

Landfestar ehf.  
Ársreikningur samstæðunnar 2014

Landfestar ehf.  
Álfheimum 74  
104 Reykjavík

Kt. 440805-0270

# Efnisyfirlit

---

	bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkv.stj. ....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Yfirlit um heildarafkomu .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Eiginfjáryfirlit .....	7
Sjóðstreymisyfirlit .....	9
Skýringar .....	10
Óendurskoðað fylgiskjal Stjórnarháttayfirlýsing .....	25

# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

---

Landfestar ehf. er íslenskt einkahlutafélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Landfestum ehf., ásamt 7 dótturfélögum sem öll eru í 100% eigu móðurfélagsins. Starfsemi félagsins er eignarhald, rekstur og útleiga á atvinnuhúsnæði.

Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Landfesta ehf. og dótturfélaga. Rekstrartekjur samstæðunnar námu 2.191 m.kr. á árinu 2014 samanborið við 2.137 m.kr. árið 2013. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 1.686 m.kr. árið 2014 samanborið við 1.587 m.kr. árið áður. Samkvæmt rekstrarreikningi samstæðunnar nam heildartap ársins 2014 42 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 724 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar. Heildareignir samstæðunnar námu 23.412 m.kr. í árslok 2014 samkvæmt efnahagsreikningi, en þar af nema fjárfestingareignir 22.740 m.kr. Eigið fé samstæðunnar í árslok 2014 var 6.828 m.kr., þar af hlutafé 1.660 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar var 30% í lok árs. Í upphafi árs nam hlutafé félagsins 1.988 m.kr. en í maí 2014 var nafnverð hlutafjár lækkað um 328 m.kr. að nafnvirði á genginu 3,05 eða samtals 1.000 m.kr.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur út arður á árinu 2015 vegna rekstrarársins 2014. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

Í upphafi árs var allt hlutafé félagsins í eigu Arion banka hf. en í lok árs var allt hlutafé í eigu Eikar fasteignafélags hf. Í júlí 2014 keypti Eik allt hlutafé félagsins af Arion banka í samræmi við kaupsamning undirritaðan í desember 2013. Kaupsamningurinn var með fyrirvara um samþykki Samkeppniseftirlitsins sem barst í lok júní 2014.

## Fjárfestingareignir félagsins

Í árslok 2014 námu fjárfestingareignir félagsins 22.740 m.kr. Fasteignir félagsins eru um 36 talsins, telja um 98 þús. útleigufermetra, yfir 160 leigugeiningar og fjöldi leigutaka er um 122. Helstu eignir félagsins eru Borgartún 21, 21a og 26 og Álfheimar 74 (Nýi Glæsibær). Stærsti eignaflokkur félagsins er skrifstofuhúsnæði sem er 79% virði alls fasteignasafnsins. Annar stærsti eignaflokkurinn er lagerhúsnæði 9% safnsins, þriðji stærsti er verslunarhúsnæði 4% safnsins og svo annað húsnæði 8%.

## Stjórnarhættir

Stjórn og stjórnendur félagsins hafa sett sér það markmið að hafa góða stjórnarhætti ávallt sér að leiðarljósi. Stjórnarhættir Landfesta eru í samræmi við lög nr. 138/1994 um einkahlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Félagið hefur „Leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja“, útgefið af Viðskiptaráði Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins, til hliðsjónar í störfum sínum. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti má nálgast á heimasíðu félagsins, [www.landfestar.is](http://www.landfestar.is), heimasíðu móðurfélags Landfesta, [www.eik.is](http://www.eik.is), og í fylgiskjali ársreikningsins, „Stjórnarháttayfirlýsing“.

## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og er endurskoðaður af KPMG ehf. Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að samstæðuársreikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2014, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2014 og breytingu á handbæru fé á árinu 2014. Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögt yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Landfesta ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2014 með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja samstæðuársreikninginn.

Reykjavík, 25. febrúar 2015

Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri:



# Áritun óháðs endurskoðanda

---

## Stjórn og hluthafar Landfesta ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Landfesta ehf. fyrir árið 2014. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

## Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

## Ábyrgð endurskoðanda

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

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

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

## Álit

Það er álit okkar að samstæðuársreikningur Landfesta ehf. gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2014, fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2013 og breytingu á handbæru fé á árinu 2014, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

## Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 25. febrúar 2015.

KPMG ehf.

Arni Claessen  
Auður Jónsdóttir

## Yfirlit um heildarafkomu ársins 2014

	Skýr.	2014	2013
Rekstrartekjur .....	4	2.191	2.137
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	5	( 360)	( 422)
		<u>1.831</u>	<u>1.715</u>
Annar rekstrarkostnaður .....	6	( 146)	( 128)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>		1.686	1.587
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	9	( 582)	1.095
Hagnaður af sölu fjárfestingareigna .....		0	23
Afskriftir .....	10	( 1)	( 1)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		1.103	2.705
Fjármunatekjur .....		12	86
Fjármagnsgjöld .....		( 1.162)	( 1.335)
Hrein fjármagnsgjöld	7	( 1.150)	( 1.249)
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt .....		( 47)	1.457
Tekjuskattur .....	9,15	6	( 279)
<b>Heildar(tap)hagnaður ársins .....</b>		<u>( 42)</u>	<u>1.177</u>
<b>(Tap) hagnaður á hlut</b>			
Grunn(tap) hagnaður og þynnt (tap) hagnaður á hlut .....	13	-0,02	0,59

Skýringar á bls. 10 - 24 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

# Efnahagsreikningur 31. desember 2014

	Skýr.	2014	2013
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	9	22.740	23.131
Eignir til eigin nota .....	10	1	3
		<u>22.741</u>	<u>23.134</u>
	Fastafjármunir		
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	11	36	75
Krafa á tengda aðila .....	19	5	1.953
Handbært fé .....		630	23
		<u>671</u>	<u>2.050</u>
	Veltufjármunir		
	<b>Eignir samtals</b>	<u>23.412</u>	<u>25.184</u>
 <b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		1.660	1.988
Varasjóðir .....		3.401	4.073
Óráðstafað eigið fé .....		1.767	2.689
	<b>Eigið fé</b>	<u>6.828</u>	<u>8.749</u>
 <b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi lán .....	14	15.058	14.832
Tekjuskattsskuldbinding .....	15	1.114	1.120
		<u>16.172</u>	<u>15.951</u>
	Langtímaskuldir		
Vaxtaberandi lán .....	14	278	345
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	16	133	92
Skuld við tengda aðila .....	19	1	46
		<u>412</u>	<u>483</u>
	Skammtímaskuldir		
	<b>Skuldir samtals</b>	<u>16.584</u>	<u>16.435</u>
	<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<u>23.412</u>	<u>25.184</u>

