



STEFNIR

*Viðauki við lýsingu dagsetta 12. júlí 2013 (lýsingin)
sem birt var í tengslum við umsókn KLS um töku flokks eignavarinna skuldabréfa, KLS 13 1, til viðskipta á
skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf.*

Viðauki þessi er birtur á grundvelli 46. gr. laga um verðbréfiðskipti nr. 108/2007 þar sem kemur fram að komi fram mikilvægar nýjar upplýsinga sem máli geta skipt við mat á verðbréfunum skuli útbúa viðauka við lýsingu þar sem greint er frá viðkomandi atriðum. Lýsingin skal höfð til hliðsjónar við lestur viðauka þessa og gilda skilgreiningar í lýsingu jafnframt um viðauka þennan. Við birtingu viðaukans myndar hann órjúfanlegan hluta lýsingarinnar.

Í kafla 1. Samantekt í lið D.2 undir Mótaðilaáhætta, bætist við eftirfarandi setning: „*Samkvæmt ársreikningi fyrir árið 2012 voru um 42,2% af leigutekjum félagsins vegna leigu til tveggja stærstu viðskiptamanna félagsins.*“

Í viðaukanum er birtur ársreikningur Klasa fasteigna ehf. (áður Klasi ehf.), kt. 590404-2410, Bíldshöfða 9, Reykjavík, fyrir árið 2010 sem vantaði í kafla 11. *Ársreikningar Klasa fasteigna ehf. 2012, 2011 og 2010.*

1. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Viðauki þessi er unnin í samræmi við íslensk lög og reglugerðir. Tilskipun Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 hefur verið innleidd í íslenskan rétt, þar á meðal lög nr. 108/2007 um verðbréfiðskipti. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum V, VII, VIII og XV við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006 (um lýsingu eignavarinna skuldabréfa í einingum undir 50.000 evrum). Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af þeim reglum NASDAQ OMX Iceland hf. sem gilda um töku verðbréfa til viðskipta. Lýsingin er gefin út á íslensku og er óskipt í einu skjali. Lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi. Viðauka, eða önnur skjöl sem tilheyra lýsingu útgefanda, má undir engum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun fjármuna af hálfu útgefanda, rekstrarfélags, umsjónaraðila eða annarra aðila. Fjárfesting á fjármálagerningum sem gefnir eru út af sjóðnum eru alfarið á ábyrgð hvers fjárfestis fyrir sig. Fjárfestar eru minntir á að þeir verða fyrst og fremst að treysta eigin dómgreind vegna fjárfestingar í verðbréfum útgefanda og taka tillit til þeirrar áhættu sem í fjárfestingunni felst. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á verðbréfum útgefanda sem fjárfestingarkosti. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup í verðbréfum útgefanda kunna að hafa og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Viðauka, eða öðrum skjölum sem eru hluti af lýsingunni, skal ekki dreifa (hvorki senda í pósti né dreifa á annan hátt) til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótar skráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur viðkomandi landa. Viðauka þessum skal ekki dreifa á neinn hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japan.

Fyrirtækjaráðgjöf Fjárfestingabankasviðs Arion banka hf., kennitala 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, hefur fyrir hönd útgefanda og rekstrarfélags umsjón með því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. Umsjónaraðilinn hefur verið ráðgjafi útgefanda og rekstrarfélags við ferlið og þar með talið við undirbúning þessa viðauka. Fyrirtækjaráðgjöf Fjárfestingabankasviðs Arion banka hf. hefur unnið að gerð viðaukans í samráði við ábyrgðaraðila útgefanda og er hún byggð á upplýsingum frá útgefanda.

Yfirlýsing ábyrgðaraðila fyrir hönd útgefanda

Varaformaður stjórnar og staðgengill framkvæmdastjóra Stefnis hf. rekstrarfélags, kt. 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, sem fer með æðsta vald í málefnum útgefandans KLS, kt. 700113-9810, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, samkvæmt því sem lög og reglur útgefanda ákveða, lýsa því yfir að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar, sem viðauki þessi hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og engum upplýsingum verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hans.

Reykjavík, 16. júlí 2013

Fyrir hönd Stefnis hf.

Snjólfrur Ólafsson

varaformaður stjórnar Stefnis hf.

Jón Finnbogason

staðgengill framkvæmdastjóra Stefnis hf.

Viðauki þessi er dagsettur 16. júlí 2013

Umsjónaraðili með töku til viðskipta



Klasi ehf.
Ársreikningur
2010

Klasi ehf.
Bíldshöfða 9
110 Reykjavík

Kt. 590404-2410

Efnisyfirlit

| | |
|--|----|
| Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra | 3 |
| Áritun óháðs endurskoðanda | 4 |
| Rekstrarreikningur | 5 |
| Yfirlit um heildarafkomu | 6 |
| Efnahagsreikningur | 7 |
| Eiginfjáryfirlit | 8 |
| Sjóðstreymisyfirlit | 9 |
| Skýringar | 10 |

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Almennt

Tilgangur félagsins er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna, viðhald og leiga fasteigna og önnur skyld starfsemi.

Rekstur ársins 2010

Tap af rekstri félagsins á árinu nam 447,5 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi og heildarafkoma ársins var neikvæð um 489,8 millj. kr. Eigið fé í árslok nam 2.178,3 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Hlutafé og samþykktir

Hlutafé félagsins nam í árslok 870,0 millj. kr. og skiptist það á þrjá hluthafa líkt og í ársbyrjun. Í árslok 2010 eiga tveir hluthafar yfir 10% eignarhlut en þeir eru:

| | |
|---------------------------------------|-------|
| Sigla ehf. | 63,9% |
| Verslun Einars Þorgilssonar ehf. | 31,9% |

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2011 vegna rekstrarársins 2010 og vísar að öðru leyti til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé félagsins á árinu.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.


Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2010, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess 31. desember 2010 og breytingu á handbæru fé á árinu 2010.

Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glöggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Klasa ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2010 með undirritun sinni.

Reykjavík, 7. júlí 2011.

Í stjórn félagsins:



Framkvæmdastjóri:



Áritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafar í Klasa ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Klasa ehf. fyrir árið 2010. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og 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 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 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 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 okkar, meðal annars 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 framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits fyrirtækisins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á þeim 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 ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2010, efnahag 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.

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 viðskiptaverð eigna félagsins.

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.

Reykjavík, 7. júlí 2011.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur ársins 2010

| | Skýr. | 2010 | 2009 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Leigutekjur | | 725.233 | 691.508 |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingaegna | 7 | (112.482) | (116.463) |
| Hreinar leigutekjur | | <u>612.751</u> | <u>575.045</u> |
| Matsbreyting fjárfestingaegna | | 257.215 | 653.356 |
| Aðrar tekjur | 6 | 63.464 | 62.363 |
| Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður | 8 | (101.773) | (100.044) |
| Annar rekstrarkostnaður | 9 | (38.375) | (36.374) |
| Rekstrarhagnaður án fjármagnskostnaðar | | 793.281 | 1.154.346 |
| Hreinn fjármagnskostnaður: | | | |
| Fjármunatekjur | | 18.673 | 143.714 |
| Fjármagnsgjöld | | (1.035.755) | (1.571.095) |
| Hreinn fjármagnskostnaður | 10 | (1.017.083) | (1.427.381) |
| Tap fyrir áhrif hlutdeildarféлага | | (223.801) | (273.035) |
| Áhrif hlutdeildarféлага | | (214.266) | (15.388) |
| Tap fyrir tekjuskatt | | (438.067) | (288.423) |
| Tekjuskattur | 11 | (9.467) | (51.484) |
| Tap ársins | | <u>(447.535)</u> | <u>(339.907)</u> |
| Hagnaðarhlutur: | | | |
| Grunntap og þynnt tap á hlut | 22 | (0,51) | (0,41) |

Skýringar nr. 1- 30 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins

Yfirlit um heildarafkomu ársins 2010

| | Skýr. | 2010 | 2009 |
|--|----------|-----------------|-------------------|
| Tap | (| 447.535) | (339.907) |
| Liðir í heildarafkomu færðir á eigið fé: | | | |
| Þýðingarmismunur vegna eignarhlutar í erlendu félagi | (| 42.246) | 27.367 |
| Liðir í heildarafkomu færðir á eigið fé samtals | (| 42.246) | 27.367 |
| Heildartap ársins | (| 489.780) | (312.540) |

