

Landfestar ehf.  
Árshlutareikningur 30. júní 2014

Landfestar ehf.  
Álfheimum 74  
104 Reykjavík

Kt. 440805-0270

# Efnisyfirlit

	bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Sjóðstreymisyfirlit .....	7
Skýringar .....	8

# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Félagið er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingu og útleigu fasteigna á Íslandi.

Árshlutareikningur Landfesta ehf. er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

Tap af rekstri félagsins á árinu nam 81 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins nam í árslok 6.789 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.660 millj. kr.

Hlutafé félagsins var allt í eigu Arion banka hf. í upphafi tímabils. Hlutafé félagsins var selt Eik fasteignafélagi hf. þann 20. desember 2013 og gerður var fyrirvari um samþykki Samkeppniseftirlitsins. Þann 27. júní síðastliðinn samþykkti Samkeppniseftirlitið kaupin og fór afhending hlutafjárins fram þann 11. júlí síðastliðinn.

## Stjórnunarhættir

Stjórn félagsins leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnunarháttum. Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint og verksvið gagnvart framkvæmdastjóra. Í þessum reglum er meðal annars að finna reglur um fundarsköp, ítarlegar reglur um hæfi stjórnarmanna til þátttöku í afgreiðslu mála, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf framkvæmdastjóra gagnvart stjórn og fleira. Stjórn félagsins ákveður starfskjör framkvæmdastjóra og hittir endurskoðendur félagsins reglulega. Allir fjórir stjórnarmenn eru óháðir félaginu samkvæmt skilgreiningu í grein 2.5 í Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja, sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út í júní 2009. Frekari upplýsingar má finna á heimasíðu félagsins [www.landfestar.is](http://www.landfestar.is).

## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

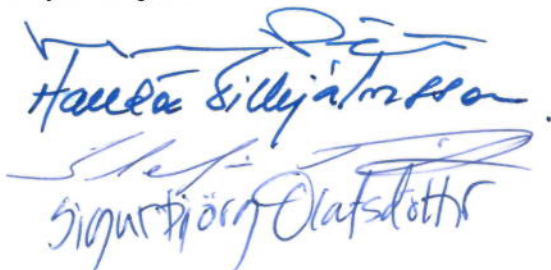
Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á tímabilinu, efnahag þess 30. júní 2014 og breytingu á eigin fé á tímabilinu, í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

Jafnframt er það álit okkar að árshlutareikningurinn gefi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Landfesta ehf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2014 með undirritun sinni.

Reykjavík, 21. ágúst 2014.

Í stjórn félagsins:



Hannea Silljálmsdóttir  
Sigrún Ölafsdóttir

Framkvæmdastjóri:



Hulda Snorradóttir

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa í Landfestum ehf.

Við höfum kannað meðfylgjandi árshlutareikning Landfesta ehf. fyrir tímabilið 1. janúar - 30. júní 2014. Árshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Stjórnendur bera ábyrgð á gerð og framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

## Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Slík könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem bera ábyrgð á fjármálum og reikningsskilum félagsins ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn víðtækar aðgerðir og 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 um endurskoðun.

## Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilinu, efnahag þess 30. júní 2014 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík, 21. ágúst 2014.



Jóhann Unnsteinsson  
löggiltur endurskoðandi

Ernst & Young ehf.  
Borgartúni 30  
105 Reykjavík

# Rekstrarreikningur 1. janúar til 30. júní 2014

	Skýr.	Samstæða		Móðurfélag	
		2014	2013	2014	2013
		1.1.-30.6	1.1.-30.6	1.1.-30.6	1.1.-30.6
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld:</b>					
Leigutekjur .....		1.093.106	1.044.183	0	0
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	3 (	210.503)	206.006)	( 1.027)	( 1.608)
Hreinar leigutekjur .....		882.603	838.177	( 1.027)	( 1.608)
Aðrar tekjur .....		2.577	4.422	25.281	25.592
Annar rekstrarkostnaður .....	4 (	101.932)	69.676)	( 99.953)	( 65.151)
<b>Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir matsbreytingu ....</b>		<b>783.248</b>	<b>772.923</b>	<b>( 75.699)</b>	<b>( 41.167)</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	8	10.000	307.400	0	0
<b>Rekstrarhagnaður (-tap) án fjármagnskostnaða</b>		<b>793.248</b>	<b>1.080.323</b>	<b>( 75.699)</b>	<b>( 41.167)</b>
Fjármunatekjur .....		1.406	39.931	35.030	10.949
Fjármagnsgjöld .....	(	873.233)	736.228)	( 226.005)	( 191.704)
Hreinn fjármagnskostnaður .....	5 (	871.827)	696.297)	( 190.975)	( 180.755)
Áhrif dótturfélaga .....	17	0	0	150.440	484.284
<b>(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>		<b>( 78.579)</b>	<b>384.026</b>	<b>( 116.234)</b>	<b>262.362</b>
Tekjuskattur .....	6 (	2.057)	77.522)	35.598	44.141
<b>(Tap) hagnaður tímabilsins .....</b>	<b>11 (</b>	<b>80.636)</b>	<b>306.504</b>	<b>( 80.636)</b>	<b>306.503</b>
<b>(Tap) hagnaður á hluta:</b>					
(Tap) hagnaður á hverja krónu hlutfjár .....	7 (	0,04)	0,15	( 0,04)	0,15

