

Landfestar ehf.
Ársreikningur samstæðunnar 2019

Landfestar ehf.
Sóltún 26
105 Reykjavík

Kt. 440805-0270

Efnisyfirlit

	bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	7
Efnahagsreikningur	8
Eiginfjárfirlit	9
Sjóðstreymisyfirlit	10
Skýringar	11
Óendurskoðað fylgiskjal	
Stjórnháttayfirlýsing	30

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Landfestar ehf. er íslenskt einkahlutafélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Landfestum ehf., ásamt tveimur dótturfélögum sem bæði eru í 100% eigu móðurfélagsins. Starfsemi samstæðunnar er eignarhald, útleiga og rekstur á atvinnuhúsnæði og eignarhald á hótélrekstri. Eik fasteignafélag hf. er 100% eigandi að Landfestum ehf. Þá er Hótel 1919 ehf. 100% í eigu dótturfélags Landfesta, LF2 ehf.

Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Landfesta ehf. og dótturfélaga. Tekjur samstæðunnar námu 2.934 m.kr. á árinu 2019 samanborið við 2.910 m.kr. árið 2018. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 1.775 m.kr. árið 2019 samanborið við 1.712 m.kr. árið áður. Samkvæmt rekstrarreikningi samstæðunnar nam heildarhagnaður ársins 2019 1.530 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 1.326 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar.

Heildareignir samstæðunnar námu 36.011 m.kr. í árslok 2019 samkvæmt efnahagsreikningi, þar af nema fjárfestingareignir 29.929 m.kr. og eignir til eigin nota 3.747 m.kr. Eigið fé samstæðunnar í árslok 2019 var 13.339 m.kr., þar af hlutafé 1.660 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar var 37,0% í lok árs. Engar breytingar voru gerðar á hlutafé félagsins á árinu. Á árinu sameinaðist LF11 ehf., dótturfélag Landfesta inn í annað dótturfélag Landfesta, LF1 ehf. Samruninn miðast við 1.1.2019.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður á árinu 2020 vegna rekstrarársins 2019. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

Fasteignir félagsins

Í árslok 2019 námu fjárfestingareignir félagsins 29.929 m.kr. og eignir til eigin nota 3.747 m.kr. Fasteignir félagsins eru 33 talsins, telja um tæplega 103 þúsund útleigufermetra, rúmlega 160 leiguingar og fjöldi leigutaka er yfir 100. Helstu fasteignir félagsins eru Pósthússtræti 2, Borgartún 21, 21a og 26 og Álfheimar 74 (Nýi Glæsibær). Stærsti eignaflokkur félagsins er skrifstofuhúsnæði sem er 67% virði alls fasteignasafnsins. Hótel eru 12% safnsins, lagerhúsnæði 10% safnsins og heilsutengt húsnæði 9%.

Stjórnarhættir

Stjórn og stjórnendur félagsins hafa sett sér það markmið að hafa góða stjórnarhætti ávallt 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, heimasíðu móðurfélags Landfesta, 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 2019, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2019 og breytingu á handbæru fé á árinu 2019. 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.

Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri Landfesta ehf. staðfestir hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2019 með undirritun sinni. Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja samstæðuársreikninginn.

Reykjavík, 10. mars 2020

Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri:

Garðar Hannes Friðjónsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Landfesta ehf.

Áritun um endurskoðun samstæðuársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað samstæðuársreikning Landfesta ehf. ("samstæðan") fyrir árið 2018. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2019 og afkomu hennar og breytingu á handbæru fé á árinu 2019, 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.

Grundvöllur álits

Við endurskoðuðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum *Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins* í árituninni. Við erum óháð samstæðunni í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur, International Ethics Standards Board for Accountants Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) og siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum uppfyllt aðrar siðferðisskyldur okkar í samræmi við þær reglur og IESBA Code. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunarqagna til að byqja álit okkar á.

Lykilþáttur endurskoðunar

Lykilþáttur endurskoðunar er sá þáttur sem samkvæmt faglegu mati okkar hafði mest vægi við endurskoðun samstæðuársreikningsins. Við gefum ekki sérstakt álit á lykilþættinum en tókum á honum við endurskoðun á samstæðuársreikningnum í heild og við ákvörðun um álit okkar á honum.

Lykilþáttur

Mat fjárfestingareigna

Vísad er til skýringa 13 og 26 e. „Fjárfestingareignir“

Fjárfestingareignir eru bókfærðar á 29.929 m. kr. og eru 87,7% af heildareignum samstæðunnar 31. desember 2019.

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi af stjórnendum félagsins. Við matið á eignunum meta stjórnendur sjóðflæði sem félagið má vænta af leigusamningum. Þar eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum gildistíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra. Einnig er lagt til grundvallar mat stjórnenda á þróun ýmissa annarra þátta í framtíðinni, svo sem vaxta á fjármálamörkuðum.

Mat á gangvirði fjárfestingareigna er lykilþáttur í endurskoðun okkar á ársreikningi samstæðunnar vegna þess hversu hátt hlutfall þessar eignir eru af heildareignum hennar og vegna óvissu um þróun ýmissa þátta sem lagðir eru til grundvallar mati stjórnenda á sjóðflæði vegna eignanna.

Aðrar upplýsingar í ársskýrslu

Stjórn og framkvæmdastjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar eru ársskýrsla að undanskildum samstæðuársreikningi og áritun okkar á hann. Álit okkar á samstæðuársreikningnum nær ekki til annarra upplýsinga og við staðfestum þær ekki á neinn hátt.

Viðbrögð í endurskoðuninni

Við nutum aðstoðar verðmatssérfræðinga okkar við að yfirfara reiknilíkon og forsendur sem stjórnendur byggðu á við útreikninga sína á gangvirði fjárfestingareignanna. Í þeirri vinnu fólst meðal annars:

- Við sannreyndum virkni verðmatslíkans félagsins með því að reikna gangvirði valins úrtaks með okkar eigin verðmatslíkani.
- Við yfirförum og lögðum mat á hvort forsendur í útreikningum væru viðeigandi, svo sem leigufjárhæðir samkvæmt samningum, markaðsleigu sem tekur við þegar leigusamningum lýkur, viðhald og fasteignagjöld.
- Við máttum hvort forsendur sem notaðar voru við núvirðingu áætlaðs framtíðarsjóðflæðis eignanna væru viðeigandi með því að bera þær saman við upplýsingar um fjármögnunarkjör á atvinnuhúsnæði og aðrar markaðsforsendur.

