

Smáralind ehf.

Ársreikningur 2007

Smáralind ehf.
Hagasmára 1
201 Kópavogur

Kt. 550496-2329

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3	Eiginfjáryfirlit	7
Áritun óháðs endurskoðanda	4	Sjóðstreymisyfirlit	8
Rekstrarreikningur	5	Skýringar	9
Efnahagsreikningur	6		

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Að álit stjórnar og framkvæmdastjóra Smáralindar ehf. koma fram í ársreikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu.

Starfsemi Smáralindar ehf. er fólgin í eignarhaldi og rekstri á verslunarmiðstöðinni Smáralind.

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla og er það í fyrsta sinn sem félagið birtir ársreikning með þeim hætti. Ársreikningar undanfarinna ára hafa verið gerðir í samræmi við íslenskar reikningsskilavenjur. Breytingin hefur þau heildaráhrif á eigið fé samstæðunnar að bókfært eigið fé í ársbyrjun 2007 hækkar um 5.195 millj. kr. eða úr 1.100 millj. kr. í 6.295 millj. kr. eins og fram kemur í skýringu 25. Í ársreikningnum er gerð nánari grein fyrir þeim áhrifum sem upptaka staðlanna hefur í för með sér á reikningsskil samstæðunnar.

Samkvæmt rekstrarreikningi námu leigutekjur samstæðunnar á árinu 1.178 millj. kr. og hagnaður hennar var 155 millj. kr. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir samstæðunnar 15.237 millj. kr. í árslok. Eigið fé nam 6.451 millj. kr. eða 42% af heildarfjármagni.

Hlutfé félagsins nam í lok ársins nam 1.423 millj. kr. og er það allt í eigu Fasteignafélags Íslands hf. líkt og í ársbyrjun.

Stjórn félagsins leggur til að á árinu 2008 verði ekki greiddur út arður til hluthafa vegna rekstrarársins 2007, en vísar að öðru leyti til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé félagsins á árinu.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er ársreikningur félagsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu 31. desember 2007 og rekstrarafkomu félagsins og breytingu á handbæru fé á árinu 2007.

Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Smáralindar ehf. hafa í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2007 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Kópavogur, 28. mars 2008.

Stjórn:

Einar Örn Jónsson
Gunnar Þorláksson
Jóhannes Jónsson

Framkvæmdastjóri:

Helgi Marinó Magnússon

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Smáralindar ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Smáralindar ehf. fyrir árið 2007. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra, rekstrarreikning, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Ábyrgðin felur í sér að skipuleggja, innleiða og viðhalda innra eftirliti sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings sem er í meginatriðum án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Ábyrgð stjórnenda nær einnig til þess að beitt sé viðeigandi reikningsskilaaðferðum og mati miðað við aðstæður.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit 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 og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fáiast um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á reikningsskilaaðferðum og matsaðferðum sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins, sem og mat á framsetningu hans í heild.

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

Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2007, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2007 og breytingu á handbæru fé á árinu 2007, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Reykjavík, 28. mars 2008.

KPMG hf.

Símon Á. Gunnarsson
Árni V. Claessen

Rekstrarreikningur ársins 2007

	Skýr.	2007	2006
Leigutekjur		1.177.751	1.072.089
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	6	(459.108)	(406.608)
Hreinar leigutekjur		718.643	665.481
Aðrar tekjur	7	337.314	316.824
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(258.575)	(240.666)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir		797.381	741.639
Matsbreyting fjárfestingareigna		(119.100)	764.489
Afskriftir	12	(36.715)	(51.033)
Rekstrarhagnaður		641.566	1.455.095
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		292.021	290.720
Fjármagnsgjöld		(830.554)	(1.455.326)
Hrein fjármagnsgjöld	9	(538.533)	(1.164.606)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		103.033	290.489
Tekjuskattur	10,20	52.516	(52.288)
Hagnaður ársins		155.549	238.201
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	17	0,11	0,17

Skýringar á bls. 9 - 30 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2007

	Skýr.	2007	2006
Eignir			
Fjárfestingareignir	11	14.485.582	15.604.682
Rekstrarfjármunir	12	186.426	170.725
Áhættufjármunir og langtímakröfur	13	33.710	42.645
Fastafjármunir		14.705.718	15.818.052
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	14	184.192	166.402
Kröfur á tengd félög		269.169	12.875
Handbært fé	15	78.236	183.962
Veltufjármunir		531.596	363.239
Eignir samtals		15.237.314	16.181.291
 Eigið fé			
Hlutfé		1.423.000	1.423.000
Lögbundinn varasjóður		185.345	185.345
Óráðstafað eigið fé		4.842.320	4.686.771
Eigið fé	16	6.450.665	6.295.116
 Skuldir			
Víkjandi lán	18	2.044.050	2.791.371
Önnur vaxtaberandi lán	19	5.127.058	5.448.550
Tekjuskattsskuldbinding	20	1.030.534	1.083.050
Langtímaskuldir		8.201.643	9.322.971
Vaxtaberandi lán	19	259.682	260.959
Viðskiptaskuldir		143.498	88.108
Aðrar skammtímaskuldir	21	181.826	214.137
Skammtímaskuldir		585.006	563.204
Skuldir samtals		8.786.649	9.886.175
Eigið fé og skuldir samtals		15.237.314	16.181.291

Skýringar á bls. 9 - 30 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit árið 2007

2006	Hlutafé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 31.12.2005	1.423.000	185.345	145.803	1.754.148
Áhrif innleiðingar IFRS			4.302.767	4.302.767
Eigið fé 1.1.2006, IFRS	1.423.000	185.345	4.448.570	6.056.915
Hagnaður ársins			238.201	238.201
Eigið fé 31.12.2006	1.423.000	185.345	4.686.771	6.295.116
2007				
Eigið fé 31.12.2006	1.423.000	185.345	(508.425)	1.099.920
Áhrif innleiðingar IFRS			5.195.196	5.195.196
Eigið fé 1.1.2007, IFRS	1.423.000	185.345	4.686.771	6.295.116
Hagnaður ársins			155.549	155.549
Eigið fé 31.12.2007	1.423.000	185.345	4.842.320	6.450.665

Skýringar á bls. 9 - 30 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2007

	Skýr.	2007	2006
Rekstrarhreyfingar:			
Hagnaður ársins		155.549	238.201
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareignar	11	119.100	(764.489)
Afskriftir	12	36.715	51.033
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)		542.513	1.175.809
Breyting skatteignar og -skuldbindingar		(52.516)	52.288
Veltufé frá rekstri fyrir vexti og skatta		<u>801.361</u>	<u>752.842</u>
Breyting á rekstartengdum eignum		(14.510)	(80.226)
Breyting á rekstartengdum skuldum		(12.420)	68.333
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti og skatta		<u>774.431</u>	<u>740.949</u>
Innheimtar vaxtatekjur		49.204	32.515
Greidd vaxtagjöld		(368.598)	(431.497)
Handbært fé frá rekstri		<u>455.037</u>	<u>341.967</u>
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í rekstrarfjármunum	12	(56.899)	(56.650)
Langtímakröfur, breyting		6.760	(6.173)
Kröfur á tengd félög, breyting		(256.293)	81.898
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(306.432)</u>	<u>19.465</u>
Fjármögnunarhreyfingar:			
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána		(254.331)	(253.116)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>(254.331)</u>	<u>(253.116)</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		(105.726)	108.316
Handbært fé í ársbyrjun		183.962	75.646
Handbært fé í árslok	15	<u>78.236</u>	<u>183.962</u>
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar sem ekki hreyfa handbært fé:			
Seld lóð til móðurfélags		1.000.000	0
Afborgun af víkjandi láni frá móðurfélagi		(1.000.000)	0

Skýringar á bls. 9 - 30 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Smáralind ehf., "félagið", er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Hagasmára 1 í Kópavogi. Félagið er dótturfélag Fasteignafélags Íslands hf. og er ársreikningurinn hluti af samstæðuársreikningi móðurfélagsins. Starfsemi Smáralindar ehf. er fólgin í eignarhaldi og rekstri á verslunarmiðstöðinni Smáralind.

Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef Kauphallar Íslands, www.icex.is

2. Grundvöllur reikningskilanna

a) Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Ársreikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn 28. mars 2008.

Þetta er fyrsti ársreikningur félagsins sem gerður er samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum og hefur IFRS 1, Innleiðing alþjóðlegra reikningsskilastaðla, verið beitt við gerð hans.

Gerð ársreiknings félagsins samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum leiðir til breytinga á reikningsskilaaðferðum sem notaðar voru við gerð síðasta ársreiknings félagsins en hann var gerður samkvæmt íslenskum reikningsskilaaðferðum. Þeim reikningsskilaaðferðum sem lýst er hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir þau tímabil sem þessi ársreikningur nær til. Þeim hefur ennfremur verið beitt við gerð opnunarefnahagsreiknings samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum. Upplýsingar um áhrif breytinga við innleiðingu alþjóðlegra reikningsskilastaðlanna á fjárhagstöðu félagsins og afkomu þess er að finna í skýringu 25. Skýringin inniheldur afstemmingar á eigin fé og afkomu félagsins fyrir samanburðartímabil, annars vegar eins og þau voru þegar íslenskum reikningsskilaaðferðum var beitt og hins vegar eins og þau eru samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum.

b) Matsaðferðir

Reikningsskilin hafa verið útbúin á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að eftirfarandi eignir og skuldir eru metnar á gangvirði: fjárfestingareignir, veltufjáreignir, veltufjárskuldir og afleiðusamningar. Fjallað er um mat á gangvirði í skýringu 4.

c) Framsetningar og starfsrækslugjaldmiðill

Ársreikningur félagsins er birtur í íslenskum krónum, sem er starfsrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum nema annað sé tekið fram.

d) Mat stjórnenda í reikningsskilum

Gerð ársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaða krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati.

Mat og forsendur þess eru endurskoðaðar reglulega. Áhrifin af breytingum eru færð á því tímabili sem breyting er gerð og jafnframt á síðari tímabilum ef breytingin hefur áhrif á þau.

Skýringar, frh.:

2. frh.:

Upplýsingar um mat stjórnenda og ályktanir við beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla sem veruleg áhrif hafa á ársreikninginn er að finna í skýringu 24.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem lýst er hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti á öllum þeim tímabilum sem birt eru í ársreikningnum og jafnframt við gerð opnunarefnahagsreiknings 1. janúar 2006 vegna upptöku alþjóðlegra reikningsskilastaðla.

a) *Erlendir gjaldmiðlar*

(i) *Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum*

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á uppgjörstegi. Aðrar eignir og skuldir, sem metnar eru á gangvirði í erlendri mynt, eru færðar á því gengi sem var í gildi þegar gangvirði þeirra var ákvarðað.

b) *Fjárfestingareignir*

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land eða húseign) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætuaukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði samanber skýringu 4.

Breytingar á gangverði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

Ef fjárfestingareign er nýtt af eiganda er hún flokkuð sem rekstrarfjármunir og gangvirði hennar á endurflokkunardegi verður kostnaðarverð hennar í reikningsskilum. Þegar félagið byrjar að endurhanna fyrirbyggjandi fjárfestingareign til áframhaldandi notkunar sem fjárfestingareign stendur eignin áfram sem fjárfestingareign og er metin á gangvirði en er ekki endurskilgreind sem rekstrarfjármunur meðan á endurhönnuninni stendur.

c) *Fjármálagerningar*

(i) *Fjármálagerningar aðrir en afleiðusamningar*

Til fjármálagerninga sem ekki eru afleiðusamningar teljast fjárfestingar í hlutabréfum og skuldabréfum, viðskiptakröfur, aðrar kröfur, handbært fé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

Fjármálagerningar sem ekki eru afleiðusamningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Þegar fjármálagerningar eru ekki metnir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning, er allur beinn viðskiptakostnaður færður til hækkunar á virði þeirra við upphaflega skráningu í bókhald. Eftir upphaflega skráningu eru fjármálagerningar sem ekki eru afleiðusamningar færðir með þeim hætti sem greinir hér á eftir.

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og nettó fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar lagalegur réttur er til staðar um jöfnun og fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda.

Handbært fé samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

Í skýringu 3h er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðum vegna fjármunatekna og fjármagnsgjalda.

Skýringar, frh.:

3. frh.:

Fjáreignir og fjárskuldir á gangvirði gegnum rekstrarreikning

Fjármálagerningur er flokkaður sem fjáreign eða fjárskuld á gangvirði gegnum rekstrarreikning sé hann veltufjáreign eða veltufjárskuld eða ef hann er tilgreindur sem fjármálagerningur á gangvirði gegnum rekstrarreikning við upphaflega skráningu í bókhald. Fjármálagerningar eru tilgreindir á gangvirði gegnum rekstrarreikning ef ákvarðanir um kaup og sölu byggjast á gangvirði þeirra. Fjáreignir og fjárskuldir á gangvirði gegnum rekstrarreikning eru færðar á gangvirði í efnahagsreikning. Gangvirðisbreytingar eru færðar í rekstrarreikning. Beinn viðskiptakostnaður er færður í rekstrarreikning þegar hann fellur til.

Aðrir fjármálagerningar

Aðrir fjármálagerningar, sem ekki teljast afleiðusamningar, eru færðir á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun þegar við á.

(ii) *Afleiðusamningar*

Við upphaflega skráningu eru afleiðusamningar færðir á gangvirði. Viðskiptakostnaður þeim tengdur er færður í rekstrarreikning þegar hann fellur til. Eftir upphaflega skráningu eru afleiðusamningar færðir á gangvirði í efnahagsreikning og gangvirðisbreytingar færðar í rekstrarreikning.

Hagrænar varnir

Áhættuvarnarreikningsskilum er ekki beitt vegna afleiðusamninga sem ætlað er að verja peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum. Gangvirðisbreytingar slíkra afleiðusamninga eru færðar meðal hreinna tekna og gjalda af fjáreignum og fjárskuldum í rekstrarreikningi.

(iii) *Hlutfé*

Almennt hlutfé

Kostnaður við útgáfu hlutfjár er færður til lækkunar á eigin fé.

d) ***Rekstrarfjármunir***

(i) *Færsla og mat*

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum og virðisrýrnun.