# Efnahagsreikningur 30. júní 2014

	Skýr.	Samstæða		Móðurfélag	
		30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
<b>Eignir:</b>					
Fjárfestingareignir .....	8	23.193.951	23.130.648	0	0
Rekstrarfjármunir .....	9	6.489	3.152	6.489	3.152
Eignarhlutar í dótturfélögum .....	17	0	0	11.093.988	10.943.550
Langtímaskuldir á dótturfélög .....	16	0	0	8.708.204	0
Fastafjármunir samtals		23.200.440	23.133.800	19.808.681	10.946.702
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	10	63.215	74.734	637	149
Krafa á dótturfélög .....	16	0	0	103.175	349.593
Krafa á Arion banka hf. ....	16	72.538	1.952.262	72.238	1.952.049
Krafa á tengda aðila .....	16	619	720	619	720
Handbært fé .....		324.304	22.537	12.488	2.367
Veltufjármunir samtals		460.676	2.050.253	189.157	2.304.878
<b>Eignir samtals</b>		<b>23.661.116</b>	<b>25.184.053</b>	<b>19.997.838</b>	<b>13.251.580</b>
<b>Eigið fé:</b>					
Hlutfé .....		1.660.333	1.988.333	1.660.333	1.988.333
Yfirverðsreikningur .....		3.400.525	4.072.525	3.400.525	4.072.525
Matsbreyting fjárfestingareigna .....		1.520.050	1.512.050	0	0
Óráðstafað eigið fé .....		208.036	1.176.483	1.728.086	2.688.533
Eigið fé samtals	11	6.788.944	8.749.391	6.788.944	8.749.391
<b>Skuldir:</b>					
Vaxtaberandi lán .....	12,16	15.228.496	14.831.561	12.155.345	0
Tekjuskattsskuldbinding .....	13	1.121.954	1.119.897	0	0
Langtímaskuldir samtals		16.350.450	15.951.458	12.155.345	0
Vaxtaberandi lán .....	12,16	271.832	345.477	225.295	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	14	173.971	92.057	104.215	20.639
Skuld við dótturfélög .....	16	0	0	648.120	4.477.513
Skuld við Arion banka hf. ....	16	75.919	45.670	75.919	4.037
Skammtímaskuldir samtals		521.722	483.204	1.053.549	4.502.188
<b>Skuldir samtals</b>		<b>16.872.172</b>	<b>16.434.662</b>	<b>13.208.894</b>	<b>4.502.189</b>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b>23.661.116</b>	<b>25.184.053</b>	<b>19.997.838</b>	<b>13.251.580</b>