Við yfirförum skýringar og staðfestum að upplýsingar sem reikningsskilareglur kveða á um komi þar fram.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Aðrar upplýsingar í ársskýrslu, frh.:

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðuársreikningnum ber okkur að lesa aðrar upplýsingar í ársskýrslu þegar þær liggja fyrir og meta hvort þær séu í verulegu ósamræmi við samstæðuársreikninginn eða aðra þekkingu sem við höfum aflað okkur við endurskoðunina eða virðast verulega rangar. Ef við, á grundvelli vinnu okkar, ályktum að verulegar rangfærslur séu í öðrum upplýsingum ber okkur að skýra frá því. Við höfum ekkert að upplýsa hvað þetta varðar.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á samstæðuársreikningnum

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

Við gerð samstæðuársreikningsins ber stjórn og framkvæmdastjóra að leggja mat á rekstrarhæfi samstæðunnar og upplýsa, eftir því sem við á, um þætti er varða rekstrarhæfi og miða grundvöll reikningsskilanna við áframhaldandi rekstrarhæfi, nema þau ætli annað hvort að leysa samstæðuna upp eða hætta starfsemi hennar, eða hafa engan annan raunhæfan kost en að gera það.

Stjórn og framkvæmdastjóri skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

Markmið okkar eru að öðlast hæfilega vissu um hvort samstæðuársreikningurinn í heild sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, og að gefa út áritun endurskoðanda sem inniheldur álit okkar. Í hæfilegri vissu felst áreiðanleiki en ekki trygging fyrir því að endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni alltaf leiða í ljós verulega annmarka ef þeir eru fyrir hendi. Annmarkar geta komið fram vegna sviksemi eða mistaka og eru taldir verulegir ef þeir einir og sér eða samanlagt gætu haft áhrif á efnahagslegar ákvarðanir sem notendur

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beitum við ávallt faglegri dómgreind og viðhöfum faglega gagnrýni. Að auki:

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.
- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits samstæðunnar.
- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.
- Ályktum við um hvort notkun stjórnar og framkvæmdastjóra á forsendu reikningsskilanna um rekstrarhæfi sé viðeigandi og metum, á grundvelli endurskoðunarinnar, hvort aðstæður séu til staðar sem valdið gætu verulegum vafa um rekstrarhæfi samstæðunnar. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur, í áritun okkar, að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuársreikningsins eða, ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Samt sem áður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni gert samstæðuna órekstrarhæfa.
- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald samstæðuársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.
- Öflum nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna varðandi fjárhagslegar upplýsingar eininga innan samstæðunnar til að geta gefið álit á samstæðuársreikningnum. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, eftirliti og framkvæmd endurskoðunar samstæðunnar og berum óskipta ábyrgð á áritun okkar.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins, frh.:

Við upplýsum stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningar endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp kunna að koma í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti.

Við lýsum því einnig yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óhæði og upplýsum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega talist hafa áhrif á óhæði okkar og, þegar við á, til hvaða varnaraðgerða við höfum gripið.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, leggjum við mat á hvaða þættir höfðu mesta þýðingu við endurskoðun samstæðuársreikningsins og eru því lykilþættir endurskoðunarinnar. Við lýsum þessum þáttum í áritun okkar nema lög og reglur útiloki að upplýst sé um þá eða, við einstakar mjög sjaldgæfar kringumstæður, þegar við metum að ekki skuli upplýsa um lykilþátt þar sem neikvæðar afleiðingar þess eru taldar vega þyngra en almennir hagsmunir af birtingu slíkra upplýsinga.

Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

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 þessum samstæðuársreikningi eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Auður Þórisdóttir endurskoðandi, ber ábyrgð á endurskoðun samstæðuársreikningsins og þessari áritun.

Reykjavík, 10. mars 2020

KPMG ehf.

Auður Þórisdóttir

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2019

	Skýr.	2019	2018
Leigutekjur	6	2.260	2.098
Aðrar rekstrartekjur	6	674	812
		2.934	2.910
Rekstrarkostnaður	7	(1.159)	(1.199)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.775	1.712
Söluhagnaður fjárfestingareigna		0	207
Matsbreyting fjárfestingareigna	13	1.316	640
Afskriftir	15	(150)	(102)
Rekstrarhagnaður		2.940	2.457
Fjármunatekjur		18	15
Fjármagnsgjöld		(1.043)	(1.187)
Hrein fjármagnsgjöld	10	(1.025)	(1.172)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.915	1.285
Tekjuskattur	11,20	(385)	(143)
Hagnaður ársins		1.530	1.142
Önnur heildarafkoma			
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé:			
Endurmat fasteigna		0	72
Tekjuskattur af endurmati fasteigna		0	(14)
Önnur heildarafkoma samtals		0	58
Heildarhagnaður ársins		1.530	1.199
Skipting hagnaðar:			
Hluthafar móðurfélags		0	911
Hlutdeild minnihluta		0	231
Hagnaður ársins		1.530	1.142
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	17	0,92	0,69

Skýringar á bls. 11 - 29 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2019

Eignir	Skýr.	2019	2018
Óefnislegar eignir	12	433	496
Fjárfestingareignir	13	29.929	27.496
Eignir til eigin nota	14	3.747	3.580
Fastafjármunir		<u>34.109</u>	<u>31.571</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	15	55	90
Kröfur á tengda aðila	24	1.731	360
Handbært fé		116	426
Veltufjármunir		<u>1.902</u>	<u>876</u>
Eignir samtals		<u><u>36.011</u></u>	<u><u>32.447</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé		1.660	1.660
Yfirverðsreikningur hlutafjár		3.329	3.329
Lögbundinn varasjóður		294	217
Endurmatsreikningur		126	126
Bundinn hlutdeildarreikningur		5.800	3.835
Óráðstafað eigið fé		2.129	2.641
Eigið fé	16	<u>13.339</u>	<u>11.810</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	18	15.873	15.694
Leiguskuldir	4	763	0
Tekjuskattsskuldbinding	19	3.031	2.646
Langtímaskuldir		<u>19.667</u>	<u>18.340</u>
Vaxtaberandi skuldir	18	312	293
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	20	181	248
Skuldir við tengda aðila	24	2.511	1.757
Skammtímaskuldir		<u>3.005</u>	<u>2.299</u>
Skuldir samtals		<u>22.672</u>	<u>20.638</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>36.011</u></u>	<u><u>32.447</u></u>

Skýringar á bls. 11 -29 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit ársins 2019

