

ÁRSSKÝRSLA 2003  
Annual Report





# EFNISYFIRLIT/CONTENTS

---

Ávarp stjórnarformanns .....	4
Lykiltölur úr reikningum FLE hf. ....	7
Starfsemi ársins .....	8
Rekstur og afkoma .....	8
Ábyrgðarsvið .....	9
Helstu verkefni .....	10
Niðurlag .....	14
Ársreikningur 2003 .....	17
Skýrsla stjórnar .....	17
Áritun endurskoðenda .....	18
Rekstrarreikningur .....	19
Efnahagsreikningur .....	20
Sjóðstreymi ársins 2003 .....	22
Skýringar með ársreikningi .....	23
Address by the Chairman of the Board .....	30
Key figures from the annual report .....	33
Operations 2003 .....	34
Operation and performance .....	34
Divisions of responsibility .....	36
Principal projects .....	36
Conclusions .....	41
Annual Report 2003 .....	45
Endorsement of the Board of Directors .....	45
Auditor's Report .....	46
Profit and Loss Account .....	47
Balance Sheet .....	48
Cash Flow Statement .....	50
Notes .....	51

# ÁVARP STJÓRNARFORMANNS



Gísli Guðmundsson,  
stjórnarformaður

Á undanförnum misserum hafa ytri skilyrði í íslensku efnahagslifi almennt verið góð. Væntingar neytenda um bættan hag hafa aukist í kjölfar ákvörðunar um miklar stóriðjuframkvæmdir. Hluta hagvaxtar síðastliðins árs má rekja til þessara væntinga. Hátt gengi krónunnar ýtir undir meiri innflutning og skerðir samkeppnisstöðu fyrirtækja sem framleiða fyrir erlendan markað, eða keppa við erlenda framleiðslu. Á hinn

böginn eykur hátt gengi krónunnar kaupmátt hennar og stuðlar að auknum ferðalögum Íslendinga til útlanda. Á móti kemur að óhagkvæmara er fyrir erlenda ferðamenn að sækja Ísland heim. Síðasta ár gefur á margan hátt góð fyrirheit um komandi hagvaxtartímabil og þó að rétt sé að gleðjast yfir því er engu að síður nauðsynlegt að stíga varlega til jarðar.

Veruleg fjölgun farþega til og frá landinu setti mark sitt á rekstur Flugstöðvar Leifs Eiríkssonar hf. (FLE hf.) árið 2003. Farþegum á leið um Flugstöðina fjöldaði jafnt og þétt á árunum 1989 til 2001, en sú þróun breyttist í einu vettangi með hryðjuverkunum 11. september. Eftir fækken farþega 2001 og 2002 rofaði til. Próunin hefur nú snúist við og fór fjölgun farþega á árinu 2003 fram úr björtustu vonum. Farþegum um Flugstöðina fjöldaði um rúmlega 12% milli ára, úr tæplega 1.220 þúsund farþegum árið 2002 í tæplega 1.370 þúsund árið 2003. Farþegum fjöldaði því um nærrí 150 þúsund á síðasta ári miðað við árið á undan.

Vísbindingar eru um frekari fjölgun farþega á nýju ári, einkum vegna aukins áætlunarflugs, bæði á vegum Icelandair og Iceland Express. Því er reiknað með að í lok árs 2004 verði farþegafjöldi kominn í sama horf og þegar hann var mestur árið 2000, eða um 1.460 þúsund farþega.

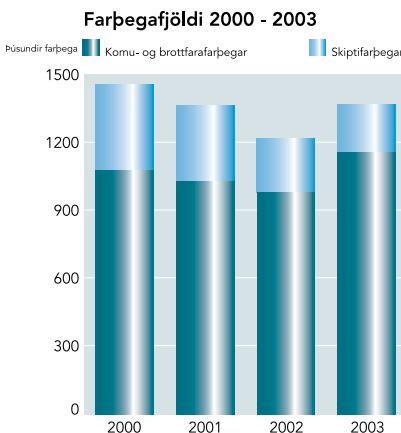
Afkoma Flugstöðvar Leifs Eiríkssonar hf. var góð á síðasta ári. Vöxtur einkenndi starfsemina ásamt aukinni framlegð af rekstri. Hagnaður eftir skatta var um 547 milljónir króna fyrir árið 2003 samanborið við 839 milljónir árið á undan. Árið 2002 var stór hluti hagnaðarins tilkominn vegna hagstæðrar gengisþróunar en nú vegna aukinna rekstrartekna og meiri framlegðar af rekstri. Hagnaður fyrir afskriftir og fjármagnsliði jókst um 26% milli ára eða úr 1.124 milljónum króna árið 2002 í 1.418 milljónir króna á síðasta ári. Eiginfjárlutfall var tæp 40% í árlok 2003 en um 30% við stofnun félagsins árið 2000.

Stjórn Flugstöðvarinnar hélt 13 fundi á árinu 2003. Frá síðasta aðalfundi sem haldinn var 20. mars í fyrra hafa verið 11 fundir. Að auki hefur hluti stjórnar eða einstakir stjórnarmenn tekið þátt í úrlausn einstakra mála, s.s vali á rekstaraðilum í Flugstöðina í gegnum forvalnefnd og verkefnistjórn vegna nýframkvæmda. Ýmsir vinnufundir hafa verið haldnir með þátttöku stjórnarinnar í heild eða hluta hennar. Sérstakur fundur stjórnar og lykilstjórnenda var haldinn á Hótel Heklu s.l. haust þar sem stefnumörkun um framtíðarskipulag fríverslunarsvæðisins var mótuð. Danskur sérfræðingur sem unnið hefur mikið fyrir Kaupmannahafnarflugvöll kom að þeirri vinnu.

Mikilvægt verkefni stjórnar FLE hf. laut að samskiptum við Ríkisendurskoðun. Í ársbyrjun 2003 varð fyrirferðarmikil fjöldiðlaumræða um málefni félagsins. Í kjölfar þeirrar orrahriðar hóf Ríkisendurskoðun rannsókn á fjárhaglegum samskiptum stjórnar og stjórnenda. Stjórnin taldi rétt að senda Ríkisendurskoðun ítarlega greinargerð um uppbryggingu félagsins frá stofnun pess, aðkomu stjórnar að því starfi sem og þátttöku stjórnarmanna í einstökum verkefnum. Félagið átti náið samstarf við Ríkisendurskoðun og fékk stofnunin allar þær upplýsingar sem beðið var um. Í maí s.l. skilaði Ríkisendurskoðun greinargerð um fjárhagsleg samskipti stjórnar og stjórnenda. Í greinargerðinni var ekki skýr niðurstaða, en mikið byggt á persónulegum

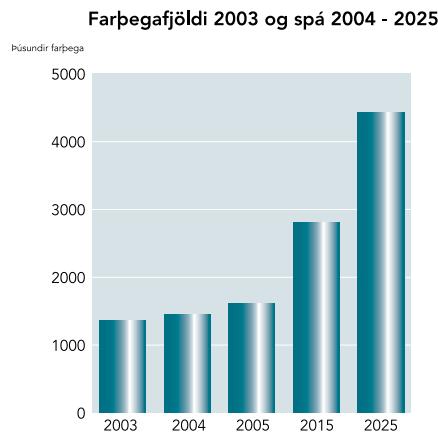
skoðunum manna innan stofnunarinnar. Þó er ljóst að einstaka stjórnarmenn eða lykilstjórnendur brutu ekki af sér. Öll fjárhagleg samskipti voru samþykkt af stjórn félagsins þar sem gætt var sanngirni og hagmunir félagsins hafðir í fyrirrúmi. Skiptar skoðanir voru milli Ríkisendurskoðunar og félagsins um hvort rekstur hlutafélagsins í eigu ríkisins væri í eðli sínu á svíði einkarekstrar og viðskipta eða opinberrar stjórnsýslu. Stjórn félagsins ákvað að opinbera greinargerð Ríkisendurskoðunar og sendi frá sér fréttatilkynningu þar að lútandi í águst.

Annað mikilvægt verkefni á borði stjórnar laut að fasteignaskatti og fasteignamati. Hæstiréttur dæmdi Sandgerðisbær til að greiða féluginu oftekinn fasteignaskatt áranna 1998-2000, alls um 82 milljónir króna með dráttarvöxtum. Yfirfasteignamatsnefnd úrskurðaði um framrekningssstuðla fasteignamats í nóvember s.l. og fél sá úrskurður féluginu í vil. Sandgerðisbær endurgreiddi féluginu um 14 milljónir kr. vegna oftekins fasteignaskatts fyrir árin 2002 og 2003. Í dag eru engin ágreiningsefni milli aðila um fasteignamat og fasteignaskatt. Þó er umhugsunarefni að félagið greiðir um 100 milljónir króna í fasteignaskatt til sveitarfélags sem veitir hvorki Flugstöðinni né öðrum fasteignaeigendum á svæðinu þjónustu. Ekki getur orðið sátt um slíkt fyrirkomulag til lengdar.



Forval rekstraraðila í Flugstöðinni, kæra Íslensks markaðar hf. til samkeppnisyfirvalda og málskot til dómstóla tóku einnig mikinn tíma stjórnar. Í úrskurði áfrýjunarnefndar samkeppnismála frá maí s.l. er félagið sýknað af því að hafa misbeitt markaðsráðandi stöðu. Niðurstaða nefndarinnar varð að félagið hefði rétt til að ákveða að hvaða marki það felur öðrum aðilum að annast þjónustu við farþega í Flugstöðinni. Af þessu leiðir að féluginu er heimilt að ákveða sjálf hваða húsnaði í fríhöfninni það tekur undir eigin verslunarrekstur eða þjónustu, svo og að ákveða hvaða vara eða þjónusta er í boði. Íslenskur markaður hf. stefndi féluginu og Samkeppnisstofnun til ógildingar á úrskurði áfrýjunarnefndar. Héraðsdómur Reykjavíkur staðfesti úrskurð nefndarinnar í nóvember. Íslenskur markaður hf. vísaði málunum til Hæstaréttar þar sem dóms er að vænta í vor. Á meðan er forvalið í biðstöðu, þ.e. sá hluti er snýr að vali á verslunaraðilum.

Vegna aukins farþegafjölda á síðustu misserum ákvað stjórn félagsins að ráðast í stækjun Flugstöðvarinnar á næstu tveimur árum. Stækjunin miðast fyrst og fremst við þær tillögur sem BAA lagði fram árið 2002 um framtíðaruppbyggingu Flugstöðvarinnar og landnýtingaráform. Framkvæmdir verða í tveimur áföngum og eru þegar hafnar.



Fyrri áfanga lýkur áður en sumarannir hefjast og síðari áfanga lýkur árið 2005. Áætlað er að heildarkostnaður verksins verði um 1.200 milljónir króna. Stjórn FLE hf. fjallaði um ýmis önnur mikilvæg mál á árinu 2003. Eitt af þeim laut að endurfjármögnun langtímalána. Henni er þegar lokið með nýrri lántöku að upphæð 4.200 milljónir kr. til 15 ára hjá KB banka. Með þessu láni voru öll lán hjá Lánasýslu ríkisins greidd upp. Stjórnin fjallaði einnig um markaðssetningu Flugstöðvarinnar innanlands og utan svo og starfsmannamál á síðasta ári.

Miklar breytingar hafa orðið á ytra og innra umhverfi Flugstöðvarinnar á þeim skamma tíma frá því að hið unga félag Flugstöð Leifs Eiríkssonar hf. tók til starfa. Félagið er fjárhaglega sterkt og hefur náð að uppfylla þær kröfur og væntingar sem gerðar voru við stofnun þess. Fjármunamyndun rekstrar hefur aukist jafnt og þétt og flestar kennitölur úr rekstri og efnahag hafa gjörbreyst til batnaðar. Langtímalán félagsins hafa lækkat verulega og voru í árslok 2003 um 6,9 milljarðar króna en voru í árslok 2001 um 8,7 milljarðar. Flugstöðin er því mun betur í stakk búin en áður til að takast á við nýjar fjárfestingar og þjóna þeim langtímalánum sem á henni hvíla.

Stjórn félagsins leggur til við aðalfund að greiddur verði 15% arður í ríkissjóð. Það er mat stjórnar að vel hafi tekist til í rekstri félagsins á árinu 2003 og

að þau meginmarkmið sem sett voru við hlutafélagavæðingu gömlu ríkisstofnananna á Keflavíkurflugvelli hafi náðst. Góður árangur í rekstri gerir féluginu betur kleift en ella að rækta sitt hlutverk í framtíðarupphbyggingu Flugstöðvarinnar og að tryggja flugfarþegum og öðrum viðskiptavinum góða þjónustu.

Fyrir hönd stjórnar færí ég framkvæmdastjóra, forstöðumönnum og öllum starfsmönnum þakkir fyrir mjög gott starf og ánægjuleg samskipti. Viðskiptavinum og þeim fjölmörgu gestum sem leid áttu um flugstöðina þakka ég fyrir viðskiptin á árinu og óska þeim farseldar um ókomna tíð.

Í stjórn félagsins á aðalfundi 20. mars 2003 voru eftirtaldir kosnir:

Gísli Guðmundsson, stjórnarformaður  
Stefán Þórarinsson, framkvæmdastjóri  
Ellert Eiríksson, fyrv. bæjarstjóri  
Haraldur Johannessen, hagfræðingur  
Helga Sigrún Harðardóttir, ráðgjafi

Í varastjórn voru kosin:

Eysteinn Jónsson, rekstrarverkfræðingur  
Magnea Guðmundsdóttir, markaðsstjóri

Endurskoðandi var kjörin Ríkisendurskoðun og í umboði hennar annast endurskoðunarfyrtækið Deloitte endurskoðun félagsins.



# LYKILTÖLUR ÚR REIKNINGUM FLE HF.

	2003	2002	2001
<b>Rekstrarreikningur</b>			
Rekstrartekjur . . . . .	4.562	4.113	4.261
Rekstrargjöld . . . . .	3.144	2.989	2.954
EBITDA . . . . .	1.418	1.124	1.307
Hagnaður fyrir skatta . . . . .	607	1.045	-340
Hagnaður (tap) . . . . .	547	839	-272
Veltufé frá rekstri . . . . .	1.179	639	889
<b>Efnahagsreikningur</b>			
Eigið fé í árslok . . . . .	4.735	4.317	3.404
Langtímaskuldir í árslok . . . . .	6.657	7.774	8.715
Aðrar skuldir í árslok . . . . .	611	600	394
Nettóskuldir - (heildarskuldir-veltufjármunir) . . . . .	5.658	6.311	7.309
Fastafjármunir . . . . .	10.393	10.627	10.713
Veltufjármunir . . . . .	1.610	2.064	1.799
<b>Kennitölur</b>			
<b>Úr rekstrarreikningi</b>			
Hagnaður fyrir afskriftir/rekstrartekjur . . . . .	31,1%	27,3%	30,7%
Hagnaður ársins/rekstrartekjur . . . . .	12,0%	20,4%	-6,4%
Arðsemi eigin fjár . . . . .	12,8%	24,3%	-7,7%
<b>Úr efnahagsreikningi</b>			
Veltufjárlutfall - veltufjármunir/skammtímaskuldir . . . . .	3,4	4,6	0,7
Eiginfjárlutfall - eigið fé/heildarfjármagn . . . . .	39,5%	34,0%	27,2%
Innra virði hlutafjár - eigið fé/hlutafé . . . . .	1,9	1,7	1,4
Meðalfjöldi starfa . . . . .	116	129	127

Fjárhæðir í milljónum króna.

# STARFSEMI ÁRSINS

## Rekstur og afkoma

Fjölgun farþega, meiri fjármunamyndun og þróun gengis- og vaxtamála setti verulegt mark á rekstur félagsins á árinu. Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir og fjármagnsliði er 1.418 milljónir kr. eða um 31,1% af rekstrartekjum félagsins. Þetta er um 26% aukning frá árinu 2002. Það ár var rekstrarhagnaður fyrir afskriftir um 1.124 milljónir króna eða um 27,3% af rekstrartekjum. Aukningin er því um 294 milljónir króna milli ára.

Rekstrartekjur FLE hf. nema 4.562 milljónum króna árið 2003 og jukust um 11% frá fyrra ári. Tekjur verslunarsviðs jukust um 11,6% frá árinu 2002, en þá hafði verið 2,5% samdráttur frá árinu á undan. Tekjur fasteignasviðs jukust um 6,4%. Tekjurnar eru annars vegar af húisleigu og hins vegar leigu vegna afnota af langtímastæðum. Tekjur af bílastæðum jukust mjög mikið milli ára eða um 29%, en almenn húsaleiga jókst aðeins um 4,7%. Mikil farþegaaukaning er helsta skýringin á pessari miklu aukningu. Farþegar til og frá landinu eru um 18% fleiri en þeir voru árið 2002 en hins vegar er samdráttur í fjölda skiptifarþega sem nemur um 12% á milli ára. Aðrar tekjur félagsins jukust um tæplega 17% milli ára að mestu vegna aukinna markaðs- og auglýsingatekna.

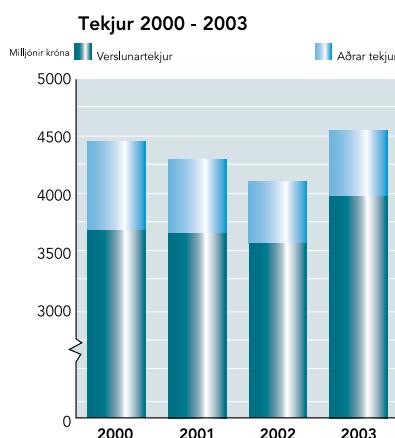
Rekstrargjöld án afskrifta og fjármagnsliða nema 3.144 milljónum króna, sem er um 5,2% aukning frá árinu 2002. Hlutfall vörunotkunar af sölu er 56,3% samanborið við 58,5% árinu áður. Laun og tengd

gjöld nema 478 milljónum króna eða um 10,5% af rekstrartekjum. Launakostnaður lækkar um 12 milljónir milli ára eða um 2,5%. Til samanburðar voru laun og tengd gjöld 12% af rekstrartekjum árið 2002. Húsnaðiskostnaður árið 2003 er um 354 milljónir kr. og jókst um 6,7% frá árinu 2002. Helstu liðir til hækkunar eru viðhaldskostnaður, húshitunarár og rafmagnskostnaður, kostnaður vegna öryggis- og löggæslu og kostnaður vegna innritunarkerfis. FLE hf. innleiddi nýtt fjölnota innritunarkerfi á árinu og leigir út aðgang að því. Annar rekstrarkostnaður dregst saman um rúmlega 12% milli ára og skrifstofu- og stjórnunarkostnaður lækkar um 7%. Rekstrarkostnaður fyrir utan kostnaðarverð seldra vara er mjög svipaður milli ára, eða um 915 milljónir króna. Þetta verður að teljast mjög góður árangur í ljósi þeirrar miklu tekjuaukningar sem varð á síðasta ári.