Skýringar nr. 1- 30 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins

Efnahagsreikningur 31. desember 2010

| Eignir | Skýr. | 2010 | 2009 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Fjárfestingaeignir | 12 | 9.785.317 | 9.524.989 |
| Fasteignir í þróun og byggingu | 13 | 1.636.090 | 1.636.090 |
| Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum | 16 | 371.314 | 600.116 |
| Fjárfestingar í félögum | 17 | 252.384 | 152.845 |
| Rekstrarfjármunir | 14 | 183.550 | 188.951 |
| Langtímakröfur | 15 | 641.217 | 888.768 |
| Fastafjármunir | | <u>12.869.872</u> | <u>12.991.759</u> |
| | | | |
| Eignir til sölu | 18 | 43.500 | 372.503 |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur | 19 | 561.667 | 611.978 |
| Handbært fé | 20 | 180.696 | 282.948 |
| Veltufjármunir | | <u>785.863</u> | <u>1.267.429</u> |
| Eignir samtals | | <u>13.655.735</u> | <u>14.259.188</u> |
| | | | |
| Eigið fé | | | |
| Hlutafé | | 870.000 | 870.000 |
| Yfirverðsreikningur | | 275.993 | 275.993 |
| Óráðstafað eigið fé | | 1.032.280 | 1.522.060 |
| Eigið fé | 21 | <u>2.178.273</u> | <u>2.668.053</u> |
| | | | |
| Skuldir | | | |
| Tryggð langtímalán | 23 | 10.657.335 | 10.584.662 |
| Tekjuskattsskuldbinding | 24 | 654.939 | 645.471 |
| Langtímaskuldir | | <u>11.312.274</u> | <u>11.230.133</u> |
| | | | |
| Næsta árs afborganir langtímaskulda | 23 | 59.412 | 140.482 |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir | 25 | 105.777 | 220.520 |
| Skammtímaskuldir | | <u>165.188</u> | <u>361.002</u> |
| Skuldir | | <u>11.477.462</u> | <u>11.591.135</u> |
| Eigið fé og skuldir samtals | | <u>13.655.735</u> | <u>14.259.188</u> |

Skýringar nr. 1- 30 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins

Eiginfjáryfirlit 31. desember 2010

1. janúar til 31. desember 2010

| | Hlutafé | Yfirverðs- reikningur | Óráðstafað eigið fé | Eigið fé samtals |
|---|---------|--------------------------|------------------------|---------------------|
| Eigið fé 1.1.2010 | 870.000 | 275.993 | 1.522.060 | 2.668.053 |
| Þýðingarmismunur vegna dótturfélaga | | | (42.246) | (42.246) |
| Tap ársins | | | (447.535) | (447.535) |
| Eigið fé 31.12.2010 | 870.000 | 275.993 | 1.032.280 | 2.178.273 |

1. janúar til 31. desember 2009

| | Hlutafé | Yfirverðs- reikningur | Óráðstafað eigið fé | Eigið fé samtals |
|---|---------|--------------------------|------------------------|---------------------|
| Eigið fé 1.1.2009 | 836.765 | 209.191 | 1.834.600 | 2.880.556 |
| Innborgað hlutafé | 33.235 | 66.802 | | 100.037 |
| Þýðingarmismunur vegna dótturfélaga | | | 27.367 | 27.367 |
| Tap ársins | | | (339.907) | (339.907) |
| Eigið fé 31.12.2009 | 870.000 | 275.993 | 1.522.060 | 2.668.053 |

Skýringar nr. 1- 30 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2010

| | Skýr. | 2010 | 2009 |
|--|-------|----------------------------------|------------|
| Rekstrarhreyfingar: | | | |
| Tap ársins | 21 (| 447.535) (| 339.907) |
| Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi: | | | |
| Matsbreyting fjárfestingaæigna | 12 (| 257.215) (| 653.356) |
| Afskriftir | 14 | 6.581 | 7.825 |
| Verðbætur og gengismunur | | 117.724 | 550.201 |
| Vaxtatekjur | (| 18.673) (| 143.714) |
| Vaxtagjöld | | 610.174 | 655.364 |
| Matsbreyting eignarhluta í félögum | | 172.495 | 472.528 |
| Niðurfærsla langtímakrafna | | 135.400 | 69.395 |
| Áhrif hlutdeildarféлага | 16 | 214.266 | 15.388 |
| Tekjuskattur | 11 | 9.467 | 51.485 |
| | | 542.685 | 685.209 |
| Breytingar á rekstrartengdum eignum | | 29.960 (| 266.206) |
| Breytingar á rekstrartengdum skuldum | | 73.572 | 195.571 |
| | | Handbært fé frá rekstri án vaxta | 646.217 |
| Innborgaðar vaxtatekjur | | 30.406 | 88.635 |
| Greiddir vextir | (| 604.633) (| 637.510) |
| | | Handbært fé frá rekstri | 71.990 |
| | | | 65.699 |
| Fjárfestingarhreyfingar: | | | |
| Fjárfesting í fjárfestingaæignum | 12 (| 3.113) (| 101.218) |
| Fjárfesting í rekstrarfjármunum | 14 (| 1.180) (| 2.733) |
| Fjárfesting í dótturfélögum | | 0 (| 658) |
| Fjárfesting í hlutdeildarfélagum | | 0 (| 94.167) |
| Hlutafjárþækkun hlutdeildarfélags | | 13.418 | 0 |
| Endurgreitt kaupverð og söluverð eignarhluta | | 500 | 0 |
| Kröfur, breyting | | 12.256 (| 82.015) |
| | | Fjárfestingarhreyfingar | 21.882 (|
| | | | 280.791) |
| Fjármögnunarhreyfingar: | | | |
| Innborgað hlutafé | | 0 | 100.037 |
| Afborganir langtímalána | (| 196.124) (| 123.092) |
| | | Fjármögnunarhreyfingar | (|
| | | | 196.124) (|
| | | | 23.055) |
| Lækkun á handbæru fé | (| 102.252) (| 238.147) |
| Handbært fé í ársbyrjun | | 282.948 | 521.095 |
| Handbært fé í lok ársins | | 180.696 | 282.948 |
| Fjárfestingar - og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa | | | |
| Krafa á tengd félög | | 0 (| 351.036) |
| Langtímaskuldir | | 23.855 | 647.794 |
| Skammtímaskuldir | (| 23.855) (| 296.758) |

Skýringar nr. 1- 30 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins

Efnisyfirlit skýringa

| | bls. | | bls. |
|--|------|--|------|
| 1. Almennar upplýsingar | 11 | 17. Eignarhlutir í öðrum félögum | 22 |
| 2. Grundvöllur reikningskilanna | 11 | 18. Eignir til sölu | 22 |
| 3. Mikilvægar reikningskilaaðferðir | 11 | 19. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur | 23 |
| 4. Ákvörðun gangvirðis | 15 | 20. Handbært fé | 23 |
| 5. Stýring fjárhagslegrar áhættu | 16 | 21. Eigið fé | 23 |
| 6. Tekjur | 17 | 22. Hagnaður á hlut | 23 |
| 7. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna | 17 | 23. Vaxtaberandi lán | 24 |
| 8. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður | 18 | 24. Tekjuskattskuldbinding | 25 |
| 9. Annar rekstrarkostnaður | 18 | 25. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir | 26 |
| 10. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld | 18 | 26. Áhættustjórnun og fjármálagerningar | 26 |
| 11. Tekjuskattur | 19 | 27. Fjárfestingaskuldbindingar | 27 |
| 12. Fjárfestingaeignir | 19 | 28. Tengdir aðilar | 28 |
| 13. Fasteignir í byggingu og þróun | 20 | 29. Mat stjórnenda og ályktanir við beitingu reikningskilaaðferða | 28 |
| 14. Rekstrarfjármunir | 20 | 30. Kennitölur | 29 |
| 15. Langtímakröfur | 21 | | |
| 16. Eignarhlutir í dóttur- og hlutdeildarfélögum | 21 | | |

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Klasi ehf. "félagið" er íslenskt einkahlutafélag. Lögheimili og höfuðstöðvar félagsins eru að Bíldshöfða 9 í Reykjavík. Félagið er dótturfélag Siglu ehf. og er hluti af samstæðureikningi móðurfélagsins. Starfsemi félagsins felst í fjárfestingum í fasteignum, útleigu og þróun fasteigna auk útseldrar þjónustu til fasteigna- og þróunarfélaga, vegna umsýslu og reksturs fasteignatengdra verkefna.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastaðlum sé fylgt

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

Stjórn félagsins heimilaði birtingu ársreiknings félagsins 7. júlí 2011.

b. Grundvöllur matsaðferða

Ársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskyldu að fjárfestingaeignir eru metnar að gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í viðeigandi skýringum.

c. Starfsrækslu- og framsetningargjaldmiðill

Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum sem er starfsrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna.

d. Mat og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

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

Mat og ályktanir því til grundvallar eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem áhrif breytinganna vara.