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutfjár	Lög- bundinn varasjóður	Endurmats reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Hlutdeild minni- hluta	Eigið fé Samtals
2018								
Eigið fé 1.1.2018	1.660	3.329	217	69	2.519	3.046	3.227	14.068
Heildarhagnaður ársins				58		911	231	1.199
Breyting á minnihluta eign						0 (	3.458) (	3.458)
Fært á bundinn hlutdeildarreikning					1.316 (	1.316)		0
Eigið fé 31.12.2018	1.660	3.329	217	126	3.835	2.641	0	11.810
2019								
Eigið fé 1.1.2019	1.660	3.329	217	126	3.835	2.641	0	11.810
Heildarhagnaður ársins						1.530	0	1.530
Fært á bundinn hlutdeildarreikning					1.965 (	1.965)		0
Lagt í lögb. varasjóð			77		(	77)		
Eigið fé 31.12.2019	1.660	3.329	294	126	5.800	2.129	0	13.339

Skýringar á bls. 11 - 29 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2019

	Skýr.	2019	2018
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður ársins		2.940	2.457
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður rekstrarfjármuna		0	(207)
Matsbreyting fjárfestingareigna	13	(1.316)	(640)
Afskriftir	15	150	102
		<u>1.775</u>	<u>1.712</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum		35	11
Breyting á rekstrartengdum skuldum		31	(33)
		<u>1.841</u>	<u>1.690</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		18	15
Greidd vaxtagjöld		(544)	(499)
		<u>1.315</u>	<u>1.206</u>
		Handbært fé frá rekstri	
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	13	(355)	(275)
Fjárfesting í eignum til eigin nota	14	(255)	(11)
Seldar eignir		0	629
Kröfur á tengd félög, breyting		(253)	(1.094)
		<u>(864)</u>	<u>(752)</u>
		Fjárfestingarhreyfingar	
Fjármögnunarhreyfingar:			
Afborganir langtímalána	19	(299)	(949)
Skuldir á tengd félög, breyting		(363)	490
Aðrar skuldir, breyting		(99)	(17)
		<u>(761)</u>	<u>(476)</u>
		Fjármögnunarhreyfingar	
(Lækkun) á handbæru fé		(310)	(22)
Handbært fé í ársbyrjun		426	448
Handbært fé í lok ársins		116	426
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Keypt hlutdeild minnihluta		0	(3.458)
Kröfur á tengd félög, breyting		0	1.851
Söluverð fjárfestingareigna		0	426
Ný langtímalán		0	1.182

Skýringar á bls. 11 - 29 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Landfestar ehf., "félagið", er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Sóltúni 26 í Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2019 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess sem vísað er til sem samstæðunnar. Starfsemi samstæðunnar er eignarhald, útleiga og rekstur á atvinnuhúsnæði og eignarhald á hótélrekstri. Hægt er að nálgast samstæðuársreikning félagsins á 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 og aðrar viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga. Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn 10. mars 2020.

Sömu reikningsskilaaðferðum beitt við gerð þessa ársreiknings og á fyrra ári utan þess sem fram kemur í skýringu 4.

b. Matsaðferðir

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs nema fjárfestingareignir sem eru færðar á gangvirði og fasteignir til eigin nota sem eru færðar á endurmetnu kostnaðarverði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringum 3, 13 og 23.

Í skýringu 26 eru upplýsingar um helstu 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 og dótturfélaga. 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, 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 eftirfarandi skýringu 3 um gangvirði og skýringu 13 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.

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 að 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 eftirfarandi skýringum: skýring 12 um óefnislegar eignir, skýring 13 um fjárfestingareignir og skýring 26 um helstu reikningsskilaaðferðir.

Skýringar, frh.:

4. Nýir reikningskilastaðlar

Samstæðan hefur innleitt IFRS 16 reikningskilastaðalinn frá og með 1. janúar 2019. Aðrir alþjóðlegir reikningskilastaðlar sem tóku gildi 1. janúar 2019 hafa óveruleg áhrif á reikningskila samstæðunnar.

IFRS 16 kemur í stað staðalsins IAS 17 og felur staðallinn í sér færslu á leigueignum vegna leigusamninga sem samstæðan er leigutaki að. Heimilt er að víkja frá þeirri reglu sé leigutími skemmri en eitt ár. Á móti leigueignum færast leiguskuldir vegna framtíðarleigugreiðslna að sömu fjárhæð á skuldahlið.

Áhrif á samstæðuna geta verið á tvenna vegu, þar sem félagið er leigusali og þar sem félagið er leigutaki. Innleiðing á IFRS 16 hefur óveruleg áhrif á samstæðuna þar sem samstæðan er leigusali.

Innleiðing á IFRS 16 þar sem samstæðan er leigutaki hefur minniháttar áhrif á samstæðuna. Leigueignir og leiguskuldir samstæðunnar eru eingöngu vegna leigusamninga á lóðum við þriðja aðila. Ef unnt er að ákveða innbyggða vexti á lóðarleigu skal nota þá í núvirðingu skuldarinnar. Sé það ekki hægt skal notast við vexti á nýju lánsfé (e. incremental borrowing rate) sem er sú aðferðarfræði sem samstæðan notar. Notast er við mismunandi vexti á nýju lánsfé eftir staðsetningum og tegundum húsnæðis sem standa á hverri lóð fyrir sig og er sambærilegri aðferðarfræði beitt við ákvörðun á vöxtum á nýju lánsfé og gert er við mat á virði fjárfestingareigna félagsins. Vextirnir sem notaðir eru til núvirðingar eru ákvarðaðir þannig að vextir á nýju lánsfé vigta 70% og vextir af nýju lánsfé ásamt álagi vigta 30%. Þessari aðferð er beitt á alla lóðarleigusamninga samstæðunnar.

Við innleiðinguna á IFRS 16 beitir samstæðan aðferð uppsafnaðra áhrifa. Leigueignir vegna nýtingarréttar á lóðum að fjárhæð 763 m.kr. voru færðir í efnahagsreikning samstæðunnar sem fjárfestingareignir. Á móti voru færðar leiguskuldir að sömu fjárhæð í efnahagsreikning. Innleiðing staðalsins hefur því ekki haft áhrif á eigið fé samstæðunnar 1. janúar 2019 og samanburðarfjárhæðir vegna ársins 2018 eru óbreyttar. Innleiðsla á IFRS 16 staðlinum hefur jákvæð áhrif að fjárhæð 38 m.kr. á rekstrarhagnað fyrir matsbreytingu og afskriftir samstæðunnar en eykur vaxtagjöld samstæðunnar um sömu fjárhæð á ársgrundvelli.

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	31.12.2019
Leigueignir	
Staða 1.1.2019	742
Breyting vegna endurmats	21
Staða 31.12.2019	<u>763</u>
Leiguskuldir	
Staða 1.1.2019	742
Breyting vegna endurmats	21
Staða 31.12.2019	<u>763</u>
Fjárhæðir í rekstarreikning	
Vaxtagjöld af leiguskuldum	38
Fjárhæðir í rekstarreikning samtals	<u>38</u>
Fjárhæðir í sjóðstreymi	
Greidd vaxtagjöld	38
Fjárhæðir í sjóðstreymi samtals	<u>38</u>

Skýringar, frh.:

5. Starfsþáttayfirlit

Starfsþáttayfirlit veitir upplýsingar um einstaka þætti í rekstri félagsins. Starfsemi félagsins skiptist í tvo starfsþætti sem selja vöru og þjónustu á mismunandi mörkuðum.