Fjármagnsgjöld ársins eru um 119 milljónir króna. Gengishagnaður er um 36 milljónir en á árinu 2002 var hann um 899 milljónir. Vaxtagjöld lækkuðu um 212 milljónir króna milli ára. Skýrist það einkum af því að óhagstæð lán voru greidd upp en ný hagstæðari tekin í staðin á lægri vöxtum. Gengisþróun varð félaginu hagstæð á árinu vegna styrkingar íslensku krónunnar.

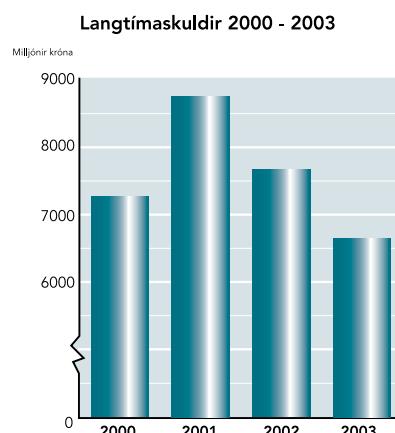


Höskuldur Ásgeirsson,  
framkvæmdastjóri



Hagnaður eftir skatta er 547 milljónir króna samanborið við 839 milljóna króna hagnaður eftir skatta árið áður. Árið 2002 var stórr hluti hagnaðar vegna hagstæðrar gengisþróunar. Óreglulegar tekjur á árinu 2003 að frádregnum tekjuskatti eru 75 milljónir króna. Félagið fékk endurgreidd fasteignagjöld auk vaxta og kostnaðar frá Sandgerðisbæ í samræmi við dóm Hæstaréttar að upphæð rúmlega 82 milljónir króna vegna oftekinna fasteignagjaldalda á árunum 1998-2000. Lögfræðikostnaður er færður til frádráttar. Auk þess fékk félagið endurgreiðslu á ofteknun virðisaukaskatt sem nemur rúmlega 13 milljónum króna. Reiknaður tekjuskattur og eignaskattur er um 135 milljónir króna árið 2003.

Veltufé frá rekstri, samkvæmt sjóðstreyymi er um 1.179 milljónir og hækkaði um 540 milljónir milli ára. Árið 2003 er veltufé um 26% af rekstrartekjum samanborið við tæplega 16% árið 2002. Tekið skal fram að sérstakt ábyrgðargjald vegna lántöku að upphæð 140 milljónir króna er fært til fjármagnsgjaldalda árið 2002. Af þeim sökum hækkaði veltufé frá rekstri það árið sem nemur þeiri tölu. Handbært fé frá rekstri er 1.064 milljónir króna. Af þeim fjármunum er 216 milljónum króna ráðstafað í fjárfestigar, 1.070 milljónum króna til greiðslu langtímaskulda og 250 milljónum króna til greiðslu arðs. Handbært fé minnkar því á árinu um 472 milljónir króna.



### Efnahagur

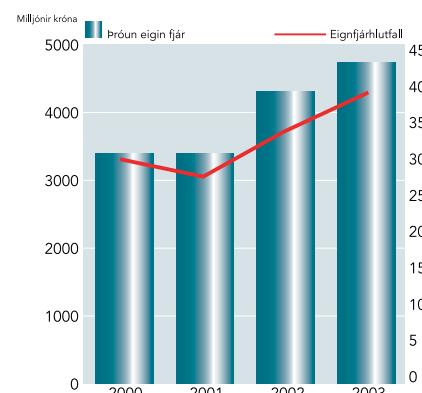
Heildareignir FLE hf. eru bókfærðar á 12.003 milljónir króna í árslok 2003. Nýjar fjárfestingar nema um 216 milljónum króna á árinu. Skuldir félagsins nema um 6.657 milljónum króna í árslok og lækka því um 1.117 milljónir á árinu. Greidd eru niður lán hjá Láanasýslu Ríkisins að fjárhæð 2.937 milljónir króna og hluti af því er endurfjármagnaður með skammtimaláni hjá KB banka. Nettóskuldir félagsins, þ.e. skuldir að frádregnum veltufjármunum, lækka um 653 milljónir á árinu, úr 6.311 milljónum króna í árslok 2002 í 5.658 milljónir króna í árslok 2003.

Eigið fé félagsins jókst úr 4,3 milljörðum króna í 4,7 milljardar milli ára. Eiginfjárlutfallið var 34% í árslok 2002 en var komið í 39,5% í árslok 2003. Við stofnun félagsins 1. október 2000 var eigið fé félagsins 3,3 milljarðar. Innra virði hlutafjár er 1,89 í árslok 2003.

### Ábyrgðarsvið

Félaginu er skipt í fimm ábyrgðarsvið, tvö afkomusvið og þrjú stoðsvið. Afkomusviðin eru annars vegar fasteignasvið og hins vegar verslunarsvið. Þessi tvö svíð eru fjárhagslega aðgreind og rekin sem sérstakar hagnaðareiningar. Stoðsviðin þrjú, fjármálasvið, markaðssvið og starfsþróunarsvið eru kostnaðareiningar og vinna þvert á afkomusviðin. Hvert svíð hefur sinn forstöðumann.

**Þróun eigin fjár og eiginfjárlutfall 2000-2003**



Framkvæmdastjóri og forstöðumenn hvers sviðs mynda framkvæmdaráð fyrirtækisins sem annast daglega stjórn þess. Á það skal bent að af fimm forstöðumönnum eru þrjár konur sem allar sitja í framkvæmdaráði félagsins.

## Helstu verkefni

Við hlutafélagavæðingu gömlu ríkisstofnananna á Keflavíkurflugvelli var brýn nauðsyn á að breyta áherslum og ýmsum gildum frá því sem áður var. Mikill tími og yfirlega hefur því farið í margvíslegar breytingar í mörgum málaflokkum. Helst skal nefna hér breytingar í skipulagsmálum, hagræðingu í rekstri, að efla þjónustu við farþega, í fjárfestingar og að tryggja stöðu og ráðstöfunarrétt félagsins yfir eignum þess.



Elin  
Árnadóttir



Hrönn  
Ingólfssdóttir



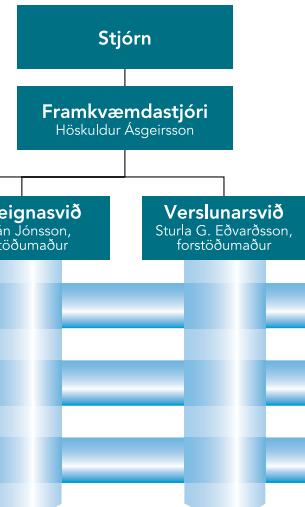
Sóley R.  
Ragnarsdóttir



Stefán  
Jónsson



Sturla G.  
Eðvarðsson



## Fasteignasvið

### Forval

Samningar um verslunarrekstur og aðra þjónustu í Flugstöðinni runnu út 31. desember 2002. Á grundvelli þessa og í samræmi við rekstrarleyfi félagsins tók stjórn FLE hf. ákvörðun um að gefa þeim sem áhuga hefðu kost á að bjóða í rekstur innan Flugstöðvarinnar að undangengnu forvali. Með forvalinu var stefnt að því að auka fjölbreytni í verslun og þjónustu, jafna aðgengi og kalla eftir nýjum hugmyndum. Forvalið var kært til Samkeppnisráðs. Kæran hefur síðan farið til áfrýjunarnefndar samkeppnismála, Heraðsdóms Reykjavíkur og er nú fyrir Hæstarétti.

Samkeppnisstofnun gerði ekki athugasemdir við að halddið yrði áfram með samninga við aðila í veitingasölu, fjármálaþjónustu og annarri þjónustu en verslunarstarfsemi Mat stofnunarinnar var að ekki væri um staðgöngu á milli aðila að ræða í þessum grein-

um eins og í verslunarrekstrinum. Í dag standa yfir samningaviðræður við aðila í veitingasölu og fjármálaþjónustu um rekstur í Flugstöðinni. Reiknað er með að ljúka samningum á vormánuðum. Rekstaraðili fyrir bílastæði hefur verið valinn samkvæmt matsferli forvalsins. Samið var við Securitas um þennan rekstur í ársbyrjun 2004.

### Öryggis- og sprengjuleitarkerfi

Nýtt fullkomið öryggis- og sprengjuleitarkerfi var tekið í notkun 1. janúar 2003. Búnaðurinn var valinn af nefnd sem skipuð var fulltrúum frá Flugstöð Leifs Eiríkssonar hf., Flugmálastjórn á Keflavíkurflugvelli, Flugmálastjórn Íslands og Sýslumannsembættinu á Keflavíkurflugvelli. Nýja kerfið var fjármagnað af FLE hf. og kostaði um 210 milljónir króna. Vegna aukins farþegafjölda og álags er nauðsynlegt að auka enn frekar afköst í pessum búnaði og er stefnt að því að þeirri vinnu verði lokið fyrir sumarannir.

## **Innritunarþúnaður og nýjar merkingar**

Stækkaður innritunarsalur verður tekinn í notkun í sumar. Stefnt er að því að fjölgja innritunarborðum og sjálfsafgreiðslustöðvum samfara stækkuninni. Stjórn félagsins hefur lagt áherslu á að allur innritunarþúnaður verði fjölnota sem gerir öllum aðilum í flugafgreiðslu jafnt undir höfði við innritun farpega í Flugstöðinni. Samhlíða þessu verða merkingar í innritunarsal samræmdar.

## **Hagræðingarverkefni**

Á síðasta ári var unnið áfram að ýmsum verkefnum til að draga úr þeim mikla kostnaði sem er við rekstur fasteignarinnar. Nýr samningur um ræstingar var gerður í ársbyrjun 2003, einnig nýr tryggingarsamningur ásamt nýjum sammingi við viðhaldsverktaka. Flestir samningar við þjónustuaðila á fasteignasviði eru nú í endurskoðun. Unnið er að orkusparnaðarverkefni með verkfræðistofnuni Vista. Stefnt er að því að breytingar sem byggjast á sparnaðartillögum verði gerðar á þessu ári. Samningar um aðgangsstýringar og myndavélakerfi eru til sérstakrar skoðunar. Tugir milljóna króna hafa sparast í rekstri fasteignasviðs frá því að þessi hagræðingarverkefni hófust árið 2001.

## **Verslunarsvið**

Verslunarsvið FLE hf. starfrækir fjórar verslanir í Flugstöðinni sem einskorðast við hefðbundna fríhafnarverslun á brottfara- og komusvæði innan frísvæðisins. Stefna FLE hf. er að Fríhöfnin sé kjarni sem dragi fólk að frísvæðinu með sölu á áfengi, tóbaki, sælgæti, snyrtivörum og tækni- og margmiðlunarvörum.

Aðrir rekstrarleyfishafar hafi með höndum annars konar sölu- og þjónustustarfsemi og njóti góðs af aðráttaraflí Fríhafnarinnar. Í samræmi við úttekt og ráðleggingar breska fyrirtækisins World Duty Free, dótturfyrirtækis BAA, hefur verið unnið af kappi að ýmsum hagræðingarmálum á verslunarsviði.

Töluberð áhersla hefur verið lögð á framsetningu vara sem skilað hefur góðum árangri, bæði í komu- og brottfaraverslun. Ásókn fyrirtækja í að kynna vörur og þjónustu á kynningarvæðinu hefur skilað sér í aukinni sölu og fjölbreyttara og auðugra lífi á brottfarasvæðinu.

Endurskipulagningu innkaupadeildar lauk á árinu 2003. Ábyrgðarsvið starfsmanna innkaupadeilda hefur verið skilgreint, innkaupaferlinu breytt verulega og það samhæft. Nýr innkaupastjóri var ráðinn. Með breytingunum er lögð aukin áhersla á að ná beinum viðskiptum við framleiðendur og birgja erlendis, og að fækka vörunúmerum. Pessar aðgerðir hafa þegar stuðlað að bættri framlegð og birgðastaða hefur lagast verulega. Verslunarframlegð hefur ekki verið hærri í sögu fyrirtækisins en hún var á árinu 2003. Með nýju AGR innkaupakerfi sem er verið að innleiða eru bundnar vonir við að hægt verði að ná fram enn meiri hagræðingu í innkaupum og birgðahaldi.

Endurskipulagning á lager, fækkan stöðugilda og breytingar á almennu vaktafyrirkomulagi hafa skilað fyrirtækini verulega góðum árangri á árinu. Hagræðingin í vaktaskipulagi bæði á lager og í verslun lækkaði launakostnað milli ára.

## **Nýtt lagerhúsnæði.**

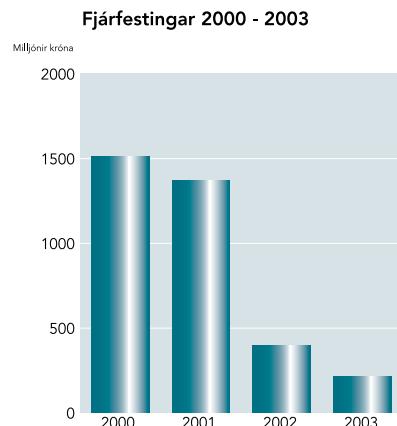
Núverandi lagerhúsnæði við Grænás er ekki hentugt sem framtíðarvörugeymsla félagsins. Lagerinn er utan frísvæðis og þarfnað verulegra endurbóta. Vegna staðsetningaráðsins er allt tollaeftirlit, flutningur og meðhöndlun vörunnar mjög óhagkvæm og kostnaðarsöm. Í ljósi þessa ákvað stjórn félagsins að meta hagkvæmni fjárfestingar í nýju lagerhúsnæði innan frísvæðis. Niðurstaða af þeiri vinnu sýnir fram á mikla arðsemi af slíkri fjárfestingu sem mun skila sér til baka á um fimm árum.

Þegar hefur verið hafist handa við að undirbúa byggingu á nýju lagerhúsnæði sem staðsett verður innan frísvæðis. Sótt hefur verið um lóð undir húsnæðið og útboð á framkvæmdunum er áformáð sem fyrst. Mikil hagræðing verður í lagerhaldi þegar nýi lagerinn verður tekinn í notkun um næstu áramót. Hann mun gjörbylta vinnuaðstöðu, meðhöndlun og öllu eftirliti með flæði vörunnar. Áætlað er að kostnaður við bygginguna verði um 125 milljónir króna.

## Fjármálasvið

Eitt af megin verkefnum ársins hefur verið endurfármögnun langtímalána félagsins. Tilboða var leit-að hjá bönkum bæði hérlandis og erlendis sem gaf mjög góða raun. Tekin var ákvörðun í lok árs um að gagna til samninga við KB banka og var lána-samningur undirritaður í febrúar 2004. Með þessari endurfármögnun hafa öll lán félagsins hjá Lána-sýslu ríkisins verið greidd upp.

Við gerð rekstraráætlunar 2004 hefur sú nýbreytni verið tekin upp að áætlun er nú gerð fyrir hverja deild fyrir sig og aðgerðaplan unnið samhlíða henni. Ítarleg fjárfestingaáætlun var gerð í tengslum við nýjar fjárfestingar. Búið er að setja upp verkbókhald til að fylgjast náið með framvíndu málá í þeim miklu framkvæmdum sem félagið er að ráðast í. Allt verkbókhald vegna framkvæmda var fært frá Framkvæmdasýslu ríkisins til félagsins árið 2002. Farið er yfir stöðu rekstrar og fjárfestinga í hverjum mánuði og boríð saman við áætlun og þróun frá fyrr árum. Einnig hefur verið unnið að rekstraráætlun til næstu 10 ára í tengslum við framtíðaruppbyggingu félagsins. Megin áhersla hefur verið lögð á farþegaspá félagsins til ársins 2025, þar sem þörf á uppbyggingu Flugstöðvarinnar er metin út frá farþegaukningu í framtíðinni. Farþegaspá var gerð fyrir árið 2004 að teknu tilliti til áfangastaða og flugfélaga. Árið 2002 voru teknar upp stöðugar talningar á birgðum sem hafa leitt til þess að rýrnun á lager og í verslunum hefur minnkað milli ára. Farið var yfir ýmsa verkferla í bókhaldi og samþykktarkerfi fyrir reikninga.



Rekstrarreikningar, sjóðstreymi og efnahagsreikningar er gefinn út mánaðarlega til stjórnar ásamt ýmsum upplýsingum um skiptingu tekna, farþega-fjölda o.fl.

## Markaðssvið

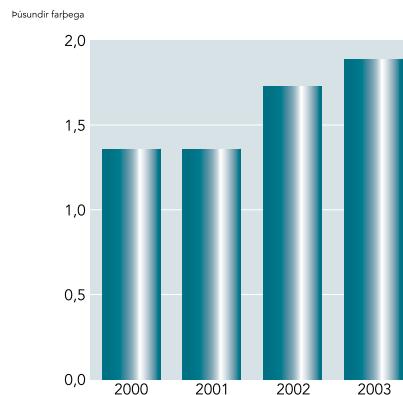
Áframhaldandi samstarf hefur verið við Flugmála-stjórn á Keflavíkurflugvelli um markaðs- og kynningarstarf gagnvart erlendum flugfélögum. Á árinu tók félagið þátt í sölustefnunni Routes þar sem fulltrúará flugfélaga og flugvalla/flugstöðva um heim allan hittast og kynna sína starfsemi. Miklar vonir eru bundnar við að þátttaka veki meiri áhuga flugfélaga á að nota Keflavíkurflugvöll sem áfangastað.

Félagið ákvað einnig að fenginni reynslu, að halda áfram aðild að landkynningarátaskinu Iceland Naturally í Bandaríkjunum næstu árin. Átakið hefur stuðlað að aukningu ferðamanna til landsins.

## Markaðsátak

Í samvinnu við rekstrarleyfishafa innan Flugstöðvarinnar hefur í þrígang verið efnt til átaks í markaðsmálum á árinu. Markmiðið er að hvetja almenning til að koma tímanlega í innritun á morgnana honum til hægðarauka. Fyrsta átakið var um páskana þar sem verslunareigendur buðu afslátt af vörum og Kynniferdir af fyrstu rútuferð. Annað átakið var yfir sumarið þar sem markhópurinn var stækkaður og skilaboðum beint að erlendum ferðamönnum, ekki síður en Íslendingum. Hvattingu um að koma snemma í innritun var dreift á hótel og með ferðagögnum og auglýst var í dagblöðum innanlands.

