

# **Smáragarður ehf.**

**Ársreikningur 2004**

Smáragarður ehf.  
Skemmuvegi 2a  
200 Kópavogur

Kt. 600269-2599

# Efnisyfirlit

---

Skýrsla og áritun stjórnenda á ársreikninginn ....	3	Efnahagsreikningur .....	6
Áritun endurskoðenda .....	4	Yfirlit um sjóðstreymi .....	8
Rekstrarreikningur .....	5	Skýringar .....	9

# Skýrsla og áritun stjórnenda á ársreikninginn

---

Tilgangur félagsins er fasteignarekstur og skyld starfssemi.

Félagið er hluti af samstæðu Norvikur hf. sem hefur aðsetur að Skemmuvegi 2, Kópavogi.

Samkvæmt rekstrarreikningi námu rekstrartekjur Smáragarðs ehf. 520 millj. kr. á árinu. Hagnaður af rekstri nam 176 millj. kr. Eignir félagsins námu 4.854 millj. kr. í árslok og eigið fé nam 692 millj. kr. Stjórn félagsins leggur til að hagnaður ársins verði færður til hækkunar á eigin fé félagsins og vísar að öðru leyti til ársreikningsins um breytingu á bókfærðu eigin fé félagsins.

Heildarhlutafé félagsins nam í árslok 132 millj. kr. og er í eigu tveggja hluthafa, Norvik hf. sem á 90% hlutafjár og Kaupáss hf. sem á 10% hlutafjár.

Stjórn Smáragarðs ehf. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2004 með undirritun sinni.

Kópavogur, 11. mars 2005

Í stjórn félagsins:

Jón Helgi Guðmundsson

Brynja Halldórsdóttir

Sigurður E. Ragnarsson

Framkvæmdastjórn:

Guðmundur H. Jónsson

# Áritun endurskoðenda

---

Stjórn og hluthafar í Smáragarði ehf.

Við höfum endurskoðað ársreikning Smáragarðs ehf. fyrir árið 2004. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi og skýringar nr. 1 - 15. Ársreikningurinn er lagður fram af stjórnendum félagsins og á ábyrgð þeirra í samræmi við lög og reglur. Ábyrgð okkar felst í því álitum sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar.

Endurskoðað var í samræmi við góða endurskoðunarvenju. Samkvæmt því ber okkur að skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að leitt sé í ljós að ársreikningurinn sé í meginatriðum án annmarka. Endurskoðunin felur meðal annars í sér greiningaraðgerðir, úrtakskannanir og athuganir á gögnum til að sannreyna fjárhæðir og aðrar upplýsingar sem fram koma í ársreikningnum. Endurskoðunin felur einnig í sér athugun á þeim reikningsskilaaðferðum og matsreglum sem notaðar eru við gerð ársreiknings og mat á framsetningu hans í heild. Við teljum að endurskoðunin sé nægjanlega traustur grunnur til að byggja álit okkar á.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2004, efnahag þess 31. desember 2004 og breytingu á handbæru fé á árinu 2004, í samræmi við lög og góða reikningsskilavenju.

Kópavogur, 11. mars 2005

***KPMG Endurskoðun hf.***

## Rekstrarreikningur ársins 2004

	Skýr.	2004	2003
<b>Rekstrartekjur:</b>			
Leigutekjur .....		505.898.557	300.691.780
Aðrar tekjur .....		14.393.030	12.875.341
		520.291.587	313.567.121
<b>Rekstrargjöld:</b>			
Rekstrarkostnaður fasteigna .....		103.419.267	68.436.112
Laun og launatengd gjöld .....	4	36.107.057	28.375.516
Annar rekstrarkostnaður .....		20.475.362	8.553.975
Afskriftir .....	2,5	164.600.332	100.743.427
		324.602.018	206.109.030
Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði .....		195.689.569	107.458.091
<b>Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:</b>			
Vaxtatekjur .....		162.706	877.932
Vaxtagjöld .....		( 178.159.443)	( 92.230.980)
Gengismunur .....		198.289.031	67.544.277
		20.292.294	( 23.808.771)
Hagnaður fyrir skatta .....		215.981.863	83.649.320
Tekjuskattur .....	3,11	( 39.482.543)	( 14.163.904)
<b>Hagnaður ársins</b> .....	<b>10</b>	<b>176.499.320</b>	<b>69.485.416</b>

# Efnahagsreikningur

## Eignir

	Skýr.	2004	2003
<b>Fastafjármunir:</b>			
Varanlegir rekstrarfjármunir:			
Fasteignir og lóðir .....	7	4.723.939.959	4.137.544.559
Innréttingar og aðrar eignir .....		20.715.113	2.697.666
	2,5	<u>4.744.655.072</u>	<u>4.140.242.225</u>
Áhættufjármunir:			
Eignarhlutir í félögum .....	8	<u>54.005.238</u>	<u>5.238</u>
Fastafjármunir samtals		<u>4.798.660.310</u>	<u>4.140.247.463</u>
<b>Veltufjármunir:</b>			
Skammtímakröfur:			
Kröfur á tengd félög .....		1.307.687	194.820
Aðrar skammtímakröfur .....		53.532.164	5.388.919
Handbært fé .....		914.900	2.288.704
		<u>55.754.751</u>	<u>7.872.443</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>4.854.415.061</u></u>	<u><u>4.148.119.906</u></u>

