

Landfestar ehf.
Ársreikningur 2012

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.

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

Hagnaður af rekstri félagsins á árinu nam 964 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins nam í árslok 7.609 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.988 millj. kr.

Hlutafé félagsins var allt í eigu Arion banka hf. í upphafi og lok árs.

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður að fjárhæð 37 millj. kr. til hluthafa á árinu 2013 vegna ársins 2012. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

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 fimm 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.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að árslutareikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2012, efnahag þess 31. desember 2012 og breytingu á eigin fé á árinu 2012, í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glöggt 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 ársreikning félagsins fyrir árið 2012 með undirritun sinni.

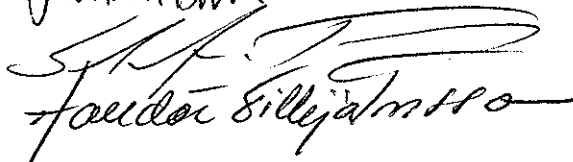
Reykjavík, 8. febrúar 2013.

Í stjórn félagsins:



Sigurhjörð Ólafsdóttir

FlaBraBun



Framkvæmdastjóri:



Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa í Landfestum ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Landfesta ehf. fyrir árið 2012. Ársreikningurinn hefur að geyma áritun og skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu ársreiknings, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fáist um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.


Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits félagsins sem varðar gerð og framsetningu ársreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningsskilaaðferðir og matsaðferðir sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2012, efnahag hennar 31. desember 2012 og breytingu á handbæru fé á árinu 2012, í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík 8. febrúar 2013


Jóhann Unnsteinsson
lögilltur endurskoðandi

Ernst & Young ehf.
Borgartúni 30
105 Reykjavík

Rekstrarreikningur ársins 2012

	Skýr.	Samstæða		Móðurfélag	
		2012	2011	2012	2011
Rekstrartekjur og rekstrargjöld:					
Leigutekjur		2.020.217	2.203.188	0	100
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	3	(414.613)	(405.878)	(1.879)	(1.407)
Hreinar leigutekjur		1.605.604	1.797.310	(1.879)	(1.307)
Aðrar tekjur		6.401	20.616	54.511	46.394
Annar kostnaður	4	(133.491)	(137.582)	(129.459)	(124.241)
EBITDA		1.478.514	1.680.343	(76.827)	(79.154)
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	1.169.000	582.000	0	0
Hagnaður af sölu fjárfestingareigna		4.815	130.481	0	0
Rekstrarhagnaður (-tap) án fjármagnskostnaðar		2.652.329	2.392.824	(76.827)	(79.154)
Fjármunatekjur		69.699	71.043	50.493	520.824
Fjármagnsgjöld		(1.459.020)	(1.425.586)	(310.241)	(653.764)
Hreinn fjármagnskostnaður	5	(1.389.321)	(1.354.543)	(259.748)	(132.940)
Áhrif dótturfélaga	18	0	0	1.324.782	1.030.131
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.263.008	1.038.281	988.207	818.037
Tekjuskattur	6	(299.067)	(174.165)	(24.266)	46.080
Hagnaður ársins	13	963.941	864.117	963.941	864.117
Hagnaður á hluta:					
Hagnaður á hverja krónu hlutafjár	7	0,48	0,46	0,48	0,46

