

Landfestar ehf.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar

1. janúar til 30. júní 2017

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
Sjóðstreyymisyfirlit	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 móðurfelaginu, Landfestum ehf., og þremur dótturfélögum. Starfsemi félagsins er eignarhald, rekstur og útleiga á atvinnuhúsnæði og eignarhald á hótelrekstri.

Árshlutareikningur Landfesta ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017 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 2017 nam 525 m.kr. samkvæmt yfirliti um heildarafkomu. Heildareignir samstæðunnar námu 31.868 m.kr. þann 30. júní 2017 samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins nam 13.316 m.kr., þar af hlutafé að fjárhæð 1.660 m.kr. Eiginfjárhlfall samstæðunnar nam 41,8% í lok júní 2017.

Rekstrartekjur samstæðunnar námu 1.418 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2017, samanborið við 1.036 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2016. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 899 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2017, samanborið við 818 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2016.

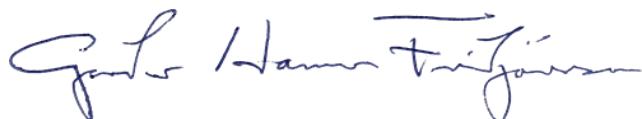
Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskjú 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 glöggja mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2017 og rekstrarrafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2017.

Stjórn og framkvæmdastjóri Landfesta ehf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017 með undirritun sinni.

Reykjavík, 31. ágúst 2017

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 2017 sem hefur að geyma yfirlit um heildarafkomu, 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 fyrirspurnir, 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 árshlutareikningum.

Ályktun

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

Reykjavík, 31. ágúst 2017

KPMG ehf.



Yfirlit um heildarafkomu 1. janúar til 30. júní 2017

	Skýr.	2017 1.1 - 30.6.	2016 1.1 - 30.6.
Rekstrartekjur		1.418	1.036
Rekstrarkostnaður	6	(519)	(218)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		899	818
Söluhagnaður fjárfestingareigna		17	5
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	250	(70)
Afskriftir		(50)	0
Rekstrarhagnaður		1.116	753
Fjármunatekjur		4	10
Fjármagnsgjöld		(457)	(503)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(453)	(493)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		664	260
Tekjuskattur		(138)	(52)
Heildarhagnaður tímabilsins.....		525	208
Skipting hagnaðar:			
Hluthafa móðurfélags		453	208
Hluthafa minnihluta		72	0
Hagnaður tímabilsins.....		525	208
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		0,32	0,13

Skýringar á bls. 9 - 11 eru órjúfanlegur hluti ársrlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 30. júní 2017

	Skýr.	30.6.2017	31.12.2016
Eignir			
Óefnislegar eignir		538	551
Fjárfestingareignir	8	26.432	25.601
Eignir til eigin nota		3.532	3.550
	Fastafjármunir	30.501	29.702
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		198	105
Kröfur á tengda aðila		779	1.358
Handbært fé		390	1.248
	Veltufjármunir	1.367	2.710
	Eignir samtals	31.868	32.412
Eigið fé			
Hlutafé		1.660	1.660
Yfirverðsreikningur hlutafjár		3.329	3.329
Lögbundinn varasjóður		217	217
Bundinn hlutdeildarreikningur		1.724	1.128
Óráðstafað eigið fé		3.289	3.432
		10.221	9.768
Hlutdeild minnihluta		3.095	3.022
	Eigið fé	9	13.316
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	10	14.777	14.706
Aðrar langtímaskuldir		9	9
Tekjuskattsskuldbinding		2.168	2.030
	Langtímaskuldir	16.955	16.745
Vaxtaberandi skuldir	10	266	258
Skattur til greiðslu		64	64
Skuldir við tengda aðila		890	2.135
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	11	378	421
	Skammtímaskuldir	1.598	2.878
	Skuldir samtals	18.552	19.623
Eigið fé og skuldir samtals		31.868	32.412

Skýringar á bls. 9 - 11 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2017

	Hlutafé	Yfirverðs-reikningur hlutafjár	Lögbundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar-reikningur	Óráðstafað eigið fé	Hlutdeild minni-hluta	Eigið fé samtals
1. janúar - 30. júní 2016							
Eigið fé 1.1.2016	1.660	3.329	174	0	3.728	0	8.892
Heildarhagnaður tímabilsins					208		208
Fært á bundið eigið fé				538	(538)		0
Eigið fé 30.6.2016	<u>1.660</u>	<u>3.329</u>	<u>174</u>	<u>538</u>	<u>3.397</u>	<u>0</u>	<u>9.099</u>
1. janúar - 30. júní 2017							
Eigið fé 1.1.2017	1.660	3.329	217	1.128	3.432	3.022	12.790
Heildarhagnaður tímabilsins					453	72	525
Fært á bundið eigið fé				596	(596)		0
Eigið fé 30.6.2017	<u>1.660</u>	<u>3.329</u>	<u>217</u>	<u>1.724</u>	<u>3.289</u>	<u>3.095</u>	<u>13.316</u>

