

Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.  
Ársreikningur samstæðunnar  
2009

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Yfirlit um heildarafkomu .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Eiginfjárfirlit .....	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 Barnasmárinn ehf.

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

Samkvæmt rekstrarreikningi nam tap af rekstri félagsins 455 millj. kr. Leigutekjur félagsins námu 1.180 millj. kr. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir 13.039 millj. kr. í árslok. Eigið fé nam 1.690 millj. kr. í árslok.

Stjórnendur félagsins hafa lokið viðræðum við lánveitendur um endurfjármögnun lána og var niðurstaða félaginum hagfelld en afborganir lána eru lækkaðar tímabundið. Í lok árs 2009 uppfyllti félagið öll fjárhagsleg skilyrði lánasamninga. Endurfjármagna þarf erlendan hluta lánasafnsins að fjárhæð 5.357 millj. kr. í september 2011.

Í skýringu 11 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. Mat fjárfestingareigna miðað við þær forsendur sem notaðar eru, og fjallað er um í skýringum, gaf sambærilega niðurstöðu og árið á undan og því var engin matsbreyting færð vegna ársins 2009.

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 2010 verði ekki greiddur út arður til hluthafa vegna taps á rekstrarárinu 2009, 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 2009, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2009 og breytingu á handbæru fé á árinu 2009.

Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögggt 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 2009 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund að samþykka ársreikninginn.

Kópavogur, 16. apríl 2010.

Stjórn:

Helgi S. Gunnarsson

Anna Sif Jónsdóttir

Framkvæmdastjóri:

Helgi M. Magnússon

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. og dótturfélaga ("samstæðan") fyrir árið 2009. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra, rekstrarreikning, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

## Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

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

## Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á samstæðuársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum síðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fáist um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

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

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

## Álit

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2009, fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2009 og breytingu á handbæru fé á árinu 2009, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

## Ábending

Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á skýringu 11 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, 16. apríl 2010.

**KPMG hf.**

Árni Claessen

# Yfirlit um heildarafkomu árið 2009

	Skýr.	2009	2008
Leigutekjur .....		1.180.405	1.261.005
Innheimtar rekstrartekjur .....		327.300	325.836
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	6	( 488.407)	( 569.954)
Hreinar tekjur		<u>1.019.298</u>	<u>1.016.887</u>
Aðrar tekjur .....	7	30.784	35.969
Stjórnunar- og markaðskostnaður .....		( 267.472)	( 352.665)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir .....		782.610	700.191
Matsbreyting fjárfestingareigna .....		0	( 2.020.210)
Afskriftir .....	12	( 42.523)	( 41.339)
Rekstrarhagnaður (-tap) .....		740.087	( 1.361.358)
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>			
Fjármunatekjur .....		107.021	51.527
Fjármagnsgjöld .....		( 1.352.265)	( 3.838.879)
Hrein fjármagnsgjöld .....	9	( 1.245.244)	( 3.787.352)
Tap fyrir tekjuskatt .....		( 505.157)	( 5.148.710)
Tekjuskattur .....	10,20	50.181	843.147
<b>Tap/heildartap ársins</b> .....		<u>( 454.976)</u>	<u>( 4.305.563)</u>
Engar tekjur og gjöld eru færðar beint á eigið fé.			
<b>Tap á hlut:</b>			
Grunntap og þynnt tap á hlut .....	17	( 0,32)	( 3,03)

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

# Efnahagsreikningur 31. desember 2009

	Skýr.	2009	2008
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	11	12.465.372	12.465.372
Rekstrarfjármunir .....	12	99.685	139.317
Áhættufjármunir og langtímakröfur .....	13	92.656	35.309
Fastafjármunir		<u>12.657.713</u>	<u>12.639.999</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	14	266.386	321.505
Kröfur á tengd félög .....	18	121	165.068
Handbært fé .....	15	115.078	73.809
Veltufjármunir		<u>381.585</u>	<u>560.382</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>13.039.298</u>	<u>13.200.380</u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....		1.423.000	1.423.000
Lögbundinn varasjóður .....		185.345	185.345
Óráðstafað eigið fé .....		81.779	536.755
Eigið fé	16	<u>1.690.124</u>	<u>2.145.100</u>
<b>Skuldir</b>			
Víkjandi lán .....	18	2.747.601	2.539.695
Önnur vaxtaberandi lán .....	19	7.971.105	2.499.942
Tekjuskattsskuldbinding .....	20	137.206	187.385
Langtímaskuldir		<u>10.855.912</u>	<u>5.227.023</u>
Vaxtaberandi lán .....	19	229.685	5.357.840
Viðskiptaskuldir .....		167.393	89.522
Aðrar skammtímaskuldir .....	21	96.185	380.896
Skammtímaskuldir		<u>493.262</u>	<u>5.828.257</u>
Skuldir samtals		11.349.174	11.055.280
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>13.039.298</u>	<u>13.200.380</u>