Starfsþættir 2019	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Leigutekjur	2.542	0 (	282)	2.260
Rekstrartekjur	12	662	0	674
Rekstrarkostnaður	(629)	(825)	294 (	1.159)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.926 (	163)	12	1.775
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	0	0	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.316	0	0	1.316
Afskriftir	(135)	(15)	0 (	150)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.025)	(0)	0 (	1.025)
Hagnaður fyrir tekuskatt	2.082 (	178)	12	1.915
Tekjuskattur	(419)	33	0 (	385)
Hagnaður ársins	1.663 (	145)	12	1.530
Eignir 31.12.2019	35.528	253	230	36.011
Skuldir 31.12.2019	22.684	218 (	230)	22.672
Fjárfestingar ársins	385	225	0	610
Starfsþættir 2018				
Leigutekjur	2.372	(	273)	2.099
Rekstrartekjur	12	800		812
Rekstrarkostnaður	(640)	(831)	273 (	1.199)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.732 (	831)	0	1.712
Söluhagnaður fjárfestingareigna	207	0	0	207
Matsbreyting fjárfestingareigna	640	0	0	640
Afskriftir	(101)	(1)	0 (	102)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.178)	5	0 (	1.172)
Hagnaður fyrir tekuskatt	1.300 (	827)	0	1.285
Tekjuskattur	(148)	5	0 (	143)
Hagnaður ársins	1.151 (	822)	0	1.142
Eignir 31.12.2018	32.159	333 (	44)	32.447
Skuldir 31.12.2018	20.528	153 (	44)	20.638
Fjárfestingar ársins	275	11	0	286

Skýringar, frh.:

6. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:	2019	2018
Leigutekjur	2.260	2.098
Tekjur af hótélrekstri	662	800
Aðrar tekjur	12	12
Rekstrartekjur samtals	2.934	2.910

Samstæðan hefur gert leigusamninga sem gilda allt frá nokkrum mánuðum til 27 ára. Nær allir samningarnir eru tengdir verðlagsþróun með tengingu við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Tekjuveginn meðalleigutími er 6,3 ár (2018: 7,0 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma.

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

Leigutekjur 2019	-	2.422
Leigutekjur 2020	2.238	2.037
Leigutekjur 2021	1.913	1.812
Leigutekjur 2022	1.817	1.727
Leigutekjur 2023	1.651	1.566
Leigutekjur 2024	1.547	1.466
Leigutekjur eftir meira en 5 ár	7.884	7.321
Leigutekjur samtals	17.050	18.350

Stærstu leigutakar samstæðunnar eru Fasteignir ríkissjóðs, Míla og Síminn og kemur rúmlega fjórðungur af leigutekjum samstæðunnar frá þeim. Ofangreindir leigutakar voru í skilum með leigugreiðslur í árslok 2019. Fasteignir ríkissjóðs, Míla og Síminn voru einnig með rúmlega fjórðung af leigutekjum árið 2018.

7. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:	2019	2018
Fasteignagjöld	495	475
Tryggingar	30	28
Viðhaldskostnaður	19	30
Rekstrarkostnaður hótels	531	558
Virðisrýrnun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur	6	15
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	50	55
Annar rekstrarkostnaður	29	39
Rekstrarkostnaður samtals	1.159	1.199

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

Eignir í útleigu	563	570
Eignir sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu	16	16
	579	586
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	50	55
Rekstrarkostnaður hótels	531	558
Rekstrarkostnaður samtals	1.159	1.199

Skýringar, frh.:

8. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2019	2018
Laun	242	241
Lífeyrisiðgjöld	29	28
Önnur launatengd gjöld	22	23
Annar starfsmannakostnaður	5	10
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>299</u>	<u>302</u>
Stöðugildi í árslok	35	39
Laun og launatengd gjöld greinast þannig á rekstrarliði:		
Rekstrarkostnaður hótels	299	302
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>299</u>	<u>302</u>

9. Þóknun til endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda félagsins greinist þannig:	2019	2018
Endurskoðun á ársreikningi	4	5
Önnur þjónusta	0	0
Samtals	<u>4</u>	<u>5</u>
Þóknun til endurskoðenda samtals	<u>4</u>	<u>5</u>

10. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Hrein fjármagnsgjöld félagsins greinast þannig:	2019	2018
Vaxtatekjur	18	15
Vaxtagjöld	(710)	(654)
Verðbætur	(332)	(533)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(1.043)</u>	<u>(1.187)</u>
Hrein fjármagnsgjöld samtals	<u>(1.025)</u>	<u>(1.172)</u>

11. Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2019	2018
Hagnaður fyrir tekjuskatt	<u>1.915</u>	<u>1.285</u>
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0% 383	20,0% 257
Ófrádráttarþær kostnaður	0,0% 0	0,0% 0
Matsbreyting skatteignar	0,0% 0	(6,0%) (115)
Aðrar breytingar	0,1% 2	0,0% 1
Virkur tekjuskattur	<u>20,1% 385</u>	<u>11,1% 143</u>

Skýringar, frh.:

12. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir greinast þannig:

	Viðskiptavild	Viðskipta- samningur	Óefnislegar eignir alls
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2018	351	220	571
Heildarverð 31.12.2018	351	220	571
Heildarverð 31.12.2019	351	220	571
Afskriftir og virðisrýrnun			
Afskrifað alls 1.1.2018	0	47	47
Afskrift 2018	0	29	29
Afskrifað alls 31.12.2018	0	76	76
Afskrift ársins	0	29	29
Virðisrýrnun	0	34	34
Afskrifað alls 31.12.2019	0	138	138
Bókfært verð			
1.1.2018	351	173	524
31.12.2018	351	144	496
31.12.2019	351	82	433

Viðskiptavild er ekki afskrifuð heldur metin að minnsta kosti árlega með tilliti til virðisrýrnunar eða oftast ef vísbending um virðisrýrnun er til staðar. Við framkvæmd virðisprófs var gangvirði að frádregnum kostnaði við sölu (e. fair value less cost to sell) metið.

Lykilforsendur sem stuðst var við í virðisrýrnunarprófi voru m.a. eftirfarandi:

- Vegin ávöxtunarkrafa 6,2%
- Vöxtur 0,5%
- Eiginfjárhlutfall 30%

Sjóðstremislíkanið sem notast er við er sambærilegt og með sömu forsendur og notað er vegna virðismats fjárfestingareigna félagsins (skýringar 13 og 26). Virðisprófið gaf til kynna að ekki hafi nein virðisrýrnun átt sér stað.

