

Landfestar ehf.

Ársreikningur samstæðunnar 2017

Landfestar ehf.
Álfheimum 74
104 Reykjavík

Kt. 440805-0270

Efnisyfirlit

	bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	4
Yfirlit um heildarafkomu	7
Efnahagsreikningur	8
Eiginfjáryfirlit	9
Sjóðstreymisyfirlit	10
Skýringar	11
Óendurskoðað fylgiskjal	
Stjórnháttayfirlýsing	33

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Landfestar ehf. er íslenskt einkahlutafélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Landfestum ehf., ásamt 3 dótturfélögum sem öll eru að fullu í eigu móðurfélagsins að undanskildu LF2 en félagið á 84,2% hlut í því. Starfsemi félagsins er eignarhald, rekstur og útleiga á atvinnuhúsnæði og skyldum rekstri. Eik fasteignafélag er 100% eigandi að Landfestum ehf. Þá er Hótel 1919 ehf. 100% í eigu LF2.

Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Landfesta ehf. og dótturfélaga. Rekstrartekjur samstæðunnar námu 2.913 m.kr. á árinu 2017 samanborið við 2.760 m.kr. árið 2016. Rekstrarhagnaður samstæðunnar nam 2.485 m.kr. árið 2017 samanborið við 1.820 m.kr. árið áður. Samkvæmt rekstrarreikningi samstæðunnar nam hagnaður ársins 2017 1.209 m.kr. og heildarhagnaður 1.278 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 1.161 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar.

Heildareignir samstæðunnar námu 33.188 m.kr. í árslok 2017 samkvæmt efnahagsreikningi, en þar af nema fjárfestingareignir 27.428 m.kr. og eigin eignir 3.570 m.kr. Eigið fé samstæðunnar í árslok 2017 var 14.068 m.kr., þar af hlutafé 1.660 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar var 42,4% í lok árs. Engar breytingar voru gerðar á hlutafé félagsins á árinu.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur út arður á árinu 2018 vegna rekstrarársins 2017. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

Fasteignir félagsins

Í árslok 2017 var bókfært verð fjárfestingareigna félagsins 27.428 m.kr. og eigin eignir 3.570 m.kr. Fasteignir félagsins eru um 36 talsins, telja um tæplega 105 þús. útleigufermetra, tæplega 170 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 67% virði alls fasteignasafnsins. Annar stærsti eignaflokkurinn er hótél, 13% safnsins, þriðji stærsti er lagerhúsnæði 9%, fjórði stærsti hluti safnsins er verslunarhúsnæði 4 % 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 forstjóra

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 forstjóra að samstæðuársreikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2017, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2017 og breytingu á handbæru fé á árinu 2017. Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri Landfesta ehf. staðfestir hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2017 með undirritun sinni. Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja samstæðuársreikninginn.

Reykjavík, 26. febrúar 2018

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. fyrir árið 2017. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2017 og afkomu hennar og breytingu á handbæru fé á árinu 2017, 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 siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum uppfyllt aðrar siðferðisskyldur okkar í samræmi við þær reglur. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja 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

Vísað er til skýringa 13 og 26 e „Fjárfestingareignir“

Fjárfestingareignir eru bókfærðar á 27.428 m. kr. og eru 82,7% af heildareignum samstæðunnar 31. desember 2017.

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.

Viðbrögð í endurskoðuninni

Við nutum aðstoðar okkar verðmatssérfræðinga við að yfirfara reiknilíkön 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 fórum yfir verðmatskennitölur eignanna, svo sem fermetraverð og vænta ávöxtun (e. yield), og lögðum mat á hvort kennitölurnar væru í samræmi við markaðsviðmið og þekkt viðskiptaverð.
- Við völdum úrtak eigna og skoðuðum hvort forsendur í útreikningum væru viðeigandi, svo sem leigufjárhæðir, lengd leigusamninga, fasteignagjöld, tryggingar og viðhald.
- Við máttum hvort forsendur sem notaðar voru við núvirðingu áætlaðs framtíðarsjóðflæðis eignanna væru viðeigandi með því að bera þær saman við upplýsingar um fjármögnunarkjör á atvinnuhúsnæði og aðrar markaðsforsendur.

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

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Aðrar upplýsingar í ársskýrslu

Stjórn og forstjóri 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.

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 forstjóra 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.

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 samstæðuársreikningsins taka á grundvelli hans.

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beitum við ávallt faglegri dómgreind og viðhöfum faqleqa qaqnrýni. 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 forstjóra 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.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins frh.:

- 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.

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 og Sæmundur Valdimarsson, endurskoðendur, bera ábyrgð á endurskoðun samstæðuársreikningsins

Reykjavík, 26. febrúar 2018

KPMG ehf.

