

Landsafl hf.
Árshlutareikningur
1.1.-30.06.2007

Landsafl hf.
Kringlunni 4-12
103 Reykjavík

Kt. 670492-2069

Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3	Efnahagsreikningur	6
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	4	Yfirlit um sjóðstreymi	7
Rekstrarreikningur	5	Skýringar	8

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Árshlutareikningur Landsafls hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2007 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34.

Hagnaður varð af rekstri félagsins á tímabilinu að fjárhæð 378 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins í lok tímabilisins nam 4.451 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé 870 millj. kr.

Hlutafé félagsins er allt í eigu Fasteignafélagsins Stoða hf.

Stjórn og framkvæmdastjóri Landsafls hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2007.

Reykjavík, 29. ágúst 2007

Í stjórn félagsins:

Örn Valdimar Kjartansson

Framkvæmdastjóri:

Örn Valdimar Kjartansson

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Landsafls hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi árs hlutareikning Landsafls hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2007. Árs hlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilværar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Stjórnendur félagsins eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu árs hlutareikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árs hlutareikninginn og er byggð á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal, ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árs hlutareikningum. Slík könnun felur í sér fyrirspurnir einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum félagsins ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnunin felur ekki í sér jafn víðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit um endurskoðun.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að árs hlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilinu, efnahag þess 30. júní 2007 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu.

Reykjavík, 29. ágúst 2007.

KPMG hf.

Anna Þórðardóttir

Rekstrarreikningur 1.1.-30.06.2007

	Skýr.	1.1.-30.06.2007	1.1.-30.06.2006
Rekstrartekjur og rekstrargjöld:			
Leigutekjur		574.019.754	496.543.070
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(126.077.068)	(100.151.216)
Hreinar leigutekjur		447.942.686	396.391.854
Aðrar tekjur		0	27.174.456
Annar kostnaður		(52.382.763)	(25.746.688)
Rekstrarhagnaður		395.559.923	397.819.622
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:			
Fjármunatekjur		466.149.962	91.856.113
Fjármagnsgjöld		(411.756.391)	(634.809.805)
Hreinn fjármagnskostnaður	5	54.393.571	(542.953.692)
Matsbreyting fjárfestingareigna		0	359.667.701
Söluhagnaður fjárfestingareigna		11.429.604	5.622.509
Söluhagnaður eignarhluta í félögum		0	74.247.500
		11.429.604	439.537.710
Hagnaður fyrir tekjuskatt		461.383.098	294.403.640
Tekjuskattur	6	(83.245.877)	(52.992.655)
Hagnaður tímabilsins	10	378.137.221	241.410.985

Efnahagsreikningur

	Skýr.	30.6.2007	31.12.2006
Eignir:			
Fjárfestingareignir	7	15.376.100.718	14.211.842.600
Fasteignir í byggingu		0	557.268.455
Eignir til eigin nota		668.250	0
		<u>15.376.768.968</u>	<u>14.769.111.055</u>
Fjárfestingarverðbréf		0	2.411.330.000
		<u>15.376.768.968</u>	<u>17.180.441.055</u>
Fastafjármunir			
Viðskiptakröfur		62.752.825	45.141.303
Aðrar skammtímakröfur	8	127.264.651	21.408.918
Handbært fé		33.933.656	79.972.443
		<u>223.951.132</u>	<u>146.522.664</u>
Veltufjármunir			
		<u>15.600.720.100</u>	<u>17.326.963.719</u>
Eignir samtals			
		<u>15.600.720.100</u>	<u>17.326.963.719</u>
Eigið fé:			
Hlutfé	9	870.000.000	870.000.000
Yfirverðsreikningur hlutafjár		233.850.000	233.850.000
Lögbundinn varasjóður		151.179.327	151.179.327
Matsbreyting fjárfestingareigna		2.841.983.196	2.841.983.196
Óráðstafað eigið fé / Ójafnað tap		353.659.741	(24.477.480)
		<u>4.450.672.264</u>	<u>4.072.535.043</u>
Eigið fé	10		
Skuldir:			
Skuldir við lánastofnanir og markaðsskuldabréf	11	1.538.273.674	7.664.182.236
Tekjuskattsskuldbinding	12	855.513.451	772.267.574
		<u>2.393.787.125</u>	<u>8.436.449.810</u>
Langtímaskuldir			
Skuldir við lánastofnanir	11	8.146.218.082	1.951.653.037
Næsta árs afborganir langtímaskulda	11	62.308.386	216.617.164
Ógreitt vegna fjárfestinga		0	2.525.629.320
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	13	547.734.243	124.079.345
		<u>8.756.260.711</u>	<u>4.817.978.866</u>
Skammtímaskuldir			
		<u>11.150.047.836</u>	<u>13.254.428.676</u>
Skuldir samtals			
		<u>15.600.720.100</u>	<u>17.326.963.719</u>
Eigið fé og skuldir samtals			
		<u>15.600.720.100</u>	<u>17.326.963.719</u>

