

Smáralind ehf.
Árshlutareikningur
1. janúar - 30. júní 2007

Smáralind ehf.
Hagasmára 1
201 Kópavogur

Kt. 550496-2329

Efnisyfirlit

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

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Að áliti stjórnar og framkvæmdastjóra Smáralindar ehf. koma fram í árshlutareikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í lok tímabilsins, rekstrarárangri tímabilsins og fjárhagslegri þróun á tímabilinu.

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

Árshlutareikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla og er það í fyrsta sinn sem félagið birtir árshlutareikning með þeim hætti. Árshlutareikningar 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 4.447 millj. kr. eða úr 1.100 millj. kr. í 5.547 millj. kr. eins og fram kemur í skýringu 16. Í árshlutareikningnum er gerð nánari grein fyrir þeim áhrifum sem upptaka staðlanna hefur í för með sér á reikningsskil samstæðunnar.

Hagnaður af rekstri samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2007 nam 735 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi og eigið fé í lok júní nam 6.282 millj. kr.

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

Stjórn og framkvæmdastjóri Smáralindar ehf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2007 með undirritun sinni.

Reykjavík, 27. ágúst 2007.

Stjórn:

Einar Örn Jónsson

Gunnar Þorláksson

Jóhannes Jónsson

Framkvæmdastjóri:

Helgi M. Magnússon

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Smáralindar ehf.

Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi árshlutareikning Smáralindar ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2007. Árshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um breytingu á eigin fé, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Stjórnendur fyrirtækisins eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn 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 árshlutareikningum. Slík könnun felur í sér fyrirsurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum fyrirtækisins ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn víðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla 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 á sama hátt og þegar um endurskoðun er að ræða.

Könnun okkar náði einnig til þeirra breytinga sem gerðar voru á efnahagsreikningi fyrirtækisins í tengslum við innleiðingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla. Eins og fram kemur í árshlutareikningnum kunna fjárhæðir að breytast, meðal annars vegna þess að reikningsskilin eiga að taka mið af stöðlunum eins og þeir verða í lok reikningsársins og breytingar á þeim kunna því að hafa áhrif.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu fyrirtækisins 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, 27. ágúst 2007.

KPMG hf.

Símon Á. Gunnarsson

Rekstrarreikningur tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2007

	Skýr.	1.1.-30.6. 2007	1.1.-30.6. 2006
Leigutekjur		569.483	507.113
Aðrar tekjur		152.238	146.741
		<u>721.721</u>	<u>653.854</u>
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	(	221.819)	(197.971)
Sölu og stjórnunarkostnaður .....	(	119.105)	(93.676)
Afskriftir .....	(	24.642)	(23.893)
		<u>(365.566)</u>	<u>(315.541)</u>
Rekstrarhagnaður án fjármagnskostnaðar		356.155	338.314
Hreinar fjármunastekjur (fjármagnskostnaður)			
Hreinar fjármunatekjur (fjármagnskostnaður)	4	<u>17.377</u>	<u>(1.068.581)</u>
Matsbreyting fjárfestingareignar	6	(390.134)	351.665
Hagnaður af sölu fasteigna og lóða		912.511	0
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		895.909	(378.603)
Tekjuskattur	5,13	<u>(161.264)</u>	<u>68.148</u>
Hagnaður (tap) tímabilsins		<u><u>734.645</u></u>	<u><u>(310.455)</u></u>
Hagnaðarhlutur:			
Grunnhagnaður (-tap) á hverja krónu hlutafjár	10	0,52	(0,22)
Þynntur hagnaður (tap) á hverja krónu hlutafjár	10	0,41	(0,18)