Kostnaðarverð samanstendur af beinum kostnaði sem fellur til við kaupin. Kostnaðarverð rekstrarfjármuna sem félagið byggir sjálft innifelur efniskostnað og launakostnað, annan kostnað sem fellur til við að koma eigninni í notkun telst vera hluti af kostnaðarverði eignanna. Keyptur hugbúnaður sem er nauðsynlegur til að unnt sé að nýta vélbúnað er eignfærður sem hluti af þeim tækjabúnaði.

Þegar rekstrarfjármunir eru samsettir úr einingum með ólíkan nýtingartíma eru einingarnar aðgreindar og afskrifaðar miðað við nýtingartímann.

Hagnaður af sölu rekstrarfjármuna er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal annarra tekna.

Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði mannvirkja í byggingu eru eignfærð á byggingartíma. Á undirbúningskostnað eru ekki færðir vextir.

Skýringar, frh.:

3. frh.:

(ii) *Kostnaður sem fellur til síðar*

Kostnaður við að endurnýja einstaka hluta rekstrarfjármuna er færður til eignar ef líklegt er talið að ávinningur sem felst í eigninni muni renna til félagsins og hægt er að meta kostnaðinn á áreiðanlegan hátt. Allur annar kostnaður er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað.

Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta rekstrarfjármuna. Land er ekki afskrifað. Áætlaður nýtingartími og hrakvirði greinist þannig:

	Nýtingartími	Hrakvirði
Innréttingar, áhöld, tæki og bifreiðar	5-7 ár	10%

Niðurlagsverð er endurmetið árlega nema þegar um óverulega fjárhæð er að ræða.

e) *Virðisrýrnun*

Bókfært verð annarra eigna félagsins en peningalegra eigna er yfirfarið á hverjum uppgjörsdegi til að meta hvort vísbendingar séu um virðisrýrnun þeirra. Sé einhver slík vísbending til staðar er endurheimtanleg fjárhæð eignarinnar metin.

Virðisrýrnun er gjaldfærð þegar bókfært verð eignar er hærra en endurheimtanleg fjárhæð hennar. Virðisrýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

Virðisrýrnun er bakfærð ef breyting hefur átt sér stað á mati sem notað var við útreikning á endurheimtanlegri fjárhæð. Virðisrýrnun er einungis bakfærð að því marki sem bókfært verð eignarinnar sé ekki umfram bókfært verð sem ákveðið hefði verið, að frádregnum afskriftum, ef engin virðisrýrnun hefði verið færð.

f) *Skuldbindingar*

Skuldbinding er færð í efnahagsreikninginn þegar fyrirtækinu ber lagaleg eða ætluð skylda vegna fyrri atburðar og líklegt er að kostnaður lendi á henni við að gera upp skuldbindinguna. Ef áhrifin eru veruleg eru skuldbindingarnar ákveðnar með því að afvaxta áætlað framtíðarsjóðstreymi með vöxtum fyrir skatta sem sýna núverandi markaðsmat tímavirðis peninga og, ef við á, áhættuna sem tengist skuldbindingunni.

g) *Tekjur*

Leigutekjur af fasteignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutíma viðkomandi eignar.

h) *Útgjöld*

(i) Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er meðal annars fasteignagjöld, váttryggingar og viðhald.

(ii) *Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld*

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtagjöldum af lánunum, vaxtatekjum af fjárfestingum, gengismun af erlendum gjaldmiðlum og hagnaði eða tapi af áhættuvarnargerningum sem eru færð í rekstrarreikning.

Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til og er miðað við virka vexti af eigninni.

Skýringar, frh.:

3. frh.:

i) **Tekjuskattur**

Tekjuskattur ársins samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann tengist liðum sem eru færðir beint á eigið fé, en í þeim tilvikum er tekjuskatturinn færður á eigið fé.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins, miðað við gildandi skatthlutfall á uppgjörstegi, auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður tekjuskattur er færður vegna tímabundinna mismuna á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Útreikningur á frestuðum skatti byggir á því skatthlutfalli sem vænst er að verði í gildi þegar tímabundnir mismunir koma til með að snúast við, miðað við gildandi lög á uppgjörstegi.

Tekjuskattseign er einungis færð að því marki sem líklegt er talið að skattskyldur hagnaður verði til ráðstöfunar í framtíðinni sem unnt verður að nýta eignina á móti. Tekjuskattseignin er metin á hverjum uppgjörstegi og lækkuð að því marki sem talið er líklegt að hún nýtist ekki.

j) **Hagnaður á hlut**

Í ársreikningnum er sýndur grunnhagnaður á hlut og þynntur hagnaður á hlut fyrir almenna hluti í félaginu. Grunnhagnaður á hlut er reiknaður sem hlutfall hagnaðar, sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu, og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu. Þynntur hagnaður á hlut er reiknaður með því að leiðrétta meðalfjölda virkra hluta vegna mögulegrar þynningar vegna hluta sem gæti þurft að gefa út vegna breytanlegs víkjandi láns.

k) **Starfsþáttayfirlit**

Starfsþáttayfirlit er ekki birt þar sem stjórnendur félagsins líta á starfsemina sem einn starfsþátt í einu efnahagslegu umhverfi.

l) **Nýir reikningsskilastaðlar og staðlar sem hafa ekki verið innleiddir og túlkanir á þeim**

Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim sem hafa verið innleiddir á árinu 2007:

IFRS 7 Fjármálagerningar: Upplýsingagjöf og breytingar á IAS 1 Framsetning reikningsskila: fjármagnsupplýsingar gilda um ársreikning félagsins 2007. Innleiðingin hefur áhrif á eðli og umfang skýringa í ársreikningi en ekki á afkomu og fjárhagsstöðu félagsins. Samanburðarfjárhæðir eru settar fram í samræmi við ákvæði staðlanna.

IFRIC 7 – 10 tóku gildi á árinu 2007 en höfðu ekki áhrif á ársreikning félagsins.

Reikningsskilastaðlar, breytingar á reikningsskilastöðlum og túlkanir á þeim hafa ekki tekið gildi í árslok 2007:

IFRS 8 Starfsþættir. Gerð er krafa um að upplýsingar séu settar fram með sambærilegum hætti og þær berast lykilstjórnendum félagsins. Starfsþáttayfirlit er ekki birt þar sem stjórnendur félagsins líta á starfsemina sem einn starfsþátt í einu efnahagslegu umhverfi.

Skýringar, frh.:

3. frh.:

IAS 1 Framsetning reikningsskila (endurbætt 2007) kemur í stað *IAS 1 Framsetning reikningsskila* (endurbætt 2003) með breytingum frá 2005. *IAS 1* (endurbætt 2007) setur fram almennar kröfur og leiðbeiningar um framsetningu og uppbyggingu reikningsskila og lágmarkskröfur um innihald þeirra. Meginbreyting endurbættis *IAS 1* er krafan um að veita upplýsingar um allar breytingar á eigin fé sem ekki tengjast hluthöfum í einu eða tveimur yfirlitum: hvort sem er í einu yfirliti yfir heildarafkomu eða í rekstrarreikningi sem og yfirliti yfir heildarafkomu. Ólíkt núgildandi *IAS 1* verður óheimilt að birta eingöngu hluta heildarafkomu í eiginfjáryfirliti. Verði endurbættur *IAS 1* staðfestur af Evrópusambandinu mun hann gilda um ársreikning félagsins 2009 og mun væntanlega hafa áhrif á rekstrarreikning félagsins og eiginfjáryfirlit.

