

Landfestar ehf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar
1. janúar til 30. júní 2019

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 dótturfélögum. Starfsemi félagsins er eignarhald, rekstur og útleiga á atvinnuhúsnæði og eignarhald á hótellekstri.

Árshlutareikningur Landfesta ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðuárshlutareikning Landfesta ehf. og dótturfélaga. Félagið vinnur nú að því að sameina tvö dótturfélög Landfesta. Gert er ráð fyrir að samrunarnir muni ganga í gegn á næstu vikum. Lögformlega munu þeir miðast við 1. janúar 2019.

Heildarhagnaður samstæðunnar á fyrstu sex mánuðum ársins 2019 nam 734 m.kr. samkvæmt yfirliti um heildarafkomu. Rekstrartekjur samstæðunnar námu 1.403 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2019, samanborið við 1.397 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2018. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir nam 866 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2019, samanborið við 860 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2018.

Heildareignir samstæðunnar námu 34.908 m.kr. þann 30. júní 2019 samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins nam 12.544 m.kr., þar af er hlutafé að fjárhæð 1.660 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar nam 35,9% í lok júní 2019.

Félagið vinnur nú að því að sameina tvö dótturfélög Landfesta. Gert er ráð fyrir að samrunarnir muni ganga í gegn á næstu vikum. Lögformlega munu þeir miðast við 1. janúar 2019.

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 2019 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2019.

Stjórn og framkvæmdastjóri Landfesta ehf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019 með undirritun sinni.

Reykjavík, 28. ágúst 2019

Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri:

Garðar Hannes Friðjónsson

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Landfesta ehf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árslutareikning samstæðu Landfesta ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019 sem hefur að geyma yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit og skýringar. Stjórnendur félagsins eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu árslutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árslutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árslutareikninginn og er byggð á könnuninni.

Umfang könnunarinnar

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

Ályktun

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

Reykjavík, 28. ágúst 2019

KPMG ehf.

Auður Þórisdóttir

Yfirlit um heildarafkomu 1. janúar til 30. júní 2019

	Skýr.	2019 1.1 - 30.6.	2018 1.1 - 30.6.
Rekstrartekjur		1.403	1.397
Rekstrarkostnaður	6	(538)	(537)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		866	860
Söluhagnaður fjárfestingareigna		0	204
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	696	152
Afskriftir		(50)	(50)
Rekstrarhagnaður		1.511	1.165
Fjármunatekjur		8	4
Fjármagnsgjöld		(601)	(497)
Hrein fjármagnsgjöld.....	7	(593)	(493)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		918	672
Tekjuskattur		(184)	(134)
Heildarhagnaður tímabilsins.....		<u>734</u>	<u>538</u>
Skipting hagnaðar:			
Hluthafi móðurfélags		734	448
Hlutdeild minnihluta		0	89
Hagnaður tímabilsins.....		<u>734</u>	<u>538</u>
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		0,44	0,32

Skýringar á bls. 9 - 12 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 30. júní 2019

	Skýr.	30.6.2019	31.12.2018
Eignir			
Óefnislegar eignir		481	496
Fjárfestingareignir	8	29.092	27.496
Eignir til eigin nota		3.729	3.580
Fastafjármunir		33.302	31.571
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		250	90
Kröfur á tengda aðila		1.239	360
Handbært fé		117	426
Veltufjármunir		1.606	876
Eignir samtals		34.908	32.447
 Eigið fé			
Hlutfé		1.660	1.660
Yfirverðsreikningur hlutfjár		3.329	3.329
Lögbundinn varasjóður		217	217
Endurmatsreikningur		126	126
Bundinn hlutdeildarreikningur		4.989	3.835
Óráðstafað eigið fé		2.222	2.641
Eigið fé	10	12.544	11.809
 Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	11	15.864	15.690
Leiguskuldir	12	745	0
Aðrar langtímaskuldir		4	4
Tekjuskattsskuldbinding		2.829	2.646
Langtímaskuldir		19.443	18.339
Vaxtaberandi skuldir	11	303	293
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		294	248
Skuldir við tengda aðila		2.325	1.757
Skammtímaskuldir		2.922	2.298
Skuldir samtals		22.365	20.637
Eigið fé og skuldir samtals		34.908	32.447

Skýringar á bls. 9 - 12 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2019