Eftirfarandi breyting á forsendum hefði leitt til virðisrýrnunar í árslok 2019:

- Hækkun á vegnum meðal fjármagnskostnaði (e.WACC) um 0,15%
- Lækkun á vexti um 0,5% niður í 0%
- Lækkun á markaðsleigu um 5%

13. Fjárfestingareignir

	2019	2018
Bókfært verð í ársbyrjun	27.496	27.428
Leigugæðing, áhrif innleiðingar IFRS16	763	0
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	355	275
Seldar fjárfestingareignir	0	(847)
Matsbreyting	1.316	640
Bókfært verð í árslok	29.929	27.496
Sundurliðun fjárfestingareigna		
Fasteignir	28.744	27.073
Byggingarréttir og lóðir	422	422
Leigugæðing, áhrif innleiðingar IFRS16	763	0
Fjárfestingareignir alls	29.929	27.496

Skýringar, frh.:

13. Fjárfestingareignir, frh.:

Fjárfestingareignir eru flokkaðar í undirflokkum samkvæmt skilgreiningu félagsins og greinast þannig:

2019	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Heilsutengt og annað	Samtals
Bókfært verð í ársbyrjun	1.239	20.069	3.080	833	2.275	27.496
Fjárfestingar ársins	20	223	28	55	29	355
Tilfærslur á milli flokka	138 (	1.020) (	105) (	6)	993	0
Matsbreyting ársins	122	963	131 (	10)	111	1.316
Bókfært verð í árslok	1.519	20.235	3.133	871	3.408	29.166
Hlutfallsleg skipting	5,2%	69,4%	10,7%	3,0%	11,7%	100,0%

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar af stjórnendum félagsins á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40.

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.

Stjórnendur létu kanna viðskipti með atvinnuhúsnæði á árinu 2019 og var niðurstaða rannsóknarinnar sú að mat á fjárfestingareignum félagsins væri sambærilegt við þau markaðsviðskipti.

Vextir

Forsendur um þá vexti, sem notaðir eru við útreikning á vegnum meðalfjármagnskostnaði félagsins, hafa verið endurskoðaðar frá mati fyrra árs til lækkunar 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 líkaninu (e. Capital Asset Pricing Model). Breytingar voru gerðar á forsendum um ávöxtunarkröfu eigin fjár til lækkunar. Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns sem gerð er til félagsins (e. WACC) er á bilinu 5,7% - 7,4% (2018: 5,7% - 7,4%) 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 96,4% (2018: 96,1%). Virðisútleiguhlutfall er hlutfall þess húsnæðis í leigu sem er í leiguhæfu ástandi miðað við leigufjárhæðir en ekki er miðað við fermetra. Forsendur um virðisútleiguhlutfall einstakra eigna eru á bilinu 50% til 100% eftir eignum, og það er áætlað 95% til framtíðar (2018: 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.

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

Skýringar, frh.:

13. Fjárfestingareignir, frh.:

2019	Verzlunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Heilsutengt og annað	Samtals
Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mánuð (kr.)	1.169-3.275	670-3.498	532-1.995	1.516-3.592	1.888-3.177	532-3.592
Áætluð vegin meðalleiga pr. m ² pr. mánuð (kr.)	2.061	2.374	1.422	2.699	2.390	2.180
Vegin ávöxt.krafa (WACC)	6,1%-6,7%	5,7%-7,4%	6,4%-7,4%	5,7%-6,7%	6,1%-6,4%	6,2%
2018	Verzlunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Heilsutengt og annað	Samtals
Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mánuð (kr.)	1.125-3.201	682-3.369	509-1.950	1.743-3.511	939-3.000	509-3.511
Áætluð meðalleiga pr. m ² pr. mánuð (kr.)	2.022	2.120	1.397	2.607	1.938	1.898
Vegin ávöxt.krafa (WACC)	6,1%-6,7%	5,7%-7,4%	6,1%-7,4%	6,4-6,7%	6,1%-6,7%	6,2%

Næmigreining

Áhrif breytinga á gangvirði fjárfestingareigna:

	2019		2018	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Hækkun (lækkun) leigutekna um 1%	405	(405)	385	(385)
Hækkun (lækkun) virðisútleighlutfalls um 1%-stig	412	(412)	388	(388)
Lækkun (hækkun) ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	2.632	(2.215)	2.465	(2.078)

Fasteignamat og brunabótamat

Bókfært verð fasteigna og lóða samstæðunnar nam í árlok 33.676 m.kr. (2018: 31.076 m.kr.) Fasteignamat fasteigna og lóða nam í árslok 32.012 m.kr. (2018: 31.402 m.kr.). Á sama tíma nam brunabótamat fasteignanna 30.508 m.kr. (2018: 27.718 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 12.426 m.kr. í árslok (2018: 12.386 m.kr.). Því til viðbótar hvílir þinglýst veð á Pósthússtræti 2, Borgartúni 21 og 21a. Virðisaukaskattskvöð hvílir á hluta af eignum samstæðunnar og nam hún í árslok 868 m.kr. (2018: 938 m.kr.) og fyrnist á 20 árum. Ekki kemur til greiðslu virðisaukaskattskvaðar nema forsendur breytist, ef fasteignir eru nýttar í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti eða þær yrðu seldar án kvaðarinnar. Til viðbótar hvílir kvöð að fjárhæð 222 m.kr. vegna byggingarréttar á lóð félagsins við Borgartún 21. Kvöðin fyrnist í árslok 2026 og kemur ekki til greiðslu nema byggt verði á lóðinni.

14. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Hótel fasteign
Kostnaðarverð	
Heildarverð 1.1.2018	3.693
Endurmat 2018	72
Viðbætur 2018	11
Heildarverð 31.12.2018	3.776
Viðbætur á árinu	255
Heildarverð 31.12.2019	4.031

Skýringar, frh.:

14. Eignir til eigin nota, frh.:

Afskriftir

Afskrifað allst 1.1.2018	123
Afskrift 2018	73
Afskrifað alls 31.12.2018	196
Afskrift ársins	88
Afskrifað alls 31.12.2019	284

Bókfært verð

1.1.2018	3.570
31.12.2018	3.580
31.12.2019	3.747

Bókfært verð án endurmats

1.1.2018	3.484
31.12.2018	3.422
31.12.2019	3.589

Fasteignir samstæðunnar til eigin nota eru endurmetnar á gangvirði á reikningsskiladegi. Við endurmatið var notast við við sömu aðferðafræði og við virðismat fjárfestingareigna félagsins (skýring 13). Óverulegur munur var á gangvirði eignanna í árslok 2019 samanborið við árslok 2018 og var endurmat því ekki fært á árinu.

