

Landfestar ehf.

Ársreikningur samstæðunnar 2018

Landfestar ehf.
Álfheimum 74
104 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
Sjóðstreymisfirlit	10
Skýringar	11
Óendurskoðað fylgiskjal	
Stjórnháttayfirlýsing	31

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Landfestar ehf. er íslenskt einkahlutafélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Landfestum ehf., ásamt þremur dótturfélögum sem öll eru í 100% eigu móðurfélagsins. Starfsemi félagsins er eignarhald, rekstur og útleiga á atvinnuhúsnæði. 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. Rekstrartekjur samstæðunnar námu 2.910 m.kr. á árinu 2018 samanborið við 2.913 m.kr. árið 2017. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 1.712 m.kr. árið 2018 samanborið við 1.738 m.kr. árið áður. Samkvæmt rekstrarreikningi samstæðunnar nam heildarhagnaður ársins 2018 1.199 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 1.206 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar.

Heildareignir samstæðunnar námu 32.447 m.kr. í árslok 2018 samkvæmt efnahagsreikningi, þar af nema fjárfestingareignir 27.496 m.kr. og eignir til eigin nota 3.580 m.kr. Eigið fé samstæðunnar í árslok 2018 var 11.809 m.kr., þar af hlutfé 1.660 m.kr. Eiginfjárhlutfall samstæðunnar var 36,4% í lok árs. Engar breytingar voru gerðar á hlutfé félagsins á árinu.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður á árinu 2019 vegna rekstrarársins 2018. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

Fasteignir félagsins

Í árslok 2018 námu fjárfestingareignir félagsins 27.496 m.kr. og eignir til eigin nota 3.580 m.kr. Fasteignir félagsins eru um 33 talsins, telja um tæplega 103 þús. útleigufermetra, tæplega 160 leigugeiningar 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 65% virði alls fasteignasafnsins. Annar stærsti eignaflokkurinn er hótél 14% safnsins, þriðji stærsti er lagerhúsnæði 10% safnsins og svo annað húsnæði 7%.

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 2018, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2018 og breytingu á handbæru fé á árinu 2018. 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

Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri Landfesta ehf. staðfestir hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2018 með undirritun sinni. Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja samstæðuársreikninginn.

Reykjavík, 7. mars 2019

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 2018 og afkomu hennar og breytingu á handbæru fé á árinu 2018, 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 endurskoðunaraqna til að bygja 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 12 og 25 e. „Fjárfestingareignir“

Fjárfestingareignir eru bókfærðar á 27.496 m. kr. og eru 84,7% af heildareignum samstæðunnar 31. desember 2018.

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 yfirfórum 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 yfirfórum 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, 7. mars 2019

KPMG ehf.

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2018

	Skýr.	2018	2017
Rekstrartekjur	5	2.910	2.913
Rekstrarkostnaður	6	(1.199)	(1.175)
 Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.712	1.738
Söluhagnaður fjárfestingareigna		207	17
Matsbreyting fjárfestingareigna	12	640	829
Afskriftir	14	(102)	(100)
 Rekstrarhagnaður		2.457	2.485
Fjármunatekjur		15	23
Fjármagnsgjöld		(1.187)	(857)
Hrein fjármagnsgjöld	9	(1.172)	(834)
 Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.285	1.651
Tekjuskattur	10,19	(143)	(441)
 Hagnaður ársins		1.142	1.209
 Önnur heildarafkoma			
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:			
Endurmat fasteigna		72	86
Tekjuskattur af endurmati fasteigna		(14)	(17)
Önnur heildarafkoma samtals		58	69
 Heildarhagnaður ársins		1.199	1.278
 Skipting hagnaðar:			
Hluthafar móðurfélags		911	1.005
Hlutdeild minnihluta		231	204
Hagnaður ársins		1.142	1.209
 Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	17	0,69	0,73

Skýringar á bls. 11 - 30 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2018

