

Landfestar ehf.  
Ársreikningur samstæðunnar 2015

Landfestar ehf.  
Álfheimum 74  
104 Reykjavík

Kt. 440805-0270

# Efnisyfirlit

---

	bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Yfirlit um heildarafkomu .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Eiginfjárfirlit .....	7
Sjóðstreymisyfirlit .....	8
Skýringar .....	9
Óendurskoðað fylgiskjal	
Stjórnháttaryfirlýsing .....	26

# 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. Eik fasteignafélag á allt hlutfélag í Landfestum ehf. Samstæðureikningurinn er hluti af samstæðureikningi móðurfélagsins Eikar fasteignafélags hf.

Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Landfesta ehf. og dótturfélaga. Rekstrartekjur samstæðunnar námu 2.188 m.kr. á árinu 2015 samanborið við 2.191 m.kr. árið 2014. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 1.758 m.kr. árið 2015 samanborið við 1.686 m.kr. árið áður. Samkvæmt rekstrarreikningi samstæðunnar nam heildarhagnaður ársins 2015 2.064 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 1.045 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar.

Heildareignir samstæðunnar námu 25.550 m.kr. í árslok 2015 samkvæmt efnahagsreikningi, þar af nema fjárfestingareignir 24.373 m.kr. Eigið fé samstæðunnar í árslok 2015 var 8.892 m.kr., þar af hlutfélag 1.660 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar var 34,8% í lok árs. Engar breytingar voru gerðar á hlutfélag félagsins á árinu.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2016 vegna rekstrarársins 2015. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

## Fjárfestingareignir félagsins

Í árslok 2015 námu fjárfestingareignir félagsins 24.373 m.kr. Fasteignir félagsins eru 34 telja um 98 þús. útleigufermetra, tæplega 160 leiguingar og fjöldi leigutaka er 111. Helstu eignir félagsins eru Borgartún 21, 21a og 26 og Álfheimar 74 (Nýi Glæsibær). Stærsti eignaflokkur félagsins er skrifstofuhúsnæði sem er 80% af virði alls fasteignasafnsins. Annar stærsti eignaflokkurinn er lagerhúsnæði 8% safnsins, þriðji stærsti er verslunarhúsnæði 5% safnsins og svo annað húsnæði 6%.

## 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“, sem Viðskiptaráð Íslands, Nastaq Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út, til hliðsjónar í störfum sínum. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti má nálgast á heimasíðu félagsins, [www.landfestar.is](http://www.landfestar.is), á heimasíðu móðurfélags Landfesta, [www.eik.is](http://www.eik.is), og í fylgiskjali ársreikningsins, „Stjórnarháttayfirlýsing“.

## Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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 forstjóra að samstæðuársreikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2015, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015. Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Reykjavík, 29. febrúar 2016

Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri:



# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Stjórn og hluthafar Landfesta ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Landfesta ehf. fyrir árið 2015. Ársreikningurinn hefur að geyma yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, 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 og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga. 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 fái 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 2015, fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

## 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, 29. febrúar 2016

KPMG ehf.



# Yfirlit um heildarafkomu ársins 2015

	Skýr.	2015	2014
Rekstrartekjur .....	4	2.188	2.191
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	5	( 378)	( 360)
		<u>1.810</u>	<u>1.831</u>
Annar rekstrarkostnaður .....	6	( 52)	( 146)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>		1.758	1.686
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....		26	( 0)
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	9	1.772	( 582)
Afskriftir .....	10	( 0)	( 1)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		3.556	1.103
Fjármunatekjur .....		38	12
Fjármagnsgjöld .....		( 1.000)	( 1.162)
Hrein fjármagnsgjöld	7	( 962)	( 1.150)
Hagnaður ( tap) fyrir tekjuskatt .....		2.594	( 47)
Tekjuskattur .....	8,15	( 530)	6
<b>Heildarhagnaður (tap) ársins .....</b>		<u>2.064</u>	<u>( 42)</u>
<b>Hagnaður á hlut:</b>			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður (tap) á hlut .....	13	1,24	(0,02)