Upplýsingar um mat stjórnenda og ályktanir við beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla sem hafa veruleg áhrif á ársreikninginn er að finna í skýringum 3e og 29.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningi félagsins.

a. Grundvöllur samstæðu

(i) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar félagið hefur veruleg áhrif, bein eða óbein, til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu dótturfélagsins í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Við mat á yfirráðum er tekið tillit til hugsanlegs atkvæðisréttar sem er nýtanlegur eða breytanlegur. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í reikningsskilum félagsins frá því að yfirráð nást og þar til þeim lýkur.

(ii) Hlutdeildarfélög

Hlutdeildarfélög eru þau félög þar sem félagið hefur veruleg áhrif, en ekki yfirráð, á fjárhags- og rekstrarstefnu. Veruleg áhrif eru alla jafna til staðar þegar samstæðan ræður yfir 20-50% atkvæðisréttar.

Ársreikningurinn inniheldur hlutdeild samstæðunnar í hagnaði eða tapi hlutdeildarfélaga samkvæmt hlutdeildaraðferð. Hlutdeildaraðferðinni er beitt frá því að veruleg áhrif hefjast og þar til þeim lýkur. Verði hlutdeild samstæðunnar í tapi meiri en bókfært verð hlutdeildarfélags er bókfærða verðið fært í núll og færslu frekara taps er hætt nema samstæðan hafi gengist í ábyrgðir fyrir hlutdeildarfélagið eða fjármagnað það.

(iii) Viðskipti felld út við gerð samstæðureikninga

Viðskipti milli félaga innan samstæðunnar, stöður milli þeirra og óinnleystar tekjur og gjöld sem myndast hafa í viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð ársreiknings samstæðunnar.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

b. Erlendir gjaldmiðlar

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi uppgjörsdags. Gengismunur sem myndast er færður í rekstrarreikning.

c. Fjármálagerningar

(i) Fjármálagerningar aðrir en afleiður

Til fjármálagerninga sem ekki eru afleiðusamningar, teljast fjárfestingar í hlutabréfum og skuldabréfum, viðskiptakröfur og aðrar kröfur, handbært fé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

Fjármálagerningar sem ekki eru afleiðusamningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Fjármálagerningar eru færðir ef samstæðan gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum viðkomandi fjármálagernings. Fjáreignir eru felldar út ef samningsbundinn réttur samstæðunnar að sjóðstreymi vegna fjáreignanna rennur út eða þegar samstæðan yfirfærir fjáreignirnar til annars aðila án þess að halda eftir yfirráðum eða áhættu og ávinningi sem í eignarhaldi þeirra felst. Bókhaldsskráning vegna hefðbundinna kaupa og sölu á fjáreignum er gerð á viðskiptadegi, þ.e. á þeim degi sem samstæðan skuldbindur sig til að kaupa eða selja eignina. Fjárskuldbindingar eru felldar út úr ársreikningi ef þær skuldbindingar sem skilgreindar eru í samningi falla úr gildi, er vísað frá eða ógiltar.

Til handbærs fjár teljast sjóður og óbundnar innstæður.

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 frárdreginni virðisrýrnun þegar við á.

Vaxtaberandi lán eru upphaflega færð á gangvirði að frárdregnum tilheyrandi kostnaði vegna þeirra. Eftir upphaflega færslu eru vaxtaberandi lán færð upp miðað við virka vexti. Verðtryggð útlán eru færð miðað við vísitölur sem tóku gildi í byrjun janúar 2011 og gengistryggð lán eru færð miðað við gengi viðkomandi gjaldmiðla í lok árs. Næsta árs afborganir af vaxtaberandi lánnum eru færðar meðal skammtímaskulda í efnahagsreikningi.

Í skýringu 3 (k) er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðum vegna fjármunatekna og fjármagnsgjalda.

ii) Hlutfé

Kaup / sala á eigin hlutum

Þegar hlutir sem flokkaðir eru sem eigið fé eru keyptir/seldir er fjárhæð kaupverðsins, að meðtöldum beinum kostnaði, færð sem breyting á eigin fé. Kaup á eigin bréfum eru færð sem eigin hlutir og þeir færðir til lækkunar á eigin fé. Þegar eigin hlutir eru seldir er eigið fé hækkað og hagnaður eða tap af viðskiptunum er fært á óráðstafað eigið fé.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

d. Rekstrarfjármunir

i) Færsla og mat

Rekstrarfjármunir er færðir til eignar á kostnaðarverði, að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisryrnum. Kostnaðarverðið innifelur beinan kostnað sem fellur til við kaupin.

Þegar rekstrarfjármunir eru samsettir úr einingum með ólíkan nýtingartíma eru einingarnar aðgreindar og afskrifaðar miðað við nýtingartímann.

Hagnaður eða tap af sölu rekstrarfjármuna er munurinn á söluverðinu og bókfærðu verði eignarinnar og er fært í rekstrarreikning meðal annarra tekna og eða meðal annarra gjalda.

ii) Kostnaður sem fellur til síðar

Kostnaður við að endurnýja einstaka hluta rekstrarfjármuna er eignfærður þegar líklegt er talið að ávinningur sem felst í eigninni muni renna til samstæðunnar og hægt að meta kostnaðinn á áreiðanlegan hátt. Bókfært verð hlutarins sem er endurnýjaður er gjaldfært. 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. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

| | |
|---------------------|--------|
| Fasteignir | 50 ár |
| Áhöld og tæki | 3-5 ár |
| Innréttingar | 5-7 ár |

Afskriftaraðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörstigi

e. Fjárfestingaeignir

Fjárfestingaeignir eru fasteignir, lönd og lóðir sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestingaeignir eru færðar á gangverði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Við mat á fjárfestingaeignum er stuðst við núvirt framtíðarsjóðsflæði einstakra eigna ásamt því að stuðst er við gangverð sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra aðila. Áætlað tekjuflæði þeirra tekur aðallega mið af þeim leigusamningum sem eru í gildi. Áætluð rekstrargjöld og viðhald þeirra er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti.

Breytingar á gangverði fjárfestingaeigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingaeignir eru ekki afskrifaðar.

Þegar rekstrarfjármunur verður fjárfestingaeign vegna breytingar á nýtingu hans er mismunur sem verður á yfirfærsludegi á bókfærðu verði og gangvirði fjármunarins færður beint á eigið fé ef um hagnað er að ræða. Við sölu fjárfestingaeignar er þessi hagnaður færður á óráðstafað eigið fé. Tap sem myndast á þennan hátt er fært strax í rekstrarreikning.

f. Fasteignir í byggingu og þróun

Fasteignir sem verið er að byggja eða breyta til framtíðarnotkunar sem fjárfestingaeignir eru færðar til eignar á verði sem svarar til efnis, beins launakostnaðar og hlutdeildar í óbeinum kostnaði. Fjármagnskostnaður sem fellur til vegna framkvæmda á byggingartíma er eignfærður. Þegar eign er fullbúin er hún endurmetin til gangvirðis og endurflokkuð sem fjárfestingaeign. Hagnaður eða tap sem kann að myndast við gangvirðispróf/virðisryrnum er fært í rekstrarreikning.

g. Fasteignir til sölu

Meðal eigna í sölu eru fasteignir og eignarhlutir í félögum sem ákveðið hefur verið að setja á söluskrá. Eignirnar eru metnar í samræmi við matsaðferðir félagsins.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

h. Virðisrýrnun

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

Virðisrýrnun er færð hvenær sem bókfært verð eignar er umfram endurheimtanlega fjárhæð. Tap vegna virðisrýrnunar er færð í rekstrarreikning.

(i) Útreikningur á endurheimtanlegri fjárhæð

Endurheimtanleg fjárhæð eigna er söluverð þeirra eða nýtingarvirði, hvort sem lægra reynist. Nýtingarvirði er metið út frá væntu framtíðarfjárflæði sem er núvirt með vöxtum sem endurspeglar markaðsvexti og þá áhættu sem fylgir einstökum eignum.

(ii) Bakfærsla virðisrýrnunar

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 er ekki umfram bókfært verð sem ákveðið hefði verið, að frádregnum afskriftum, ef engin virðisrýrnun hefði verið færð.

i. Hlunnindi starfsmanna

Iðgjaldatengd lífeyriskerfi

Kostnaður vegna framlaga í iðgjaldatengd lífeyriskerfi er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar hann fellur til.

j. Tekjur

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

k. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af fjárfestingum, hagnaði af sölu fjáreigna til sölu, gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum og hagnaði af áhættuvarnargerningum sem er færður í rekstrarreikningi. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti. Arðstekjur eru færðar í rekstrarreikning á þeim stægi sem arðsúthlutun er tilkynnt.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtakostnaði af lántökum, gengistapi af erlendum gjaldmiðlum, breytingum á gangvirði fjáreigna þar sem gangvirðisbreyting er færð í rekstrarreikning. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

l. Tekjuskattur

Gjaldfærður/tekjufærður tekjuskattur á afkomu ársins er frestaður tekjuskattur. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema að því marki þegar hann varðar liði sem eru færðir beint á eigið fé, en í þeim tilvikum er tekjuskatturinn færður á eigið fé.