Eignir	Skýr.	2018	2017
Óefnislegar eignir	11	496	524
Fjárfestingareignir	12	27.496	27.428
Eignir til eigin nota	13	3.580	3.570
Fastafjármunir		<u>31.571</u>	<u>31.522</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	15	90	101
Kröfur á tengda aðila		360	1.117
Handbært fé		426	448
Veltufjármunir		<u>876</u>	<u>1.667</u>
Eignir samtals		<u><u>32.447</u></u>	<u><u>33.188</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé		1.660	1.660
Yfirverðsreikningur hlutfjár		3.329	3.329
Lögbundinn varasjóður		217	217
Endurmatsreikningur		126	69
Bundinn hlutdeildarreikningur		3.835	2.519
Óráðstafað eigið fé		2.641	3.046
		<u>11.809</u>	<u>10.841</u>
Hlutdeild minnihluta		0	3.227
Eigið fé	16	<u>11.809</u>	<u>14.068</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	18	15.690	14.789
Aðrar langtímaskuldir		4	4
Tekjuskattsskuldbinding	19	2.646	2.489
Langtímaskuldir		<u>18.339</u>	<u>17.281</u>
Vaxtaberandi skuldir	18	293	273
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	20	248	298
Skuldir við tengda aðila		1.757	1.266
Skammtímaskuldir		<u>2.298</u>	<u>1.839</u>
Skuldir samtals		<u>20.637</u>	<u>19.120</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>32.447</u></u>	<u><u>33.188</u></u>

Skýringar á bls. 11 -30 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit ársins 2018

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutfjár	Lög- bundinn varasjóður	Endurmats reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Hlutdeild minni- hluta	Eigið fé Samtals
2017								
Eigið fé 1.1.2017	1.660	3.329	217		1.128	3.432	3.022	12.790
Heildarhagnaður ársins				69		1.005	204	1.278
Fært á bundinn hlutdeildarreikning					1.391	(1.391)		0
Eigið fé 31.12.2017	1.660	3.329	217	69	2.519	3.046	3.227	14.068
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	11.809

Skýringar á bls. 11 - 30 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2018

	Skýr.	2018	2017
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður ársins		2.457	2.485
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður rekstrarfjármuna	(	207)	(17)
Matsbreyting fjárfestingareigna	13 (	640)	(829)
Afskriftir	15	102	100
		<u>1.712</u>	<u>1.738</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum		11	3
Breyting á rekstrartengdum skuldum	(	33)	(45)
		<u>1.690</u>	<u>1.697</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		15	23
Greidd vaxtagjöld	(	499)	(496)
Greiddur tekjuskattur		0	(64)
Handbært fé frá rekstri		<u>1.206</u>	<u>1.161</u>
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	13 (	275)	(1.041)
Fjárfesting í eignum til eigin nota	(	11)	(6)
Seldar eignir		629	61
Kröfur á tengd félög, breyting	(	1.094)	240
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>752</u>	(747)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Afborganir langtímalána	(	949)	(262)
Skuldir á tengd félög, breyting		490	(868)
Aðrar skuldir, breyting	(	17)	(84)
Fjármögnunarhreyfingar	(	<u>476</u>	(1.214)
(Lækkun) á handbæru fé	(	22)	(800)
Handbært fé í ársbyrjun		448	1.248
Handbært fé í lok ársins		<u>426</u>	<u>448</u>
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Keypt hlutdeild minnihluta	(	3.458)	0
Kröfur á tengd félög, breyting		1.851	0
Söluverð fjárfestingareigna		426	0
Ný langtímalán		1.182	0

Skýringar á bls. 11 - 30 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Landfestar ehf., "félagið", er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Álfheimum 74 í Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2018 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess sem vísað er til sem samstæðunnar. Starfsemi félagsins er eignarhald, útleiga og rekstur á atvinnuhúsnæði og annar skyldur rekstur. 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 7. mars 2019.