# 31. desember 2004

## Eigið fé og skuldir

	Skýr.	2004	2003
<b>Eigið fé:</b>			
Hlutfé .....	9	132.595.621	132.595.621
Lögbundinn varasjóður .....		33.148.905	125.806.371
Óráðstafað eigið fé .....		525.788.478	256.631.692
Eigið fé samtals	10	<u>691.533.004</u>	<u>515.033.684</u>
<b>Skuldbindingar:</b>			
Tekjuskattsskuldbinding .....	11	<u>330.292.088</u>	<u>323.871.103</u>
<b>Langtímaskuldir:</b>			
Skuldir við lánastofnanir .....	12,13	<u>2.134.535.882</u>	<u>2.456.898.595</u>
<b>Skammtímaskuldir:</b>			
Skuldir við lánastofnanir .....		0	186.541
Næsta árs afborganir langtímskulda .....	13	137.059.269	198.410.283
Skuld við móðurfélag .....		36.427.593	14.163.904
Skuldir við tengd félög .....		1.452.088.793	585.101.040
Aðrar skammtímaskuldir .....		72.478.432	54.454.756
		<u>1.698.054.087</u>	<u>852.316.524</u>
Skuldir samtals		<u>4.162.882.057</u>	<u>3.633.086.222</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>4.854.415.061</u>	<u>4.148.119.906</u>
<b>Veðsetningar og ábyrgðir .....</b>	6		

## Yfirlit um sjóðstreymi árið 2004

	Skýr.	2004	2003
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi .....	10	176.499.320	69.485.416
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir .....	5	164.600.332	100.743.427
Sölutap eigna .....		410.399	0
Verðbætur og gengismunur langtímalána .....	(	181.990.539)	( 60.740.510)
Aðrir liðir .....		6.420.985	13.871.627
		<u>165.940.497</u>	<u>123.359.960</u>
		Veltufé frá rekstri	
		<u>165.940.497</u>	<u>123.359.960</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum .....	(	31.418.977)	6.558.331
		<u>31.418.977</u>	<u>6.558.331</u>
		Handbært fé frá rekstri	
		<u>134.521.520</u>	<u>129.918.291</u>
<b>Fjárfestingahreyfingar:</b>			
Fjárfesting í varanlegum rekstrarfjármunum .....	5	( 813.923.575)	( 1.004.412.132)
Seldir varanlegir rekstrarfjármunir .....		44.500.000	0
Fjárfesting í eignarhlutum í dótturfélögum .....	(	54.000.000)	0
		<u>823.423.575)</u>	<u>( 1.004.412.132)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Tekin ný langtímalán .....		435.534.203	572.150.000
Afborganir langtímalána .....	(	637.257.394)	( 65.246.929)
Skuld við móðurfélag, breyting .....		22.263.689	( 14.163.904)
Skuldir við tengd félög, breyting .....		866.987.753	369.131.226
		<u>687.528.251</u>	<u>861.870.393</u>
Breyting á handbæru fé .....	(	1.373.804)	1.540.456
Handbært fé í ársbyrjun .....		2.288.704	0
Áhrif samruna á handbært fé .....		0	748.248
		<u>0</u>	<u>748.248</u>
Handbært fé í árslok .....		<u>914.900</u>	<u>2.288.704</u>



# Skýringar

## Reikningsskilaaðferðir

### *Grundvöllur reikningsskilanna*

1. Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga. Hann byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum og er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður.

Félagið er dótturfélag Norvikur hf., sem hefur aðsetur að Skemmuvegi 2a, Kópavogi. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðurreikningsskilum móðurfélagsins og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar.

### *Varanlegir fastafjármunir*

2. Varanlegir fastafjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundraðshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna, þar til niðurlagsverði er náð.

### *Tekjuskattskuldbinding*

3. Tekjuskattskuldbinding félagsins er reiknuð og færð í ársreikninginn. Útreikningur hennar byggist á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi félagsins hins vegar. Mismunur sem þannig kemur fram stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil félagsins og er þar í meginatriðum um að ræða tímamismun vegna þess að gjöld, einkum afskriftir, eru að jafnaði færð fyrir í skattuppgjöri en í ársreikningi.

Félagið er samskattað með móðurfélagi.

## Starfsmannamál

4. Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2004	2003
Laun .....	30.147.076	22.758.942
Áunnið orlof, breyting .....	562.830	1.382.746
Launatengd gjöld .....	5.397.151	4.233.828
	<u>36.107.057</u>	<u>28.375.516</u>
Stöðugildi í árslok .....	6	5
Meðalstöðugildi á árinu .....	7	6

Laun framkvæmdastjóra námu 12 millj. kr. á árinu.