Tekjuskattur til greiðslu er áætlaður tekjuskattur sem greiða skal vegna skattskyldra tekna tímabilsins, miðað við gildandi skatthlutfall á uppgjörstægi og allar leiðréttingar 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 samkvæmt skattverði þeirra hins vegar. Frestaður tekjuskattur er ekki færður vegna tímabundinna mismuna vegna fjárfestinga í dótturfélagi svo framarlega sem talið er að móðurfélagið geti stýrt því hvenær mismunirnir snúast við og jafnframt sé talið líklegt að þeir muni ekki snúast við í fyrirsjáanlegri framtíð. Útreikningar á frestuðum skatti byggir á því að skatthlutfalli sem vænt er að verði í gildi þegar tímabundnir mismunir koma til með að snúast við, miðað við gildandi lög á uppgjörstægi.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

m. *Hagnaður á hlut*

Í ársreikningnum er sýndur grunnhagnaður á hlut sem og þynntur hagnaður á hlut. Grunnhagnaður á hlut er miðaður við hagnað, sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu og vegins meðaltals hlutafjár á árinu og sýnir hver hagnaðurinn er á hverja krónu hlutafjár. Þynntur hagnaður á hlut er hinn sami og grunnhagnaður á hlut, þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir til starfsmanna eða annarra og félagið hefur ekki tekið lán sem eru breytanleg í hlutafé.

n. *Nýir reikningsskilastaðlar sem hafa verið innleiddir og túlkanir á þeim*

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

4. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir og skýringar félagsins 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. *Afleiður*

Gangvirði afleiða er byggt á skráðu markaðsvirði þeirra, ef til er. Ef markaðsverð er ekki til, er gangvirðið fundið með viðurkenndum matsaðferðum.

Matsaðferðir geta falið í sér að notast er við verð í nýlegum viðskiptum á milli ótengdra aðila. Tekið er mið af verðmæti annarra fjármálagerna sem eru áþekkir þeim gerningi sem um ræðir, stuðst við aðferðir til að meta núvirt fjárstreymi eða aðrar verðmatsaðferðir sem beita má til að meta með áreiðanlegum hætti raunverulegt markaðsverðmæti. Við beitingu matsaðferða eru allir þættir notaðir sem markaðsaðilar myndu nota við verðmat og aðferðirnar eru í samræmi við viðurkenndar aðferðir við að verðleggja fjármálagerna.

Gangvirði afleiðusamninga sem ekki eru skráðir á virkum mörkuðum er ákvarðað með notkun matsaðferða, sem eru endurskoðaðar reglulega af hæfu óháðu starfsfólki. Öll matslíkön sem eru notuð þurfa að vera samþykkt og prófuð til að tryggja að niðurstöðurnar endurspeglu þau gögn sem notuð voru.

Áreiðanlegasta sönnun á gangvirði afleiðusamninganna í upphafi er kaupverðið, nema gangvirði gerningsins sé sannanlegt með samanburði við önnur skráð og nýleg markaðsviðskipti á sama fjármálagerningi eða byggt á matsaðferð þar sem breytur byggja eingöngu á markaðsgögnum. Þegar slík gögn eru fyrir hendi, færir fyrirtækið hagnað eða tap á upphaflegum skráningardegi gerninga.

Gangvirði vaxtaskiptasamninga er byggt á verðtilboði miðlara. Þessi verðtilboð eru prófuð með tilliti til sanngirni með því að afvaxta framtíðargreiðsluflæði byggt á ákvæðum og lokadegi hvers samnings og með því að nota markaðsvexti fyrir svipaða gerninga á þeim degi sem þeir eru verðmetnir.

b. *Fjárskuldir sem ekki teljast afleiður*

Gangvirði, sem einungis er ákvarðað vegna skýringa, er reiknað núvirði framtíðarsjóðflæðis höfuðstóls og vaxta, afvaxtað með markaðsvöxtum á uppgjörstigi.

Skýringar, frh.:

5. Stýring fjárhagslegrar áhættu

a. Yfirlit

Eftirfarandi áhættur fylgja fjármálagerningum félagsins:

- Lánsáhætta
- Lausafjárahætta
- Markaðsáhætta

Hér eru veittar upplýsingar um framangreindar áhættur, markmið, stefnu og aðferðir félagsins við að meta og stýra áhættunni, auk upplýsinga um eiginfjárstýringu þess. Að auki eru veittar tölulegar upplýsingar víða í ársreikningnum.

Stjórn félagsins ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu félagsins. Stjórnin hefur falið framkvæmdastjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu félagsins.

Markmið félagsins með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættu sem hún býr við, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Áhættustýring og aðferðir eru yfirfarnar reglulega til endurspeglar breytingar á markaðsaðstæðum og starfsemi félagsins. Með þjálfun starfsmanna og starfsreglum stefnir samstæðan að öguðu eftirliti þar sem allir starfsmenn eru meðvitaðir um hlutverk sitt og skyldur.

b. Lánsáhætta

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

(i) Langtímakröfur

Lánsáhætta félagsins ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra skuldara. Ef óvissa er um greiðslu krafna er reynt að tryggja kröfurnar meðal annars með veðum og ábyrgðum. Framkvæmdastjóri og fjármálastjóri fylgjast reglulega með greiðsluhæfi skuldara. Um 70% langtímakrafna eru kröfur á tengda aðila og 88% langtímakrafna tengjast fjárfestingum í lóðum og fasteignum aðallega erlendis.

(ii) Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Lánsáhætta félagsins ræðst af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Ef viðskiptavinir standa ekki við sínar skuldbindingar er samningum rift eða krafist frekari trygginga gegn greiðslum. Framkvæmdastjóri og fjármálastjóri fylgjast mánaðarlega með greiðslu leigu. Atvinnugreinar og staðsetning viðskiptamanna hafa minni áhrif á lánsáhættu. Um 42% af leigutekjum félagsins eru vegna leigu til tveggja stærstu viðskiptamanna hennar.

c. Lausafjárahætta

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

Félagið fylgist með lausafjástöðu 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 fyrirjábanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

d. Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er hættan á því að breytingar í markaðsverði erlendra gjaldmiðla og vaxta hafi áhrif á afkomu samstæðunnar eða virði fjárfestinga hennar í fjármálagerningum. Markmið með stýringu markaðsáhættu er að stýra og takmarka áhættu við skilgreind mörk, jafnframt því sem ábati er hámarkaður.

Undir markaðsáhættu fellur einnig hætta á að markaðsverð eigna félagsins breytist og hafi veruleg áhrif á afkomu og eigið fé.

Skýringar, frh.:

5. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh:

(i) Vaxtaáhætta

Vextir af lánum í erlendri mynt eru fljótandi. Vextir af lánum í íslenskum krónum eru bæði fastir vextir og fljótandi vextir. Þegar um fasta vexti er að ræða hefur félagið heimild til uppgreiðslu, ýmist gegn þóknun eða án þóknunar á fyrirframákveðnum tímabilum.

(ii) Önnur markaðsverðisáhætta

Önnur markaðsverðisáhætta er takmörkuð, þar sem fjárfestingar í skuldabréfum og eignarhlutum í ótengdri starfsemi er óverulegur hluti af starfsemi félagsins.

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

Heildareignir félagsins sem eru háðar gengisáhættu námu í árslok 856,8 millj. kr. en heildarskuldir 3.620,3 millj. kr. Hluti fjárfestingaeigna félagsins er fjármagnaður með erlendum lánum. Þeir gjaldmiðlar sem einkum skapa gengisáhættu eru EUR, USD, CHF, JPY, DKK og NOK. Miðað við gjaldeyrisjöfnuð félagsins í árslok 2010 og að teknu tilliti til áhættuvarna félagsins hefði 10% veiking krónunnar umfram það sem var, haft 221,1 millj. kr. neikvæð áhrif á eigið fé.

e. Eiginfjárstýring

Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárstaða samstæðunnar sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun félagsins. Stjórn félagsins hefur leitast við að halda jafnvægi milli ávöxtunar eigin fjár, sem mögulegt er að hækka með aukinni skuldsetningu, og hagræði og öryggi sem næst með sterku eiginfjárlutfalli. Ávöxtun eigin fjár reyndist vera neikvæð um 18,41% árið 2010.