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

## Eiginfjáryfirlit árið 2009

---

	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>Árið 2008</b>				
Eigið fé 1.1.2008 .....	1.423.000	185.345	4.842.318	6.450.663
Tap/heildartap ársins .....			( 4.305.563)	( 4.305.563)
Eigið fé 31.12.2008 .....	<u>1.423.000</u>	<u>185.345</u>	<u>536.755</u>	<u>2.145.100</u>
<b>Árið 2009</b>				
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>

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

# Sjóðstreymisyfirlit árið 2009

	Skýr.	2009	2008
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Tap/heildartap ársins .....		( 454.976)	( 4.305.563)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareignar .....	11	0	2.020.210
Afskriftir .....	12	42.523	41.339
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld .....		1.245.244	3.787.352
Breyting tekjuskattsskuldbindingar .....		( 50.181)	( 843.147)
		<u>782.610</u>	<u>700.191</u>
Breyting á rekstartengdum eignum .....		( 144.204)	( 29.734)
Breyting á rekstartengdum skuldum .....		<u>83.626</u>	<u>( 34.038)</u>
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti og skatta		722.032	636.419
Innheimtar vaxtatekjur .....		28.903	51.527
Greidd vaxtagjöld, gengismunur og áhættuvarnir .....		( 523.013)	( 468.117)
Handbært fé frá rekstri		<u>227.922</u>	<u>219.829</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í rekstrarfjármunum .....	12	( 2.890)	( 7.730)
Langtímakröfur, breyting .....		6.881	575
Kröfur á tengd félög, breyting .....		0	104.100
Fjárfestingarhreyfingar		<u>3.991</u>	<u>96.945</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....		( 190.644)	( 321.201)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>( 190.644)</u>	<u>( 321.201)</u>
<b>Hækkun/(lækkun) á handbæru fé</b> .....		41.269	( 4.427)
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		<u>73.809</u>	<u>78.236</u>
<b>Handbært fé í árslok</b> .....	15	<u>115.078</u>	<u>73.809</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 2009 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](http://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 16. apríl 2010.

### 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 starfrækslugjaldmiðill 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 24.

### e. Breytingar á reikningsskilaaðferðum

Frá og með 1. janúar 2009 hefur félagið breytt reikningsskilaaðferðum sínum á eftirfarandi hátt:

#### (i) Framsetning reikningsskilanna

Í ársbyrjun 2009 tók gildi endurbættur staðall IAS 1 um framsetningu reikningsskila. Áhrif hans á ársreikninginn eru þau að tekjur og gjöld sem áður voru færð annaðhvort í rekstrarreikning eða á eigið fé eru nú færð í einu yfirliti sem nefnist yfirlit um heildarafkomu. Framsetning samanburðarfjárhæða hefur verið breytt til samræmis við hina nýju framsetningu í samræmi við kröfur staðalsins. Breytingin hefur aðeins áhrif á framsetningu og breytir ekki kennitölunni tap á hlut.

#### (ii) Ákvörðun og framsetning starfsþáttar

Frá og með 1. janúar 2009 ákvarðar félagið og birtir upplýsingar um starfsþætti byggt á innri skýrslugjöf til lykilstjórnenda. Þessi breyting á reikningsskilaaðferð er vegna upptöku á nýjum staðli, IFRS 8 *Starfsþættir*. Áður voru starfsþættir ákvarðaðir í samræmi við staðalinn IAS 14, *Starfsþáttayfirlit*.