Skýringar á bls. 9 - 25 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

# Efnahagsreikningur 31. desember 2015

	Skýr.	2015	2014
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	9	24.373	22.740
Eignir til eigin nota .....	10	0	1
		<u>24.373</u>	<u>22.741</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	11	321	36
Krafa á tengda aðila .....		77	5
Handbært fé .....		779	630
		<u>1.177</u>	<u>671</u>
	<b>Eignir samtals</b>	<u>25.550</u>	<u>23.412</u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		1.660	1.660
Yfirverðsreikningur hlutfjár .....		3.329	3.329
Lögbundinn varasjóður .....		174	71
Óráðstafað eigið fé .....		3.728	1.767
	<b>Eigið fé</b>	<u>8.892</u>	<u>6.828</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi lán .....	14	14.547	15.058
Tryggingar leigugreiðslna .....		10	0
Tekjuskattsskuldbinding .....	15	1.644	1.114
		<u>16.201</u>	<u>16.172</u>
Vaxtaberandi lán .....	14	238	278
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	16	115	133
Skuld við tengda aðila .....		104	1
		<u>457</u>	<u>412</u>
	<b>Skuldir samtals</b>	<u>16.659</u>	<u>16.584</u>
	<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<u>25.550</u>	<u>23.412</u>

Skýringar á bls. 9 - 25 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

# Eiginfjáryfirlit ársins 2015

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>2014</b>					
Eigið fé 1.1.2014 .....	1.988	4.002	58	2.702	8.749
Lækkun á hlutafé .....	( 328)	( 672)			( 1.000)
Greiddur arður .....				( 880)	( 880)
Heildartap ársins .....				( 42)	( 42)
Lagt í lögbundinn varasjóð .....			13	( 13)	0
Eigið fé 31.12.2014 .....	<u>1.660</u>	<u>3.329</u>	<u>71</u>	<u>1.767</u>	<u>6.828</u>
<b>2015</b>					
Eigið fé 1.1.2015 .....	1.660	3.329	71	1.767	6.828
Heildarhagnaður ársins .....				2.064	2.064
Lagt í lögbundinn varasjóð .....			103	( 103)	0
Eigið fé 31.12.2015 .....	<u>1.660</u>	<u>3.329</u>	<u>174</u>	<u>3.728</u>	<u>8.892</u>

Skýringar á bls. 9- 25 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

# Sjóðstreymisyfirlit ársins 2015

	Skýr.	2015	2014
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>			
Rekstrarhagnaður ársins .....		3.556	1.103
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður rekstrarfjármuna .....	(	26)	0
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	9	( 1.772)	582
Afskriftir .....	10	0	1
		<u>1.758</u>	<u>1.686</u>
Breyting á rekstartengdum eignum .....	(	5)	39
Breyting á rekstartengdum skuldum .....	(	24)	26
		<u>1.730</u>	<u>1.751</u>
Innborgaðar vaxtatekjur .....		38	12
Greidd vaxtagjöld .....	(	723)	( 1.038)
Handbært fé frá rekstri		<u>1.045</u>	<u>724</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar:</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	9	( 121)	( 193)
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....		0	( 5)
Seldar eignir .....		22	2
Aðrar kröfur, breyting .....	(	72)	1.954
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>171)</u>	<u>1.757</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Lækkun hlutafjár .....			( 1.000)
Greiddur arður .....			( 880)
Tekin ný langtímalán .....		2.515	12.500
Afborganir langtímalána .....	(	3.323)	( 12.492)
Aðrar skuldir, breyting .....		84	( 2)
Fjármögnunarhreyfingar	(	<u>725)</u>	<u>( 1.874)</u>
<b>Hækkun á handbæru fé .....</b>		<b>150</b>	<b>607</b>
<b>Handbært fé í ársbyrjun .....</b>		<b>630</b>	<b>23</b>
<b>Handbært fé í lok ársins .....</b>		<b><u>779</u></b>	<b><u>630</u></b>
<b>Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:</b>			
Aðrar skammtímakröfur .....	(	280)	
Aðrar skammtímaskuldir .....		15	
Söluverð fjárfestingareigna .....		265	
Söluverð rekstrarfjármuna til tengdra félaga .....		0	5
Kröfur á tengd félög, breyting .....		0	( 5)

