

Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.  
Samandreginn árshlutareikningur  
1. janúar - 30. júní 2010

Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.  
Hagasmára 1  
201 Kópavogur

kt. 550496-2329

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Yfirlit um heildarafkomu .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Sjóðstreymisyfirlit .....	7
Eiginfjáryfirlit .....	8
Skýringar .....	9

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

---

Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðuárshlutareikning Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. og dótturfélaga þess, Smáralind ehf. og Barnasmárin ehf.

Starfsemi samstæðunnar er fólgin í eignarhaldi og rekstri á verslunarmiðstöðinni Smáralind.

Samkvæmt yfirliti um heildarafkomu nam hagnaður af rekstri félagsins á tímabilinu 255 millj. kr. Leigutekjur samstæðunnar námu 558 millj. kr. á tímabilinu. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir samstæðunnar 12.968 millj. kr. í lok tímabilsins. Eigið fé nam 1.944 millj. kr. í lok tímabilsins.

Eins og fram kemur í skýringu 6 er það mat stjórnenda að ekki hafi orðið verulegar breytingar á mati á fjárfestingareign félagsins frá síðasta mati sem framkvæmt var í árslok 2009 og er því engin matsbreyting færð á tímabilinu. Ákvörðun um gangverð fjárfestingaeignar byggir á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangverð kann að vera frábrugðið þessu mati. Við núverandi aðstæður í íslensku efnahagslífi og þá óvissu sem ríkir um rekstur félaga er meiri óvissa en ella um raunverulegt verðmæti eigna.

Hlutafé félagsins nam í árslok 1.423 millj. kr. og er það allt í eigu Fasteignafélags Íslands hf. líkt og í ársbyrjun.

## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjórnar er samandreginn árshlutareikningur félagsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og er það álit stjórnar og framkvæmdastjórnar að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu félagsins 30. júní 2010 og rekstrarafkomu þess og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2010.

Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. hafa í dag rætt samandreginn árshlutareikning samstæðunnar 30. júní 2010 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogur, 30. ágúst 2010.

Stjórn:

*Helgi S. Gunnarsson*

*Anna Sif Jónsdóttir*

*Hjördís Halldórsdóttir*

Framkvæmdastjóri:

*Helgi M. Magnússon*

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf.

## Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2010, sem hefur að geyma skýrslu stjórnar, yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Stjórnendur félagsins eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árshlutareikninga, IAS 34. 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 um Könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Könnun árshlutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn viðtækar 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 árshlutareikningnum.

## Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til þess að meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikningur sé ekki í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 „Árshlutareikningar“.

## Ábending

Án þess að gera um það fyrirvara í áritun viljum við vekja athygli á skýringu 6 í ársreikningnum þar sem greint er frá þeirri óvissu sem hefur skapast í íslensku efnahagslífi og mögulegum áhrifum hennar á endanlega niðurstöðu um gangvirði fjárfestingaeignar félagsins. Þá viljum við einnig vekja athygli á því að það er niðurstaða stjórnenda að ekki hafi orðið verulegar breytingar á mati fjárfestingaeignarinnar frá því mati sem framkvæmt var í árslok 2009 og því er engin matsbreyting færð á tímabilinu.

Reykjavík, 30 ágúst 2010.

**KPMG hf.**

Árni Claessen

# Yfirlit um heildarafkomu 1. janúar - 30. júní 2010

	Skýr.	2010 1.1-30.6	2009 1.1-30.6
Leigutekjur .....		558.237	554.881
Innheimtar rekstrartekjur .....		161.708	160.413
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....		( 190.814)	( 235.576)
Hreinar tekjur		<u>529.132</u>	<u>479.718</u>
Aðrar tekjur .....		14.696	14.122
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....		( 154.926)	( 112.147)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir .....		388.902	381.693
Matsbreyting fjárfestingareigna .....		0	( 817.517)
Afskriftir .....		( 21.243)	( 21.243)
Rekstrarhagnaður -(tap) .....		367.658	( 457.067)
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>			
Fjármunatekjur .....		16.517	14.054
Fjármagnsgjöld .....		( 503.900)	( 434.278)
Gengismunur .....		374.393	( 339.455)
Hrein fjármagnsgjöld .....	5	<u>( 112.990)</u>	<u>( 759.679)</u>
Hagnaður (Tap) fyrir tekjuskatt .....		254.668	( 1.216.746)
Tekjuskattur .....		<u>0</u>	<u>183.219</u>
<b>Hagnaður (Tap) tímabilsins og heildarhagnaður (tap) tímabilsins .....</b>		<u><u>254.668</u></u>	<u><u>( 1.033.527)</u></u>
<b>Hagnaður/(Tap) á hlut:</b>			
Grunnhagnaður/(tap) á hlut .....		0,18	( 0,73)

Engar tekjur eða gjöld eru færð beint á eigið fé á tímabilinu.