### **2. Grundvöllur reikningsskilanna, frh.:**

#### **e. Breytingar á reikningsskilaaðferðum, frh.**

##### **(ii) Ákvörðun og framsetning starfspáttu, frh.:**

Starfspáttur er þáttur innan félagsins sem með starfsemi sinni getur aflað tekna og kallað á kostnað, þar á meðal tekjur og gjöld vegna viðskipta við aðra starfspætti innan félagsins. Við rekstrarlegar ákvarðanir byggja stjórnendur félagsins, eftir því sem við á, á tiltækum fjárhagslegum upplýsingum um starfspætti og leggja mat á afkomu einstakra starfspáttu.

Upptaka staðalsins hafði ekki áhrif á ákvörðun starfspáttu hjá félaginu.

### **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.

Tilteknar samanburðarfjárhæðir hafa verið endurflokkaðar til samræmi við framsetningu í ársreikningi 2008.

#### **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.

##### **(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 uppgjörssdegi. 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 fyrirliggjandi 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.

## Skýringar, frh.:

---

### **3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.**

#### **d. Fjármálagerningar, frh.:**

##### **(i) Fjármálagerningar aðrir en afleiðusamningar, frh.:**

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

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

Handbært fé samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

Í skýringu 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 sölu byggjast á gangvirði þeirra. Fjáreignir og fjárskuldir á gangvirði gegnum rekstrarreikning eru færðar á gangvirði í efnahagsreikning. Gangvirðisbreytingar eru færðar í rekstrarreikning. Beinn viðskiptakostnaður er færður í rekstrarreikning þegar hann fellur til.

##### ***Aðrir fjármálagerningar***

Aðrir fjármálagerningar, sem ekki teljast afleiðusamningar, eru færðir á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að fráreglinni 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 fráregnum afskriftum og virðisrýrnun.

Kostnaðarverð samanstendur af beinum kostnaði sem fellur til við kaupin. Kostnaðarverð rekstrarfjármuna sem félagið byggir sjálf 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 nýtingartímann.

## Skýringar, frh.:

---

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

#### e. Rekstrarfjármunir, frh.:

##### (i) Færsla og mat, frh.:

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

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

##### (ii) Kostnaður sem fellur til síðar

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

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

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

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

#### f. Virðisrýrnun

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

## Skýringar, frh.:

---

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.

#### i. Útgjöld, frh.:

##### (ii) Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

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

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

#### 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.

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 vijkandi láns.

#### l. Starfspáttayfirlit

Starfspáttayfirlit er ekki birt þar sem stjórnendur félagsins líta á starfsemina sem einn starfspátt 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 2009 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir árslok 2009, en heimilt er að taka upp fyrr. 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.

#### 4. Ákvörðun gangvirðis, frh.:

##### a. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna ásamt því að stuðst er við gangverð sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra aðila. 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 markaðsverti.

##### b. Fjárfestingar í skuldabréfum

Gangvirði skuldabréfa er metið út frá áætluðu 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 framtíðarfleðis höfuðstóls og vaxta og er afvaxtað með markaðsvöxtum á uppgjörssdegi.

##### e. Afleiður

Gangvirði framvirkra gjaldmiðlasamninga og vaxtaskiptasamninga er metið eftir verðtilboði miðlara.

#### 5. Stýring fjárhagslegrar áhættu

##### Yfirlit

Hér eru veittar upplýsingar um áhættur, markmið, stefnu og aðferðir 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.

##### 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.

##### Lausafjárahætta

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

## Skýringar, frh.:

---

### 5. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

#### Lausafjánhætta, frh.:

Samstæðan fylgist með lausafjánhættu 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 fyrirjáanlegum 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 gjaldeyrishættu á árinu 2009.