# Sjóðstreymisýfirlit 1. janúar til 30. júní 2014

	Samstæða		Móðurfélag	
	2014 1.1.-30.6	2013 1.1.-30.6	2014 1.1.-30.6	2013 1.1.-30.6
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>				
(Tap ) hagnaður tímabils .....	( 80.636)	306.504	( 80.636)	306.503
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:				
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	8 ( 10.000)	( 307.400)	0	0
Afskriftir rekstrarfjármuna .....	9 587	495	587	495
Söluhagnaður rekstrarfjármuna .....	8 ( 124)	0	( 124)	0
Hreinn fjármagnskostnaður .....	5 871.827	696.297	190.975	180.755
Áhrif dótturfélaga .....	0	0	( 150.440)	( 484.284)
Tekjuskattsskuldbinding, breyting .....	13 2.057	63.480	( 35.598)	( 44.141)
		783.711	( 75.236)	( 40.672)
Breyting á rekstrartengdum eignum .....	11.519	( 7.836)	( 488)	( 160)
Breyting á rekstrartengdum skuldum .....	7.082	26.290	9.190	2.486
Handbært fé frá (til) rekstrar án vaxta	802.312	777.831	( 66.534)	( 38.346)
Greidd vaxtagjöld .....	( 659.268)	( 389.195)	( 75.096)	( 8)
Innborgaðar vaxtatekjur .....	1.406	39.908	83.958	616
Handbært fé frá (til) rekstrar	144.450	428.543	( 57.672)	( 37.738)
<b>Fjárfestingarhreyfingar:</b>				
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	8 ( 53.303)	( 256.890)	0	0
Söluverð rekstarfjármuna .....	9 1.450	0	1.450	0
Keyptir rekstrarfjármunir .....	9 ( 5.250)	( 455)	( 5.250)	( 455)
Fjárfesting í dótturfélögum	0	0	0	( 38.000)
Skuldabréfaeign, breyting .....	0	0	( 8.792.159)	0
Kröfur á dótturfélög, breyting .....	0	0	317.042	( 206.613)
Kröfur á tengda aðila, breyting .....	1.954.738	( 273)	1.954.825	( 296)
Fjárfestingarhreyfingar	1.897.635	( 257.618)	( 6.524.092)	( 245.364)
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>				
Lækkun hlutafjár .....	11 ( 1.000.000)	0	( 1.000.000)	0
Greiddur arður .....	11 ( 879.811)	( 37.000)	( 879.811)	( 37.000)
Tekin ný langtímalán .....	12.500.000	0	12.500.000	0
Afborganir langtímalána .....	( 35.110)	( 18.659)	0	0
Skuldir við dótturfélög, breyting .....	( 3.029)	20	( 4.028.305)	283.366
Skuldir við tengda aðila, breyting .....	( 12.322.368)	( 130.143)	0	0
Fjármögnunarhreyfingar	( 1.740.318)	( 185.782)	6.591.884	246.366
Hækkun (lækkun) á handbæru fé .....	301.767	( 14.856)	10.120	( 36.736)
Handbært fé í ársbyrjun .....	22.537	1.729.074	2.367	67.390
Handbært fé í lok tímabils .....	324.304	1.714.217	12.488	30.654

# Skýringar

## 1. Almennar upplýsingar

Landfestar er einkahlutafélag og hefur aðsetur í Álíheimum 74, Reykjavík. Hlutfé félagsins var selt Eik fasteignafélagi hf. þann 20. desember 2013 og gerður var fyrirvari um samþykki Samkeppniseftirlitsins. Þann 27. júní síðastliðinn samþykkti Samkeppniseftirlitið kaupin og fór afhending hlutfjárns fram þann 11. júlí síðastliðinn. Árs hlutareikningur félagsins er hluti af samstæðureikningsskilum móðurfélagsins og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar að finna þar. Félagið átti í lok júní sjö dótturfélög.

## 2. Reikningsskilaaðferðir

### a. Grundvöllur reikningskila

Árs hlutareikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Árs hlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum og birtur í þúsundum króna. Hann byggir á upphaflegu kostnaðarverði að því undanskyldu að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði.

### b. Grundvöllur samstæðu

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar félagið hefur veruleg áhrif, bein eða óbein, til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu dótturfélags í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Við mat á yfirráðum er tekið tillit til hugsanlegs atkvæðisréttar sem er nýtanlegur eða breytanlegur. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í reikningsskilum félagsins frá því að yfirráð hefjast og þar til þeim lýkur.

Stöður milli samstæðufélaga, viðskipti og óinnleystur hagnaður sem myndast hefur af viðskiptum milli félaganna, eru felldar út í samstæðureikningnum. Óinnleyst tap er fellt út með sama hætti og óinnleystur hagnaður, en aðeins að því marki að ekkert bendi til virðisrýrnunar eignarinnar. Eignarhlutar í dótturfélögum eru færðir samkvæmt hlutdeildaraðferð. Með aðferðinni er tekið tillit til rekstrarárangurs og annarra breytinga á eigið fé dótturfélagsins. Hlutdeild í rekstrarárangri er færð sem áhrif dótturfélaga í rekstrarreikning.

### c. 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 uppgjörsgengi.

### d. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land eða húseign) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestingareignir eru ekki til nota í framleiðslu, framboði á vöru og þjónustu, eigin nota eða til sölu í reglubundinni starfsemi félagsins.

Fjárfestingareignir eru færðar á kostnaðarverði við upphaflega skráningu. Eftir það eru þær færðar á gangvirði sem endurspeglar markaðsaðstæður í lok reikningsárs. Hagnaður og tap vegna breytinga á gangvirði fjárfestingareigna er fært á rekstrarreikning á því tímabili sem þær eiga sér stað. Fjárfestingareignir eru færðar út úr bóku félagsins þegar þær hafa verið seldar eða þegar notkun þeirra er hætt án þess að félagið fái nein verðmæti.

