

Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.
Ársreikningur samstæðunnar
2010

Efnisyfirlit

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

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. og dótturfélaga þess, Smáralind ehf. og Barnasmárann ehf.

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

Samkvæmt rekstrarreikningi nam tap af rekstri félagsins 562 millj. kr. Leigutekjur félagsins námu 1.119 millj. kr. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir 11.901 millj. kr. í árslok. Eigið fé nam 1.128 millj. kr. í árslok.

Stjórnendur félagsins eru í viðræðum við Landsbanka og Íslandsbanka um endurfjármögnun lána og hafa þeir samþykkt að endurfjármagna þau til 5 ára með 25 ára afborgunarferli. Í endurfjármögnuninni felst að lánin verða verðtryggð í íslenskum krónum sem dregur úr áhættu, þar sem stærstur hluti leigusamninga eru verðtryggðir. Í tengslum við endurfjármögnun á lánum í erlendri mynt hafa bankarnir samþykkt höfuðstólsleiðréttingar sem eru yfir 700 millj. kr. en ekki hefur verið tekið tillit til þeirrar leiðréttingar í árslok 2010. Það er mat stjórnenda að með endurfjármögnun félagsins hafi rekstrarhæfi þess verið tryggt þar sem vextir lækki og draga muni úr greiðslubyrði á vaxtaberandi lánum félagsins frá því sem nú er.

Í skýringu 12 er umfjöllun um mat á fjárfestingaeign félagsins en 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. Miðað við þær forsendur sem notaðar eru, og fjallað er um í skýringum við mat fjárfestingareigna þá er færð matsbreyting upp á 1.265 millj. kr. til lækkunar á verðmæti eignarinnar vegna ársins 2010.

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

Stjórn félagsins leggur til að á árinu 2011 verði ekki greiddur út arður til hluthafa vegna taps á rekstrarárinu 2010, en vísar að öðru leyti til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum félagsins á árinu.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur um upplýsingagjöf í samstæðureikningum félaga sem hafa verðbréf sín skráð á skipulegum verðbréfamarkaði.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2010, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2010 og breytingu á handbæru fé á árinu 2010.

Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að samstæðuársreikningurinn 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 Smáralind ehf. hafa í dag rætt um samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2010 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Kópavogur, 28. apríl 2011.

Stjórn:

Helgi Gunnarsson
Anna Sif Jónsdóttir
Hjördís Halldórsdóttir

Framkvæmdastjóri:

Sturla Eðvarðsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. og dótturfélaga ("samstæðan") fyrir árið 2010. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, 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. Stjórnendur eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem þeir telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

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 fái um hvort 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 því hvort reikningsskilaaðferðir og matsaðferðir sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi 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 2010, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2010 og breytingu á handbæru fé á árinu 2010, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 5. tl. 1. mgr. 106 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Ábending

Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á skýringu 12 með ársreikningnum þar sem greint er frá þeirri óvissu sem hefur skapast í íslensku efnahagslífi og mögulegum áhrifum hennar á endanlega niðurstöðu um gangvirði fjárfestingareignar félagsins.

Reykjavík, 28. apríl 2011.

KPMG ehf.

Árni Claessen

Yfirlit um heildarafkomu árið 2010

	Skýr.	2010	2009
Leigutekjur		1.119.222	1.180.405
Innheimtar rekstrartekjur		325.031	327.300
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	7	(398.287)	(488.407)
Hreinar tekjur		<u>1.045.966</u>	<u>1.019.298</u>
Aðrar tekjur	8	32.425	30.784
Stjórnunar- og markaðskostnaður		(275.901)	(267.472)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir		802.491	782.610
Matsbreyting fjárfestingareigna	12	(1.264.886)	0
Afskriftir	13	(41.529)	(42.523)
(Rekstrartap) -hagnaður		(503.925)	740.087
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		23.706	107.021
Fjármagnsgjöld		(218.976)	(1.352.265)
Hrein fjármagnsgjöld	10	(195.271)	(1.245.244)
Tap fyrir tekjuskatt		(699.195)	(505.157)
Tekjuskattur	11,21	<u>137.204</u>	<u>50.181</u>
Tap/heildartap ársins		<u>(561.991)</u>	<u>(454.976)</u>
Engar tekjur og gjöld eru færðar beint á eigið fé.			
Tap á hlut:			
Grunntap og þynnt tap á hlut	18	(0,39)	(0,32)

Skýringar á bls. 9 - 25 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2010

