá rekstri	266.746.104	280.063.953	223.891.716	249.859.061	196.291.054
Breyting á:					
Rekstartengdum eignum.....	119.504.191	35.495.647	(1.257.821)	88.010.245	(91.869.883)
Rekstartengdum skuldum...	83.637.132	24.664.826	(34.479.165)	(248.180.607)	12.778.561
Handbært fé frá rekstri	469.887.427	340.224.426	188.154.730	89.688.699	117.199.732