

Landfestar ehf.  
Ársreikningur 2013

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 1.177 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins nam í árslok 8.749 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 879.811.034 kr. til hluthafa á árinu 2014 vegna ársins 2013. Auk þess leggur stjórn félagsins til að hlutafé verði lækkað um 1.000 millj. kr., þar af verði nafnverð lækkað um 328 millj. kr. og yfirverðsreikningur um 672 millj. kr. 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](http://www.landfestar.is).

## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

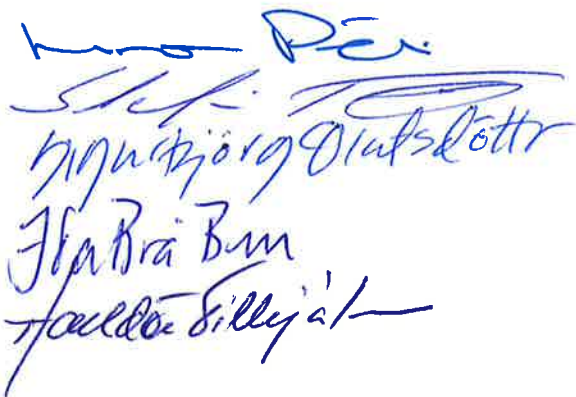
Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2013, efnahag þess 31. desember 2013 og breytingu á eigin fé á árinu 2013, í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

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 2013 með undirritun sinni.

Reykjavík, 7. febrúar 2014.

Í stjórn félagsins:

  
Hinn Pævi  
Svein Tómas  
Þingbjörg Ólafsdóttir  
Hilbrá Björn  
Svein Sillýja

Framkvæmdastjóri:

  
Lúda Sumaral

# Áritun óháðs endurskoðanda

## Til stjórnar og hluthafa í Landfestum ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Landfesta ehf. fyrir árið 2013. 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 vissa fáiast 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 félagsins á árinu 2013, efnahag þess 31. desember 2013 og breytingu á handbæru fé á árinu 2013, í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík, 7. febrúar 2014.



Jónann Unnsteinsson  
löggiltur endurskoðandi

Ernst & Young ehf.  
Borgartúni 30  
105 Reykjavík

# Rekstrarreikningur ársins 2013

	Skýr.	Samstæða		Móðurfélag	
		2013	2012	2013	2012
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld:</b>					
Leigutekjur .....		2.131.662	2.020.217	0	0
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	3	( 421.161)	( 414.613)	( 2.623)	( 1.879)
Hreinar leigutekjur .....		1.710.501	1.605.604	( 2.623)	( 1.879)
Aðrar tekjur .....		5.795	6.401	45.407	54.511
Annar kostnaður .....	4	( 129.119)	( 133.491)	( 128.693)	( 129.459)
<b>Rekstrarhagnaður (-tap) EBITDA.....</b>		<b>1.587.177</b>	<b>1.478.514</b>	<b>( 85.909)</b>	<b>( 76.827)</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	8	1.095.400	1.169.000	0	0
Hagnaður af sölu fjárfestingareigna .....	8	22.743	4.815	0	0
<b>Rekstrarhagnaður (-tap) án fjármagnskostnaðar</b>		<b>2.705.320</b>	<b>2.652.329</b>	<b>( 85.909)</b>	<b>( 76.827)</b>
Fjármunatekjur .....		86.398	69.699	29.180	50.493
Fjármagnsgjöld .....		( 1.335.001)	( 1.459.020)	( 392.739)	( 310.241)
Hreinn fjármagnskostnaður .....	5	( 1.248.603)	( 1.389.321)	( 363.559)	( 259.748)
Áhrif dótturfélaga .....	17	0	0	1.539.511	1.324.782
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>		<b>1.456.717</b>	<b>1.263.008</b>	<b>1.090.043</b>	<b>988.207</b>
Tekjuskattur .....	6	( 279.242)	( 299.067)	87.432	( 24.266)
<b>Hagnaður ársins .....</b>	<b>11</b>	<b>1.177.475</b>	<b>963.941</b>	<b>1.177.475</b>	<b>963.941</b>
<b>Hagnaður á hluta:</b>					
Hagnaður á hverja krónu hlutfjár .....	7	0,59	0,48	0,59	0,48