Efnahagsreikningur 31. desember 2012

Eignir:	Skýr.	Samstæða		Móðurfélag	
		2012	2011	2012	2011
Fjárfestingareignir	8	21.648.547	20.381.963	0	0
Rekstrarfjármunir	9	3.834	4.125	3.834	4.125
Eignarhlutar í dótturfélögum	18	0	0	11.245.848	9.921.067
Skuldabréfaeign	10	0	0	0	623.284
Tekjuskattseign	11	0	0	0	91.611
Fastafjármunir samtals		<u>21.652.381</u>	<u>20.386.088</u>	<u>11.249.682</u>	<u>10.640.087</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	12	53.884	3.639.312	12.639	15.996
Krafa á dótturfélag	17	0	0	28.097	16.345
Krafa á Arion banka hf.	17	101.465	0	101.244	0
Krafa á tengda aðila	17	1.148	749	1.148	749
Handbært fé		1.729.074	2.303.546	67.390	252.218
Veltufjármunir samtals		<u>1.885.571</u>	<u>5.943.607</u>	<u>210.518</u>	<u>285.308</u>
Eignir samtals		<u>23.537.952</u>	<u>26.329.695</u>	<u>11.460.200</u>	<u>10.925.395</u>
Eigið fé:					
Hlutfé		1.988.333	1.988.333	1.988.333	1.988.333
Yfirverðsreikningur		4.072.525	4.072.525	4.072.525	4.072.525
Matsbreyting fjárfestingareigna		621.410	0	0	0
Óráðstafað eigið fé		926.648	864.117	1.548.058	864.117
Eigið fé samtals	13	<u>7.608.916</u>	<u>6.924.975</u>	<u>7.608.916</u>	<u>6.924.975</u>
Skuldir:					
Vaxtaberandi lán	14,17	14.628.166	13.639.673	0	0
Tekjuskattsskuldbinding	11	854.980	453.458	0	0
Langtímaskuldir samtals		<u>15.483.146</u>	<u>14.093.131</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Vaxtaberandi lán	14,17	303.363	5.178.750	0	1.079.796
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	15	111.098	132.839	15.777	15.882
Skuld við dótturfélag	17	0	0	3.834.020	2.904.742
Skuld við tengda aðila	17	31.429	0	1.487	0
Skammtímaskuldir samtals		<u>445.890</u>	<u>5.311.589</u>	<u>3.851.284</u>	<u>4.000.420</u>
Skuldir samtals		<u>15.929.036</u>	<u>19.404.719</u>	<u>3.851.284</u>	<u>4.000.420</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>23.537.952</u>	<u>26.329.695</u>	<u>11.460.200</u>	<u>10.925.395</u>

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2012

	Samstæða		Móðurfélag	
	2012	2011	2012	2011
Rekstrarhreyfingar:				
Hagnaður ársins	963.941	864.117	963.941	864.117
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:				
Matsbreyting fjárfestingareigna	8 (1.169.000)	(582.000)	0	0
Afskriftir rekstrarfjármuna	9 960	834	960	834
Söluhagnaður fjárfestingareigna	1.540	(130.481)	0	0
Hreinn fjármagnskostnaður	5 1.389.322	1.354.543	259.748	132.940
Áhrif dótturfélaga	0	0	(1.324.782)	(1.030.131)
Tekjuskattsskuldbinding, breyting	11 299.067	174.165	24.266	(46.080)
	1.485.830	1.681.178	(75.866)	(78.320)
Breyting á rekstrartengdum eignum	(14.633)	8.070	1.790	(7.413)
Breyting á rekstrartengdum skuldum	(22.054)	15.711	(105)	1.204
Handbært fé frá (til) rekstrar án vaxta	1.449.143	1.704.959	(74.181)	(84.530)
Greidd vaxtagjöld	(809.970)	(1.448.245)	(2.561)	(738.726)
Innborgaðar vaxtatekjur	118.559	51.798	49.381	480.417
Handbært fé frá (til) rekstrar	757.732	308.512	(27.362)	(342.839)
Fjárfestingarhreyfingar:				
Fjárfesting í fjárfestingareignum	8 (100.419)	(1.464.161)	0	0
Söluverð fjárfestingareigna	1.295	0	0	0
Keyptir rekstrarfjármunir	9 (669)	(1.300)	(669)	(1.300)
Fjárfesting í dótturfélögum				
að frádregnu handbæru fé	0	(390.144)	0	(4.021.615)
Söluverð dótturfélaga	0	5	0	5
Skuldabréfaeign, breyting	0	0	631.759	626.915
Kröfur á dótturfélag, breyting	(4.566)	0	(17.517)	6.247.938
Kröfur á tengda aðila, breyting	91.096	6.564	56.206	6.564
Aðrar kröfur, breyting	3.598.493	0	0	0
Fjárfestingarhreyfingar	3.585.230	(1.849.036)	669.779	2.858.507
Fjármögnunarhreyfingar:				
Innborgað hlutfé	0	3.500.000	0	3.500.000
Greiddur arður	13 (280.000)	0	(280.000)	0
Tekin ný langtímalán	631.759	15.277.756	0	0
Afborganir langtímalána	(1.799.381)	(352.442)	0	0
Skuldir við dótturfélag, breyting	4.566	0	621.568	2.946.853
Skuldir við Arion banka hf., breyting	(3.474.378)	(14.865.459)	(1.168.813)	(8.756.797)
Fjármögnunarhreyfingar	(4.917.434)	3.559.855	(827.245)	(2.309.944)
(Lækkun) hækkun á handbæru fé	(574.472)	2.019.331	(184.828)	205.724
Handbært fé í ársbyrjun	2.303.546	284.215	252.218	46.494
Handbært fé í árslok	1.729.074	2.303.546	67.390	252.218
Fjárfestingarhreyfingar án greiðsluáhrifa:				
Söluverð fjárfestingareigna	0	3.598.493	0	0
Aðrar kröfur, breyting	0	(3.598.493)	0	0
Fjárfestingarhreyfingar	0	3.598.493	0	0