Efnahagsreikningur 30. júní 2007

	Skýr.	30.6.2007	31.12.2006
Eignir			
Fjárfestingareign	6	14.214.548	14.604.682
Lóð		0	87.489
Rekstrarfjármunir		146.218	170.725
Áhættufjármunir og langtímakröfur	7	37.427	42.645
Fastafjármunir		14.398.193	14.905.541
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	8	96.807	144.513
Kröfur á tengd félög		89.818	12.875
Handbært fé		181.438	183.962
Veltufjármunir		368.063	341.350
Eignir samtals		14.766.256	15.246.891
Eigið fé			
Hlutfé		1.423.000	1.423.000
Lögbundinn varasjóður		258.809	185.345
Óráðstafað eigið fé		4.599.693	3.938.512
Eigið fé	9	6.281.502	5.546.857
Skuldir			
Víkjandi lán	11	1.908.520	2.791.371
Önnur vaxtaberandi lán	12	5.035.998	5.448.550
Tekjuskattsskuldbinding	13	1.080.061	918.798
Langtímaskuldir		8.024.579	9.158.719
Vaxtaberandi lán	12	248.995	260.959
Viðskiptaskuldir		87.537	88.108
Aðrar skammtímaskuldir		123.643	192.248
Skammtímaskuldir		460.175	541.315
Skuldir samtals		8.484.754	9.700.034
Eigið fé og skuldir samtals		14.766.256	15.246.891

Eiginfjáryfirlit 30. júní 2007

1. janúar til 31. desember 2006	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 31.12.2005	1.423.000	185.345	145.803	1.754.148
Áhrif IFRS			3.554.511	3.554.511
Eigið fé 1.1.2006			3.700.314	5.308.659
Tap tímabilsins			(310.455)	(310.455)
Eigið fé 30.6.2006	1.423.000	185.345	3.389.859	4.998.204
1. janúar til 31. desember 2007				
Eigið fé 1.1.2007	1.423.000	185.345	3.938.512	5.546.857
Hagnaður tímabilsins			734.645	734.645
Lagt í lögbundinn varasjóð		73.464	(73.464)	0
Eigið fé 30.6.2007	1.423.000	258.809	4.599.693	6.281.502

Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2007

	Skýr.	1.1.-30.6. 2007	1.1.-30.6. 2006
Rekstrarhreyfingar:			
Hagnaður -(tap) tímabilsins		734.645	(310.455)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður .....	(	912.511)	0
Afskriftir		24.642	23.893
Verðbætur og gengismunur af langtímaskuldum .....	(	297.805)	879.402
Vaxtagjöld og verðbætur víkjandi láns		117.149	180.507
Gangvirðisbreytingar afleiðusamninga		13.782	(103.218)
Matsbreyting fjárfestingareignar		390.134	(351.665)
Breyting skatteignar og -skuldbindingar		161.263	(68.148)
Veltufé frá rekstri		231.299	250.316
Breyting á rekstartengdum eignum		53.698	(24.171)
Breyting á rekstartengdum skuldum .....	(	69.176)	(23.295)
Handbært fé frá rekstri		215.821	202.850
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í rekstrarfjármunum .....	(	25.602)	(20.575)
Aðrar kröfur, breyting .....	(	65.467)	(27.190)
Fjárfestingarhreyfingar	(	91.069)	(47.765)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	(	127.276)	(150.446)
Fjármögnunarhreyfingar	(	127.276)	(150.446)
(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....	(	2.524)	4.639
Handbært fé í ársbyrjun		183.962	75.646
Handbært fé í lok tímabilsins		181.438	80.285
Innborgaðar vaxtatekjur		37.982	80.691
Greiddir vextir .....	(	183.653)	(192.584)
Fjárfestinga- og fjármögnunarhreyfingar sem ekki hreyfa handbært fé			
Seld lóð		1.000.000	
Afborgun á víkjandi láni		(1.000.000)	

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

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

2. Grundvöllur reikningskilanna

a) Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Árshlutareikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu. Þetta er fyrsti árshlutareikningur Smáralindar ehf. sem gerður er samkvæmt stöðlunum og hefur IFRS 1, Innleiðing alþjóðlegra reikningsskilastaðla, verið beitt við gerð hans. Árshlutareikningur inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem birtar eru í ársreikningi.