Félagið hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, túlkanir á stöðlum og breytingar á stöðlum sem Evrópusambandið hefur samþykkt, eru viðeigandi fyrir starfsemi félagsins og gilda fyrir reikningsárið 2018. Í upphafi árs 2018 tóku gildi tveir nýir reikningsskilastaðlar, IFRS 9 Fjármálagerningar og IFRS 15 Tekjur af samningum við viðskiptavini. IFRS 9 innifelur nýjar reglur um flokkun og mat fjármálagerna. Virðisrýrnunarreglur staðalsins eru frábrugðnar eldri reglum því samkvæmt IFRS 9 skal horft til framtíðarvæntinga um útlánatap við mat á virðisrýrnun en samkvæmt eldri staðli miðaðist mat á útlánatapi við atburði sem þegar höfðu átt sér stað. Við mat á væntu útlánatapi skal taka tillit til breytinga í efnahagsumhverfinu. Þetta leiðir til þess að virðisrýrnun fjáreigna verður færð fyrr en áður. Áhrif staðalsins á reikningsskil samstæðunnar við innleiðingu hans voru óveruleg. IFRS 15 nær til sölu á vörum og þjónustu og setur heildstæðan ramma um veitingu upplýsinga til notenda reikningsskila um eðli, fjárhæð, tímasetningu og óvissu í tekjum og sjóðstreymi af samningum við viðskiptavini. Staðalinn hafði óveruleg áhrif á reikningsskil samstæðunnar.

Að öðru leyti var sömu reikningsskilaaðferðum beitt við gerð þessa ársreiknings og á fyrra ári.

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, 12 og 22.

Í skýringu 25 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 12 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.

Skýringar, frh.:

3. Ákvörðun gangvirðis, frh.:

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 11 um óefnislegar eignir, skýring 12 um fjárfestingareignir og skýring 25 um helstu reikningskilaaðferðir.

4. Starfspáttayfirlit

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

Starfspættir 2018	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Rekstrartekjur	2.383	800 (	273)	2.910
Rekstrarkostnaður	(640)	(831)	273 (	1.199)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.743	(31)	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	1.311	(26)	0	1.284
Tekjuskattur	(148)	5	0 (	143)
Hagnaður ársins	1.163	(21)	0	1.142
Eignir 31.12.2018	32.159	333 (	44)	32.447
Skuldir 31.12.2018	20.528	153 (	44)	20.637
Fjárfestingar ársins	275	11	0	286

Skýringar, frh.:

4. Starfsþáttayfirlit, frh.:

Starfsþættir 2017	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Rekstrartekjur	2.335	845 (	267)	2.913
Rekstrarkostnaður	(605)	(836)	267 (	1.175)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.729	9	0	1.738
Söluhagnaður fjárfestingareigna	17	0	0	17
Matsbreyting fjárfestingareigna	829	0	0	829
Afskriftir	(100)	0	0 (	100)
Hrein fjármagnsgjöld	(844)	10	0 (	834)
Hagnaður fyrir tekuskatt	1.632	19	0	1.651
Tekjuskattur	(413)	(28)	0 (	441)
Hagnaður ársins	1.218	(9)	0	1.209
Eignir 31.12.2017	32.884	349 (	44)	33.188
Skuldir 31.12.2017	19.006	158 (	44)	19.120
Fjárfestingar ársins	1.041	6	0	1.047

5. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:	2018	2017
Leigutekjur	2.098	2.056
Tekjur af hóteldrekstri	800	845
Aðrar tekjur	12	11
Rekstrartekjur samtals	2.910	2.913

Samstæðan hefur gert leigusamninga sem gilda allt frá nokkrum mánuðum til tæplega 30 ára. Nær allir samningarnir eru tengdir verðlagsþróun með tengingu við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Tekjuveginn meðalleigutími er 7,0 ár (2017: 5,9 ár).

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

Leigutekjur sem falla til innan árs	2.422	1.963
Leigutekjur innan fimm ára að fyrsta ári undanskildu	7.142	5.435
Leigutekjur eftir meira en fimm ár	8.787	5.202
Leigutekjur samtals	18.350	12.600

Stærstu leigutakar samstæðunnar eru Fasteignir ríkissjóðs, Míla og Síminn og kemur rúmlega fjórðungur af leigutækjum samstæðunnar frá þeim. Ofangreindir leigutakar voru í skilum með leigugreiðslur í árslok 2018. Fasteignir ríkissjóðs, Míla og Síminn voru einnig með rúmlega fjórðung af leigutækjum árið 2017 og voru leigugreiðslur þá í skilum.