Skýringar á bls. 10 - 24 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

## Eiginfjáryfirlit ársins 2014

	Hlutafé	Varasjóðir	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>2013</b>				
Eigið fé 1.1.2013 .....	1.988	4.073	1.548	7.609
Greiddur arður .....			( 37)	( 37)
Heildarhagnaður ársins .....			1.177	1.177
Eigið fé 31.12.2013 .....	<u>1.988</u>	<u>4.073</u>	<u>2.689</u>	<u>8.749</u>
<b>2014</b>				
Eigið fé 1.1.2014 .....	1.988	4.073	2.689	8.749
Lækkun á hlutafé .....	( 328)	( 672)		( 1.000)
Greiddur arður .....			( 880)	( 880)
Heildarhagnaður ársins .....			( 42)	( 42)
Eigið fé 31.12.2014 .....	<u>1.660</u>	<u>3.401</u>	<u>1.767</u>	<u>6.828</u>

Skýringar á bls. 10 - 24 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

# Sjóðstreymisyfirlit ársins 2014

	Skýr.	2014	2013*
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Rekstrarhagnaður ársins .....		1.103	2.705
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	90	582 (	1.095)
Aðrir liðir .....		( 0,1) (	47)
Afskriftir .....	10	1	1
		<u>1.686</u>	<u>1.564</u>
Breyting á rekstartengdum eignum .....		39	12
Breyting á rekstartengdum skuldum .....		26	38
		<u>1.751</u>	<u>1.613</u>
Innborgaðar vaxtatekjur .....		12	86
Greidd vaxtagjöld .....		( 1.038) (	774)
Greiddur tekjuskattur .....		0 (	21)
		<u>724</u>	<u>904</u>
		Handbært fé frá rekstri	
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>			
Fjárfest í fjárfestingareignum .....		( 193) (	424)
Innborgað söluverð fjárfestingareigna .....		0	15
Keyptir rekstrarfjármunir .....		( 5) (	0)
Seldir rekstrarfjármunir .....		2	0
Handbært fé dótturfélags afhent vegna sölu .....		0 (	1.387)
Kröfur á tengda aðila, breyting .....		1.954 (	477)
		<u>1.757</u>	<u>( 2.273)</u>
		Fjárfestingahreyfingar	
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Lækkun hlutfjár .....		( 1.000)	0
Greiddur arður .....	12	( 880) (	37)
Tekin ný lán .....	14	12.500	0
Afborganir langtímalána .....		( 12.492) (	38)
Skuldir við tengda aðila, breyting .....		( 2) (	263)
		<u>( 1.874)</u>	<u>( 338)</u>
		Fjármögnunarhreyfingar	
<b>Hækkun (lækkun) á handbæru fé</b> .....		607 (	1.707)
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		23	1.729
<b>Handbært fé í árslok</b> .....		<u>630</u>	<u>23</u>
<b>Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa</b>			
Söluverð eignarhluta í dótturfélögum .....			1.880
Kröfur á tengd félög, breyting .....		(	1.880)
Söluverð rekstrarfjármuna til tengdra félaga .....		5	0
Krafa á tengd félög .....		( 5)	

\*Framsetning sjóðstreymis er breytt frá fyrra ári.  
Skýringar á bls. 10 - 24 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.



# Efnisyfirlit skýringa

---

	bls.		bls.
1. Almennar upplýsingar .....	10	12. Eigið fé .....	15
2. Grundvöllur reikningsskilanna .....	11	13. Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	15
3. Ákvörðun gangvirðis .....	11	14. Vaxtaberandi lán .....	16
4. Rekstrartekjur .....	11	15. Tekjuskattsskuldbinding .....	16
5. Rekstrarkostnaður fjárfestingaegna .....	11	16. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	17
6. Annar rekstrarkostnaður .....	12	17. Stýring fjárhagslegrar áhættu .....	17
7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld .....	12	18. Gangvirði .....	18
8. Tekjuskattur .....	12	19. Tengdir aðilar .....	19
9. Fjárfestinga eignir .....	12	20. Dótturfélög .....	19
10. Eignir til eigin nota .....	14	21. Helstu reikningsskilaaðferðir .....	20
11. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	15		

# Skýringar

---

## 1. Almennar upplýsingar

Landfestar ehf., "félagið", er dótturfélag Eikar fasteignafélags hf. með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Álfrheimum 74 í Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2014 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Samstæðuársreikningur Landfesta er hluti af samstæðuársreikningi móðurfélagsins, Eikar fasteignafélags. Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, rekstri og útleigu fasteigna. Hægt er að nálgast samstæðuársreikning félagsins á [www.landfestar.is](http://www.landfestar.is).

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna

### a. *Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt*

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Þetta er fyrsti ársreikningur samstæðunnar sem er gerður samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum og hefur IFRS 1, um innleiðingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla, verið beitt við gerð hans. Innleiðingin hefur engin áhrif á áður birtar fjárhæðir í samstæðuársreikningnum sem gerður var samkvæmt lögum nr. 3/2006 um ársreikninga og reglugerð nr. 612/1996 um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðuársreikninga. Upphafsefnahagsreikningur samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum er 1. janúar 2013.

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn þann 25. febrúar 2015.

### b. *Matsaðferðir*

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs nema fjárfestingareignir sem eru færðar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í viðeigandi skýringum.

Skýring nr. 21 inniheldur upplýsingar um reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og breytingar á þeim á árinu.

### c. *Starfrækslu- og framsetningargjaldmiðill*

Ársreikningur samstæðunnar er birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill móðurfélagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í milljónum króna, nema annað sé tekið fram.

### d. *Mat og ákvarðanir*

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

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

Upplýsingar um mat stjórnenda og ályktanir við beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla sem hafa veruleg áhrif á ársreikninginn er að finna í skýringu 3 um gangvirði og skýringu 9 um mat fjárfestingareigna

## 3. Ákvörðun gangvirðis

Félagið hefur komið upp ferli vegna ákvörðunar gangvirðis. Í því felst að stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. 3. stigs gangvirðismati.

Við ákvörðun gangvirðis notar samstæðan markaðsupplýsingar að eins miklu leyti og hægt er en liggja slíkar upplýsingar ekki fyrir er byggt á mati stjórnenda.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur við mat eigna og skulda sem eru byggðar á gögnum sem ekki er unnt að afla á markaði. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, svo sem verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, liggja fyrir þá eru þær upplýsingar bornar saman saman við mat stjórnenda og sannreynt að matið uppfylli kröfur alþjóðlegra reikningsskilastaðla (IFRS), þar á meðal það stig sem slíkt mat myndi falla undir.