Gerð árshlutareiknings fyrirtækisins samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum leiðir til breytinga á reikningsskilaaðferðum sem notaðar voru við gerð síðasta ársreiknings en hann var gerður samkvæmt íslenskum reikningsskilareglum. Þeim reikningsskilaaðferðum sem lýst er hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir þau tímabil sem þessi árshlutareikningur nær til. Þeim hefur ennfremur verið beitt við gerð opnunarefnahagsreiknings samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum þann 1. janúar 2006 að því er varðar yfirlýsingu í alþjóðlega reikningsskilastaðla, skv. IFRS 1. Upplýsingar um áhrif breytinga við innleiðingu alþjóðlegra reikningsskilastaðlanna á fjárhagsstöðu Smáralindar ehf. og afkomu er að finna í skýringu 16. Skýringin inniheldur afstemmingar á eigin fé og afkomu samstæðunnar fyrir samanburðartímabil, annars vegar eins og þau voru þegar íslenskum reikningsskilaaðferðum var beitt og hins vegar eins og þau eru þegar alþjóðlegum reikningsskilastöðlum er beitt.

b) Matsaðferðir

Reikningsskilin hafa verið útbúin á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að eftirfarandi eignir og skuldir eru metnar á gangvirði: fjárfestinga eign, veltufjáreignir, veltufjárskuldir og afleiðusamningar.

c) Framsetningar og starfsrækslugjaldmiðill

Reikningsskilin eru sett fram í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill Smáralindar. Fjárhæðir eru birtar í þúsundum nema annað sé tekið fram.

d) Mat stjórnenda í reikningsskilum

Gerð árshlutareiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna og skulda, tekna og gjalda. Þetta mat og tengdar forsendur eru byggðar á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru eðlilegir undir viðkomandi kringumstæðum og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati.

Árshlutareikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla sem í gildi eru eða sem beita má við gerð fyrsta ársreiknings samstæðunnar sem gerður verður samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum fyrir árið 2007.

Þeir alþjóðlegu reikningsskilastaðlar sem gilda eða sem unnt er að beita strax varðandi ársreikning félagsins fyrir tímabilið sem lýkur 31. desember 2007 kunna enn að breytast og viðbótar tülkanir kunna að verða gefnar út. Af því leiðir að reikningsskilaaðferðir fyrir yfirstandandi ár munu ekki liggja endanlega fyrir fyrir en í árslok þegar fyrsti ársreikningurinn samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum verður gerður fyrir árið 2007.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðir sem settar eru fram hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti á öllum þeim tímabilum sem birt eru í árshlutareikningnum 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 á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi í lok tímabilsins. Gengismunur sem myndast er færður í rekstrarreikning.

ii) *Afleiðusamningar*

Félagið gerir afleiðusamninga til að verjast gengis- og vaxtaáhættu. Afleiðusamningar eru upphaflega færðir á kostnaðarverði. Eftir upphafsfærslu eru afleiðusamningar færðir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning meðal fjármagnsliða.

Gangvirði framvirkra samninga á uppgjörsdegi er núvirði framvirka verðsins.

b) *Áhættuvarnir*

Áhættuvarnir vegna peningalegra eigna og skulda

Þegar afleiðusamningur er notaður til að verjast gengisáhættu peningalegra eigna eða skulda er ekki beitt áhættuvarnarreikningsskilum heldur er hagnaður eða tap af áhættuvörninni fært í rekstrarreikning.

c) *Fjárfestingareign*

Fjárfestingareign er fasteign (land eða húseign) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestingareign er færð á gangverði. Mat á gangvirði er byggt á gangvirði sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra upplýstra aðila. Við matið er tekið tillit til samanlagðra hreinna leigutekna af eignunum auk kostnaðar sem við á. Áætlaðar framtíðarleigutekjur taka að mestu leyti mið af þeim leigusamningum sem í gildi eru. Í árslok 2006 og júnílok 2007 voru framtíðar leigutekjur endurmetnar. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti.