### 6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:	2009	2008
Fasteignagjöld .....	263.340	264.110
Tryggingar .....	26.042	21.012
Orkukostnaður .....	56.560	50.047
Öryggismál .....	51.198	63.856
Ræstingarkostnaður .....	38.395	53.260
Viðhald fjárfestingareigna og lóða .....	52.872	117.669
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals .....	<u>488.407</u>	<u>569.954</u>

### 7. Aðrar tekjur

Aðrar tekjur greinast þannig:

Auglýsingatekjur .....	3.770	10.369
Aðrar tekjur og endurkræfur kostnaður .....	<u>27.014</u>	<u>25.600</u>
Aðrar tekjur samtals .....	<u>30.784</u>	<u>35.969</u>

### 8. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun .....	93.123	90.418
Lífeyrisgjöld .....	8.266	8.396
Önnur launatengd gjöld .....	<u>7.367</u>	<u>8.787</u>
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>108.756</u>	<u>107.601</u>
Stöðugildi að meðaltali .....	13,5	13,5

## Skýringar, frh.:

### 8. Laun og launatengd gjöld, frh.:

Engin laun voru greidd til stjórnar en laun 2 framkvæmdastjóra samstæðunnar voru sem hér segir:

	2009	2008
Laun og hlunnindi 2 framkvæmdastjóra .....	30.703	25.573

### 9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtatekjur .....	29.450	51.301
Tekjur af vaxtaskipta- og gjaldmiðlasamningum .....	77.571	22.145
Fjármunatekjur samtals .....	107.021	73.446
Vaxtagjöld .....	( 1.031.728)	( 987.791)
Gengismunur .....	( 296.936)	( 2.805.700)
Gjöld vegna vaxtaskipta- og gjaldmiðlasamninga .....	( 23.601)	( 67.307)
Fjármagnsgjöld samtals .....	( 1.352.265)	( 3.860.798)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 1.245.244)	( 3.787.352)

### 10. Tekjuskattur

Tekjuskattur færður í rekstrarreikning greinist þannig:

Lækkun á tekjuskattsskuldbindingu .....	50.181	843.147
Tekjufærður tekjuskattur í rekstrarreikningi .....	50.181	843.147

Frestaður tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:

Breyting á tímabundnum mismun .....	13.655	448.385
(Hækkun) lækkun skatthlutfalls .....	( 22.867)	85.634
Nýting á yfirfæranlegu tapi .....	59.393	309.128
Tekjufærður tekjuskattur í rekstrarreikningi .....	50.181	843.147

Virkt skatthlutfall greinist þannig:

Tap/heildartap ársins .....	( 454.976)	( 4.305.563)
Tekjuskattur ársins .....	( 50.181)	( 843.147)
Tap fyrir tekjuskatt .....	( 505.157)	( 5.148.710)

		2009		2008
Tekjuskattur skv. gildandi skatthlutfalli .....	15,0%	( 75.774)	15,0%	( 772.307)
Áhrif breytingar skatthlutfalls .....	( 4,5%)	22.867	1,7%	( 85.634)
Aðrir liðir .....	( 5,4%)	2.726	( 0,3%)	14.793
Virkur tekjuskattur .....	9,9%	( 50.181)	16,4%	( 843.148)

## Skýringar, frh.:

### 11. Fjárfestingareignir

Breytingar fjárfestingareigna greinast þannig:	2009	2008
Bókfært verð í ársbyrjun .....	12.465.372	14.485.582
Matsbreyting ársins .....	0	( 2.020.210)
Bókfært verð í árslok .....	12.465.372	12.465.372

Fjárfestingareignir félagsins samanstanda af verslunarhúsnæðinu Smáralind.

#### 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.

Í gangvirðismati fjárfestingareigna er byggt á stjóðstreymislíkani þar sem tekjur miðast við fyrirbyggjandi 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. Á árinu var fasteignamat húseignar félagsins endurmetið og leiddi það til lækkunar fasteignagjalda.

Grunnurinn að ávöxtunarkröfu stjóðsteymismatsins eru áhættulausir vextir byggðir á verðtryggðum skuldabréfum tryggðum af ríkinu (HFF húsnæðisbréf). Tekið er tillit til núverandi óvissu í íslensku efnahagslífi með því að skipta ávöxtunarkröfu matsins upp í tímabil, fyrst ár 1-8 og tímabilið eftir ár 8.

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 ávöxtunarkrafa eiginfjár er metin á bilinu 10,6%-11,1%

Mat á virði fjárfestingareigna gerir ráð fyrir 70% skuldsetningu til framtíðar.