## Skýringar, frh.:

### 3. Ákvörðun gangvirðis, frh.:

Gangvirði er flokkað eftir stigskiptu kerfi á grundvelli þeirra forsendna sem notaðar eru við matið samkvæmt eftirfarandi stigum:

Stig 1: Uppgefið verð á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir.

Stig 2: Forsendur byggja á öðrum breytum en uppgefnu verði á virkum markaði (stig 1) sem unnt er afla fyrir eignir og skuldir, beint (verð) eða óbeint (afleidd af verði).

Stig 3: Forsendur gangvirðis eigna og skulda eru byggðar á gögnum sem ekki er unnt að afla á markaði.

Ef forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis tilheyra mismunandi stigum, þá er gangvirði allt fært í lægsta stig.

Verði breyting á flokkun gangvirðis á reikningsskilatímabilinu á sér stað tilfærsla um stig í lok þess tímabils.

Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í eftirfarandi skýringum: Skýringum 9 og 21 um fjárfestingareignir og skýringu 11 um viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur.

### 4. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:	2014	2013
Leigutekjur .....	2.186	2.132
Aðrar tekjur .....	5	6
Rekstrartekjur samtals .....	<u>2.191</u>	<u>2.137</u>

Samstæðan hefur gert leigusamninga sem gilda allt frá nokkrum mánuðum til 16 ára. Allir samningarnir eru tengdir verðlagsþróun annað hvort með tengingu við vísitölu neysluverðs eða byggingarvísitölu. Tekjuveginn meðalleigutími er 4,1 ár (2013: 3,9 ár).

Eftirfarandi er greining á framtíðarleigutekjum núverandi leigusamninga án þess að tillit sé tekið til endurskoðunarákvæða um leigukjör og uppsagnarákvæða.

Leigutekjur sem falla til innan árs .....	2.008	1.976
Leigutekjur til fimm ára að fyrsta ári undanskildu .....	4.880	5.835
Leigutekjur eftir meira en fimm ár .....	2.144	2.701
Leigutekjur samtals .....	<u>9.032</u>	<u>10.512</u>

Stærstu leigutakar samstæðunnar eru Síminn og Fasteignir ríkissjóðs og kemur rúmlega fjórðungur af leigutekjum félagsins frá þeim. Ofangreindir leigutakar voru í skilum með leigugreiðslur á árslok 2014. Síminn og Fasteignir ríkissjóðs voru einnig með rúmlega fjórðung af leigutekjum fyrir árið 2013 og voru leigugreiðslur í skilum.

### 5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

	2014	2013
Fasteignagjöld .....	296	287
Tryggingar .....	20	19
Niðurfærsla krafna og tapðar kröfur .....	18	1
Annar rekstrarkostnaður .....	26	115
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals .....	<u>360</u>	<u>422</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig milli eigna í útleigu og eigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu:

Eignir í útleigu .....	347	412
Eignir sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu .....	12	10
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals .....	<u>360</u>	<u>422</u>

## Skýringar, frh.:

### 6. Annar rekstrarkostnaður

	2014	2013
Laun og launatengd gjöld .....	91	88
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður .....	55	41
Annar rekstrarkostnaður samtals .....	146	128

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun .....	71	74
Mótframlag í lífeyrissjóð .....	8	8
Önnur launatengd gjöld .....	9	5
Annar starfsmannakostnaður .....	3	1
Laun og launatengd gjöld samtals .....	91	88

Stöðugildi í árslok .....	0	8
---------------------------	---	---

### 7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Vaxtatekjur .....	12	86
Vaxtagjöld .....	( 645)	( 853)
Verðbætur og gengismunur .....	( 153)	( 474)
Lántöku- og uppgreiðslukostnaður .....	( 365)	( 8)
Fjármagnsgjöld samtals .....	( 1.162)	( 1.335)
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals .....	( 1.150)	( 1.249)

### 8. Tekjuskattur

#### Gjaldfærður tekjuskattur

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2014	2013
(Tap) hagnaður fyrir skatta .....	( 47)	1.457
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli .....	20,0% ( 9)	20,0% 291
Áhrif vegna dótturfélaga .....	0,0% 0	30,8% ( 15)
Ófrádráttarbær kostnaður .....	-9,1% 4	0,0% 0,4
Gjaldfærsla vegna óvissu um nýtingu taps .....	0,0% 0	0,1% 2
Aðrar breytingar .....	0,7% ( 0,3)	0,0% 0
Virkur tekjuskattur .....	11,6% ( 6)	19,2% 279

### 9. Fjárfestingareignir

	2014	2013
Bókfært verð í ársbyrjun .....	23.131	21.649
Fjárfesting á árinu .....	191	424
Selt á árinu .....	0	( 37)
Matsbreyting .....	( 582)	1.095
Bókfært verð í árslok .....	22.740	23.131

#### Sundurliðun fjárfestingareigna

Fasteignir .....	22.504	22.892
Byggingarréttir og lóðir .....	236	239
Fjárfestingareignir alls .....	22.740	23.131

## Skýringar, frh.:

### 9. Fjárfestingareignir, frh.:

#### Sundurliðun fjárfestingareigna, frh.:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Annað	Samtals 2014
Bókfært verð í ársbyrjun .	924	18.593	2.147	284	1.183	23.131
Fjárfestingar ársins .....	9	66	51	8	58	191
Matsbreyting ársins .....	39	( 612)	( 132)	29	93	( 582)
Bókfært verð í árslok .....	971	18.047	2.066	322	1.335	22.740

Eftirfarandi er umfjöllun um helstu forsendur og breytingar sem hafa orðið.

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar af stjórnendum félagsins á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Matið skal byggt á gangvirði hliðstæðra eigna á virkum markaði í viðskiptum milli ótengdra upplýstra aðila á reikningsskiladegi. Við matið beita stjórnendur ályktunum sem hafa áhrif á fjárhæðir eigna og skulda. Þetta mat og ályktanir eru stöðugt endurmetnar og byggja á reynslu og öðrum staðreyndum, þar með talið væntingum til aburða í framtíðinni, sem taldar eru raunhæfar við núverandi kringumstæður.

Við matið á eignunum hafa stjórnendur metið til fjár það sjóðflæði sem félagið má vænta frá núverandi leigusamningum og leigusamningum sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma núverandi samninga. Matið er samkvæmt þrepi 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sbr. skýringu 3, og eru engar breytingar á flokkun á árinu. Við matið eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum gildistíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra. Aðferðafræðin og ályktanirnar sem notaðar eru við að meta bæði fjárhæðir og tímasetningar á framtíðarsjóðstreymi eru endurskoðaðar reglulega með það að markmiði að nálgast raunverulegt gangvirði eignanna. Einnig er lagt til grundvallar mat stjórnenda á þróun ýmissa annarra þátta í framtíðinni, m.a. breytingum á leigumörkuðum og fjármálamörkuðum.