Breytingar á gangverði fjárfestingareignar eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareignar í rekstrarreikningi. Fjárfestingareign er ekki afskrifuð.

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.

d) *Rekstrarfjármunir*

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

Kostnaður sem fellur til vegna fjárfestingar í rekstrarfjármunum er eignfærður þegar sá kostnaður fellur til, ef líklegt er að framtíðarhagnaður sem felst í eigninni muni renna til félagsins og ef 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 rekstrarfjármuna. Áætlaður nýtingartími 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.

Skýringar, frh.:

e) *Virðisrýrnun*

Bókfært verð annarra eigna samstæðunnar en peningalegra eigna er yfirfarið á hverjum uppgjörsdegi til að meta hvort vísbending sé um virðisrýrnun. Ef eitthvað bendir til þess er endurheimtanleg fjárhæð eignarinnar áætluð.

Virðisrýrnun er færð þegar bókfært verð eignar verður hærra en endurheimtanleg fjárhæð hennar.

Endurheimtanleg fjárhæð eigna er hreint söluverð þeirra eða nýtingarvirði, hvort sem hærra er. Nýtingarvirðið er áætlað framtíðarsjóðstreymi núvirt miðað við markaðsvexti eignarinnar fyrir skatta, sem sýna núverandi markaðsmat á tímavirði fjármuna og áhættuna sem tengist eigninni.

Virðisrýrnun er bakfærð ef hægt er að tengja hækkun á endurheimtanlegri fjárhæð á hlutlægan hátt atburði sem átti sér stað eftir að virðisrýrnunin var færð. Virðisrýrnun er einungis bakfærð að því marki sem nemur áður færðri virðisrýrnun, að frádregnum afskriftum sem hefðu verið færðar, ef engin virðisrýrnun hefði orðið.

f) *Fjárfestingar*

Fjárfestingar í skuldabréfum

Skuldabréf eru færð til eignar á kostnaðarverði að frádreginni virðisrýrnun. Vaxtatekjur af skuldabréfum eru færðir í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

g) *Viðskiptakröfur og aðrar kröfur*

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur eru færðar meðal krafna á kostnaðarverði að frádreginni virðisrýrnun (sjá reikningsskilareglu e).

Næsta árs afborganir af skuldabréfaeign og samningum eru færðar með kröfum meðal veltufjármuna í efnahagsreikningi.

h) *Handbært fé*

Til handbærs fjár teljast sjóður og óbundnar bankainnstæður.

i) *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.

j) *Tekjur*

Leigutekjur af fasteignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga yfir leigutímann.

Skýringar, frh.:

k) *Útgjöld*

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

(ii) *Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld*

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtagjöldum af lánum sem reiknuð eru miðað við virka vexti, vaxtatekjum af fjárfestingum, arðstekjum, gengismun af erlendum gjaldmiðlum og hagnaði eða tapi af áhættuvarnargerningum sem eru færð í rekstrarreikning (sjá reikningsskilaaðferð b)).

Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til og er miðað við virka vexti af eigninni. Arðstekjur eru færðar í rekstrarreikning á þeim degi sem arðsúthlutun er samþykkt. Vaxtagjöld vegna fjármögnunarleigu eru færð í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

m) *Tekjuskattur*

Tekjuskattur á afkomu tímabilsins samanstendur af tekjuskatti til greiðslu vegna tímabilsins og frestuðum tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann varðar liði sem eru færðir beint á eigið fé, en í þeim tilvikum er tekjuskatturinn færður á eigið fé.