# Efnahagsreikningur 31. desember 2013

	Skýr.	Samstæða		Móðurfélag	
		2013	2012	2013	2012
<b>Eignir:</b>					
Fjárfestingareignir .....	8	23.130.648	21.648.547	0	0
Rekstrarfjármunir .....	9	3.152	3.834	3.152	3.834
Eignarhlutar í dótturfélögum .....	17	0	0	10.943.550	11.245.848
Fastafjármunir samtals		<u>23.133.800</u>	<u>21.652.381</u>	<u>10.946.702</u>	<u>11.249.682</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	10	74.734	53.884	149	12.639
Krafa á dótturfélög .....	16	0	0	349.593	28.097
Krafa á Arion banka hf. ....	16	1.952.262	101.465	1.952.049	101.244
Krafa á tengda aðila .....	16	720	1.148	720	1.148
Handbært fé .....		22.537	1.729.074	2.367	67.390
Veltufjármunir samtals		<u>2.050.253</u>	<u>1.885.571</u>	<u>2.304.878</u>	<u>210.518</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>25.184.053</u>	<u>23.537.952</u>	<u>13.251.580</u>	<u>11.460.200</u>
<b>Eigið fé:</b>					
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 .....		1.512.050	621.410	0	0
Óráðstafað eigið fé .....		1.176.483	926.648	2.688.533	1.548.058
Eigið fé samtals	11	<u>8.749.391</u>	<u>7.608.916</u>	<u>8.749.391</u>	<u>7.608.916</u>
<b>Skuldir:</b>					
Vaxtaberandi lán .....	12,16	14.831.561	14.628.166	0	0
Tekjuskattsskuldbinding .....	13	1.119.897	854.980	0	0
Langtímaskuldir samtals		<u>15.951.458</u>	<u>15.483.146</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Vaxtaberandi lán .....	12,16	345.477	303.363	0	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	14	92.057	111.098	20.639	15.777
Skuld við dótturfélög .....	16	0	0	4.477.513	3.834.020
Skuld við tengda aðila .....	16	45.670	31.429	4.037	1.487
Skammtímaskuldir samtals		<u>483.204</u>	<u>445.890</u>	<u>4.502.189</u>	<u>3.851.284</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<u>16.434.662</u>	<u>15.929.036</u>	<u>4.502.189</u>	<u>3.851.284</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>25.184.053</u>	<u>23.537.952</u>	<u>13.251.580</u>	<u>11.460.200</u>

# Sjóðstreymisýfirlit ársins 2013

	Samstæða		Móðurfélag	
	2013	2012	2013	2012
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>				
Hagnaður ársins .....	1.177.475	963.941	1.177.475	963.941
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:				
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	8 ( 1.095.400)	( 1.169.000)	0	0
Afskriftir rekstrarfjármuna .....	9 1.024	960	1.024	960
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	8 ( 22.743)	1.540	0	0
Hreinn fjármagnskostnaður .....	5 1.248.603	1.389.322	363.559	259.748
Áhrif dótturfélaga .....	0	0	( 1.539.511)	( 1.324.782)
Tekjuskattsskuldbinding, breyting .....	13 254.874	299.067	( 87.432)	24.266
	1.563.833	1.485.830	( 84.885)	( 75.866)
Breyting á rekstartengdum eignum .....	11.562	( 14.633)	12.491	1.790
Breyting á rekstartengdum skuldum .....	37.944	( 22.054)	4.861	( 105)
Handbært fé frá (til) rekstrar án vaxta .....	1.613.339	1.449.143	( 67.533)	( 74.181)
Greidd vaxtagjöld .....	( 774.183)	( 809.970)	( 4.046)	( 2.561)
Innborgaðar vaxtatekjur .....	86.366	118.559	714	49.381
Greiddur tekjuskattur .....	( 21.191)	0	0	0
Handbært fé frá (til) rekstrar .....	904.331	757.732	( 70.865)	( 27.362)
<b>Fjárfestingarhreyfingar:</b>				
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	8 ( 423.958)	( 100.419)	0	0
Innborgað söluverð fjárfestingareigna .....	8 15.000	1.295	0	0
Keyptir rekstrarfjármunir .....	9 ( 342)	( 669)	( 342)	( 669)
Fjárfesting í dótturfélögum .....	0	0	( 38.000)	0
Handbært fé dótturfélags afhent vegna sölu .....	17 ( 1.387.220)	0	0	0
Skuldabréfaeign, breyting .....	0	0	0	631.759
Kröfur á dótturfélög, breyting .....	( 577.532)	( 4.566)	( 314.790)	( 17.517)
Kröfur á tengda aðila, breyting .....	100.967	91.096	100.959	56.206
Aðrar kröfur, breyting .....	0	3.598.493	0	0
Fjárfestingarhreyfingar .....	( 2.273.085)	3.585.230	( 252.173)	669.779
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>				
Greiddur arður .....	11 ( 37.000)	( 280.000)	( 37.000)	( 280.000)
Tekin ný langtímalán .....	0	631.759	0	0
Afborganir langtímalána .....	( 37.703)	( 1.799.381)	0	0
Skuldir við dótturfélög, breyting .....	3.030	4.566	295.015	621.568
Skuldir við tengda aðila, breyting .....	( 266.110)	( 3.474.378)	0	( 1.168.813)
Fjármögnunarhreyfingar .....	( 337.783)	( 4.917.434)	258.015	( 827.245)
Lækkun á handbæru fé .....	( 1.706.537)	( 574.472)	( 65.023)	( 184.828)
Handbært fé í ársbyrjun .....	1.729.074	2.303.546	67.390	252.218
Handbært fé í árslok .....	22.537	1.729.074	2.367	67.390
<b>Fjárfestingarhreyfingar án greiðsluáhrifa:</b>				
Söluverð eignarhluta í dótturfélögum .....	17 1.879.811	0	1.879.811	0
Kröfur á tengda aðila, breyting .....	( 1.879.811)	0	( 1.879.811)	0
Fjárfestingarhreyfingar .....	0	0	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 samstæðureikningsskilum móðurfélagsins og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar að finna þar. Félagið átti í árslok 7 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. 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 uppgjörstegi.