#### Vextir

Forsendur varðandi þá vexti sem notaðir eru við útreikning á vegnum meðalfjármagnskostnaði félagsins hafa verið endurskoðaðar frá mati fyrra árs til samræmis við breytingar á almennum lánskjörum, en stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti einstakra eigna.

#### Ávöxtunarkrafa á eigið fé og eiginfjárlutfall

Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (e. Capital Asset Pricing Model) líkaninu. Breytingar voru gerðar á forsendum um ávöxtunarkröfu eigin fjár. Breytingin á þessum forsendum byggir á rannsóknum óháðra sérfræðinga sem unnin var fyrir félagið þar sem skoðuð var m.a. fjármagnsskipan alþjóðlegra fasteignafélaga. Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns sem gerð er til félagsins (e. WACC) er á bilinu 5,7% - 6,8% eftir eignum. Ekki er tekið tillit til skattspörunar (e. tax shield) við útreikning á veginni ávöxtunarkröfu. Gert er ráð fyrir 30% eiginfjárlutfalli.

#### Nýting á leiguréymi

Virðisútleiguhlutfall samstæðunnar var 95% í lok árs 2014 (2013: 95%). Virðisútleiguhlutfall er hlutfall þess húsnæðis sem er útleigt miðað við leigufjárhæðir en ekki miðað við fermetra. Forsendur um útleiguhlutfall einstakra eigna eru á bilinu 20% til 100% eftir eignum, og er áætlað 95% til framtíðar (2013: 95%).

#### Markaðsleiga

Við mat á framtíðarsjóðstreymi þarf að meta markaðsleigu sem tekur við þegar núgildandi leigusamningi lýkur. Markaðsleigan er byggð á mati stjórnenda um þróun leiguverðs til framtíðar.

Stjórnendur létu framkvæma rannsókn á þeim viðskiptum með atvinnuhúsnæði sem hafa átt sér stað á árinu 2014 og var niðurstaða þeirrar rannsóknar sú að mat á fjárfestingareignum félagsins væri sambærilegt við þau markaðsviðskipti.

Áætlaðar leigutekjur byggja á núverandi leigusamningum og mati stjórnenda um þróun leiguverðs til framtíðar.

## Skýringar, frh.:

### 9. Fjárfestingareignir, frh.:

#### Sundurliðun fjárfestingareigna, frh.:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Annað	Samtals 2014
Áætlaðar leigutekjur pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) .....	800-2.500	500-2.380	300-1.500	1.400-3.050	500-2.300	
Áætluð meðalleiga pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) .....	2.163	1.598	912	2.031	1.567	1.424
Vegin ávöxt.krafa (WACC)	6,2%-6,8%	5,7%-6,8%	6,2%-6,8%	6,2%-6,8%	6,2%-6,5%	6,3%

Áætluð meðalleiga pr. m<sup>2</sup> pr. mánuð á árinu 2013 var 1.473 kr. og meðalávöxtunarkrafa 6,3%.

#### Næmisgreining

Ef vegin ávöxtunarkrafa félagsins væri 0,5%-stigi hærri eða lægri myndi mat fjárfestingareigna lækka um 1.619 m.kr. eða hækka um 1.919 m.kr. Ef útleiguhlutfall væri 1%-stigi hærra eða lægra myndi mat fjárfestingareigna hækka um 325 m.kr. eða lækka um 325 m.kr. Ef leigutekjur væru 1% hærri eða lægri myndi mat fjárfestingareigna hækka um 206 m.kr. eða lækka um 206 m.kr.

#### Veðsetningar og ábyrgðaskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar, hvort sem þær eru flokkaðar sem fjárfestingareignir, fasteignir í byggingu eða til eigin nota, hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar að fjárhæð 15.336 m.kr. í árslok (2013: 15.117 m.kr.). Leigutekjur að fjárhæð 348 m.kr. (2013: 339 m.kr.) voru veðsettar á móti skuldum félagsins. Vátryggingaverðmæti fasteignanna nam í árslok 22.800 m.kr. (2013: 18.331 m.kr.) og fasteignamat húsa og lóða nam í árslok 17.548 m.kr. (2013: 13.965 m.kr.). Virðisaukaskattkvöð hvílir á hluta af eignum samstæðunnar og nam hún í árslok 838 m.kr. (2013: 917 m.kr.) og fyrnist hún á 10-20 árum. Ekki kemur til greiðslu innskattskvaðar nema forsendur breytist, annars vegar að fasteignin fari í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti eða sé seld án kvaðarinnar. Á eign LF1 ehf. hvílir kvöð að fjárhæð 222 m.kr. Kvöðin fyrnist í árslok 2026 og kemur ekki til greiðslu nema byggt verði á lóð félagsins.

### 10. Eignir til eigin nota

	Bifreið og skrifstofu- tæki
Afskriftir eigna til eigin nota greinast þannig:	
<b>Kostnaðarverð</b>	
Heildarverð 1.1.2013 .....	6
Viðbætur á árinu 2013 .....	0
Heildarverð 31.12.2013 .....	6
Viðbætur á árinu 2014 .....	5
Selt á árinu .....	( 7)
Heildarverð 31.12.2014 .....	5
<b>Afskriftir og virðisrýrnun</b>	
Afskriftir 1.1.2013 .....	2
Afskriftir 2013 .....	1
Afskrifað alls 31.12.2013 .....	3
Afskrift ársins .....	1
Afskriftir færðar út .....	( 0,1)
Afskrifað alls 31.12.2014 .....	4
<b>Bókfært verð</b>	
1.1.2013 .....	4
31.12.2013 .....	3
31.12.2014 .....	1

## Skýringar, frh.:

### 11. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig í árslok:	2014	2013
Viðskiptakröfur .....	34	70
Aðrar kröfur .....	2	5
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals .....	36	75

Virðisrýrnun viðskiptakrafna greinist þannig í árslok:

Afskriftareikningur í ársbyrjun .....	34	34
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu .....	( 5)	( 1)
Gjaldfært á árinu .....	18	1
Afskriftareikningur í árslok .....	47	34

### 12. Eigið fé

#### Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 1.660 m.kr. Í maí 2014 var nafnverð hlutfjár lækkað um 328 m.kr. að nafnverði á genginu 3,05 eða samtals 1.000 m.kr. Útistandandi hlutir í árslok eru 1.660 m.kr. og eru þeir allir greiddir. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

#### Varasjóðir

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

Yfirverðsreikningur hefur að geyma þær greiðslur sem hluthafar hafa greitt umfram nafnverð hlutfjár sem félagið hefur selt.