## Innra virði hlutafjár 2000-2003



---

Priðja átakið var svo í haust þar sem þeim farþegum sem innrituðu sig í flug fyrir klukkan sex á morgnana var boðið upp á morgunverð og frí afnot af bílastæðum í two daga. Átökin mæltust vel fyrir og var árangur af þeim góður. Þegar er hafinn undirbúnin og að frekari markaðsaðgerðum í samstarfi við rekstrarleyfishafa.

### **Markaðsrannsóknir**

FLE hf. létt gera þjónustukannanir í júlí og nóvember. Farþegar svöruðu spurningum á vettvangi um hina ýmsu þjónustuþætti í byggingunni. Niðurstöður voru í heildina mjög jákvæðar og sem dæmi voru 95% svarenda á heildina lítið ánægðir með þjónustuna í Flugstöðinni. Kanmanir sem þessi verða áfram gerðar reglulega hjá Flugstöðinni sem hluti af gæðastarf fyrirtækisins. Árið 2004 mun könnunin þó verða í breytri mynd þar sem FLE hf. hefur ákveðið að taka þátt í alþjóðlegri þjónustukönnun sem framkvæmd er í flugstöðvum um allan heim. Þannig fæst beinn samanburður við aðra á sama svíði.

### **Heimasíða**

Nýjar heimasíður flugstöðvarinnar, [www.airport.is](http://www.airport.is) og [www.dutyfree.is](http://www.dutyfree.is) voru opnaðar í marsmánuði. Fyr nefnda síðan hefur að geyma upplýsingar um fyrirtækisins Flugstöð Leifs Eiríkssonar hf. ásamt nyttsamlegar upplýsingar fyrir ferðalanga sem leið eiga um Flugstöðina. Á síðarnefndu síðunni eru upplýsingar um fríhafnarverslun félagsins og helstu vörur sem þar eru á boðstólnum. Umferð um síðurnar er góð og þá sérstaklega dutyfree síðuna sem hefur verið góð viðbót við vörulista Fríhafnarinnar og komið í staðin fyrir hann að nokkru leyti.

### **Fríhöfnin**

Markaðssvið vinnur náið með verslunarsviði fyrirtækisins við að auka kynningarstarf í verslunum félagsins, bæta merkingar, kynna sértilboð og selja aðgang að auglýsinga- og kynningarsvæðum svo eitthvað sé nefnt.

### **Starfsþróunarsvið**

Starfsmannamarkmið FLE hf. er að stuðla að eftirsóttu, öruggu og metnaðarfullu starfsumhverfi. Búið er að marka starfsmanna- og jafnréttisstefnu félagsins. Starfsmenntun hefur verið efld með námskeiðahaldi og kynningum. Þetta hefur stuðlað að meiri færni starfsmanna, starfsánægju og betri þjónustu við viðskiptavini félagsins.

Haldið var námskeiðið „Að veita framúrskarandi þjónustu“ þar sem aðaláhersla var lögð á væntingar viðskiptavina og mikilvægi góðrar þjónustu og tengisölu. Í framhaldi af því var haldið námskeiðið „Kvartanir og óánægðir viðskiptavinir“ þar sem markmiðið var að kenna starfsfólk að takast á við erfiðar aðstæður í þjónustu. Grunnnámskeið var í snyrtifráði þar sem farið var í hlutverk/uppbryggingu húðarinna, með það að leiðarljósi að efla snyrtideild verslunarinnar enn frekar. Vörukynnингar eru jafnframt haldnar reglulega í snyrti- og tækjavörum. Ýmis önnur námskeið voru haldin á árinu fyrir skrifstofufólk og stjórnendur.

Afkomutengt launakerfi var tekið upp á árinu 2002 og síðan endurskoðað á síðasta ári. Afkomutenging tryggir að starfsmenn fái hlut af viðbótarframlegð og einnig ef sala á hvern farþega eykst. Í ljósi góðs árangurs í sölu og aukningar á framlegð af rekstri ákvað stjórn félagsins nýverið að tvöfalda bónusgreiðslur fyrir seinni hluta ársins. Einnig var ákveðið að auka verulega vægi afkomutengingar á árinu 2004. Stjórn félagsins ákvað að heiðra sérstaklega á árhátið félagsins þá starfsmenn sem voru búin að starfa lengur en 25 ár hjá félaginu, alls níu starfsmenn. Starfsmannasamtöl voru á dagskrá í annað sinn á árinu. Tilgangur þeirra er að tryggja betur þekkingu, þátttöku starfsfólk og auka skilning þess á framtíðarsýn fyrirtækisins. Í niðurstöðum samtalanna kom fram að 93% starfsmanna eru ánægðir í starfi og almennt ánægðir með starfsmenntun og þjálfun hjá fyrirtækinu. Meðalaldur starfsmanna er 42 ár, meðalstarfsaldur 9 ár og hlutfall kynja er um 37% karlar og 63% konur.

## Framtíðaruppbýgging Flugstöðvarinnar

### Tillögur BAA

Árið 2001 var ákveðið að ráðast í mjög umfangsmikið verkefni um framtíðarþróun mannvirkja félagsins og landnýtingaráform. Samið var við breska fyrirtækið BAA um verkið. Mælingar voru gerðar á öllum helstu rekstrarþáttum Flugstöðvarinnar og þjónustu við farþega. Afkastageta stöðvarinnar var metin, gerð var ný farþegaspá til ársins 2025 og álag og dreifing farþega metin. Fyrri hluta árs 2002 lagði BAA fram nokkrar hugmyndir um uppbýggingu Flugstöðvarinnar og landnýtingu til ársins 2025. Eftir nána skoðun og yfirlegu ákvað stjórn félagsins að samþykjkja eina af tillögum BAA sem viðmiðun fyrir framtíðaruppbýggingu stöðvarinnar.

Í maí árið 2003 var ákveðið að fara í uppfærslu og endurskoða vinnu BAA. Endurskoðunin miðaðist fyrst og fremst við tillögu BAA sem valin var á sínum tíma, þ.e. að skoða möguleika á stækken Norðurbýggings til austurs og reyna að átta sig á mögulegi þrepaskiptingu fjárfestinga. Helsta niðurstaða þessarar vinnu er sú að álag við innritun á árinu 2004 yrði svipað og BAA gerði ráð fyrir 2010. Bilið á milli afkasta og álagsstigs hefur aukist og álagsstig sem hlutfall af heildarfariþegafjölda hefur aukist verulega.

Langflestir farþegar fara um Flugstöðina milli klukkan 6 og 8 á morgnana og 3 til 5 síðdegis. Álagið á morgnana hefur aukist verulega undanfarin ár og mun væntanlega aukast um fjórðung sumarið 2004 miðað við síðasta sumar.

Lagt var til að brugðist yrði við auknu á lagi með stjórnunarlegum aðgerðum til að dreifa álaginu betur, rekstrarlegum lausnum og jafnframt yrði ráðist í fyrsta hluta stækknar Norðurbýggings. Stjórn félagsins samþykkti að hefja undirbúning að framkvæmdum í nóvember s.l. og fól sérstakri verkefnið. Isstjórn að annast verkefnið.

### Stækken Norðurbýggingsar

Í fyrsta áfanga stækknar Norðurbýggingsar er gert ráð fyrir að stækka innritunarsalinn til vesturs um 1.000 fermetra ásamt því að vopnaleit starfsmanna

verði flutt á 2. hæð. Móttökusalur austanmegin verði stækkaður á svipaðan hátt og vestanmegin. Samhliða stækkninni verði ýmsar breytingar utan dyra og aðkeyrslum breytt. Útbúin verði ný bílastæði komumegin, með þarfir bílaleiga í huga. Stefnt er að því að ljúka fyrsta áfanga á árinu 2004. Í öðrum áfanga verði ný skrifstofuaðstaða innréttuð á 3. hæð og núverandi skrifstofur á 2. hæð færðar þangað. Samhliða þessu verði þjónustusvæðið fyrir brottfararfariþega á 2. hæð stækkað til muna. Þá verði hafist handa við stækken Norðurbýggingsar til suðurs, fyrst og fremst til að stækka komufríhöfnina. Landgangur verði uppfærður. Stefnt er að því að ljúka þessum áfanga á árinu 2005.

Heildarfjárfesting vegna ofangreindrar stækknar er um 1.150 milljónir kr. fyrir árin 2004 og 2005. Framkvæmdir eru þegar hafnar og verður stækknin á innritunarsal tekin í notkun fyrir sumarannir.

### Niðurlag

Flugstöð Leifs Eiríkssonar er eitt mikilvægasta samgöngumannvirki landsins. Stöðin er fyrsti viðkomustaður mikils meirihluta erlendra ferðamanna sem sækja Ísland heim og markar einnig upphaf og endi ferðalaga stórs hluta Íslendinga.

Eftir fækkun farþega árin á undan fjölgangi farþegum um Flugstöðina mikið á árinu og ekki er séð fyrir endann á þeiri fjölgun. Vegna aukins áætlunarflugs er reiknað með að farþegafjöldi verði árið 2004 kominn í sama horf og þegar hann var sem mestur árið 2000. Með fleiri farþegum verður að efla þjónustu og gera hana fjölbreyttari. Stækken Flugstöðvarinnar er liður í því að bæta þjónustu við ört vaxandi hóp viðskiptavina.

Stórri flugstöð fylgir mikill rekstrarkostnaður. Áhersla hefur verið lögð á lækken hans um leið og aukin útboð hafa leitt til mikillar hagræðingar. Á verslunarviði er einnig stöðugt unnið að hagræðingu í innkaupum, m.a. með aukinni áherslu á bein viðskipti við framleiðendur. Þar að auki eru bundnar vonir við að nýtt lagerhúsnaði stuðli að enn frekari hagkvæmni í verslunarrekstrinum.

Í fyrirtækjarekstri, eins og í lífinu sjálfu, gengur á með skini og skúrum. Þrátt fyrir ýmsar utanaðkomandi hindranir sem hafa orðið á vegi er félagið sem stendur að uppbryggingu Flugstöðvarinnar traust. Rekstrarafkoma ársins 2003 sýnir það svo ekki verður um villst. Langtímalán stöðvarinnar hafa verið greidd tölувart niður og endurfjármögnum langtímalána er lokið, sem gerir félagið betur í stakk búið til að takast á við framtíðina. Vísbindingar eru um hagstæð efnahagsleg skilyrði á næstu misserum og eru horfur um rekstur félagsins því góðar á næstu árum.

Nú með vorinu verður haldin ráðstefna undir heitnu "Flugstöð – upphaf og endir ferðalagsins". Fjallað verður m.a. um hlutverk Flugstöðvarinnar í framtíðaruppbryggingu ferðapjónustunar og hvaða breytingar hafa átt sér stað erlendis á þessu sviði.

Hver verði þróun lágvildaflugfélaga, flugstöðvar sem afþreyingarmiðstöðvar og öryggismál svo eitt-hvað sé nefnt. Fyrirlesarar verða reyndir aðilar úr ferðapjónustu, bæði innlendir og erlendir.

Flugstöð Leifs Eiríkssonar hf. er nauðsynlegt og hollt eins og hverju öðru fyrirtæki að endurmets stöðuna reglulega. Skoða umhverfið og kröfur markaðarins og hvernig þær breytast. Við lifum í þjóðfélagi þar sem breytingar eru örari en nokkru sinni fyrir. Þær geta haft mikil áhrif á hið ytra umhverfi og hvernig fyrirtæki eins og FLE hf. vagnar í framtíðinni. Breytingar geta falið í séi hvort tveggja í senn, tækifæri og ógnanir, sem kalla á ákvarðanir um viðbrögð. Meginverkefni félagsins er að ryðja nýjar brautir til framfara og hagseldar fyrir fyrirtækið og þá fjölmörgu sem leið eiga um anddyrið að okkar fagra landi.

## Flugstöðin árið 2005



## Framtíðarsýn - Flugstöðin árið 2025



- |                               |                                    |
|-------------------------------|------------------------------------|
| <b>1</b> - Innanlandsflugstöð | <b>5</b> - Stækkun norðurbyggingar |
| <b>2</b> - Norður landgangur  | <b>6</b> - Bílastæðahús            |
| <b>3</b> - Suður landgangur   | <b>7</b> - Hótel                   |
| <b>4</b> - Breikkun landgangs | <b>8</b> - Skrifstofur             |



# ÁRSREIKNINGUR 2003

## Skýrsla stjórnar

Að álti stjórnar og framkvæmdastjóra Flugstöðvar Leifs Eiríkssonar hf. koma fram í ársreikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrararárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu.

Heildartekjur félagsins á árinu námu 4.562 milljónum króna en rekstrargjöld að meðtöldum afskriftum námu 3.836 milljónum króna og hagnaður af reglulegri starfsemi fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld var 726 milljónir króna. Þegar tekið hefur verið tillit til tekjuskatts, eignarskatts og óreglulegra liða nemur hagnaður ársins 547 milljónum króna eða sem svarar 12% af vergum rekstrartekjum félagsins. Eigið fé nemur nú 4.735 milljónum króna eða um 39% af heildareignum, en sambærilegt hlutfall var 34% árið áður. Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði 15% arður til hluthafa, en vísar að öðru leyti í ársreikninginn um breytingar á eigin fé félagsins og ráðstöfun hagnaðar.

Í lok ársins var einn hluthafi að féluginu, Ríkissjóður Íslands.

Stjórn og framkvæmdastjóri Flugstöðvar Leifs Eiríkssonar hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2003 með undirritun sinni.

Keflavíkurflugvelli, 18. febrúar 2004

Í stjórn

Gísli Guðmundsson  
**stjórnarformaður**

Stefán Þórarinsson

Haraldur Johannessen

Helga Sigrún Harðardóttir

Ellert Eiríksson

**Framkvæmdastjóri**  
Höskuldur Ásgeirsson



Gísli  
Guðmundsson



Stefán  
Þórarinsson



Helga Sigrún  
Harðardóttir



Haraldur  
Johannessen



Ellert  
Eiríksson



Höskuldur  
Ásgeirsson

# ÁRITUN ENDURSKOÐENDA

---

Til stjórnar og hluthafa í Flugstöð Leifs Eiríkssonar hf.

Við höfum, í umboði Ríkisendurskoðunar, endurskoðað ársreikning Flugstöðvar Leifs Eiríkssonar hf. fyrir árið 2003. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymi og skýringar. Ársreikningurinn er lagður fram af stjórnendum félagsins og á ábyrgð þeirra í samræmi við lög og reglur. Ábyrgð okkar felst í því álti sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar.

Endurskoðað var í samræmi við góða endurskoðunarvenju en samkvæmt henni skal skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg vissa fáist um að ársreikningurinn sé í meginatriðum annmarkalaus. Endurskoðunin felur í sér greiningaraðgerðir, úrtakskannanir og athuganir á gögnum til að sannreyna fjárhæðir og aðrar upplýsingar sem koma fram í ársreikningnum. Endurskoðunin felur einnig í sér athugun á þeim reikningsskilaaðferðum og matsreglum sem notaðar eru við gerð ársreikningsins 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 2003, efnahag þess 31. desember 2003, og breytingu á handbæru fé á árinu 2003, í samræmi við lög, samþykktir félagsins og góða reikningsskilavenju á Íslandi.

Reykjavík, 18. febrúar 2004

**Deloitte hf.**

Ingí R. Jóhannsson  
**endurskoðandi**

Páll Steingrímsson  
**endurskoðandi**

# REKSTRARREIKNINGUR 2003

---

	Skýr.	2003	2002
<b>Rekstrartekjur</b>			
Seldar vörur og þjónusta . . . . .	3.959.121.456	3.548.841.904	
Aðrar rekstrartekjur . . . . .	22	<u>603.015.254</u>	<u>564.137.360</u>
		<u>4.562.136.710</u>	<u>4.112.979.264</u>
<b>Rekstrargjöld</b>			
Kostnaðarverð seldra vara . . . . .	2.228.563.220	2.074.692.263	
Laun og tengd gjöld . . . . .	23	<u>478.405.359</u>	<u>490.499.952</u>
Húsnæðiskostnaður . . . . .		<u>353.546.339</u>	<u>331.496.804</u>
Annar rekstrarkostnaður . . . . .		<u>40.085.404</u>	<u>45.647.408</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður . . . . .		<u>43.584.153</u>	<u>47.030.084</u>
		<u>3.144.184.475</u>	<u>2.989.366.511</u>
<b>Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir</b> . . . . .	1.417.952.235	1.123.612.753	
Afskriftir . . . . .	3,4	<u>(691.870.220)</u>	<u>(659.977.999)</u>
<b>Rekstrarhagnaður</b> . . . . .	726.082.015	463.634.754	
<b>Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld</b>			
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld) samtals . . . . .	24	<u>(119.399.757)</u>	<u>581.680.641</u>
<b>Hagnaður fyrir skatta</b> . . . . .	606.682.258	1.045.315.395	
<b>Tekju- og eignarskattur</b>			
Tekjuskattur . . . . .	10	<u>(131.087.863)</u>	<u>(201.503.965)</u>
Eignarskattur . . . . .		<u>(3.525.672)</u>	<u>(5.069.686)</u>
<b>Hagnaður af reglulegri starfsemi</b> . . . . .	472.068.723	838.741.744	
<b>Óreglulegar tekjur og (gjöld)</b>			
Aðrar tekjur að frádegnum tekjuskatti . . . . .	16	<u>75.028.923</u>	<u>0</u>
		<u>75.028.923</u>	<u>0</u>
<b>Hagnaður</b> . . . . .	<u>547.097.646</u>	<u>838.741.744</u>	<u>0</u>

# EFNAHAGSREIKNINGUR

## Eignir

### Fastaþármunir

	Skýr.	31.12.2003	31.12.2002
<b>Óefnislegar eignir</b>	<b>3</b>		
Viðskiptavild . . . . .	2.723.684.210	3.044.254.385	
	<u>2.723.684.210</u>	<u>3.044.254.385</u>	
<b>Varanlegir rekstrarfjármunir</b>	<b>4,5</b>		
Fasteignir, lóðir og fasteignaréttindi . . . . .	6.512.577.574	6.391.476.214	
Landgöngubrýr . . . . .	223.374.132	212.671.726	
Bílastæði . . . . .	270.920.593	281.988.441	
Innréttigar, búnaður og bifreiðir . . . . .	662.553.275	696.840.915	
	<u>7.669.425.574</u>	<u>7.582.977.296</u>	
<b>Fastaþármunir</b>	<b>10.393.109.784</b>		<b>10.627.231.681</b>