6. Tekjur

Leigutekjur

Félagið hefur gert leigusamninga fram í tímann. Í flestum tilfellum eru samningarnir bundnir vísitölu neysluverðs og eru til 1-25 ára. Sumir samningarnir eru með uppsagnarákvæði og einn samningur ræðst af fasteignamati eignarinnar.

| | 2010 | 2009 |
|---|------------------|------------------|
| Samningsbundnar tekjur í allt að 1 ár | 687.090 | 680.022 |
| Samningsbundnar tekjur > 5 ára | 2.208.676 | 2.192.029 |
| Samningsbundnar tekjur < 5 ár og lengur | 4.077.001 | 4.644.071 |
| | <u>6.972.767</u> | <u>7.516.122</u> |

Aðrar tekjur

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Tekjur vegna sérverkefna og aðrar tekjur | 9.549 | 1.828 |
| Tekjur vegna þjónustusamninga | 53.915 | 60.535 |
| | <u>63.464</u> | <u>62.363</u> |

Tekjur vegna þjónustusamninga

Félagið hefur gert þjónustusamninga við hlutdeildarfélagið Nesvelli ehf. um skrifstofuþjónustu og systurfélag sitt Klasa Fasteignastýringu ehf. og hlutdeildarfélagin HHØ Holding A/S og Háskólavelli ehf. um framkvæmdastjórn, verkefnastjórn og skrifstofuþjónustu.

7. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Fasteignagjöld | 94.146 | 99.551 |
| Tryggingar | 6.510 | 6.320 |
| Viðhald og annar kostnaður | 11.826 | 10.592 |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna samtals | <u>112.482</u> | <u>116.463</u> |

Í árslok 2010 eru 92,6% (2009; 95%) af fjárfestingaeignum félagsins í útleigu sé tekið mið af fjölda fermetra, en um 95% sé miðað við tekjur og áætlaðar tekjur.

Skýringar, frh.:

| 8. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður | 2010 | 2009 |
|---|--------------|--------------|
| Laun og launatengd gjöld | 94.688 | 91.982 |
| Annar skrifstofukostnaður | 7.085 | 8.062 |
| | 101.773 | 100.044 |
| Laun og launatengd gjöld greinast þannig: | | |
| Laun | 76.931 | 75.990 |
| Launatengd gjöld og kostnaður | 15.832 | 13.468 |
| Annar starfsmannakostnaður | 1.926 | 2.524 |
| Laun og launatengd gjöld samtals | 94.688 | 91.982 |
| Meðalfjöldi starfsmanna umreiknað í heilsársstörf | 7,7 | 9,0 |
| Stöðugildi í árslok | 7,0 | 9,0 |
| Laun stjórnar og framkvæmdastjóra námu alls 35,3 millj.kr. á árinu (2009: 33,8 millj. kr.). | | |
| 9. Annar rekstrarkostnaður | | |
| Aðkeypt þjónusta | 8.580 | 9.879 |
| Afskriftir rekstrarfjármuna | 6.581 | 7.826 |
| Annar rekstrarkostnaður | 23.214 | 18.669 |
| | 38.375 | 36.374 |
| Þóknanir til endurskoðenda greinast þannig: | | |
| Endurskoðun ársreikninga og könnun árshlutareikninga | 1.689 | 3.073 |
| Skattamál | 988 | 103 |
| Önnur þjónusta | 356 | 194 |
| | 3.032 | 3.370 |
| 10. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld | | |
| Vaxtatekjur | 18.673 | 143.714 |
| | 18.673 | 143.714 |
| Vaxtagjöld | (595.749) | (648.905) |
| Verðbætur | (157.565) | (444.847) |
| Gengismunur | 39.880 | (102.472) |
| Matsbreyting langtímakrafna | (135.400) | (69.395) |
| Matsbreyting eignarhluta í öðrum félögum | (172.496) | (377.032) |
| Lántökukostnaður og stimpilgjöld | (14.426) | (6.459) |
| Eignfærður fjármagnskostnaður fjárfestingaeigna í byggingu / þróun | 0 | 78.015 |
| | (1.035.755) | (1.571.095) |
| Hreinn fjármagnskostnaður samtals | (1.017.082) | (1.427.381) |

Skýringar, frh.:

11. Tekjuskattur

| Frestaðir skattar | 2010 | 2009 |
|--|-------------|-------------|
| Breyting á tímabundnum mismun | (56.026) | (56.094) |
| Ahrif breytingar tekjuskattshlutfalls | 65.494 | 107.578 |
| Tekjuskattur færður í rekstrarreikning | 9.467 | 51.484 |

Afstemming á virku skatthlutfalli

| | 2010 | 2009 |
|--|------------------|-------------------|
| Hagnaður fyrir tekjuskatt | (438.067) | (288.423) |
| Tekjuskattur fyrirtækja skv. gildandi skatthlutfalli | -18,00% 78.852 | -15,00% 43.263 |
| Breyting á tekjuskattshlutfalli | 14,95% (65.494) | 37,30% (107.578) |
| Aðrir liðir | 5,21% (22.825) | -4,45% 12.831 |
| Virkur tekjuskattur | 2,16% (9.467) | 17,85% (51.484) |

12. Fjárfestingaeignir

| | 2010 | 2009 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Upphafsstæða | 9.524.989 | 8.856.739 |
| Fjárfestingar á árinu | 3.113 | 14.894 |
| Matsbreyting fjárfestingaeigna | 257.215 | 653.356 |
| Bókfært verð í árslok | 9.785.317 | 9.524.989 |

Við ákvörðun gangverðs er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Viðskiptaverð til þriðja aðila ef félagið seldi eignina kann að vera frábrugðið þessu mati til hækkunar eða lækkunar. Við núverandi aðstæður í íslensku efnahagslífi og þá óvissu sem ríkir um rekstur félaga er meiri óvissa en ella um verðmæti eigna.

Næmnigreining

Breyting leigutekna um 10% í lok ársins til hækkunar eða lækkunar hefði 547,1 millj.kr. áhrif á hagnað til hækkunar eða lækkunar. Breyting vegins fjármagnskostnaðar um 100 punkta í lok ársins hefði 919,2 millj.kr. áhrif á matsbreytingu fjárfestingaeigna til hækkunar eða lækkunar.

Vextir

Forsendum varðandi þá vexti sem notaðir eru við útreikning á vegnum meðaltals fjármagnskostnaði félagsins (WACC) hefur verið breytt frá mati fyrra árs. Í árslok 2010 var reiknað með 6,15 - 6,8% verðtryggðum vöxtum til framtíðar (2009: 7%).

Ávöxtunarkrafa á eigin fé og eiginfjárlutfall

Breytingar voru gerðar á forsendum um ávöxtunarkröfu eiginfjár og eiginfjárlutfall frá árinu 2009. Árið 2009 var ávöxtunarkrafan 13,25% en árið 2010 var hún 12,55 - 13,25%.

Nýting á leigurými

Áætlað nýtingarhlutfall byggir á núgildandi nýtingu eigna þar sem í flestum tilvikum eru leigusamningar félagsins til langs tíma og við tryggja leigjendur.

Skýringar, frh.:

12. Fjárfestingaeygnir frh.

Markaðsleiga

Við mat á framtíðarsjóðstreymi þarf að meta markaðsleigu sem tekur við þegar núgildandi leigusamningi lýkur. Flestir leigusamningar félagsins eru til langs tíma en jafnframt er meðalleiga félagsins lág miðað við áætlað markaðsverð. Því er í flestum tilfellum ekki gert ráð fyrir lækkun leiguverðs eftir að leigutíma lýkur.

Veðsetningar

Þann 31.12 2010 voru eignir að bókfærðu virði 11.783,9 m.kr. veðsettar til tryggingar á skuldum félagsins að fjárhæð 10.807,9 millj. kr.

Fasteignamat og váttryggingamat

Váttryggingarfjárhæð fjárfestingaeygna í árslok nam 7.996,3 millj. kr. Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok 4.321,5 millj. kr. Félagið kaupir viðbótartryggingar þar sem þess er þörf.

13. Fasteignir í þróun og byggingu

| | 2010 | 2009 |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Bókfært verð í ársbyrjun | 1.636.090 | 1.549.766 |
| Fjárfest á árinu | 0 | 8.309 |
| Eignfærður fjármagnskostnaður | 0 | 78.015 |
| Bókfært verð í árslok | 1.636.090 | 1.636.090 |

Árið 2010 eignfærir félagið ekki fjármagnskostnað af lánnum vegna fjárfestinga í þróun og byggingu þar sem framkvæmdum hefur verið frestað og eignirnar í tekjuberandi ástandi og tekjur færðar til tekna í rekstrarreikningi.