Auður Þórisdóttir

Sæmundur Valdimarsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2017

	Skýr.	2017	2016
Rekstrartekjur	5	2.913	2.760
Rekstrarkostnaður	6	(1.090)	(863)
		<u>1.823</u>	<u>1.898</u>
Annar rekstrarkostnaður	7	(85)	(64)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.738	1.834
Söluhagnaður fjárfestingareigna		17	5
Matsbreyting fjárfestingareigna	13	829	83
Afskriftir	15	(100)	(102)
Rekstrarhagnaður		2.485	1.820
Fjármunatekjur		23	63
Fjármagnsgjöld		(857)	(945)
Hrein fjármagnsgjöld	10	(834)	(882)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.651	938
Tekjuskattur	11,20	(441)	90
Hagnaður ársins		<u>1.209</u>	<u>1.028</u>
Skipting hagnaðar:			
Hluthafa móðurfélags		1.005	852
Hlutdeild minnihluta		204	176
Hagnaður ársins		<u>1.209</u>	<u>1.028</u>
Önnur heildarafkoma			
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:			
Endurmat fasteigna		86	0
Tekjuskattur af endurmati fasteigna		(17)	0
Önnur heildarafkoma samtals		<u>69</u>	<u>0</u>
Heildarhagnaður ársins		<u>1.278</u>	<u>1.028</u>
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	18	0,73	0,62

Skýringar á bls. 11 - 32 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2017

	Skýr.	2017	2016
Eignir			
Óefnislegar eignir	12	524	551
Fjárfestingareignir	13	27.428	25.601
Eignir til eigin nota	14	3.570	3.550
Fastafjármunir		<u>31.522</u>	<u>29.702</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	16	101	105
Kröfur á tengda aðila		1.117	1.358
Handbært fé		448	1.248
Veltufjármunir		<u>1.667</u>	<u>2.710</u>
Eignir samtals		<u><u>33.188</u></u>	<u><u>32.412</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé		1.660	1.660
Yfirverðsreikningur hlutfjár		3.329	3.329
Lögbundinn varasjóður		217	217
Endurmatsreikningur		69	0
Bundinn hlutdeildarreikningur		2.519	1.128
Óráðstafað eigið fé		3.046	3.432
		<u>10.841</u>	<u>9.768</u>
Hlutdeild minnihluta		3.228	3.022
Eigið fé	17	<u>14.068</u>	<u>12.790</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi lán	19	14.789	14.706
Aðrar langtímaskuldir		4	9
Tekjuskattsskuldbinding	20	2.489	2.030
Langtímaskuldir		<u>17.281</u>	<u>16.745</u>
Vaxtaberandi lán	19	273	258
Skattur til greiðslu		0	64
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	21	298	421
Skuldir við tengda aðila		1.266	2.135
Skammtímaskuldir		<u>1.839</u>	<u>2.878</u>
Skuldir samtals		<u>19.120</u>	<u>19.623</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>33.188</u></u>	<u><u>32.412</u></u>

Skýringar á bls. 11 - 32 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit ársins 2017

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Lög- bundinn varasjóður	Endurmats reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Hlutdeild minni- hluta	Eigið fé Samtals
2016								
Eigið fé 1.1.2016	1.660	3.329	174	0	0	3.728	0	8.892
Leiðrétting 1.1						24		24
Heildarhagnaður ársins						852	176	1.028
Hlutdeild hlutdeildarfélags							2.846	2.846
Lagt í lögbundinn varasjóð			43			(43)		0
Fært á b. hlutdeildarreikning ..					1.128	(1.128)		0
Eigið fé 31.12.2016	1.660	3.329	217	0	1.128	3.432	3.022	12.790
2017								
				0				
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 b. hlutdeildarreikning ..					1.391	(1.391)		0
Eigið fé 31.12.2017	1.660	3.329	217	69	2.519	3.046	3.228	14.068

Skýringar á bls. 11 - 32 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2017

	Skýr.	2017	2016
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður ársins		2.485	1.820
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður rekstrarfjármuna	(	17)	(5)
Matsbreyting fjárfestingareigna	13 (	829)	(83)
Afskriftir	15	100	102
		<u>1.738</u>	<u>1.834</u>
Breyting á rekstartengdum eignum		3	(57)
Breyting á rekstartengdum skuldum	(	45)	36
		<u>1.697</u>	<u>1.813</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		23	63
Greidd vaxtagjöld	(	496)	(539)
Greiddur tekjuskattur	(	64)	0
Handbært fé frá rekstri		<u>1.161</u>	<u>1.337</u>
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	13 (	1.041)	(1.146)
Fjárfesting í eignum til eigin nota	(	6)	(2)
Seldar eignir		61	0
Kröfur á tengd félög, breyting		240	(1.329)
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>747)</u>	<u>(2.478)</u>
Fjármögnunarhreyfingar:			
Afborganir langtímalána	(	262)	(247)
Skuldir á tengd félög, breyting	(	868)	1.891
Aðrar skuldir, breyting	(	84)	(34)
Fjármögnunarhreyfingar	(	<u>1.214)</u>	<u>1.610</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé	(	800)	469
Handbært fé í ársbyrjun		1.248	779
Handbært fé í lok ársins		<u>448</u>	<u>1.248</u>

Skýringar á bls. 11 - 32 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 2017 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess sem vísað er til sem samstæðunnar. Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, rekstri og útleigu fasteigna. 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 26. febrúar 2018.

b. Matsaðferðir

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

Í skýringu 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 13 um mat fjárfestingareigna.