	Skýr.	2010	2009
Eignir			
Fjárfestingareignir	12	11.200.486	12.465.372
Rekstrarfjármunir	13	62.412	99.685
Áhættufjármunir og langtímakröfur	14	59.173	92.656
Fastafjármunir		<u>11.322.072</u>	<u>12.657.713</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	15	137.106	266.386
Kröfur á tengd félög		0	121
Handbært fé	16	441.614	115.078
Veltufjármunir		<u>578.721</u>	<u>381.585</u>
Eignir samtals		<u>11.900.792</u>	<u>13.039.298</u>
Eigið fé			
Hlutfé		1.423.000	1.423.000
Lögbundinn varasjóður		185.345	185.345
Óráðstafað eigið fé		(480.212)	81.779
Eigið fé	17	<u>1.128.133</u>	<u>1.690.124</u>
Skuldir			
Víkjandi lán	19	3.016.692	2.747.601
Önnur vaxtaberandi lán	20	2.633.298	7.971.105
Tekjuskattsskuldbinding	21	0	137.206
Langtímaskuldir		<u>5.649.989</u>	<u>10.855.912</u>
Vaxtaberandi lán	20	4.920.538	229.685
Viðskiptaskuldir		81.730	167.393
Skuld við móðurfélag		10.716	0
Aðrar skammtímaskuldir	22	109.685	96.185
Skammtímaskuldir		<u>5.122.670</u>	<u>493.262</u>
Skuldir samtals		10.772.659	11.349.174
Eigið fé og skuldir samtals		<u>11.900.792</u>	<u>13.039.298</u>

Skýringar á bls. 9 - 25 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit árið 2010

	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Árið 2009				
Eigið fé 1.1.2009	1.423.000	185.345	536.755	2.145.100
Tap/heildartap ársins			(454.976)	(454.976)
Eigið fé 31.12.2009	<u>1.423.000</u>	<u>185.345</u>	<u>81.779</u>	<u>1.690.124</u>
Árið 2010				
Eigið fé 1.1.2010	1.423.000	185.345	81.779	1.690.124
Tap/heildartap ársins			(561.991)	(561.991)
Eigið fé 31.12.2010	<u>1.423.000</u>	<u>185.345</u>	<u>(480.212)</u>	<u>1.128.133</u>

Skýringar á bls. 9 - 25 er óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit árið 2010

	Skýr.	2010	2009
Rekstrarhreyfingar			
Tap/heildartap ársins		(561.991)	(454.976)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareignar	12	1.264.886	0
Afskriftir	13	41.529	42.523
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		195.271	1.245.244
Breyting tekjuskattsskuldbindingar		(137.204)	(50.181)
		<u>802.491</u>	<u>782.610</u>
Breyting á rekstartengdum eignum		134.736	(144.204)
Breyting á rekstartengdum skuldum		(64.510)	83.626
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti og skatta		<u>872.717</u>	<u>722.032</u>
Innheimtar vaxtatekjur		23.350	28.903
Greidd vaxtagjöld, gengismunur og áhættuvarnir		(378.341)	(523.013)
Handbært fé frá rekstri		<u>517.726</u>	<u>227.922</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í rekstrarfjármunum	13	(4.256)	(2.890)
Langtímakröfur, breyting		28.946	6.881
Kröfur á tengd félög, breyting		6.933	0
Fjárfestingarhreyfingar		<u>31.623</u>	<u>3.991</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána		(222.814)	(190.644)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>(222.814)</u>	<u>(190.644)</u>
Hækkun á handbæru fé		326.536	41.269
Handbært fé í ársbyrjun		<u>115.078</u>	<u>73.809</u>
Handbært fé í árslok	16	<u>441.614</u>	<u>115.078</u>

Skýringar á bls. 9 - 25 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. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2010 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til í heild sem "samstæðunnar" og til einstakra félaga sem "samstæðufélaga".

Félagið er dótturfélag Fasteignafélags Íslands hf. og er ársreikningurinn hluti af samstæðuársreikningi móðurfélagsins.

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

Hægt er að nálgast ársreikninginn á vef félagsins www.smaralind.is.

2. Grundvöllur reikningskilanna

a. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

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

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn með undirritun sinni þann 28. apríl 2011.

b. Matsaðferðir

Samstæðuársreikningurinn er gerður 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 frábrugnar 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.

Upplýsingar um mat stjórnenda og ályktanir við beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaða sem veruleg áhrif hafa á ársreikninginn er að finna í skýringu 25.