Vaxtaálag er áætlað um 4,3% á fyrri hluta spátímabilsins en lækkar í 3,0% eftir áttunda ár. Með þessu er tekið tillit til erfiðari aðstæðna á lánsfjármarkaði og þeirra kjara sem þar bjóðast.

Niðurstöður mats fjárfestingareigna jafngildir um 129 mánaða endurgreiðslustuðli (payback) og um 6,8% ávöxtun eigna (net-yield).

Mat fjárfestingareigna miðað við ofangreindar forsendur gaf sambærilega niðurstöðu og árið á undan og því var engin matsbreyting færð vegna ársins 2009.

#### Veðsetningar

Í árslok eru fjárfestingareignir og rekstrarfjármunir að bókfærðu virði 12.565 millj. kr. veðsettar til tryggingar á skuldum félagsins að fjárhæð 8.201 millj. kr.

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

#### Fasteignamat og vátryggingarverð

Í árslok 2009 nam vátryggingarfjárhæð fjárfestingareigna 14.986 millj. kr. (2008: 13.545 millj. kr.) og rekstrarfjármuna 155 millj. kr. (2008: 134 millj. kr.). Fasteignamat fjárfestingareigna nam í árslok 9.193 millj. kr. (2008: 13.589 millj. kr.) en lækkun á opinberu fasteignamati útskýrist af endurmati sem framkvæmt var á árinu. Félagið kaupir viðbótartryggingar þar sem þess er þörf.

## Skýringar, frh.:

### 12. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir greinast þannig:

	Bifreiðar	Aðrir rekstrarfjármunir	Samtals
<b>Kostnaðarverð</b>			
Heildarverð 1.1.2008 .....	9.661	373.044	382.705
Viðbætur á árinu .....	10.880	33.661	44.541
Selt á árinu .....	( 13.568)	( 59.297)	( 72.865)
Heildarverð 31.12.2008 .....	6.973	347.408	354.381
Heildarverð 1.1.2009 .....	6.973	347.408	354.381
Viðbætur á árinu .....	0	2.890	2.890
Heildarverð 31.12.2009 .....	6.973	350.298	357.271
<b>Afskriftir</b>			
Afskrifað 1.1.2008 .....	1.669	194.609	196.278
Afskrift ársins .....	1.598	39.741	41.340
Afskrift færð út .....	0	( 22.554)	( 22.554)
Afskrifað alls 31.12.2008 .....	3.267	211.796	215.063
Afskrifað 1.1.2009 .....	3.267	211.796	215.063
Afskrift ársins .....	2.574	39.949	42.523
Afskrifað alls 31.12.2009 .....	5.841	251.745	257.586
<b>Bókfært verð</b>			
1.1.2008 .....	7.992	178.435	186.427
31.12.2008 og 1.1.2009 .....	3.705	135.613	139.318
31.12..2009 .....	1.132	98.553	99.685

### 13. Áhættufjármunir og langtímakröfur

Áhættufjármunir og langtímakröfur greinast þannig:

	2009	2008
Skuldabréfaeign .....	88.309	26.425
Fyrirframgreiddar tryggingar .....	4.348	8.884
Áhættufjármunir og langtímakröfur samtals .....	92.656	35.309

### 14. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

Viðskiptakröfur .....	216.315	138.047
Afleiðusamningar .....	0	136.121
Kröfur vegna gjafakorta .....	17.635	17.538
Fyrirframgreiddur kostnaður og aðrar kröfur .....	32.436	29.799
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals .....	266.386	321.505

### 15. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og bankainnstæðum hjá lánastofnunum.

### 16. 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.:

### 16. 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 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.

#### Arður

Samstæðan greiddi ekki út arð á árunum 2008 og 2009 og ekki liggur fyrir tillaga um arðsúthlutun árið 2010.

### 17. Tap á hlut

Grunntap á hlut miðar við tap og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu og sýnir hvert tapið er á hverja krónu hlutfjár. Þynnt tap á hlut miðar við tap og vegins meðalfjölda virkra hluta að teknu tilliti til þynningaráhrifa 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 þynningaráhrif.