### Veltufjármunir

	6		
<b>Vörubirgðir</b>	<b>6</b>		
Vörur til endursölu . . . . .	224.751.017	235.339.134	
	<u>224.751.017</u>	<u>235.339.134</u>	
	7		
<b>Skammtímakröfur</b>	<b>7</b>		
Viðskiptakröfur . . . . .	343.726.490	332.122.522	
Aðrar skammtímakröfur . . . . .	49.180.465	48.396.179	
Fyrirframgreiddur kostnaður . . . . .	21.261.677	4.929.481	
	<u>414.168.632</u>	<u>385.448.183</u>	
	6		
<b>Handbært fē</b>	<b>6</b>		
Markaðsverðbréf . . . . .	100.771.400	0	
Bankainnstæður . . . . .	870.594.022	1.442.900.440	
	<u>971.365.422</u>	<u>1.442.900.440</u>	
<b>Veltufjármunir</b>	<b>1.610.285.071</b>		<b>2.063.687.757</b>

Eignir	12.003.394.855	12.690.919.437
	<u>12.003.394.855</u>	<u>12.690.919.437</u>

# 31. DESEMBER 2003

---

## Eigið fé og skuldir

	<b>Skýr.</b>	<b>31.12.2003</b>	<b>31.12.2002</b>
<b>Eigið fé</b>		8,9	
Hlutafé .....		2.500.000.000	2.500.000.000
Endurmatsreikningur .....		0	398.199.078
Lögbundinn varasjóður .....		150.437.862	95.728.097
Óráðstafað eigið fé .....		2.084.795.482	1.322.624.874
<b>Eigið fé</b>		<u>4.735.233.344</u>	<u>4.316.552.049</u>
<b>Skuldir</b>			
<b>Skuldbindingar</b>			
Tekjuskattsskuldbinding .....	10	<u>313.473.714</u>	<u>165.916.087</u>
		<u>313.473.714</u>	<u>165.916.087</u>
<b>Langtímaskuldir</b>	12,13		
Skuldbréfalán .....		<u>6.474.170.148</u>	<u>7.759.512.481</u>
		<u>6.474.170.148</u>	<u>7.759.512.481</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Viðskiptaskuldir .....		204.029.929	179.670.588
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....		182.852.593	14.817.778
Reiknaðir skattar ársins .....	14	3.525.672	5.069.686
Aðrar skammtímaskuldir .....		<u>90.109.455</u>	<u>249.380.768</u>
		<u>480.517.649</u>	<u>448.938.820</u>
<b>Skuldir</b>		<u>7.268.161.511</u>	<u>8.374.367.388</u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>		<u>12.003.394.855</u>	<u>12.690.919.437</u>

# SJÓÐSTREYMI ÁRSINS 2003

	Skýr.	2003	2002
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður af reglulegri starfsemi . . . . .	472.068.723	838.741.744	
<b>Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:</b>			
Afskriftir . . . . .	691.870.220	659.977.999	
Verðbreytingaþærla . . . . .	(161.079.320)	(138.480.659)	
Verðbætur og gengismunur langtímaskulda . . . . .	(47.521.026)	(922.618.094)	
Aðrir liðir . . . . .	1.242.643	0	
Óreglulegir liðir . . . . .	75.028.923	0	
Tekjuskattsskuldbinding . . . . .	<u>147.557.627</u>	<u>201.503.965</u>	
<b>Veltufé frá rekstri</b>	<u>1.179.167.790</u>	<u>639.124.955</u>	
<b>Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:</b>			
Vörubirgðir, lækkun, (hækku) . . . . .	10.588.117	(4.697.963)	
Skammtímakröfur, lækkun, (hækku) . . . . .	10.933.346	(41.663.510)	
Skammtímaskuldir, (lækkun) hækku . . . . .	<u>(136.455.986)</u>	<u>40.338.744</u>	
<b>Handbært fé frá rekstri</b>	<u>1.064.233.287</u>	<u>633.102.226</u>	
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Keyptir fastafjármunir . . . . .	(218.219.313)	(397.116.904)	
Seldir varanlegir rekstrarfjármunir . . . . .	<u>2.237.500</u>	<u>0</u>	
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>	<u>(215.981.813)</u>	<u>(397.116.904)</u>	
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Nýjar langtímaskuldir . . . . .	1.866.903.823	2.212.986.434	
Afborganir langtímaskulda . . . . .	(2.936.690.315)	(2.231.030.991)	
Greiddur arður . . . . .	<u>(250.000.000)</u>	<u>0</u>	
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>	<u>(1.319.786.492)</u>	<u>(18.044.557)</u>	
<b>Hækku (lækkun) handbærs fjár</b> . . . . .	(471.535.018)	217.940.765	
<b>Handbært fé í upphafi árs</b> . . . . .	<u>1.442.900.440</u>	<u>1.224.959.675</u>	
<b>Handbært fé í lok árs</b> . . . . .	<u>971.365.422</u>	<u>1.442.900.440</u>	

# SKÝRINGAR MED ÁRSREIKNINGI

## Starfsemin

1. Hlutafélagið Flugstöð Leifs Eiríkssonar var stofnað í september 2000 og tók við rekstri Flugstöðvar Leifs Eiríkssonar og Fríhafnarinnar á Keflavíkurflugvelli þann 1. október 2000. Félagið starfar eftir samnefndum lögum nr. 67/2000 og heimili þess og varnarþing er á Keflavíkurflugvelli. Félagini ber í allri starfsemi sinni að virða og standa við þær skuldbindingar á starfssviði og starfssvæði Flugstöðvarinnar sem íslenska ríkið undirgengst og varða Flugstöðina og starfsemi þá sem félagið yfirtekur. Utanríkisráðherra veitti þann 1. nóvember 2000 félagini leyfi til reksturs flugstöðvarinnar og gildir það til 31. desember 2010 en skal þó tekið til endurskoðunar eigi síðar en 1. október árið 2006.

## Reikningsskilaaðferðir

2. Með lögum nr. 133/2001 voru gerðar breytingar á lögum nr. 75/1981, um tekjuskatt og eignarskatt og lögum nr. 144/1994, um ársreikninga. Með lögunum voru verðleiðrétingar laga um tekjuskatt og eignarskatt felldar niður frá og með 1. janúar 2002. Einnig voru ákvæði 25. gr. laga um ársreikninga, sem taka til verðleiðrétinga í reikningsskilum vegna áhrifa almennra verðlagsbreytinga, afnumin. Hins vegar er áfram heimilt að fára sérstakt endurmat á eignir að uppfylltum ákveðnum skilyrðum.

Í bráðabirgðaákvæði b skv. 53. gr. laga nr. 133/2001 er félögum skv. 1. mgr. 1. gr. ársreikningalaða heimilt að taka tillit til áhrifa almennra verðlagsbreytinga við gerð ársreikninga vegna reikningsára sem hefjast á árunum 2002 og 2003 í samræmi við a-lið 1. mgr. 25. gr., sbr. 3. mgr. sömu greinar fyrir gildistöku laganna.

Stjórn félagsins hefur ákveðið að í ársreikningi þessum mun félagið nýta sér framangreint bráðabirgðaákvæði og halda áfram með verðleiðrétt reikningsskil. Ef ekki hefði verið beitt verðleiðréttum reikningsskilum hefði hagnaður ársins orðið 91,8 milljónum króna lægri og eigið fé 274,4 milljón króna lægra.

Ársreikningurinn er í samræmi við lög og góða reikningsskilavenju. Við gerð ársreikningsins er í öllum meginatriðum fylgt sömu reikningsskilaaðferðum og á fyrra ári. Ársreikningurinn er gerður eftir kostnaðarverðsaðferð að teknu tilliti til áhrifa verðlagsbreytinga.

Við gerð ársreikningsins er tekið tillit til áhrifa almennra verðlagsbreytinga á afkomu og efnahag félagsins. Pannig er rekstrarreikningi ætlað að sýna afkomu á meðalverðlagi en fjárhædir í efnahagsreikningi eru á verðlagi í lok ársins. Miðað er við breytingu á neysluverðsvísítolu en hún hækkaði um 2,72% á árinu. Varanlegir rekstrarfjármunir og óefnislegar eignir eru endurmetnar með því að framreikna upphaflegt stofnverð þeirra og afskriftir til ársloka 2003. Þeir varanlegu rekstrarfjármunir og þær óefnislegu eignir sem við bættust eða voru seldar eru endurmetnar miðað við eignarhaldstíma. Áhrif verðlagsbreytinga á peningalegar eignir og skuldir eins og þær voru í byrjun reikningsársins og á breytingu þeirra á árinu eru reiknuð og myndaðar tekjur vegna verðlagsbreytinga að fjárhæð kr. 161.079.320. Þessari fjárhæð er skipt milli vörunotkunar félagsins sem gjaldfaerslu kr. 6.178.090 annars vegar og fjármagnsliða hins vegar sem tekjufaerslu kr. 167.257.410. Endurmatshækkan varanlegra rekstrarfjármuna og reiknaðar tekjur vegna verðlagsbreytinga eru færðar í endurmatsreikning meðal eiginfjárlíða í efnahagsreikningi.

Eignir og skuldir sem bundnar eru vísitölu eða gengi erlendra gjaldmiðla eru færðar upp miðað við verðlag eða gengi í árslok.

Aðrar reikningsskilaaðferðir sem snerta einstök efnisatriði ársreikningsins eru tilgreindar í skýringum hér á eftir.

## Óefnislegar eignir

3. Viðskiptavild félagsins er afskrifuð um 10% árlega og greinist þannig:

Staða í ársþyrjun . . . . .	3.928.070.175
Afskrifað áður . . . . .	(883.815.790)
Bólfært í ársþyrjun . . . . .	3.044.254.385
Endurmat á árinu . . . . .	77.394.737
Afskrifað á árinu . . . . .	(397.964.912)
Bólfært verð í árslok . . . . .	<u>2.723.684.210</u>

## Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

### 4. Varanlegir rekstrarfjármunir greinast þannig:

	<b>Fasteignir</b>	<b>Land-göngubrýr</b>	<b>Bílastæði</b>	<b>Innréttigar og búnaður</b>	<b>Samtals</b>
Stofnverð í ársbyrjun	6.793.260.652	285.856.759	325.753.495	695.003.774	8.099.874.680
Afskrifað áður	(333.915.564)	(49.684.098)	(43.765.054)	(89.532.668)	(516.897.384)
Bókfært verð í ársbyrjun	<u>6.459.345.088</u>	<u>236.172.661</u>	<u>281.988.441</u>	<u>605.471.106</u>	<u>7.582.977.296</u>
Endurmat á árinu	174.135.518	6.161.159	7.421.873	17.550.344	205.268.894
Viðbót á árinu	51.344.695	4.380.548	1.350.783	161.143.287	218.219.313
Selt á árinu				(43.134.621)	(43.134.621)
Afskrifað á árinu	(172.247.727)	(23.340.236)	(19.840.504)	(78.476.841)	(293.905.308)
Bókfært verð í árslok	<u>6.512.577.574</u>	<u>223.374.132</u>	<u>270.920.593</u>	<u>662.553.275</u>	<u>7.669.425.574</u>
Afskriftarhlutföll	2 - 8%	8%	6%	8 - 33%	
Afskrift varanlegra rekstrarfjármuna . . . . .				293.905.308	
Afskrift óefnislegra eigna sbr. skýringu 3 . . . . .				397.964.912	
					<u>691.870.220</u>

### 5. Fasteignamat og vátryggingamat eigna félagsins í árslok greinist þannig:

	<b>Fasteignamat</b>	<b>Vátryggingamat</b>	<b>Bókfært verð</b>
Fasteignir og bílastæði . . . . .	6.196.606.000	9.436.714.654	7.006.872.299
Stjórnkerfi og innréttningar . . . . .		508.255.257	662.553.275
	<u>6.196.606.000</u>	<u>9.944.969.911</u>	<u>7.669.425.574</u>

## Vörubirgðir

### 6. Vörubirgðir eru metnar við kostnaðarverði að teknu tilliti til úreltra og gallaðra vara og greinast þannig:

	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Tæki . . . . .	39.034.330	42.532.003
Snyrtivörur . . . . .	66.063.164	61.582.656
Áfengi . . . . .	37.603.854	57.351.662
Sælgæti . . . . .	51.660.148	37.734.730
Tóbak . . . . .	15.509.116	19.557.183
Ýmsar vörur . . . . .	<u>14.880.405</u>	<u>16.579.900</u>
	<u>224.751.017</u>	<u>235.339.134</u>

Vátryggingamat birgða á reikningsskiladegi var 461,3 milljónir króna. Til samræmis við þá matsaðferð að meta ekki vörubirgðir á hærra verði en dagverði hafa birgðirnar verið færðar niður um 18,0 milljónir króna. Niðurfaerslan er færð til hækkunar á kostnaðarverði seldra vara.

## Skammtímakröfur

7. Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til niðurfærslu kr. 8.500.000. Hér er ekki um endanlega afskrift að ræða, heldur er myndaður mótreikningur til að mæta þeim kröfum sem kunna að tapast. Breyting niðurfærslu krafna á árinu greinist þannig:

Niðurfærsla í ársbyrjun .....	9.869.151
Tapaðar kröfur á árinu .....	(11.826)
Lækkun niðurfærslu á árinu .....	(1.357.325)
	<u>8.500.000</u>

## Eigið fé

8. Hlutafé greinist þannig:

	Hlutfall	Fjárhæð
Heildarhlutafé í árslok .....	100,0%	2.500.000.000
	<u>100,0%</u>	<u>2.500.000.000</u>

Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félagini. Félagið var stofnað á árinu 2000 og var stofnandi þess aðeins einn, utanríkisráðherra fyrir hönd íslenska ríkisins. Í árslok er íslenska ríkið eini hluthafinn í félagini.

9. Yfirlit yfir eiginfjárréikninga:

Hlutafé	Endurmatsreikningur	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé
Eigið fé í ársbyrjun .....	2.500.000.000	398.199.078	1.322.624.875
Endurmat fastafjármuna .....		282.662.969	
Reiknaðar tekjur vegna verðlagsbr.		(161.079.320)	
Tillag í lögbundinn varasjóð .....			54.709.765
Hagnaður ársins .....			(54.709.765)
Greiddur arður .....			547.097.646
Endurmatsreikningur millifærður .....	(519.782.727)		(250.000.000)
			519.782.727
	<u>2.500.000.000</u>	<u>0</u>	<u>150.437.862</u>
			<u>2.084.795.482</u>

Eigið fé félagsins í ársbyrjun var 4.316,6 milljónir króna sem jafngildir 4.434,2 milljónum miðað við verðlag í árslok. Samkvæmt efnahagsréikningi er eigið fé 4.735,2 milljónir króna eða um 301,0 milljónum króna hærri fjárhæð en í ársbyrjun miðað við verðlag í árslok. Raunbreytingin greinist þannig:

	Samkvæmt ársréikningi:	Á verðlagi:
Eigið fé í upphafi árs .....	4.316.552.049	4.434.153.512
Endurmat að viðbættri verðbreytingafærslu .....	121.583.649	0
Hagnaður ársins .....	547.097.646	554.719.003
Greiddur arður .....	(250.000.000)	(253.639.171)
	<u>4.735.233.344</u>	<u>4.735.233.344</u>

## Skuldbindingar

10. Tekjuskattsskuldbinding félagsins nemur kr. 313.473.714 í árslok 2003 samkvæmt efnahagsréikningi, en hún stafar af mismun efnahagsliða í skattauppgjöri annars vegar og ársréikningi hins vegar. Mismunurinn stafar af því að tekjuskattsstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

Breyting skattsskuldbindingarinnar á árinu greinist þannig:

Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun .....	165.916.087
Tekjuskattur vegna ársins 2003 .....	131.087.863
Tekjuskattur vegna óreglulegra liða .....	16.469.764
Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	<u>313.473.714</u>

Tekjuskattsskuldbinding félagsins skiptist þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:

Varanlegir rekstrarfjármunir . . . . .	224.689.995
Óefnislegar eignir . . . . .	216.565.958
Aðrir liðir . . . . .	3.662.798
Áhrif af yfirfærانlegu skattalegu tapi . . . . .	(131.445.037)
	<u>313.473.714</u>

- 11.** Samkvæmt rekstrarleyfi félagsins skal það virða og uppfylla allar skuldbindingar á starfssviði og starfssvæði flugstöðvarinnar sem stjórnvöld hafa undirgengist og kunna að undirgangast og varða flugstöðina. Meðal annars er hér átt við stofnsamning Alþjóðaflugmálastofnunarinnar, samþykktir Evrópusambands flugmálastjórna og skuldbindingar sem stjórnvöld hafa undirgengist vegna Schengen samstarfsins auk þjóðréttarlegra skuldbindinga Íslands er varða aðgengi innlendra og erlendra flugrekstraraðila að flugstöðinni.

Á ófíðartínum er féluginu skylt að veita varnarliði Bandaríkjanna á Keflavíkurflugvelli aðgang að og afnot af flugstöðinni og í neyðartilvikum. Varnarmálaskrifstofa utanríkisráðuneytisins skal sjá um að hafa milligöngu um öll bein og óbein samskipti félagsins við varnarliðið.

Féluginu er og skylt að láta stjórnvöldum og eftirlitsaðilum endurgjaldslaust í té fullnægjandi aðstöðu til að sinna eftirliti og þjónustu við vopnaleit, gegnumlýsingu farangurs, tollgæslu og vegabréfaskoðun. Féluginu er jafnframt skylt að hafa ávallt til staðar fullnægjandi tækjabúnað til þessa eftirlits og bera kostnað vegna tækjakaupa í samræmi við staðla og öryggiskröfur sem stjórnvöld setja á hverjum tíma.

Félagið er skuldbundið til að hafa í gildi allar lögboðnar tryggingar vegna flugstöðvarinnar þar með talin ábyrgðartrygging sem telst fullnægjandi að mati utanríkisráðuneytisins vegna þess tjóns sem rekstrarleyfishafi ber skaðabótaábyrgð á. Vátryggingarvernd þessarar tryggingar á reikningsskiladegi er 500 milljónir króna.

Allar tryggingar félagsins eru undanskyldar bótaskyldu vegna hryðjuverka. Félagið hefur keypt hryðjuverkatryggingu sem bætir tjón fyrir allt að USD 15.000.000.

### Langtímaskuldir

- 12.** Yfirlit um langtímaskuldir:

	<b>Meðalvextir</b>	<b>Eftirstöðvar</b>
Skuldir í USD . . . . .	2,97%	1.711.920.000
Skuldir í EUR . . . . .	2,31%	2.250.505.718
Skuldir í íslenskum krónum . . . . .	5,73%	<u>2.694.597.023</u>
		<u>6.657.022.741</u>
Næsta árs afborganir langtímaskulda . . . . .		(182.852.593)
Langtímaskuldir í árslok . . . . .		<u>6.474.170.148</u>

- 13.** Afborganir af langtímaskuldum félagsins í lok ársins greinast þannig næstu ár:

Næsta árs afborganir . . . . .	182.852.593
Afborganir 2005 . . . . .	323.234.699
Afborganir 2006 . . . . .	463.676.697
Afborganir 2007 . . . . .	464.783.569
Afborganir 2008 . . . . .	465.957.849
Afborganir síðar . . . . .	<u>4.756.517.334</u>
	<u>6.657.022.741</u>

Stjórn félagsins undirritaði þann 18. febrúar 2004 lánssamning við KB banka. Ætlunin er að nota lánið til uppgreiðslu láns með gjalddaga 2004 og 2005 samtals að eftirstöðvum 3.903 milljónir króna auk áfallinna vaxta að fjárhæð 24 milljónir króna. Lánið er til 15 ára með fyrsta gjalddaga höfuðstóls þann 4. október 2005. Tekið hefur verið tillit til hins nýja lánssammings í upplýsingum um endurgreiðslutíma langtímalána í skýringu þessari.