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangvirði kann að vera frábrugðið þessu mati. Við núverandi aðstæður í íslensku efnahagslífi er mikil óvissa um raunverulegt verðmæti eigna samstæðunnar.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem lýst er hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningnum af öllum félögum í samstæðunni.

a. Grundvöllur samstæðu

(i) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar samstæðan hefur vald til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu félags í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Við mat á yfirráðum er tekið tillit til mögulegs atkvæðisréttar sem þegar er nýtanlegur. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í samstæðureikningnum frá því að yfirráð nást og þar til þeim lýkur. Reikningsskilaaðferðum dótturfélaga hefur verið breytt þegar nauðsynlegt hefur verið til að laga þær að aðferðum samstæðunnar.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

(ii) Viðskipti felld út við gerð samstæðureiknings

Viðskipti milli samstæðufélaga, stöður milli þeirra og óinnleystar tekjur og gjöld sem myndast hafa í viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð samstæðureikningsins. Óinnleyst tap er fært út með sama hætti og óinnleystur hagnaður, en aðeins að því marki að ekkert bendi til virðisrýrnunar þessara félaga.

b. 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.

c. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land eða húseign) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar 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.

d. 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 metnar 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 3i er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðum vegna fjármunatekna og fjármagnsgjalda.

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 sólu 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.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

d. Fjármálagerningar, frh.:

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.

e. 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, launakostnað og 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 nýtingartímamann.

Hagnaður af sölu rekstrarfjármuna er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal annarra tekna., en tap meðal annars rekstrarkostnaðar.

Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði mannvirkja í byggingu eru eignfærð á byggingartíma.

(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.

(iii) Afskriftir

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.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

e. Rekstrarfjármunir, frh.:

f. Virðisrýrnun

Bókfært verð annarra eigna félagsins en peningalegra eigna er yfirfarið á hverjum uppgjörssdegi 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.

g. 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.

h. Tekjur

(i) Leigutekjur

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

(ii) Innheimtar rekstrartekjur

Móðurfélagið innheimtir mánaðargjöld af leigutökum og rekstraraðilum í verslunarmiðstöðinni. Rekstrartekjurnar taka mið af sameiginlegum rekstrarkostnaði vegna verslunarmiðstöðvarinnar.

i. Útgjöld

(i) Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er meðal annars fasteignagjöld, váttryggingar og viðhald.

(ii) Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtagjöldum af lánnum, vaxtatekjum af fjárfestingum, gengismunum 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.

j. Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur 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 uppgjörssdegi, 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 uppgjörssdegi.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

j. Tekjuskattur, frh.:

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 uppgjörssdegi og lækkuð að því marki sem talið er líklegt að hún nýtist ekki.

k. Tap á hlut

Í ársreikningnum er sýnt grunntap á hlut og þynnt tap á hlut fyrir almenna hluti í félaginu. Grunntap á hlut er reiknaður sem hlutfall taps og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu. Þynnt tap á hlut er reiknað með því að leiðrétta meðalfjölda virkra hluta vegna mögulegrar þynningar vegna hluta sem gæti þurft að gefa út vegna breytanlegs víkjandi láns.

l. Starfsþáttayfirlit

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

m. Nýir reikningsskilastaðlar

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest í árslok 2010 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir árslok 2010, en heimilt er að taka upp fyrir. Áhrif þess á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

4. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og skýringar 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 fram tíðar 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. Mat á fjárfestingareignum er framkvæmt af starfsmönnum félagsins. Áætlað tekjuflæði þeirra tekur aðallega mið af þeim leigusamningum sem eru í gildi við áætlun tekna eftir lok leigutíma er miðað við markaðsleigu sambærilegra eigna. Áætluð rekstrargjöld og viðhald þeirra er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti. Við gangvirðismat fjárfestingareignar er byggt á sjóðstreymislíkani ásamt því sem tekið hefur verið tillit til óskuldbindandi kauptilboða sem borist hafa í eignina.

b. Fjárfestingar í skuldabréfum

Gangvirði skuldabréfa er metið út frá áætlun um markaðsverði þeirra á uppgjörssdegi.

c. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

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

d. 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.

5. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhættur fylgja fjármálagerningum samstæðunnar:

lánsáhætta
lausafjárahætta
markaðsáhætta
rekstraráhætta

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

Stjórn Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu samstæðunnar. Stjórnin hefur falið framkvæmdastjóra móðurfélagsins umsjón með daglegri áhættustýringu.

Markmið með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættu, setja viðmið um áhættu og hafa eftirlit með henni. Með þjálfun starfsmanna og starfsreglum stefnir samstæðan að öguðu eftirliti þar sem allir starfsmenn eru meðvitaðir um hlutverk sitt og skyldur.

Lánsáhætta

Lánsáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða að tryggingar viðskiptamanna nægja ekki til að mæta þeirra skuldbindingum. Lánsáhætta er einkum vegna viðskiptakrafna.

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Lánsáhætta samstæðunnar 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. Samstæðan myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunnar viðskiptakrafna og annara krafna.