Í endurbættum *IAS 23 Lántökukostnaður* er felld niður heimild til að gjaldfæra lántökukostnað og þess krafist að félög eignfæri lántökukostnað sem tengist beint kaupum, smíðum eða framleiðslu eignfærsluhæfrar eignar sem hluta af kostnaðarverði eignarinnar. Verði endurbættur *IAS 23* staðfestur af Evrópusambandinu mun hann gilda um ársreikning félagsins 2009 og fela í sér breytingar á reikningsskilaaðferðum hans. Verður staðlinum beitt við eignfærslu lántökukostnaðar sem stofnað er til eftir gildistöku breytingarinnar.

Í endurbættum *IFRS 2 Eignarhlutatengd greiðsla – ávinnslutími og ógilding* (janúar 2008) eru skilgreind hugtökin ávinnslutími og reikningshaldsleg meðferð þess þegar samningar um eignarhlutatengdar greiðslur eru ógiltir. Verði endurbættur *IFRS 2* staðfestur af Evrópusambandinu mun hann gilda um ársreikning félagsins 2009, með afturvirkri beitingu. Ekki er gert ráð fyrir að endurbættur *IFRS 2* muni hafa áhrif á ársreikning félagsins.

IFRS 3 Sameining fyrirtækja (endurbætt 2008) og tilheyrandi breytingar í *IAS 27 Samstæðureikningsskil og aðgreind reikningsskil* felur í sér breytingar á reikningsskilum við sameiningu fyrirtækja og fyrir hluthafa sem fara ekki með yfirráð eða eru minnihlutaeigendur. Helstu breytingar frá *IFRS 3* (2004) og *IAS 27* (2003) eru eftirfarandi:

- *IFRS 3* (2008) gildir einnig um sameiningu fyrirtækja þar sem hlut eiga að máli einungis gagnkvæmar einingar og þar sem sameiningu fyrirtækja er náð fram með samkomulagi þar um;
- Skilgreiningu á sameiningum fyrirtækja hefur verið breytt þannig að aukin áhersla er á að yfirráð séu til staðar;
- Skilgreiningu á rekstri hefur verið breytt;
- Kostnaður sem fellur til hjá yfirtökufélagi við sameiningu telst ekki vera hluti af kostnaði við kaupin;
- Kaup á viðbótarhlut eftir að sameining hefur átt sér stað eru færð sem eiginfjárviðskipti;
- Sala á hlut þegar yfirráð eru ennþá fyrir hendi er færð sem eiginfjárviðskipti;
- Nýrra skýringa er þörf.

Ef *IFRS 3* (endurbætt 2008) og tilheyrandi breytingar á *IAS 27* verða staðfestar af Evrópusambandinu munu þær gilda um ársreikning félagsins 2010. Bókfært verð eigna og skulda sem urðu til við sameiningu fyrirtækja fyrir innleiðingu *IFRS 3* (endurbætt 2008) verða ekki endurgerðar en breytingar á *IAS 27* gilda flestar afturvirk. Áhrif á ársreikning félagsins verða engin.

IFRIC 11 IFRS 2 – Viðskipti með eigin hluti í samstæðu krefst þess að eignarhlutatengdar greiðslur þar sem félag fær vörur eða þjónustu sem greiðslu fyrir eigin eiginfjárgerninga skuli færa sem eignarhlutatengda greiðslu, sem gerð er upp með eigin hlutum, óháð því hvernig eiginfjárgerninganna er aflað. *IFRIC 11* gildir fyrir ársreikning félagsins 2008, og krefst afturvirkra leiðréttinga. Ekki er gert ráð fyrir að túlkunin muni hafa áhrif á ársreikning félagsins.

Skýringar, frh.:

3. frh.:

IFRIC 13 Tryggðarkerfi fjallar um reikningsskil félaga sem reka, eða taka með öðrum hætti þátt í, tryggðarkerfi fyrir viðskiptamenn sína. Það tengist tryggðarkerfum þar sem viðskiptamennirnir geta endurheimt inneign sína með afslætti af vörum og þjónustu eða ókeypis vörum og þjónustu. Verði IFRIC 13 staðfestur af Evrópusambandinu mun hann gilda um ársreikning félagsins 2009 og mun væntanlega ekki hafa nein áhrif á reikninginn.

IFRIC 14 IAS 19 - Takmörkunin á réttindatengdum eignum, ákvæði um lágmarksfjármögnun og samspil þeirra skýrir hvenær skuli telja endurgreiðslur eða lækkun framtíðariðgjalda í tengslum við réttindatengdar eignir mögulegar og leiðbeinir um áhrif ákvæða um lágmarksfjármögnun slíkra eigna. Túlkunin fjallar einnig um það þegar ákvæði um lágmarksfjármögnun geta leitt til skuldar. Verði IFRIC 14 staðfestur af Evrópusambandinu mun hann gilda um ársreikning félagsins 2008 og krefjast afturvirkra leiðréttinga. Áhrif á ársreikning félagsins hafa ekki verið metin.

4. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir og skýringar félagsins krefjast þess að gangvirði sé ákvarðað, bæði fyrir fjáreignir og fjárskuldir og aðrar eignir og skuldir. Gangvirði hefur verið ákvarðað vegna mats og/eða skýringa samkvæmt eftirfarandi aðferðum. Þar sem við á eru frekari upplýsingar um forsendur gangvirðis eigna eða skulda í skýringum um viðkomandi eignir eða skuldir.

a) *Fjárfestingareignir*

Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna ásamt því að stuðst er við gangverð sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra aðila. Áætlað tekjuflæði þeirra tekur aðallega mið af þeim leigusamningum sem eru í gildi. Áætluð rekstrargjöld og viðhald þeirra er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsverti.

b) *Rekstrarfjármunir*

Gangvirði annarra rekstrarfjármuna er byggt á markaðsverði sambærilegra eigna.

c) *Fjárfestingar í skuldabréfum*

Gangvirði fjáreigna, þar sem gangvirðisbreytingar eru færðar í rekstrarreikning, er fundið með hliðsjón af markaðsverði þeirra á uppgjörssdegi.

d) *Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur*

Gangvirði viðskiptakrafna og annarra skammtímakrafna er metið á núvirði vænts framtíðargreiðsluflæðis, sem afvaxtað er á markaðsvöxtum uppgjörssdags.

e) *Fjárskuldir sem ekki teljast afleiður*

Gangvirði fjárskulda, sem einungis er ákvarðað vegna skýringa, er reiknað núvirði framtíðarflæðis höfuðstóls og vaxta og er afvaxtað með markaðsvöxtum á uppgjörssdegi.

Skýringar, frh.:

4. frh.:

f) **Afleður**

Gangvirði framvirkra gjaldmiðlasamninga og vaxtaskiptasamninga er metið eftir verðtilboði miðlara.

5. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Hér eru veittar upplýsingar um áhættur, markmið, stefnu og aðferðir félagsins við að meta og stýra áhættunni. Að auki eru veittar tölulegar upplýsingar víða í ársreikningnum.

Stjórn Smáralindar ehf. ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu félagsins. Stjórnin hefur falið framkvæmdastjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu félagsins.