## Skattamál

**14.** Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts vegna yfirfæranlegs skattalegs taps, en það nemur 730,2 milljónum króna í árslok 2003. Ónýtt skattalegt tap nýtist til frádráttar hagnaði félagsins til ársins 2013. Reiknaðir eignarskattar ársins nema 3,5 milljónum króna.

Frá hagnaði ársins 2011 .....	91.065.543
Frá hagnaði ársins 2012 .....	514.677.988
Frá hagnaði ársins 2013 .....	124.506.673
	<u>730.250.204</u>

## Önnur mál

**15.** Félagið hefur keypt rekstrarstöðvunartryggingu vegna bruna- og vatnstjóns og nemur bótafjárhæðin allt að 1.745 milljónir króna.

**16.** Félagið fékk endurgreidd fasteignagjöld auk vaxta og kostnaðar frá Sandgerðisbæ með dómi Hæstaréttar kr. 82.087.311 vegna oftekinna fasteignagjalda á árunum 1998 - 2000, lögfræðikostnaður kr. 4.107.478 er færður til frádráttar á óreglulegar tekjur. Auk þess fétti félagið endurgreiðslu á ofteknun virðisaukaskatti kr. 13.518.854. Fjárhæðin er sýnd sem óreglulegar tekjur að frádregnum tekjuskatti kr. 16.469.764 eða alls kr. 75.028.923.

**17.** Einn leigutaki í flugstöðinni, Íslenskur Markaður hf., kærði á árinu 2002 til samkeppnisráðs háttsemi félagsins sem tengdist forvali á viðskiptatækifærum í flugstöðinni. Niðurstaða samkeppnisráðs var að skilja þyfti á milli verslunarreksturs og fasteignareksturs með formlegum haetti. Úrskurðinum var skotid til áfrýjunarnefndar samkeppnismála sem kvað upp þann úrskurð að sérlög gangi framar ákvæðum samkeppnislagra og þar með þau ákvæði sem koma fram í lögum um Flugstöð Leifs Eiríkssonar hf. nr. 76/2000. Í þeim lögum kemur meðal annars fram að tilgangur félagsins sé með öðru sá að annast rekstur verslana á Keflavíkurflugvelli og lýtur áfrýjunarnefndin svo á að þar með hafi félagið einkaleyfi til að stunda þann rekstur. Málshefjandi, Íslenskur Markaður hf. kærði úrskurð áfrýjunarnefndar til héraðsdóms og krafðist ógildingar hans. Héraðsdómur líkt og áfrýjunarnefndin komst að þeiri niðurstöðu að það sé undir Flugstöð Leifs Eiríkssonar hf. komið hvort og að hvaða marki félagið felur öðrum aðilum að annast þjónustu við farþega í flugstöðinni og jafnframti að af því leiði að félaginu sé heimilt að ákveða sjálft það húsnæði í frihöfninni sem það tekur til notkunar undir verslunarrekstur eða þjónustu svo og að ákveða hvaða vörur eða þjónustu það tekur til sölumeðferðar. Málshefjandi hefur áfrýjað úrskurðinum til Hæstaréttar.

**18.** Þann 28. febrúar 2003 var kveðinn upp úrskurður í Héraðsdómi Reykjavíkur í máli Hávirkis sf. gegn Utanríkisráðherra og Flugstöð Leifs Eiríkssonar hf. Fallist var á þá beiðni Hávirkis að dómkveðja two matsmenn til að skoða og meta útboðsgögnum, umfang verks, aukið vandastig og aukinn kostnað Hávirkis sf. við nýbyggingu Flugstöðvar Leifs Eiríkssonar hf. Matsmenn hafa nú lokið mati sínu og er það álit þeirra að meta megi aukinn kostnað Hávirkis sf. 187,8 milljónir að meðtoldum virðisaukaskatti. Skuldbinding vegna þessa liðar hefur ekki verið færð í bækur félagsins.

**19.** Félagið ber ábyrgð á lífeyrisskuldbindingum starfsmanna félagsins sem eru í B hluta Lifeyrissjóðs starfsmanna ríkisins skv. 33. gr. laga.nr. 1/1997 sem myndast hafa vegna aðildar starfsmanna félagsins að Lifeyrissjóði starfsmanna ríkisins. Skuldbinding vegna fyrri ára var gerð upp 30. september 2000. Félagið ber hins vegar ábyrgð á hækkunum skuldbindinga eftir þann tíma. Hefur áfallin skuldbinding í lok hvers árs verið greidd í upphafi þess næsta. Í reikningsskilunum hafa verið gjaldfærðar kr. 18.000.000 vegna hækkunar á árinu 2003.

**20.** Félagið undirritaði þjónustusamning við sýslumanninn á Keflavíkurflugvelli á árinu. Einn liður samningsins var sala á öryggisbúnaði í flugstöðinni til sýslumanns. Söluberð fjármunanna var 39,7 milljónir króna og verður það tekið sem greiðsla á framlagi félagsins til viðhalds og endurnýjunar á tækjabúnaði á árunum 2003 - 2005. Engar greiðslur fara fram vegna sölunnar og eru viðskiptin, utan gjaldfærslu ársins, því ekki sýnd í sjóðstreymi ársins.

**21.** Rekstur félagsins skiptist á eftirfarandi hátt milli starfsspáttar, í þúsundum króna:

	<b>Verslunarrekstur</b>	<b>Fasteignarekstur</b>
Rekstrartekjur . . . . .	3.978.746	1.136.629
Rekstrargjöld . . . . .	(3.301.177)	(396.246)
Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir og fjármagnsliði . . . . .	<u>677.569</u>	<u>740.383</u>

Meðal rekstrartekna fasteignareksturs eru færðar leigutekjur 553.239 þúsund krónur vegna verslunarreksturs félagsins og er sama fjárhæð færð meðal rekstrargjaldar verslunarreksturs. Þessi viðskipti eru ekki sýnd í rekstrarreikningi félagsins.

**22.** Aðrar tekjur greinast þannig:

	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Leigutekjur . . . . .	574.210.902	539.515.665
Aðrar tekjur . . . . .	28.804.352	24.621.695
	<u>603.015.254</u>	<u>564.137.360</u>

**23.** Laun og tengd gjöld greinast þannig:

	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Laun . . . . .	377.378.248	393.096.742
Launatengd gjöld . . . . .	101.027.111	97.403.210
	<u>478.405.359</u>	<u>490.499.952</u>
Meðalfjöldi starfa . . . . .	115,90	128,66

Heildarlaun og þóknar til stjórnenda félagsins á árinu 2003 námu 16,3 milljónum króna.

**24.** Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld) greinast þannig:

	<b>Langtímalán</b>	<b>Annað</b>	<b>Samtals 2003</b>	<b>Samtals 2002</b>
Vaxtatekjur og verðbætur . . . . .	0	42.946.436	42.946.436	116.760.534
	<u>42.946.436</u>	<u>42.946.436</u>	<u>42.946.436</u>	<u>116.760.534</u>
Vaxtagjöld og verðbætur . . . . .	(340.680.227)	(25.071.499)	(365.751.726)	(437.031.468)
Ábyrgðargjald . . . . .	0	0	0	(140.176.712)
Gengismunur . . . . .	47.521.046	(11.372.923)	36.148.123	899.023.774
	<u>(293.159.181)</u>	<u>(36.444.422)</u>	<u>(329.603.603)</u>	<u>321.815.594</u>
Reiknaðar tekjur vegna verðlagsbr. . . . .	193.545.362	(26.287.952)	167.257.410	143.104.513
	<u>(99.613.819)</u>	<u>(19.785.938)</u>	<u>(119.399.757)</u>	<u>581.680.641</u>

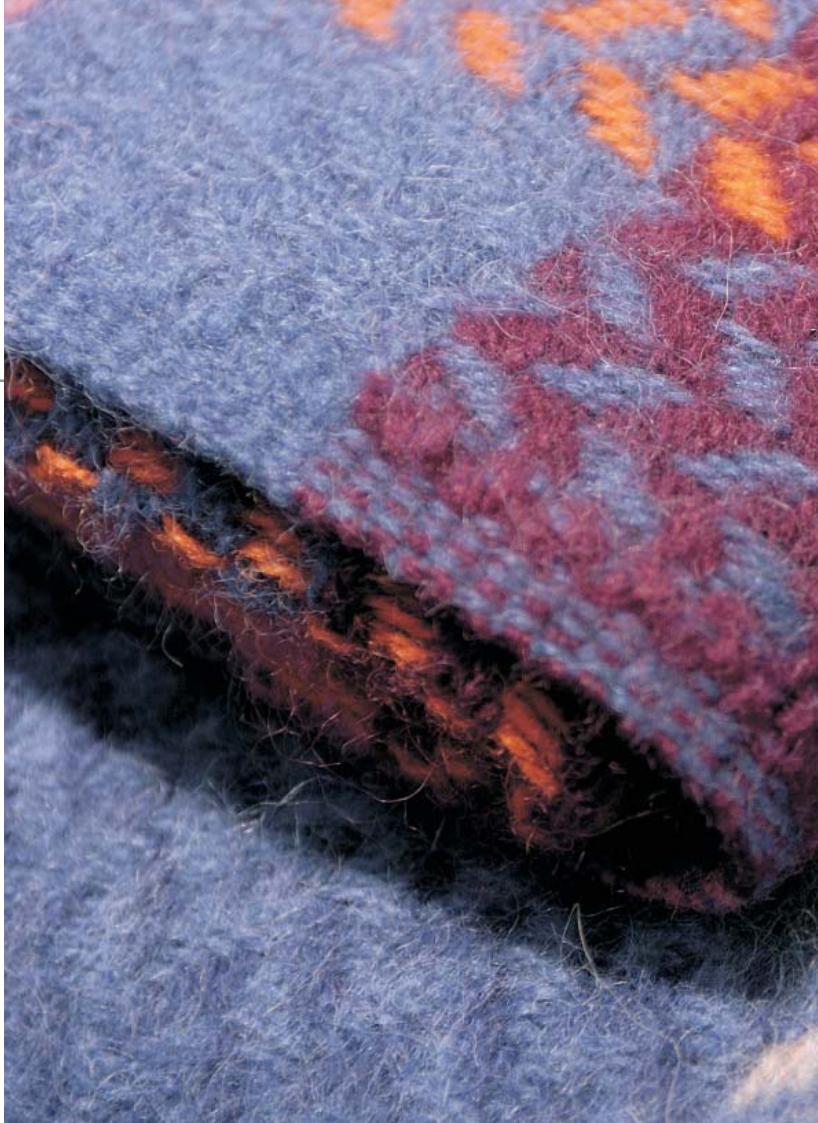
#### Kennitölur

**25.** Úr rekstrarreikningi

Vöruframlegð . . . . .	43,71%	41,54%
Hagnaður fyrir afskriftir / rekstrartekjur . . . . .	31,08%	27,32%
Hagnaður af reglulegri starfsemi f. skatta / rekstrartekjur . . . . .	13,30%	25,42%
Hagnaður ársins / rekstrartekjur . . . . .	11,99%	20,39%
Arðsemi eigin fjár . . . . .	12,82%	24,33%

**26.** Úr efnahagsreikningi

	<b>31.12.2003</b>	<b>31.12.2002</b>
Veltufjárlutfall - veltufjármunir/skammtímaskuldur . . . . .	3,35	4,60
Eiginfjárlutfall - eigið fé/heildarfjármagn . . . . .	39,45%	34,01%
Innra virði hlutafjár - eigið fé/hlutafé . . . . .	1,89	1,73



## ADDRESS BY THE CHAIRMAN OF THE BOARD



Gísli Guðmundsson,  
Chairman of the Board

On the whole, external conditions in Iceland's economy have been favourable in the recent past. Consumer hopes for improved living standards have risen in the wake of a government go-ahead for large-scale industrial projects. Last year's economic growth may be partially attributed to those expectations. The high exchange rate of the Icelandic króna promotes imports and cuts the

competitive advantage of Icelandic companies manufacturing for foreign markets, or those that are in competition with foreign manufacturers. Also, the high rate of the króna boosts purchasing power and gives Icelanders the incentive to take trips abroad. At the same time, foreign visitors are discouraged by the high exchange rate from visiting Iceland. In many ways, last year was a good indication of the expected growth in the economy, and while this may give cause for celebration it is also necessary to tread carefully.

A substantial increase in passenger numbers to and from Iceland impacted considerably on the operations of the Leifur Eiríksson Air Terminal Ltd. in 2003. Passengers passing through the terminal increased steadily in number from 1989 to 2001, but that trend was instantly halted with the terrorist attacks on 11 September, 2001. After a decline in passenger numbers in 2001 and 2002 the trend reversed and the increase in passenger numbers in 2003 far surpassed expectations. Passengers passing through the terminal went up by more than 12% between years, from just fewer than 1,220 thousand passengers in 2002 to nearly 1,370 thousand in 2003. In other words, 150 thousand more passengers passed through the terminal last year than in the previous year.

This year, an even greater rise in numbers is expected, particularly since both Icelandair and Iceland Express will raise their number of scheduled flights. Passenger numbers at the end of 2004 are expected to reach what they were at their height in 2000, or approximately 1,460 thousand passengers.

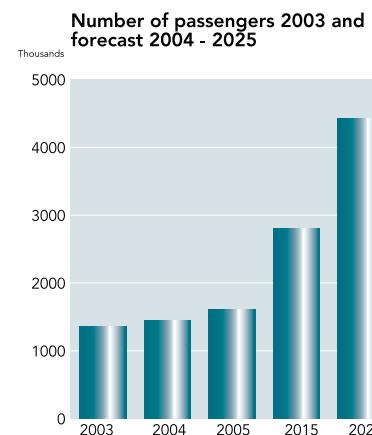
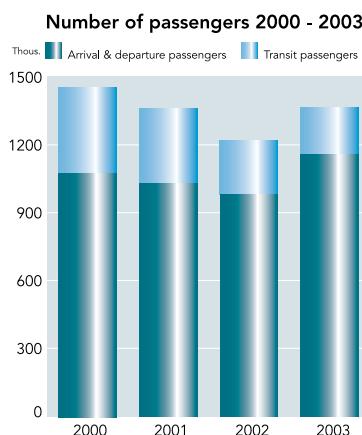
Leifur Eiríksson Air Terminal Ltd. delivered good performance last year. Operations were characterised by growth and a higher contribution margin. Operating revenues after taxation amounted to some ISK 547 million in 2003, as compared to ISK 839 million the previous year. In 2002, a large portion of revenues was due to favourable interest rate developments, whereas last year they were due to increased operating revenues and a higher operating margin. Revenues before depreciation and financial items went up by 26% between years, or from ISK 1,124 million in 2002 to ISK 1,418 million last year. Equity ratio was just under 40% at year-end 2003, whereas it was approximately 30% when the company was founded in 2000.

The company's Board of Directors held 13 meetings during 2003. Since the last Annual General Meeting, held on 20 March 2003, there have been 11 meetings. Moreover, part of the Board or individual Board members have been involved in specific matters, such as a selection of business operators for the air terminal through a pre-qualification committee, and the management of new projects. Various working meetings have been held with the participation of the Board of Directors in whole or part. A special meeting of the Board and key managers was held at Hótel Hekla last autumn, where strategies for the future planning of the duty-free area were formed. A Danish specialist who has worked extensively for Copenhagen airport was involved in that work.

An important matter for the Board of Directors last year related to the National Audit Bureau (NAB). At the beginning of 2003 there was a prominent media discussion on company matters. In the wake of that media flurry, the NAB began an investigation into financial relations between the Board of Directors and company managers. The Board considered it appropriate to send the NAB a comprehensive report on the company's development since its inception, the Board's involvement in that development and the participation of Board members in individual projects. The company worked closely with the NAB and presented it with all the documentation it requested. In May last year, the NAB produced a report about financial relations between the Board of Directors and company managers. The report had no conclusive outcome and was largely based on the private opinions of individuals within the NAB. However, it was ascertained that neither individual Board members nor key managers were in violation of the law. All financial relations were approved by the Board of Directors and every care was taken to seek fairness and to work on behalf of the company's interests. The NAB and the company disagreed on whether the inherent operations of a State-owned limited company placed it in the private commercial sector or public administration sector. The Board of Directors decided to make the NAB's report public and in August sent out a press release to that effect.

Another important matter the Board of Directors handled last year related to property tax and property assessment. The Supreme Court of Iceland ruled that the town of Sandgerði should refund overcharged property tax levied in 1998-2000, a sum of ISK 82 million including interest. Last November, the Real Estate Valuation Appeal Committee ruled in favour of the company with regards to yearly time-adjustment coefficients. The town of Sandgerði also refunded the company approximately ISK 14 million due to overcharged property tax in 2002 and 2003. Today there is no dispute between the two parties over property assessment or property tax. On the other hand, it is cause for consideration that the company pays some ISK 100 million in property tax to a municipality that provides no service to the Leifur Eiríksson Air Terminal or other property owners in the area. Such an agreement cannot be satisfactory in the long run.

The pre-qualification process for business operators in the air terminal, the complaint filed by Islandica Ltd. with the Complaints and Fair Trade Authority and the subsequent court appeal also took up much of the Board's time. Last May, the Competition Appeals Committee (CAC) cleared the company of charges that it had abused its ruling market position. The conclusion of the CAC was



---

that the company has the right to decide to what extent it allows third parties to provide service for air terminal passengers. Consequently, the company is authorised to make its own decisions as to which retail space on the premises it uses for its own operations or services, and also to decide which types of products or services are offered. Islandica Ltd. filed a complaint against the company with the Competition and Fair Trade Authority, demanding the annulment of the ruling by the CAC. Reykjavík Municipal Court confirmed the CAC's ruling in November. Islandica then sent an appeal to the Supreme Court, which is expected to be ruled upon this spring. In the meantime the pre-qualification process has been put on hold, that is, the part relating to selecting retail operators.