15. Afskriftir

Afskriftir greinast þannig í árslok:	2019	2018
Óefnislegar eignir	62	29
Eignir til eigin nota	88	73
Afskrifað samtals í árslok	150	102

16. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig í árslok:	2019	2018
Viðskiptakröfur	47	78
Aðrar skammtímakröfur	8	12
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	55	90
Virðisrýrnun viðskiptakrafna greinist þannig í árslok:		
Afskriftareikningur í ársbyrjun	45	16
Afskrifaðar endanlega tapaðar kröfur á árinu	(33)	(12)
Gjaldfært á árinu	15	41
Afskriftareikningur í árslok	27	45

17. Eigið fé

Hlutafé

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.

Skýringar, frh.:

17. Eigið fé, frh.:

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 hlutafjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutafjárins. 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 hlutafjárins er heimilt að nota fjárhæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutaféð eða, sé fyrirmæla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög gætt, til annarra þarfa.

Endurmatsreikningur

Endurmat fasteigna til eigin nota er fært á endurmatsreikning. Endurmatið er leyst upp til jafns við árlegar afskriftir þess í rekstrarreikningi. Upplausn endurmats er færð á óráðstafað eigið fé.

Bundinn hlutdeildarreikningur

Samkvæmt lögum nr. 3/2006 ber félögum að færa hlutdeild í afkomu dótturfélaga, sem færð er í rekstrarreikning og er umfram móttækinn arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, á bundinn hlutdeildarreikning meðal eigin fjár.

Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður 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 hagræðis og öryggis sem næst með sterku eiginfjárlutfalli. Eiginfjárlutfall í árslok var 37,0% (2018: 36,4%)

Arður

Ekki var greiddur arður til hluthafa árið 2019 vegna ársins 2018. Stjórnin leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2020 vegna ársins 2019.

18. 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 félagið hefur ekki gert kaupréttarsamninga né selt skuldabréf með breytirétti.

	2019	2018
Hagnaður ársins.....	1.530	1.142
Vegið meðaltal útistandandi hluta á árinu.....	1.660	1.660
Hagnaður á hlut.....	0,92	0,69

19. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðunnar. Vísað er í skýringu 22 vegna upplýsinga um gengis- og vaxtaáhættu samstæðunnar.

	2019	2018
Vaxtaberandi skuldir í ársbyrjun	15.986	15.062
Ný lántaka, án greiðsluáhrifa	0	1.181
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(299)	(949)
Vextir	0	148
Verðbætur	491	533
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði	7	7
Breyting á öðrum langtímaskuldum	(1)	4
Vaxtaberandi skuldir í árslok	16.185	15.986

Skýringar, frh.:

19. Vaxtaberandi lán, frh.:

Langtímaskuldir

Skráð skuldabréf og bankalán 15.873 15.694

Skammtímaskuldir

Næsta árs afborgun lána 312 293

Vaxtaberandi skuldir samtals 16.185 15.986

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma vaxtaberandi lána

	Vegnir vextir	Loka- gjaldhagi		
Skuldabréfaútgáfa LF 14 1 í ISK, verðtryggt	3,90%	2044	12.426	12.386
Lán í ISK, verðtryggt	3,60%	2045-2047	3.755	3.596
Aðrar langtímaskuldir	2,60%	2024	3	4
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun			16.185	15.986
Næsta árs afborgun			(312)	(293)
Langtímaskuldir samtals			15.873	15.694

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:	2019	2018
Afborgun 2019	-	293
Afborgun 2020	312	598
Afborgun 2021	319	310
Afborgun 2022	332	323
Afborgun 2023	345	336
Afborgun 2024	363	14.128
Afborgun síðar	14.515	-
Samtals	16.185	15.986

20. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig: **2019** **2018**

Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	2.646	2.489
Tekjuskattur í rekstarreikningi	385	143
Tekjuskattur í annarri heildarafkomu	0	14
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	3.031	2.646

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fasteignir	3.327	2.995
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(309)	(338)
Aðrir liðir	13	(10)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	3.031	2.646

Skýringar, frh.:

20. Tekjuskattsskuldbinding, frh.:

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 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	-	199
Tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020	-	156
Tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021	-	44
Tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022	-	80
Tap ársins 2013, nýtanlegt til ársloka 2023	-	3
Tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024	0	28
Tap ársins 2015, nýtanlegt til ársloka 2025	23	349
Tap ársins 2016, nýtanlegt til ársloka 2026	355	316
Tap ársins 2017, nýtanlegt til ársloka 2027	306	518
Tap ársins 2018, nýtanlegt til ársloka 2028	563	-
Tap ársins 2019, nýtanlegt til ársloka 2029	298	-
	<u>1.546</u>	<u>3.742</u>

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

21. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:	2019	2018
Viðskiptaskuldir	74	41
Áfallnir vextir	26	26
Aðrar skammtímaskuldir	82	181
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	<u>181</u>	<u>248</u>

22. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Ýmsir áhættuþættir fylgja fjármálagerningum samstæðunnar og verður gerð grein fyrir þeim hér 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 duga 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 óskað er eftir 3-6 mánaða bankatryggingum. 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:

	2019	2018
Handbært fé	116	426
Viðskiptakröfur	47	78
Aðrar skammtímakröfur	8	12
Kröfur við tengda aðila	1.731	360
Mesta mögulega tap samtals	<u>1.902</u>	<u>877</u>

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningsskiladegi voru eftirfarandi:

Skýringar, frh.:

22. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Útleigu- og mótaðilaáhætta, frh.:

	2019		2018	
	Brúttó staða	Niðurfærsla	Brúttó staða	Niðurfærsla
Ógjaldfallið	4	0	13	0
Gjaldfallið innan 30 daga	24	2	33	5
Gjaldfallið fyrir 31 - 60 dögum	11	3	13	3
Gjaldfallið fyrir 61 - 90 dögum	9	3	14	3
Gjaldfallið fyrir meira en 90 dögum	28	20	49	34
	75	27	122	45

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.

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

2019	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Vaxtaberandi lán	16.185	29.037	797	797	2.395	25.048
Skuldir við tengda aðila	2.511	2.511	2.511			
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	181	181	181			
	18.877	31.729	3.489	797	2.395	25.048

2018	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Vaxtaberandi lán	15.986	29.340	776	777	2.327	25.460
Skuldir við tengda aðila	1.757	1.757	1.757			
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	248	248	248			
	17.991	31.345	2.781	777	2.327	25.460

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:

	2019	2018
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Handbært fé	116	426
Nettó staða fjármálagerninga með breytilega vexti	116	426

Fjármálagerningar með fasta vexti

Fjármálagerningar samstæðunnar með fasta vexti eru ekki færðir á gangvirði gegnum rekstrarreikning. Verði vaxtabreyting á uppgjörstigi hefur það engin áhrif á fjárhagslega afkomu samstæðunnar. Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar bera fasta vexti.