Mat á gangvirði skal byggt á gangvirði sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra upplýstra aðila á reikningsskiladegi. Þar sem markaður með atvinnuhúsnæði á Íslandi er lítt skilvirkur og eignir oft mjög ólíkar metur félagið gangvirði fjárfestingareigna út frá núvirtu framtíðar sjóðsflæði. Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Upplýsingar um aðferðir og mikilvægar forsendur sem félagið notar við að ákvarða gangvirði fjárfestingareigna er að finna í skýringu 8.

### e. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundraðshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna, þar til niðurlagsverði er náð. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Bifreiðir .....	7 ár
Skrifstofuáhöld .....	5 ár



Skýringar, frh.:

**f. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur**

Skammtímakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign félagsins, en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræða niðurfærslu vegna krafna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapshættu og hins vegar vegna niðurfærslu til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðkomandi lið í efnahagsreikningi.

**g. Handbært fé**

Til handbærs fjár teljast sjóður, bankainnstæður og skammtímaverðbréf upphaflega til þriggja mánaða eða skemmri tíma og sem hægt er að innleysa fyrirvaralítið.

**h. Tekjuskattsskuldbinding**

Tekjuskattsskuldbinding er reiknuð. Útreikningur hennar byggist á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi félagsins hins vegar. Mismunur efnahagsliða, sem þannig kemur fram, stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil félagsins og er þar í meginatriðum um að ræða tímabundinn mismun vegna þess að gjöld eru að jafnaði færð fyrir í skattuppgjöri en í ársreikningi og gangverð fjárfestingareigna er mun hærra en skattverð þeirra. Reiknuð skattinneign vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er færð til lækkunar á tekjuskattsskuldbindingu af efnahagsliðum að því marki sem talið er líklegt að hún muni nýtast á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

**i. Innlaun tekna**

Leigutekjur af fasteignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga yfir leigutímann.

**3. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna**

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2014 1.1.-30.6.	2013 1.1.-30.6.	2014 1.1.-30.6.	2013 1.1.-30.6.
Fasteignagjöld .....	154.670	142.581	0	0
Vátryggingar .....	9.842	9.463	0	0
Viðhald og annar kostnaður .....	45.991	53.962	1.027	1.608
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals .....	210.503	206.006	1.027	1.608

**4. Annar rekstrarkostnaður**

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2014 1.1.-30.6.	2013 1.1.-30.6.	2014 1.1.-30.6.	2013 1.1.-30.6.
Laun og launatengd gjöld .....	55.268	43.087	55.267	43.087
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	43.372	21.072	44.686	22.064
Niðurfærsla krafna .....	3.292	5.517	0	0
Annar rekstrarkostnaður samtals .....	101.932	69.676	99.953	65.151

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2014	2013	2014	2013
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Laun .....	45.643	36.364	45.643	36.364
Launatengd gjöld .....	9.625	6.724	9.625	6.724
Laun og launatengd gjöld samtals .....	55.268	43.088	55.267	43.088

Stöðugildi í lok tímabils .....	7	8	7	8
---------------------------------	---	---	---	---

Laun framkvæmdastjóra félagsins námu 10 millj. kr. á tímabilinu (9 millj. kr. 2013) og þóknun til stjórnar nam 5 millj. kr. ( 4 millj. kr. 2013) á sama tímabili. Á árinu 2013 var færð skuldbinding að fjárhæð 9 millj. kr. í reikningsskilin vegna starfsloka fyrrum framkvæmdastjóra en hún nam í lok júní 4 millj. kr.

Skýringar, frh.:

5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2014	2013	2014	2013
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Vaxtatekjur .....	1.406	39.931	35.030	10.949
Fjármunatekjur samtals .....	1.406	39.931	35.030	10.949
Vaxtagjöld og verðbætur .....	( 508.635)	( 732.421)	( 225.921)	( 191.681)
Gengistap .....	( 14)	( 23)	( 14)	( 23)
Uppgreiðslugjöld .....	( 244.211)	0	0	0
Lántökukostnaður .....	( 120.373)	( 3.784)	( 70)	0
Fjármagnsgjöld samtals .....	( 873.233)	( 736.228)	( 226.005)	( 191.704)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 871.827)	( 696.297)	( 190.975)	( 180.755)

6. Tekjuskattur

*Gjaldfærður tekjuskattur samstæðu*

	2014	2013
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Gjaldfærður tekjuskattur .....	( 2.057)	( 77.522)
Gjaldfærður tekjuskattur samtals .....	( 2.057)	( 77.522)

