

Landfestar ehf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar
1. janúar til 30. júní 2015

Landfestar ehf.
Álfheimum 74
104 Reykjavík

Kt. 440805-0270

Efnisyfirlit

	bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkv.stj.	3
Könnun óháðs endurskoðanda	4
Yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjáryfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Landfestar ehf. er íslenskt einkahlutafélag. Landfestar ehf. er dótturfélag Eikar fasteignafélags hf. 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.

Árshlutareikningur Landfesta ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2015 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðuárshlutareikning Landfesta ehf. og dótturfélaga.

Heildarhagnaður samstæðunnar á fyrstu sex mánuðum ársins 2015 nam 940 m.kr. samkvæmt yfirliti um heildarafkomu. Heildareignir samstæðunnar námu 24.688 m.kr. þann 30. júní 2015 samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins nam 7.768 m.kr., þar af hlutafé að fjárhæð 1.660 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar nam 31% í lok júní 2015.

Rekstrartekjur samstæðunnar námu 1.087 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2015, samanborið við 1.096 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2014. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 911 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2015, samanborið við 783 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2014.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2015 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2015.

Stjórn og framkvæmdastjóri Landfesta ehf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2015 með undirritun sinni.

Reykjavík, 31. ágúst 2015

Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri:



Könnun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Landfesta hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árslutareikning samstæðu Landfesta ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2015 sem hefur að geyma yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit og skýringar. Stjórnendur félagsins eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu árslutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árslutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árslutareikninginn og er byggð á könnuninni.

Umfang könnunarinnar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um *Könnun óháðs endurskoðanda á árslutareikningum*. Könnun árslutareiknings felur í sér fyrirsurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikingskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun er talsvert umfangsminni en endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit á árslutareikningnum.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að meðfylgjandi samandreginn árslutareikningur samstæðunnar sé í öllum megin atriðum í samræmi við IAS 34, *Árslutareikningar*.

Reykjavík, 31. ágúst 2015

KPMG ehf.

Yfirlit um heildarafkomu 1. janúar til 30. júní 2015

	Skýr.	2015 1.1 - 30.6	2014 1.1 - 30.6
Rekstrartekjur		1.087	1.096
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(184)	(214)
		<u>903</u>	<u>882</u>
Annar rekstrarkostnaður	6	8	(99)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		911	783
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	853	10
Afskriftir		(0)	0
Rekstrarhagnaður		1.764	793
Fjármunatekjur		7	1
Fjármagnsgjöld		(596)	(873)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(589)	(872)
Hagnaður (Tap) fyrir tekjuskatt		1.175	(79)
Tekjuskattur		(235)	(2)
Heildarhagnaður (tap) tímabilsins		<u>940</u>	<u>(81)</u>
Hagnaður (Tap) á hlut			
Grunnhagnaður (tap) og bynntur hagnaður (tap) á hlut		0,57	-0,04

Skýringar á bls. 9 - 11 eru órjúfanlegur hluti ársrhlutaeikningsins.

Efnahagsreikningur 30. júní 2015

	Skýr.	30.06.2015	31.12.2014
Eignir			
Fjárfestingareignir	8	23.647	22.740
Eignir til eigin nota		1	1
Fastafjármunir		23.648	22.741
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	9	62	41
Handbært fé		978	630
Veltufjármunir		1.040	671
Eignir samtals		24.688	23.412
 Eigið fé			
Hlutafé		1.660	1.660
Varasjóðir		3.401	3.401
Óráðstafað eigið fé		2.707	1.767
Eigið fé	10	7.768	6.828
 Skuldir			
Vaxtaberandi lán	11	15.165	15.058
Tekjuskattsskuldbinding		1.349	1.114
Langtímaskuldir		16.514	16.172
Vaxtaberandi lán	11	297	278
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	12	109	134
Skammtímaskuldir		406	412
Skuldir samtals		16.920	16.584
Eigið fé og skuldir samtals		24.688	23.412

Skýringar á bls. 9 - 11 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2015

	Hlutfé	Varasjóðir	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar - 30. júní 2014				
Eigið fé 1.1.2014	1.988	4.073	2.689	8.749
Lækkun á hlutfé	(328)	(672)		(1.000)
Greiddur arður			(81)	(81)
Heildartap tímabilsins			(879)	(879)
Eigið fé 30.06.2014	<u>1.660</u>	<u>3.401</u>	<u>1.729</u>	<u>6.790</u>
1. janúar - 30. júní 2015				
Eigið fé 1.1.2015	1.660	3.401	1.767	6.828
Heildarhagnaður tímabilsins			940	940
Eigið fé 30.06.2015	<u>1.660</u>	<u>3.401</u>	<u>2.706</u>	<u>7.768</u>

Skýringar á bls. 9 - 11 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit 1. janúar til 30. júní 2015

	Skýr.	2015 1.1. -30.6	2014 1.1. -30.6
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarhagnaður ársins		1.764	793
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	8 (	853)	(10)
Afskriftir		0,2	0
		<u>911</u>	<u>783</u>
Breyting á rekstartengdum eignum .....	(	9)	12
Breyting á rekstartengdum skuldum .....	(	33)	7
		<u>869</u>	<u>802</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		7	1
Greidd vaxtagjöld .....	(	324)	(659)
Handbært fé frá rekstri		<u>552</u>	<u>144</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfest í fjárfestingareignum .....	(	54)	(53)
Fjárfest í eignum til eigin nota		0	(6)
Aðrar skammtímakröfur, breyting .....	(	12)	1.956
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>66)</u>	<u>1.897</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Lækkun hlutfjár		0	(1.000)
Greiddur arður		0	(880)
Tekin ný lán		0	12.500
Afborganir langtímalána .....	(	139)	(35)
Skuldir við tengda aðila, breyting		0	(12.325)
Aðrar skammtímaskuldir, breyting		1	0
Fjármögnunarhreyfingar	(	<u>138)</u>	<u>(1.740)</u>
Hækkun á handbæru fé		349	301
Handbært fé í ársbyrjun		630	23
Handbært fé í lok tímabils		978	324

Skýringar á bls. 9 - 11 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Landfestar ehf., "félagið", er með aðsetur að Álfrheimum 74 í Reykjavík. Samandreginn árslutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2015 hefur að geyma árslutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Félagið er með skráð skuldabréf (LF141) á Nasdaq Iceland hf.