### 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 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 hundruðshluti 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 nytast 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	
	2013	2012	2013	2012
Fasteignagjöld .....	287.087	263.195	0	0
Vátryggingar .....	19.043	20.340	0	0
Viðhald og annar kostnaður .....	115.031	131.078	2.623	1.879
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals .....	421.161	414.613	2.623	1.879

## 4. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2013	2012	2013	2012
Laun og launatengd gjöld .....	87.674	79.519	87.674	79.519
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	40.641	52.968	41.019	49.940
Niðurfærsla krafna .....	804	1.004	0	0
Annar rekstrarkostnaður samtals .....	129.119	133.491	128.693	129.459

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun .....	73.929	66.457	73.929	66.457
Launatengd gjöld .....	13.745	13.062	13.745	13.062
Laun og launatengd gjöld samtals .....	87.674	79.519	87.674	79.519

Stöðugildi í árslok .....	8	8	8	8
---------------------------	---	---	---	---

Laun framkvæmdastjóra félagsins námu 19 millj. kr. á árinu 2013 (18 millj. kr. 2012) og þóknun til stjórnar nam 10 millj. kr. ( 8 millj. kr. 2012) á sama tímabili. Færð hefur verið skuldbinding í reikningsskilin vegna starfsloka fyrrum framkvæmdastjóra að fjárhæð 9 millj. kr., en hann lét af störfum í árslok.

Skýringar, frh.:

5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2013	2012	2013	2012
Vaxtatekjur .....	86.398	69.699	29.180	50.493
Fjármunatekjur samtals .....	86.398	69.699	29.180	50.493
Vaxtagjöld og verðbætur .....	( 1.327.348)	( 1.381.704)	( 392.708)	( 310.229)
Gengistap .....	( 31)	31	( 31)	31
Uppgreiðslugjöld .....	0	( 33.763)	0	0
Lántökukostnaður .....	( 7.622)	( 43.584)	0	( 43)
Fjármagnsgjöld samtals .....	( 1.335.001)	( 1.459.020)	( 392.739)	( 310.241)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 1.248.603)	( 1.389.321)	( 363.559)	( 259.748)

6. Tekjuskattur

**Gjaldfærður tekjuskattur samstæðu**

	2013	2012
Gjaldfærður tekjuskattur .....	( 279.242)	( 299.067)
Gjaldfærður tekjuskattur samtals .....	( 279.242)	( 299.067)