Skýringar á bls. 9 - 11 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymsfirlit 1. janúar til 30. júní 2017

	Skýr.	2017	2016
		1.1. -30.6.	1.1. -30.6.
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarhagnaður ársins		1.116	753
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárvægi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	(	17)	(5)
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	(250)	70
Afskriftir		50	0
		899	818
Breyting á rekstrartengdum eignum .....	(	100)	(19)
Breyting á rekstrartengdum skuldum		116	37
		915	837
Innborgaðar vaxtatekjur		4	10
Greidd vaxtagjöld .....	(	250)	(247)
		670	601
	Handbært fé frá rekstri		
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfest í fjárfestingareignum .....	(	625)	(232)
Söluverð fjárfestingareigna		62	0
Aðrar fjárfestingar .....	(	4)	0
Kröfur á tengd félög, breyting		578	(1.008)
Aðrar skammtímakröfur, breyting		0	280
	Fjárfestingarhreyfingar	12	(959)
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímalána .....	(	129)	(122)
Skuldir við tengda aðila, breyting .....	(	1.245)	641
Aðrar skammtímaskuldir, breyting .....	(	165)	(10)
	Fjármögnunarhreyfingar	(1.539)	509
(Lækkun) hækjun á handbæru fé .....	(	858)	151
Handbært fé í ársþyrjun		1.248	779
Handbært fé í lok tímabils		390	929

Skýringar á bls. 9 - 11 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 2017 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Félagið er með skráð skuldabréf (LF14 1) 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 2016. Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 31. ágúst 2017.

Nokkrir nýir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar og endurbætur á stöðlum gilda fyrir reikningsár sem hefjast eftir 1. janúar 2017 og er heimilt að beita fyrir gildistöku þeirra. Samstæðan hefur ekki nýtt heimildirnar við gerð þessa samstæðureiknings. Stjórnendur telja að innleiðing á þessum stöðlum muni ekki hafa veruleg áhrif á samstæðureikninginn.

3. Mikilvægar reikningskilaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2016. 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. Fjárfestingareignir 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 reikningsskilaðferða og birtar fjárhæðir eigna og skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

5. Starfspáttayfirlit

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

Starfspættir 1.1-30.6.2017	Fjárfestingar-eignir	Hótel	Jöfnunar-færslur	Samtals
Rekstrartekjur	1.169	381	(133)	1.418
Rekstrarkostnaður	(252)	(400)	133	(519)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir	918	(19)	0	899
Söluhagnaður fjárfestingareigna	17	0	0	17
Matsbreyting fjárfestingareigna	250	0	0	250
Afskriftir	(50)	0	0	(50)
Hrein fjármagnsgjöld	(449)	(4)	0	(453)
Heildarhagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	687	(23)	0	664
			0	
Tekjuskattur	(143)	5	(138)	
Heildarhagnaður (tap) tímabilsins	544	(18)	0	525
Eignir 30.6.2017	31.502	423	(57)	31.868
Skuldir 30.6.2017	18.170	440	(57)	18.552

Skýringar, frh.:

6. Rekstrarkostnaður

	2017 1.1. - 30.6.	2016 1.1. - 30.6.
Fasteignagjöld og tryggingar	232	194
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna	11	9
Rekstrarkostnaður hótelს	268	0
Virðisýrnun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur, breyting	(7)	(2)
Annar rekstrarkostnaður	14	17
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	1	0
Rekstrarkostnaður samtals	<u>519</u>	<u>218</u>

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2017 1.1. - 30.6.	2016 1.1. - 30.6.
Vaxtatekjur	4	10
Vaxtagjöld	(328)	(330)
Verðbætur	(129)	(173)
Fjármagnsgjöld samtals	(457)	(503)
Hrein fjármagnsgjöld	(453)	(493)

8. Fjárfestingareignir

	30.6.2017	31.12.2016
Bókfært verð í ársbyrjun	25.601	24.373
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	625	746
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	0	400
Seldar fjárfestingareignir	(44)	0
Matsbreyting	250	83
Bókfært verð í lok tímibils	<u>26.432</u>	<u>25.601</u>

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.

9. Eigið fé

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

Félagið greiddi ekki arð á tímabilinu.

Skýringar, frh.:

10. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir meðal langtímaskulda	30.6.2017	31.12.2016
Skuldabréfaútgáfa	12.410	12.410
Vaxtaberandi skuldir	2.738	2.663
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun	<u>15.148</u>	<u>15.073</u>
Næsta árs afborgun	(266)	(258)
Eignfærður lántökukostnaður	(105)	(109)
Vaxtaberandi skuldir alls	<u>14.777</u>	<u>14.706</u>
Vaxtaberandi skuldir meðal skammtímaskulda		
Næsta árs afborgun langtímalána	(266)	(258)
Skammtímalán samtals	<u>(266)</u>	<u>(258)</u>

11. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	30.6.2017	31.12.2016
Viðskiptaskuldir	137	133
Áfallnir vextir	24	25
Aðrar skammtímaskuldir	<u>217</u>	<u>263</u>
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	<u>378</u>	<u>421</u>