3. Ákvörðun gangvirðis

Félagið hefur komið upp ferli vegna ákvörðunar gangvirðis. Í því felst að stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. 3. stigs gangvirðismati.

Við ákvörðun gangvirðis notar samstæðan markaðsupplýsingar að eins miklu leyti og hægt er en liggi slíkar upplýsingar ekki fyrir er byggt á mati stjórnenda.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur við mat eigna og skulda sem eru byggðar á gögnum sem ekki er unnt að afla á markaði. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, svo sem verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, liggja fyrir þá eru þær upplýsingar bornar saman við mat stjórnenda og sannreynt að matið uppfylli kröfur alþjóðlegra reikningsskilastaðla, þar á meðal það stig sem slíkt mat myndi falla undir.

Skýringar, frh.:

3. Ákvörðun gangvirðis, frh.:

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 afla fyrir eignir og skuldir, beint (verð) eða óbeint (afleidd af verði).

Stig 3: Forsendur gangvirðis eigna og skulda eru byggðar á gögnum sem ekki er unnt að afla á markaði.

Ef forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis tilheyra mismunandi stigum, þá er gangvirði allt fært í lægsta stig sem notað er.

Verði breyting á flokkun gangvirðis á reikningsskilatímabilinu á sér stað tilfærsla um stig í lok þess tímabils.

Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í eftirfarandi skýringum: skýring 12 um óefnislegar eignir, skýring 13 um fjárfestingareignir og skýring 25 um helstu reikningskilaaðferðir.

4. Starfspáttayfirlit

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

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)
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

Skýringar, frh.:

4. Starfspáttayfirlit, frh.:

Starfspættir 2016	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Rekstrartekjur	2.246	699 (	184)	2.760
Rekstrarkostnaður	(529)	(581)	184 (	927)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.717	117	0	1.834
Söluhagnaður fjárfestingareigna	5			5
Matsbreyting fjárfestingareigna	83	0	0	83
Afskriftir	(70)	(32)	0 (	102)
Hrein fjármagnsgjöld	(879)	(2)	0 (	882)
Tekjuskattur	107	(17)	0	90
Hagnaður ársins	962	66	0	1.028
Eignir 31.12.2016	31.971	498 (	57)	32.412
Skuldir 31.12.2016	19.240	440 (	57)	19.623

5. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:	2017	2016
Leigutekjur	2.056	2.060
Tekjur af hótélrekstri	845	699
Aðrar tekjur	11	2
Rekstrartekjur samtals	2.913	2.760

Samstæðan hefur gert leigusamninga sem gilda allt frá nokkrum mánuðum til tæplega 30 ára. Nær allir samningarnir eru tengdir verðlagsþróun annað hvort með tengingu við vísitölu neysluverðs eða byggingarvísitölu. Tekjuvegin meðalleigutími er 5,9 ár (2016: 6,1 ár)

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

	2017	2016
Leigutekjur sem falla til innan árs	1.963	1.910
Leigutekjur innan fimm ára að fyrsta ári undanskildu	5.435	5.394
Leigutekjur eftir meira en fimm ár	5.202	5.601
Leigutekjur samtals	12.600	12.904

Stærstu leigutakar samstæðunnar eru Fasteignir ríkissjóðs, Míla og Síminn og kemur rúmlega fjórðungur af leigutekjum samstæðunnar frá þeim. Ofangreindir leigutakar voru í skilum með leigugreiðslur í árslok 2017. Fasteignir ríkissjóðs, Míla og Síminn voru einnig með rúmlega fjórðung af leigutekjum árið 2016 og voru leigugreiðslur þá í skilum.

Skýringar, frh.:

6. Rekstrarkostnaður	2017	2016
Fasteignagjöld	441	376
Tryggingar	29	24
Viðhaldskostnaður	27	18
Rekstrarkostnaður hótels	560	398
Virðisrýrnun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur	5	8
Annar rekstrarkostnaður	29	39
Rekstrarkostnaður samtals	1.090	863

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

	2017	2016
Eignir í útleigu	517	459
Eignir sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu	12	6
Rekstrarkostnaður hótels	560	398
Rekstrarkostnaður samtals	1.090	863

7. Annar rekstrarkostnaður

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	85	64
Annar rekstrarkostnaður samtals	85	64

8. Laun og launatengd gjöld

	2017	2016
Laun og launatengd gjöld greinast þannig:		
Laun	239	152
Lífeyrisiðgjöld	24	14
Önnur launatengd gjöld	23	16
Annar starfsmannakostnaður	12	8
Laun og launatengd gjöld samtals	298	191
Stöðugildi í árslok	39	39
Laun 2017 eru færð undir rekstrarliðinn rekstur hótels.		