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Landfestar ehf. er dótturfélag Arion banka hf. og hefur aðsetur í Álfheimum 74, Reykjavík. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðureikningskilum móðurfélagsins og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar að finna þar. Félagið átti í árslok 8 dótturfélög.

2. Reikningsskilaaðferðir

a. Grundvöllur reikningskila

Ársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Ársreikningurinn 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. Reikningskil dótturfélaga eru innifalin í reikningskilum 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 rekstrarangurs 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 uppgjörsdegi.

d. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land eða húseign) sem eru í eigu félagsins til að aflla 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 bókum 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 hundradshluti 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 skattineign 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. Innlausn tekna

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

3. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2012	2011	2012	2011
Fasteignagjöld	263.195	289.628	0	0
Vátryggingar	20.340	22.861	0	0
Viðhald og annar kostnaður	131.078	93.389	1.879	1.407
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	414.613	405.878	1.879	1.407

4. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2012	2011	2012	2011
Laun og launatengd gjöld	79.519	79.341	79.519	79.341
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	52.968	57.316	49.940	44.900
Niðurfærsla krafna	1.004	925	0	0
Annar rekstrarkostnaður samtals	133.491	137.582	129.459	124.241

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	66.457	65.918	66.457	65.918
Launatengd gjöld	13.062	13.423	13.062	13.423
Laun og launatengd gjöld samtals	79.519	79.341	79.519	79.341

Stöðugildi í árslok	8	9	8	9
---------------------------	---	---	---	---

Laun framkvæmdastjóra félagsins námu 18 millj. kr. og þóknun til stjórnar nam 8 millj. kr. á árinu.

Skýringar, frh.:

5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2012	2011	2012	2011
Vaxtatekjur	69.699	44.155	50.493	520.808
Gengishagnaður	0	26.888	0	16
Fjármunatekjur samtals	69.699	71.043	50.493	520.824
Vaxtagjöld og verðbætur	(1.381.704)	(1.346.809)	(310.229)	(637.606)
Gengistap	31	0	31	0
Uppgreiðslugjöld	(33.763)	(10.549)	0	0
Lántökukostnaður	(43.584)	(68.228)	(43)	(16.159)
Fjármagnsgjöld samtals	(1.459.020)	(1.425.586)	(310.241)	(653.764)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.389.322)	(1.354.543)	(259.748)	(132.940)

6. Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur samstæðu

	2012	2011
Gjaldfærður tekjuskattur	(299.067)	(174.165)
Gjaldfærður tekjuskattur samtals	(299.067)	(174.165)

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.263.008	1.038.281
Tekjuskattur skv. gildandi skatthlutfalli	20,0% (252.602)	20,0% (207.656)
Áhrif dótturfélaga sem ekki reikna tekjuskatt	(3,6%) 45.138	(1,1%) 11.758
Ófrádráttarbær kostnaður	0,0% (30)	(1,0%) 10.201
Leiðrétting vegna fyrra árs	(0,0%) 4	(1,1%) 11.532
Gjaldfærsla vegna óvissu um nýtingu	7,3% (91.577)	0,0% 0
Virkur tekjuskattur	16,4% (299.067)	16,8% (174.165)

(Gjald-) tekjufærður tekjuskattur móðurfélags

(Gjald-) tekjufærsla tekjuskatts	(24.266)	46.080
(Gjald-) tekjufærður tekjuskattur samtals	(24.266)	46.080

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

Hagnaður fyrir tekjuskatt	988.207	818.037
Tekjuskattur skv. gildandi skatthlutfalli	20,0% (197.641)	20,0% (163.607)
Áhrif dótturfélaga	(26,8%) 264.956	(25,2%) 206.026
Ófrádráttarbær kostnaður	0,0% (4)	0,0% (4)
Leiðrétting vegna fyrra árs	0,0% 0	(0,4%) 3.665
Gjaldfærsla vegna óvissu um nýtingu	9,3% (91.577)	0,0% 0
Virkur tekjuskattur	(6,9%) (24.266)	(5,7%) 46.080

7. Hagnaður á hluta

Hagnaður á hverja krónu hlutafjár

Hagnaður á hluta er hlutfall hagnaðar og vegins meðaltals hlutafjár á árinu.