Markmið félagsins með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættu sem hún býr við, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Áhættustýring og aðferðir eru yfirfarnar reglulega til endurspegla breytingar á markaðsaðstæðum og starfsemi félagsins. Með þjálfun starfsmanna og starfsreglum stefnir félagið að öguðu eftirliti þar sem allir starfsmenn eru meðvitaðir um hlutverk sitt og skyldur.

Lánsáhætta

Lánsáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi félagsins ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamar skuldbindingar sínar eða að tryggingar viðskiptamanna nægja ekki til að mæta þeirra skuldbindingum.

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Lánsáhætta félagsins ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna sem og velgengni verslunarmiðstöðvarinnar í heild. Ef viðskiptavinir standa ekki við sínar skuldbindingar er samningum rift eða krafist frekari trygginga gegn greiðslum.

Lausafjárahætta

Lausafjárahætta er hættan á því að félagið geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar eftir því sem þær falla til.

Félagið fylgist með lausafjástöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirjábanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er hættan á því að breytingar í markaðsverði erlendra gjaldmiðla og vaxta hafi áhrif á afkomu félagsins eða virði fjárfestinga í fjármálagerningum. Markmið með stýringu markaðsáhættu er að stýra og takmarka áhættu við skilgreind mörk, jafnframt því sem ábati er hámarkaður.

Félagið gerir vaxta - og gjaldeyrisskiptasamninga til að stýra markaðsáhættu félagsins.

Skýringar, frh.:

5. frh.:

Vaxtaáhætta

Lántökur félagsins eru annars vegar í íslenskum krónum með fasta vexti og hins vegar í erlendum myntum með breytilega vexti. Félagið í samráði við viðskiptabanka sinn gerir vaxtaskiptasamninga með það að markmiði að lágmarka vaxtakostnað.

Önnur markaðsverðsáætta

Gjaldmiðlaáhætta félagsins verður til vegna lántöku og eigna sem eru í öðrum gjaldmiðlum en íslenskum krónum. Félagi hefur gert samninga um gjaldmiðlastýringu, sem hefur það markmið að stýra gjaldmiðlaáættu höfuðstólsins. Til að ná fram markmiðum stýringarinnar er sanningshafa heimilt að gera stundarsamninga og afleiðusamninga, svo sem framvirka samninga, kaup- og sölurétti og skiptasamninga.

6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

	2007	2006
Fasteignagjöld	221.200	190.670
Tryggingar	19.922	22.161
Orkukostnaður	44.213	48.468
Öryggismál	55.678	42.627
Ræstingarkostnaður	49.260	46.099
Viðhald fjárfestingareigna	52.363	42.016
Annar rekstrarkostnaður	16.471	14.567
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	<u>459.108</u>	<u>406.608</u>

7. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur félagsins greinast þannig:

Rekstrartekjur innheimtar af leigutökum	284.237	256.405
Auglýsingatekjur	23.697	15.892
Tekjur af atburðum	7.993	3.120
Endurkræfur kostnaður	21.387	41.407
Aðrar tekjur samtals	<u>337.314</u>	<u>316.824</u>

8. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	72.129	65.130
Lífeyrisiðgjöld	7.095	5.388
Önnur launatengd gjöld	5.404	6.382
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>84.628</u>	<u>76.900</u>
Stöðugildi að meðaltali	11,5	11,5

Skýringar, frh.:

8. frh.:

Á árinu 2006 var samningur við móðurfélag Smáralindar ehf. um framkvæmdastjórn en hann féll úr gildi með ráðningu nýs framkvæmdastjóra. Engin laun voru greidd til stjórnar en laun framkvæmdastjóra voru sem hér segir:

	2007	2006
Laun framkvæmdastjóra	11.165	0

9. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld félagsins greinast þannig:

Vaxtatekjur	49.204	34.137
Tekjur af vaxtaskipta- og gjaldmiðlasamningum	32.397	256.583
Gengismunur	210.420	0
Fjármunatekjur samtals	292.021	290.720
Vaxtagjöld	(774.470)	(827.408)
Gengismunur	0	(602.055)
Gjöld vegna vaxtaskipta- og gjaldmiðlasamninga	(56.084)	(25.863)
Fjármagnsgjöld samtals	(830.554)	(1.455.326)
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld) samtals	(538.533)	(1.164.606)

10. Tekjuskattur

Breyting tekjuskattsskuldbindingar greinist þannig:

Breyting á tímabundnum mismun	1.184.624	1.298.710
Nýting á yfirferanlegu tapi	(154.090)	(215.660)
Breyting tekjuskattsskuldbindingar	1.030.534	1.083.050

Virkt skatthlutfall greinist þannig:

	2007	2006
Hagnaður ársins	155.549	238.201
Tekjuskattur ársins	(52.516)	52.288
Hagnaður án tekjuskatts	103.033	290.489
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	18,0%	18,0%
Áhrif vegna sölu lóðar	(69,0%) (71.062)	0
Virkur tekjuskattur	(51,0%) (52.516)	18,0%
		52.288

Skýringar, frh.:

11. Fjárfestingareignir

Breytingar fjárfestingareigna greinast þannig:

	2007	2006
Bókfært verð í ársbyrjun	15.604.682	9.273.558
Selt á árinu	(1.000.000)	0
Matsbreyting	(119.100)	6.335.606
Flutt á aðra rekstrarfjármuni	0	(4.482)
Bókfært verð í árslok	<u>14.485.582</u>	<u>15.604.682</u>

Veðsetningar

Í árslok eru fjárfestingareignir og rekstrarfjármunir að bókfærðu virði 14.672 millj. kr. veðsettar til tryggingar á skuldum félagsins að fjárhæð 5.387 millj. kr.

Leigusamningar sem félagið hefur gert um útleigu á verslunarhúsnæði eru að fullu veðsettir til tryggingar langtímaskuldum félagsins.

Fasteignamat og vátryggingarverð

Í árslok 2007 nam vátryggingarfjárhæð fjárfestingareigna 11.428 millj. kr. og rekstrarfjármuna 119 millj. kr. Fasteignamat fjárfestingaeigna nam í árslok 11.310 millj. kr. Félagið kaupir viðbótartryggingar þar sem þess er þörf.