Lausafjárahætta

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

Samstæðan fylgist með lausafjárstöðu 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 fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er hættan á því að breytingar í markaðsverði erlendra gjaldmiðla og vaxta hafi áhrif á afkomu samstæðunnar eða virði fjárfestinga í fjármálagerningum. Fylgst er með vaxtaáhættu samstæðunnar með tilliti til áhrifa gjaldeyrishreyfinga á rekstur félagsins og út frá kvöðum í lánasamningum. Þessari áhættu er stýrt við endurfjármögnun, en þá er horft til þessara áhættuþátta og fjármögnun hagað með tilliti til þeirra.

Vaxtaáhætta

Lántökur samstæðunnar eru annars vegar í íslenskum krónum með fasta vexti og hins vegar í erlendum myntum með breytilega vexti. Fylgst er með vaxtaáhættu samstæðunnar með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur félagsins og út frá kvöðum í lánasamningum.

Gjaldmiðlaáhætta

Gjaldmiðlaáhætta samstæðunnar verður til vegna lántöku og eigna sem eru í öðrum gjaldmiðlum en íslenskum krónum.

Vegna laga um gjaldeyrishöft nr. 138/2008 og reglugerða Seðlabanka Íslands þar að lútandi var ekki unnt að verja samstæðuna fyrir gjaldeyrissáhættu á árinu 2010.

Skýringar, frh.:

5. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi samstæðunnar, vinnu starfsmanna hennar, tækni og skipulagi, og ytri þáttum öðrum en láns-, markaðs- og lausafjánhættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennra viðhorfa til stjórnunarháttanna fyrirtækja. Rekstraráhætta myndast við alla starfsemi samstæðunnar.

Það er stefna samstæðunnar að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír hennar. Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

6. Leigusamningar

Leigusamningar sem félagið hefur gert við leigutaka eru á bilinu frá 5 til 10 ár og eru tengdir vísitölu neysluverðs og einnig eru sumir leigusamningar tengdir veltu viðkomandi leigutaka.

Eftirfarandi er greining á framtíðarleigutekjum núverandi leigusamninga miðað við vísitölu í desember 2010 án þess að tekið sé tillit til veltutenginga.

	2010	2009
Innan 1 árs	1.001.987	574.547
Eftir 1 ár en innan 5 ára	3.097.291	1.395.512
Eftir 5 ár	757.741	514.572
	<u>4.857.018</u>	<u>2.484.632</u>

7. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld	182.725	263.340
Tryggingar	27.628	26.042
Orkukostnaður	55.180	56.560
Öryggismál	46.367	51.198
Ræstingarkostnaður	38.400	38.395
Viðhald fjárfestingareigna og lóða	47.987	52.872
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	<u>398.287</u>	<u>488.407</u>

8. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur greinast þannig:

Auglýsingatekjur	7.339	3.770
Aðrar tekjur og endurkræfur kostnaður	25.086	27.014
Aðrar tekjur samtals	<u>32.425</u>	<u>30.784</u>

9. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	100.192	93.123
Lífeyrisgjöld	8.885	8.266
Önnur launatengd gjöld	10.724	7.367
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>119.801</u>	<u>108.756</u>
Stöðugildi að meðaltali	13,5	13,5

Engin laun voru greidd til stjórnar en laun tveggja framkvæmdastjóra samstæðunnar voru sem hér segir:

Laun og hlunnindi tveggja framkvæmdastjóra	<u>48.897</u>	<u>30.703</u>
--------------------------------------------------	---------------	---------------

Framkvæmdastjórar samstæðunnar hættu störfum á árinu og hefur kostnaður vegna starfslokasamninga verið að fullu gjaldfærður meðal launa.

Skýringar, frh.:

10. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:	2010	2009
Vaxtatekjur	23.706	29.450
Tekjur af vaxtaskipta- og gjaldmiðlasamningum	0	77.571
Fjármunatekjur samtals	<u>23.706</u>	<u>107.021</u>
Vaxtagjöld	(834.022)	(1.031.728)
Gengismunur	615.045	(296.936)
Gjöld vegna vaxtaskipta- og gjaldmiðlasamninga	0	(23.601)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(218.976)</u>	<u>(1.352.265)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(195.271)</u>	<u>(1.245.244)</u>

11. Tekjuskattur

Tekjuskattur færður í rekstrarreikning greinist þannig:

Lækkun á tekjuskattsskuldbindingu	137.204	50.181
Tekjufærður tekjuskattur í rekstrarreikningi	<u>137.204</u>	<u>50.181</u>

Frestaður tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:

Breyting á tímabundnum mismun	103.589	13.655
Áhrif breytinga skatthlutfalls	10.223	(22.867)
Nýting á yfirfæranlegu tapi	23.392	59.393
Tekjufærður tekjuskattur í rekstrarreikningi	<u>137.204</u>	<u>50.181</u>

Virt skatthlutfall greinist þannig:

Tap/heildartap ársins	(561.991)	(454.976)
Tekjuskattur ársins	(137.204)	(50.181)
Tap fyrir tekjuskatt	<u>(699.195)</u>	<u>(505.157)</u>

		2010		2009
Tekjuskattur skv. gildandi skatthlutfalli	18,0%	(125.855)	15,0%	(75.774)
Áhrif breytingar skatthlutfalls	1,5%	(10.223)	(4,5%)	22.867
Aðrir liðir	0,8%	(1.126)	(5,4%)	2.726
Virkur tekjuskattur	19,6%	<u>(137.204)</u>	9,9%	<u>(50.181)</u>

12. Fjárfestingareignir

Breytingar fjárfestingareigna greinast þannig:	2010	2009
Bókfært verð í ársbyrjun	12.465.372	12.465.372
Matsbreyting ársins	(1.264.886)	0
Bókfært verð í árslok	<u>11.200.486</u>	<u>12.465.372</u>

Fjárfestingareignir félagsins samanstanda af verslunarhúsnæðinu Smáralind.

12. Fjárfestingareignir frh.:

Helstu forsendur

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.

Gangvirðismat fjárfestingareigna er byggt á sjóðstreymislíkani ásamt því sem tekið hefur verið tillit til óskuldbindandi kaupþilboða en félagið var sett í formlegt söluférlí á árinu 2010. Kaupþilboðunum var öllum hafnað en þau voru óskuldbindandi og fjármögnun ekki tryggð.

Í gangvirðismati fjárfestingareigna er byggt á stjórðstreymislíkani þar sem tekjur miðast við fyrirliggjandi leigusamninga í Smáralind og væntrar þróunar þeirra samninga. Til framtíðar er gert ráð fyrir um 0,55% hækkun leigu umfram verðbólgu sem er lægri en söguleg þróun leiguverðs. Áætluð rekstrargjöld eru dregin frá tekjum.

Grunnurinn að ávöxtunarkröfu sjóðsrteymismatsins eru áhættulausir vextir byggðir á verðtrygðum skuldabréfum trygðum af ríkinu (HFF húsnæðisbréf). Tekið er tillit til núverandi óvissu í íslensku efnahagslífi með því að skipta ávöxtunarkröfu matsins upp í tímabil, fyrst ár 1-6 og tímabilið eftir ár 6. Í mati á ávöxtunarkröfu eiginfjár er gert ráð fyrir sérstöku álagi vegna óvissu á fyrra tímabilinu sem er tilkomin vegna aukinnar greiðslufallsáhættu leigutaka. Á móti kemur að spá um áhættulausa vexti er hærri á síðara tímabilinu. Niðurstaðan er að raunávöxtunarkrafa eiginfjár er metin á bilinu 10,9%-11,9%, annars vegar fyrir næstu 6 árin og hins vegar fyrir tímabilið umfram það. Í forsendum er gert ráð fyrir 70% skuldsetningu til framtíðar og 6,2% vexti á lánsfé.

Veðsetningar

Í árslok eru fjárfestingareignir og rekstrarfjármunir að bókfærðu virði 11.322 millj. kr. veðsettar til tryggingar á skuldum félagsins að fjárhæð 7.554 millj. kr.

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

Fasteignamat og váttryggingarverð

Í árslok 2010 nam váttryggingarfjárhæð fjárfestingareigna 15.304 millj. kr. (2009: 14.989 millj. kr.) og rekstrarfjármuna 164 millj. kr. (2009: 155 millj. kr.). Fasteignamat fjárfestingareigna nam í árslok 9.065 millj. kr. (2009: 9.193 millj. kr.) Félagið kaupir viðbótartryggingar þar sem þess er þörf.

Skýringar, frh.:

13. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Bifreiðar	Aðrir rekstrarfjármunir	Samtals
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2009	6.973	347.408	354.381
Viðbætur á árinu	0	2.890	2.890
Selt á árinu	0	0	0
Heildarverð 31.12.2009	6.973	350.298	357.271
Heildarverð 1.1.2010	6.973	350.298	357.271
Viðbætur á árinu	0	4.256	4.256
Heildarverð 31.12.2010	6.973	354.554	361.527
Afskriftir			
Afskrifað 1.1.2009	3.267	211.796	215.063
Afskrift ársins	2.574	39.949	42.523
Afskrift færð út	0	0	0
Afskrifað alls 31.12.2009	5.841	251.745	257.586
Afskrifað 1.1.2010	5.841	251.745	257.586
Afskrift ársins	435	41.094	41.529
Afskrifað alls 31.12.2010	6.276	292.839	299.115
Bókfært verð			
1.1.2009	3.706	135.612	139.318
31.12.2009 og 1.1.2010	1.132	98.553	99.685
31.12.2010	697	61.715	62.412