Hlutfall eignfærslu af ársmeðaltali bundins fjármagns í þróun og byggingu 0,0% 5,0%

Fasteignir í þróun og byggingu samanstanda aðallega af fjárfestingum vegna þróunar á miðbæjarsvæði við Garðatorg í Garðabæ.

14. Rekstrarfjármunir

| | Fasteignir til eigin nota | Bifreiðar | Hugbúnaður & sk.áhöld | Samtals |
|---------------------------------|------------------------------|-----------|--------------------------|---------|
| Kostnaðarverð | | | | |
| Heildarverð 1.1.2009 | 179.310 | 5.400 | 21.233 | 266.883 |
| Viðbætur á árinu | 1.874 | 0 | 859 | 2.733 |
| Heildarverð 31.12.2009 | 181.184 | 5.400 | 22.092 | 208.676 |
| Heildarverð 1.1.2010 | 181.184 | 5.400 | 22.092 | 208.676 |
| Viðbætur á árinu | 0 | 0 | 1.180 | 1.180 |
| Heildarverð 31.12.2010 | 181.184 | 5.400 | 23.272 | 209.856 |
| Afskrift og virðisrýrnun | | | | |
| Afskrifað alls 1.1.2009 | 2.100 | 1.350 | 8.449 | 11.899 |
| Afskrift ársins | 1.812 | 810 | 5.204 | 7.826 |
| Afskrifað alls 31.12.2009 | 3.912 | 2.160 | 13.653 | 19.725 |
| Afskrifað alls 1.1.2010 | 3.912 | 2.160 | 13.653 | 19.725 |
| Afskrift ársins | 1.812 | 810 | 3.959 | 6.581 |
| Afskrifað alls 31.12.2010 | 5.724 | 2.970 | 17.612 | 26.306 |
| Bókfært verð | | | | |
| 1.1.2009 | 177.210 | 4.050 | 12.784 | 194.044 |
| 31.12.2009 og 1.1.2010 | 177.272 | 3.240 | 8.439 | 188.951 |
| 31.12.2010 | 175.460 | 2.430 | 5.659 | 183.550 |

Afskriftir eru færðar meðal annars rekstrarkostnaðar í rekstrarreikningi.

Skýringar, frh.:

15. Langtímakröfur

Langtímakröfur félagsins samanstanda af vaxtaberandi kröfum til tengdra og ótengdra félaga, aðallega í erlendum myntum. Í rekstrarreikningi ársins 2010 eru færðar meðal fjármagnsgjalda virðisrymun langtímakrafna samtals 135,4 millj. kr.

16. Eignarhlutir í dóttur - og hlutdeildarfélögum

| 2010 | Nafnverð | Eignarhlutur | Hlutdeild í afkomu | Bókfært verð |
|---------------------------------------|----------|--------------|--------------------|--------------|
| Garðabær Miðbær ehf., Reykjavík | 500 | 100,0% | 0 | 500 |
| Laugardalsbraut ehf., Reykjavík | 1.000 | 50,0% | 7.483 | 2.993 |
| Nesvellir ehf., Reykjavík | 190.250 | 50,0% | (30.984) | 199.903 |
| Háskólavellir ehf., Reykjavík | 148.583 | 23,9% | (190.765) | 167.918 |
| | | | (214.266) | 371.314 |

Á árinu 2010 var hlutfé í Laugardalsbraut ehf. lækkað og var hlutur Klasa ehf. í henni 5,9 millj. kr.

Samandregnar fjárhagsupplýsingar vegna hlutdeildarfélaganna:

| 2010 | Eignir | Skuldir | Eigið fé | Afkoma |
|---------------------------|-----------|-----------|----------|-----------|
| Garðabær Miðbær ehf. | 420 | 0 | 420 | 6 |
| Laugardalsbraut ehf. | 22.713 | 14.811 | 7.902 | 17.179 |
| Nesvellir ehf. | 3.853.353 | 3.534.106 | 319.247 | (65.366) |
| Háskólavellir ehf. | - | - | - | - |
| | 3.876.066 | 3.548.917 | 327.149 | (48.187) |

Á undirritunardegi ársreiknings Klasa ehf. liggur ekki fyrir endurskoðaðir ársreikningar Háskólavalla ehf. og Nesvalla ehf. Í ársreikningi Klasa ehf. hefur verið færð áætluð hlutdeild í afkomu beggja félaga samtals 221,7 millj. kr. til gjalda. Unnið er að fjárhagslegri endurskipulagningu Háskólavalla ehf. og Nesvalla ehf. og þeirri vinnu ekki lokið og þar með liggja niðurstöður þeirrar vinnu ekki fyrir. Í ljósi þess eru eignarhlutirnir færðir á áætluðu eigin fé miðað við fyrirbyggjandi upplýsingar. Niðurstöður fjárhagslegrar endurskipulagningar munu mögulega hafa áhrif á bókfært verð eignarhlutanna.

| 2009 | Nafnverð | Eignarhlutur | Hlutdeild í afkomu | Bókfært verð |
|--|----------|--------------|--------------------|--------------|
| Klasi Fasteignastýring ehf., Reykjavík | 500 | 100,0% | 0 | 158 |
| Garðabær Miðbær ehf., Reykjavík | 500 | 100,0% | 0 | 500 |
| Laugardalsbraut ehf., Reykjavík | 10.054 | 50,0% | (82) | 9.886 |
| Nesvellir ehf., Reykjavík | 190.250 | 50,0% | (75.889) | 230.888 |
| Háskólavellir ehf., Reykjavík | 148.583 | 23,9% | 60.583 | 358.684 |
| | | | (15.388) | 600.116 |

Skýringar, frh.:

16. Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum, frh.:

Á árinu 2009 tók Klasi ehf. þátt í hlutfjárukningu hjá Nesvöllum ehf. að fjárhæð 40 millj. kr. og Háskólavöllum ehf. að fjárhæð 54,2 millj. kr.

Samandregnar fjárhagsupplýsingar vegna hlutdeildarfélaganna:

| | Eignir | Skuldir | Eigið fé | Afkoma |
|---------------------------|-------------------|-------------------|------------------|----------------|
| 2009 | | | | |
| Laugardalsbraut ehf. | 60.414 | 40.938 | 19.476 (| 164) |
| Nesvellir ehf. | 3.815.662 | 3.349.050 | 466.612 (| 151.778) |
| Háskólavellir ehf. | 14.483.582 | 12.967.758 | 1.515.824 | 269.259 |
| | <u>18.359.658</u> | <u>16.357.746</u> | <u>2.001.912</u> | <u>117.317</u> |

Á árinu 2009 jók félagið eignarhlut sinn í HHØ Holding A/S úr 40% í 80% með kaupum á eignarhlutum annarra hluthafa. HHØ Holding A/S vinnur að byggingu hótels/skrifstofubyggingar í Kaupmannahöfn. Eignarhluturinn er færður sem eign til sölu á meðal skammtímakrafna.

17. Eignarhlutir í öðrum félögum

Eignarhlutir í öðrum félögum greinast þannig:

| | 2010 | | 2009 | |
|--|--------------|----------------|--------------|----------------|
| | Eignarhlutur | Bókfært verð | Eignarhlutur | Bókfært verð |
| GREF 1 ehf., Reykjavík | 15,0% | 152.726 | 15,0% | 152.587 |
| Hólgil ehf., Reykjavík | 14,7% | 147 | 14,7% | 147 |
| Petrina Properties, Costa Rica | 26,0% | 0 | 26,0% | 0 |
| Holistic House Ørestad A/S | 12,0% | 99.400 | - | - |
| Rúmenska fjárfestingafélagið ehf., Reykjavík | 22,5% | 111 | 22,5% | 111 |
| | | <u>252.384</u> | | <u>152.845</u> |

Í rekstrarreikningi 2010 eru gjaldfærðar 172,5 millj. kr. vegna matsbreytinga á eignarhlutum í öðrum félögum. Það er að mestu vegna HHØ Holding A/S sem var flokkað sem eign til sölu í ársreikningi félagsins vegna ársins 2009. Breytingar á bókfærðu verði eignarhluta í erlendu félögum vegna breytingar á íslensku krónunnar er færð sem gengismunur í rekstrarreikningi.

Holistic House Ørestad A/S, eigandi lóðar í Ørestad er 15% í eigu HHO Holding A/S. Því er virkur eignarhlutur 12% í gegnum 80% eignarhlut Klasa í HHO Holding A/S og því er eignarhluturinn færður meðal eignarhluta í öðrum félögum.

Bókfært verð í erlenda félaginu Petrina Properties hefur verið að fullu fært niður vegna óvissu um virði félagsins.