Skýringar, frh.:

6. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:	2018	2017
Fasteignagjöld	475	441
Tryggingar	28	29
Viðhaldskostnaður	30	27
Rekstrarkostnaður hótels	558	560
Virðisrýrnun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur	15	5
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	55	85
Annar rekstrarkostnaður	39	29
Rekstrarkostnaður samtals	1.199	1.175

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

Eignir í útleigu	570	517
Eignir sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu	16	12
	586	530
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	55	85
Rekstrarkostnaður hótels	558	560
Rekstrarkostnaður samtals	1.199	1.175

7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2018	2017
Laun	241	239
Lífeyrisiðgjöld	28	24
Önnur launatengd gjöld	23	23
Annar starfsmannakostnaður	10	12
Laun og launatengd gjöld samtals	302	298
Stöðugildi í árslok	39	39
Laun og launatengd gjöld greinast þannig á rekstrarliði:		
Rekstrarkostnaður hótels	302	298
Laun og launatengd gjöld samtals	302	298

8. Þóknun til endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda félagsins greinist þannig:	2018	2017
Endurskoðun á ársreikningi	3	3
Önnur þjónusta	2	2
Samtals	6	5
Þóknun til annarra endurskoðenda	0	4
Þóknun til endurskoðenda samtals	6	10

Skýringar, frh.:

9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Hrein fjármagnsgjöld félagsins greinast þannig:

	2018	2017
Vaxtatekjur	15	23
Vaxtagjöld	(654)	(596)
Verðbætur	(533)	(261)
Fjármagnsgjöld samtals	(1.187)	(857)
Hrein fjármagnsgjöld samtals	(1.172)	(834)

10. Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

	2018	2017
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.285	1.651
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0% 257	20,0% 330
Ófrádráttarbær kostnaður	0,0% 0,0	0,0% 0,3
Matsbreyting skatteignar	(8,9%) (115)	6,9% 88
Aðrar breytingar	0,0% 1	1,8% 23
Virkur tekjuskattur	11,1% 143	26,7% 441

11. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir greinast þannig:

	Viðskiptavild	Viðskipta-samningur	Óefnislegar eignir alls
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2017	351	220	571
Heildarverð 31.12.2017	351	220	571
Heildarverð 31.12.2018	351	220	571
Afskriftir og virðisrýrnun			
Afskrifað alls 1.1.2017	0	20	20
Afskrift 2017	0	27	27
Afskrifað alls 31.12.2017	0	47	27
Afskrift ársins	0	29	29
Afskrifað alls 31.12.2018	0	76	56
Bókfært verð			
1.1.2017	351	200	551
31.12.2017	351	173	524
31.12.2018	351	144	496

Viðskiptavild félagsins er vegna kaupa á Heimshótelum (nú LF2 ehf.). 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%
- Eiginfjárlutfall 30%

Skýringar, frh.:

11. Óefnislegar eignir, frh.:

Sjóðstreymislikanið sem notast er við er sambærilegt og með sömu forsendur og notað er vegna virðismats fjárfestingareigna félagsins (skýringar 12 og 25). Virðisprófið gaf til kynna að ekki hafi nein virðisrýrnun átt sér stað.

Eftirfarandi breyting á forsendum hefði leitt til virðisrýrnunar í árslok 2018

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

12. Fjárfestingareignir

	2018	2017
Bókfært verð í ársbyrjun	27.428	25.601
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	275	1.041
Seldar fjárfestingareignir	(847)	(44)
Matsbreyting	640	829
Bókfært verð í árslok	27.496	27.428

Sundurliðun fjárfestingareigna

Fasteignir	27.073	27.006
Byggingarréttir og lóðir	422	422
Fjárfestingareignir alls	27.496	27.428

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

2018	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Annað	Samtals
Bókfært verð í ársbyrjun	1.291	20.771	2.693	617	2.056	27.428
Fjárfestingar ársins	6	182	31	48	7	275
Sala ársins	0	(847)	0	0	0	(847)
Tilfærslur á milli flokka	(73)	(225)	66	85	147	0
Matsbreyting ársins	14	189	290	83	64	640
Bókfært verð í árslok	1.239	20.069	3.080	833	2.275	27.496
Hlutfallsleg skipting	4,5%	73,0%	11,2%	3,0%	8,3%	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 2018 og var niðurstaða rannsóknarinnar sú að mat á fjárfestingareignum félagsins væri sambærilegt við þau markaðsviðskipti.