	Samstæða		Móðurfélag	
	2012	2011	2012	2011
Hagnaður ársins	963.941	864.117	963.941	864.117
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	1.988.333	1.871.667	1.988.333	1.871.667
Hagnaður á hverja krónu hlutafjár	0,48	0,46	0,48	0,46

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2012	2011	2012	2011
Kostnaðarverð án matsbreytinga í ársbyrjun	20.774.200	16.960.706	0	0
Yfirtekið við kaup á dótturfélagi	0	5.353.475	0	0
Keypt á árinu	100.419	1.464.161	0	0
Selt á árinu	(2.835)	(3.004.142)	0	0
Kostnaðarverð án matsbreytingar í árslok	20.871.784	20.774.200	0	0
Matsbreyting í ársbyrjun	(392.237)	(974.237)	0	0
Matsbreyting ársins	1.169.000	582.000	0	0
Matsbreyting í árslok	776.763	(392.237)	0	0
Bókfært verð í árslok	21.648.547	20.381.963	0	0

Fasteignamat og brunabótamat

Bókfært verð mannvirkja og lóða samstæðunnar / móðurfélagsins nam 21.649 / 0 millj. kr. í árslok (20.382 / 0 millj. kr. í árslok 2011). Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok samtals 12.654 / 0 millj. kr. (11.885 / 0 millj. kr. í árslok 2011). Á sama tíma var brunabótamat sömu fasteigna 17.659 / 0 millj. kr. (16.537 / 0 millj. kr. í árslok 2011).

Mat fjárfestingareigna

Við mat á gangvirði einstakra fjárfestingareigna styðst félagið við núvirt 30 ára framtíðar sjóðsflæði. Sjóðstreymið ákvarðast af almennum viðkenndum matsaðferðum svo sem alþjóðlegum matsstöðlum IVS no. 1 "Market Value Basis of Valuation". Virðislíkanið sem félagið notar er byggt á áætluðu frjálsum sjóðsstreymi til hluthafa og notar forsendur sem endurspegla markaðsaðstæður á reikningsskiladegi. Sjóðstreymi fasteigna er áætlað út frá tekjuflæði leigutekna að frádregnum áætludum kostnaði.

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum. Í virðislíkaninu 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 áætludum 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.

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 sjóðsteymisins. Sjóðsstreymislíkan er notað og er ávöxtunarkrafan byggð á áhættulausum raunvöxtum (vöxtum af húsbréfum), á reikningsskiladegi, áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn og sérstöku áhættuálagi á hvern leigutaka hjá félaginu.

Við mat á gangvirði fjárfestingareignar eru ekki tvítaldar tiltekna eignir, innréttingar, tæki, húsgögn o.s.frv. Við mat á gangvirðið 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.

Skýringar, frh.:

9. Rekstrarfjármunir til eigin nota

Rekstrarfjármunir félagsins greinast þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2012	2011	2012	2011
Heildarverð í ársbyrjun	5.270	3.970	5.270	3.970
Keypt á árinu	669	1.300	669	1.300
Heildarverð í árslok	5.939	5.270	5.939	5.270
Afskrifað áður	1.145	311	1.145	311
Afskrift ársins	960	834	960	834
Heildarafskriftir í árslok	2.105	1.145	2.105	1.145
Bókfært verð í árslok	3.834	4.125	3.834	4.125
Afskriftarhlutföll	15-20%	15-20%	15-20%	15-20%

10. Skuldabréfaeign

Á árinu 2010 gaf dótturfélagið LF1 ehf. út skuldabréf að fjárhæð 2.830 millj. kr. Félagið keypti hluta af þeirri útgáfu. Í ársbyrjun 2012 var öll skuldabréfaeignin seld.