Skýringar á blaðsíðum 9 - 25 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.



# Skýringar

---

## 1. Almennar upplýsingar

Landfestar ehf. "félagið", er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Alfheimum 74 í Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2015 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, rekstri og útleigu fasteigna. Hægt er að nálgast samstæðuársreikning félagsins á [www.eik.is](http://www.eik.is).

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna

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

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn þann 29. febrúar 2016.

### b. *Matsaðferðir*

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs nema fjárfestingareignir sem eru færðar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringum 3, 9, 11 og 21.

Í skýringu 21 eru upplýsingar um reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og breytingar á þeim á árinu.

### c. *Starfrækslu- og framsetningargjaldmiðill*

Ársreikningur samstæðunnar er gerður og 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 ársreiknings 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 liggi 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 við mat stjórnenda og sannreynt að matið uppfylli kröfur alþjóðlegra reikningsskilastaðla, 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 sem notað er.

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 skýringum 9 og 21 um fjárfestingareignir og skýringu 11 um viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur.

## 4. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:	2015	2014
Leigutekjur .....	2.177	2.186
Aðrar tekjur .....	11	5
Rekstrartekjur samtals .....	2.188	2.191

Samstæðan hefur gert leigusamninga sem gilda allt frá nokkrum mánuðum til 16 ára. Nær allir samningarnir eru tengdir verðlagspróun annað hvort með tengingu við vísitölu neysluverðs eða byggingarvísitölu. Samstæðan er með 7 veltutengda leigusamninga, ýmist að fullu eða að hluta til. Tekjuvegin meðalleigutími er 3,9 ár (2014: 4,1 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 .....	2.109	2.008
Leigutekjur til fimm ára að fyrsta ári undanskildu .....	4.218	4.880
Leigutekjur eftir meira en fimm ár .....	2.243	2.144
Leigutekjur samtals .....	8.571	9.032

Stærstu leigutakar samstæðunnar eru Síminn og Fasteignir ríkissjóðs og kemur rúmlega fjórðungur af leigutekjum samstæðunnar frá þeim. Ofangreindir leigutakar voru í skilum með leigugreiðslur í árslok 2015. Síminn og Fasteignir ríkissjóðs voru einnig með rúmlega fjórðung af leigutekjum árið 2014 og voru leigugreiðslur þá í skilum.

## 5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Fasteignagjöld .....	324	296
Tryggingar .....	20	20
Viðhaldskostnaður .....	9	5
Virðisrýrnun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur .....	( 4)	18
Annar rekstrarkostnaður .....	29	20
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals .....	378	360

# Skýringar, frh.:

## 5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna, frh.:

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

	2015	2014
Eignir í útleigu .....	361	347
Eignir sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu .....	17	12
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals .....	378	360

## 6. Annar rekstrarkostnaður

Laun og launatengd gjöld .....	44	91
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	8	55
Annar rekstrarkostnaður samtals .....	52	146

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun .....	43	71
Lífeyrissjóðgjöld .....	4	8
Önnur launatengd gjöld .....	( 5)	9
Annar starfsmannakostnaður .....	2	3
Laun og launatengd gjöld samtals .....	44	91

Stöðugildi í árslok .....

Launakostnaður ársins 2015 er hlutdeild í launakostnaði móðurfélags Eikar fasteignafélags hf.