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	1.456.717	1.263.008
Tekjuskattur skv. gildandi skatthlutfalli .....	20,0% ( 291.343)	20,0% ( 252.602)
Áhrif dótturfélaga sem ekki reikna tekjuskatt .....	( 1,0% ) 14.585	( 3,6% ) 45.138
Ófrádráttarbær kostnaður .....	0,0% ( 375)	0,0% ( 30)
Leiðrétting vegna fyrra árs .....	0,0% 0	( 0,0% ) 4
Gjaldfærsla vegna óvissu um nýtingu taps .....	0,1% ( 2.109)	0,0% ( 91.577)
Virkur tekjuskattur .....	19,0% ( 279.242)	16,4% ( 299.067)

**Tekju- (gjaldfærður) tekjuskattur móðurfélags**

Tekju- (gjaldfærsla) tekjuskatts .....	87.432	( 24.266)
Tekju- (gjaldfærður) tekjuskattur samtals .....	87.432	( 24.266)

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	1.090.043	988.207
Tekjuskattur skv. gildandi skatthlutfalli .....	20,0% ( 218.009)	20,0% ( 197.641)
Áhrif dótturfélaga .....	( 28,2% ) 307.903	( 26,8% ) 264.956
Ófrádráttarbær kostnaður .....	0,0% ( 353)	0,0% ( 4)
Gjaldfærsla vegna óvissu um nýtingu taps .....	0,2% ( 2.109)	0,0% ( 91.577)
Virkur tekjuskattur .....	( 8,3% ) 87.432	( 6,9% ) ( 24.266)

7. Hagnaður á hluta

**Hagnaður á hverja krónu hlutfjár**

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

	Samstæða		Móðurfélag	
	2013	2012	2013	2012
Hagnaður ársins .....	1.177.475	963.941	1.177.475	963.941
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu .....	1.988.333	1.988.333	1.988.333	1.988.333
Hagnaður á hverja krónu hlutfjár .....	0,59	0,48	0,59	0,48

## 8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2013	2012	2013	2012
Kostnaðarverð án matsbreytinga í ársbyrjun .....	20.871.784	20.774.200	0	0
Keypt á árinu .....	423.958	100.419	0	0
Selt á árinu .....	( 55.157)	( 2.835)	0	0
Kostnaðarverð án matsbreytingar í árslok .....	21.240.585	20.871.784	0	0
Matsbreyting í ársbyrjun .....	776.763	( 392.237)	0	0
Matsbreyting ársins .....	1.095.400	1.169.000	0	0
Selt á árinu .....	17.900	0	0	0
Matsbreyting í árslok .....	1.890.063	776.763	0	0
Bókfært verð í árslok .....	23.130.648	21.648.547	0	0

Á árinu seldi dótturfélagið LF11 ehf. eina fasteign sína og nam söluverðið 60 millj. kr. og nam hagnaður af söluinni 23 millj. kr.

### Fasteignamat og brunabótamat

Bókfært verð mannvirkja og lóða samstæðunnar / móðurfélagsins nam 23.131 / 0 millj. kr. í árslok (21.649 / 0 millj. kr. í árslok 2012). Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok samtals 13.965 / 0 millj. kr. ( 12.654 / 0 millj. kr. í árslok 2012). Á sama tíma var brunabótamat sömu fasteigna 18.331 / 0 millj. kr. ( 17.659 / 0 millj. kr. í árslok 2012).

### 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". Virðislíkanið sem félagið notar er byggt á áætluðu frjálsu sjóðstreymi til hluthafa og notar forsendur sem endurspeglar markaðsaðstæður á reikningsskiladegi. Sjóðstreymi fasteigna er áætlað út frá tekjufæði leigutekna að frádregnum áætluðum 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 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.

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 ávöxtunarkrafan 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 tilteknaðar 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.