Due to the recent increase in passenger numbers, the company's Board of Directors decided to give the go-ahead for the enlargement of the air terminal over the next two years. Recommendations presented by BAA in 2002 regarding the future development of the air terminal and land usage plans are the primary source of reference. Construction plans are in two separate phases and are already underway. The first phase will be completed prior to the summer high season, whereas the second phase will be completed in 2005. The total cost of the project is estimated at some ISK 1,200 million.

The Board of Directors handled various other important matters in 2003. One of those was the refinancing of long-term loans. This task is already complete and resulted in the taking of a loan of ISK 4,200 million from KB-Bank, payable over 15 years. This loan allowed the company to pay in full all National Debt Management Agency liabilities. During the course of the year, the Board also dealt with the marketing of the air terminal within Iceland and abroad, and human resources matters.

In the short time since the young company Leifur Eiríksson Air Terminal Ltd. was founded, a vast number of changes have been made to the inner and outer environment of the air terminal. The company is financially solid and has managed to fulfil the

requirements and expectations originally made of it. Fixed capital formation from operations has grown steadily and the vast majority of figures relating to operations and financial position have been dramatically changed for the better. The company's long-term liabilities have decreased substantially. At year-end 2003 they amounted to some ISK 6.9 billion, whereas at year-end 2001 they were some 8.7 billion. The company is thus in a much better position than before to take on new investments and to maintain its long-term liabilities.

The Board of Directors proposes that a 15% dividend be paid to the National Treasury. In the opinion of the Board, operations in 2003 were successful and the objectives for the conversion of the previous public corporations at Keflavík Airport have been achieved for the most part. Good operational performance gives the company greater ability to nurture the future development of the air terminal and guarantee passengers and other customers the best possible service.

On behalf of the Board I wish thank to the Managing Director, other Directors and all staff for their excellent work and very pleasant dealings. I would also like to thank our customers and the many visitors that passed through the terminal for their business and to extend my best wishes for the future.

**The following members were elected at the company's Annual General Meeting on 20 March 2003:**

Gísli Guðmundsson, President and CEO  
Stefán Þórarinsson, Managing Director  
Ellert Eiríksson, former Mayor  
Haraldur Johannesson, Economist  
Helga Sigrún Harðardóttir, Consultant

**The following deputies were elected:**

Eysteinn Jónsson, Operations Engineer  
Magnea Guðmundsdóttir, Director of Marketing

The National Audit Bureau was appointed auditor and the accounting firm Deloitte handled the company's accounts on its behalf.

# KEY FIGURES FROM THE ANNUAL REPORT

---

	2003	2002	2001
<b>Profit and loss account</b>			
Operating revenue .....	4,562	4,113	4,261
Operating expenses .....	3,144	2,989	2,954
EBITDA .....	1,418	1,124	1,307
Net income before taxes .....	607	1,045	-340
Net income .....	547	839	-272
Cash provided by operating activities .....	1,179	639	889
<b>Balance sheet</b>			
Stockholders equity at the end of the year .....	4,735	4,317	3,404
Long-term liabilities at the end of the year .....	6,657	7,774	8,715
Other liabilities at the end of the year .....	611	600	394
Net liabilities - (liabilities-current assets) .....	5,658	6,311	7,309
Fixed assets .....	10,393	10,627	10,713
Current assets .....	1,610	2,064	1,799
<b>Financial ratios</b>			
<b>From the profit and loss account</b>			
Net income before depreciation/operating revenues .....	31.1%	27.3%	30.7%
Net income for the year/operating revenues .....	12.0%	20.4%	-6.4%
Return on equity .....	12.8%	24.3%	-7.7%
<b>From the balance sheet</b>			
Current ratio - current assets/short term debt .....	3.4	4.6	0.7
Equity ratio - equity/capital employed .....	39.5%	34.0%	27.2%
Essential value of share capital - equity/share .....	1.9	1.7	1.4
Full-time average positions for the year .....	116	129	127

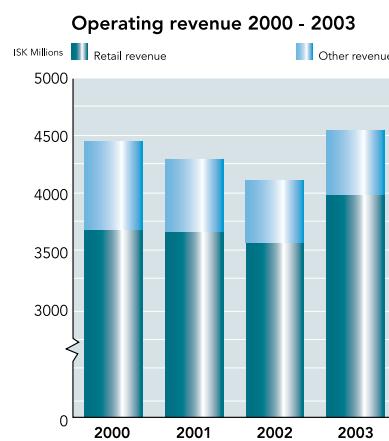
ISK millions.

# OPERATIONS 2003

## Operation and performance

An increase in passenger numbers, added fixed capital formation and exchange- and interest-rate developments had a marked effect on the company's operations over the course of the year. Net income before depreciation and financial items was ISK 1,418 million in 2003, or some 31.1% of the company's operating revenue. This is an approximate increase of 26% from the year 2002, when net income before depreciation was approximately ISK 1,124 million, or some 27.3% of operating revenue. The increase thus amounts to ISK 294 million between years.

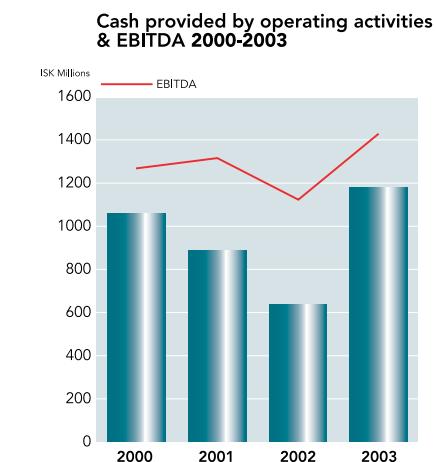
The company's operating revenue was ISK 4,562 million in 2003, an increase of 11% over the previous year. Retail sales income went up by approximately 11.6% from the year 2002, when there had been a decline of 2.5% over the year before. Revenue from operations went up by 6.4%. This revenue is from rental income on the one hand and income from the renting out of long-term parking spaces on the other. Revenues from parking spaces went up substantially between years, or 29%, while regular rental income went up by a mere 4.7%. A sharp rise in passenger numbers is the principal explanation for this sizeable increase. Passenger numbers to and from the country went up by 18% from the previous year, although there was a decrease in the number of transit passengers by 12%. Other company revenues went up by 17% between years, primarily due to additional marketing and advertising revenues.



Operating expenses excluding depreciation and financial items amounted to ISK 3,144 million, which is an increase of some 5.2% over 2002. The cost of goods sold was 56.3%, as compared to 58.5% the previous year. Salaries and related expenses amounted to ISK 478 million, or some 10.5% of operating revenues. Salary costs went down by ISK 12 million between years, or 2.5%. In comparison, salaries and related expenses were 12% of operating revenues in 2002. Terminal operating costs in 2003 were approximately ISK 354 million, increasing by 6.7% from the year before. The main factors causing the increase were maintenance costs, utility expenses, costs relating to security and policing and costs relating to the check-in system. The Leifur Eiríksson Air Terminal Ltd. introduced a new multi-usage check-in system this year, to which it rents out access. Other operating costs were down by just over 12% between years and administrative costs decreased by 7%. Operating costs excluding cost of goods sold remained similar between years, or some ISK 915 million. This must be viewed as excellent performance in light of the considerable increase in revenues last year.



Höskuldur Ásgeirsson,  
Managing Director



The year's financial expenses amounted to approximately ISK 119 million. Exchange rate gain was some ISK 36 million, down from ISK 899 million in 2002. Interest expenses decreased by ISK 212 between years. The principal reason is that unfavourable loans were paid in full during the year and others carrying lower interest rates taken in their place. Exchange rate development was in the company's favour during the year due to the strengthening of the Icelandic krona.

Profits after taxation were ISK 547 million, as compared to ISK 839 million after taxation the year before. In 2002, a large part of revenues was due to favourable exchange rate development. Irregular income in 2003, less corporate tax, was ISK 75 million. The company received a refund on property taxes plus interest and expenses from the town of Sandgerði, in accordance with a ruling by the Supreme Court which stipulated a sum of just over ISK 82 million due to overcharged property taxes in the years 1998-2000. Legal costs are entered as a deduction. In addition, the company received a refund on overcharged value-added tax amounting to just over ISK 13 million. Calculated income tax and net-worth tax was approximately ISK 135 million in 2003.

Cash provided by operating activities was some ISK 1,179 million, which is an increase of ISK 540 million between years. In 2003, working capital was approximately 26% of operating revenues, as compared to just under 16% the year before. It should be noted that a special warranty expense as a result of taking a loan of ISK 140 million was

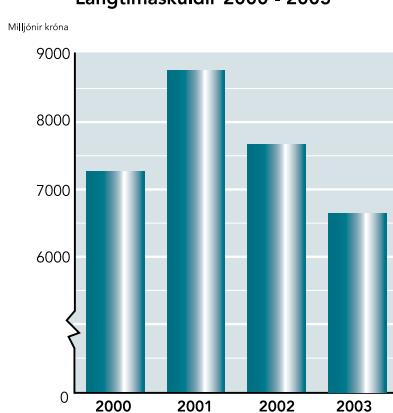
entered as an expense in 2002. Consequently, cash provided by operating activities went down by the same amount that year. Net cash from operations was ISK 1,064 million. Of those, ISK 216 million was redirected into investments, ISK 1,070 million was used to pay long-term liabilities and ISK 250 million went into the payment of dividends. Net cash from operations thus declined during the course of the year by ISK 472 million.

### Balance Sheet

The book value of total assets of Leifur Eiríksson Air Terminal Ltd. was ISK 12,003 million at year-end 2003. New investments amounted to some ISK 216 million during the year. The company's liabilities were ISK 6,657 million at year-end, down by some ISK 1,117 million over the course of the year. A total of ISK 2,937 million, partially financed through a short-term loan from KB Bank, was used to pay off National Debt Management Agency loans. The company's net liabilities, i.e. liabilities less current assets, decreased by ISK 653 million during the year, from ISK 6,311 million at year-end 2002 to ISK 5,658 million at year-end 2003.

The company's equity rose from ISK 4.3 billion to ISK 4.7 billion between years. Equity ratio was 34% at year-end 2002 but had risen to 39.5% at year-end 2003. When the company was founded on 1 October 2000, its equity was ISK 3.3 billion. The essential value of share capital was 1.89 at the end of 2003.

**Langtímaskuldir 2000 - 2003**

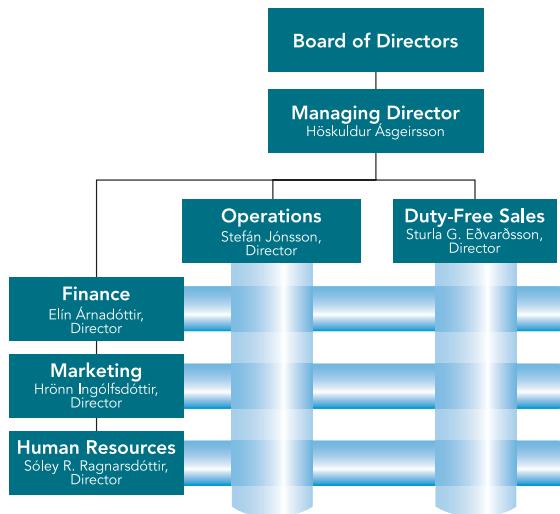


**Development of equity & equity ratio 2000-2003**



## Divisions of responsibility

The company is divided into five areas of responsibility, two profit centres and three support divisions. The two profit centres are Operations and Duty-free Sales. These two divisions are financially separate and operated as distinct revenue producing entities. The three support divisions, Finance, Marketing and Human Resources, are cost units and cut across the boundaries of the profit centres. Each division has its own director. The managing director and directors of each division make up the company's Executive Board, which oversees daily operations. Of the five directors there are three women, who all have a place on the company's Executive Board.



Elin  
Árnadóttir



Hrönn  
Ingólfssdóttir



Sóley R.  
Ragnarsdóttir



Stefán  
Jónsson



Sturla G.  
Eðvarðsson

## Principal projects

The conversion of previous public corporations at Keflavík airport into a limited-liability company necessitated a change in emphases and values from the way things had been. A great deal of time and study has gone into facilitating diverse changes in a variety of areas. The primary changes were undertaken in planning, streamlining operations, boosting passenger service, investment, and securing the position of the company and its rights to handle its assets.

### Operations

#### Pre-qualification

Agreements concerning retail sales and other services in the air terminal expired on 31 December 2002. Consequently, and in accordance with the company's operational licence, the Board of Directors made a decision to open bids for business

operations inside the terminal, following a process of pre-qualification. This was intended to increase diversity in retail and service, facilitate equality in access and solicit new ideas. However, an official complaint about the pre-qualification process was filed with the Competition and Fair Trade Authority (CFTA). That complaint has subsequently gone to the Competition Appeals Committee, the Reykjavík District Court, and is now with the Supreme Court of Iceland.

The Competition and Fair Trade Authority did not criticise the fact that agreements would be renewed with parties in food service, financial service and services other than retail sales. The CFTA's assessment was that there was no substitution in these sectors, as there was in retail sales. Today negotiations are underway with parties in food service and financial service about potential operations inside the air terminal. Negotiations are expected to be concluded this spring.

---

Securitas has been selected to operate the parking area, based on the pre-qualification evaluation. Negotiations with the company were completed at the beginning of 2004.

#### **Security and hold baggage screening**

A new state-of-the-art security and hold baggage screening system was introduced on 1 January 2003. The equipment was chosen by a committee made up of representatives from the Leifur Eiríksson Air Terminal Ltd., the Civil Aviation Administration at Keflavík Airport, the Icelandic Civil Aviation Administration and the District Commissioner at Keflavík Airport. The new system was financed by Leifur Eiríksson Air Terminal Ltd. and cost some ISK 210 million.

Due to an increase in passenger numbers and volume it is necessary to increase the output of this equipment even further. The aim is for that work to be completed prior to the summer high season.

#### **Check-in equipment and new markings**

An enlarged check-in hall will be taken into use this summer. Check-in counters and self-service stations are set to be added, parallel to the enlargement. The company's Board of Directors has placed emphasis on all check-in equipment being multi-usage, which facilitates equality among ground handling workers when checking passengers into the air terminal. Parallel to this there will be a co-ordination of markings in the check-in hall.

#### **Economising efforts**

Continued progress was made last year on various projects intended to bring down the vast costs inherent in the operating of the terminal property. A new custodial agreement was reached at the beginning of 2003, as was a new insurance agreement and a new agreement with maintenance contractors. The majority of agreements with service agents in the Operations division are now under review. An energy conservation project is currently underway in cooperation with the Vista engineering firm. The objective is to implement changes based on its recommendations this year.

Agreements regarding access control and a CCTV system are being specially reviewed. Millions of ISK have been saved in Operations since these streamlining projects got underway in 2001.

#### **Duty-free Sales**

The company's Duty-free Sales division operates four retail outlets in the terminal, which are limited to traditional duty-free sales in the arrival and departure halls within the duty-free area. Leifur Eiríksson Air Terminal Ltd. aims at having its Duty-free Store form the core and central attraction of the duty-free area, selling alcohol, tobacco, sweets, cosmetics and technological and multi-media products.

Other operators will offer other types of sales and service and will profit from the attraction provided by the Duty-free Store.

Various efficiency measures in the Duty-free Sales division have been diligently worked at in accordance with the assessment and recommendations of the British company World Duty Free, a subsidiary of BAA.

Considerable emphasis has been placed on product display, which has delivered favourable results in sales in both the arrival and departure halls. Various companies have applied to promote their products and services in a promotional area, resulting in added sales and more activity and diversity in the departure hall.

Restructuring in the purchasing department was completed in 2003. Employees of the purchasing department have had their areas of responsibility defined and the purchasing process has been substantially altered and co-ordinated. A new purchasing director was recruited. These changes illustrate added emphasis on doing business directly with producers and suppliers abroad and on reducing product numbers. The actions have already resulted in a better contribution margin and the supply situation has been substantially improved. The profit margin from sales has not been higher in the company's history than it was in 2003. With a new AGR purchasing system currently

being implemented, there is hope that even greater efficiency in purchasing and supplies can be achieved.

Restructuring in the warehouse area, reductions in positional value and changes to the general shifts system all translated into considerable success for the company last year. Changes to the shifts system in both the warehouse and the retail outlet resulted in a reduction in salary costs between years.

#### A new warehouse facility

The present warehouse at Grænás is not suitable as a future storage facility for the company's products. The warehouse is outside the duty-free limits and is in need of substantial renovation. Due to its location, all customs surveillance, transport and handling of products is highly inefficient and costly. As a result, the company's Board of Directors decided to assess the efficiency of investing in a new warehouse facility within the duty-free limits. That assessment reveals that such an investment would be highly profitable and would recoup costs in approximately five years.

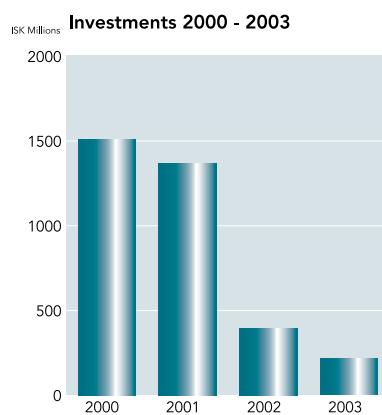
Work is already underway for the construction of a new warehouse facility located within the duty-free limits. An application has been made to lease land for the construction and a tendering of bids for the operation will get underway as soon as possible. The new warehouse will be a vast improvement in

efficiency when it is taken into use at the end of 2004. It will revolutionize work facilities, handling, and all supervision relating to product flow. The cost of the new building is estimated at approximately ISK 125 million.

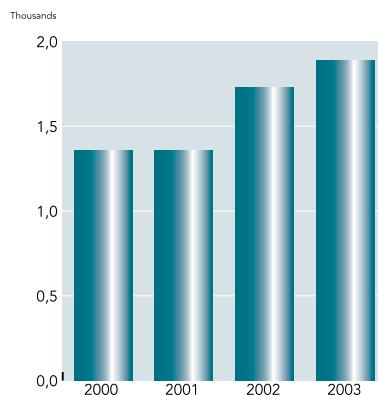
#### Finances

One of the principal projects of last year was the refinancing of the company's long-term liabilities. Offers were sought from banks both in Iceland and abroad, which gave good results. At the end of the year a decision was made to seek an agreement with KB-Bank and a loans agreement was signed in February 2004. With this refinancing, all of the company's loans with the National Debt Management Agency have been paid in full.

The 2004 operating plan is different from previous plans in that a strategy is now determined for each division separately and simultaneously a plan of action is created. A detailed investment plan was made in connection with new investments. Job-order costing has been set up to closely monitor the extensive operations the company is now undertaking. All job-order costing due to projects was transferred to the company from the Government Construction Contracting Agency in 2002. The status of operations and investments is examined each month and compared to plans and developments in previous years. An operating plan



#### Essential value of share capital 2000-2003



---

for the next 10 years has also been on the drawing board in relation to the company's future development. The main emphasis has been on forecasting passenger numbers to the year 2025, as the need for construction in the air terminal is assessed based on passenger increase in the future. A passenger forecast was done for the year 2004, taking into consideration destinations and airlines.