Verðbólguáhætta

Verðbólguáhætta er hættan á að afkoma félagsins sveiflist vegna breytinga á vísitölu neysliverðs. Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 16.182 m.kr. (2018: 15.982 m.kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysliverðs til verðtryggingar. Breyting á verðbólgu um 1%-stig í árslok 2019 hefði lækkað afkomu félagsins um 162 m.kr. (2018: 160 m.kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Skýringar, frh.:

22. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

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, svo sem vinnu starfsmanna hennar, tækni og skipulagi, og ytri þátta annarra en framangreindra áhættuþátta, svo sem vegna breytinga á lögum, aukinni skattheimtu eins og á til að mynda fasteignagjöldum og almennum viðhorfum til stjórnunarháttanna 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 sinn. 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.

23. Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda greinast þannig:

	31. desember 2019		31. desember 2018	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir	(16.185)	(19.581)	(15.982)	(18.691)

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.

24. 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 veruleg áhrif

Félagið er í eigu Eikar fasteignafélags hf.

Viðskipti við félög í eigu stjórnarmanna

Viðskipti við félög í eigu stjórnarmanna voru eins og um ótengda aðila væri að ræða.

	2019	2018
Aðkeyptar vörur	0	1

Viðskipti við stjórnendur

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

Viðskipti við tengda aðila

	2019	2018
Skammtímakrafa við tengd félög	1.731	360
Langtímaskuld við tengd félög	3.755	3.596
Skammtímaskuld við tengd félög	2.511	1.757

Í rekstrarreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:

Þjónusta keypt af móðurfélagi	50	55
Fjármagnsgjöld til móðurfélags	159	283

Skýringar, frh.:

25. Dótturfélög

Eignarhlutar í dótturfélögum

	2019	2018
LF1 ehf.	100,0%	100,0%
LF2 ehf.	100,0%	100,0%
- Hótel 1919 ehf.	100,0%	100,0%
LF11 ehf.	0,0%	100,0%

Á árinu sameinaðist LF11 ehf. dótturfélag Landfesta við annað dótturfélag Landfesta, LF1 ehf.

26. Helstu reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningi félagsins utan þess sem fram kemur í skýringu 4.

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 hvorki eru metnar mikilvægar né viðeigandi fyrir notanda reikningsskilanna eru ekki birtar í skýringum.

a. Grundvöllur samstæðu

i) Sameining fyrirtækja

Samstæðan færir sameiningu fyrirtækja með því að nota kaupaðferðina þegar yferráð flytjast til hennar. Endurgjald fyrir yfirtöku er að jafnaði metið á gangvirði eins og keyptar hreinar aðgreinanlegar eignir. Viðskiptavild sem verður til er virðisprófuð árlega. Allur hagnaður af hagstæðum kaupum er færður í rekstrarreikning þegar í stað. Viðskiptakostnaður er gjaldfærður þegar hann fellur til nema hann tengist útgáfu skuldabréfa eða hlutabréfa.

Allar óvissar viðbótargreiðslur eru metnar á gangvirði á yfirtökudegi. Ef óvísst endurgjald sem telst fjármálagerningur er flokkað sem eigið fé þá er það ekki endurmetið og uppgjör er fært á eigið fé. Að öðru leyti eru síðari gangvirðisbreytingar óvissa endurgjaldsins færðar í rekstrarreikning.

ii) Dótturfélög

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

iii) Hlutdeild annarra eigenda

Hlutdeild annarra eigenda, það er þeirra sem ekki eru ráðandi, er metin miðað við hlutdeild þeirra í aðgreinanlegum eignum yfirtekinna einingar á kaupdegi.

iv) Tap á yferráðum

Þegar yferráð samstæðunnar í dótturfélagi tapast eru eignir og skuldir dótturfélagsins færðar út úr samstæðureikningnum ásamt hlutdeild annarra eigenda þess og öðrum liðum eigin fjár. Allur tengdur hagnaður eða tap er fært í rekstrarreikning. Eignarhlutur sem haldið er eftir er metinn á gangvirði á þeim degi sem yferráð töpuðust.

v) Viðskipti felld út við gerð samstæðureiknings

Viðskipti milli félaga innan samstæðunnar, stöður milli þeirra og óinnleystar tekjur og gjöld sem myndast hafa í viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð ársreiknings samstæðunnar. Óinnleyst tap er fært út með sama hætti og óinnleystur hagnaður, en aðeins að því marki að ekkert bendi til virðisýrnunar.

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 uppgjörstadi. 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.

Skýringar, frh.:

26. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

c. Fjármálagerningar

i) *Fjáreignir*

Lán, kröfur og handbært fé eru færð á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjáreignir 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.

Fjáreignir

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.

i) *Handbært fé*

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

ii) *Fjárskuldir*

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 teljast vaxtaberandi skuldir, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

iii) *Hlutfé*

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

d. Óefnislegar eignir

i) *Viðskiptavild*

Viðskiptavild myndast við kaup á dótturfélögum. Viðskiptavild er mismunurinn á kostnaði við yfirtökuna og gangvirði yfirtekinna eigna, skulda og óvissra skulda. Þegar neikvæð viðskiptavild myndast er hún tekjufærð strax í rekstrarreikningi. Viðskiptavild er færð á kostnaðarverði að frádreginni uppsafnaðri virðisrýrnun.

ii) *Aðrar óefnislegar eignir*

Aðrar óefnislegar eignir sem eru keyptar eða færðar upp við kaup á dótturfélögum og eru með takmarkaðan nýtingartíma eru eignfærðar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýrnun þar sem við á.

iii) *Kostnaður sem fellur til síðar*

Kostnaður sem fellur til síðar er einungis eignfærður ef hann eykur ávinning sem felst í eigninni sem kostnaðurinn varðar. Annar kostnaður, þar á meðal vegna viðskiptavilda og vörumerkja sem myndast hafa innan samstæðunnar, er færður í rekstrarreikning þegar til hans er stofnað.