Varasjóðir greinast þannig:	2014	2013
Yfirverðsreikningur.....	3.329	4.015
Lögbundinn varasjóður.....	71	58
Varasjóðir samtals.....	3.401	4.073

#### Eiginfjárstýring

Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárstaða sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar. Stjórn félagsins leitast við að halda jafnvægi milli ávöxtunar eigin fjár og hagræði og öryggi sem næst með sterku eiginfjárhlutfalli

Félaginu og dótturfélögum þess ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjárstöðu.

#### Arður

Félagið greiddi út arð á árinu 2014 vegna rekstrarársins 2013 kr. 880. m.kr. Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur út arður til hluthafa á árinu 2015.

### 13. Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut miðar við hagnað á veginn meðalfjölda virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaður er á hverja krónu hlutfjár. Þynntur hagnaður á hlut er sá sami og grunnhagnaður á hlut.

Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut er hlutfall hagnaðar og vegins meðaltals fjölda hluta á árinu:

	2014	2013
(Tap) hagnaður ársins .....	( 42)	1.177
Vegið meðaltal útistandandi hluta á árinu .....	1.770	1.988
(Tap) hagnaður á hlut .....	( 0,02)	0,59

## Skýringar, frh.:

### 14. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðunnar. Vísað er í skýringu 17 vegna upplýsinga um vaxtaáhættu samstæðunnar.

	2014	2013
<b>Langtímaskuldir</b>		
Skráð skuldabréf og bankalán .....	15.058	14.832
<b>Skammtímaskuldir</b>		
Næsta árs afborgun verðtryggðra lána .....	278	345
Vaxtaberandi skuldir samtals .....	15.336	15.177

### Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma annarra vaxtaberandi lána

	Vextir	Loka- gjaldhagi		
Skuldabréfaútgáfa LF 14 1 í ISK, verðtryggt .....	3,90%	2044	12.246	0
Lán í ISK, verðtryggt .....	4,95%	2044	3.089	15.177
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun .....			15.336	15.177
Næsta árs afborgun .....			( 278)	( 345)
Samtals .....			15.058	14.832
Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:				
Afborgun 2014 .....			-	345
Afborgun 2015 .....			278	390
Afborgun 2016 .....			289	406
Afborgun 2017 .....			301	423
Afborgun 2018 .....			314	441
Afborgun 2019 .....			327	-
Afborganir síðar .....			13.827	13.171
Samtals .....			15.336	15.177

### 15. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

	2014	2013
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun .....	1.120	855
Lækkun skuldbindingar vegna sölu á félagi .....	0	( 86)
Samsköttun með móðurfélagi vegna fyrra árs .....	0	( 0,2)
Tekjuskattur til greiðslu .....	0	0
Samsköttun með móðurfélagi .....	0	72
Reiknaður tekjuskattur .....	( 6)	279
Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	1.114	1.120

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fjárfestingareignir .....	1.540	1.551
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	( 858)	( 912)
Niðurfærsla tekjuskattseignar .....	415	460
Aðrir liðir .....	18	21
Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	1.114	1.120



## Skýringar, frh.:

### 15. Tekjuskattsskuldbinding, frh.:

Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2015 vegna nýtingar á skattalegu tapi. Ekki kom heldur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2014 vegna ársins 2013. Yfirfæranlegt skattalegt tap sem ekki nýtist á móti hagnaði innan 10 ára frá því það myndast fellur niður. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok er nýtanlegt sem hér segir:

	2014	2013
Tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016 .....	4	14
Tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018 .....	3.623	3.887
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019 .....	379	379
Tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020 .....	156	156
Tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021 .....	44	44
Tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022 .....	80	80
Tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024 .....	5	
	<u>4.290</u>	<u>4.560</u>

Tekjuskattseign er færð að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörsdegi. Tekjuskattseign að fjárhæð 415 m.kr. vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er ekki færð til eignar vegna óvissu um nýtingu hennar.

### 16. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:	2014	2013
Viðskiptaskuldir .....	71	20
Aðrar skammtímaskuldir .....	62	72
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals .....	<u>133</u>	<u>92</u>

### 17. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Ýmsir áhættuþættir fylgja fjármálagerningum samstæðunnar og verður hér gerð grein fyrir þeim ásamt þeim aðferðum er samstæðan notar við að meta og stýra áhættunni. Stjórn félagsins ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu samstæðunnar. Áhættustýringunni er ætlað að greina eða finna áhættuþætti, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni.

#### Útleigu- og mótaðilaáhætta

Útleigu- og mótaðilaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar og tryggingar hrökkva ekki fyrir eftirstöðvum kröfunnar. Útleiguáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptavina. Félagið kannar fjárhagsstöðu nýrra viðskiptavina áður en stofnað er til viðskipta auk þess sem 3-6 mánaða bankatrygginga er aflað. Ef viðskiptavinir standa ekki í skilum er samningi að öllu jöfnu rift 45 dögum eftir gjalddaga. Virk eftirfylgni er með innheimtu og ákvarðanir teknar um hvernig skal bregðast við þeim í kjölfarið. Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem var eftirfarandi í árslok:

	2014	2013
Handbært fé .....	630	23
Viðskiptakröfur (brúttó) .....	80	103
Aðrar skammtímakröfur .....	8	1.958
Mesta mögulega tap samtals .....	<u>718</u>	<u>2.084</u>

## Skýringar, frh.:

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

#### Útleigu- og mótaðilaáhætta, frh.:

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningsskiladegi voru eftirfarandi:

	2014		2013	
	Brúttó staða	Niðurfærsla	Brúttó staða	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur .....	7	0	51	0
0 - 30 daga .....	19	0	5 (	0)
30 - 60 daga .....	7 (	4)	1 (	1)
60 - 90 daga .....	8 (	7)	1 (	1)
90 daga og eldra .....	39 (	36)	45 (	32)
	80 (	47)	103 (	34)

#### Lausafjáraáhætta

Lausafjáraáhætta er hættan á að samstæðan geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar á gjalddaga. Samstæðan fylgist með þróun á lausafjástöðu sinni með greiningu á gjalddögum fjáreigna og fjárskulda og viðhefur vinnubrögð með það að markmiði að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt greiðsluskuldbindingum.

