

Landfestar ehf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar
1. janúar til 30. júní 2016

Landfestar ehf.
Álfheimum 74
104 Reykjavík

Kt. 440805-0270

Efnisyfirlit

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

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

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

Árshlutareikningur Landfesta ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2016 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðuárshlutareikning Landfesta ehf. og dótturfélaga.

Heildarhagnaður samstæðunnar á fyrstu sex mánuðum ársins 2016 nam 208 m.kr. samkvæmt yfirliti um heildarafkomu. Heildareignir samstæðunnar námu 24.498 m.kr. þann 30. júní 2016 samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins nam 9.123 m.kr., þar af hlutafé að fjárhæð 1.660 m.kr. Eiginfjárhlutfall samstæðunnar nam 34% í lok júní 2016.

Rekstrartekjur samstæðunnar námu 1.036 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2016, samanborið við 1.087 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2015. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 818 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2016, samanborið við 911 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2015.

Félagið vinnur nú að samrunum fjögurra dótturfélaga sinna ásamt Heimshótelum ehf., dótturfélags Eikar fasteignafélags, undir kennitölu LF 2, dótturfélags Landfesta. Samruninn hefur ekki gengið í gegn en gert er ráð fyrir að því ljúki á næstu vikum. Samruninn mun lögformlega miðast við 1. janúar 2016.

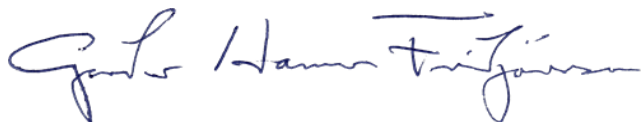
Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2016 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2016.

Stjórn og framkvæmdastjóri Landfesta ehf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2016 með undirritun sinni.

Reykjavík, 30. ágúst 2016

Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri:



Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Landfesta hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshlutareikning samstæðu Landfesta ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2016 sem hefur að geyma yfirlit um heildaraðkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit og skýringar. Stjórnendur félagsins eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árshlutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn og er byggð á könnuninni.

Umfang könnunarinnar

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

Ályktun

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

Reykjavík, 30. ágúst 2016

KPMG ehf.



Yfirlit um heildarafkomu 1. janúar til 30. júní 2016

	Skýr.	2016 1.1 - 30.6	2015 1.1 - 30.6
Rekstrartekjur		1.036	1.087
Rekstrarkostnaður	5	(218)	(176)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		818	911
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	(70)	853
Hagnaður af sölu fjárfestingareigna		<u>5</u>	<u>0</u>
Rekstrarhagnaður		753	1.764
Fjármunatekjur		10	7
Fjármagnsgjöld		(503)	(596)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(493)	(589)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		260	1.175
Tekjuskattur		(52)	(235)
Heildarhagnaður tímabilsins.....		<u>208</u>	<u>940</u>
Hagnaður á hlut			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		0,13	0,57

Skýringar á bls. 9 - 10 eru órjúfanlegur hluti ársrhlutaeikningsins.

Efnahagsreikningur 30. júní 2016

	Skýr.	30.6.2016	31.12.2015
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	24.534	24.373
Fastafjármunir		24.534	24.373
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		60	321
Kröfur á tengda aðila		975	77
Handbært fé		929	779
Veltufjármunir		1.964	1.177
Eignir samtals		26.498	25.550
Eigið fé			
Hlutfé		1.660	1.660
Yfirverðsreikningur hlutafjár		3.329	3.329
Lögbundinn varasjóður		174	174
Bundinn hlutdeildarreikningur		538	0
Óráðstafað eigið fé		3.398	3.728
Eigið fé	8	9.099	8.892
Skuldir			
Vaxtaberandi lán	9	14.686	14.547
Aðrar langtímaskuldir		10	10
Tekjuskattsskuldbinding		1.696	1.644
Langtímaskuldir		16.392	16.201
Vaxtaberandi lán	9	252	238
Skuldir við tengda aðila		617	104
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	10	138	115
Skammtímaskuldir		1.007	457
Skuldir samtals		17.399	16.658
Eigið fé og skuldir samtals		26.498	25.550

Skýringar á bls. 9 - 10 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2016

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Lögbundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar - 30. júní 2015						
Eigið fé 1.1.2015	1.660	3.225	174	0	1.767	6.828
Heildarhagnaður tímabilsins					940	940
Eigið fé 30.6.2015	1.660	3.225	174	0	2.707	7.768
1. janúar - 30. júní 2016						
Eigið fé 1.1.2016	1.660	3.329	174	0	3.728	8.892
Heildarhagnaður tímabilsins					208	208
Fært á bundið eigið fé				538	(538)	0
Eigið fé 30.6.2016	1.660	3.329	174	538	3.397	9.099