Skýringar, frh.:

**9. Rekstrarfjármunir til eigin nota**

Rekstrarfjármunir félagsins greinast þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2013	2012	2013	2012
Heildarverð í ársbyrjun .....	5.939	5.270	5.939	5.270
Keypt á árinu .....	342	669	342	669
Heildarverð í árslok .....	6.281	5.939	6.281	5.939
Afskrifað áður .....	2.105	1.145	2.105	1.145
Afskrift ársins .....	1.024	960	1.024	960
Heildarafskriftir í árslok .....	3.129	2.105	3.129	2.105
Bókfært verð í árslok .....	3.152	3.834	3.152	3.834
Afskriftarhlutföll .....	15-20%	15-20%	15-20%	15-20%

**10. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur**

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig í árslok:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2013	2012	2013	2012
Viðskiptakröfur .....	69.587	19.219	0	0
Aðrar skammtímakröfur .....	5.147	34.665	149	12.639
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur samtals .....	74.734	53.884	149	12.639

Afskriftareikningur krafna greinist þannig í árslok:

Afskriftareikningur í ársbyrjun .....	33.913	38.375	19.058	19.058
Kröfur færðar út á árinu .....	( 805)	( 5.901)	0	0
Niðurfærsla krafna á árinu .....	804	1.439	0	0
Afskriftareikningur í árslok .....	33.912	33.913	19.058	19.058

**11. 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. 2013 .....	1.988.333	4.072.525	0	1.548.058	7.608.916
Greiddur arður .....				( 37.000)	( 37.000)
Hagnaður ársins .....				1.177.475	1.177.475
Eigið fé 31.12.2013 .....	1.988.333	4.072.525	0	2.688.533	8.749.391

**Yfirlit yfir eiginfjárreikninga samstæðu:**

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur	Matsbreyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1. 2013 .....	1.988.333	4.072.525	621.410	926.648	7.608.916
Greiddur arður .....				( 37.000)	( 37.000)
Hagnaður ársins .....			890.640	286.835	1.177.475
Eigið fé 31.12.2013 .....	1.988.333	4.072.525	1.512.050	1.176.483	8.749.391

Skýringar, frh.:

12. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðunnar.

	Samstæða		Móðurfélag	
	2013	2012	2013	2012
<b>Langtímaskuldir</b>				
Verðtryggð skuldabréf .....	3.051.873	2.986.346	0	0
Verðtryggð lán .....	11.779.688	11.641.820	0	0
Samtals .....	14.831.561	14.628.166	0	0
<b>Skammtímaskuldir</b>				
Næsta árs afborgun verðtryggðra lána .....	345.477	303.363	0	0
Samtals .....	345.477	303.363	0	0

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma annarra vaxtaberandi lána

	Vextir	Loka- gjaldtagi	Samstæða		Móðurfélag	
			2013	2012	2013	2012
Verðtryggð lán í ISK ..	5,0-7,1%	2044	15.177.038	14.931.529	0	0
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun ...			15.177.038	14.931.529	0	0
Næsta árs afborgun .....			( 345.477)	( 303.363)	0	0
Samtals .....			14.831.561	14.628.166	0	0

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:

Afborgun 2013 .....	-	303.363	-	0
Afborgun 2014 .....	345.477	319.146	0	0
Afborgun 2015 .....	389.883	335.750	0	0
Afborgun 2016 .....	406.257	353.218	0	0
Afborgun 2017 .....	423.323	371.595	0	0
Afborgun 2018 .....	441.111	-	0	-
Afborganir síðar .....	13.170.987	13.248.457	0	0
Samtals .....	15.177.038	14.931.529	0	0

Í árslok var endursamið um vaxtakjör dótturfélaganna LF2 ehf., LF3 ehf., LF5 ehf., LF6 ehf., LF11 ehf. og LF13 ehf. við Arion banka hf. Vextir félaganna munu lækka úr 5,1% í 4,0% frá og með fyrsta gjaldtagi árinu 2014.

**13. Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:**

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2013	2012	2013	2012
Tekjuskattsskuldbinding (-eign) í ársbyrjun .....	854.980	453.458	0	91.611
Lækkun skuldbindingar vegna sölu á félagi .....	( 86.331)	0	0	0
Samsköttun með móðurfélagi vegna fyrra árs .....	( 233)	22.402	( 233)	0
Tekjuskattur til greiðslu .....	0	( 21.191)	0	0
Samsköttun með móðurfélagi .....	72.239	101.244	87.665	67.345
Reiknaður tekjuskattur .....	279.242	299.067	( 87.432)	24.266
Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	1.119.897	854.980	0	0

Tekjuskattsskuldbinding skiptist á eftirfarandi liði í efnahagsreikningi:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2013	2012	2013	2012
Fjárfestingareignir .....	1.550.669	1.220.595	0	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	( 451.559)	( 451.559)	0	0
Aðrir liðir .....	20.787	85.944	0	0
Tekjuskattsskuldbinding (-eign) í árslok .....	1.119.897	854.980	0	0

Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2014 vegna skattalegs taps. Móðurfélagið er samskattað með Arion banka, móðurfélagi sínu. 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:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2013	2012	2013	2012
Tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016 .....	14.087	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	44.163	0	0
Tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022 .....	79.973	-	0	-
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals .....	4.560.197	4.487.702	440.614	440.614

Tekjuskattseign samstæðunnar / móðurfélagsins sem ekki er færð í ársreikning vegna óvissu um nýtingu á yfirfæranlegu tapi nam 415 / 93 millj. kr. í árslok.