Samningsbundnar afborganir af fjárskuldum, að meðtöldum áætluðum vaxtagreiðslum, greinast þannig:

	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
<b>2014</b>						
Vaxtaberandi lán .....	15.336	26.912	912	912	2.737	22.351
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir ....	133	133	133			
	15.469	27.045	1.045	912	2.737	22.351
<b>2013</b>						
Vaxtaberandi lán .....	15.177	26.753	980	1.013	3.066	21.695
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir ....	92	92	92			
	15.269	26.845	1.072	1.013	3.066	21.695

#### Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er hættan á að gangvirði eða greiðsluflæði fjáreigna og fjárskulda muni breytast vegna breytinga í markaðsvöxtum. Vaxtaberandi fjármálagerningar samstæðunnar greinast með eftirfarandi hætti í lok ársins:

	2014	2013
<b>Fjármálagerningar með breytilega vexti</b>		
Handbært fé .....	630	23
Nettó staða fjármálagerninga með breytilega vexti .....	630	23

#### Næmisgreining sjóðstreymis vegna fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum á uppgjörstæði um 100 punkta myndi hækka (lækka) afkomu fyrir tekjuskatt um 6 m.kr. (2013: 0,2 m.kr.). Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breytur, sérstaklega gengi erlendra gjaldmiðla, haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2013.

#### Fjármálagerningar með fasta vexti

Fjármálagerningar samstæðunnar með fasta vexti eru ekki færðir á gangvirði gegnum rekstrarreikning. Því ber samstæðan enga fastvaxtaáhættu.

## Skýringar, frh.:

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

#### **Verðbólguáhætta**

Verðbólguáhætta er hættan á að afkoma félagsins sveiflist vegna breytinga á vísitölu neysluverðs. Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 15.336 m.kr. (2013: 15.177) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Breyting á verðbólgu um 1%-stig í árslok 2014 hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 153 m.kr. (2013: 152 m.kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

#### **Gjaldmiðlaáhætta**

Enginn fjármálagerningur var í erlendri mynt í lok árs.

#### **Rekstraráhætta**

Rekstraráhætta er sú áhætta sem tengist öðrum þáttum en þeim áhættuþáttum sem fjallað er um að framan og þeim þáttum sem eiga við um rekstur fasteignafélaga almennt. Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi samstæðunnar, vinnu starfsmanna hennar, tækni og skipulagi, og ytri þáttum öðrum en ofangreindum áhættum, svo sem vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnunarháttá fyrirtækja. Rekstraráhætta myndast við alla starfsemi samstæðunnar. Félagið leitast við að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír hennar. Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnað starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

### 18. Gangvirði

#### **Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði**

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda greinast þannig:

	31. desember 2014		31. desember 2013	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Viðskiptakröfur .....	36	36	75	75
Handbært fé .....	630	630	23	23
Vaxtaberandi lán .....	( 15.336)	( 15.336)	( 15.177)	( 15.177)
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	( 133)	( 133)	( 92)	( 92)
	<u>( 14.803)</u>	<u>( 14.803)</u>	<u>( 15.172)</u>	<u>( 15.172)</u>

### 19. Tengdir aðilar

#### **Skilgreining tengdra aðila**

Stjórnarmenn og stjórnendur, félög í þeirra eigu, ásamt mökum þeirra og ófjárráða börnum, móður- og systurfélög teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar.

#### **Tengdir aðilar með yfirráð**

Um mitt ár 2014 seldi Arion banki hf. 100% eignarhlut sinn í félaginu og telst Arion banki hf. og dótturfélög hans því ekki til tengdra aðila í árslok. Í árslok er félagið 100% í eigu Eikar fasteignafélags hf.

#### **Viðskipti við tengda aðila**

Viðskipti við Arion banka hf., móður- og systurfélaga greinast þannig:	2014	2013
Skammtímakröfur á Arion banka hf. ....	-	1.952
Bankainnstæður hjá Arion banka hf. ....	-	23
Skammtímakrafa á móður- og systurfélög .....	5	1
Kröfur á tengda aðila samtals .....	<u>5</u>	<u>1.976</u>

## Skýringar, frh.:

### 19. Tengdir aðilar, frh.:

#### **Viðskipti við tengda aðila, frh.:**

Viðskipti við Arion banka hf., móður- og systurfélaga greinast þannig, frh.:	2014	2013
Langtímaskuld við Arion banka hf. ....	-	11.780
Skammtímaskuld við Arion banka hf. ....	-	342
Skammtímaskuld við móður- og systurfélög .....	1	3
Skuldir við tengda aðila samtals .....	<u>1</u>	<u>345</u>

Í rekstrarreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:

Leigutekjur frá Arion banka hf. ....	12	24
Leigutekjur frá öðrum tengdum aðilum Arion banka hf. ....	628	628
Þjónusta seld til systurfélaga .....	4	7
Vaxtatekjur frá Arion banka hf. ....	1	84
	<u>645</u>	<u>744</u>

Þjónusta keypt af öðrum tengdum aðilum Arion banka hf. ....	7	7
Þjónusta keypt af Arion banka hf. ....	5	12
Vaxtagjöld til Arion banka hf. ....	344	1.056
Lántökukostnaður til Arion banka hf. ....	120	7
Þóknanir til Arion banka hf. ....	244	2
	<u>720</u>	<u>1.084</u>

#### **Viðskipti við félög í eigu stjórnarmanna**

Viðskipti við félög í eigu stjórnarmanna voru engin á árinu 2014.

#### **Viðskipti við stjórnendur**

Laun og hlunnindi til núverandi stjórnenda félagsins vegna starfa fyrir félög í samstæðunni voru engin á árinu

	Laun
Stjórn .....	5
Laun fyrrv. framkvæmdastjóra .....	30

### 20. Dótturfélög

#### **Eignarhlutar í dótturfélögum**

	Eignarhluti	
	2014	2013
LF1 ehf. ....	100%	100%
LF2 ehf. ....	100%	100%
LF3 ehf. ....	100%	100%
LF5 ehf. ....	100%	100%
LF6 ehf. ....	100%	100%
LF11 ehf. ....	100%	100%
LF13 ehf. ....	100%	100%

### 21. Helstu reikningsskilaaðferðir

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

#### **a. Grundvöllur samstæðu**

##### **i) Dótturfélög**

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

## Skýringar, frh.:

---

### 21. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

#### a. **Grundvöllur samstæðu, frh.:**

##### ii) *Viðskipti felld út úr samstæðu*

Stöður milli samstæðufélaga, viðskipti og óinnleystur hagnaður sem myndast hefur af viðskiptum milli félaganna, eru felld út í samstæðureikningnum. Óinnleyst tap er felld út með sama hætti og óinnleystur hagnaður, en aðeins að því marki að ekkert bendi til virðisrýrnunar eignarinnar.

#### b. **Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum**

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli einstakra samstæðufélaga á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á uppgjörsdegi. Aðrar eignir og skuldir sem metnar eru á gangvirði í erlendri mynt, eru færðar á því gengi sem var í gildi þegar gangvirði þeirra var ákvarðað.