#### Grunntap og þynnt tap á hlut

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

	2009	2008
Tap ársins .....	( 454.976)	( 4.305.563)
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu .....	1.423.000	1.423.000
Tap á hlut .....	( 0,32)	( 3,03)

#### Víkjandi lán

18. Félagið hefur fengið lán frá móðurfélagi sínu með víkjandi rétti. Skuldareigandi getur hvenær sem er breytt láninu í hlutfé 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 lækunar á víkjandi láninu í efnahagsreikningi.

#### Önnur vaxtaberandi lán

19. Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála annarra vaxtaberandi lána félagsins:

	2009	2008
<b>Langtímaskuldir</b>		
Tryggð bankalán .....	5.402.791	5.206.329
Verðtryggð skuldabréfaútgáfa .....	2.797.998	2.651.453
Næsta árs afborganir vaxtaberandi lána .....	( 229.685)	( 5.357.840)
Önnur vaxtaberandi lán samtals .....	<u>7.971.105</u>	<u>2.499.942</u>

#### Skammtímaskuldir

Næsta árs afborganir vaxtaberandi lána .....	<u>229.685</u>	<u>5.357.841</u>
--	----------------	------------------

## Skýringar, frh.:

### Önnur vaxtaberandi lán, frh.

19. Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma annarra vaxtaberandi lána:

	Vextir 2009	Bókfært verð 2009	Vextir 2008	Bókfært verð 2008
Lán í ISK bundin vísitölu neysluverðs .....	7,00%	2.797.998	7,00%	2.651.453
Lán í EUR .....	5,13%	3.050.848	7,34%	2.942.739
Lán í USD .....	4,79%	1.457.151	5,95%	1.439.381
Lán í GBP .....	5,09%	648.490	8,41%	575.184
Lán í JPY .....	4,78%	246.302	3,07%	249.025
Önnur vaxtaberandi lán samtals .....		8.200.789		7.857.782
Næsta árs afborgun .....		( 229.685)		( 5.357.840)
Önnur vaxtaberandi lán samtals .....		7.971.105		2.499.942

Stjórnendur félagsins hafa átt í viðræðum við lánveitendur um endurfjármögnun lána og voru afborganir voru lækkaðar tímabundið en endurfjármagna þarf erlendan hluta lánasafnins að fjárhæð 5.357 millj. kr. í september 2011. Í lok árs 2009 uppfyllti félagið öll fjárhagsleg skilyrði lánasamninga.

Afborganir annarra vaxtaberandi lána greinast þannig á næstu ár:	2009	2008
Afborgun 2010 .....	229.685	5.357.840
Afborgun 2011 .....	5.399.791	151.512
Afborgun 2012 .....	164.588	151.512
Afborgun 2013 .....	164.588	151.512
Afborgun 2014 .....	164.588	2.045.407
Afborganir síðar .....	2.077.549	0
Önnur vaxtaberandi lán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun .....	8.200.789	7.857.782

### Tekjuskattsskuldbinding

20. Í desember 2009 samþykkti Alþingi hækkun á tekjuskattshlutfalli úr 15% í 18% frá og með 1. janúar 2010 og kemur breytingin til framkvæmda við álagningu ársins 2011. Áhrif þessa hafa verið færð í reikningskil ársins 2009 og nemur hækkun tekjuskattsskuldbindingar 22,9 millj.kr.

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:	2009	2008
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun .....	187.387	1.030.534
Reiknaður tekjuskattur .....	( 50.181)	( 843.147)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	137.206	187.387

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fjárfestingareignir .....	850.824	695.679
Rekstrarfjármunir .....	( 30.538)	( 33.824)
Viðskiptakröfur .....	( 11.880)	( 11.250)
Frestaður gengishagnaður .....	( 35.703)	0
Yfirfæranlegt tap .....	( 635.497)	( 463.218)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	137.206	187.387

## Skýringar, frh.:

### Tekjuskattsskuldbinding, frh.:

20. Ekki er gert ráð fyrir að komi til greiðslu tekjuskatts vegna reksturs 2009 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 .....	514.888
Tap ársins 2007, nýtanlegt til ársloka 2017 .....	0
Tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018 .....	3.074.626
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019 .....	395.950
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals .....	<u>4.131.131</u>

Samtals yfirfæranlegt tap samstæðu Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. í árslok nemur 4.131 millj. kr. en ekki er færð upp skatteign vegna yfirfæranlegs taps að fjárhæð 600,6 millj vegna óvissu um nýtingu þess og er skatteign vegna þess um 108 millj.kr.

Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. er samskattað móðurfélagi sínu, Fasteignafélagi Íslands hf.

### Aðrar skammtímaskuldir

21. Aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Virðisaukaskattur .....	55.566	55.322
Ógreidd laun og tengd gjöld .....	9.945	7.140
Afleiðusamningar .....	0	213.692
Áfallnir reiknaðir vextir .....	29.244	103.034
Ýmsar skammtímaskuldir .....	1.430	1.707
Aðrar skammtímaskuldir samtals .....	<u>96.185</u>	<u>380.896</u>

### Fjármálagerningar

#### 22. Lánsáhætta

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

	Skýr.		
Áhættufjármunir og langtímakröfur .....	13	88.309	26.425
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	14	216.315	274.168
Kröfur á tengda aðila .....		121	165.068
Handbært fé .....	15	115.078	73.809
Mesta mögulega tap samtals .....		<u>419.823</u>	<u>539.470</u>

### Virðisrýrnun

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningskiladegi greinist með eftirfarandi hætti:

	2009		2008	
	Brúttó staða	Niðurfærsla	Brúttó staða	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur .....	53.723	0	64.097	0
0 - 30 daga .....	103.453	10.494	23.757	6.532
30 - 60 daga .....	14.314	3.306	28.979	8.302
60 - 90 daga .....	8.988	2.723	22.288	9.144
90 daga og eldra .....	86.539	54.476	64.942	51.022
Samtals .....	<u>267.017</u>	<u>71.000</u>	<u>204.063</u>	<u>75.000</u>

## Skýringar, frh.:

Breyting niðurfærslu krafna greinist með eftirfarandi hætti:	2009	2008
Niðurfærsla 1.1. ....	75.000	1.000
Gjaldfærðar kröfur .....	( 25.883)	( 20.289)
Virðisrýnun krafna á árinu .....	21.883	94.289
Niðurfærsla 31.12. ....	71.000	75.000

49,9 millj.kr. falla undir sértæka virðisrýnun krafna á árinu 2009 vegna fjárhagslegra erfiðleika leigutaka. Samstæðan hefur engin veð fyrir þessum kröfum.

Jafnframt hefur 104 millj.kr. af viðskiptakröfum verið breytt í skuldabréfakröfur í tengslum við endurgerð leigusamninga og hefur samstæðan gert ráð fyrir því með 16 millj. kr. afskrift á þessum kröfum.

### Fjármálagerningar, frh.

#### 22. 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
<b>2009</b>						
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
<b>2008</b>						
<b>Fjáreignir sem ekki eru afleiður:</b>						
Víkjandi lán ....	2.539.695	3.811.398	177.779	190.223	654.357	2.789.039
Vaxtaberandi langtíma-skuldir .....	7.857.782	18.419.214	726.069	708.137	2.133.310	14.851.698
Viðskipta-skuldir .....	89.522	89.522	89.522	0	0	0
Aðrar skammtíma-skuldir .....	167.204	167.204	167.204	0	0	0
<b>Fjárskuldir sem eru afleiður:</b>						
Gjaldmiðla - og vaxtaskipta-samningar ...	213.692	213.692	213.692	0	0	0

## Skýringar, frh.:

### Fjármálagerningar, frh.

#### 22. Gjaldmiðlaáhætta

##### Mögulegt tap vegna gjaldmiðlaáhattu

Gjaldmiðlaáhætta félagsins miðað við áfallnar eftirstöðvar við árslok er eftirfarandi:

2009	CHF	EUR	USD	JPY	GBP	Aðrir gjaldmiðlar
Afleiðu- samningar ...	0	0	0	0	0	0
Vaxtaberandi .. langtíma- skuldir .....	0	3.050.848	1.457.151	246.302	648.490	0
Áhætta í efnahags- reikningi .....	0	3.050.848	1.457.151	246.302	648.490	0

#### 2008

Afleiðu- samningar ... (	364.544)	( 62.237)	216.309	0	175.430	( 219.833)
Vaxtaberandi .. langtíma- skuldir .....	0	( 2.942.739)	( 1.439.381)	( 249.025)	( 575.184)	0
Áhætta í efnahags- reikningi .....	( 364.544)	( 3.004.976)	( 1.223.072)	( 249.025)	( 399.754)	( 219.833)