12. Fjárfestingareignir, frh.:

Vextir

Forsendur um þá vexti, sem notaðir eru við útreikning á vegnum meðalfjármagnskostnaði félagsins, hafa verið endurskoðaðar frá mati fyrra árs til hækkunar 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% (2017: 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.

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 leigurémi

Virðisútleiguhlutfall samstæðunnar var 96,1% (2017: 93,0%). 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 (2017: 95%).

Markaðsleiga

Við mat á framtíðarsjóðstreymi þarf að meta markaðsleigu sem tekur við þegar nógildandi 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.

2018	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	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 vegin 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%

2017	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Annað	Samtals
Áætlaðar leigutekjur pr. m ²						
pr. mánuð (kr.)	1.089-3.100	660-3.262	493-1.712	1.688-3.400	910-2.525	493-3.400
Áætluð meðalleiga pr. m ²						
pr. mánuð (kr.)	1.633	1.978	1.253	2.445	1.775	1.768
Vegin ávöxt.krafa (WACC)	6,1%-6,7%	5,7%-7,4%	6,1%-7,4%	6,1-7,0%	6,2%-6,7%	6,2%

Næmigreining

Áhrif breytinga á gangvirði fjárfestingareigna:

	2018		2017	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Hækkun (lækkun) leigutekna um 1%	385 (	385)	378 (	378)
Hækkun (lækkun) virðisútleiguhlutfalls um 1%-stig	388 (	388)	383 (	383)
Lækkun (hækkun) ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	2.465 (	2.078)	2.470 (	2.082)

Skýringar, frh.:

12. Fjárfestingareignir, frh.:

Fasteignamat og brunabótamat

Bókfært verð fasteigna og lóða samstæðunnar nam í árslok 31.076 m.kr. (2017: 30.998 m.kr.) Fasteignamat fasteigna og lóða nam í árslok 31.402 m.kr. (2017: 27.517 m.kr.). Á sama tíma nam brunabótamat fasteignanna 27.718 m.kr. (2016: 26.073 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 12.386 m.kr. í árslok (2017: 12.261 m.kr.). Því til viðbótar hvílir þinglýst veð á Pósthússtræti 2, Borgartúni 21 og 21a. Virðisaukaskattkvöð hvílir á hluta af eignum samstæðunnar og nam hún í árslok 938 m.kr. (2017: 770 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.

13. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Hótel fasteign
Kostnaðarverð	
Heildarverð 1.1.2017	3.601
Endurmat á árinu	86
Viðbætur á árinu	6
Heildarverð 31.12.2017	3.693
Endurmat á árinu	72
Viðbætur á árinu	11
Heildarverð 31.12.2018	3.776
Afskriftir	
Afskrifað allst 1.1.2017	51
Afskrift 2017	72
Afskrifað alls 31.12.2017	123
Afskrift ársins	73
Afskrifað alls 31.12.2018	196
Bókfært verð	
1.1.2017	3.550
31.12.2017	3.570
31.12.2018	3.580
Bókfært verð án endurmats	
1.1.2017	3.550
31.12.2017	3.484
31.12.2018	3.422

Fasteignir samstæðunnar til eigin nota eru endurmetnar á gangvirði á reikningsskiladegi. Við endurmatið var notast við sömu aðferðafræði og við virðismat fjárfestingareigna félagsins (skýring 12).