Tekjuskattur til greiðslu er áætlaður tekjuskattur sem greiða skal vegna skattskyldra tekna tímabilsins, miðað við gildandi skatthlutfall á uppgjörstegi og allar leiðréttingar á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður tekjuskattur er færður með notkun efnahagsskuldbindingaraðferðarinnar vegna tímabundinna mismuna á bókfærðu verði eigna og skulda í árshlutareikninginum annars vegar og samkvæmt skattverði þeirra hins vegar. Fjárhæð frestaðs tekjuskatts er byggð á áætlaðri innlausn eða uppgjöri bókfærðs verðs eigna og skulda með því að beita gildandi skatthlutfalli á uppgjörstegi.

Tekjuskattseign er einungis færð að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni.

n) *Starfsháttayfirlit*

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

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

Eftirfarandi eru nýir staðlar, breytingar á stöðlunum og túlkanir á þeim sem hafa ekki enn tekið gildi og hafa þar af leiðandi ekki áhrif á gerð þessa árshlutareiknings.

IFRS 7 Fjármálagerningar: Skýringar og breytingar á IAS 1 Framsetning reikningsskila: Eiginfjár-skýringar: krafist er ítarlegri upplýsinga um mikilvægi fjármálagerninga fyrir rekstrarniðurstöðu og fjárhagsstöðu félags og tölulegra skýringa á eðli og umfangi áhættu tengdri fjármálagerningum. IFRS 7 og breytingar á IAS 1 taka gildi frá og með 1. janúar 2007 og munu hafa þau áhrif að ítarlegri skýringar varðandi fjármálagerninga og eigið fé verða settar fram í reikningsskilum félagsins fyrir árið 2007.

IFRIC 8 Eignarhlutatengdar greiðslur: tekur til reikningsskilaaðferða eignarhlutatengdra greiðslna þegar ekki er unnt að sérgreina endurgjald fyrir sumar eða allar þær vörur eða þjónustu sem um er að ræða. IFRIC 8 tekur gildi frá og með 1. janúar 2007 en mun ekki hafa áhrif á reikningsskil félagsins.

IFRIC 9 Endurmat innbyggðra afleiða krefst þess að endurmat á því hvort innbyggð afleiða skuli vera aðskilin frá undirliggjandi samningi skuli aðeins framkvæmt þegar breytingar eru gerðar á samningnum. IFRIC tekur gildi frá og með 1. janúar 2007 og mun ekki hafa áhrif á reikningsskil félagsins.

IFRIC 10 Árshlutareikningar og virðisrýrnun bannar bakfærslu virðisrýrnunar sem var færð á fyrra tímabili hvað varðar viðskiptavild, fjárfestingu í eiginfjárgerningum eða fjáreign sem færð er við kostnaðarverði. IFRIC tekur gildi frá og með 1. janúar 2007 en mun ekki hafa áhrif á reikningsskil félagsins.

Skýringar, frh.:

4. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	2007 1.1-30.6	2006 1.1-30.6
Vaxtatekjur	21.515	10.495
Tekjur af vaxtaskipta og gjaldmiðlasamningum	16.259	169.029
Gengismunur	352.781	418
	<u>390.555</u>	<u>179.943</u>
Vaxtagjöld	(353.898)	(491.569)
Gengismunur	(2.236)	(756.955)
Gjöld vegna vaxtaskipta og gjaldmiðlasamninga	(17.044)	0
	<u>(373.178)</u>	<u>(1.248.524)</u>
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld) samtals	<u>17.377</u>	<u>(1.068.581)</u>
5. Tekjuskattur		
<i>Gjaldfærður tekjuskattur</i>		
Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2007	2006
Hagnaður (tap) fyrir skatta	895.909	(378.603)
Virkur tekjuskattur 18,0%	<u>161.263</u>	18,0% <u>(68.148)</u>
6. Fjárfestingareignir	30.6.2007	31.12.2006
Bókfært verð í ársbyrjun	14.604.682	13.840.193
Matsbreyting	(390.134)	764.489
Bókfært verð í lok tímabils	<u>14.214.548</u>	<u>14.604.682</u>
7. Áhættufjármunir og langtímakröfur		
Áhættufjármunir og langtímakröfur greinast þannig:	30.6.2007	31.12.2006
Skuldabréfaeign	21.738	24.687
Fyrirframgreiddar tryggingar	15.689	17.958
	<u>37.427</u>	<u>42.645</u>
8. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	30.6.2007	31.12.2006
Viðskiptakröfur	52.221	116.833
Afleiðusamningar	5.539	2.278
Næsta árs afborganir skuldabréfaeignar	6.153	3.422
Fyrirframgreiddur kostnaður og aðrar kröfur	32.894	21.980
	<u>96.807</u>	<u>144.513</u>