18. Eignir til sölu

| Eignir til sölu greinast þannig: | 2010 | 2009 |
|--------------------------------------|---------------|----------------|
| Eignarhlutur í HHØ Holding A/S | 0 | 329.003 |
| Aðrar eignir | 43.500 | 43.500 |
| | <u>43.500</u> | <u>372.503</u> |

Eignir til sölu eru bókfærðar á væntu söluverði.

Skýringar, frh.:

19. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig: | 2010 | 2009 |
|---|----------------|----------------|
| Viðskiptakröfur | 54.014 | 51.742 |
| Gjaldmiðlasamningur, sjá skýringu 26. | 182.194 | 184.194 |
| Kröfur á tengd félög | 269.273 | 300.651 |
| Aðrar kröfur | 56.186 | 75.391 |
| | <u>561.667</u> | <u>611.978</u> |

20. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

21. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 870,0 millj. kr. í árslok . Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum hlutfjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutfjárins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutfjárins er heimilt að nota upphæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutféð eða, sé fyriræla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutfélög gætt, til annarra þarfa.

Þýðingarmunur

Á þýðingarmun er færður allur gengismunur sem verður til vegna þýðingar reikningsskila erlendra starfsemi sem er aðskiljanlegur hluti af rekstri félagsins og einnig gengismunur vegna skulda sem verja gengisáhættu félagsins af fjárfestingunni.

Eigin bréf

Félagið á engin eigin bréf í árslok 2010 né átti í árslok 2009.

Arður

Enginn arður var úthlutaður eða greiddur á árinu 2010 vegna ársins 2009.

22. Hagnaður á hlut

Útreikningur grunnhagnaðar og þynnts hagnaðar á hlut þann 31. desember 2010 er miðaður við hlutfall tiltæks hagnaðar til eigenda, sem nam -447,5 millj. kr. og vegins meðaltals fjölda hluta þann 31. desember 2010, sem nam 870 millj. kr., reiknað á eftirfarandi hátt:

| Hagnaður til ráðstöfunar | 2010 | 2009 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Tap ársins | (447.535) | (339.907) |
| | <u>(447.535)</u> | <u>(339.907)</u> |

Skýringar, frh.:

22. Hagnaður á hlut, frh.:

| Veginn meðalfjöldi hluta | 2010 | 2009 |
|--|---------|---------|
| Útgefið þann 1. janúar | 870.000 | 836.765 |
| Útgefið þann 31.12.2009 | 0 | 33.235 |
| Veginn meðalfjöldi hluta í árslok | 870.000 | 836.856 |
| Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut | (0,51) | (0,41) |

23. Vaxtaberandi lán

Þessi skýring veitir upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðunnar.

Langtímaskuldir

| | | |
|--------------------------|------------|------------|
| Tryggð langtímalán | 10.657.335 | 10.584.662 |
|--------------------------|------------|------------|

Skammtímaskuldir

| | | |
|--|--------|---------|
| Skammtímahluti tryggðra langtímalána | 59.412 | 140.482 |
|--|--------|---------|

Skilmálar og endurgreiðsluáætlun

Langtímaláneru tryggð með veði í fasteignum sem nema 11.627,2 millj. kr. og hlutum sem nema 156,7 millj.kr. að bókfærðu virði.

Yfirlit um langtímaskuldir

| | Nafn- vextir | Loka- gjaldhagi | Bókfært verð 2010 | Bókfært verð 2009 |
|--|-----------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Verðtryggð lán í ISK, fastir vextir | 6,49% | 2012-2038 | 6.068.370 | 4.316.004 |
| Verðtryggð lán í ISK, breytilegir vextir | 0,00% | | 0 | 1.727.495 |
| Óverðtryggð lán í ISK | 7,74% | 2012-2032 | 1.033.844 | 863.973 |
| Tryggð lán í EUR | 2,85% | 2012-2032 | 1.802.880 | 1.335.783 |
| Tryggð lán í NOK | 5,01% | 2012 | 190.907 | 210.296 |
| Tryggð lán í CHF | 2,12% | 2012-2032 | 1.363.101 | 1.358.518 |
| Tryggð lán í USD | 1,80% | 2032 | 14.152 | 674.591 |
| Tryggð lán í JPY | 2,09% | 2030-2032 | 243.493 | 238.484 |
| Langtímaskuldir samtals, þ.m.t. næsta árs afborganir | | | 10.716.747 | 10.725.144 |

| | 2010 | 2009 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Næsta árs afborganir | (59.412) | (140.482) |
| Langtímaskuldir samtals | 10.657.335 | 10.584.662 |

Afborganir af langtímaskuldum félagsins greinast þannig á næstu tímabil:

| | | |
|---|------------|------------|
| Afborgun 2010 | 0 | 134.089 |
| Afborgun 2011 | 59.412 | 4.203.819 |
| Afborgun 2012 | 4.277.033 | 146.463 |
| Afborgun 2013 | 822.425 | 786.938 |
| Afborgun 2014 | 154.109 | 160.312 |
| Afborgun 2015 | 161.812 | 168.327 |
| Síðar | 5.241.955 | 5.125.195 |
| Langtímaskuldir samtals, þar með talið næsta árs afborgun | 10.716.747 | 10.725.144 |

Skýringar, frh.:

23. Vaxtaberandi lán, frh.:

Í lánsamningum félagsins er ákvæði um lágmarks hlutfall víkjandi fjár (eigið fé og tekjuskattsskuldbinding) sem nemur 15%. Í árslok 2010 stenst félagið það ákvæði.

Meðal langtímaskulda félagsins eru gengistryggð lán að fjárhæð 3.614,5 millj. kr. Nýlegir dómar er varða ólögsmæti gengistryggðra lána hafa skapað talsverða óvissu um skuldastöðu félagsins. Í framhaldi af þessum dómum hefur félagið látið yfirfara lánasamninga félagsins. Verði niðurstaðan sú að öll gengistryggð lán félagsins verði dæmd ólögleg þá yrðu heildaráhrifin um 1.000 millj. kr. lækkun á vaxtaberandi lánnum og við það myndi hlutfall víkjandi fjár fara úr 20,7% í 28,1%.

24. 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 vegna ársins 2011. Áhrif þessa hafa verið færð í reikningsskil ársins 2010 og nemur hækkun tekjuskattsskuldbindingar á félagið 65,5 millj.kr. og er hækkun gjaldfærð í rekstrarreikningi.

Reiknuð tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

| | 2010 | 2009 |
|---|-----------|-----------|
| Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun | 645.471 | 585.187 |
| Hækkun á skuldbindingu vegna nýtingu móðurfélags á yfirfæranlegu tapi | 0 | 8.798 |
| Ahrif hækkunar tekjuskattsprósentu | 65.494 | 107.578 |
| Reiknaður tekjuskattur | (56.026) | (56.092) |
| Tekjuskattsskuldbinding í árslok | 654.938 | 645.471 |

Tekjuskattsskuldbindingin greinist á eftirfarandi liði í efnhagsreikningi:

| | | |
|---|------------|------------|
| Fjárfestinga eignir | 1.440.470 | 1.281.539 |
| Langtímakröfur | (36.160) | 0 |
| Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum | (62.374) | 0 |
| Yfirfæranlegt tap | (675.874) | (636.611) |
| Aðrir liðir | (11.124) | 543 |
| Tekjuskattsskuldbinding í árslok | 654.938 | 645.471 |

Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2011 vegna skattalegs taprekstrar á árinu 2010 og yfirfæranlegs skattalegs taps. Ekki kom heldur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2010 vegna ársins 2009. Yfirfæranlegt skattalegt tap sem ekki nýtist á móti hagnaði innan 10 ára frá því það myndast fellur niður. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok er nýtanlegur sem hér segir.

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Tap ársins 2007, nýtanlegt til ársloka 2017 | 1.955 | 1.955 |
| Tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018 | 1.831.112 | 2.364.408 |
| Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019 | 1.170.361 | 1.170.361 |
| Tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020 | 375.940 | 0 |
| | 3.379.368 | 3.536.724 |

Miðað við núverandi rekstur félagsins og að ekki komi til veruleg sala á fasteignum, er fyrirsjáanlegt að tekjuskattsskuldbinding félagsins komi ekki til greiðslu á næstu árum.

Skýringar, frh.:

25. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

| | 2010 | 2009 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Viðskiptaskuldir | 10.401 | 9.401 |
| Ógreiddir vextir | 57.609 | 52.068 |
| Skuld við móðurfélag | 3.418 | 121.740 |
| Aðrar skammtímaskuldir | 34.349 | 37.311 |
| | <u>105.777</u> | <u>220.520</u> |

26. Áhættustjórnun og fjármálagerningar

Á grundvelli samnings um gjaldmiðlastýringu sem gerður var árið 2007 við Glitni banka hf. þá gerði félagið framvirka samninga á árinu 2008 til þess að stýra gjaldeyrisáhættu á lánasafni félagsins. Enginn samningur er virkur um áramótin 2010 og 2011. Í ársreikningi er færð krafa á Glitni banka hf. vegna úppgærs valréttarsamnings og nemur krafan 182,2 millj. kr. en þar af eru vextir á kröfuna 18,0 millj. kr. Félagið á í viðræðum við Glitni Banka hf. um skuldajöfnun. Samkvæmt fyrirbyggjandi lögfræðialíti er skuldajöfnun heimil en málið hefur ekki fengið formlega afgreiðslu.