11. Tekjuskattsskuldbinding (-eign)

Tekjuskattsskuldbinding (-eign) félagsins greinist þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2012	2011	2012	2011
Tekjuskattsskuldbinding (-eign) í ársbyrjun	453.458	162.402	(91.611)	(88.110)
Hækkun skuldbindingar vegna kaupa á félagi	0	26.386	0	0
Samsköttun með móðurfélagi vegna fyrra árs	22.402	0	0	0
Tekjuskattur til greiðslu	(21.191)	0	0	0
Samsköttun með móðurfélagi	101.244	90.505	67.345	42.579
Reiknaður tekjuskattur	299.067	174.165	24.266	(46.080)
Tekjuskattsskuldbinding (-eign) í árslok	854.980	453.458	0	(91.611)

Tekjuskattsskuldbinding (-eign) skiptist á eftirfarandi liði í efnahagsreikningi:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2012	2011	2012	2011
Fjárfestingareignir	1.220.595	923.517	0	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(451.559)	(539.682)	0	(88.123)
Aðrir liðir	85.945	69.623	0	(3.488)
Tekjuskattsskuldbinding (-eign) í árslok	854.980	453.458	0	(91.611)

Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2013 vegna skattalegs taps. Móðurfélagið er samskattað með Arion banka, móðurfélagi sínu. Yfirfæranlegt skattalegt tap sem ekki nýttist á móti hagnaði innan 10 ára frá því það myndast fellur niður. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok er nýtanlegt sem hér segir:

Skýringar, frh.:

11. Tekjuskattsskuldbinding (-eign), frh.:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2012	2011	2012	2011
Tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016	21.565	21.565	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	23.267	0	0
Tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022	79.973	-	0	-
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	4.567.675	4.466.806	440.614	440.614

Vegna óvissu um nýtingu á yfirfæranlegu tapi móðurfélagsins hefur tekjuskattseign þess verið færð niður um 91 millj kr. á árinu. Tekjuskattseign samstæðunnar / móðurfélagsins sem ekki er færð í ársreikning vegna óvissu um nýtingu á yfirfæranlegu tapi nam 430 / 91 millj. kr. í árslok.

12. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig í árslok:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2012	2011	2012	2011
Viðskiptakröfur	19.219	8.853	0	0
Aðrar skammtímakröfur	34.665	3.630.458	12.639	15.996
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur samtals	53.884	3.639.311	12.639	15.996

Afskriftareikningur krafna greinist þannig í árslok:

Afskriftareikningur í ársbyrjun	38.375	49.390	19.058	19.654
Kröfur færðar út á árinu	(5.901)	(11.940)	0	(596)
Niðurfærsla krafna á árinu	1.439	925	0	0
Afskriftareikningur í árslok	33.913	38.375	19.058	19.058

13. Eigið fé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum nam í árslok 1.988 millj. kr. 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. 2012	1.988.333	4.072.525	0	864.117	6.924.975
Greiddur arður				(280.000)	(280.000)
Hagnaður ársins				963.941	963.941
Eigið fé 31.12.2012	1.988.333	4.072.525	0	1.548.058	7.608.916

Yfirlit yfir eiginfjárreikninga samstæðu:

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur	Matsbreyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1. 2012	1.988.333	4.072.525	0	864.117	6.924.975
Greiddur arður				(280.000)	(280.000)
Hagnaður ársins			621.410	342.531	963.941
Eigið fé 31.12.2012	1.988.333	4.072.525	621.410	926.647	7.608.915

Skýringar, frh.:

14. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðunnar.

	Samstæða		Móðurfélag	
	2012	2011	2012	2011
Langtímaskuldir				
Verðtryggð skuldabréf	2.986.346	2.271.699	0	0
Verðtryggð lán	11.641.820	11.367.974	0	0
Samtals	14.628.166	13.639.673	0	0
Skammtímaskuldir				
Næsta árs afborgun verðtryggðra lána	303.363	2.016.128	0	0
Skammtímaskuld við Arion banka hf.	0	3.253.266	0	1.079.796
Samtals	303.363	5.269.394	0	1.079.796

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma annarra vaxtaberandi lána

	Virkir vextir	Loka- gjaldhagi	Samstæða		Móðurfélag	
			2012	2011	2012	2011
Verðtryggð lán í ISK ..	5,0-8,8%	2044	14.931.529	15.655.801	0	0
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun ...			14.931.529	15.655.801	0	0
Næsta árs afborgun			(303.363)	(2.016.128)	0	0
Samtals			14.628.166	13.639.673	0	0

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:

Afborgun 2012	-	2.016.128	-	0
Afborgun 2013	303.363	282.406	0	0
Afborgun 2014	319.146	297.136	0	0
Afborgun 2015	335.750	312.634	0	0
Afborgun 2016	353.218	328.941	0	0
Afborgun 2017	371.595	-	0	-
Afborganir síðar	13.248.457	12.418.556	0	0
Samtals	14.931.529	15.655.801	0	0

15. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2012	2011	2012	2011
Viðskiptaskuldir	15.887	56.393	1.437	3.439
Aðrar skammtímaskuldir	95.211	76.446	14.340	12.443
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir samtals	111.098	132.839	15.777	15.882

16. Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Fasteignir samstæðunnar eru veðsettar til tryggingar á skuldum samstæðunnar að eftirstöðvum 14.932 millj. kr. Einnig hefur móðurfélagið gefið út sjálfskuldarábyrgð vegna langtímalána dótturfélaganna. Móðurfélagið hefur einnig veðsett hlutafjáreign sína í LF11 ehf. til tryggingar skuldum þess félags. Leigutekjur 6 dótturfélaga, LF1 ehf., LF2 ehf., LF3 ehf., LF5 ehf., LF6 ehf. og LF13 ehf. hafa verið settar að handveði. Bankareikningar LF1 ehf hafa einnig verið settir að handveði.

Skýringar, frh.:

17. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

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

Tengdir aðilar með yfirráð

Hlutfélag félagsins er allt í eigu Arion banka hf.

Viðskipti við stjórnendur

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnendur félagsins.

Viðskipti við tengda aðila

Í efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2012	2011	2012	2011
Langtímakrafa á dótturfélag	0	0	0	623.284
Skammtímakröfur á Arion banka hf.	101.465	0	101.244	0
Skammtímakröfur á dótturfélög	0	0	28.097	16.345
Skammtímakrafa á systurfélög	1.148	749	1.148	749
Bankainnstæður hjá Arion banka hf.	1.729.074	2.303.546	67.390	252.218
Kröfur á tengda aðila samtals	1.831.687	2.304.295	197.879	269.312
Langtímaskuld við móðurfélag	11.641.819	11.367.974	0	0
Skammtímaskuldir við dótturfélög	0	0	3.834.020	2.904.742
Skammtímaskuld við Arion banka hf.	292.705	3.478.985	1.487	1.079.796
Skuldir við tengda aðila samtals	292.705	3.478.985	3.835.507	3.984.538
<i>Í rekstrarreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:</i>				
	2012	2011	2012	2011
Leigutekjur frá Arion banka hf.	45.378	0	0	0
Leigutekjur frá systurfélögum	27.817	42.194	0	0
Leigutekjur frá öðrum tengdum aðilum Arion banka hf.	757.931	567.583	0	0
Þjónusta seld til dótturfélaga	0	0	46.059	17.842
Þjónusta seld til systurfélaga	8.452	5.956	8.452	5.956
Vaxtatekjur frá Arion banka hf.	68.150	800	520	7
Vaxtatekjur frá dótturfélögum	0	0	2.710	233.525
	907.728	616.533	57.741	257.330
Leigukostnaður til dótturfélags	0	0	7.875	2.883
Þjónusta keypt af öðrum tengdum aðilum Arion banka hf.	17.294	8.976	1.723	755
Þjónusta keypt af Arion banka hf.	13.512	6.472	13.465	8.375
Þjónusta keypt af dótturfélögum				
Vaxtagjöld til Arion banka hf.	1.151.968	517.452	1.719	376.673
Lántökukostnaður til Arion banka hf.	6.430	41.493	43	4.043
Þóknarir til Arion banka hf.	15.843		681	
Vaxtagjöld til dótturfélaga	0	0	307.710	2.298
Vaxtagjöld til annarra félaga tengdum Arion banka hf.	0	43.268	0	0
	1.205.048	617.661	333.216	395.027

18. Félag í samstæðu
Eignarhlutar í dótturfélögum

	Eignarhluti	
	2012	2011
LF1 ehf.	100%	100%
LF2 ehf.	100%	100%
LF3 ehf.	100%	100%
LF5 ehf.	100%	100%
LF6 ehf.	100%	100%
LF11 ehf.	100%	100%
LF12 ehf.	100%	100%
LF13 ehf.	100%	100%

19. Málaferli

Félaginu LF5 ehf. hefur verið stefnt til viðurkenningar á kröfu vegna viðskipta sem áttu sér stað á árinu 2008. Félagið hyggst taka til varna og telur að deilur þessar muni ekki hafa veruleg áhrif á rekstur eða fjárhagsstöðu félagsins.

20. 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 taldar 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)