Yfirlit um sjóðstreymi 1.1.-30.06.2007

	Skýr.	1.1.-30.06.2007	1.1.-30.06.2006
Rekstrarhreyfingar:			
Hagnaður tímabilsins	11	378.137.221	241.410.985
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Verðbætur og gengismunur		36.583.333	440.228.007
Matsbreyting fjárfestingareigna		0	(359.667.701)
Tekjuskattsskuldbinding	13	83.245.877	52.992.655
Söluhagnaður eignarhluta í félögum		0	(74.247.500)
Söluhagnaður fasteigna		(11.429.604)	(5.622.509)
Söltap rekstrarfjármuna		787.917	0
Aðrir liðir		202.500	(54.981.046)
		<u>487.527.244</u>	<u>240.112.891</u>
		Veltufé frá rekstri	
Breyting á rekstartengdum eignum		(127.325.922)	(124.592.077)
Breyting á rekstartengdum skuldum		(45.483.653)	(14.897.859)
		<u>314.717.669</u>	<u>100.622.955</u>
		Handbært fé frá rekstri	
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fasteignum		(398.815.767)	(1.618.998.977)
Söluverð fjárfestingareigna		0	91.032.486
Söluverð varanlegra rekstrarfjármuna		4.626.563	0
Keyptir eignarhlutir í félögum	13	0	(250.000)
Seldir eignarhlutir í félögum		0	650.052.500
		<u>(394.189.204)</u>	<u>(878.163.991)</u>
		Fjárfestingarhreyfingar	
Fjármögnunarhreyfingar:			
Tekin ný langtímalán		0	859.975.053
Afborganir og uppgreiðsla langtímalána		(4.731.249.225)	(76.631.646)
Ógreitt vegna fjárfestinga	19	0	49.236.969
Skuld við móðurfélag, breyting		(105.991.109)	0
Skuldir við lánastofnanir, breyting	19	4.870.673.082	398.413.284
		<u>33.432.748</u>	<u>1.230.993.660</u>
		Fjármögnunarhreyfingar	
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		(46.038.787)	453.452.624
Handbært fé í upphafi árs		79.972.443	34.532.914
Handbært fé í lok tímabilsins		<u>33.933.656</u>	<u>487.985.538</u>

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Landsafl hf. hefur lögheimili að Kringlunni 4-12 í Reykjavík. Félagið er dótturfélag Fasteignafélagsins Stoða hf. og er árs hlutareikningurinn hluti af samstæðureikningi móðurfélagsins og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu félagsins þar. Árs hlutareikningur félagsins er fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2007.

2. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Árs hlutareikningur félagsins er gerður í samræmi við við IAS 34, um árs hlutareikninga. Árs hlutareikningur Landsafls hf. inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning félagsins fyrir árið 2006.

3. Grundvöllur reikningsskilanna

Við gerð árs hlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings félagsins fyrir árið 2006. Hægt er að nálgast ársreikninginn á vef OMX Kauphallar Íslands, www.omxgroup.com.

Árs hlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum. Hann byggir á upphaflegu kostnaðarverði, að því undanskildu að fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði.

4. Mat og ákvarðanir

Gerð ársreikninga í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og dragi ályktanir sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna og skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati.

Við gerð árs hlutareikningsins var fylgt sömu reglum varðandi mat og ákvarðanir stjórnenda og fylgt var við gerð ársreiknings félagsins fyrir árið 2006.