9. Þóknun til endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda félagsins greinist þannig:	2017	2016
Endurskoðun á ársreikningi	3	3
Önnur þjónusta	2	2
Samtals	5	5
Þóknun til annarra endurskoðenda	4	2
Þóknun til endurskoðenda samtals	10	8

Skýringar, frh.:

10. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2017	2016
Vaxtatekjur	23	63
Vaxtagjöld	(596)	(609)
Verðbætur	(261)	(328)
Lántöku- og uppgreiðslukostnaður	0	(7)
Fjármagnsgjöld samtals	(857)	(944)
Hrein fjármagnsgjöld samtals	(834)	(882)

11. Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2017	2016
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.651	938
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0% 330	20,0% 188
Óskattskyldar tekjur	0,7% 11	0,0% 0
Ófrádráttarbær kostnaður	0,0% 0,3	0,0% 0
Matsbreyting skatteignar	5,3% 88	-31,1% (292)
Aðrar breytingar	0,7% 12	1,6% 15
Virkur tekjuskattur	26,7% 441	-9,6% (90)

12. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir greinast þannig:

	Viðskiptavild	Viðskipta- samningur	Óefnislegar eignir alls
Kostnaðarverð			
Keypt á árinu 2016	351	220	571
Heildarverð 31.12.2016	351	220	571
Viðbót á árinu	0	0	0
Heildarverð 31.12.2017	351	220	571
Afskriftir og virðisrýmun			
Afskrift ársins 2016	0	20	20
Afskrifað alls 31.12.2016	0	20	20
Afskrift	0	27	27
Afskrifað alls 31.12.2017	0	47	47
Bókfært verð			
31.12.2016	351	200	551
31.12.2017	351	173	524

Skýringar, frh.:

12. Óefnislegar eignir, frh.:

Viðskiptavild félagsins er vegna kaupa félagsins á Heimshótelum (nú LF2 ehf.). Viðskiptavild er ekki afskrifuð heldur metin að minnsta kosti árlega með tilliti til virðisýrnunar eða oftast ef vísbending um virðisýrnun er til staðar. Við framkvæmd virðisprófs var gangvirði að fráðregnum kostnaði við sölu (e.fair value less cost to sell) metið.

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

- Vegin ávöxtunarkrafa 6,1%
- Vöxtur 0,5%
- Eiginfjárlutfall 30%

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

Eftirfarandi breyting á forsendum hefði ekki leitt til virðisýrnunar í árslok 2017

- Hækkun á vegnum meðal fjármagnskostnaði (e.WACC) um 0,3%
- Lækkun á vexti um 0,5% niður í 0%
- Lækkun á markaðsleigu um 10%

13. Fjárfestingareignir

	2017	2016
Bókfært verð í ársbyrjun	25.601	24.373
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	1.041	746
Fjárfest í nýjum fjárfestingareignum	0	400
Seldar fjárfestingareignir (	44)	0
Matsbreyting	829	83
Bókfært verð í árslok	27.428	25.601

Sundurliðun fjárfestingareigna

Fasteignir	27.006	25.178
Byggingarréttir og lóðir	422	422
Fjárfestingareignir alls	27.428	25.601

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Annað	Samtals 2017
Bókfært verð í ársbyrjun	1.142	19.593	2.421	578	1.867	25.601
Fjárfestingar ársins	65	915	16	8	37	1.041
Sala ársins	0	0	0	0	(44)	(44)
Tilfærslur á milli flokka	10	(173)	63	2	98	(0)
Matsbreyting ársins	75	436	192	28	98	829
Bókfært verð í árslok	1.291	20.771	2.693	617	2.056	27.428
Hlutfallsleg skipting	4,7%	75,7%	9,8%	2,2%	7,5%	100,0%

13. Fjárfestingareignir, frh.:

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 rannsaka viðskipti með atvinnuhúsnæði á árinu 2017 og var niðurstaða rannsóknarinnar sú að mat á fjárfestingareignum félagsins væri sambærilegt við þau markaðsviðskipti.

Vextir

Forsendur um þá vexti, sem notaðir eru við útreikning á vegnum meðalfjármagnskostnaði félagsins, hafa verið endurskoðaðar frá mati fyrra árs til 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% 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 leigurými

Virðisútleiguhlutfall samstæðunnar var 93,0% (2016: 94,5%). 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 25% til 100% eftir eignum, og það er áætlað 95% til framtíðar (2016: 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.