# Efnahagsreikningur 30. júní 2010

	Skýr.	2010 30.6.2010	2009 31.12.2009
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	6	12.465.372	12.465.372
Rekstrarfjármunir .....		78.463	99.685
Áhættufjármunir og langtímakröfur .....		81.393	92.656
Fastafjármunir		<u>12.625.228</u>	<u>12.657.713</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....		132.357	266.507
Handbært fé .....		210.314	115.078
Veltufjármunir		<u>342.672</u>	<u>381.585</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>12.967.900</u>	<u>13.039.298</u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....		1.423.000	1.423.000
Lögbundinn varasjóður .....		185.345	185.345
Óráðstafað eigið fé .....		336.447	81.779
Eigið fé		<u>1.944.792</u>	<u>1.690.124</u>
<b>Skuldir</b>			
Víkjandi lán .....		2.916.966	2.747.601
Önnur vaxtaberandi lán .....	7	7.647.344	7.971.105
Tekjuskattsskuldbinding .....		137.206	137.206
		<u>10.701.516</u>	<u>10.855.912</u>
Vaxtaberandi lán .....	7	201.120	229.685
Viðskiptaskuldir .....		45.556	167.393
Aðrar skammtímaskuldir .....		74.917	96.185
Skuldir samtals		<u>321.592</u>	<u>493.262</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>12.967.900</u>	<u>13.039.298</u>

# Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar - 30. júní 2010

	Skýr.	2010	2009
		1.1-30.6	1.1-30.6
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður (Tap) ársins .....		254.668	( 1.033.527)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareignar .....		0	817.517
Afskriftir .....		21.243	21.243
Áfallinn gengismunur, verðbætur og vaxtagjöld .....		( 72.377)	522.665
Breyting skatteignar og -skuldbindingar .....		0	( 183.219)
	Veltufé frá rekstri	<u>203.535</u>	<u>144.679</u>
Breyting á rekstartengdum eignum .....		134.008	30.286
Breyting á rekstartengdum skuldum .....		( 142.986)	( 6.169)
	Handbært fé frá rekstri	<u>194.557</u>	<u>168.796</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í rekstrarfjármunum .....		0	( 2.890)
Langtímakröfur, breyting .....		11.263	( 47.666)
Kröfur á tengd félög, breyting .....		0	10.892
	Fjárfestingarhreyfingar	<u>11.263</u>	<u>( 39.664)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Tekin ný lán .....		0	158.343
Afborganir langtímalána .....		( 110.584)	( 150.280)
	Fjármögnunarhreyfingar	<u>( 110.584)</u>	<u>8.063</u>
<b>Hækkun á handbæru fé</b> .....		95.236	137.195
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		<u>115.078</u>	<u>78.236</u>
<b>Handbært fé í lok tímabils</b> .....		<u>210.314</u>	<u>215.431</u>

# Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 30. júní 2010

---

	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	(Ójafnað) óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>1. janúar - 30. júní 2010</b>				
Eigið fé 31.12.2009 .....	1.423.000	185.345	81.779	1.690.124
Hagnaður tímabilsins .....			254.668	254.668
Eigið fé 30.6.2010 .....	<u>1.423.000</u>	<u>185.345</u>	<u>336.447</u>	<u>1.944.792</u>
<b>1. janúar - 30. júní 2009</b>				
Eigið fé 31.12.2008 .....	1.423.000	185.345	536.755	2.145.100
Tap tímabilsins .....			( 1.033.527)	( 1.033.527)
Eigið fé 30.6.2009 .....	<u>1.423.000</u>	<u>185.345</u>	<u>( 496.772)</u>	<u>1.111.573</u>

Skýringar á bls. 9 - 11 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.



# Skýringar

## 1. Almennar upplýsingar

Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf., "félagið", er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samandreginn samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir 30. júní 2010 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess sem vísað er til í heild sem "samstæðunnar" og til einstakra félaga sem "samstæðufélaga".

Félagið er dótturfélag Fasteignafélags Íslands hf.

Starfsemi Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. er fólgin í eignarhaldi á verslunarmiðstöðinni Smáralind.