## 7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Vaxtatekjur .....	38	12
Vaxtagjöld .....	( 649)	( 645)
Verðbætur .....	( 302)	( 153)
Lántöku- og uppgreiðslukostnaður .....	( 49)	( 365)
Fjármagnsgjöld samtals .....	( 1.000)	( 1.162)
Hrein fjármagnsgjöld samtals .....	( 962)	( 1.150)

## 8. Tekjuskattur

### Gjaldfærður tekjuskattur

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2015	2014
Hagnaður fyrir tekjuskatta .....	2.594	( 47)
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli .....	20,0% 519	20,0% ( 9)
Ófrádráttarbær kostnaður .....	0,0% 0,0	-9,1% 4,0
Niðurfærsla skatteignar .....	-0,4% ( 9)	0
Aðrar breytingar .....	0,8% 20	0,7% ( 0,3)
Virkur tekjuskattur .....	20,4% 530	11,6% ( 6)

# Skýringar, frh.:

## 9. Fjárfestingareignir

	2015	2014
Bókfært verð í ársbyrjun .....	22.740	23.131
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum .....	121	191
Seldar fjárfestingareignir .....	( 261)	0
Matsbreyting .....	1.772 (	582)
Bókfært verð í árslok .....	24.373	22.740

### Sundurliðun fjárfestingareigna

Fasteignir .....	24.136	22.504
Byggingarréttir og lóðir .....	236	236
Fjárfestingareignir alls .....	24.373	22.740

	Verlunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Annað	Samtals 2015
Bókfært verð í ársbyrjun .....	971	18.047	2.066	322	1.335	22.740
Fjárfestingar ársins .....	10	86	12	12	1	121
Sala ársins .....	( 25)		( 236)		(	261)
Tilfærslur á milli liða .....	241	24	15 (	2) (	278)	0
Matsbreyting ársins .....	90	1.454	57	33	138	1.772
Bókfært verð í árslok .....	1.287	19.611	1.914	364	1.196	24.373

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 IAS 40. Matið er 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 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 af núverandi leigusamningum og leigusamningum þeim sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma samkvæmt núverandi samningum. Matið er samkvæmt stigi 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sbr. skýringu 3, og urðu 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, s.s. breytingum á leigu- og fjármálamörkuðum. Óháðir matsmenn hafa yfirfarið og staðfest útreikninga stjórnenda.

### Vextir

Forsendur um 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.

# Skýringar, frh.:

## 9. Fjárfestingareignir, frh.:

### Ávöxtunarkrafa á eigið fé og eiginfjárlutfall

Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM líkaninu (e. Capital Asset Pricing Model) . 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% - 6,7% eftir eignum. Ekki er tekið tillit til skattspörunar (e. tax shield) við útreikning á veginni ávöxtunarkröfu. Gert er ráð fyrir 30% eiginfjárlutfalli.

### Leigusamningur í erlendri mynt

Við mat á framtíðarsjóðstreymi í íslenskum krónum vegna fasteignar með gengisbundinn leigusamning var notað gengi í árslok sem er sama aðferð og notuð var á síðasta ári.

### Nýting á leigurými

Virðisútleiguhlutfall samstæðunnar var 96,0% í lok árs 2015 (2014: 91,6%). Ef tekið er tillit til eigna í þróun þá var virðisútleiguhlutfallið 97,1% (2014: 93,0%). Virðisútleiguhlutfall er hlutfall þess húsnæðis sem er í leigu miðað við leigufjárhæðir en ekki er miðað við fermetra. Forsendur um virðisútleiguhlutfall einstakra eigna eru á bilinu 46% til 100% eftir eignum, og er áætlað 95% til framtíðar (2014: 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 rannsaka viðskipti með atvinnuhúsnæði á árinu 2015 og var niðurstaða rannsóknarinnar 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.

	Verzlunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Annað	Samtals 2015
Áætlaðar leigutekjur pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) .....	815-2673	1094-2546	366-1528	1568-3106	917-2413	366-3106
Áætluð meðalleiga pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) .....	1.641	1.757	998	2.117	1.699	1.550
Vegin ávöxt.krafa (WACC) .....	6,2%-6,7%	5,7%-6,7%	6,2%-6,7%	6,2%-6,7%	6,2%-6,7%	5,7%-6,7%

Áætluð meðalleiga pr. m<sup>2</sup> pr. mánuð á árinu 2014 var 1.424 kr.

### Næmisgreining

	2015		2014	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Hækkun (lækkun) leigutekna um 1% .....	318 (	318)	206 (	206)
Hækkun (lækkun) virðisútleiguhlutfalls um 1%-stig .....	378 (	378)	325	325
Lækkun (hækkun) ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig .....	2.105 (	1.775)	1.619 (	1.919)

### Fasteignamat og brunabótamat

Bókfært verð fasteigna og lóða samstæðunnar nam í árslok 24.373 m.kr. ( 2014: 22.740 m.kr.) Vátryggingaverðmæti fasteignanna nam í árslok 22.767 m.kr. (2014: 22.800 m.kr.) og fasteignamat fasteigna og lóða nam í árslok 19.388 m.kr. (2014: 17.548 m.kr.). Á sama tíma nam brunabótamat samstæðunnar 18.775 m.kr. (2014: 18.382 m.kr.)

# Skýringar, frh.:

## 9. Fjárfestingareignir, frh.:

### 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 12.283 m.kr. í árslok (2014: 15.336 m.kr.). Virðisaukaskattskvöð hvílir á hluta af eignum samstæðunnar og nam hún í árslok 826 m.kr. (2014: 838 m.kr.) og fyrnist á 10-20 árum. Ekki kemur til greiðsluvirðis-skattskvaðar nema forsendur breytist, ef fasteignir eru nýttar í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti eða þær seldar án kvaðarinnar. Til viðbótar hvílir kvöð að fjárhæð 222 m.kr. vegna byggingaréttar á lóð félagsins við Borgartún 21. Kvöðin fyrnist í árslok 2026 og kemur ekki til greiðslu nema byggt verði á lóð félagsins.

## 10. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	<b>Skrifstofu- tæki</b>
<b>Kostnaðarverð</b>	
Heildarverð 1.1.2014 .....	6
Viðbætur á árinu 2014 .....	5
Selt á árinu 2014 .....	( 7)
Heildarverð 31.12.2014 .....	5
Viðbætur á árinu 2015 .....	0
Heildarverð 31.12.2015 .....	5
<b>Afskriftir og virðisrýrnun</b>	
Afskriftir 1.1.2014 .....	3
Afskriftir 2014 .....	1
Afskrifað alls 31.12.2014 .....	4
Afskrift ársins .....	0
Afskrifað alls 31.12.2015 .....	4
<b>Bókfært verð</b>	
1.1.2014 .....	3
31.12.2014 .....	1
31.12.2015 .....	0

## 11. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig í árslok:		
Viðskiptakröfur .....	10	34
Aðrar skammtímakröfur .....	311	2
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals .....	321	36

# Skýringar, frh.:

---

## 11. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur, fhr.:

Virðisýrningun viðskiptakrafna greinist þannig í árslok:	2015	2014
Afskriftareikningur í ársbyrjun .....	47	34
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu ..... (	46) (	5)
Gjaldfært á árinu .....	4	18
Afskriftareikningur í árslok .....	5	47

## 12. Eigið fé

### *Hlutfé*

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 1.660.333.333 kr. Útistandandi hlutir í árslok eru 1.660 m.kr. og eru þeir allir greiddir. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

### *Yfirverðsreikningur hlutfjár*

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

### *Lögbundinn varasjóður*

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

### *Óráðstafað eigið fé*

Óráðstafað eigið fé er uppsafnað óráðstafaður hagnaður og ójafnað tap samstæðunnar, með matsbreytingu fjárfestingareigna að teknu tilliti til tekjuskattsáhrifa, frá stofnun móðurfélagsins, að frádregnum arðgreiðslum og millifærslum af öðrum eiginfjárliðum.