14. Áhættufjármunir og langtímakröfur

Áhættufjármunir og langtímakröfur greinast þannig:

	2010	2009
Skuldabréfaeign	59.173	88.309
Fyrirframgreiddar tryggingar	0	4.348
Áhættufjármunir og langtímakröfur samtals	59.173	92.656

15. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

Viðskiptakröfur	109.779	216.315
Kröfur vegna gjafakorta	16.260	17.635
Fyrirframgreiddur kostnaður og aðrar kröfur	11.067	32.436
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	137.106	266.386

16. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og bankainnstæðum hjá lánastofnunum.

17. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé móðurfélagsins 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 móðurfélaginu.

Skýringar, frh.:

17. Eigið fé, frh.:

Lögbundinn varasjóður

Móðurfélagi og samstæðufélögum 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 fyrir mæla 36. gr. laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög gætt, til annarra þarfa.

Arður

Samstæðan greiddi ekki út arð á árunum 2009 og 2010 og ekki liggur fyrir tillaga um arðsúthlutun árið 2011.

18. Tap á hlut

Grunntap á hlut miðar við tap og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu og sýnir hvert tapið er á hverja krónu hlutafjár. Þynnt tap á hlut miðar við tap og vegins meðalfjölda virkra hluta að teknu tilliti til þynningarhrifa væntra útgefina hluta vegna breytanlegs víkjandi láns sem félagið hefur gefið út. Þynnt tap á hlut er sá sami og grunntap á hlut þar sem breytanlegt víkjandi lán hefur ekki þynningarhrif.

Grunntap og þynnt tap á hlut

Tap á hlut er hlutfall taps og vegins meðaltals fjölda hluta á árinu:

	2010	2009
Tap ársins	(561.991)	(454.976)
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	1.423.000	1.423.000
Tap á hlut	(0,39)	(0,32)

19. 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. Í ársbyrjun 2009 var krafa á móðurfélagið að fjárhæð 165 millj.kr. færð til lækkunar á víkjandi láninu í efnahagsreikningi. Stjórn móðurfélagsins hefur samþykkt að framlengja víkjandi lánið til loka árs 2017.

20. Önnur vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála annarra vaxtaberandi lána félagsins:

	2010	2009
Langtímaskuldir		
Tryggð bankalán	4.785.005	5.402.791
Verðtryggð skuldabréfaútgáfa	2.768.830	2.797.998
Næsta árs afborganir vaxtaberandi lána	(4.920.538)	(229.685)
Önnur vaxtaberandi lán samtals	<u>2.633.298</u>	<u>7.971.105</u>
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborganir vaxtaberandi lána	<u>4.920.538</u>	<u>229.685</u>

Skýringar, frh.:

20. Önnur vaxtaberandi lán, frh.

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma annarra vaxtaberandi lána:

	Vextir 2010	Bókfært verð 2010	Vextir 2009	Bókfært verð 2009
Lán í ISK bundin vísitölu neysluverðs	7,50%	2.768.830	7,00%	2.797.998
Lán í EUR	5,24%	2.612.637	5,13%	3.050.848
Lán í USD	5,13%	1.341.949	4,79%	1.457.151
Lán í GBP	5,36%	572.932	5,09%	648.490
Lán í JPY	5,03%	257.487	4,78%	246.302
Önnur vaxtaberandi lán samtals		7.553.836		8.200.789
Næsta árs afborgun		(4.920.538)		(229.685)
Önnur vaxtaberandi lán samtals		2.633.298		7.971.105

Stjórnendur félagsins eru í viðræðum við Landsbanka og Íslandsbanka um endurfjármögnun lána og hafa þeir samþykkt að endurfjármagna þau til 5 ára með 25 ára afborgunarferli. Í endurfjármögnuninni felst að lánin verða verðtryggð í íslenskum krónum sem dregur úr áhættu, þar sem stærstur hluti leigusamninga eru verðtryggðir. Í tengslum við endurfjármögnun á lánunum í erlendri mynt hafa bankarnir samþykkt höfuðstólsleiðréttingar sem eru yfir 700 millj. kr. en ekki hefur verið tillit til þeirrar leiðréttingar í árslok 2010.

