

Landfestar ehf.
Ársreikningur 2011

Landfestar ehf.
Álfheimum 74
104 Reykjavík

Kt. 440805-0270

Áritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafi Landfesta ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Landfesta ehf. fyrir árið 2011. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórnendur eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem þeir telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er 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 fái um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits fyrirtækisins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á þeim reikningsskilaaðferðum og matsaðferðum sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins 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 félagsins á árinu 2011, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2011 og breytingu á handbæru fé á árinu 2011, í samræmi við lög um ársreikninga.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 5. tl. 1. mgr. 106 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Ábending

Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á skýringu 9 með ársreikningnum þar sem greint er frá því að markaðurinn með atvinnuhúsnæði sé enn tiltölulega óvirkur og því ríkir nokkur óvíska um verðmæti eigna.

Reykjavík, 2. febrúar 2012.

KPMG ehf.

Anna Þórðardóttir

Rekstrarreikningur ársins 2011

	Samstæða		Móðurfélag	
	2011	2010	2011	2010
Rekstrartekjur og rekstrargjöld:				
Leigutekjur	2.203.188	1.428.512	100	0
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(405.878)	(331.520)	(1.407)	(2.082)
Hreinar leigutekjur	1.797.310	1.096.992	(1.307)	(2.082)
Aðrar tekjur	20.616	22.819	46.394	60.784
Annar kostnaður	(137.582)	(145.918)	(124.241)	(122.842)
EBITDA	1.680.344	973.893	(79.154)	(64.140)
Matsbreyting fjárfestingareigna	582.000	(91.000)	0	0
Hagnaður af sölu fjárfestingareigna	130.481	488	0	0
Rekstrarhagnaður (-tap) án fjármagnskostnaðs	2.392.825	883.381	(79.154)	(64.140)
Fjármunatekjur	71.043	19.882	520.824	759.052
Fjármagnsgjöld	(1.425.586)	(1.418.060)	(653.764)	(1.016.470)
Hreinn fjármagnskostnaður	(1.354.543)	(1.398.178)	(132.940)	(257.418)
Áhrif dótturfélaga	0	0	1.030.131	(208.906)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	1.038.282	(514.797)	818.037	(530.463)
Tekjuskattur	(174.165)	64.243	46.080	79.910
Hagnaður (tap) ársins	864.117	(450.554)	864.117	(450.554)
Hagnaður (tap) á hluta:				
Hagnaður (tap) á hverja krónu hlutafjár	0,46	(0,26)	0,46	(0,26)

Efnahagsreikningur 31. desember 2011

	Samstæða		Móðurfélag	
	2011	2010	2011	2010
Eignir:				
Fjárfestingareignir	20.381.963	15.986.469	0	0
Rekstrarfjármunir	4.125	3.659	4.125	3.659
Eignarhlutar í dótturfélögum	0	0	9.921.067	5.246.912
Skuldabréfaeign	0	0	623.284	1.203.522
Tekjuskattseign	0	0	91.611	88.110
Fastafjármunir samtals	<u>20.386.088</u>	<u>15.990.128</u>	<u>10.640.087</u>	<u>6.542.203</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	3.639.312	36.730	15.996	8.584
Krafa á dótturfélög	0	0	16.345	6.270.084
Krafa á tengda aðila	749	7.313	749	7.313
Handbært fé	2.303.546	284.215	252.218	46.494
Veltufjármunir samtals	<u>5.943.607</u>	<u>328.258</u>	<u>285.308</u>	<u>6.332.475</u>
Eignir samtals	<u>26.329.695</u>	<u>16.318.386</u>	<u>10.925.395</u>	<u>12.874.678</u>
Eigið fé:				
Hlutfé	1.988.333	1.755.000	1.988.333	1.755.000
Yfirverðsreikningur	4.072.525	805.858	4.072.525	805.858
Óráðstafað eigið fé	864.117	0	864.117	0
Eigið fé samtals	<u>6.924.975</u>	<u>2.560.858</u>	<u>6.924.975</u>	<u>2.560.858</u>
Skuldir:				
Vaxtaberandi lán	13.639.673	3.587.447	0	0
Tekjuskattsskuldbinding	453.458	162.402	0	0
Langtímaskuldir samtals	<u>14.093.131</u>	<u>3.749.849</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Vaxtaberandi lán	5.178.750	9.938.390	1.079.796	9.899.656
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir ..	132.839	69.289	15.882	14.678
Skuld við dótturfélög	0	0	2.904.742	0
Skuldbinding vegna dótturfélaga	0	0	0	399.486
Skammtímaskuldir samtals	<u>5.311.589</u>	<u>10.007.679</u>	<u>4.000.420</u>	<u>10.313.820</u>
Skuldir samtals	<u>19.404.720</u>	<u>13.757.528</u>	<u>4.000.420</u>	<u>10.313.820</u>
Eigið fé og skuldir samtals	<u>26.329.695</u>	<u>16.318.386</u>	<u>10.925.395</u>	<u>12.874.678</u>