### *Eiginfjárstýring*

Stjórn félagsins hefur sett markmið um 30% eiginfjárlutfall. 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 eiginfjárlutfalli. Eiginfjárlutfall í árslok var 34,8% (2014: 29,2%)

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

### *Arður*

Ekki var greiddur út arður til hluthafa árið 2015. Stjórnin leggur til að ekki verði greiddur út arður til hluthafa á árinu 2016.

# Skýringar, frh.:

## 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 hlutafjár. Þynntur hagnaður á hlut er sá sami og grunnhagnaður á hlut þar sem hlutafélagið hefur ekki gert kaupréttarsamninga né selt skuldabréf með breytirétti.

	2015	2014
Hagnaður (tap) ársins.....	2.064 (	42)
Vegið meðaltal útistandandi hluta á árinu.....	1.660	1.770
Hagnaður (tap) á hlut.....	1,24 (	0,02)

## 14. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um sammingsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðunnar. Vísað er í skýringu 17 vegna upplýsinga um gengis- og vaxtaáhættu samstæðunnar.

	2015	2014
<b>Langtímaskuldir</b>		
Skráð skuldabréf og bankalán .....	14.548	15.058
<b>Skammtímaskuldir</b>		
Næsta árs afborgun lána .....	238	278
Vaxtaberandi skuldir samtals .....	14.786	15.336

### Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma vaxtaberandi lána

	Vextir	Loka- gjaldtagi		
Skuldabréfaútgáfa LF 14 1 í ISK, verðtryggt .....	3,90%	2044	12.283	12.246
Lán í ISK, verðtryggt .....	3,50%	2035	2.503	3.089
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun .....			14.786	15.336
Næsta árs afborgun .....			( 238)	( 278)
Samtals .....			14.548	15.058
Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:				
Afborgun 2015 .....			-	278
Afborgun 2016 .....			238	289
Afborgun 2017 .....			248	301
Afborgun 2018 .....			258	314
Afborgun 2019 .....			268	327
Afborgun 2020 .....			279	-
Afborgun síðar .....			13.494	13.827
Samtals .....			14.786	15.336

LF1 ehf., dótturfélag Landfesta ehf., greiddi upp skráðan skuldabréfaflokk, LFESTI1, á árinu sem bar 4,75% verðtryggða vexti. Greiðslan var greidd með langtímaláni frá Eik fasteignafélag hf.



# Skýringar, frh.:

## 15. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:	2015	2014
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun .....	1.114	1.120
Reiknaður tekjuskattur .....	530 (	6)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	1.644	1.114
Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:		
Fasteignir .....	1.982	1.540
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	( 778) (	858)
Niðurfærsla tekjuskattseignar .....	405	415
Aðrir liðir .....	35	18
Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	1.644	1.114

Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2016 vegna nýtingar á skattalegu tapi. Ekki kom heldur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2015 vegna ársins 2014. 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:

Tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016 .....	2	4
Tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018 .....	3.217	3.623
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 .....	3	5
Tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2025 .....	8	-
	3.889	4.290

Tekjuskattseign er færð að því marki sem líklegt er talið að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörstigi.

## 16. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:

Viðskiptaskuldir .....	24	71
Aðrar skammtímaskuldir .....	90	62
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals .....	115	133

## 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:

	2015	2014
Handbært fé .....	779	630
Viðskiptakröfur (brúttó) .....	15	80
Aðrar skammtímakröfur .....	286	8
Mesta mögulega tap samtals .....	1.080	718

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningskiladegi voru eftirfarandi:

	2015		2014	
	Brúttó staða	Niðurfærsla	Brúttó staða	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur .....	0	0	7	0
0 - 30 daga .....	7	0	19	0
30 - 60 daga .....	4	0	7 (	4)
60 - 90 daga .....	1 (	2)	8 (	7)
90 daga og eldra .....	3 (	3)	39 (	36)
	15 (	5)	80 (	47)

### 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 með það að markmiði að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt greiðsluskuldbindingum.