Afborganir annarra vaxtaberandi lána greinast þannig á næstu ár:	2010	2009
Afborgun 2010		229.685
Afborgun 2011	4.920.538	5.399.791
Afborgun 2012	168.885	164.588
Afborgun 2013	168.885	164.588
Afborgun 2014	168.885	164.588
Afborgun 2015	168.885	164.588
Afborganir síðar	1.957.757	1.912.961
Önnur vaxtaberandi lán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun	7.553.836	8.200.789

21. Tekjuskattsskuldbinding

Í desember 2010 samþykkti Alþingi hækkun á tekjuskattshlutfalli úr 18% í 20% frá og með 1. janúar 2011 og kemur breytingin til framkvæmda við álagningu ársins 2012. Áhrif þessa hafa verið færð í reikningsskil ársins 2010 og nemur hækkun tekjuskattseignar 10,2 millj.kr.

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:	2010	2009
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	137.204	187.387
Reiknaður tekjuskattur	(137.204)	(50.183)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	0	137.204

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fjárfestingareignir	708.431	850.824
Rekstrarfjármunir	(31.102)	(30.540)
Viðskiptakröfur	(7.400)	(11.880)
Frestaður gengishagnaður	62.170	(35.703)
Yfirfæranlegt tap	(732.099)	(635.497)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	0	137.204

Skýringar, frh.:

21. Tekjuskattsskuldbinding, frh.:

Ekki er gert ráð fyrir að komi til greiðslu tekjuskatts vegna reksturs 2010 vegna taprekstrar á árinu. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok greinist þannig:

Tap ársins 2001, nýtanlegt til ársloka 2011	145.667
Tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016	518.447
Tap ársins 2007, nýtanlegt til ársloka 2017	4.713
Tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	3.173.723
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	440.554
Tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020	40.737
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	<u>4.323.841</u>

Samtals yfirfæranlegt tap samstæðu Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. í árslok nemur 4.324 millj. kr. en ekki er færð upp skatteign vegna yfirfæranlegs taps að fjárhæð 663 millj. og er skatteign vegna þess um 133 millj.kr.

22. Aðrar skammtímaskuldir

Aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	2010	2009
Virðisaukaskattur	60.855	55.566
Ógreidd laun og tengd gjöld	22.385	9.945
Áfallnir reiknaðir vextir	24.572	29.244
Ýmsar skammtímaskuldir	1.873	1.430
Aðrar skammtímaskuldir samtals	<u>109.685</u>	<u>96.185</u>

23. Fjármálagerningar

Lánsáhætta

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

	Skýr.	2010	2009
Áhættufjármunir og langtímakröfur	14	59.173	92.656
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	15	137.106	266.386
Kröfur á tengda aðila		0	121
Handbært fé	16	441.614	115.078
Mesta mögulega tap samtals		<u>637.894</u>	<u>474.241</u>

Virðisrýrnun

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningskiladegi greinist með eftirfarandi hætti:

	2010		2009	
	Brúttó staða	Niðurfærsla	Brúttó staða	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	58.502	0	53.723	0
0 - 30 daga	31.313	2.743	103.453	10.494
30 - 60 daga	8.569	6.422	14.314	3.306
60 - 90 daga	8.069	9.483	8.988	2.723
90 daga og eldra	60.488	35.893	86.539	54.476
Samtals	<u>166.940</u>	<u>54.540</u>	<u>267.017</u>	<u>71.000</u>

23. Fjármálagerningar, frh.
Lausafjárahætta

Samningsbundnar greiðslur vegna fjárskulda, þar með taldar væntar vaxtagreiðslur greinast þannig:

Fjáreignir sem ekki eru afleiður:	Bókfært verð	Samningsbundið sjóðsflæði	Innan árs	Eftir 1 - 2 ár	Eftir 2- 5 ár	Eftir 5 ár
2010						
Víkjandi lán	3.016.692	3.411.399	0	3.411.399	0	0
Vaxtaberandi langtíma-skuldir	7.577.797	9.369.395	5.331.790	350.259	979.845	2.707.501
Viðskipta-skuldir	81.730	81.730	81.730	0	0	0
Aðrar skammtíma-skuldir	109.685	109.685	109.685	0	0	0
2009						
Fjáreignir sem ekki eru afleiður:						
Víkjandi lán	2.747.601	3.972.887	192.332	205.795	620.350	2.954.410
Vaxtaberandi langtíma-skuldir	8.200.789	11.002.119	566.149	5.674.387	915.750	3.845.834
Viðskipta-skuldir	167.395	167.395	167.395	0	0	0
Aðrar skammtíma-skuldir	96.185	96.185	96.185	0	0	0