Skýringar, frh.:

13. Fjárfestingareignir, frh.:

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

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Annað	Samtals 2017
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.)	1.866	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%-6,7%	6,2%-6,7%	6,1%-6,6%

Áætluð meðalleiga á fermetra á mánuði á árinu 2016 var 1.630 kr.

Næmigreining	2017		2016	
Áhrif breytinga á gangvirði fjárfestingareigna:	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Hækkun (lækkun) leigutekna um 1%	378	(378)	348	(348)
Hækkun (lækkun) virðisútleiguhlutfalls um 1%-stig	383	(383)	363	(363)
Lækkun (hækkun) ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	2.470	(2.082)	2.247	(1.901)

Fasteignamat og brunabótamat

Bókfært verð fasteigna og lóða samstæðunnar nam í árslok 30.998 m.kr. (2016: 29.151 m.kr.) Fasteignamat fasteigna og lóða nam í árslok 27.517 m.kr. (2016: 24.324 m.kr.). Á sama tíma nam brunabótamat fasteignanna 26.073 m.kr. (2016: 21.620 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 12.261 m.kr. í árslok (2016: 12.301 m.kr.). Því til viðbótar hvílir þinglýst veð á Pósthússtræti 2 vegna skuldabréfablokksins EIK 100346. Virðisaukaskattskvöð hvílir á hluta af eignum samstæðunnar og nam hún í árslok 770 m.kr. (2016: 719 m.kr.) og fyrnist á 20 árum. Ekki kemur til greiðslu virðisaukaskattskvaðar nema forsendur breytist, ef fasteignir eru nýttar í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti eða þær yrðu seldar án kvaðarinnar. Til viðbótar hvílir kvöð að fjárhæð 222 m.kr. vegna byggingarréttar á lóð félagsins við Borgartún 21. Kvöðin fyrnist í árslok 2026 og kemur ekki til greiðslu nema byggt verði á lóðinni.

14. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

Kostnaðarverð	Hótel fasteign
Heildarverð 1.1.2017	3.601
Endurmat á árinu	86
Viðbætur á árinu	6
Heildarverð 31.12.2017	3.693
Afskriftir 1.1.2017	51
Afskrift ársins	72
Afskrifað alls 31.12.2017	123
Bókfært verð 31.12.2017	3.570

Skýringar, frh.:

14. Eignir til eigin nota,frh.:

Fasteignir samstæðunnar til eigin nota eru endurmetnar á gangvirði á reikningsskiladegi. Við endurmatið var notast við við sömu aðferðafræði og við virðismat fjárfestingareigna félagsins (skýring 13). Þetta í fyrsta skipti sem eigin fasteignir eru endurmetnar og er uppsafnað endurmat í árslok 86 m.kr. Endurmat á eigin fasteignum hefur þau áhrif að reiknaður tekjuskattur hækkar um 17 m.kr.

15. Afskriftir

	2017	2016
Afskriftir greinast þannig í árslok:		
Ófnislegar eignir	27	20
Eignir til eigin nota	73	51
Viðhaldsjóður	0	32
Afskrifað samtals 31.12.2017	100	102

16. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

	2017	2016
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig í árslok:		
Viðskiptakröfur	84	86
Aðrar skammtímakröfur	17	18
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	101	105
Virðisrýrnun viðskiptakrafna greinist þannig í árslok:		
Afskriftareikningur í ársbyrjun	11	5
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu, breyting	(11)	(2)
Gjaldfært á árinu	16	8
Afskriftareikningur í árslok	16	11

17. 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 fyrirhætt 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutfélög gætt, til annarra þarfa.

Skýringar, frh.:

17. Eigið fé, frh.:

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 dóttur- eða hlutdeildarféлага, 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.

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 42,4% (2016: 39,4%)

Arður

Ekki var greiddur arður til hluthafa árið 2017. Stjórnin leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2018.

18. Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut miðar við hagnað á veginn meðalfjölda virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaður er á hverja krónu hlutafjár. Þynntur hagnaður á hlut er sá sami og grunnhagnaður á hlut þar sem félagið hefur ekki gert kaupréttarsamninga né selt skuldabréf með breytirétti.

	2017	2016
Heildarhagnaður ársins.....	1.209	1.028
Vegið meðaltal útistandandi hluta á árinu.....	1.660	1.660
Hagnaður á hlut.....	0,73	0,62

Skýringar, frh.:

19. Vaxtaberandi lán

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

	2017	2016
Vaxtaberandi langtímaskuldir 1. janúar	14.964	14.786
Ný lántaka		
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána (	262) (	247)
Vextir	92	89
Verðbætur	261	328
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði	7	8
Vaxtaberandi langtímaskuldir 31. desember	15.062	14.964

	2017	2016
Langtímaskuldir		
Skráð skuldabréf og bankalán	14.789	14.706
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborgun lána	273	258
Vaxtaberandi skuldir samtals	15.062	14.964