Skýringar, frh.:

14. Afskriftir

Afskriftir greinast þannig í árslok:	2018	2017
Óefnislegar eignir	29	27
Eignir til eigin nota	73	72
Afskrifað samtals í árslok	102	100

15. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig í árslok:	2018	2017
Viðskiptakröfur	78	84
Aðrar skammtímakröfur	12	17
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	90	101
Virðisýrnun viðskiptakrafna greinist þannig í árslok:		
Afskriftareikningur í ársbyrjun	16	11
Afskrifaðar endanlega tapaðar kröfur á árinu (	12) (	11)
Gjaldfært á árinu	41	16
Afskriftareikningur í árslok	45	16

16. Eigið fé

Hlutfé

Útistandandi hlutir í árslok eru 1.660 m. 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 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 móttekinn 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.

Skýringar, frh.:

16. Eigið fé, frh.:

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 36,4% (2017: 32,7%)

Arður

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

17. 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.

	2018	2017
Hagnaður ársins.....	1.142	1.209
Vegið meðaltal útistandandi hluta á árinu.....	1.660	1.660
Hagnaður á hlut.....	0,69	0,73

18. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðunnar. Vísað er í skýringu 21 vegna upplýsinga um gengis- og vaxtaáættu samstæðunnar.

	2018	2017
Vaxtaberandi langtímaskuldir í ársbyrjun	15.062	14.964
Ný lántaka, án greiðsluáhrifa	1.181	0
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(949)	(262)
Vextir	148	92
Verðbætur	533	261
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði	7	7
Vaxtaberandi langtímaskuldir í árslok	15.982	15.062

Langtímaskuldir

Skráð skuldabréf og bankalán	15.690	14.789
------------------------------------	--------	--------

Skammtímaskuldir

Næsta árs afborgun lána	293	273
-------------------------------	-----	-----

Vaxtaberandi skuldir samtals	15.982	15.062
------------------------------------	--------	--------

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma vaxtaberandi lána

	Vextir	Loka- gjaldldagi		
Skuldabréfaútgáfa LF 14 1 í ISK, verðtryggt	3,90%	2044	12.386	12.261
Lán í ISK, verðtryggt	3,60%	2045-2048	3.596	2.801
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun			15.982	15.062
Næsta árs afborgun			(293)	(273)
Langtímaskuldir samtals			15.690	14.789

Skýringar, frh.:

18. Vaxtaberandi lán, frh.:

	2018	2017
Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:		
Afborgun 2018	-	273
Afborgun 2019	293	277
Afborgun 2020	598	289
Afborgun 2021	310	301
Afborgun 2022	323	313
Afborgun 2023	336	-
Afborgun síðar	14.124	13.609
Samtals	15.982	15.062

19. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:	2018	2017
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	2.489	2.030
Tekjuskattur í rekstarreikningi	143	441
Tekjuskattur í annarri heildarafkomu	14	17
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	2.646	2.489

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fasteignir	2.995	2.879
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(338)	(587)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	0	203
Aðrir liðir	(10)	(5)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	2.646	2.489

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 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	-	1.582
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	199	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	3
Tap ársins 2015, nýtanlegt til ársloka 2025	28	29
Tap ársins 2016, nýtanlegt til ársloka 2026	349	358
Tap ársins 2017, nýtanlegt til ársloka 2027	316	306
Tap ársins 2018, nýtanlegt til ársloka 2028	518	-
	1.691	3.742

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.

Skýringar, frh.:

20. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:

	2018	2017
Viðskiptaskuldir	41	114
Áfallnir vextir	26	25
Aðrar skammtímaskuldir	181	159
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	248	298

21. 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:

	2018	2017
Handbært fé	426	448
Viðskiptakröfur	78	84
Aðrar skammtímakröfur	12	17
Kröfur við tengda aðila	360	1.117
Mesta mögulega tap samtals	876	1.667

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningsskiladegi voru eftirfarandi:

	2018		2017	
	Brúttó staða	Niðurfærsla	Brúttó staða	Niðurfærsla
Ógjaldfallið	13	0	24	0
Gjaldfallið innan 30 daga	33	5	28	2
Gjaldfallið fyrir 31 - 60 dögum	13	3	14	4
Gjaldfallið fyrir 61 - 90 dögum	14	3	6	0
Gjaldfallið fyrir meira en 90 dögum	49	34	28	10
	123	45	101	16