Lánsáhætta

Mesta mögulega tap vegna lánsáhættu

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

| | 2010 | 2009 |
|--|------------------|------------------|
| Langtímakröfur | 641.217 | 796.347 |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur | 561.667 | 704.399 |
| Handbært fé | 180.696 | 282.948 |
| | <u>1.383.580</u> | <u>1.783.694</u> |

Niðurfærsla viðskiptakrafna á reikningskiladegi var eftirfarandi:

| | | |
|--|--------------|--------------|
| | <u>9.229</u> | <u>6.116</u> |
|--|--------------|--------------|

Félagið hefur fært til gjalda virðisrýrnun vegna langtímakrafna 135,4 millj. kr.

Lausafjárahætta

Samningsbundnar greiðslur vegna fjárskulda, þar með taldir vextir, greinast þannig:

| 2010 | Bókfært verð | Umsamið sjóðsflæði | Innan 1 árs | 1 - 2 ár | 2-5 ár | Meira en 5 ár |
|------------------------|-------------------|-----------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| Vaxtaberandi lán | 10.716.747 | 12.576.982 | 626.251 | 4.853.129 | 1.510.880 | 5.586.721 |
| Viðskiptaskuldir | 10.401 | 10.401 | 10.401 | | | |
| Aðrar skammtímask. .. | 95.376 | 95.376 | 95.376 | | | |
| | <u>10.822.524</u> | <u>12.682.759</u> | <u>732.028</u> | <u>4.853.129</u> | <u>1.510.880</u> | <u>5.586.721</u> |

| 2009 | Bókfært verð | Umsamið sjóðsflæði | Innan 1 árs | 1 - 2 ár | 2-5 ár | Meira en 5 ár |
|------------------------|-------------------|-----------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| Vaxtaberandi lán | 10.725.144 | 12.880.508 | 756.973 | 2.813.424 | 3.109.591 | 6.200.520 |
| Viðskiptaskuldir | 9.401 | 9.401 | 9.401 | | | |
| Aðrar skammtímask. .. | 211.120 | 211.120 | 211.120 | | | |
| | <u>10.945.665</u> | <u>13.101.029</u> | <u>977.494</u> | <u>2.813.424</u> | <u>3.109.591</u> | <u>6.200.520</u> |

Skýringar, frh.:

26. Áhættustjórnun og fjármálagerningar frh.:

Vaxtaáhætta

Vextir félagsins af lánum í erlendum myntum eru fljótandi. Vextir af lánum í íslenskum krónum eru fastir og fljótandi. Vaxtaberandi fjármálagerningar félagsins í árslok voru eftirfarandi:

| | | |
|--|-----------|-----------|
| <i>Fjármálagerningar með fljótandi vexti</i> | 2010 | 2009 |
| Fjárskuldir | 4.648.377 | 6.409.141 |

Næmnigreining sjóðstreymis vegna fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum á uppgjörstigi um 100 punkta myndi hækka (lækka) afkomu um neðangreindar fjárhæðir eftir tekjuskatt. Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breytur, þar með talið gengi erlendra gjaldmiðla, haldist óbreyttar.

| | Afkoma | |
|--|----------------------|----------------------|
| | 100 punkta hækkun | 100 punkta lækkun |
| 2010 | | |
| Fjármálagerningar með breytilega vexti | (40.783) | 40.783 |
| Næmnigreining sjóðstreymis, nettó | (40.783) | 40.783 |
| 2009 | | |
| Fjármálagerningar með breytilega vexti | (56.037) | 56.037 |
| Næmnigreining sjóðstreymis, nettó | (56.037) | 56.037 |

Gjaldmiðlaáhætta

Gjaldmiðlaáhætta félagsins verður til vegna kaupa á erlendum eignarhlutum og lántöku sem eru í öðrum gjaldmiðlum en krónum. Heildareignir félagsins sem eru háðar gengisáhættu námu í árslok 856,8 millj. kr. (1.323,1 millj. kr. í árslok 2009) en heildarskuldir 3.620,3 millj. kr. (3.824,9 millj. kr. í árslok 2009). Hluti fjárfestingaeigna félagsins er fjármagnaður með erlendum lánum.

Gjaldmiðlaáhætta

Mögulegt tap vegna gjaldmiðlaáhættu

Gjaldmiðlaáhætta félagsins miðað við nafnverðisfjárhæðir er eftirfarandi:

| 2010 | Samtals | EUR | NOK | USD | CHF | Aðrar myntir |
|---|--------------|--------------|------------|-----------|--------------|--------------|
| Eignarhlutir | 252.126 | | 152.726 | | | 99.400 |
| Langtímaskuldir | 557.997 | 326.632 | | 60.020 | | 171.345 |
| Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir | 50.334 | 50.334 | | | | |
| Vaxtaberandi | | | | | | |
| langtímaskuldir | (3.614.533) | (1.802.880) | (190.907) | (14.152) | (1.363.101) | (243.493) |
| skammtímaskuldir | (5.791) | (3.136) | (558) | (16) | (1.770) | (311) |
| Áhætta í efnahagsreikningi | (2.759.867) | (1.429.050) | (38.739) | 45.852 | (1.364.871) | 26.941 |

Skýringar, frh.:

26. Áhættustjórnun og fjármálagerningar, frh.:

2009

| | Samtals | EUR | NOK | USD | CHF | Aðrar myntir |
|--|--------------|--------------|------------|------------|--------------|--------------|
| Eignahlutir | 152.587 | | 152.587 | | | |
| Langtímakröfur | 692.075 | 456.029 | | 125.200 | | 110.846 |
| Eignir til sölu | 329.002 | | | | | 329.002 |
| Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur | 149.400 | 56.979 | | | | 92.421 |
| Vaxtaberandi langtímaskuldir | (3.817.672) | (1.335.783) | (210.296) | (674.591) | (1.358.518) | (238.484) |
| Skammtímaskuldir | (7.189) | (2.991) | (636) | (763) | (2.533) | (266) |
| Áhætta í efnahagsreikningi | (2.501.797) | (825.766) | (58.345) | (550.154) | (1.361.051) | 293.519 |

27. Fjárfestingaskuldbindingar

Í árslok 2010 hefur félagið ekki gengist í verulegar skuldbindingar vegna fjárfestingaverkefna.

28. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Hlutdeildarfélag (skýring 16), stjórnarmenn, hluthafar og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar félagsins.

Viðskipti við tengda aðila

Hluthafar

Meðal langtímakrafna er færð krafa á hluthafa að fjárhæð 83,1 millj. kr. og meðal skammtímaskulda eru færðar skuldir við hluthafa að fjárhæð 3,4 millj. kr. Að auki eru færðar meðal skammtímakrafna krafa á eigendur Siglu ehf. (móðurfélag Klasa ehf.) að fjárhæð 250,0 millj.kr. en sömu aðilar hafa gengist í ábyrgðir fyrir Klasa ehf. fyrir sömu fjárhæð án þóknunar.

Hlutdeildarfélag

Á árinu 2010 sendi félagið hlutdeildarfélagum sínum reikninga vegna skrifstofuþjónustu og reksturs fasteignaverkefna samtals að fjárhæð 53,9 millj. kr. Að auki hefur félagið lánað hlutdeildarfélagi sínu HHØ Holding A/S um 84,3 millj. kr. í árslok 2010.

Stjórnun samstæðu

Klasi ehf. er dótturfélag Siglu ehf. sem á 63,9% eignarhluta í félaginu.

29. Mat stjórnenda og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

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

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

Skýringar, frh.:

30. Kennitölur

Rekstur:

| | | |
|--------------|---------|---------|
| EBITDA | 542.647 | 508.816 |
|--------------|---------|---------|

Efnahagur:

| | | |
|---|--------|--------|
| Veltufjárlutfall: veltufjármunir/skammtímaskuldir | 4,76 | 3,77 |
| Eiginfjárlutfall: eigið fé/heildarfjármagn | 16,0% | 18,7% |
| Víkjandi fjármagn: eigið fé + tekjusk.skuldb./heildarfjármagn | 20,7% | 23,2% |
| Arðsemi eiginfjár | -18,4% | -10,9% |