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt .....	( 78.579)	384.026		
Tekjuskattur skv. gildandi skatthlutfalli .....	20,0%	15.716	20,0%	( 76.805)
Áhrif dótturfélaga sem ekki reikna tekjuskatt .....	( 0,0%)	( 36)	0,1%	( 474)
Leiðrétting vegna fyrra árs .....	0,0%	0	0,1%	( 233)
Gjaldfærsla vegna óvissu um nýtingu taps .....	( 22,6%)	( 17.737)	0,0%	( 10)
Virkur tekjuskattur .....	( 2,6%)	( 2.057)	20,2%	( 77.522)

*Tekjufærður tekjuskattur móðurfélags*

Tekjufærsla tekjuskatts .....	35.598	44.141
Tekjufærður tekjuskattur samtals .....	35.598	44.141

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt .....	( 116.234)	262.362		
Tekjuskattur skv. gildandi skatthlutfalli .....	20,0%	23.247	20,0%	( 52.472)
Áhrif dótturfélaga .....	25,9%	30.088	( 36,9%)	96.856
Leiðrétting vegna fyrra árs .....	0,0%	0	0,1%	( 233)
Gjaldfærsla vegna óvissu um nýtingu taps .....	15,3%	( 17.737)	0,0%	( 10)
Virkur tekjuskattur .....	61,1%	35.598	( 16,8%)	44.141

Skýringar, frh.:

**7. (Tap) hagnaður á hluta**

**(Tap) hagnaður á hverja krónu hlutafjár**

(Tap) hagnaður á hluta er hlutfall (taps) hagnaðar og vegins meðaltals hlutafjár á tímabilinu.

	Samstæða		Móðurfélag	
	2014	2013	2014	2013
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
(Tap) hagnaður tímabilsins .....	( 80.636)	306.504	( 80.636)	306.503
Vegið meðaltal fjölda hluta á tímabilinu .....	1.890.477	1.988.333	1.890.477	1.988.333
(Tap) hagnaður á hverja krónu hlutafjár .....	( 0,04)	0,15	( 0,04)	0,15

**8. Fjárfestingareignir**

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Kostnaðarverð án matsbreytinga í ársbyrjun .....	21.240.585	20.871.784	0	0
Keypt á tímabilinu .....	53.303	423.958	0	0
Selt á tímabilinu .....	0	( 55.157)	0	0
Kostnaðarverð án matsbreytingar í lok tímabils .....	21.293.888	21.240.585	0	0
Matsbreyting í ársbyrjun .....	1.890.063	776.763	0	0
Matsbreyting tímabils .....	10.000	1.095.400	0	0
Selt á tímabili .....	0	17.900	0	0
Matsbreyting í lok tímabils .....	1.900.063	1.890.063	0	0
Bókfært verð í lok tímabils .....	23.193.951	23.130.648	0	0

**Fasteignamat og brunabótamat**

Bókfært verð mannvirkja og lóða samstæðunnar / móðurfélagsins nam 23.194 / 0 millj. kr. í lok júní (23.131 / 0 millj. kr. í árslok 2013). Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í lok júní samtals 13.925 / 0 millj. kr. ( 13.925 / 0 millj. kr. í árslok 2013). Á sama tíma nam brunabótamat og váttryggingarvirði sömu fasteigna 21.921 / 0 millj. kr. (21.890 / 0 millj. kr. í árslok 2013).

**Mat fjárfestingareigna**

Við mat á gangvirði einstakra fjárfestingareigna styðst félagið við núvirt 30 ára framtíðar sjóðsflæði. Sjóðstreymið ákvarðast af almennum viðurkenndum matsaðferðum svo sem alþjóðlegum matsstöðlum IVS no. 1 "Market Value Basis of Valuation". Virðislikanið sem félagið notar er byggt á áætluðu frjálsu sjóðstreymi til hluthafa og notar forsendur sem endurspeglar markaðsaðstæður á reikningskiladegi. Sjóðstreymi fasteigna er áætlað út frá tekjuflæði leigutekna að frádrögnum áætluðum kostnaði.

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum. Í virðislikaninu er tekið tillit til áætlaðrar markaðsleigu að loknum leigutíma gildandi leigusamninga. Við mat á framtíðar leigutekjum eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, áætlaða afslætti og tapaðar kröfur.

Allur viðeigandi kostnaður s.s. viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrar- og fjármagnskostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld og tryggingar eru metin út frá sögulegum gögnum og væntum breytingum á þessum kostnaðarliðum. Fjármagnskostnaður er metinn út frá markaðsvöxtum og væntu vaxtaálagi.