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma vaxtaberandi lána

	Vextir	Loka- gjaldtagi		
Skuldabréfaútgáfa LF 14 1 í ISK, verðtryggt	3,90%	2044	12.261	12.301
Lán í ISK, verðtryggt	3,50%	2045	2.801	2.663
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun			15.062	14.964
Næsta árs afborgun			(273)	(258)
Samtals			14.789	14.706
Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:			2017	2016
Afborgun 2017			-	258
Afborgun 2018			273	261
Afborgun 2019			277	272
Afborgun 2020			289	284
Afborgun 2021			301	295
Afborgun 2022			313	-
Afborgun síðar			13.609	13.594
Samtals			15.062	14.964

Skýringar, frh.:

20. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:	2017	2016
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	2.030	558
Yfirtekið við samruna	0	1.303
Yfirtekið við kaup	0	321
Reiknaður tekjuskattur	441 (	89)
Tekjuskattur vegna eiginfjárhreyfinga	17	0
Skattur til greiðslu	0 (	64)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	2.489	2.030
Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:		
Fasteignir	2.879	2.637
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(587) (	685)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	203	115
Aðrir liðir	(5) (	36)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	2.489	2.030

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	2.381
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	379	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 2013, nýtanlegt til ársloka 2023	0	0
Tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024	3	3
Tap ársins 2015, nýtanlegt til ársloka 2025	29	30
Tap ársins 2016, nýtanlegt til ársloka 2026	358	354
Tap ársins 2017, nýtanlegt til ársloka 2027	306	-
	2.937	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.

21. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:	2017	2016
Viðskiptaskuldir	114	133
Áfallnir vextir	25	24
Skattar ársins	0	64
Aðrar skammtímaskuldir	159	200
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	298	421

22. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Ýmsir áhættuþættir fylgja fjármálagerningum samstæðunnar og verður hér gerð grein fyrir þeim 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:

	2017	2016
Handbært fé	448	1.248
Viðskiptakröfur	84	86
Aðrar skammtímaskröfur	17	19
Mesta mögulega tap samtals	549	1.353

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningsskiladegi voru eftirfarandi:

	2017		2016	
	Brúttó staða	Niðurfærsla	Brúttó staða	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	24	0	24	0
0 - 30 daga	28	2	30	0
30 - 60 daga	14	4	21 (	4)
60 - 90 daga	6	0	6 (	5)
90 daga og eldra	28	10	17 (	2)
	101	16	98 (	11)

Lausafjáraáhætta

Lausafjáraáhætta 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.

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

	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
2017						
Vaxtaberandi lán	15.062	22.388	752	753	2.260	18.623
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	23.956	2.316	754	2.260	18.626

Skýringar, frh.:

22. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

2016	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Vaxtaberandi lán	14.964	21.709	740	740	2.220	18.009
Aðrar langtímaskuldir	10	10	0	10	0	0
Skuldir við tengda aðila	2.135	2.135	2.135	0	0	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	485	485	485	0	0	0
	17.594	24.339	3.360	750	2.220	18.009

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:

	2017	2016
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Handbært fé	448	1.248
Nettó staða fjármálagerninga með breytilega vexti	448	1.248

Fjármálagerningar með fasta vexti

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

Verðbólguáhætta

Verðbólguáhætta er hættan á að afkoma félagsins sveiflist vegna breytinga á vísitölu neysluverðs. Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 15.062 m.kr. (2016: 14.964 m.kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Breyting á verðbólgu um 1%-stig í árslok 2017 hefði bætt afkomu félagsins um 151 m.kr. (2016: 143 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, vinnu starfsmanna hennar, tækni og skipulagi, og ytri þátta annarra en ofangreindra áhætta, svo sem vegna breytinga á lögum, aukinni skattheimtu eins og á til að mynda fasteignagjöldum og almennum viðhorfum til stjórnunarháttanna fyrirtækja. Rekstraráhætta myndast við alla starfsemi samstæðunnar.

Félagið leitast við að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír sinn. Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

Skýringar, frh.:

23. Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda greinast þannig:

	31. desember 2017		31. desember 2016	
	Bókfært		Bókfært	
	verð	Gangvirði	verð	Gangvirði
Vaxtaberandi lán	(15.062)	(14.570)	(14.964)	(16.084)
	(15.062)	(14.570)	(14.964)	(16.084)

Gangvirði skráðs skuldabréfs félagsins er reiknað samkvæmt stigi 3 (LF 14 1), sbr. skýringu 3. Gangvirði annarra fjáreigna og fjárskulda er hið sama og bókfært verð þeirra.

24. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Móðurfélag, stjórnarmenn og stjórnendur, félög í þeirra eigu, ásamt mökum þeirra og ófjárráða börnum teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar.

Tengdir aðilar með yfirráð

Félagið er í eigu Eikar fasteignafélags hf.