12. Rekstrarfjármunir

Breytingar rekstrarfjármuna greinast þannig:

	Bifreiðar	Aðrir rekstrar- fjármunir	Samtals
<i>Kostnaðarverð</i>			
Heildarverð 1.1.2006	5.161	270.175	275.336
Viðbætur á árinu	2.300	54.350	56.650
Selt á árinu	(1.697)	0	(1.697)
Heildarverð 31.12.2006	<u>5.764</u>	<u>324.525</u>	<u>330.289</u>
Heildarverð 1.1.2007	5.764	324.525	330.289
Viðbætur á árinu	3.897	53.002	56.899
Selt á árinu	0	(4.483)	(4.483)
Heildarverð 31.12.2007	<u>9.661</u>	<u>373.044</u>	<u>382.705</u>
<i>Afskriftir</i>			
Afskrifað áður	1.321	108.613	109.934
Afskrift ársins	791	50.242	51.033
Afskrift færð út	(1.403)	0	(1.403)
Afskrifað alls 31.12.2006	<u>709</u>	<u>158.855</u>	<u>159.564</u>
Afskrifað áður	709	158.855	159.564
Afskrift ársins	962	35.753	36.715
Afskrifað alls 31.12.2007	<u>1.671</u>	<u>194.608</u>	<u>196.279</u>

Skýringar, frh.:

12. frh.:

	Bifreiðar	Aðrir rekstrar- fjármunir	Samtals
<i>Bókfært verð</i>			
1.1.2006	3.840	161.562	165.402
31.12.2006 og 1.1.2007	5.055	165.670	170.725
31.12..2007	7.990	178.436	186.426

13. Áhættufjármunir og langtímakröfur

Áhættufjármunir og langtímakröfur greinast þannig:

	2007	2006
Skuldabréfaeign	20.289	24.687
Fyrirframgreiddar tryggingar	13.421	17.958
Áhættufjármunir og langtímakröfur samtals	33.710	42.645

14. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

Viðskiptakröfur	131.929	116.833
Afleiðusamningar	3.435	3.422
Næsta árs afborganir skuldabréfaeignar	2.175	2.278
Kröfur vegna gjafakorta	22.995	21.889
Fyrirframgreiddur kostnaður og aðrar kröfur	23.658	21.980
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	184.192	166.402

15. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og bankainnstæður hjá lánastofnunum.

16. Eigið fé

Hlutafé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 1.423,0 millj. kr. í árslok og er það óbreytt frá árinu áður. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta í félaginu.

Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum hlutafjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutafjárins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutafjárins er heimilt að nota upphæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutaféð eða, sé fyrirmæla 36. gr. laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög gætt, til annarra þarfa.

Skýringar, frh.:

16. frh.:

Arður

Félagið greiddi ekki út arð á árunum 2006 og 2007 og ekki liggur fyrir tillaga um arðsúthlutun árið 2008.

17. Hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut miðar við hagnað sem ráðstafað er til hluthafa og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaðurinn er á hverja krónu hlutafjár. Þynntur hagnaður á hlut miðar við hagnað sem ráðstafað er til hluthafa og vegins meðalfjölda virkra hluta að teknu tilliti til þynningaráhrifa væntra útgefinna hluta vegna breytanlegs víkjandi láns sem félagið hefur gefið út. Þynntur hagnaður á hlut er sá sami og grunnhagnaður á hlut þar sem breytanlegt víkjandi lán hefur ekki þynningaráhrif.

Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut er hlutfall hagnaðar og vegins meðaltals fjölda hluta á árinu:

	2007	2006
Hagnaður ársins.....	155.549	238.201
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu.....	1.423.000	1.423.000
Hagnaður á hlut.....	0,11	0,17

18. Víkjandi lán

Félagið hefur fengið lán frá móðurfélagi sínu með víkjandi rétti. Skuldareigandi getur hvenær sem er breytt láninu í hlutafé á genginu 3. Skuldin hefur eiginleika eigin fjár að því leyti að endurgreiðsla hennar er háð því að skilyrði í lánasamningum séu uppfyllt og skuld samkvæmt lánasamningum sé í skilum. Skuldin er verðtryggð og ber 7% vexti á ári og hafa áfallnir vextir og verðbætur verið færð í ársreikninginn.

19. Önnur vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi lána félagsins.

Langtímaskuldir	2007	2006
Tryggð bankalán	2.977.849	3.310.968
Verðtryggð skuldabréfaútgáfa	2.408.891	2.398.541
Næsta árs afborganir vaxtaberandi lána	(259.682)	(260.959)
Önnur vaxtaberandi lán samtals	<u>5.127.058</u>	<u>5.448.550</u>
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborganir vaxtaberandi lána	<u>259.682</u>	<u>260.959</u>

Skýringar, frh.:

19. frh.:

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma annarra vaxtaberandi lána:

	Vextir	Bókfært verð 2007	Bókfært verð 2006
Lán í ISK bundin vísitölu neysluverðs	7,00%	2.408.891	2.398.541
Lán í EUR	6,80%	1.663.519	1.769.372
Lán í USD	7,22%	777.244	923.011
Lán í GBP	8,35%	428.857	497.562
Lán í JPY	3,14%	108.230	121.023
Vaxtaberandi lán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun		5.386.740	5.709.509
Næsta árs afborgun		(259.682)	(260.959)
Önnur vaxtaberandi lán samtals		5.127.058	5.448.550

Afborganir vaxtaberandi lána greinast þannig á næstu ár:

Afborgun 2007	0	260.959
Afborgun 2008	259.682	260.959
Afborgun 2009	2.978.588	260.959
Afborgun 2010	130.210	3.020.099
Afborgun 2011	130.210	123.002
Afborgun 2012	130.210	123.002
Afborganir síðar	1.757.840	1.660.529
Vaxtaberandi lán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun	5.386.740	5.709.509

20. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	1.083.050	1.030.762
Reiknaður tekjuskattur	(52.516)	52.288
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	1.030.534	1.083.050

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fjárfestingareignir	1.213.071	1.355.700
Rekstrarfjármunir	(26.906)	(55.449)
Viðskiptakröfur	(1.541)	(1.541)
Yfirfæranlegt tap	(154.090)	(215.660)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	1.030.534	1.083.050

Ekki er gert ráð fyrir að komi til greiðslu tekjuskatts vegna reksturs 2007, þar sem félagið á yfirfæranlegt skattalegt tap frá fyrri árum. Ekki kom heldur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2006 vegna ársins 2005. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok greinist þannig:

Tap ársins 2001, nýtanlegt til ársloka 2011	0	6.149
Tap ársins 2003, nýtanlegt til ársloka 2013	0	333.626
Tap ársins 2005, nýtanlegt til ársloka 2015	856.056	858.336
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	856.056	1.198.111

Skýringar, frh.:

21. Aðrar skammtímaskuldir

Aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	2007	2006
Virðisaukaskattur	58.307	60.223
Ógreidd laun og tengd gjöld	6.553	9.077
Afleiðusamningar	49.902	0
Áfallnir reiknaðir vextir	64.699	61.636
Ýmsar skammtímaskuldir	2.365	83.200
Aðrar skammtímaskuldir samtals	181.826	214.137

22. Fjármálagerningar

Lánsáhætta

Mesta mögulega tap félagsins vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem var eftirfarandi í árslok:

	Skýr.		
Áhættufjármunir og langtímakröfur	13	20.289	24.687
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	14	137.539	122.533
Kröfur á tengda aðila		269.169	12.875
Handbært fé	15	78.236	183.962
		505.233	344.057

Virðisrýrnun

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningskiladegi voru eftirfarandi:

	2007		2006	
	Brúttó staða	Niðurfærsla	Brúttó staða	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	81.510	0	76.151	0
0 - 30 daga	38.762	0	30.438	0
30 - 60 daga	6.211	0	1.688	0
60 - 90 daga	1.221	0	593	0
90 daga og eldra	4.224	1.000	7.962	3.500
	131.929	1.000	116.833	3.500

Lausafjáráhætta

Samningsbundnar greiðslur vegna fjárskulda, þar með taldir væntanlegar vaxtagreiðslur greinast þannig:

Fjármálagerningar sem ekki eru afleiður	Bókfært verð	Samnings- bundið sjóðsflæði	Eftirfarandi			
			Innan árs	Eftir 1 - 2 ár	Eftir 2- 5 ár	Eftir 5 ár
31. desember 2007						
Víkjandi lán	2.044.050	1.540.719	145.691	153.236	478.518	763.274
Vaxtaberandi langtímaskuldir	5.386.740	12.626.914	497.742	485.449	1.462.447	10.181.276
Viðskiptaskuldir	143.498	143.498	143.498	0	0	0
Aðrar skammtíma- skuldir	181.826	181.826	181.826	0	0	0

Skýringar, frh.:

22. frh.:

Fjárskuldir sem eru afleiður:	Bókfært verð	Samningsbundið sjóðsflæði	Innan árs	Eftir 1 - 2 ár	Eftir 2- 5 ár	Eftir 5 ár
31. desember 2007						
Gjaldmiðla - og vaxtaskiptasamningar ...	49.903	49.903	49.903	0	0	0
31. desember 2006						
Víkjandi lán	2.791.371	773.897	144.650	151.976	477.271	0
Vaxtaberandi						
langtímaskuldir	5.709.509	16.719.434	518.195	524.547	1.536.115	14.140.577
Viðskiptaskuldir	88.108	88.108	88.108	0	0	0
Aðrar skammtíma- skuldir	214.137	214.137	214.137	0	0	0
Fjárskuldir sem eru afleiður:						
Gjaldmiðla - og vaxtaskiptasamningar ...	0	0	0	0	0	0

Gjaldmiðlaáhætta

Mögulegt tap vegna gjaldmiðlagengisáhættu

Gjaldmiðlaáhætta félagsins miðað við nafnverðsfjárhæðir er eftirfarandi:

	CHF	EUR	USD	JPY	GBP	Aðrir gjaldmiðlar
2007						
Afleiðusamningar	(132.157)	(340.936)	309.627	0	121.494	(174.837)
Vaxtaberandi						
langtímaskuldir	0	(1.663.519)	(777.244)	(108.230)	(428.857)	0
Áhætta í efnahagsreikningi	(132.157)	(2.004.455)	(467.617)	(108.230)	(307.362)	(174.837)
2006						
Afleiðusamningar	(182.570)	0	116.010	0	126.549	(59.908)
Vaxtaberandi						
langtímaskuldir	0	(1.769.372)	(923.011)	(121.023)	(497.562)	0
Áhætta í efnahagsreikningi	(182.570)	(1.769.372)	(807.001)	(121.023)	(371.013)	(59.908)

Gengi helstu gjaldmiðla var eftirfarandi:

	Meðalgengi		Árslökagengi	
	2007	2006	2007	2006
CHF	55,40	55,75	55,11	58,87
EUR	87,60	87,72	91,20	94,61
USD	64,02	69,78	62,00	71,83
JPY	0,54	0,60	0,55	0,60
GBP	128,38	128,68	124,59	140,98

Skýringar, frh.:

22. frh.:

Næmnigreining

Styrking íslensku krónunnar um 10% gagnvart eftirfarandi gjaldmiðlum hefði hækkað (lækkað) afkomu ársins eftir tekjuskatt um eftirfarandi fjárhæðir. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur, sérstaklega vextir, haldist stöðugar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2006.

	Hagnaður eða (tap)	
	2007	2006
CHF	10.837	14.971
EUR	164.365	145.089
USD	38.345	66.174
JPY	8.875	9.924
GBP	25.204	30.423
Aðrir gjaldmiðlar	14.337	4.912

Veiking íslensku krónunnar um 10% gagnvart framangreindum gjaldmiðlum hefði haft sömu áhrif en í gagnstæða átt, að því gefnu að allar aðrar breytur hefðu haldist stöðugar.

Vaxtaáhætta

Vaxtaberandi fjárskuldir félagsins greinast með eftirfarandi hætti í lok ársins:

Fjármálagerningar með fasta vexti

	2007	2006
Skuldabréfaeign	22.464	26.965
Vaxtaberandi lán	(2.408.891)	(2.398.541)
Víkjandi lán	(2.044.050)	(2.791.371)
Nettó staða fjármálagerninga með fasta vexti	<u>(4.430.477)</u>	<u>(5.162.947)</u>

Fjármálagerningar með breytilega vexti

Fjárskuldir	<u>(2.458.485)</u>	<u>(2.789.050)</u>
-------------------	---------------------	---------------------

Næmnigreining gangvirðis fjármálagerninga með fasta vexti

Fjármálagerningar félagsins með fasta vexti eru ekki færðir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Því eiga vaxtabreytingar á uppgjörstigi ekki að hafa áhrif á rekstrarreikning félagsins.

Næmnigreining sjóðstremmis vegna fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum á uppgjörstigi um 100 punkta myndi hækka (lækka) afkomu um neðangreindar fjárhæðir eftir tekjuskatt. Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breyttur, sérstaklega gengi erlendra gjaldmiðla, haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2006.

2007	Afkoma	
	100 punkta hækkun	100 punkta lækkun
Fjármálagerningar með breytilega vexti	(31.497)	31.497
Næmnigreining sjóðstremmis, nettó	<u>(31.497)</u>	<u>31.497</u>

Skýringar, frh.:

22. frh.:

2006	Afkoma	
	100 punkta hækkun	100 punkta lækkun
Fjármálagerningar með breytilega vexti	(33.750)	33.750
Næmnigreining sjóðstreymis, nettó	(33.750)	33.750

Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda í efnahagsreikningi greinist þannig:

	2007		2006	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Áhættufjármunir og langtímakröfur	35.884	35.884	42.645	42.645
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	155.587	155.587	141.091	141.091
Afleiðusamningar	(46.468)	(46.468)	3.422	3.422
Kröfur á tengd félög	269.169	269.169	12.875	12.875
Handbært fé	78.236	78.236	183.962	183.962
Víkjandi lán	(2.044.050)	(2.229.137)	(2.791.371)	(2.764.130)
Vaxtaberandi langtímaskuldir	(5.386.740)	(5.462.794)	(5.709.509)	(5.970.901)
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	(302.330)	(302.330)	(280.356)	(280.356)
	<u>(7.240.713)</u>	<u>(7.501.854)</u>	<u>(8.397.241)</u>	<u>(8.631.392)</u>

Fjallað er um forsendur við ákvörðun gangvirðis í skýringu 4.

23. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Móðurfélag félagsins, systurfélög, stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar félagsins.

Tengdir aðilar með yfirráð

Fasteignafélag Íslands hf., Hagasmára, 201 Kópavogi, er eigandi að 100% hlutafjár í Smáralind ehf.

Tengdir aðilar með veruleg áhrif

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnarmenn, framkvæmdastjóra eða félög á þeirra vegum.

Viðskipti við stjórnendur

Laun framkvæmdastjóra félagsins námu 11,2 millj. kr. á árinu en áður var framkvæmdastjóri á launum hjá móðurfélaginu. Engin laun voru greidd til stjórnar.

