

Landfestar ehf.
Ársreikningur 2010

Landfestar ehf.
Borgartúni 26
105 Reykjavík

Kt. 440805-0270

Áritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafi Landfesta ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Landfesta ehf. fyrir árið 2010. 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 vissa fái st 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 2010, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2010 og breytingu á handbæru fé á árinu 2010, 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 þeirri miklu óvissu sem hefur skapast í íslensku efnahagslífi og mögulegum áhrifum hennar á endanlega niðurstöðu um gagnvirði eigna félagsins.

Reykjavík, 31. janúar 2011

KPMG ehf.

Anna Þórðardóttir

Rekstrarreikningur ársins 2010

	Samstæða		Móðurfélag	
	2010	2009	2010	2009
Rekstrartekjur og rekstrargjöld:				
Leigutekjur	1.428.512	1.161.619	0	333.105
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(331.520)	(263.054)	(2.082)	(84.957)
Hreinar leigutekjur	1.096.992	898.565	(2.082)	248.148
Aðrar tekjur	22.819	1.643	60.784	29.052
Annar kostnaður	(145.918)	(160.693)	(122.842)	(111.706)
EBITDA	<u>973.893</u>	<u>739.515</u>	<u>(64.140)</u>	<u>165.494</u>
Matsbreyting fjárfestingareigna	(91.000)	169.763	0	169.763
Hagnaður af sölu fjárfestingareigna	<u>488</u>	<u>71.890</u>	<u>0</u>	<u>50.386</u>
Rekstrarhagnaður (-tap) án fjármagnskostnaðar	883.381	981.168	(64.140)	385.643
Fjármunatekjur	19.882	83.137	759.052	8.316
Fjármagnsgjöld	(1.417.982)	(1.221.338)	(1.016.392)	(377.159)
Gengismunur	(78)	0	(78)	0
Hreinn fjármagnskostnaður	<u>(1.398.178)</u>	<u>(1.138.201)</u>	<u>(257.418)</u>	<u>(368.843)</u>
Áhrif dótturfélaga	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(208.906)</u>	<u>(147.808)</u>
Tap fyrir tekjuskatt	(514.797)	(157.033)	(530.464)	(131.008)
Tekjuskattur	<u>64.243</u>	<u>23.505</u>	<u>79.910</u>	<u>(2.520)</u>
Tap ársins	<u>(450.554)</u>	<u>(133.528)</u>	<u>(450.554)</u>	<u>(133.528)</u>
Tap á hluta:				
Tap á hverja krónu hlutafjár	(0,26)	(0,08)	(0,26)	(0,08)

Efnahagsreikningur 31. desember 2010

	Samstæða		Móðurfélag	
	2010	2009	2010	2009
Eignir:				
Fjárfestingareignir	15.986.469	15.114.302	0	0
Rekstrarfjármunir	3.659	0	3.659	0
Eignarhlutar í dótturfélögum	0	0	5.246.912	3.881.832
Skuldabréfaeign	0	0	1.203.522	0
Tekjuskattseign	0	192.290	88.110	236.772
Fastafjármunir samtals	<u>15.990.128</u>	<u>15.306.592</u>	<u>6.542.203</u>	<u>4.118.604</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	36.730	23.252	8.584	2.319
Krafa á dótturfélög	0	0	6.270.084	7.249.404
Krafa á tengda aðila	7.313	760	7.313	760
Handbært fé	284.215	116.498	46.494	80.036
Veltufjármunir samtals	<u>328.258</u>	<u>140.510</u>	<u>6.332.475</u>	<u>7.332.519</u>
Eignir samtals	<u>16.318.386</u>	<u>15.447.102</u>	<u>12.874.678</u>	<u>11.451.123</u>
Eigið fé:				
Hlutfé	1.755.000	1.755.000	1.755.000	1.755.000
Yfirverðsreikningur	805.858	1.256.412	805.858	1.256.412
Eigið fé samtals	<u>2.560.858</u>	<u>3.011.412</u>	<u>2.560.858</u>	<u>3.011.412</u>
Skuldir:				
Vaxtaberandi lán	3.587.447	1.985.470	0	0
Tekjuskattsskuldbinding	162.402	0	0	0
Langtímaskuldir samtals	<u>3.749.849</u>	<u>1.985.470</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Vaxtaberandi lán	38.734	17.442	0	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	69.289	62.079	14.678	13.456
Skuld við dótturfélög	0	0	0	4.907.054
Skuldbinding vegna dótturfélaga	0	0	399.486	0
Skuld við Arion banka hf.	9.899.656	10.370.699	9.899.656	3.519.201
Skammtímaskuldir samtals	<u>10.007.679</u>	<u>10.450.220</u>	<u>10.313.820</u>	<u>8.439.711</u>
Skuldir samtals	<u>13.757.528</u>	<u>12.435.690</u>	<u>10.313.820</u>	<u>8.439.711</u>
Eigið fé og skuldir samtals	<u>16.318.386</u>	<u>15.447.102</u>	<u>12.874.678</u>	<u>11.451.123</u>