Lausafjáráhætta

Lausafjáráhætta er hættan á að samstæðan geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar á gjalddaga. Samstæðan fylgist með þróun á lausafjárstöðu 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.:

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lausafjárahætta, frh.:

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

2018	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Vaxtaberandi lán	15.982	29.336	776	776	2.327	25.457
Aðrar langtímaskuldir	4	4		1		3
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

2017	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Vaxtaberandi lán	15.062	26.845	752	753	2.260	23.080
Aðrar langtímaskuldir	4	4		1		3
Skuldir við tengda aðila	1.266	1.266	1.266			
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	298	298	298			
	16.630	28.413	2.316	754	2.260	23.083

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:

	2018	2017
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Handbært fé	426	448
Nettó staða fjármálagerninga með breytilega vexti	426	448

Fjármálagerningar með fasta vexti

Fjármálagerningar samstæðunnar með fasta vexti eru ekki færðir á gangvirði gegnum rekstrarreikning. Verði vaxtabreyting á uppgjörstegi 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 neysluverðs. Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 15.982 m.kr. (2017: 15.062 m.kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Lækkun á verðbólgu um 1%-stig í árslok 2018 hefði bætt afkomu félagsins um 160 m.kr. (2017: 151 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, 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 stjórnunarhátta 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.

Skýringar, frh.:

22. Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda greinast þannig:

	31. desember 2018		31. desember 2017	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir	(15.982)	(18.691)	(15.062)	(15.554)

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.

23. 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.

	2018	2017
Aðkeyptar vörur	1	0

Viðskipti við stjórnendur

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

	2018	2017
Skammtímakrafa á móðurfélag	360	1.117
Langtímaskuld við móðurfélag	3.596	2.801
Skammtímaskuld við móðurfélag	1.757	1.266

Í rekstrarreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:

Þjónusta keypt af móðurfélagi	55	83
Fjármagnsgjöld til móðurfélags	283	138

24. Dótturfélög

Eignarhlutar í dótturfélögum

	2018	Eignarhluti 2017
LF1 ehf.	100,0%	100,0%
LF2 ehf.	100,0%	84,2%
- Hótel 1919 ehf	100,0%	100,0%
LF11 ehf.	100,0%	100,0%

25. 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 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 yfirráð 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 óviss 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 yfirráð. Samstæðan fer með yfirráð þegar hún ber áhættu eða hefur ávinning af breytilegri arðsemi af hlutdeild sinni í félaginu og getur haft áhrif á arðsemina vegna yfirráða sinna. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í reikningsskilum samstæðunnar frá því að yfirráð 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 yfirtekinnar einingar á kaupdegi.

iv) *Tap á yfirráðum*

Þegar yfirráð 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 yfirráð 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 virðisrýrnunar.

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 uppgjörssdegi. 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 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.

Skýringar, frh.:

25. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

c. Fjármálagerningar, frh.:

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 á afskrifuðu kostnaðarverði

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 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 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 viðskiptavildar og vörumerkja sem myndast hafa innan samstæðunnar, er færður í rekstrareikning þegar til hans er stofnað.

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 nýtingingartími greinist þannig:

Viðskiptasamningur 6 ár

Skýringar, frh.:

25. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

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 12. 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, 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 markaðsverti. 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 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.

g. Eignir til eigin nota

i) Færsla og mat

Fasteignir til eigin nota eru færðar á endurmetnu kostnaðarverði að frádregnum afskriftum og virðisrýrnun. 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 nýtingartímann.

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 uppgjörsdegi.

Skýringar, frh.:

25. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

h. Virðisrýrnun

i) *Fjáreignir*

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

ii) *Aðrar eignir*

Bókfært verð annarra eigna samstæðunnar er yfirfarið á hverjum uppgjörssdegi 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 uppgjörssdegi 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 uppgjörssdegi, auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Skýringar, frh.:

25. 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 uppgjörssdegi.