Skýringar, frh.:

Núvirt frjálst sjóðstreymi til hluthafa, fyrir hverja fasteign, er reiknað með því að núvirða sjóðstreymið með stuðli sem endurspeglar núverandi markaðs óvissu hvað varðar fjárhæð og tímasetningu sjóðstreymisins. Sjóðstreymislíkan er notað og er ávöxtunarkraftan byggð á áhættulausum raunvöxtum (vöxtum af húsbrefum), á reikningsskiladegi, áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn og sérstöku áhættuálagi á hvern leigutaka hjá félaginu.

Við mat á gangvirði fjárfestingareignar eru ekki tvítaldar tilteknar eignir, innréttingar, tæki, húsgögn o.s.frv. Við mat á gangvirði eru slíkar eignir taldar vera innifaldar í verðmæti fjárfestingareignarinnar. Auk þess endurspeglar gangvirði fjárfestingareignar ekki mögulegan ávinning af framtíðar viðbótarfjárfestingu í eigninni sem gæti bætt eða aukið virði eignarinnar.

**9. Rekstrarfjármunir til eigin nota**

Rekstrarfjármunir félagsins greinast þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Heildarverð í ársbyrjun .....	6.281	5.939	6.281	5.939
Keypt á tímabilinu .....	5.250	342	5.250	342
Selt á árinu .....	( 2.720)	0	( 2.720)	0
Heildarverð í lok tímabils .....	8.811	6.281	8.811	6.281
Afskrifað áður .....	3.129	2.105	3.129	2.105
Afskrift tímabils .....	587	1.024	587	1.024
Selt á árinu .....	( 1.394)	0	( 1.394)	0
Heildarafskriftir í lok tímabils .....	2.322	3.129	2.322	3.129
Bókfært verð í lok tímabils .....	6.489	3.152	6.489	3.152
Afskriftarhlutföll .....	15-20%	15-20%	15-20%	15-20%

Á tímabilinu seidi félagið tvær bifreiðar og nam söluverðið 1.450 þús. kr. og söluhagnaður 124 þús. kr. er færður meðal annara tekna.

**10. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur**

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig í lok tímabils:

	Samstæða		Móðurfélag	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Viðskiptakröfur .....	57.525	69.587	80	0
Aðrar skammtímakröfur .....	5.690	5.147	557	149
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur samtals .....	63.215	74.734	637	149

Afskriftareikningur krafna greinist þannig í lok tímabils:

Afskriftareikningur í ársbyrjun .....	33.912	33.913	19.058	19.058
Kröfur færðar út á tímabilinu .....	( 691)	( 805)	0	0
Niðurfærsla krafna á tímabilinu .....	3.292	804	0	0
Afskriftareikningur í lok tímabils .....	36.513	33.912	19.058	19.058

Skýringar, frh.:

11. Eigið fé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum nam í ársbyrjun 1.988 millj. kr. Í maí var nafnverð hlutafjár lækkað um 328 millj. kr. að nafnverði á genginu 3,05 eða samtals 1.000 millj. kr. Heildarhlutafé félagsins nam því samkvæmt samþykktum 1.660 millj. kr. að nafnverði í lok júní. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta í félaginu.

Yfirlit yfir eiginfjárreikninga móðurfélags:

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur	Matsbreyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1. 2014 .....	1.988.333	4.072.525	0	2.688.533	8.749.391
Lækkun á hlutafé .....	( 328.000)	( 672.000)			( 1.000.000)
Greiddur arður .....				( 879.811)	( 879.811)
Tap ársins .....				( 80.636)	( 80.636)
Eigið fé 30.6.2014 .....	1.660.333	3.400.525	0	1.728.086	6.788.944

Yfirlit yfir eiginfjárreikninga samstæðu:

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur	Matsbreyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1. 2014 .....	1.988.333	4.072.525	1.512.050	1.176.483	8.749.391
Lækkun á hlutafé .....	( 328.000)	( 672.000)			( 1.000.000)
Greiddur arður .....				( 879.811)	( 879.811)
Tap ársins .....			8.000	( 88.636)	( 80.636)
Eigið fé 30.6. 2014 .....	1.660.333	3.400.525	1.520.050	208.036	6.788.944

12. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðunnar.