23. Fjármálagerningar, frh.
Gjaldmiðlaáhætta

Mögulegt tap vegna gjaldmiðlaáhattu

Gjaldmiðlaáhætta félagsins miðað við áfallnar eftirstöðvar við árslok er eftirfarandi:

2010	EUR	USD	JPY	GBP	Aðrir gjaldmiðlar
Vaxtaberandi					
langtímaskuldir	2.612.637	1.341.949	257.487	572.932	0
Áhætta í					
efnahagsreikningi	2.612.637	1.341.949	257.487	572.932	0
2009					
Vaxtaberandi					
langtímaskuldir	3.050.848	1.457.151	246.302	648.490	0
Áhætta í					
efnahagsreikningi	3.050.848	1.457.151	246.302	648.490	0

Gengi helstu gjaldmiðla var eftirfarandi:

	Meðalgengi		Árslokagengi	
	2010	2009	2010	2009
EUR	162,34	173,15	154,23	180,38
USD	122,33	123,89	115,32	125,20
JPY	1,40	1,33	1,42	1,36
GBP	189,01	194,36	178,90	202,09

Næmnigreining

Styrking íslensku krónunnar um 10% gagnvart eftirfarandi gjaldmiðlum hefði hækkað (lækkað) afkomu ársins eftir tekjuskatt um fjárhæðir sem tilgreindar eru í töflunni hér að neðan. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur, sérstaklega vextir, haldist stöðugar. Greiningin var unnin með sambærilegum hætti fyrir árið 2009.

	Hagnaður eða (tap)	
	2010	2009
EUR	214.236	259.322
USD	110.040	123.858
JPY	21.114	20.936
GBP	46.980	55.122
Aðrir gjaldmiðlar	0	0

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

23. Fjármálagerningar, frh.

Vaxtaáhætta

Vaxtaberandi fjárskuldir félagsins greinast með eftirfarandi hætti í árslok:

	2010	2009
Fjármálagerningar með fasta vexti		
Skuldabréfaeign	59.173	88.309
Vaxtaberandi lán	(2.780.944)	(2.797.988)
Víkjandi lán	(3.016.692)	(2.747.601)
Nettó staða fjármálagerninga með fasta vexti	<u>(5.738.463)</u>	<u>(5.457.280)</u>

Fjármálagerningar með breytilega vexti

Fjárskuldir	(4.785.005)	(5.402.791)
-------------------	--------------	--------------

Næmnigreining gangvirðis fjármálagerninga með fasta vexti

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

Næmnigreining sjóðstreymis vegna fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum á uppgjörstegi um 100 punkta myndi hækka (lækka) heildarafkomu 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 2009.

	Heildarafkoma	
	100 punkta hækkun	100 punkta lækkun
2010		
Fjármálagerningar með breytilega vexti	(41.770)	41.770
Næmnigreining sjóðstreymis, nettó	(41.770)	41.770
2009		
Fjármálagerningar með breytilega vexti	(52.063)	52.063
Næmnigreining sjóðstreymis, nettó	(52.063)	52.063

Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Í ljósi óvissu um þau kjör sem Smáralind hefðu boðist í árslok 2010 var gangvirði langtímaskulda ekki metið.

	2010		2009	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Áhættufjármunir og langtímakröfur	59.173	59.173	92.656	92.656
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	137.106	137.106	266.386	266.386
Kröfur á tengd félög	0	0	121	121
Handbært fé	441.614	441.614	115.078	115.078
Víkjandi lán	(3.016.692)	(3.016.692)	(2.747.601)	(2.747.601)
Vaxtaberandi langtímaskuldir	(7.553.836)	(7.553.836)	(8.200.789)	(8.200.789)
Kröfur á tengd félög	(10.716)	(10.716)	0	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	(191.416)	(191.416)	(263.578)	(263.578)
	<u>(10.134.765)</u>	<u>(10.134.765)</u>	<u>(10.737.727)</u>	<u>(10.737.727)</u>

Fjallað er um forsendur við ákvörðun gangvirðis í skýringu 4.

24. 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:	2010	2009
Kröfur á móðurfélag	(10.716)	121
Vaxtaberandi lán frá móðurfélagi	3.016.692	2.797.988
Viðskipti við tengda aðila greinast þannig á árinu:		
Gjaldfærð vaxtagjöld af víkjandi láni frá móðurfélagi	197.354	372.974

25. 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,

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.

26. Dótturfélög

Dótturfélög Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. voru 2 í árslok og eru eftirfarandi:

	Land	Eignarhluti	
		2010	2009
Smáralind ehf.	Ísland	100%	100%
Barnasmárinn ehf.	Ísland	100%	100%

Stjórn Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. hefur samþykkt samrunaáætlun Smáralind ehf og Barnasmárans ehf. frá 1.1.2011.