Skýringar á bls. 9 - 10 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar til 30. júní 2016

	Skýr.	2016 1.1. -30.6	2015 1.1. -30.6
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarhagnaður ársins		753	1.764
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	70 (	853)
Söluhagnaður fjárfestingareigna		(5)	0
		818	911
Breyting á rekstrartengdum eignum		(19)	(9)
Breyting á rekstrartengdum skuldum		37	(33)
		837	869
Innborgaðar vaxtatekjur		10	7
Greidd vaxtagjöld		(247)	(324)
Handbært fé frá rekstri		601	552
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfest í fjárfestingareignum		(232)	(54)
Kröfur á tengd félög, breyting		(1.008)	0
Aðrar skammtímakröfur, breyting		280	(12)
Fjárfestingarhreyfingar		(959)	(66)
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímalána		(122)	(139)
Skuldir við tengda aðila, breyting		641	0
Aðrar skammtímaskuldir, breyting		(10)	1
Fjármögnunarhreyfingar		509	(138)
Hækkun á handbæru fé		151	349
Handbært fé í ársbyrjun		779	630
Handbært fé í lok tímabils		929	978

Skýringar á bls. 9 - 10 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Landfestar ehf., "félagið", er með aðsetur að Álfheimum 74 í Reykjavík. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2016 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Félagið er með skráð skuldabréf (LF141) á Nasdaq Iceland hf.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árshlutareikningur Landfesta ehf. inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2015. Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 31. ágúst 2016.

Félagið hefur innleitt alla reikningsskilastaðla og breytingar á reikningsskilastöðlum sem tóku gildi fyrir reikningstímabil sem hófust 1. janúar 2016 eða fyrr og hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu.

3. Mikilvægar reikningskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2015. Hægt er að nálgast ársreikning félagsins á www.eik.is og www.Nasdaqomxnordic.com. Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins og eru fjárhæðir birtar í milljónum. Fjárfestingaæignir félagsins eru metnar á gangvirði en að öðru leyti er árshlutareikningurinn byggður á kostnaðarverði.

4. Mat og ákvarðanir

Gerð árshlutareikninga 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.

5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

	2016 1.1. - 30.6.	2015 1.1. - 30.6.
Fasteignagjöld og tryggingar	194	172
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna	9	4
Virðisrýrnun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur, breyting	(2)	3
Annar rekstrarkostnaður	17	6
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	0 (	8)
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	218	176

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2016 1.1. - 30.6.	2015 1.1. - 30.6.
Vaxtatekjur	10	7
Vaxtagjöld	(330)	(334)
Verðbætur	(173)	(262)
Fjármagnsgjöld samtals	(503)	(596)
Hrein fjármagnsgjöld	(493)	(589)

Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir	30.6.2016	31.12.2015
Bókfært verð í ársbyrjun	24.373	22.740
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	232	122
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	0	0
Seldar fjárfestingareignir	0 (	261)
Matsbreyting	(70)	1.772
Bókfært verð í lok tímabils	24.534	24.373

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 um atburði 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 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.

8. Eigið fé

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

Félagið greiddi ekki arð á tímabilinu.

Samkvæmt nýsamþykktum lögum nr. 72/2016 um breytingar á ársreikningalögum sem gilda frá 1.1.2016 ber félögum að færa hlutdeild í afkomu dótturfélaga, sem er umfram móttekinn arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, af óráðstöfuðu eigin fé og yfir á bundinn hlutdeildarreikning meðal eigin fjár. Áhrif framangreindra lagaákvæða hefur ekki verið metinn til fulls en ákveðin óvissa ríkir um gildistöku og framkvæmd.

9. Vaxtaberandi lán

	Vextir	Loka- gjaldldagi	30.6.2016	31.12.2015
Skuldabréfaútgáfa LF 14 1 í ISK, verðtryggt	3,90%	2044	12.085	12.283
Lán í ISK, verðtryggt	3,50%	2045	2.853	2.503
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun			14.938	14.786
Næsta árs afborgun			(252)	(238)
Langtímalán samtals án næsta árs afborgunar			14.686	14.547

10. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	30.6.2016	31.12.2015
Viðskiptaskuldir	84	24
Aðrar skammtímaskuldir	54	90
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	138	115