	Samstæða		Móðurfélag	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
<b>Langtímaskuldir</b>				
Verðtryggð skuldabréf .....	15.228.496	3.051.873	12.155.345	0
Verðtryggð lán .....	0	11.779.688	0	0
Samtals .....	15.228.495	14.831.561	12.155.345	0
<b>Skammtímaskuldir</b>				
Næsta árs afborgun verðtryggðra lána .....	271.832	345.477	225.295	0
Samtals .....	271.832	345.477	225.295	0

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma annarra vaxtaberandi lána

	Vextir	Loka- gjaldþagi	Samstæða		Móðurfélag	
			2014	2013	2014	2013
Verðtryggð lán í ISK ..	3,9-4,95%	2044	15.500.328	15.177.038	12.380.640	0
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun ....			15.500.328	15.177.038	12.380.640	0
Næsta árs afborgun .....			( 271.832)	( 345.477)	( 225.295)	0
Samtals .....			15.228.496	14.831.561	12.155.345	0

Skýringar, frh.:

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:

	2014	2013	2014	2013
Afborgun 2014, 6 mánuðir/12 mánuðir .....	134.542	345.477	111.560	0
Afborgun 2015 .....	277.384	389.883	229.688	0
Afborgun 2016 .....	288.834	406.257	238.733	0
Afborgun 2017 .....	300.762	423.323	248.135	0
Afborgun 2018 .....	313.188	441.111	257.906	0
Afborgun 2019 .....	326.132	-	268.063	-
Afborganir síðar .....	13.859.486	13.170.987	11.026.555	0
Samtals .....	15.500.328	15.177.038	12.380.640	0

Í árslok 2013 var endursamið um vaxtakjör dótturfélaganna LF2 ehf., LF3 ehf., LF5 ehf., LF6 ehf., LF11 ehf. og LF13 ehf. við Arion banka hf. Vextir félaganna voru lækkaðir úr 5,1% í 4,0% frá og með fyrsta gjalddaga ársins 2014. Í maí fór móðurfélagið í skuldabréfaútböð og nam skuldabréfaútgáfan 12.500 millj. kr. með 3,9% vöxtum. Í kjölfarið voru lán dótturfélaganna LF2 ehf., LF3 ehf., LF5 ehf., LF6 ehf., LF11 ehf. og LF13 ehf. við Arion banka hf. og einnig lán dótturfélagsins LF13 ehf. við Landsbankann hf. greidd upp.

13. Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Tekjuskattsskuldbinding (-eign) í ársbyrjun .....	1.119.897	854.980	0	0
Lækkun skuldbindingar vegna sölu á félagi .....	0 (	86.331)	0	0
Samsköttun með móðurfélagi vegna fyrra árs .....	0 (	233)	0 (	233)
Samsköttun með móðurfélagi .....	0	72.239	35.598	87.665
Reiknaður tekjuskattur .....	2.057	279.242	( 35.598)	( 87.432)
Tekjuskattsskuldbinding í lok tímabils .....	1.121.954	1.119.897	0	0

Tekjuskattsskuldbinding skiptist á eftirfarandi liði í efnahagsreikningi:

	Samstæða		Móðurfélag	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Fjárfestingareignir .....	1.573.539	1.550.669	0	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	( 451.559)	( 451.559)	0	0
Aðrir liðir .....	( 26)	20.787	0	0
Tekjuskattsskuldbinding (-eign) í lok tímabils .....	1.121.954	1.119.897	0	0

Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2015 vegna skattalegs taps. Yfirfæranlegt skattalegt tap sem ekki nýtist á móti hagnaði innan 10 ára frá því það myndast fellur niður. Yfirfæranlegt skattalegt tap í lok tímabils er nýtanlegt sem hér segir:

Skýringar, frh.:

	Samstæða		Móðurfélag	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016 .....	14.087	14.087	0	0
Tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018 .....	3.887.357	3.887.357	440.614	440.614
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019 .....	378.795	378.795	0	0
Tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020 .....	155.822	155.822	0	0
Tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021 .....	44.163	44.163	0	0
Tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022 .....	79.973	79.973	0	0
Tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024 .....	102.804	-	93.537	-
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals .....	4.663.000	4.560.197	534.150	440.614

Tekjuskattseign samstæðunnar / móðurfélagsins sem ekki er færð í ársreikning vegna óvissu um nýtingu á yfirfæranlegu tapi nam í lok tímabils 432 / 111 millj. kr (415 / 93 millj. kr í árslok 2013).

**14. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir**

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í lok tímabils:

	Samstæða		Móðurfélag	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Viðskiptaskuldir .....	25.954	19.766	2.371	1.999
Aðrar skammtímaskuldir .....	148.017	72.291	101.845	18.640
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir samtals .....	173.971	92.057	104.215	20.639

**15. Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar**

Fasteignir samstæðunnar eru veðsettar til tryggingar á skuldum samstæðunnar að eftirstöðvum 15.164 millj. kr. Að auki hafa leigutekjur og bankareikningar dótturfélagsins LF1 ehf. verið settir að handvæði til tryggingar skulda þess dótturfélags.