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Lög- bundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Hlutdeild minni- hluta	Eigið fé samts
1. janúar - 30. júní 2018								
Eigið fé 1.1.2018	1.660	3.329	217	69	2.519	3.046	3.228	14.068
Heildarhagnaður tímabilsins						448	89	538
Fært á bundið eigið fé					565	(565)		0
Eigið fé 30.6.2018	1.660	3.329	217	0	3.084	2.929	3.317	14.606
1. janúar - 30. júní 2019								
Eigið fé 1.1.2019	1.660	3.329	217	126	3.835	2.641	0	11.809
Heildarhagnaður tímabilsins						734	0	734
Fært á bundið eigið fé					1.153	(1.153)		0
Eigið fé 30.6.2019	1.660	3.329	217	126	4.989	2.222	0	12.544

Skýringar á bls. 9 - 12 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar til 30. júní 2019

	Skýr.	2019 1.1. - 30.6.	2018 1.1. - 30.6.
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarhagnaður ársins		1.511	1.165
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna		0	(204)
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	(696)	(152)
Afskriftir		50	50
		<u>866</u>	<u>860</u>
Breyting á rekstartengdum eignum		(160)	(54)
Breyting á rekstartengdum skuldum		143	(10)
		<u>849</u>	<u>796</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		8	4
Greidd vaxtagjöld		(270)	(248)
Handbært fé frá rekstri		<u>586</u>	<u>552</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfest í fjárfestingareignum		(155)	(111)
Söluverð fjárfestingareigna		0	590
Aðrar fjárfestingar		(186)	(4)
Kröfur á tengd félög, breyting		(879)	(1.198)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(1.220)</u>	<u>(723)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímalána		(147)	(137)
Skuldir við tengda aðila, breyting		570	286
Aðrar skammtímaskuldir, breyting		(99)	11
Fjármögnunarhreyfingar		<u>324</u>	<u>160</u>
Lækkun á handbæru fé		(310)	(11)
Handbært fé í ársbyrjun		426	448
Handbært fé í lok tímabils		<u>116</u>	<u>437</u>

Skýringar á bls. 9 - 12 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Landfestar ehf., "félagið", er með aðsetur í Álfheimum 74 í Reykjavík. Samandreginn árslutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019 hefur að geyma árslutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Félagið er með skráð skuldabréf (LF14 1) á Nasdaq Iceland hf.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Árslutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árslutareikninga, IAS 34. Samandreginn árslutareikningur Landfesta ehf. inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2018. Stjórn félagsins staðfesti árslutareikninginn 28. ágúst 2019.

Samstæðan hefur innleitt alla reikningsskilastaðla og breytingar á reikningsskilastöðlum sem tóku gildi fyrir reikningstímabilin sem hófust 1. janúar 2019 eða fyrr og hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árslutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2018, að undanskilum breytingum vegna upptöku IFRS 16 sem gert er grein fyrir í skýringu 12. Hægt er að nálgast ársreikning félagsins á www.eik.is og www.nasdaqomxnordic.com. Árslutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins og eru fjárhæðir birtar í milljónum. Fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði, en að öðru leyti er árslutareikningurinn byggður á kostnaðarverði.

4. Mat og ákvarðanir

Gerð árslutareikninga 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. Starfsþáttayfirlit

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

Starfsþættir 1.1.-30.6.2019	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Rekstrartekjur	1.247	296 (140)	1.403
Rekstrarkostnaður	(289)	(389)	140	(538)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir	958	(93)	0	866
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	0	0	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	696	0	0	696
Afskriftir	(50)	0	0 (50)
Hrein fjármagnsgjöld	(599)	6	0 (593)
Heildarhagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	1.005	(87)	0	919
Tekjuskattur	(201)	17	0	(184)
Heildarhagnaður (tap) tímabilsins	804	(70)	0	734
Eignir 30.6.2019	34.714	349 (154)	34.908
Skuldir 30.6.2019	22.280	239 (154)	22.365

Skýringar, frh.:

5. Starfsþáttayfirlit, frh: Starfsþættir 1.1.-30.6.2018	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar - færslur	Samtals
Rekstrartekjur	1.180	353	(136)	1.397
Rekstrarkostnaður	(293)	(380)	136	(537)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir	887	(27)	(0)	860
Söluhagnaður fjárfestingareigna	204	0	0	204
Matsbreyting fjárfestingareigna	151	0	0	152
Afskriftir	(50)	0	0	(50)
Hrein fjármagnsgjöld	(494)	1	0	(493)
Heildarhagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	698	(26)	(0)	672
Tekjuskattur	(139)	5	0	(134)
Heildarhagnaður (tap) tímabilsins	559	(21)	(0)	537
Eignir 30.6.2018	33.998	305	(44)	34.259
Skuldir 30.6.2018	19.562	135	(44)	19.653
6. Rekstrarkostnaður			2019	2018
Rekstrarkostnaður greinist þannig í lok tímabils:			1.1. - 30.6.	1.1. - 30.6.
Fasteignagjöld og tryggingar			265	253
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna			8	18
Rekstrarkostnaður hótels			249	244
Virðisrýrnun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur, breyting			(2)	7
Annar rekstrarkostnaður			17	14
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður			0	1
Rekstrarkostnaður samtals			538	537
7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld			2019	2018
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig í lok tímabils:			1.1. - 30.6.	1.1. - 30.6.
Fjármunatekjur			8	4
Vaxtagjöld			(398)	(337)
Verðbætur			(203)	(161)
Fjármagnsgjöld samtals			(601)	(497)
Hrein fjármagnsgjöld			(593)	(493)
8. Fjárfestingareignir			30.6.2019	31.12.2018
Fjárfestingareignir greinast þannig í lok tímabils:				
Bókfært verð í ársbyrjun			27.496	27.428
Leigueignir, áhrif innleiðingar IFRS 16			745	0
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum			155	275
Seldar fjárfestingareignir			0	(847)
Matsbreyting			696	640
Bókfært verð í lok tímabils			29.092	27.496

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 fjárfestingareignum er notuð sama aðferðafræði og í samstæðuársreikningi félagsins 2018.

Skýringar, frh.:

9. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fasteign
Kostnaðarverð	
Heildarverð 1.1.2018	3.693
Endurmat tímabilsins	72
Viðbætur á tímabilinu	11
Heildarverð 31.12.2018	<u>3.776</u>
Viðbætur á tímabilinu	186
Heildarverð 30.6.2019	<u>3.962</u>
Afskriftir	
Afskrifað alls 1.1.2018	123
Afskrift tímabilsins	73
Afskrifað alls 31.12.2018	196
Afskrift tímabilsins	36
Afskrifað alls 30.6.2019	<u>232</u>
Bókfært verð	
Bókfært verð 1.12.2018	3.570
Bókfært verð 31.12.2018	3.580
Bókfært verð 30.6.2019	<u>3.729</u>

10. Eigið fé

Heildarhlutafé 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.

11. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir meðal langtímaskulda	30.6.2019	31.12.2018
Skuldabréfaútgáfa	12.537	12.481
Aðrar vaxtaberandi skuldir	3.721	3.596
	<u>16.258</u>	<u>16.077</u>
Næsta árs afborgun	(303)	(293)
Eignfærður lántökukostnaður	(92)	(95)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	<u>15.864</u>	<u>15.690</u>
Vaxtaberandi skuldir meðal skammtímaskulda		
Næsta árs afborgun langtímalána	303	293
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls	<u>303</u>	<u>293</u>

Skýringar, frh.:

12. Áhrif vegna upptöku IFRS 16 á reikningsskil

Samstæðan hefur innleitt IFRS 16 reikningsskilastaðalinn frá og með 1. janúar 2019.

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 skuldahlíð.

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 minni háttar 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 745 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 37,5 m.kr. á rekstrarhagnað fyrir matsbreytingu og afskriftir samstæðunnar en eykur vaxtagjöld samstæðunnar um sömu fjárhæð á ársgrundvelli.

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	30.6.2019
Leigueignir	
Staða 1.1.2019	745
Endurmat nýtingarréttar	0
Staða 30.6.2019	<u>745</u>
Leiguskuldir	
Staða 1.1.2019	745
Endurmat leiguskulda	0
Staða 30.6.2019	<u>745</u>
Fjárhæðir í rekstarreikning	
Endurmat	0
Vaxtagjöld af leiguskuldum	19
Fjárhæðir í rekstarreikning samtals	<u>19</u>
Fjárhæðir í sjóðstreymi	
Greidd vaxtagjöld	19
Afborganir leiguskulda	0
Fjárhæðir í sjóðstreymi samtals	<u>19</u>