Skýringar, frh.:

26. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

d. Óefnislegar eignir, frh.:

iv) *Afskriftir óefnislegra eigna*

Afskriftir óefnislegra eigna eru færðar línulega í rekstrarreikning miðað við áætlaðan nýtingartíma þeirra. Afskriftartími hefst þegar eignirnar eru tilbúnar til notkunar. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Viðskiptasamningur 5 ár

e. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna, til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS), samanber skýringu 13. 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 framtíðarleigutekna af eignunum auk kostnaðar við rekstur og viðhald eignanna. Áætlaðar framtíðarleigutekjur taka að mestu leyti mið af þeim leigusamningum sem í gildi eru. 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 sem endurmat í aðra heildarafkomu 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.

f. Fasteignir í byggingu

Fasteign sem er í byggingu og er ætluð til notkunar sem fjárfestingarfasteign, er færð á kostnaðarverði að frádreginni virðisýrnnun 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.

g. Eignir til eigin nota

i) *Færsla og mat*

Fasteignir til eigin nota eru færðar á endurmetnu kostnaðarverði að frádregnum afskriftum og virðisýrnnun. Endurmetið kostnaðarverð er gangvirði eignanna á endurmatsdegi að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum. Allar hækkningar vegna endurmatsins eru færðar á endurmatsreikning meðal eigin fjár að frádregnum tekjuskatti. Afskriftir endurmatsins eru færðar í rekstrarreikning og árlega færð leiðrétting sem endurspeglar þá fjárhæð af endurmatsreikningi og á óráðstafað eigið fé. Endurmetið er árlega.

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 nýtingartímamann.

Hagnaður af sölu eigna til eigin nota 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) *Afskriftir*

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

Eignir til eigin nota Nýtingartími
5 - 20 ár

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörstigi.

Skýringar, frh.:

26. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

h. Virðisrýrnun

i) *Fjáreignir*

Á hverjum uppgjörstigi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrð ef hlutlægur 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 er yfirfarið á hverjum uppgjörstigi til að meta hvort vísbendingar séu um virðisrýrnun þeirra. Sé einhver slík vísbending til staðar er endurheimtanleg fjárhæð eignarinnar metin. Virðisrýrnunarpróf eru gerð að minnsta kosti árlega á viðskiptavild.

Endurheimtanleg fjárhæð eignar eða fjárskapandi einingar er hreint gangvirði þeirra eða nýtingarvirði, hvort sem hærra reynist. Nýtingarvirði er áætlað framtíðarsjóðstreymi, sem er núvirt með vöxtum fyrir skatta, þar sem vextirnir endurspeglar mat markaðarins á tímavirði peninga hverju sinni og þá áhættu sem fylgir eigninni.

Virðisrýrnun er gjaldfærð þegar bókfært verð eignar eða fjárskapandi einingar er hærra en endurheimtanleg fjárhæð hennar. Fjárskapandi eining er minnsti aðgreinanlegi hópur eigna sem myndar sjóðstreymi sem er að mestu leyti óháð öðrum eignum eða hópum eigna. Virðisrýrnun fjárskapandi eininga er fyrst færð til lækkunar á tilheyrandi viðskiptavild, en síðan til hlutfallslegrar lækkunar á bókfærðu verði annarra eigna sem tilheyra einingunni. Virðisrýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

Virðisrýrnun viðskiptavildar er ekki bakfærð. Virðisrýrnun fyrri tímabila vegna annarra eigna er metin á hverjum uppgjörstigi til að kanna hvort vísbendingar séu um að rýrnunin hafi minnkað eða horfið. Sú virðisrýrnun er bakfærð ef breyting hefur orðið 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 skatta.

i. 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 skuldbindinguna upp. 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.

j. Leigutekjur

Leigutekjur af fjárfestingareignum eru færðar í rekstrarreikning á leigutímanum.

k. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

l. 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.

m. 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 uppgjörstigi, auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Skýringar, frh.:

26. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

m. Tekjuskattur, frh.:

Frestaður tekjuskattur er færður vegna tímabundinna mismuna á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Frestaður tekjuskattur er ekki færður vegna tímabundinna mismuna vegna fjárfestinga í dótturfélögum svo framarlega sem talið er að móðurfélagið geti stýrt því hvenær þeir snúist við og jafnframt sé talið líklegt að þeir 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 uppgjörstegi.

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 uppgjörstegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún komi ekki til með að nýtast.

n. 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 fjármálagerninga sem eru breytanlegir í hlutafé félagsins.

o. Starfspáttayfirlit

Starfspáttur er aðgreinanlegur hluti samstæðunnar innan ákveðins efnahagslegs umhverfs.

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórnarhættir Landfesta ehf. („Landfestar“ eða „félagið“) eru í samræmi við lög um einkahlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Félagið hefur til hliðsjónar leiðbeiningar um stjórnarhætti sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út árið 2015, sem 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 er fæddur árið 1971. Garðar 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 í stjórn félagsins, er fæddur árið 1972. Eyjólfur er með Cand. Oecon gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands og starfar sem framkvæmdastjóri útleigusviðs hjá Eik fasteignafélagi hf.

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 stjórnarfundum 3. júní 2018.

Stjórn fer með æðsta vald í málefnum félagsins milli hluthafafunda í samræmi við lög og samþykktir félagsins. Meginhlutverk stjórnar er að 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 unnið sé hálfársuppgjör með upplýsingum um rekstur og stöðu félagsins, 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 í starfsemi sinni.

Stjórn Eikar fasteignafélags hf., móðurfélags Landfesta, hefur skipað endurskoðunarnefnd og skal verksvið nefndarinnar einnig ná yfir Landfestar. Nefndina skipa Agla Elísabet Hendriksdóttir formaður, Arnar Már Jóhannsson löggiltur endurskoðandi, og Þórir Ólafsson, löggiltur endurskoðandi. Hægt er að nálgast starfsreglur endurskoðunarnefndar á heimasíðu Eikar fasteignafélags, www.eik.is.

Félagið á tvö 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 þess með setningu verklagsreglna, reglulegri skýrslugjöf til stjórnar og sérhæfðum hugbúnaði. Regluvörður félagsins er Jóhann Magnús Jóhannsson, lögmaður. Staðgengill regluvarðar er Árdís Ethel Hrafnadóttir, lögfræðingur. Hlutverk regluvarðar er að hafa umsjón með því að reglum um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt.

Gildi, siðferðisviðmið og samfélagsleg ábyrgð

Stjórn Eikar fasteignafélags hf., móðurfélags Landfesta, leggur ríka áherslu á góða stjórnarhætti, sem gætt er að í öllum félögum samstæðu Eikar. Starfskjarastefnu, upplýsingastefnu, siðareglur, stefnu um samfélagslega ábyrgð og upplýsingar um gildi samstæðunnar er að finna á www.eik.is. Þar er jafnframt að finna sérstaka samfélagskýrslu Eikar fasteignafélags hf. um ófjárhagslegar upplýsingar.

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 hf. er eini hluthafi félagsins tekur hann ákvarðanir samkvæmt 59. gr. laga um einkahlutafélög og skráir þær í fundargerðabók.