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 uppgjörssdegi 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 meðalfjöldi virkra hluta á árinu. Þynntur hagnaður á hlut er reiknaður með því að leiðrétta meðalfjöldi virkra hluta vegna mögulegrar þynningar og hluta sem gæti þurft að gefa út vegna kaupréttar og annarra fjármálagerna sem eru breytanlegir í hlutafé félagsins.

o. Starfspáttayfirlit

Starfspáttur er aðgreinanlegur hluti samstæðunnar innan ákveðins efnahagslegs umhverfs.

26. 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 2018 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi fyrir reikningsskilatímabil sem hefjast 1. janúar 2019 eða síðar, en heimilt er að taka upp fyrr.

IFRS 16 Leigusamningar

IFRS 16 Leigusamningar innleiðir eitt leigusamningslíkan fyrir leigutaka og kemur í stað núgildandi reglna um leigusamninga. Staðallinn gildir frá ársbyrjun 2019. IFRS 16 krefst þess að leigutaki færi í efnahagsreikning nýtingarrétt að leigueign, sem endurspeglar rétt hans til að nýta undirliggjandi eign, og leiguskuld, sem endurspeglar skuldbindingu vegna framtíðarleigugreiðslna. Leigutaki færir í rekstrarreikning afskriftir af nýtingarrétti leigueignar og vaxtagjöld af leiguskuld. Valkvæðar undanþágur frá þessu líkani eru í staðlinum vegna skammtímaleigusamninga og leigusamninga þar sem verðmæti leigueignar er óverulegt. Meðferð leigusamninga hjá leigusala verður svipuð og samkvæmt eldri reglum, þ.e. leigusali mun áfram flokka hvern leigusamning sem annaðhvort fjármögnunarleigusamning eða rekstrarleigusamning.

Samstæðunni ber að innleiða IFRS 16, Leigusamningar, frá og með 1. janúar 2019. Áhrif staðalsins hafa verið metin á samstæðuna en endanleg áhrif staðalsins kunna að breytast þegar reikningsskil verða birt í fyrsta skipti eftir að staðlinum hefur verið beitt. Áhrif á samstæðuna geta verið með tvennum hætti, þar sem félagið er leigusali og þar sem félagið er leigutaki.

IFRS 16 kemur í stað eldri staðals IAS 17 Leigusamningar, IFRIC 4, Ákvörðun um hvort samningur inniheldur leigusamning, SIC 15, Rekstrarleigusamningahvatar og SIC-27, Mat á eðli viðskipta sem eru að forminu til leigusamningur.

Innleiðing á IFRS 16 hefur óveruleg áhrif á samstæðuna þar sem samstæðan er leigusali.

Innleiðing á staðlinum felur í sér færslu á nýtingarrétti til eignar vegna lóðareigusamninga sem samstæðan er leigutaki að til lengri tíma en eins árs. Á móti nýtingarrétti á eignahlið færist skuldbinding vegna framtíðarleigugreiðslna að sömu fjárhæð.

Skýringar, frh.:

26. Nýir reikningsskilastaðlar, frh.:

Við útreikning á núvirði lóðarleigunnar er notast við stigvaxandi lánsfjármögnun (incremental borrowing rate). Núvirðingarstuðullinn er fundinn með því að nota 70% af vegnum verðtryggðum fjármagnskjörum félagsins og 30% af vegnum verðtryggðum fjármagnskjörum félagsins ásamt álagi. Byggt á þeim útreikningi mun nýtingarréttur á lóðarleigusamningum að fjárhæð um um 784 m.kr. færast til eignar í efnahagsreikningi samstæðunnar. Á móti þeim nýtingarrétti mun færast leiguskuld vegna lóðarleigusamninga að sömu fjárhæð.

Innleiðing staðalsins hefur ekki áhrif á samanburðarfjárhæðir. Áhrif á rekstrarreikning verða með þeim hætti að rekstrarkostnaður fasteigna mun lækka sem nemur lóðarleigu ársins en vextir af skuldbindingunni munu færast til gjalda sem fjármagnsgjöld.

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 stjórnarfund 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 þrjú 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 Árdís Ethel Hrafnisdóttir lögfræðingur. Staðgengill regluvarðar er Sigrún Helga Jóhannsdóttir lögmaður. 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 samfélagsskýrslu 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.