Viðskipti við félög í eigu stjórnarmanna

Viðskipti við félög í eigu stjórnarmanna voru engin.

Viðskipti við stjórnendur

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

<i>Viðskipti við tengda aðila</i>	2017	2016
Skammtímakrafa á móðurfélag	1.117	1.358
Langtímaskuld við móðurfélag	2.801	2.663
Skammtímaskuld við móðurfélag	1.266	2.135

Í rekstrarreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:

Þjónusta keypt af móðurfélagi	83	73
Fjármagnsgjöld til móðurfélags	138	160

Skýringar, frh.:

25. Dótturfélög

Eignarhlutar í dótturfélögum

	Eignarhluti	
	2017	2016
LF1 ehf.	100,0%	100,0%
LF2 ehf.	84,2%	84,2%
- Hótel 1919 ehf.	100,0%	100,0%
LF11 ehf.	100,0%	100,0%

26. Helstu reikningsskilaaðferðir

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

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.

Endurgjaldið felur ekki í sér fjárhæðir vegna uppgjörs viðskiptasambanda. Slíkar fjárhæðir eru almennt færðar í rekstrarreikning.

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 yfirtekinna 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 virðisýrnunar.

26. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

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, þ.m.t. fjáreignir metnar á gangvirði gegnum rekstrarreikning, eru upphaflega færðar á þeim degi sem félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.

Fjáreignir eru afskráðar ef samningsbundinn réttur félagsins að sjóðstreymi vegna fjáreignanna rennur út eða ef félagið framselur rétt til sjóðstreymis af eigninni til annars aðila án þess að halda eftir yfirráðum eða því sem næst allri þeirri áhættu og ávinningi sem í eignarhaldinu felst.

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og hrein fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar og aðeins þegar lagalegur réttur félagsins er til staðar um jöfnun og fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda eða innleysa eignina og gera upp skuldina á sama tíma.

Félagið flokkar fjáreignir aðrar en afleiðusamninga sem lán og kröfur.

Lán og kröfur

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 skammtíma kröfum.

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.

ii) *Fjárskuldir aðrar en afleiðusamningar, frh.:*

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 annarra en afleiðusamninga teljast vaxtaberandi lán, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

iii) *Hlutafé*

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

Skýringar, frh.:

26. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

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.

Síðara mat

Viðskiptavild er færð á kostnaðarverði að fráðreginni uppsafnaðri virðisrýrnun.

ii) Aðrar óefnislegar eignir

Aðrar óefnislegar eignir sem eru keyptar eða færðar upp við kaup í samstæðu eða við kaup á dótturfélögum og eru með takmarkaðan nýtingartíma eru eignfærðar á kostnaðarverði að fráðregnum 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 rekstrarreikning 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 ! 7 ár

e. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS), samanber skýringu 13. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við gangvirði hliðstæðra eigna á virkum markaði í viðskiptum milli ótengdra upplýstra aðila og núvirt framtíðarsjóðflæði einstakra eigna. Við matið er tekið tillit til samanlagðra áætlaðra framtíðarleigutekna af eignunum auk kostnaðar við rekstur og viðhald eignanna. Áætlaðar framtíðarleigutekjur taka að mestu leyti mið af þeim leigusamningum sem í gildi eru, 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 markaðsvexti. Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

Þegar eign til eigin nota verður fjárfestingareign vegna breytingar á nýtingu er mismunur sem verður á yfirfærsludegi á bókfærðu verði og gangvirði fjármunarins færður sem endurmat í aðra heildarafkomu ef um hagnað er að ræða. Við sölu fjárfestingareignar er þessi hagnaður færður á óráðstafað eigið fé. Tap sem myndast á þennan hátt er fært strax í rekstrarreikning.

f. Fasteignir í byggingu

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

Skýringar, frh.:

26. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

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 hækkarir 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 kaupun. 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 eigin eigna 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) *Aðrar eignir*

Bókfært verð annarra eigna samstæðunnar er yfirfarið á hverjum uppgjörsdegi 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 tilheyrir einingunni. Virðisrýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

Virðisrýrnun viðskiptavildar er ekki bakfærð. Virðisrýrnun fyrri tímabila vegna annarra eigna er metin á hverjum uppgjörsdegi 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.

iii) *Afskriftir*

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

Nýtingartími

Eignir til eigin nota

5 - 20 ár

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörsdegi.

Skýringar, frh.:

26. 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, að undanskildum fjárfestingareignum, er yfirfarið á hverjum uppgjörssdegi til að meta hvort vísbending sé um virðisrýrnun. Ef eitthvað bendir til þess er endurheimtanleg fjárhæð eignarinnar áætluð. Virðisrýrnun er færð hvenær sem bókfært verð eignar eða sjóðskapandi hluta hennar er umfram endurheimtanlega fjárhæð hennar. Endurheimtanleg fjárhæð eigna er söluverð þeirra eða nýtingarvirði, hvort sem hærra reynist. Nýtingarvirði er metið út frá væntu framtíðarfjárflyði sem er núvirt með vöxtum sem endurspegla markaðsvexti og þá áhættu sem fylgir einstökum eignum. Virðisrýrnun eigna er bakfærð ef breyting hefur átt sér stað 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 afskrifta.