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2011

	Samstæða		Móðurfélag	
	2011	2010	2011	2010
Rekstrarhreyfingar:				
Hagnaður (tap) ársins	864.117	(450.554)	864.117	(450.554)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:				
Matsbreyting fjárfestingareigna	(582.000)	91.000	0	0
Afskriftir rekstrarfjármuna	834	311	834	311
Söluhagnaður fjárfestingareigna	(130.481)	(488)	0	0
Hreinn fjármagnskostnaður	1.354.543	1.398.178	132.940	257.418
Áhrif dótturfélaga	0	0	(1.030.131)	208.906
Tekjuskattseign, breyting	174.165	(64.243)	(46.080)	(79.910)
	1.681.178	974.203	(78.320)	(63.829)
Breyting á rekstartengdum eignum	8.070	(7.477)	(7.413)	(6.264)
Breyting á rekstartengdum skuldum	15.711	(7.713)	1.204	1.188
Handbært fé frá (til) rekstrar án vaxta	1.704.959	959.013	(84.530)	(68.905)
Greidd vaxtagjöld	(1.448.245)	(889.365)	(738.726)	(664.336)
Innborgaðar vaxtatekjur	51.798	19.882	480.417	34.540
Handbært fé frá (til) rekstrar	308.512	89.531	(342.839)	(698.702)
Fjárfestingarhreyfingar:				
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(1.464.161)	(491.430)	0	0
Söluverð fjárfestingareigna	0	12.000	0	0
Keyptir rekstrarfjármunir	(1.300)	(3.970)	(1.300)	(3.970)
Fjárfesting í dótturfélögum				
að frádregnu handbæru fé	(390.144)	0	(4.021.615)	0
Söluverð dótturfélaga	5	0	5	0
Skuldabréfaeign, breyting	0	0	626.915	(1.218.267)
Kröfur á dótturfélög, breyting	0	0	6.247.938	3.330.631
Kröfur á tengda aðila, breyting	6.564	(6.553)	6.564	(6.553)
Fjárfestingarhreyfingar	(1.849.036)	(489.953)	2.858.507	2.101.841
Fjármögnunarhreyfingar:				
Innborgað hlutafé	3.500.000	0	3.500.000	0
Tekin ný langtímalán	15.277.756	1.871.734	0	0
Afborganir langtímalána	(352.442)	(33.710)	0	0
Skuldir við dótturfélög, breyting	0	0	2.946.853	0
Skuldir við Arion banka hf., breyting	(14.865.459)	(1.269.885)	(8.756.797)	(1.436.682)
Fjármögnunarhreyfingar	3.559.855	568.139	(2.309.944)	(1.436.682)
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	2.019.331	167.717	205.724	(33.543)
Handbært fé í ársbyrjun	284.215	116.498	46.494	80.036
Handbært fé í árslok	2.303.546	284.215	252.218	46.494
Fjárfestingarhreyfingar án greiðsluáhrifa:				
Fjárfesting í fjárfestingareignum	0	(489.250)	0	0
Söluverð fjárfestingareigna	3.598.493	0	0	0
Fjárfesting í dótturfélögum	0	0	0	(1.174.500)
Kröfur á dótturfélög, breyting	0	0	0	(6.579.442)
Aðrar kröfur, breyting	(3.598.493)	0	0	0
Fjárfestingarhreyfingar	0	(489.250)	0	(7.753.942)
Fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa:				
Skuld við Arion banka hf., breyting	0	489.250	0	7.753.942
Fjármögnunarhreyfingar	0	489.250	0	7.753.942

Skýringar

Eigið fé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum nam í ársbyrjun 1.755 millj. kr. Á árinu var hlutafé félagsins aukið að nafnverði um 233 millj. kr. á genginu 15 eða samtals um 3.500 millj. kr. Heildarhlutafé nam því í árslok 1.988 millj. kr. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta í félaginu.

Yfirlit yfir eiginfjárreikninga

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1. 2011	1.755.000	805.858	0	2.560.858
Innborgað hlutafé	233.333	3.266.667		3.500.000
Hagnaður ársins			864.117	864.117
Eigið fé 31.12.2011	1.988.333	4.072.524	864.117	6.924.975