Gengi helstu gjaldmiðla var eftirfarandi:

	Meðalgengi		Árslokagengi	
	2009	2008	2009	2008
CHF .....	114,64	80,69	121,60	113,92
EUR .....	173,15	127,46	180,38	169,97
USD .....	123,89	88,07	125,20	120,87
JPY .....	1,33	0,86	1,36	1,34
GBP .....	194,36	159,35	202,09	175,43

#### 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 2008.

	Hagnaður eða (tap)	
	2009	2008
CHF .....	0	30.986
EUR .....	259.322	263.135
USD .....	123.858	103.961
JPY .....	20.936	21.167
GBP .....	55.122	33.979
Aðrir gjaldmiðlar .....	0	18.685

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.

## Skýringar, frh.:

### 22. Fjármálagerningar, frh.

#### Vaxtaáhætta

Vaxtaberandi fjárskuldir félagsins greinast með eftirfarandi hætti í árslok:

	2009	2008
<b>Fjármálagerningar með fasta vexti</b>		
Skuldabréfaeign .....	88.309	26.425
Vaxtaberandi lán .....	( 2.797.988)	( 2.499.942)
Víkjandi lán .....	( 2.747.601)	( 2.539.695)
Nettó staða fjármálagerninga með fasta vexti .....	( 5.457.281)	( 5.013.212)
<b>Fjármálagerningar með breytilega vexti</b>		
Fjárskuldir .....	( 5.402.791)	( 4.969.678)

#### 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 2008.

	Heildarafkoma	
	100 punkta hækkun	100 punkta lækkun
<b>2009</b>		
Fjármálagerningar með breytilega vexti .....	( 42.925)	42.925
Næmnigreining sjóðstreymis, nettó .....	( 42.925)	42.925
<b>2008</b>		
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 2009 var gangvirði langtímaskulda ekki metið. Vaxtakjör víkjandi lánsins voru endurstíllt á árinu 2009 og því er gangvirði þess metið jafnt bókfærðu verði.

	2009		2008	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Áhættufjármunir og langtímakröfur .....	92.656	92.656	35.309	35.309
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur ....	266.386	266.386	321.505	321.505
Afleiðusamningar .....	0	0	( 77.571)	( 77.571)
Kröfur á tengd félög .....	121	121	165.068	165.068
Handbært fé .....	115.078	115.078	73.809	73.809
Víkjandi lán .....	( 2.747.601)	( 2.747.601)	( 2.539.695)	( 2.769.662)
Vaxtaberandi langtímaskuldir .....	( 8.200.789)	( 8.200.789)	( 7.857.782)	( 7.968.723)
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	( 263.578)	( 263.578)	( 470.417)	( 470.417)
	( 10.737.727)	( 10.737.727)	( 10.349.775)	( 10.690.683)

## Skýringar, frh.:

---

### 22. Fjármálagæringar, frh.

#### **Gangvirði, frh.:**

Fjallað er um forsendur við ákvörðun gangvirðis í skýringu 4.

### 23. Tengdir aðilar

#### **Skilgreining tengdra aðila**

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

#### **Tengdir aðilar með yferráð**

Fasteignafélag Íslands hf., Hagasmára, 201 Kópavogi, er eigandi að 100% hlutfjár 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:	2009	2008
Kröfur á móðurfélag .....	121	165.068
Vaxtaberandi lán frá móðurfélagi .....	2.797.988	2.539.695

Viðskipti við tengda aðila greinast þannig á árinu:

Gjaldfærð vaxtagjöld af víkjandi láni frá móðurfélagi .....	372.974	( 495.645)
---	---------	------------

### 24. Mat stjórnenda og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

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

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

### 25. Önnur mál:

Félagið á í viðræðum vegna vaxtakröfu frá einum af lánardrottnum félagsins að fjárhæð 31 millj. kr. Félagið hefur fengið vilyrði fyrir niðurfellingu kröfunnar og hefur hún því ekki verið færð í ársreikning félagsins en ekki hefur verið gengið frá samningi um niðurfellinguna.