The year 2002 saw the implementation of a perpetual inventory system, resulting in a decrease in wastage in the warehouse and retail outlets between years. Various accounting processes were examined, as was an approval system for invoices. A profit-and-loss account, cash flow statement and balance sheet is now submitted monthly to the Board of Directors, together with information on the breakdown of revenues, number of passengers, and more.

## Marketing

There has been continued cooperation with the Civil Aviation Administration at Keflavík Airport on marketing and promotion directed at foreign airlines. In 2003, the company took part in the Routes sales exhibition, where representatives from airlines and airports/air terminals from around the world met with the aim of promoting their operations. The company hopes that participation will have generated added interest among airlines to offer Keflavík International Airport as a destination. The company also decided, based on experience, to continue to take part in the promotional effort Iceland Naturally in the US in coming years. That effort has helped boost passenger numbers to Iceland.

### Marketing campaigns

In conjunction with operators inside the air terminal, three separate marketing campaigns were launched over the course of the year. The objective was to encourage the public to get to the airport early for check-in, for maximum comfort. The first campaign was at Easter, with retail operators

offering a discount on products and Reykjavík Excursions a discount on the first shuttle bus trip of the day. The second campaign was during the summer, when the target group was expanded to include foreign visitors as well as Icelanders. Notices urging passengers to arrive early for check-in were distributed to hotels and included with travel documents, and advertisements were placed in domestic newspapers. The third campaign was last autumn where those passengers that checked-in for their flights before six in the morning were offered a free breakfast and free use of a parking space for two days. The campaigns were favourably received and were a success. Preparations are already underway for further marketing campaigns in conjunction with business operators.

### Market research

The Leifur Eiríksson Air Terminal Ltd. had market surveys conducted in July and November. Passengers were asked questions on-site about various aspects of service within the building. The outcome was, on the whole, very positive. For example, 95% of respondents claimed that they were pleased with the service inside the terminal. Further such surveys will be conducted regularly by the air terminal as part of the company's quality assurance work. In 2004 the survey will be slightly altered, however, as the company has decided to take part in a standardised international survey conducted in air terminals throughout the world. In that way a benchmark with others in the same field will be facilitated.

### Website

New websites for the Leifur Eiríksson Air Terminal, [www.airport.is](http://www.airport.is) and [www.dutyfree.is](http://www.dutyfree.is), were launched in March. The former contains information about the company as well as useful information for travellers passing through the terminal. The latter contains information about the company's duty free operations and the main products on offer. Website traffic is substantial,

---

particularly onto the duty free site, which is a good supplement to the Duty Free brochure and has in fact replaced it to some extent.

#### **The Duty-free Store**

The Marketing division is currently working closely with the company's Duty-free Sales division on such tasks as stepping up promotional campaigns in the company's retail outlets, improving markings, promoting special offers and selling access to advertising and promotional areas, to name a few.

#### **Human Resources**

The Leifur Eiríksson Air Terminal's human resources objective is to create a desirable, secure and motivating work environment. The company's employee and equal opportunity strategy has already been formed. On-the-job training has been strengthened through workshops and promotions. This has enhanced employees' skills and enjoyment on the job and created better service for the company's customers.

A workshop entitled "Offering Excellent Service" was held last year, dealing primarily with the expectations of customers and the importance of good service and cross selling. Subsequently another workshop was held, "Complaints and Dissatisfied Customers", where the aim was to instruct staff in dealing with difficult situations. A basic cosmetics workshop was held where the role and composition of the skin were looked at, with the objective of further strengthening the cosmetics department of the Duty-free Store. Product promotions for cosmetics and technological products were also held regularly. Various other workshops were offered during the year for office staff and managers.

A performance-linked wage system was introduced in 2002 and reviewed last year. This system ensures that staff receives a share in an increased profit margin and also in increased sales per passenger. In view of good sales performance and a higher operating margin, the company's Board of Directors agreed to double bonus payments in the second

half of the year. A decision was also made to increase substantially the importance of the performance-related wage system in 2004. At the company's annual dinner and dance, the Board of Directors decided to specially honour nine employees that had worked for the company for more than 25 years.

Last year, staff interviews were held for the second time. Their purpose is to help ensure the knowledge of staff and their participation in company matters and to increase their awareness of the future vision of the company. The interviews revealed that 93% of employees are happy in their jobs and are, in general, satisfied with the on-the-job education and training provided by the company. The average age of employees is 42 years, the average length of time working for the company is nine years, and the ratio of men to women is 37% and 63%, respectively.

#### **Future development of the air terminal**

#### **BAA's recommendations**

In 2001, a decision was made to undertake an extensive project regarding the future expansion of the company's man-made structures and land-usage plans. An agreement was made with the British company BAA for the undertaking. Measurements were taken of all the main operational aspects of the air terminal, as well as passenger service. The output of the terminal was assessed, a new passenger forecast was made to the year 2005 and the load caused by passenger distribution evaluated. In early 2002, BAA presented several proposals about the development of the air terminal and land usage to the year 2025. Following close examination and study, the company's Board of Directors decided to accept one of BAA's recommendations as a frame of reference for the future development of the terminal.

A decision was made in May to review the BAA suggestions. This referred first and foremost to BAA's originally chosen recommendation, i.e. to examine the possibility of enlarging the north

---

building to the east and to try to divide investment into stages. The main conclusion from that work was that the passenger load when it came to check-in in 2004 would be similar to what BAA had estimated for the year 2010. The margin between output and passenger load as a share of total passenger numbers has widened considerably.

The vast number of passengers pass through the air terminal between 6 and 8 am and 3 and 5 pm. The passenger load in the mornings has become much heavier in recent years and is expected to increase by one-fourth in the summer of 2004, as compared to last summer.

A proposal was made to respond to added passenger load in three ways: through managerial strategies to more effectively distribute passenger numbers, through operational solutions, and by setting in motion the first phase to enlarge the north building. The company's Board of Directors agreed to begin preparations for construction last November and handed responsibility for the project over to a special project management board.

#### **Enlargement of the north building**

Plans for the first phase of the enlargement of the north building include the enlargement of the check-in hall to the west by 1,000 square metres and the relocation of the staff security check to the second floor. The arrival hall on the eastern side will be enlarged in a way similar to that on the western side. At the same time, various changes will be made outdoors and to the vehicle arrival areas. New parking areas will be constructed on the arrivals side, keeping in mind the needs of car rental agencies. The goal is for the first phase to be completed in 2004.

In the second phase, a new office facility will be constructed on the third floor and the current offices on the second floor moved up. At the same time, the service area for departure passengers will be enlarged substantially. The enlargement of the north

building to the south will commence, primarily with the purpose of enlarging the duty-free area in the arrivals hall. The concourse will also be renewed. The goal is to complete this phase in 2005.

Total investment due to the enlargement is set to be ISK 1,150 million for 2004 and 2005. Operations are already underway and the enlarged check-in hall will be taken into use prior to the summer high season.

## **Conclusions**

The Leifur Eiríksson Air Terminal is one of Iceland's most important communications structures. The terminal is the first point of entry to Iceland for the great majority of foreign travellers and also marks the beginning and end of a journey for a large portion of Icelanders.

Following a decrease in passenger numbers in previous years, passenger numbers rose sharply in 2003. That trend continues with no end in sight. Due to an increase in the number of scheduled flights, passenger numbers are expected to return to what they were when they were at their height, in 2000. This increase means that service must be strengthened and diversified. The enlargement of the air terminal is an aspect of improved service for a rapidly growing group of customers.

A large air terminal, however, means large operational costs. Emphasis has been placed on decreasing those costs, while at the same time greater efficiency has been achieved through tendering. Staff of the Duty-free Sales division strives continually towards more efficiency in purchasing, through added emphasis on doing business directly with producers, for example. Moreover, it is hoped that a new warehouse facility will further enhance efficiency in retail operations.

In business, as in life, there are good times and bad. Despite various external obstacles that have hindered progress, the company behind the

development of the Leifur Eiríksson Air Terminal is solid, as clearly demonstrated by operating revenues in 2003. The terminal's long-term liabilities have been reduced by a substantial degree and the refinancing of long-term loans has been completed, making the company better able to meet the future. Favourable economic conditions are forecast in coming years and the outlook for the company's operations therefore good.

This spring a conference will be held under the heading "Air Terminal – the Beginning and End of the Journey". Among topics discussed will be the role of the air terminal in the future development of the travel industry, what changes have taken place abroad in this field, what will be the impact of low-cost airlines, air terminals as leisure centres, and security issues. Speakers at the conference will be

individuals experienced in the travel industry, from within Iceland and abroad.

Like every enterprise, it is necessary and healthy for the Leifur Eiríksson Air Terminal Ltd. to regularly reassess its position, to examine its surroundings and the demands of the market and how these may change. We live in a society in which change takes place more rapidly than ever before. This can have a vast impact on the external environment and on how companies such as the Leifur Eiríksson Air Terminal Ltd. perform in the future. Change incorporates both opportunities and threats, and these call for responses. The main objective is to forge new paths for the progress and success of the company, for the ultimate benefit of all those individuals who pass through it as a gateway to our beautiful country.

## The Air Terminal in 2005



## Future vision - The Air Terminal in 2025



- |                              |                                          |
|------------------------------|------------------------------------------|
| <b>1</b> - Domestic terminal | <b>5</b> - Enlargement of north building |
| <b>2</b> - North pier        | <b>6</b> - Parking garage                |
| <b>3</b> - South pier        | <b>7</b> - Hotel                         |
| <b>4</b> - Concourse widened | <b>8</b> - Offices                       |





# ANNUAL REPORT 2003

## Endorsement of the Board of Directors

In the opinion of the Board of Directors, and the Managing Director, of Leifur Eiríksson Air Terminal Ltd., these annual accounts show all the necessary information to reveal the company's financial standing at the end of the year, its operating results for the year and its financial development during the year.

The company's total revenue during the period amounted to ISK 4,562 million, while operating expenses came to ISK 3,144 million. Depreciation of fixed assets amounted to ISK 692 million, and its operating income thus amounts to ISK 726 million. Net income was ISK 547 million and stockholders' equity at year end was about ISK 4,735 million, which is about 39% of the capital employed. The Board of Directors proposes that 15% dividend be paid to the shareholder; in other respects, the Board refers to the annual accounts regarding changes in the company's equity and the appropriation of profit.

At the end of the year, the State Treasury remained the sole shareholder in the company.

The Board of Directors, and the Managing Director, of Leifur Eiríksson Air Terminal Ltd. hereby endorse the company's annual accounts for the year 2003 with their signatures.

Keflavík International Airport, 18th February 2004

Board of Directors

Gísli Guðmundsson  
**Chairman**

Stefán Þórarinsson

Helga Sigrún Harðardóttir

Haraldur Johannessen

Ellert Eiríksson

**Managing Director**  
Höskuldur Ásgeirsson



Gísli  
Guðmundsson



Stefán  
Þórarinsson



Helga Sigrún  
Harðardóttir



Haraldur  
Johannessen



Ellert  
Eiríksson



Höskuldur  
Ásgeirsson

# AUDITOR'S REPORT

---

To the Board of Directors and the shareholders of Leifur Eiríksson Air Terminal Ltd.

We have, on behalf of the National Audit Office, audited the accompanying annual accounts of Leifur Eiríksson Air Terminal Ltd. for the year 2003, and the related profit and loss account and cash flow statement for the year then ended. The annual accounts were presented by the company's management and are their responsibility under law and regulations. Our responsibility is to express an opinion on the annual accounts on the basis of our audit.

We conducted our audit in accordance with generally-accepted auditing standards. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance as to whether the annual accounts are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the annual accounts. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the annual accounts. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

In our opinion, the annual accounts give a true and fair view of the company's performance during the year 2003, its financial standing as of 31st December 2003, and its cash flow during the year 2003, in accordance with the law, the company's articles of association and generally accepted accounting principles in Iceland applied on a consistent basis.

Reykjavík, 18th February 2004

**Deloitte hf.**

Ingí R. Jóhannsson  
**Chartered Accountant**

Páll Steingrímsson  
**Chartered Accountant**

# PROFIT AND LOSS ACCOUNT FOR THE YEAR 2003

---

	<b>Note</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
<b>Operating revenue</b>			
Sales .....		3,959,121,456	3,548,841,904
Other income .....	22	<u>603,015,254</u>	<u>564,137,360</u>
		<u>4,562,136,710</u>	<u>4,112,979,264</u>
<b>Operating expenses</b>			
Cost of goods sold .....		2,228,563,220	2,074,692,262
Salaries and salary-related expenses .....	23	478,405,359	490,499,952
Terminal operating costs .....		353,546,339	331,496,804
Other operating expenses .....		40,085,404	45,647,408
Administrative costs .....		<u>43,584,153</u>	<u>47,030,084</u>
		<u>3,144,184,475</u>	<u>2,989,366,511</u>
<b>Net income before depreciation</b> .....		1,417,952,235	1,123,612,753
Depreciation .....	3,4	<u>(691,870,220)</u>	<u>(659,977,999)</u>
<b>Operating income</b> .....		726,082,015	463,634,754
<b>Financial revenue and expenses</b>			
Financial revenue (and expenses) .....	24	<u>(119,399,757)</u>	<u>581,680,641</u>
<b>Net income before taxes</b> .....		606,682,258	1,045,315,395
<b>Income tax and net-worth tax</b>			
Income tax .....	10	(131,087,863)	(201,503,965)
Net worth tax .....		<u>(3,525,672)</u>	<u>(5,069,686)</u>
<b>Net income from ordinary activities</b> .....		472,068,723	838,741,744
<b>Other income</b>			
Other income after taxation .....	16	<u>75,028,923</u>	<u>0</u>
		<u>75,028,923</u>	<u>0</u>
<b>Net income</b> .....		<u>547,097,646</u>	<u>838,741,744</u>

# BALANCE SHEET

---

## Assets

	Note	31.12.2003	31.12.2002
Fixed assets			
<b>Intangible assets</b>			
Goodwill .....	3	2,723,684,210 2,723,684,210	3,044,254,385 3,044,254,385
<b>Fixed tangible assets</b>	4,5		
Real estate, lots and related rights .....		6,512,577,574	6,391,476,214
Loading bridges .....		223,374,132	212,671,726
Car parks .....		270,920,593	281,988,441
Fixtures, equipment and automobiles .....		662,553,275 7,669,425,574	696,840,915 7,582,977,296
<b>Fixed assets</b>		10,393,109,784	10,627,231,681
Current assets			
<b>Inventories</b>	6		
Inventories for resale .....		224,751,017 224,751,017	235,339,134 235,339,134
<b>Current receivables</b>	7		
Receivables .....		343,726,490	332,122,522
Other current receivables .....		49,180,465	48,396,179
Prepaid expenses .....		21,261,677 414,168,632	4,929,481 385,448,183
<b>Cash and cash equivalents</b>			
Marketable securities .....		100,771,400	0
Bank deposits .....		870,594,022 971,365,422	1,442,900,440 1,442,900,440
<b>Current assets</b>		1,610,285,071	2,063,687,757
<b>Total assets</b>		12,003,394,855	12,690,919,437

# 31ST DECEMBER 2003

---

## Stockholders' equity and liabilities

	Note	31.12.2003	31.12.2002
<b>Stockholders' equity</b>	8,9		
Capital stock . . . . .		2,500,000,000	2,500,000,000
Revaluation account . . . . .		0	398,199,078
Statutory reserve . . . . .		150,437,862	95,728,097
Retained earnings . . . . .		<u>2,084,795,482</u>	<u>1,322,624,874</u>
<b>Stockholders' equity</b>		<u>4,735,233,344</u>	<u>4,316,552,049</u>
Liabilities			
<b>Obligations</b>	10		
Deferred income-tax liability . . . . .		<u>313,473,714</u>	<u>165,916,087</u>
		<u>313,473,714</u>	<u>165,916,087</u>
<b>Long-term liabilities</b>	12,13		
Long-term bonds . . . . .		<u>6,474,170,148</u>	<u>7,759,512,481</u>
		<u>6,474,170,148</u>	<u>7,759,512,481</u>
<b>Current liabilities</b>			
Accounts payable . . . . .		204,029,929	179,670,588
Current maturities of long-term liabilities . . . . .		182,852,593	14,817,778
Taxes for the year . . . . .	14	3,525,672	5,069,686
Other current liabilities . . . . .		<u>90,109,455</u>	<u>249,380,768</u>
		<u>480,517,649</u>	<u>448,938,820</u>
<b>Liabilities</b>		<u>7,268,161,511</u>	<u>8,374,367,388</u>
<b>Total stockholders' equity and liabilities</b>		<u>12,003,394,855</u>	<u>12,690,919,437</u>

# CASH FLOW STATEMENT FOR THE YEAR 2003

	<b>Notes</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
<b>Operating activities</b>			
Net income from ordinary activities . . . . .		472,068,723	838,741,744
<b>Items not affecting cash</b>			
Depreciation . . . . .		691,870,220	659,977,999
Revaluation . . . . .		(161,079,320)	(138,480,659)
Index. and exchange-rate diff. on long-term liabilities . . . . .		(47,521,026)	(922,618,094)
Other items . . . . .		1,242,643	0
Other income . . . . .		75,028,923	0
Deferred income-tax liability . . . . .		<u>147,557,627</u>	<u>201,503,965</u>
<b>Cash provided by operating activities</b>		<u>1,179,167,790</u>	<u>639,124,955</u>
<b>Changes in operating assets and liabilities</b>			
Inventory, reduction (increase) . . . . .		10,588,117	(4,697,963)
Current receivables, reduction (increase) . . . . .		10,933,346	(41,663,510)
Current liabilities, (reduction) increase . . . . .		<u>(136,455,986)</u>	<u>40,338,744</u>
<b>Net cash provided by operating activities</b>		<u>1,064,233,287</u>	<u>633,102,226</u>
<b>Investing activities</b>			
Fixed assets bought . . . . .		(218,219,313)	(397,116,904)
Fixed tangible assets sold . . . . .		<u>2,237,500</u>	<u>0</u>
<b>Investing activities</b>		<u>(215,981,813)</u>	<u>(397,116,904)</u>
<b>Financing activities</b>			
New long-term liabilities . . . . .		1,866,903,823	2,212,986,434
Long-term liabilities paid . . . . .		(2,936,690,315)	(2,231,030,991)
Dividend paid . . . . .		<u>(250,000,000)</u>	<u>0</u>
<b>Financing activities</b>		<u>(1,319,786,492)</u>	<u>(18,044,557)</u>
<b>Increase (reduction) in cash . . . . .</b>		<b>(471,535,018)</b>	<b>217,940,765</b>
<b>Cash at the beginning of the year . . . . .</b>		<u>1,442,900,440</u>	<u>1,224,959,675</u>
<b>Cash at the end of the year</b>		<b><u>971,365,422</u></b>	<b><u>1,442,900,440</u></b>

# NOTES

---

## Operations

1. The joint-stock company Leifur Eiríksson Air Terminal Ltd. was established in September 2000, and took over the operation of Leifur Eiríksson Air Terminal Ltd. and the Duty-free store at Keflavík International Airport on 1st October 2000. The company operates under the Establishment of a Company for Keflavík International Airport hf. Act, No. 67/2000. Its domicile and venue is at Keflavík International Airport. In all its operations the company shall respect and abide by the obligations within the range of its responsibilities and the operational area which the Icelandic State undertakes concerning the International Airport and the operations which the company takes over.