## 2. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2009.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 30. ágúst 2010.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2009. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess [www.smaralind.is](http://www.smaralind.is) og á vef Kauphallar Íslands; [www.omxnordicexchange.com](http://www.omxnordicexchange.com).

## 4. Mat og ákvarðanir

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. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati.

## 5. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samstæðunnar greinast þannig:

	2010	2009
	1.1-30.6	1.1-30.6
Vaxtatekjur .....	16.517	14.054
Fjármunatekjur samtals .....	<u>16.517</u>	<u>14.054</u>
Vaxtagjöld og verðbætur .....	( 503.900)	( 410.678)
Gjöld vegna vaxtaskipta- og gjaldmiðlasamninga .....	0	( 23.600)
Fjármagnsgjöld samtals .....	<u>( 503.900)</u>	<u>( 434.278)</u>
Gengismunur .....	<u>374.393</u>	<u>( 339.455)</u>
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld) samtals .....	<u>( 112.990)</u>	<u>( 759.679)</u>

## Skýringar, frh.:

### 6. Fjárfestingareignir

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Breytingar fjárfestingareigna greinast þannig:	<b>1.1-30.6</b>	<b>1.1.-31.12</b>
Bókfært verð í ársbyrjun .....	12.465.372	12.465.372
Bókfært verð í lok tímabils .....	12.465.372	12.465.372

Við ákvörðun gangverðs er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangverð kann að vera frábrugðið þessu mati. Við núverandi aðstæður í íslensku efnahagslífi og þá óvissu sem ríkir um rekstur félaga er meiri óvissa en ella um raunverulegt verðmæti eigna.

Í ársreikningi vegna ársins 2009 er gerð grein fyrir forsendum við mat á gangvirði fjárfestingareignar félagsins í árslok. Það er mat stjórnenda að ekki hafi orðið verulegar breytingar á því mati þann 30. júní 2010 og því er ekki færð matsbreyting á tímabilinu.

### 7. Önnur vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðunnar.

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Langtímaskuldir</b>	<b>30.6</b>	<b>31.12</b>
Tryggð bankalán .....	5.030.065	5.402.791
Verðtryggð skuldabréfaútgáfa .....	2.818.399	2.797.998
Næsta árs afborganir vaxtaberandi lána .....	( 201.120)	( 229.685)
Önnur vaxtaberandi lán samtals .....	7.647.344	7.971.105

#### Skammtímaskuldir

Næsta árs afborganir vaxtaberandi lána .....	388.163	229.685
--	---------	---------

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma annarra vaxtaberandi lána:

	<b>Vextir</b>	<b>Bókfært verð</b>	<b>Bókfært verð</b>
	<b>30.6.2009</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
		<b>30.6</b>	<b>31.12</b>
Lán í ISK bundin vísitölu neysluverðs .....	7,00%	2.818.399	2.797.999
Lán í EUR .....	3,75%	2.664.505	3.050.848
Lán í USD .....	3,84%	1.488.914	1.457.151
Lán í GBP .....	3,94%	613.900	648.490
Lán í JPY .....	2,83%	262.745	246.302
Vaxtaberandi lán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun .....		7.848.464	8.200.790
Næsta árs afborgun .....		( 201.120)	( 229.685)
Önnur vaxtaberandi lán samtals .....		7.647.344	7.971.105

Afborganir vaxtaberandi lána greinast þannig á næstu ár:

	<b>30.6.2009</b>
Afborgun 1.7 2010 - 30.6 2011 .....	201.120
Afborgun 1.7 2011 - 30.6 2012 .....	5.026.642
Afborgun 1.7 2012 - 30.6 2013 .....	122.539
Afborgun 1.7 2013 - 30.6 2014 .....	122.539
Afborganir síðar .....	2.375.624
Vaxtaberandi lán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun .....	7.848.464

## Skýringar, frh.:

---

### 8. 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 Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf.

#### **Tengdir aðilar með veruleg áhrif**

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

#### **Viðskipti við tengda aðila**

Verð í viðskiptum við tengda aðila eru gerð á sama grundvelli og ef um ótengda aðila væri að ræða.

Eignir og skuldir við tengd félög greinast þannig í árslok:	<b>30.6.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Kröfur á móðurfélag .....	0	121
Vaxtaberandi lán frá móðurfélagi .....	2.916.966	2.797.988
Viðskipti við tengda aðila greinast þannig á árinu:	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	<b>1.1.-30.6.</b>	<b>1.1.-30.6.</b>
Gjaldfærð vaxtagjöld af víkjandi láni frá móðurfélagi .....	169.365	166.016