# Skýringar, frh.:

## 17. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh..

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

	<b>Bókfært verð</b>	<b>Umsamið sjóðstreymi</b>	<b>Innan 1 árs</b>	<b>1 - 2 ár</b>	<b>2 - 5 ár</b>	<b>Meira en 5 ár</b>
<b>2015</b>						
Vaxtaberandi lán .....	14.786	20.694	726	726	2.178	17.064
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	218	218	218			
	15.004	20.912	944.108	726.108	2.178.323	17.063.533
<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

### **Vaxtaáhætta**

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Fjármálagerningar með breytilega vexti</b>		
Handbært fé .....	779	630
Nettó staða fjármálagerninga með breytilega vexti .....	779	630

### **Fjármálagerningar með fasta vexti**

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

### **Verðbólguáhætta**

Verðbólguáhætta er hættan á að afkoma félagsins sveiflist vegna breytinga á vísitölu neysliverðs. Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 14.786 m.kr. (2014: 15.336 m.kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysliverðs til verðtryggingar. Breyting á verðbólgu um 1%-stig í árslok 2015 hefði hækkað afkomu félagsins um 148 m.kr. (2014: 153 m.kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

### **Rekstraráhætta**

Rekstraráhætta er 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 fyrirtekja. 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 aðskilnaði 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.

# Skýringar, frh.:

## 18. Gangvirði

### *Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði*

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda greinast þannig:

	31. desember 2015		31. desember 2014	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	398	398	36	36
Handbært fé .....	779	779	630	630
Vaxtaberandi lán .....	( 14.835)	( 16.041)	( 15.336)	( 15.336)
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	( 159)	( 159)	( 133)	( 133)
	<u>( 13.817)</u>	<u>( 15.023)</u>	<u>( 14.803)</u>	<u>( 14.803)</u>

Gangvirði skráðs skuldabréfs félagsins er reiknað samkvæmt stigi 3 (LF 14 1), sbr. skýringu 3. Gangvirði annarra fjáreigna og fjárskulda er hið sama og bókfært verð þeirra.

## 19. Tengdir aðilar

### *Skilgreining tengdra aðila*

Móðurfélag, stjórnarmenn og stjórnendur, félög í þeirra eigu, ásamt mökum þeirra og ófjárráða börnum teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar.

### *Tengdir aðilar með yferráð*

Félagið er í eigu Eikar fasteignafélags hf.

### *Viðskipti við félög í eigu stjórnarmanna*

Viðskipti við félög í eigu stjórnarmanna voru engin.

### *Viðskipti við stjórnendur*

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

## 20. Dótturfélög

### *Eignarhlutar í dótturfélögum*

	Eignarhluti	
	2015	2014
LF1 ehf. ....	100%	100%
LF2 ehf. ....	100%	100%
LF3 ehf. ....	100%	100%
LF5ehf. ....	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.

Til að auka upplýsingagildi ársreikningsins eru skýringar við hann birtar á grundvelli þess hversu viðeigandi og mikilvægar þær eru fyrir lesandann. Það þýðir að upplýsingar sem metnar eru hvorki mikilvægar né viðeigandi fyrir notanda reikningsskilanna eru ekki birtar í skýringum.

### a. *Grundvöllur samstæðu*

#### i) *Dótturfélög*

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yfiráð. Samstæðan fer með yfiráð þegar hún ber áhættu eða hefur ávinning af breytilegri arðsemi af hlutdeild sinni í félaginu og getur haft áhrif á arðsemina vegna yfiráða sinna. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í reikningsskilum samstæðunnar frá því að yfiráð hefjast og þar til þeim lýkur.