Gengismunur vegna viðskipta í erlendum gjaldmiðlum er færður í rekstrarreikning.

#### c. **Fjármálagerningar**

##### i) *Fjáreignir aðrar en afleiðusamningar*

Lán, kröfur og handbært fé eru færð á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjáreignir, þ.m.t. fjáreignir metnar á gangvirði gegnum rekstrarreikning, eru upphaflega færðar á þeim degi sem félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.

Fjáreignir eru afskráðar ef samningsbundinn réttur félagsins að sjóðstreymi vegna fjáreignanna rennur út eða ef félagið framselur rétt til sjóðstreymis af eigninni til annars aðila án þess að halda eftir yfirráðum eða því sem næst allri þeirri áhættu og ávinningi sem í eignarhaldinu felst.

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og hrein fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar og aðeins þegar lagalegur réttur félagsins er til staðar um jöfnun og fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda eða innleysa eignina og gera upp skuldina á sama tíma.

Félagið flokkar fjáreignir aðrar en afleiðusamninga í eftirfarandi flokka: fjáreignir metnar á gangvirði gegnum rekstrarreikning og lán og kröfur.

##### *Lán og kröfur*

Lán og kröfur eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur metin á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að fráreginni virðisrýrnun þegar við á.

Lán og kröfur samanstanda af viðskiptakröfum og öðrum skammtímaskröfum.

##### *Handbært fé*

Til handbærs fjár telst sjóður og óbundnar bankainnstæður sem eru til ráðstöfunar innan þriggja mánaða.

##### ii) *Fjárskuldir aðrar en afleiðusamningar*

Vaxtaberandi lán eru færð á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjárskuldir eru upphaflega færðar á þeim viðskiptadegi þegar félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.

Félagið afskráir fjárskuld þegar samningsbundnum skyldum vegna skuldagerningsins er lokið, þær felldar niður eða falla úr gildi. Félagið flokkar fjárskuldir aðrar en afleiðusamninga sem aðrar fjárskuldir. Slíkar skuldir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru þessar fjárskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Til fjárskulda félagsins annarra en afleiðusamninga teljast vaxtaberandi lán, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

##### iii) *Hlutfé*

Kostnaður við útgáfu hlutfjár, að teknu tilliti til tekjuskattsáhrifa, er færður til lækkunar á eigin fé.

## Skýringar, frh.:

### 21. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

#### d. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS) samanber skýringu 9. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við gangvirði hliðstæðra eigna á virkum markaði í viðskiptum milli ótengdra upplýstra aðila, og núvirt framtíðarsjóðflæði einstakra eigna. Við matið er tekið tillit til samanlagðra áætlaðra framtíðar leigutekna af eignunum auk kostnaðar sem við á. Áætlaðar framtíðar leigutekjur taka að mestu leyti mið af þeim leigusamningum sem í gildi eru, en félagið hefur fengið óháðan aðila til að meta áætlaðan viðhaldskostnað eignanna. Áætluð rekstrargjöld og viðhald fasteigna er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti. Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

Ef fjárfestingareign er nýtt af eiganda er hún flokkuð sem eign til eigin nota og gangvirði hennar á endurflokkunardegi verður kostnaðarverð hennar í reikningsskilum.

#### e. Fasteignir í byggingu

Fasteign sem er í byggingu og er ætluð til notkunar sem fjárfestingarfasteign, er færð á kostnaðarverði að frádreginni virðisrýrnun þar til hún er fullbúin. Þá er hún endurmetin til gangvirðis og endurflokkuð sem fjárfestingarfasteign. Hagnaður eða tap sem kann að myndast við endurmatið er fært í rekstrarreikning.

#### f. Eignir til eigin nota

##### i) Færsla og mat

Eignir til eigin nota eru færðar til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum og virðisrýrnun.

Kostnaðarverð samanstendur af beinum kostnaði sem fellur til við kaupin. Kostnaðarverð eigna til eigin nota sem félagið byggir sjálft innifelur efniskostnað og launakostnað, annan kostnað sem fellur til við að koma eigninni í notkun og telst vera hluti af kostnaðarverði eignarinnar. Keyptur hugbúnaður sem er nauðsynlegur til að unnt sé að nýta vélbúnað er eignfærður sem hluti af þeim tækjabúnaði.

##### i) Færsla og mat, frh.:

Þegar eignir til eigin nota eru samsettar úr einingum með ólíkan nýtingartíma eru einingarnar aðgreindar og afskrifaðar miðað við nýtingartímann.

Hagnaður af sölu eigin eigna er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal rekstrartekna.

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

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

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

##### iii) Afskriftir

Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta eigna til eigin nota. Land er ekki afskrifað. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

#### Nýtingartími

Bifreiðar .....	7 ár
Skrifstofuáhöld .....	5 ár

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörsdegi.

## Skýringar, frh.:

---

### 21. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

#### g. Virðisrýrnun

##### i) Fjáreignir

Á hverjum uppgjörssdegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrð ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi af eigninni verði lægra en áður var talið. Virðisrýrnun fjáreigna er færð í rekstrarreikning.

##### ii) Aðrar eignir

Bókfært verð annarra eigna samstæðunnar, að undanskildum fjárfestingareignum, er yfirfarið á hverjum uppgjörssdegi til að meta hvort vísbending sé um virðisrýrnun. Ef eitthvað bendir til þess er endurheimtanleg fjárhæð eignarinnar áætluð. Virðisrýrnun er færð hvenær sem bókfært verð eignar eða sjóðskapandi hluta hennar er umfram endurheimtanlega fjárhæð hennar. Endurheimtanleg fjárhæð eigna er söluverð þeirra eða nýtingarvirði, hvort sem hærra reynist. Nýtingarvirði er metið út frá væntu framtíðarfjárflæði sem er núvirt með vöxtum sem endurspeglar markaðsþætti og þá áhættu sem fylgir einstökum eignum. Virðisrýrnun eigna er bakfærð ef breyting hefur átt sér stað á mati sem notað var við útreikning á endurheimtanlegri fjárhæð. Virðisrýrnun er einungis bakfærð að því marki sem nemur áður færðri virðisrýrnun að teknu tilliti til afskrifta.

#### h. Skuldbindingar

Skuldbinding er færð í efnahagsreikninginn þegar samstæðan ber lagalega eða ætlaða skyldu vegna fyrri atburðar og líklegt er að kostnaður lendi á henni við að gera upp skuldbindinguna. Ef áhrifin eru veruleg eru skuldbindingarnar ákveðnar með því að afvaxta áætlað framtíðarsjóðstreymi með vöxtum fyrir skatta sem sýna núverandi markaðsmat tímavirðis peninga og, ef við á, áhættuna sem tengist skuldbindingunni.