Skýringar, frh.:

23. frh.:

Viðskipti við tengda aðila

Eignir og skuldir við tengd félög greinast þannig í árslok:

	2007	2006
Kröfur á móðurfélag	69.085	62.249
Kröfur á systurfélag	200.083	0
Vaxtaberandi lán frá móðurfélagi	2.044.050	2.155.408

Viðskipti við tengda aðila greinast þannig á árinu:

Seld lóð til móðurfélags	1.000.000	0
Afborgun af víkjandi láni frá móðurfélagi	(1.000.000)	0
Gjaldfærð vaxtagjöld af víkjandi láni frá móðurfélagi	(252.679)	0

24. Mat stjórnenda og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

Félagið framkvæmir mat og beitir ályktunum sem hafa áhrif á fjárhæðir eigna og skulda. Þetta mat og ályktanir eru stöðugt endurmetnar og byggja á reynslu og öðrum staðreyndum, þar með talið væntingum til atburða í framtíðinni, sem taldar eru raunhæfar við núverandi kringumstæður.

Samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastaðli IAS 40 sem fjallar um fjárfestingareignir er gangvirði skilgreint sem áætlað verð í viðskiptum milli tveggja upplýstra ótengdra aðila. Við matið á eignunum hafa stjórnendur metið til fjár það sjóðsflæði sem félagið má vænta frá núverandi leigusamningum og leigusamningum sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma núverandi samninga. Við matið eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum leigutíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra. Aðferðafræðin og ályktanirnar sem notaðar eru við að meta bæði fjárhæðir og tímasetningar á framtíðar sjóðstreymi eru endurskoðaðar reglulega með það að markmiði að nálgast raunverulegt gangvirði eignanna.

Skýringar, frh.:

25. Skýringar varðandi yfirfærslu alþjóðlegra reikningsskilastaðla

Breytingar á reikningsskilaaðferðum til samræmis við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS).

Eins og tekið var fram í skýringu 2(a) um reikningsskilaaðferðir er þetta fyrsti ársreikningur félagsins samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum.

Ársreikningur félagsins fyrir árið 2007 er gerður í samræmi við þær reikningsskilaaðferðir sem fjallað er um í skýringum um reikningsskilaaðferðir. Þetta á einnig við um samanburðarfjárhæðir fyrir árið 2006 og opnunarefnahagsreikning 1. janúar 2006, þar sem breytingar taka gildi þann dag, sem einnig er nefndur innleiðingardagur.

Fjárhæðum í opnunarefnahagsreikningi 1. janúar 2006 hefur verið breytt í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, en voru áður birtar í samræmi við íslensk lög og reikningsskilavenjur. Meðfylgjandi töflur og skýringar sýna hvaða áhrif yfirfærsla frá íslenskum reikningsskilavenjum yfir í alþjóðlega reikningsskilastaðla hefur haft á fjárhagsstöðu félagsins og afkomu. Ekki er um að ræða verulegar breytingar á sjóðstreymi félagsins samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum samanborið við hvernig það var áður samkvæmt íslenskum reikningsskilavenjum.

Breytingar á eigið fé frá fyrri reikningsskilaaðferðum til alþjóðlegra reikningsskilastaðla:

Eigið fé

Eigið fé samkvæmt íslenskum reikningsskilavenjum 31. desember 2006	1.099.920
Eigið fé samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum 1. janúar 2007	6.295.116
Breytingar frá fyrri reikningsskilaaðferðum yfir í alþjóðlega reikningsskilastaðla	5.195.196

Breytingar í byrjun árs 2006:

Fjárfestingareignir	IAS 40	5.247.281
Tekjuskattsáhrif	IAS 12	(944.511)
Samtals breytingar vegna alþjóðlegra reikningsskilastaðla 1. janúar 2006		4.302.770

Breytingar á árinu 2006:

Fjárfestingareignir	IAS 40	1.088.325
Tekjuskattsáhrif	IAS 12	(195.899)
		892.426

Breytingar frá fyrri reikningsskilaaðferðum yfir í alþjóðlega reikningsskilastaðla

5.195.196

Breytingar á hagnaði á árinu 2006:

Matsbreyting, hækkun		764.489
Afskriftir fjárfestingareigna, lækkun		323.836
Tekjuskattsáhrif	IAS 12	(195.899)
Samtals breytingar 2006		892.426

Heildaráhrif yfirfærslu í alþjóðlega reikningsskilastaðla á eigið fé er hækkun um 5.195 millj. kr. Hér á eftir er farið yfir áhrifin af þessum nýju reikningsskilaaðferðum á rekstrarreikning og efnahagsreikning.

Fjárfestingareignir

Helstu breytingar vegna upptöku alþjóðlegra reikningsskilastaðla (IFRS) eru þær að félagið metur nú fjárfestingar sínar í fasteignum og lóðum sem fjárfestingareignir til samræmis við IAS 40. Breyting vegna þessa á eigin fé félagsins í árslok 2007 nam brúttó 6.336 millj. kr. Breyting á eigin fé félagsins í árslok 2007 vegna tekjuskattsáhrifa vegna breyttrar matsaðferðar var neikvæð um 1.140 millj. kr.

Skýringar, frh.:

25. frh.:

Efnahagsreikningur, breyting frá fyrri reikningsskilaaðferðum í alþjóðlega reikningsskilaða

Fyrri reikningsskilaaðferðir 31. desember 2006	Fyrri reglur	Matsbr.	Breyting á framsetn.	Alþjóðlegir reikningsskila- staðlar 1. janúar 2007	
Verslunarmiðstöðin					
Smáralind	9.273.558	6.335.606	(4.482)	15.604.682	Fjárfestingareignir
Rekstrarfjármunir	166.243		4.482	170.725	Rekstrarfjármunir
Skuldabréfaeign					Áhættufjármunir
langtímakröfur	24.687		17.958	42.645	og langtímakröfur
Fyrirframgreiddar					
tryggingar	17.958		(17.958)	0	
Viðskiptakröfur	116.833		(116.833)	0	
Kröfur á tengd félög	70.235		(57.360)	12.875	Kröfur á tengd félög
Næsta árs afborganir					
skuldabréfaeignar	2.278		(2.278)	0	
Afleiðusamningar	3.422		(3.422)	0	
Fyrirframgreiddur					Viðskiptakröfur
kostnaður og aðrar					og aðrar skammtíma-
skammtímakröfur	21.980		144.422	166.402	kröfur
Handbært fé	183.962			183.962	Handbært fé
Eignir samtals	9.881.156	6.335.606	(35.471)	16.181.291	Eignir samtals
Breytanlegt víkjandi lán	2.791.371			2.791.371	Víkjandi lán
Skuldir við lánastofnanir	3.050.009		(3.050.009)	0	
Skuldabréfalán	2.398.541		(2.398.541)	0	
			5.448.550	5.448.550	Önnur vaxtaberandi lán
Tekjuskattsskuldbinding	0	1.140.410	(57.360)	1.083.050	Tekjuskattsskuldbinding
Næsta árs afborganir					
langtímaskulda	260.959			260.959	Vaxtaberandi lán
			88.108	88.108	Viðskiptaskuldir
Afleiðusamningar	2.529		(2.529)	0	
Aðrar skammtímaskuldir	277.827		(63.690)	214.137	Aðrar skammtímaskuldir
Eigið fé	1.099.920	5.195.196		6.295.116	Eigið fé
Eigið fé og skuldir samtals	9.881.156	6.335.606	(35.471)	16.181.291	Eigið fé og skuldir samtals