Á fasteignum samstæðunnar hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 828 millj. kr. í lok tímabils ( 917 millj. kr. í árslok 2013). Virðisaukaskattkvöð fyrnist á 10 - 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé nýtt í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti.

Á fasteignum LF1 ehf. hvílir kvöð að fjárhæð 222 millj. kr. Kvöðin fyrnist í árslok 2026 og kemur ekki til greiðslu nema byggt verði á lóð félagsins.

**16. Tengdir aðilar**

**Skilgreining tengdra aðila**

Móðurfélag félagsins og systurfélög félagsins, stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar félagsins.

**Tengdir aðilar með yfirráð**

Hlutafé félagsins var allt í eigu Arion banka hf. í upphafi tímabils. Hlutafé félagsins var selt Eik fasteignafélagi hf. þann 20. desember 2013 og gerður var fyrirvari um samþykki Samkeppniseftirlitsins. Þann 27. júní síðastliðinn samþykkti Samkeppniseftirlitið kaupin og fór afhending hlutafjárins fram þann 11. júlí síðastliðinn.

**Viðskipti við stjórnendur**

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnendur félagsins.

Skýringar, frh.:

**Viðskipti við tengda aðila**

*Í efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:*

	Samstæða		Móðurfélag	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Langtímakrafa á dótturfélag .....	0	0	8.708.204	0
Skammtímakröfur á Arion banka hf. ....	72.538	1.952.262	72.238	1.952.049
Skammtímakröfur á dótturfélög .....	0	0	103.175	349.593
Skammtímakrafa á systurfélög .....	619	720		720
Bankainnstæður hjá Arion banka hf. ....	324.304	22.537	12.488	2.367
Kröfur á tengda aðila samtals .....	397.461	1.975.519	187.901	2.304.730
Langtímaskuld við móðurfélag .....	0	11.779.688	0	0
Skammtímaskuldir við dótturfélög .....	0	0	648.120	4.477.513
Skammtímaskuld við Arion banka hf. ....	75.919	342.264	75.919	1.007
Skammtímaskuld við systurfélög .....	0	3.029	0	3.029
Skuldir við tengda aðila samtals .....	75.919	345.293	724.039	4.481.549

*Í rekstrarreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:*

	2014	2013	2014	2013
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Leigutekjur frá Arion banka hf. ....	12.351	12.000	0	0
Leigutekjur frá öðrum tengdum aðilum Arion banka hf. ....	628.495	400.274	0	0
Þjónusta seld til dótturfélaga .....	0	0	21.427	21.513
Þjónusta seld til systurfélaga .....	3.728	3.977	3.728	3.977
Vaxtatekjur frá Arion banka hf. ....	691	38.842	4	639
Vaxtatekjur frá dótturfélögum .....	0	0	35.026	10.310
	645.264	455.093	60.185	36.439
Leigukostnaður til dótturfélags .....	0	0	4.900	4.058
Þjónusta keypt af öðrum tengdum aðilum Arion banka hf. ....	7.392	10.244	1.522	722
Þjónusta keypt af Arion banka hf. ....	4.665	7.888	4.665	7.468
Þjónusta keypt af dótturfélögum .....				
Vaxtagjöld til Arion banka hf. ....	344.351	584.379	0	1
Lántökukostnaður til Arion banka hf. ....	119.840	3.314	0	0
Uppgreiðslugjöld til Arion banka hf. ....	243.960	0	0	0
Vaxtagjöld til dótturfélaga .....	0	0	195.883	191.673
	720.209	605.826	206.970	203.922

**17. Félög í samstæðu**

**Eignarhlutar í dótturfélögum**

	Eignarhluti	
	2014	2013
LF1 ehf. ....	100%	100%
LF2 ehf. ....	100%	100%
LF3 ehf. ....	100%	100%
LF5 ehf. ....	100%	100%
LF6 ehf. ....	100%	100%
LF11 ehf. ....	100%	100%
LF13 ehf. ....	100%	100%



Skýringar, frh.:

**18. Mat stjórnenda og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða**

Félagið framkvæmir mat og beitir 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 til atburða í framtíðinni, sem talðar eru raunhæfar við núverandi kringumstæður.

Við ákvörðun gangverðs fjárfestingareigna er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangverð kann að vera frábrugðið þessu mati. (Sjá skýringu 8 um mat fjárfestingareigna)