9. Eigið fé***Hlutfé***

Heildarhlutfé 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 hlutfjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutfjárins. 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 hlutfjárins er heimilt að nota upphæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutféð eða, sé fyriræla 36. gr. laga nr. 138/1994 um einkahlutfélög gætt, til annarra þarfa.

10. Hagnaðarhlutur

Grunnhagnaður á hlut er miðaður við hagnað, sem ráðstafað er til hluthafa félagsins og vegins meðaltals hlutfjár á tímabilinu og sýnir hver hagnaðurinn er á hverja krónu hlutfjár. Þynntur hagnaður á hlut er hinn sami og grunnhagnaður á hluta að teknu tilliti til áhrifa breytanlegs skuldabréfs.

Grunnhagnaðarhlutur

Hagnaðarhlutur er hlutfall hagnaðar og vegins meðaltals fjölda hluta á tímabilinu:	2007	2006
Hagnaður/(tap) tímabilsins.....	734.645	(310.455)
Vegið meðaltal fjölda hluta á tímabili.....	1.423.000	1.423.000
Hagnaðarhlutur.....	0,52	-0,22

Þynntur hagnaðarhlutur

Hagnaðarhlutur er hlutfall hagnaðar og vegins meðaltals fjölda hluta á tímabilinu:	30.6.2007	31.12.2006
Hagnaður (tap) tímabilsins.....	734.645	(310.455)
Fjöldi hluta í upphafi tímabils.....	1.423.000	1.423.000
Áhrif breytanlegs skuldabréfa.....	350.000	350.000
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu.....	1.773.000	1.773.000
Hagnaðarhlutur.....	0,41	-0,18

Skýringar, frh.:

11. Víkjandi lán

Félagið hefur fengið lán frá móðurfélagi 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 í skilum. Skuldin er verðtrygð og ber 7% vexti á ári og hafa áfallnir vextir og verðbætur verið færð í árshlutareikninginn.

12. Önnur vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi lána félagsins.

<i>Langtímaskuldir</i>	30.6.2007	31.12.2006
Tryggt bankalán	2.893.521	3.310.968
Verðtryggt skuldabréfaútgáfa	2.391.472	2.398.541
	<u>5.284.993</u>	<u>5.709.509</u>

Skammtímaskuldir

Næsta árs afborganir langtímaskulda	<u>248.995</u>	<u>260.959</u>
---	----------------	----------------

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma annarra vaxtaberandi lána

		Bókfært verð	Bókfært verð
	Vextir	30.6.2007	31.12.2006
Lán í ÍSK bundin vísitölu neysluverðs	7,00%	2.391.472	2.398.541
Lán í EUR	5,98%	1.560.070	1.769.372
Lán í USD	7,27%	794.394	923.011
Lán í GBP	7,65%	438.669	497.562
Lán í JPY	2,66%	100.388	121.023
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun		<u>5.284.993</u>	<u>5.709.509</u>
Næsta árs afborgun		<u>(248.995)</u>	<u>(260.959)</u>
Samtals		<u>5.035.998</u>	<u>5.448.550</u>

Bókfært verð víkjandi og annarra vaxtaberandi lána samstæðunnar í lok júní 2007 nam 7.194 millj. kr.