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.

Skýringar, frh.:

26. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

m. *Tekjuskattur, frh.:*

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.

Frestaður tekjuskattur er færður vegna tímabundins mismunar á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Frestaður tekjuskattur er ekki færður vegna tímabundins mismunar vegna fjárfestinga í dótturfélögum svo framarlega sem talið er að móðurfélagið geti stýrt því hvenær mismunurinn snúist við og jafnframt sé talið líklegt að hann muni ekki snúast við í fjárfestingum 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 meðalfjölda virkra hluta á árinu. Þynntur hagnaður á hlut er reiknaður með því að leiðrétta meðalfjölda virkra hluta vegna mögulegrar þynningar og hluta sem gæti þurft að gefa út vegna kaupréttar og annarra fjármálagerna sem eru breytanlegir í hlutafé félagsins.

o. *Starfsþáttayfirlit*

Starfsþáttur er aðgreinanlegur hluti samstæðunnar innan ákveðins efnahagslegs umhverfis.

27. Nýir reikningsskilastaðlar

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkunar sem Evrópusambandið hefur staðfest og sem tekið hafa gildi fyrir reikningsskilatímabilið sem hefst 1. janúar 2017 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkunar sem taka gildi fyrir reikningsskilatímabil sem hefjast 1. janúar 2018 eða síðar, en heimilt er að taka upp fyrr.

IFRS 15 Tekjur af samningum við viðskiptavinum

IFRS 15 var gefinn út í maí 2014 og gildir fyrir reikningsskilatímabil sem hefjast 1. janúar 2018 og síðar. Ákvæði staðalsins koma í stað þeirra krafna sem eru í IAS 11 Verksamningar og IAS 18 Tekjur. IFRS 15 byggir á þeirri meginreglu að tekjufærsla skuli endurspegla það gagnjald sem félag væntir við yfirfærslu á vöru eða þjónustu til viðskiptavinar. Áhrif staðalsins á reikningsskil samstæðunnar við innleiðingu hans hafa verið metin og er það mat stjórnenda samstæðunnar að þau séu óveruleg.

IFRS 16 Leigusamningar

IFRS 16 var gefinn út í janúar 2016 og gildir fyrir reikningsskilatímabil sem hefjast 1. janúar 2019 eða síðar. Ákvæði staðalsins koma í stað þeirra krafna sem eru í IAS 17. IFRS 16 um leigusamninga fjallar um meðferð leigusamninga. Heimilt er að innleiða staðalinn fyrir gildistöku hans, en samstæðan hefur kosið að nýta ekki þá heimild.

Áhrif staðalsins á reikningsskil samstæðunnar við innleiðingu hans hafa verið metin og er það mat stjórnenda samstæðunnar að þau séu óveruleg.

26. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

IFRS 9 Fjármálagerningar

IFRS 9 ber að innleiða fyrir reikningsskilatímabil sem hefjast 1. janúar 2018 eða síðar. Ákvæði staðalsins koma í stað þeirra reglna sem eru að finna í IAS 39. IFRS 9 innihelur ný viðmið vegna flokkunar á mati fjáreigna. Flokkarnir verða þrír: fjáreignir á kostnaðarverði, fjáreignir á gangvirði gegnum aðra heildarafkomu og fjáreignir á gangvirði gegnum rekstur. Staðallinn gerir nýjar kröfur um flokkun og mat á fjármálagerningum sem og nýjar reglur um virðisrýrnun þeirra og auknar kröfur um upplýsingagjöf. Í staðlinum er horft til framtíðarvæntingar um útlánatap við mat á virðisrýrnun en samkvæmt gildandi reglum IAS 39 er mat á útlánatapi á atburðum sem þegar hafa átt sér stað. Við mat á væntu útlánatapi verður að taka tillit til breytinga í efnahagsumhverfinu sem áhrif hafa á vænt útlánatap. Áhrif staðalsins á reikningsskil samstæðunnar við innleiðingu hans hafa verið metin og er það mat stjórnenda samstæðunnar að þau séu óveruleg.

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 stjórnarfundi 2. júní 2017.

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 verksemi 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 Sigrún Helga Jóhannsdóttir, lögmaður. Staðgengill regluvarðar er Árdís Ethel Hrafnadóttir lögfræðingur. Hlutverk regluvarðar er að hafa umsjón með því að reglum um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt.

Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

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. Starfskjarastefna, upplýsingastefna, siðareglur, stefna um samfélagslega ábyrgð og gildi samstæðunnar er að finna inn á www.eik.is.

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.