## Accounting principles

2. With Act no. 133/2001, the Act no. 75/1981 about Income Tax and Net Worth Tax and the Act no. 144/1994 regarding Financial Statements was changed. According to the law, which is valid from January 1st, 2002, companies should stop taking into account the effects of general price level changes in preparing its Financial Statements. This law has not changed the permission to use specific revaluation for assets when special conditions have been met.

In Act no. 133/2001, it is decided temporary that companies are allowed to take into account the effects of general price level changes in the preparation of Financial Statements for fiscal years that begin in the years 2002 and 2003, as it was before this law.

Leifur Eiríksson Air Terminal Ltd. has decided to continue using the effects of general price level changes in the preparation of the Financial Statements. But if these effects had not been used, the net income for the year would have been lower by ISK 91.8 million and shareholders' equity would have been lower by ISK 274.4 million.

The Financial Statements are prepared in accordance with Icelandic law and generally accepted accounting principles. In all material respects the statements are consistent with the statements of the preceding year. Costing method is used in the Financial Statements and adjusted for the general price level changes.

In the preparation of the annual accounts, the effects of general price-level changes on the company's performance and financial standing is taken into account. Thus, the profit and loss account is meant to show the performance at average price levels, while amounts in the balance sheet are shown at price levels at the end of the year. A change in the Consumer Price Index, a rise of 2.72% during the year, is taken into account. Fixed assets and intangible assets are revalued by updating their original cost price and depreciation up to the end of the year 2003. Fixed assets, and intangible assets, which were purchased or sold, are revalued on the basis of their period of possession. The effect of price-level changes on financial assets and liabilities, as they stood in the beginning of the accounting year, and on their changes during the year, are calculated and constitute calculated income due to price-level changes amounting to ISK 161,079,320. This amount is divided between the company's use of products as a debit entry amounting to ISK 6,178,090, on the one hand, and financial items, on the other, as a credit entry amounting to ISK 167,257,410. The revaluation of fixed assets, and calculated income due to price-level changes, are posted to the revaluation account among equity items in the balance sheet.

Assets and liabilities subject to indexation or the exchange rate of foreign currencies are updated with a view to price levels or the exchange rate at the end of the year.

Other accounting principles relating to individual topics covered in the annual accounts are specified in the following notes.

## Intangible assets

3. Intangible assets consist of goodwill. These assets are depreciated by 10% each year, and divide as follows:

Cost price beginning of year .....		3,928,070,175
Prior depreciations .....		(883,815,790)
Cost price .....		3,044,254,385
Revaluation during the year .....		77,394,737
Depreciated during the year .....		(397,964,912)
Book value at the end of the year .....		2,723,684,210

## Fixed assets and depreciation

4. Fixed assets divide as follows:

	<b>Real estate</b>	<b>Loading bridges</b>	<b>Carparks</b>	<b>Fixtures and equipment</b>	<b>Total</b>
Foundation balance sheet .....	6,793,260,652	285,856,759	325,753,495	695,003,774	8,099,874,680
Prior depreciations .....	(333,915,564)	(49,684,098)	(43,765,054)	(89,532,668)	(516,897,384)
Cost price .....	6,459,345,088	236,172,661	281,988,441	605,471,106	7,582,977,296
Revaluation during the year .....	174,135,518	6,161,159	7,421,873	17,550,344	205,268,894
Addition during the year .....	51,344,695	4,380,548	1,350,783	161,143,287	218,219,313
Sold during the year .....				(43,134,621)	(43,134,621)
Depreciated during the year .....	(172,247,727)	(23,340,236)	(19,840,504)	(78,476,841)	(293,905,308)
Book value at the end of the year .....	6,512,577,574	223,374,132	270,920,593	662,553,275	7,669,425,574
Depreciation ratio .....		2-8%	8%	6%	8-33%

Depreciation is calculated as a fixed annual percentage of the updated cost price, taking into account the period of possession during the year, and posted as expenses at the average price levels of the year. Depreciation according to the profit and loss account divides as follows:

Depreciation of fixed assets .....		293,905,308
Depreciation of intangible assets, cf. Note No. 3 .....		397,964,912
		691,870,220

5. Real estate value and insurance value of the company's real estate divides as follows:

	<b>Real estate value</b>	<b>Insurance value</b>	<b>Book value</b>
Real estate, aprons and carparks .....	6,196,606,000	9,436,714,654	7,006,872,299
Control systems and fixtures .....		508,255,257	662,553,275
	6,196,606,000	9,944,969,911	7,669,425,574

## Inventory

6. Inventory is valued at cost price, taking into account out-of-date and defective products, and divides as follows:

	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Electronics .....	39,034,330	42,533,003
Cosmetics .....	66,063,164	61,582,656
Alcoholic beverages .....	37,603,854	57,351,662
Sweets .....	51,660,148	37,734,730
Tobacco .....	15,509,116	19,557,183
Sundry goods .....	14,880,405	16,579,900
	224,751,017	235,339,134

The insurance value of the inventory on the day of accounting amounted to ISK 461.3 million. Consistent with the procedure for appraising, i.e. not to value inventory at a higher price than at each product's day's price, the value of the inventory has been reduced by about ISK 18 million. The reduction is entered as a rise in the cost price of goods sold.

#### **Short-term liabilities**

7. Receivables are posted at book value allowing for a reduction of ISK 8,500,000. This does not constitute a final write-off, rather the establishment of a loan-loss-reserve account so as to meet any receivables that may be lost. Changes in the reduction of receivables during the year divide as follows:

Reduction brought forward .....	9,869,151
Bad debt expense during the year .....	(11,826)
Reduction charged during the year .....	(1,357,325)
	8,500,000

#### **Stockholders' equity**

8. Share capital divides as follows:

	<b>Ratio</b>	<b>Amount</b>
Total share capital at the end of the year .....	100.0%	2,500,000,000
	100.0%	2,500,000,000

One vote shall attach to each ISK 1.00 share in the company. The company was established during the year 2000, its founder being only one, the Minister for Foreign Affairs, on behalf of the Icelandic State. At the end of the year the Icelandic State remains the company's only shareholder.

9. Statement of equity accounts:

	<b>Share capital</b>	<b>Revaluation account</b>	<b>Statutory reserve</b>	<b>Retained earnings</b>
Balance brought forward .....	2,500,000,000	398,199,078	95,728,097	1,322,624,875
Revaluation of fixed assets .....		282,662,969		
Calculated income due to price-level changes .....		(161,079,320)		
Contribution to the statutory reserve .....			54,709,765	(54,709,765)
Net income for the year .....				547,097,646
Dividends paid .....				(250,000,000)
Revaluation of stockholders' equity .....	2,500,000,000	(519,782,727)	150,437,862	519,782,727
		0		2,084,795,482

The company's stockholders' equity at the beginning of the year amounted to ISK 4,316.6 million, which is equivalent to ISK 4,434.2 million at price-levels at the end of the year. According to the balance sheet, stockholders' equity amounted to ISK 4,735.2 million, or a 301 million higher amount than in the foundation balance sheet, at price levels at the end of the year. The real change divides as thus in ISK thousands:

	<b>According to the annual accounts</b>	<b>At price levels at 31.12.2003:</b>
Stockholders' equity at the beginning of the year .....	4,316,552,049	4,434,153,512
Revaluation including net-price-level adjustment .....	121,583,649	0
Net income for the year .....	547,097,646	554,719,003
Dividends paid .....	(250,000,000)	(253,639,171)
	<u>4,735,233,344</u>	<u>4,735,233,344</u>

---

## Obligations

**10.** According to the balance sheet, the deferred income tax liability was ISK 313,473,714 at end of year. The calculation of income tax liability is based on time difference in the balance sheet as presented in the tax report on the one hand and in the financial statements on the other hand. The reason for this difference is that tax assessment is based on premises other than those used in the financial statements.

Changes in income tax liability during the year are specified as follows:

Deferred income-tax liability in the beginning of the year .....	165,916,087
Income tax for the year 2003 .....	131,087,863
Income tax for other income .....	16,469,764
Deferred income-tax credit at the end of the year .....	<u>313,473,714</u>

The deferred income tax liability divides on individual items of the balance sheet as follows:

Fixed assets .....	224,689,995
Intangible assets .....	216,565,958
Other items .....	3,662,798
Effect of income-tax loss carried forward .....	<u>(131,445,037)</u>
	<u>313,473,714</u>

**11.** Under its operating licence, the company shall be obliged to respect and meet all obligations within the range of responsibilities and the operational area of the airport which the State has undertaken, and may undertake, concerning the airport. This, e.g., refers to the charter of the International Civil Aviation Organization, the charter of the Association of European Directorates of Civil Aviation, and obligations undertaken by the government with respect to the Schengen Treaty, in addition to Iceland's obligations under international law regarding the access of domestic and foreign operators to the airport.

In times of war, and in emergencies, the company shall be obliged to grant the Iceland Defense Force access the use of the airport. The Defence Department of the Ministry for Foreign Affairs shall be responsible for liaising between the company and the Iceland Defense Force, whether directly or indirectly.

The company shall be obliged to grant the authorities, and supervisory bodies, satisfactory facilities, free of charge, to undertake supervision and services concerning security screenings, the X-ray examination of luggage, customs inspection and passport control. Furthermore, the company shall be obliged to always have available satisfactory equipment for such supervision and defray costs for the purchase of equipment in keeping with standards and security requirements at any given time.

The company shall be obliged to hold valid all types of statutory insurance for the airport, including liability insurance which is deemed satisfactory in the opinion of the Ministry for Foreign Affairs with respect to any damage for which the holder of the operating licence might be responsible. The value of this insurance amounts to ISK 500 million on the day of accounting.

All of the company's insurance is exempt from liability because of acts of terrorism. The company has taken out insurance against terrorism covering damage amounting to as much as USD 15,000,000.

## Long-term liabilities

**12.** Statement of long-term liabilities

	Average interest rate	Balance
Debt in USD .....	2,97%	1,711,920,000
Debt in EUR .....	2,31%	2,250,505,718
Debt in ISK .....	5,73%	<u>2,694,597,023</u>
		<u>6,657,022,741</u>
Current maturities of long-term debt .....		(182,852,593)
Long-term debt at the end of the year .....		<u>6,474,170,148</u>

---

**13.** Installments of the company's long-term debt at the end of the year divide as follows in coming years.

Current maturities .....	182,852,593
Instalments in 2005 .....	323,234,699
Instalments in 2006 .....	463,676,697
Instalments in 2007 .....	464,783,569
Instalments in 2008 .....	465,957,849
Subsequent .....	<u>4,756,517,334</u>
	<u>6,657,022,741</u>

On the 18th of February the Board of Directors of the company signed a loan agreement with KB Bank. The loan is intended to be used to pay off a loan with a maturity date in 2004 and 2005, totalling a remaining ISK 3,903 million plus accrued interest amounting to ISK 24 million. It is a 15-year loan with the first maturity date of the principal on 4th of October 2005. The new loan has been taken into consideration in the information on the repayment period of long-term loans in this note.

#### Taxation

**14.** There will be no obligation to pay income tax due to the income-tax loss carried forward which amounted to ISK 730.2 million at the end of the year 2003. All the unused tax-related loss can be deducted from the company's net income up to the year 2013. Net worth tax has been calculated and entered in the Financial Statements.

From net income 2011 .....	91.065.543
From net income 2012 .....	514.677.988
From net income 2013 .....	<u>124.506.673</u>
	<u>730.250.204</u>

#### Other matters

**15.** The company has bought a work-stoppage insurance covering fire and water damage, the indemnity amounting to up to ISK 1,754 million.

**16.** The company was reimbursed by the municipality of Sandgerði pursuant to a judgment by the Supreme Court property tax plus interest and costs totalling ISK 82,087,311 due to overcharged property tax between 1998 and 2000. Legal costs totalling ISK 4,107,478 are debited from irregular items. The company was also reimbursed overcharged value-added tax amounting to ISK 13,518,854. This amount is shown as irregular income, minus income tax of ISK 16,469,764, or a total of ISK 75,028,923.

**17.** One leaseholder at the airport, Íslenskur Markadur hf. filed a complaint in 2002 to the Competition and Fair Trade Authority (CFTA) about the company's activities in connection with the pre-qualification process for business opportunities at the airport. The CFTA concluded that retail operations and real estate operations needed to be separated formally. This decision was subject to an appeal to the Competition Appeals Committee which ruled that special laws superseded the provisions of competition legislation, including those provisions contained in Act no. 76/2000 on Leifur Eiríksson Air Terminal Ltd. In this act it states that the purpose of the company includes operating retail outlets at Keflavík International Airport, and the appeals committee therefore concludes that the company has the sole authority to engage in such operations. The plaintiff, Íslenskur Markadur hf., appealed against the decision of the appeals committee to the district court and requested that the decision be annulled. The district court, like the appeals committee, concluded that Leifur Eiríksson Air Terminal Ltd. has the right to determine to what extent the company allows other parties to operate services to passengers at the airport and therefore the company is permitted to determine itself which premises in the duty free area it uses for retail operations or services and to decide which goods and services it sells. The plaintiff has lodged an appeal against this ruling to the Supreme Court.

- 18.** On 28th of February 2003, the District Court of Reykjavík ruled in the case of Hávirki sf. versus the Minister for Foreign Affairs and the Leifur Eiríksson Air Terminal Ltd. Hávirki's request was accepted to the effect that two evaluators will be court appointed to inspect and evaluate the tender offer documents, the extent of the projects, its higher level of complexity, and the increased costs by Hávirki sf. in the new construction at the Leifur Eiríksson Air Terminal Ltd. Evaluators have finished their evaluation and in their opinion the added cost of Hávirki sf. is 187.8 million including value added tax. The obligation is not recorded in the financial statement of Leifur Eiríksson Air Terminal Ltd.
- 19.** The company is responsible for the pension-fund commitments of the company's employees who are in the B Section of the Civil Servants' Pension Fund, cf. Art. 33 of Act no. 1/1997, i.e., commitments resulting from the membership of the company's employees in the Civil Servants' Pension Fund. The commitments from the previous years were settled on 30th of September 2000. The company, however, is responsible for the increased commitments after this date. The pension commitments at year end are paid during the year 2004. The estimated increase of the commitment by 31st of December 2003 is ISK 18 million.
- 20.** The company signed a service agreement with the District Commissioner at Keflavík International Airport during the year. One item of the agreement was the sale of security equipment in the airport to the District Commissioner. The sales price of these assets was ISK 39.7 million and will be treated as payment on the company's contribution to the maintenance and renewal of equipment between 2003-2005. No payment will take place due to the sale, without cost effect for the year, and the transaction will therefore not appear in the cash-flow for the year.

- 21.** The company's operation is divided into the following factors, illustrated in thousand ISK:

	<b>Trading</b>	<b>Operation of real estate</b>
Operating revenue .....	3,978,746	1,136,629
Operating expenses .....	(3,301,177)	(396,246)
Net income before depreciation .....	677,569	740,383

Among the operating revenue from the operation of real estate is rent amounting to ISK 553,239 thousand because of the company's trading, and the same amount is entered among the operating expenses of trading. This transaction is not illustrated in the company's Profit and Loss Account.

- 22.** Other income divides as follows

	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Rental income .....	574,210,902	539,515,665
Other income .....	28,804,352	24,621,695
	603,015,254	564,137,360

- 23.** Salaries and salary-related expenses divide as follows:

	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Salaries .....	377,378,248	393,096,742
Salary-related expenses .....	101,027,111	97,403,210
	478,405,359	490,499,952
Full-time average positions for the year .....	115,90	128,66

Total salaries and remuneration for the company's management amounted to ISK 16,3 million for the year 2003.

**24.** Financial revenue (and expenses) divide as follows:

	<b>Long-term liabilities</b>	<b>Other</b>	<b>Total 2003</b>	<b>Total 2002</b>
Interest income and indexation adjustment .....	<u>42.946.436</u> <u>0</u>	<u>42.946.436</u>	<u>42.946.436</u>	<u>116.760.534</u> <u>116.760.534</u>
Interest expenses and indexation adjustment .....	(340.680.227)	(25.071.499)	(365.751.726)	(437.031.468)
Warranty expenses .....	0	0	0	(140.176.712)
Exchange-rate margin .....	<u>47.521.046</u> <u>(293.159.181)</u>	<u>(11.372.923)</u> <u>(36.444.422)</u>	<u>36.148.123</u> <u>(329.603.603)</u>	<u>899.023.774</u> <u>321.815.594</u>
Calculated income due to price-level changes .....	<u>193.545.362</u> <u>(99.613.819)</u>	<u>(26.287.952)</u> <u>(19.785.938)</u>	<u>167.257.410</u> <u>(119.399.757)</u>	<u>143.104.513</u> <u>581.680.641</u>

#### Financial ratios

<b>25.</b> From the profit and loss account	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Contribution margin .....	43,71%	41,54%
Net income before depreciation / operating revenues .....	31.08%	27.32%
Income before extraordinary items / operating revenues .....	13.30%	25.42%
Net income for the year / operating revenues .....	11.99%	20.39%
Return on equity .....	12.82%	24.33%

<b>26.</b> From the balance sheet	<b>31.12.2003</b>	<b>31.12.2002</b>
Current ratio - current assets/short-term debt .....	3.35	4.60
Equity ratio - equity/capital employed .....	39.45%	34.01%
Essential value of share capital - equity/share capital .....	1.89	1.73





Flugstöð Leifs Eiríkssonar hf. // 235 Keflavíkurflugvöllur  
Sími: 425 0680 // Fax: 425 0690 // [www.airport.is](http://www.airport.is)

Leifur Eiriksson Air Terminal Ltd. // 235 Keflavik Airport // Iceland  
Tel.: +354 425 0680 // Fax: +354 425 0690 // [www.airport.is](http://www.airport.is)