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:	30.6.2007	31.12.2006
Afborgun 2007/2008	248.995	260.959
Afborgun 2008/2009	248.995	260.959
Afborgun 2009/2010	2.773.131	260.959
Afborgun 2010/2011	125.867	3.020.099
Afborgun 2011/2012	125.867	123.002
Afborganir síðar	<u>1.762.138</u>	<u>1.783.531</u>
Samtals	<u>5.284.993</u>	<u>5.709.509</u>

13. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:	30.6.2007	31.12.2006
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	918.798	840.310
Reiknaður tekjuskattur	161.264	78.488
Tekjuskattsskuldbinding í lok tímabils	<u>1.080.062</u>	<u>918.798</u>

Tekjuskattsskuldbinding skiptist á eftirfarandi liði í efnahagsreikningi:

Fjárfestingareignir	1.088.730	1.135.999
Niðurfærsla viðskiptakrafna	(1.541)	(1.541)
Yfirfæranlegt tap	(7.127)	(215.660)
Tekjuskattsskuldbinding í lok tímabils	<u>1.080.062</u>	<u>918.798</u>

Ekki er gert ráð fyrir að komi til greiðslu tekjuskatts vegna reksturs 2007, þar sem félagið á yfirfæranlegt skattalegt tap frá fyrri árum. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok er nýtanlegt sem hér segir:

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	<u>39.594</u>	<u>858.336</u>
	<u>39.594</u>	<u>1.198.111</u>

14. Tengdir aðilar***Skilgreining tengdra aðila***

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

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 á tímabilinu námu 5,4 millj. kr á tímabilinu en áður var framkvæmdastjóri á launum hjá móðurfélaginu. Engin laun voru greidd til stjórnar.

Viðskipti við tengda aðila

Eignir og skuldir við tengd félög greinast þannig í lok tímabils:	30.6.2007	31.12.2006
Aðrar kröfur á móðurfélag	101.159	62.249
Vaxtaberandi lán frá móðurfélagi	<u>1.908.520</u>	<u>2.155.408</u>

15. 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 nr. 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 sjóðflæði 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.:

16. Skýringar varðandi yfirlæslu alþjóðlegra reikningsskilastaðla

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

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

Ársþlutarreikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 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 yfirlæslu frá íslenskum reikningsskilavenjum yfir í alþjóðlega reikningsskilastaðla hefur haft á fjárhagsstöðu félagsins. 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		5.546.857
Breytingar frá fyrri reikningsskilaaðferðum yfir í alþjóðlega reikningsskilastaðla		4.446.937
Breytingar í byrjun árs 2006:		
Fjárfestingareign	IAS 40	4.334.770
Skattaáhrif	IAS 12	(780.259)
Samtals breytingar vegna alþjóðlegra reikningsskilastaðla 1. janúar 2006		3.554.511
Breytingar á árinu 2006:		
Fjárfestingareign	IAS 40	1.088.325
Skattaáhrif	IAS 12	(195.899)
		892.426
Breytingar á hagnaði ársins 2006:		
Matsbreyting, hækkun	IAS 40	764.489
Afskriftir fjárfestingareignar, lækkun	IAS 40	323.836
Tekjuskattsáhrif	IAS 12	(195.899)
Samtals breytingar 2006		892.426
Breytingar frá fyrri reikningsskilaaðferðum yfir í alþjóðlega reikningsskilastaðla		4.446.937

Heildaráhrif yfirlæslu í alþjóðlega reikningsskilastaðla á eigið fé er hækkun um 4.447 millj. kr. Hér á eftir er farið yfir áhrifin af þessum nýju reikningsskilaaðferðum á rekstrar- og efnahagsreikning.