#### i. Leigutekjur

Leigutekjur af fjárfestingareignum eru færðar í rekstrarreikning á leigutímanum.

#### j. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er gjaldfærður þegar hann fellur til og inniheldur meðal annars fasteignagjöld, váttryggingar, viðhaldskostnað og virðisrýrnun viðskiptakrafna.

#### k. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af fjáreignum og gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtagjöldum og verðbótum af lántökum, gengistapi af erlendum gjaldmiðlum og öðrum fjármagnskostnaði. Vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikning eftir því sem þau falla til miðað við virka vexti.

Gengishagnaður og gengistap eru færð nettó.

#### l. Tekjuskattur

Tekjuskattur samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann varðar liði sem eru færðir beint á eigið fé, en í þeim tilvikum er tekjuskatturinn færður á eigið fé.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins, miðað við gildandi skatthlutfall á uppgjörssdegi, auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður tekjuskattur er færður vegna tímabundins mismunar á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Frestaður tekjuskattur er ekki færður vegna tímabundins mismunar vegna fjárfestinga í dótturfélögum svo framarlega sem talið er að móðurfélagið geti stýrt því hvenær mismunurinn snúist við og jafnframt sé talið líklegt að hann muni ekki snúast við í fyrirsjáanlegri framtíð. Útreikningur á frestuðum skatti byggir á því skatthlutfalli sem vænst er að verði í gildi þegar tímabundinn mismunur komi til með að snúast við, miðað við gildandi lög á uppgjörssdegi.

## Skýringar, frh.:

---

### 21. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

#### *l. Tekjuskattur, frh.:*

Skatteign er einungis færð að því marki sem líklegt er talið að skattskyldur hagnaður verði til ráðstöfunar í framtíðinni, sem unnt verður að nýta eignina á móti. Skatteign er metin á hverjum uppgjörsdegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún komi ekki til með að nýtast.

#### *m. Hagnaður á hlut*

Í ársreikningnum er sýndur grunnhagnaður á hlut og þynntur hagnaður á hlut fyrir almenna hluti í félaginu. Grunnhagnaður á hlut er reiknaður sem hlutfall hagnaðar og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu. Þynntur hagnaður á hlut er reiknaður með því að leiðrétta meðalfjölda virkra hluta vegna mögulegrar þynningar og hluta sem gæti þurft að gefa út vegna kaupréttar og annarra fjármálagerna sem eru breytanlegir í hlutafé félagsins.

#### *n. Starfsþáttayfirlit*

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

#### *o. Nýir reikningsskilastaðlar*

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og sem tekið hafa gildi fyrir reikningsskilatímabilið sem hefst 1. janúar 2014 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi fyrir reikningsskilatímabil sem hefjast eftir 1. janúar 2014, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif þess á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið er að þau séu óveruleg.



# Stjórnarháttayfirlýsing

---

Stjórnarhættir Landfesta ehf. („Landfestar“ eða „félagið“) eru í samræmi við lög nr. 138/1994 um einkahlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Félagið leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af leiðbeiningum um stjórnarhætti sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út árið 2012, og hægt er að nálgast á vefsíðu VÍ. Vegna smæðar félagsins og lítillar yfirbyggingar er þeim leiðbeiningum ekki fylgt að öllu leyti, en frávik frá þeim er að ekki hefur verið skipuð tilnefningarnefnd og ekki er þörf á starfskjaranefnd þar sem enginn starfsmaður er á launaskrá hjá félaginu.

## Stjórn

Stjórn félagsins er skipuð einum manni og öðrum til vara.

Garðar Hannes Friðjónsson, stjórnarmaður, er með BA gráðu heimspeki frá Háskóla Íslands og MBA gráðu frá University of Salford, Englandi. Hann er jafnframt framkvæmdastjóri félagsins og með prókúru. Eyjólfur Gunnarsson, varamaður, er Cand. Oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands.

Stjórn hefur sett sér starfsreglur þar sem helstu verkefni og valdsvið stjórnar eru skilgreind. Í þessum reglum er meðal annars að finna verklag stjórnar og reglur um fundarsköp og fundargerðir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf og fleira. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar á stjórnarfundi 30. janúar 2015.

Stjórn fer með æðsta vald í málefnum félagsins milli hluthafafunda, samkvæmt lögum og samþykktum félagsins. Meginhlutverk stjórnar er að stýra félaginu milli hluthafafunda og tryggja að nægilegt eftirlit sé haft með reikningshaldi og meðferð fjármuna félagsins auk þess að staðfesta rekstrar- og fjárhagsáætlanir og sjá til þess að þeim sé fylgt. Stjórn sér til þess að ársfjórðungsleg uppgjör séu útbúin með upplýsingum um rekstur og stöðu félagsins. Stjórn tekur meiriháttar ákvarðanir í rekstri félagsins og sér um að félagið sé rekið í samræmi við lög og reglur sem félaginu ber að fylgja.

Stjórn Eikar fasteignafélags, móðurfélag Landfesta, hefur skipað endurskoðunarnefnd og skal verksvið nefndarinnar einnig ná yfir Landfesta. Hægt er að nálgast samþykktir, starfsreglur stjórnar og starfsreglur endurskoðunarnefndar á heimasíðu Eikar fasteignafélags.

Félagið á 7 dótturfélög og eru stjórnir þeirra skipaðar á sama hátt og hjá félaginu. Garðar Hannes Friðjónsson er stjórnarmaður og Eyjólfur Gunnarsson er varamaður.

## Innra eftirlit og áhættustýring

Félagið leggur áherslu á innra eftirlit í daglegum rekstri í gegnum verklagsreglur félagsins, reglulegar skýrslugjafir til stjórnar og sérhæfðan hugbúnað. Engir dómar eða úrskurðir voru felldir af eftirlits- eða úrskurðaraðilum um brot félagsins á lögum eða reglum.

Regluvörður félagsins er Árdís Ethel Hrafnadóttir, lögfræðingur. Staðgengill regluvarðar er Rósa Hjartadóttir. Hlutverk regluvarðar er að hafa umsjón með að reglum um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt.

## Samskipti hluthafa og stjórnar

Hluthafafundur fer með æðsta vald í málefnum Landfesta í samræmi við lög og samþykktir félagsins, en þar fara hluthafar með ákvörðunarvald sitt í málefnum félagsins. Í ljósi þess að Eik fasteignafélag er eini hluthafi félagsins tekur hann ákvarðanir samkvæmt 59. gr. laga um einkahlutafélög og skráir þær í fundargerðabók.