2. Grundvöllur reikningskilanna

Árslutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal (IFRS) um árslutareikninga, IAS 34. Samandreginn árslutareikningur Landfesta ehf. inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2014. Stjórn félagsins staðfesti árslutareikninginn 31. ágúst 2015.

Félagið hefur innleitt alla reikningskilastaðla og breytingar á reikningskilastöðlum sem tóku gildi fyrir reikningstímabil sem hófust 1. janúar 2015 eða fyrr og hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu.

3. Mikilvægar reikningskilaaðferðir

Við gerð árslutareikningsins er beitt sömu reikningskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2014. Hægt er að nálgast ársreikning félagsins á www.eik.is og www.Nasdaqomxnordic.com. Árslutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins og eru fjárhæðir birtar í milljónum. Fjárfestingaeignir félagsins eru metnar á gangvirði en að öðru leyti er árslutareikningurinn byggður á kostnaðarverði.

4. Mat og ákvarðanir

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

5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

	2015	2014
	1.1. - 30.6.	1.1. - 30.6.
Fasteignagjöld og tryggingar	172	165
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna	4	46
Virðisrýmun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur	3	3
Annar rekstrarkostnaður	6	0
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	184	214

6. Annar rekstrarkostnaður

	2015	2014
	1.1. -30.6	1.1. -30.6
Laun og launatengd gjöld	(8)	55
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	0	43
Annar rekstrarkostnaður samtals	(8)	98

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2015	2014
	1.1. -30.6	1.1. -30.6
Vaxtatekjur	7	1
Vaxtagjöld	(334)	(356)
Verðbætur	(262)	(153)
Lántöku- og uppgreiðslukostnaður	0	(365)
Fjármagnsgjöld samtals	(596)	(873)
Hrein fjármagnsgjöld	(589)	(872)

Skýringar, frh.:

8. Fjárfestingareignir	30.6.2015	31.12.2014
Bókfært verð í ársbyrjun	22.740	23.131
Fjárfest í núverandi fjárfestingareignum	54	191
Matsbreyting	853	(582)
Bókfært verð í lok tímabils	<u>23.647</u>	<u>22.740</u>

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar af stjórnendum félagsins á gangvirði á reikningskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal IAS 40. Matið skal byggt á gangvirði hliðstæðra eigna á virkum markaði í viðskiptum milli ótengdra upplýstra aðila á reikningskiladegi. 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 atburða í framtíðinni, sem taldar eru raunhæfar við núverandi kringumstæður.

Við mat á eignunum hafa stjórnendur metið til fjár það sjóðflæði sem félagið má vænta frá núverandi leigusamningum og leigusamningum þeim sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma núverandi samninga. Við matið eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum 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, s.s. breytingum á leigu- og fjármálamörkuðum. Beitt er sömu aðferðafræði við matið og í ársreikningi fyrir árið 2014. Munur á matsbreytingu á milli tímabila má helst útskýra með mismunandi breytingu á vísitölu innan tímabilanna.

9. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	30.6.2015	31.12.2014
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:		
Viðskiptakröfur	4	34
Aðrar skammtímakröfur	58	8
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	<u>62</u>	<u>41</u>

10. Eigið fé Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum var 1.660 m.kr. í lok tímabilsins. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

Arður

Félagið greiddi ekki arð á tímabilinu.

11. Vaxtaberandi lán

Skilmála og endurgreiðslutími vaxtaberandi lána:

	Vextir	Loka- gjaldagi	30.6.2015	31.12.2014
Skuldabréfaútgáfa LF 14 1 í ISK, verðtryggt	3,90%	2044	12.362	12.246
Lán í ISK, verðtryggt	4,95%	2044	3.100	3.089
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun			15.462	15.336
Næsta árs afborgun			(297)	(278)
Samtals			<u>15.165</u>	<u>15.058</u>

12. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	30.6.2015	31.12.2014
Viðskiptaskuldir	48	71
Áfallnir vextir	32	25
Aðrar skammtímaskuldir	29	38
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	<u>109</u>	<u>134</u>

Skýringar, frh.:

13. 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

Félagið er 100% í eigu Eikar fasteignafélags hf.

Viðskipti við tengda aðila

Engin viðskipti voru við félög í eigu stjórnarmanna eða við stjórnendur á tímabilinu

Viðskipti við móður- og systurfélög

	30.6.2015	31.12.2014
Þjónusta seld til móðurfélags	3	0
Þjónusta seld til systurfélaga	0	4
Skammtímakrafa á móðurfélag	8	0
Skammtímakrafa á systurfélög	9	0
	<u>17</u>	<u>0</u>
Skammtímaskuld við móðurfélag	0	1
Skammtímaskuld við systurfélög	3	0
	<u>3</u>	<u>1</u>