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2010

	Samstæða		Móðurfélag	
	2010	2009	2010	2009
Rekstrarhreyfingar:				
Tap ársins	(450.554)	(133.528)	(450.554)	(133.528)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:				
Afskriftir rekstrarfjármuna	311	0	311	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	91.000	(169.763)	0	(169.763)
Söluhagnaður fjárfestingareigna	(488)	(71.890)	0	(50.386)
Hreinn fjármagnskostnaður	1.398.100	1.138.201	257.340	368.843
Áhrif dótturfélaga	0	0	208.906	147.808
Tekjuskattseign, breyting	(64.243)	(23.505)	(79.910)	2.520
	974.125	739.515	(63.907)	165.494
Breyting á rekstartengdum eignum	(7.477)	106.897	(6.264)	40.204
Breyting á rekstartengdum skuldum	(7.713)	253	1.188	6.906
Handbært fé frá (til) rekstrar án vaxta	958.936	846.665	(68.984)	212.604
Greidd vaxtagjöld	(889.288)	(56.641)	(664.258)	(46)
Innborgaðar vaxtatekjur	19.882	83.137	34.540	8.316
Handbært fé frá (til) rekstrar	89.531	873.161	(698.702)	220.874
Fjárfestingarhreyfingar:				
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(491.430)	(1.338.053)	0	(1.572)
Söluverð fasteigna	12.000	245.753	0	0
Keyptir rekstrarfjármunir	(3.970)	0	(3.970)	0
Fjárfesting í dótturfélögum	0	0	0	(2.500)
Skuldabréfaeign, breyting	0	0	(1.218.267)	0
Kröfur á dótturfélög, breyting	0	0	3.330.631	(1.003.109)
Kröfur á tengda aðila, breyting	(6.553)	(760)	(6.553)	(760)
Fjárfestingarhreyfingar	(489.953)	(1.093.059)	2.101.841	(1.007.941)
Fjármögnunarhreyfingar:				
Tekin ný langtímalán	1.871.734	0	0	0
Afborganir langtímalána	(33.710)	(5.319)	0	0
Skuldir við dótturfélög, breyting	0	0	0	871.990
Skuldir við Arion banka hf., breyting	(1.269.885)	(15.418)	(1.436.682)	(46.967)
Fjármögnunarhreyfingar	568.139	(20.737)	(1.436.682)	825.023
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	167.717	(240.636)	(33.542)	37.956
Handbært fé í ársbyrjun	116.498	357.134	80.036	42.080
Handbært fé í árslok	284.215	116.498	46.494	80.036
Fjárfestingarhreyfingar án greiðsluáhrifa:				
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(489.250)	(1.951.346)	0	0
Söluverð fasteigna	0	250.000	0	4.386.100
Fjárfesting í dótturfélögum	0	0	(1.174.500)	(2.034.558)
Kröfur á dótturfélög, breyting	0	0	(6.579.442)	(6.136.606)
Fjárfestingarhreyfingar	(489.250)	(1.701.346)	(7.753.942)	(3.785.064)
Fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa:				
Innborgað hlutfé	0	3.824.500	0	3.824.500
Yfirtekið langtímalán	0	1.951.346	0	0
Skuldir við dótturfélög, breyting	0	0	0	4.035.064
Skuld við Arion banka hf., breyting	489.250	(4.074.500)	7.753.942	(4.074.500)
Fjármögnunarhreyfingar	489.250	1.701.346	7.753.942	3.785.064

Skýringar

Eigið fé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 1.755 millj. hlutar í árslok. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta í félaginu.

Yfirlit yfir eiginfjárreikninga

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur	Ójafnað tap	Samtals
Eigið fé 1.1. 2010	1.755.000	1.256.412	0	3.011.412
Tap tímabilsins			(450.554)	(450.554)
Yfirverð jafnað á móti tapi		(450.554)	450.554	0
Eigið fé 31.12.2010	<u>1.755.000</u>	<u>805.858</u>	<u>0</u>	<u>2.560.858</u>