## Skýringar, frh.:

5. Varanlegir rekstrarfjármunir, endurmat þeirra og afskriftir, greinast þannig:

	Fasteignir og lóðir	Innréttingar og aðrar eignir	Samtals
Heildarverð 1.1.2004 .....	4.791.545.533	3.246.101	4.794.791.634
Afskrifað áður .....	( 654.000.974)	( 548.435)	( 654.549.409)
Bókfært verð 1.1.2004 .....	4.137.544.559	2.697.666	4.140.242.225
Keypt á árinu .....	793.923.575	20.000.000	813.923.575
Selt á árinu .....	( 44.910.396)	0	( 44.910.396)
Afskrift ársins .....	( 162.617.779)	( 1.982.553)	( 164.600.332)
Bókfært verð 31.12.2004 .....	4.723.939.959	20.715.113	4.744.655.072
Heildarverð 31.12.2004 .....	5.539.760.227	23.246.101	5.563.006.328
Afskrifað samtals 31.12.2004 .....	( 815.820.268)	( 2.530.988)	( 818.351.256)
Bókfært verð 31.12.2004 .....	4.723.939.959	20.715.113	4.744.655.072
Afskriftarhlutföll .....	0-3%	20%	

### *Veðsetningar og ábyrgðir*

6. Á eignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldbindingum þess og tengdra félaga að fjárhæð 2.629 millj. kr. í árslok 2004. Félagið hefur skuldbundið sig gagnvart viðskiptabanka að tilteknar eignir verði ekki seldar eða veðsettar án samþykkis hans.

### *Fasteignamat og váttryggingaverð*

7. Váttryggingaverð, fasteignamat og bókfært verð fasteigna í árslok nam eftirtöldum fjárhæðum:

Brunabótamat fasteigna .....	5.635.307
Fasteignamat fasteigna og lóða .....	4.011.270
Bókfært verð fasteigna .....	4.723.940

## Áhættufjármunir

8. Eignarhlutir í félögum greinast þannig:

	Eignarhlutur	Nafnverð	Bókfært verð
Molinn ehf. ....	100,0%	500.000	1.000.000
Firn ehf. ....	100,0%	960.000	53.000.000
Þormóður rammi - Sæberg hf. ....	-	873	5.238
			<u>54.005.238</u>

## Skýringar, frh.:

---

### Eigið fé

9. Heildarhlutafé félagsins nemur samkvæmt samþykktum þess 135 millj. kr. Félagið á eigin hlutabréf að nafnverði 2 millj. kr.

10. Yfirlit um breytingar á eigin fé:

	Hlutafé	Lögbundinn varsjóður	Annað eigið fé	Samtals
Staða 1.1.2004 .....	132.595.621	125.806.371	256.631.692	515.033.684
Hagnaður ársins .....			176.499.320	176.499.320
Lögbundinn varasjóður millifærður .....		( 92.657.466)	92.657.466	0
Staða 31.12.2004 .....	<u>132.595.621</u>	<u>33.148.905</u>	<u>525.788.478</u>	<u>691.533.004</u>

### Tekjuskattsskuldbinding

11. Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

Tekjuskattsskuldbinding 1.1. 2004 .....	323.871.103
Áhrif samsköttunar .....	( 33.061.558)
Reiknaður tekjuskattur .....	39.482.543
Tekjuskattsskuldbinding 31.12. 2004 .....	<u>330.292.088</u>

### Langtímaskuldir

12. Yfirlit um langtímaskuldir:

Skuldir við lánastofnanir .....	2.271.595.151
Næsta árs afborganir .....	( 137.059.269)
Langtímaskuldir í efnahagsreikningi .....	<u>2.134.535.882</u>

13. Afborganir langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

Árið 2005 .....	137.059.269
Árið 2006 .....	461.538.809
Árið 2007 .....	275.751.784
Árið 2008 .....	122.065.483
Árið 2009 .....	122.065.483
Síðar .....	<u>1.153.114.323</u>
Langtímaskuldir samtals þar með talin næsta árs afborgun .....	<u>2.271.595.151</u>

## Skýringar, frh.:

---

14. Móður- og dótturfélag munu verða skattlögð saman í samræmi við sérstakt ákvæði laga um tekjuskatt og eignarskatt.

### Kennitölur

	2004	2003
15. Rekstur:		
Hagnaður í hlutfalli af rekstrartekjum .....	33,9%	22,2%
Arðsemi eigin fjár .....	34,3%	26,1%
EBITDA .....	360.289.661	208.201.518
EBITDA - hlutfall .....	69,2%	66,4%
 Efnahagur:		
Eiginfjárlutfall .....	14,2%	12,4%
Innra virði hlutfjár .....	5,2	3,9