Hreinn fjármagnskostnaður

5.	Vaxtatekjur og vaxtagjöld greinast þannig:	1.1.-30.06.2007	1.1.-30.06.2006
	Vaxtatekjur og verðbætur	554.751	22.070.274
	Vaxtagjöld og verðbætur	(386.315.296)	(634.809.805)
	Lántökukostnaður	(25.441.095)	0
	Gengismunur	465.595.211	69.785.839
	Hreinar fjármagnstekjur (gjöld)	54.393.571	(542.953.692)

6. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	1.1.-30.06.2007	1.1.-30.06.2006
Hagnaður fyrir skatta	461.383.098	294.403.640
Tekjuskattur skv. gildandi skatthlutfalli ..	18% (83.245.877)	18% (52.992.655)
Virkur tekjuskattur	(83.245.877)	(52.992.655)

Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	30.6.2007	31.12.2006
Bókfært verð í upphafi tímabils	10.734.371.042	9.306.558.304
Fjárfesting á tímabilinu	2.912.225.427	1.485.193.792
Fjárfestingareign flutt af fasteign í byggingu	557.268.455	32.371.028
Selt á tímabilinu	(2.305.235.764)	(89.752.082)
Bókfært verð í lok tímabils	11.898.629.160	10.734.371.042
Matsbreyting í upphafi tímabils	3.477.471.558	4.320.822.182
Matsbreyting tímabilsins	0	(843.350.624)
Matsbreyting í lok tímabils	3.477.471.558	3.477.471.558
Bókfært verð í lok tímabils	15.376.100.718	14.211.842.600

8. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	30.06.2007	31.12.2006
Fyrirframgreiddur fjármagnstekjuskattur	2.979.631	2.891.487
Fyrirframgreiddur kostnaður	86.295.920	0
Krafa vegna sölu á fastafjármunum	0	18.517.431
Innskattur af byggingu	37.989.100	0
Aðrar skammtímakröfur samtals	127.264.651	21.408.918

Eigið fé

9. Heildar hlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 870 millj. kr. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

10. Yfirlit um eiginfjárreikninga:

	Hlutfé og yfir- verðs reikningur	Matshækkun fjárfestingar- eignar	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé (Ójafnað tap)	Samtals
Eigið fé 1.1.2006.....	1.103.850.000	3.543.074.189	151.179.327	169.206	4.798.272.722
Seld fjárfestingareign..		(9.543.481)		9.543.481	0
Tap ársins.....		(691.547.512)		(34.190.167)	(725.737.679)
Eigið fé 31.12.2006.....	1.103.850.000	2.841.983.196	151.179.327	(24.477.480)	4.072.535.043
	Hlutfé og yfir- verðs reikningur	Matshækkun fjárfestingar- eignar	Lögbundinn varasjóður	(Ójafnað tap) Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2007.....	1.103.850.000	2.841.983.196	151.179.327	(24.477.480)	4.072.535.043
Hagnaður tímabilsins..				378.137.221	378.137.221
Eigið fé 30.6.2007.....	1.103.850.000	2.841.983.196	151.179.327	353.659.741	4.450.672.264

Skýringar, frh.:

11. Vaxtaberandi lán

Yfirlit um vaxtaberandi skuldir:

<i>Langtímaskuldir</i>	30.06.2007	31.12.2006
Innlend verðtryggð lán	1.600.582.060	7.880.799.400
Næsta árs afborganir langtímaskulda	(62.308.386)	(216.617.164)
Samtals	<u>1.538.273.674</u>	<u>7.664.182.236</u>

Skammtímaskuldir

Lán í USD	162.414.012	0
Lán í EUR	5.474.350.739	0
Lán í CHF	1.363.653.131	0
Lán í JPY	1.145.800.200	0
Yfirdráttur	0	1.951.653.037
Samtals	<u>8.146.218.082</u>	<u>1.951.653.037</u>

12. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:	30.06.2007	31.12.2006
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	772.267.574	942.696.881
Reiknaður tekjuskattur	83.245.877	(170.429.307)
Tekjuskattur í árslok	<u>855.513.451</u>	<u>772.267.574</u>

13. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:	30.06.2007	31.12.2006
Viðskiptaskuldir	29.341.417	54.011.153
Skuld við móðurfélag	469.138.551	0
Aðrar skammtímaskuldir	49.254.275	70.068.192
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	<u>547.734.243</u>	<u>124.079.345</u>