#### 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 uppgjörstegi. 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 yfiráðum 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.

# Skýringar, frh.:

---

## 21. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

### i) *Fjáreignir aðrar en afleiðusamningar, frh.:*

#### *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 frádreginni virðisrýrnun þegar við á.

Lán og kröfur samanstanda af viðskiptakröfum og öðrum skammtímakröfum.

#### *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) *Hlutafé*

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

## 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.

Þegar eign til eigin nota verður fjárfestingareign vegna breytingar á nýtingu er mismunur sem verður á yfirfærsludegi á bókfærðu verði og gangvirði fjármunarins færður beint á eigið fé ef um hagnað er að ræða. Við sölu fjárfestingareignar er þessi hagnaður færður á óráðstafað eigið fé. Tap sem myndast á þennan hátt er fært strax í rekstrarreikning.

## 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.

# Skýringar, frh.:

---

## 21. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

### 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.

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

Eignir til eigin nota ..... 5 - 20 ár

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörssdegi.

### g. Virðisrýrnun

#### i) Fjáreignir

Á hverjum uppgjörssdegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbinding um virðisrýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrð ef hlutlægar vísbindingar 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 vísbinding 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 markaðsþvætti 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.

# Skýringar, frh.:

---

## 21. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

### *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 uppgjörstæði, 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 uppgjörstæði.

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 uppgjörstæði 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 kaupréttá og annarra fjármálagerna sem eru breytanlegir í hlutafé félagsins.



# Skýringar, frh.:

---

## **21. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:**

### ***n. Starfspáttayfirlit***

Starfspáttayfirlit er ekki birt þar sem stjórnendur félagsins líta á starfsemina sem einn starfspátt 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 2015 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 2015, 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

---

## Stjórn og stjórnarhættir

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 2015, og hægt er að nálgast á vefsíðu Viðskiptaráðs Íslands. 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 félagsins er skipuð einum manni og öðrum til vara. Garðar Hannes Friðjónsson, stjórnarmaður, fæddur árið 1971 er með BA gráðu í heimspeki frá Háskóla Íslands og MBA gráðu frá University of Salford, Englandi. Hann er jafnframt framkvæmdastjóri félagsins og með prókúru. Garðar starfar sem forstjóri Eikar fasteignafélags hf. og hefur sinnt því starfi frá árinu 2002. Eyjólfur Gunnarsson, varamaður, fæddur 1972 er Cand. Oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands. Eyjólfur starfar sem framkvæmdastjóri útleigusviðs hjá Eik fasteignafélagi hf.

Stjórn hefur sett sér starfsreglur þar sem helstur verkefni og valdsvið stjórnar. 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 meiri háttar 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 hf., móðurfélag Landfesta, hefur skipað endurskoðunarnefnd og skal verksvið nefndarinnar einnig ná yfir Landfesta. Nefndina skipa Agla Elísabet Hendriksdóttir formaður, Arnar Már Jóhannsson löggiltur endurskoðandi, og Þórir Ólafsson, löggiltur endurskoðandi. Hægt er að nálgast samþykktir, starfsreglur stjórnar og starfsreglur endurskoðunarnefndar á heimasíðu Eikar fasteignafélags, [www.eik.is](http://www.eik.is).

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

# Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

---

## **Gildi, siðferðisviðmið og samfélagsleg ábyrgð**

Gildi Landfesta eru fagmennska, frumkvæði og léttleiki. Félagið er meðvitað um samfélagslega ábyrgð sína og styður góðgerðamál. Þá hefur félagið stutt við íslenska menningu, bæði leiklist og tónlist með láni á húsnæði. Siðarreglur félagsins eru sömu reglur og gilda fyrir móðurfélagið, Eik fasteignafélag hf., og má nálgast á heimasíðu Eikar, [www.eik.is](http://www.eik.is).

## **Samskipti hluthafa og stjórnar**

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