**14. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir**

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2013	2012	2013	2012
Viðskiptaskuldir .....	19.766	15.887	1.999	1.437
Aðrar skammtímaskuldir .....	72.291	95.211	18.640	14.340
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir samtals .....	92.057	111.098	20.639	15.777

**15. Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar**

Fasteignir samstæðunnar eru veðsettar til tryggingar á skuldum samstæðunnar að eftirstöðvum 15.164 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 dótturfélaga hafa einnig verið settir að handveði.

Á fasteignum samstæðunnar hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 917 millj. kr. í árslok 2013 ( 985 millj. kr. í árslok 2012). Virðisaukaskattskvöð fyrnist á 10 - 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé nýtt í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti.

**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 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	
	2013	2012	2013	2012
Skammtímakröfur á Arion banka hf. ....	1.952.262	101.465	1.952.049	101.244
Skammtímakröfur á dótturfélög .....	0	0	349.593	28.097
Skammtímakrafa á systurfélög .....	720	1.148	720	1.148
Bankainnstæður hjá Arion banka hf. ....	22.537	1.729.074	2.367	67.390
Kröfur á tengda aðila samtals .....	1.975.519	1.831.687	2.304.729	197.880
Langtímaskuld við móðurfélag .....	11.779.688	11.641.819	0	0
Skammtímaskuldir við dótturfélög .....	0	0	4.477.513	3.834.020
Skammtímaskuld við Arion banka hf. ....	342.264	292.705	1.007	1.487
Skammtímaskuld við systurfélög .....	3.030	0	3.030	0
Skuldir við tengda aðila samtals .....	345.294	292.705	4.481.550	3.835.508

Í rekstrarreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:

	2013	2012	2013	2012
Leigutekjur frá Arion banka hf. ....	24.205	45.378	0	0
Leigutekjur frá systurfélögum .....		27.817	0	0
Leigutekjur frá öðrum tengdum aðilum Arion banka hf. ....	628.495	757.931	0	0
Þjónusta seld til dótturfélaga .....	0	0	38.153	46.059
Þjónusta seld til systurfélaga .....	7.153	8.452	7.153	8.452
Vaxtatekjur frá Arion banka hf. ....	84.145	68.150	746	520
Vaxtatekjur frá dótturfélögum .....	0	0	28.434	2.710
	743.998	907.728	74.486	57.742
Leigukostnaður til dótturfélags .....	0	0	0	7.875
Þjónusta keypt af öðrum tengdum aðilum Arion banka hf. ....	7.392	17.294	1.522	1.723
Þjónusta keypt af Arion banka hf. ....	12.080	13.512	12.080	13.465
Vaxtagjöld til Arion banka hf. ....	1.055.764	1.151.968	2	1.719
Lántökukostnaður til Arion banka hf. ....	6.681	6.430	0	43
Þóknanir til Arion banka hf. ....	2.445	15.843	0	681
Vaxtagjöld til dótturfélaga .....	0	0	388.661	307.710
	1.084.362	1.205.048	402.265	333.215

**17. Félög í samstæðu**

***Eignarhlutar í dótturfélögum***

	<b>Eignarhluti</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
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%
LF13 ehf. ....	100%	100%

Í árslok seldi Landfestar dótturfélagið LF12 ehf. til Arion banka hf. Söluverðið var jafnt bókfærðu virði félagsins í lok nóvember 2013 og nam bókfærða virðið 1.879 millj. kr.

**18. Málaferli**

Dótturfélaginu LF5 ehf. var stefnt á árinu 2012 til viðurkenningar á kröfu vegna viðskipta sem áttu sér stað á árinu 2008. Héraðsdómur vísaði kröfunni frá á miðju ári 2013.

**19. 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)