Skýringar, frh.:

16. Frh.:

Frá fyrri reikningsskilaaðferðum yfir í alþjóðlega reikningsskilastaðla

Meðfylgjandi tafla sýnir yfirlit um áhrif yfirfærslunnar yfir í alþjóðlegu reikningskilastaðlana greint eftir breytingu á mati og framsetningu.

Rekstrarreikningur 1. jan. til 30. júní 2006, breyting frá fyrri reikningsskilaaðferðum í IFRS

	Fyrri reglur	Breyting á		
		Matsbr.	framsetn.	
Fyrri reikningsskilaaðferðir				Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar
Leigutekjur	507.113		507.113	Leigutekjur
Aðrar tekjur	146.741		146.741	Aðrar tekjur
Rekstrarkostnaður fasteignar ... (	197.971)		(197.971)	Rekstrarkostnaður fjárfestingareignar
	0	351.665	0	351.665 Matsbreyting fjárfestingareignar
Sölu og stjórnunarkostnaður .... (	93.676)		(93.676)	Skrifstofu og stjórnunarkostnaður
Afskriftir	(187.094)	163.201	(23.893)	Afskriftir
Hrein fjármagnsgjöld	(1.068.581)		(1.068.581)	Hrein fjármagnsgjöld
Tekjuskattur	160.824	(92.676)	68.148	Tekjuskattur
Tap tímabilsins	(732.645)	422.190	0	(310.455) Tap tímabilsins

Skýringar, frh.:

16. Frh.:

Efnahagsreikningur, breyting frá fyrri reikningsskilaaðferðum í alþjóðlega reikningsskilastaðla

Fyrri reikningsskilaaðferðir 31. desember 2006	Fyrri reglur	Matsbr.	Breyting á framsetn.	Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar 1. janúar 2007
Fjárfestingareign	9.273.558	5.423.095	(91.971)	14.604.682 Fjárfestingareign
Lóð			87.489	87.489 Lóð
Rekstrarfjármunir	166.243		4.482	170.725 Rekstrarfjármunir
				Áhættufjármunir og
Skuldabréfaeign og langtímakröfur	24.687	0	17.958	42.645 langtímakröfur
Fyrirframgreiddar tryggingar	17.958	0	(17.958)	0 Fyrirframgreiddar tryggingar
Viðskiptakröfur	116.833		(116.833)	0 Viðskiptakröfur
Kröfur á tengd félög	70.235		(57.360)	12.875 Kröfur á tengd félög
Næsta árs afborganir skuldabréfaeignar	2.278		(2.278)	0 Næsta árs afborganir
Afleiðusamningar	3.422		(3.422)	0 skuldabréfaeignar
skammtímakröfur	21.980		122.533	144.513 Viðskiptakröfur og aðrar
Handbært fé	183.962			183.962 skammtímakröfur
				Handbært fé
Eignir samtals	9.881.156	5.423.095	(57.360)	15.246.891 Eignir samtals
Breytanlegt víkjandi lán	2.791.371			2.791.371 Breytanlegt víkjandi lán
Tekjuskattsskuldbinding	0	976.158	(57.360)	918.798 Tekjuskattsskuldbinding
Skuldir við lánastofnanir	3.050.009		(3.050.009)	0 Skuldir við lánastofnanir
Skuldabréfalán	2.398.541		(2.398.541)	0 Skuldabréfalán
			5.448.550	5.448.550 Önnur vaxtaberandi lán
			88.108	88.108 Viðskiptaskuldir
Næsta árs afborganir langtímaskulda ...	260.959			260.959 Vaxtaberandi lán
Afleiðusamningar	2.529		(2.529)	0 Afleiðusamningar
Aðrar skammtímaskuldir	277.827		(85.579)	192.248 Aðrar skammtímaskuldir
Eigið fé	1.099.920	4.446.937		5.546.857 Eigið fé
Eigið fé og skuldir samtals	9.881.156	5.423.095	(57.360)	15.246.891 Eigið fé og skuldir samtals