

 Fullgild rafræn undirskrift

**GARÐAR HANNES FRÍÐJÓNSSON**

2022-02-17 21:27:59 GMT

Ástæða: Undirskrift

 Fullgild rafræn undirskrift

**HRAFNHILDUR HELGADÓTTIR**

2022-02-17 22:28:30 GMT

Ástæða: Undirskrift

# LF1 ehf. Ársreikningur 2021

LF1 ehf.  
Sóltún 26  
105 Reykjavík

Kt. 640809-0350

# Efnisyfirlit

---

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra ..... | 3  |
| Áritun óháðs endurskoðanda .....                     | 4  |
| Rekstrarreikningur .....                             | 6  |
| Efnahagsreikningur .....                             | 7  |
| Eiginfjárfirlit .....                                | 8  |
| Sjóðstreymisyfirlit .....                            | 9  |
| Skýringar .....                                      | 10 |

# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

---

LF1 ehf. er dótturfélag Landfesta ehf. og á það eitt dótturfélag. Félagið hefur aðsetur að Sóltúni 26, Reykjavík. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðureikningsskilum móðurfélagsins og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar. Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, rekstri og útleigu fasteigna. Ársreikningur félagsins er gerður í samræmi við lög um ársreikninga.

Heildarhagnaður félagsins nam 1.934 m.kr. skv. rekstrarreikningi. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir félagsins 43.104 m.kr. og bókfært eigið fé í árslok 25.790 m.kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 657 m.kr. Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa en vísar að öðru leyti í ársreikning um breytingar á eigin fé félagsins og ráðstöfun hagnaðar.

Hlutafé félagsins var að fullu í eigu Landfesta ehf. dótturfélags Eikar fasteignafélags hf. og er daglegur rekstur undir stjórn þess.

Í febrúar 2021 jók Hótel 1919, dótturfélag LF1, hlutafé sitt um 500 milljón hluti. LF1, keypti alla hlutina og greiddi 500 m.kr. fyrir.

## Áhrif COVID-19

Hluti af viðskiptavinum félagsins hafa orðið fyrir rekstrarlegum áhrifum af COVID-19. Félagið mætti þeim leigutökum með skilning og lagði áherslu á aðstoð við þá eftir fremsta megni. Áhrif COVID-19 á rekstrarreikning félagsins má fyrst og fremst sjá í áhrifum dótturfélags. Félagið áætlað að faraldurinn hafi haft óveruleg áhrif á EBITDA félagsins á árinu 2021. Félagið væntir að faraldurinn hafi áframhaldandi áhrif á afkomu dótturfélaga eins og á árinu 2021 en líkur eru á að þau fari dvínandi. Ekki leikur vafi um rekstrarhæfi félagsins, og er það vel í stakk búið til að takast á við óvissuna. Nánari upplýsingar um áhrif faraldursins á félagið má finna í skýringu 3.

## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra LF1 ehf. að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2021, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess 31. desember 2021 og breytingu á handbæru fé á árinu 2021.

Stjórn og framkvæmdastjóri LF1 ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2021 með undirritun sinni.

Reykjavík, 17. febrúar 2022

Í stjórn félagsins og framkvæmdastjóri:

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa LF1 ehf.

## Áritun um endurskoðun ársreikningsins

### Álit

Við höfum endurskoðað ársreikning LF1 ehf. („félagið“) fyrir árið 2021. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2021 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2021, í samræmi við lög um ársreikninga.

### Grundvöllur álits

Við endurskoðuðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins í árituninni. Við erum óháð félaginu í samræmi við gildandi siðareglur fyrir endurskoðendur. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

### Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins ber stjórn og framkvæmdastjóra að leggja mat á rekstrarhæfi félagsins og upplýsa, eftir því sem við á, um þætti er varða rekstrarhæfi og miða grundvöll reikningsskilanna við áframhaldandi rekstrarhæfi, nema þau ætli annað hvort að leysa félagið upp eða hætta starfsemi þess, eða hafa engan annan raunhæfan kost en að gera það.

Stjórn og framkvæmdastjóri skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

### Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar eru að öðlast hæfilega vissu um hvort ársreikningurinn í heild sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, og að gefa út áritun endurskoðanda sem inniheldur álit okkar. Í hæfilegri vissu felst áreiðanleiki en ekki trygging fyrir því að endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni alltaf leiða í ljós verulega annmarka ef þeir eru fyrir hendi. Annmarkar geta komið fram vegna sviksemi eða mistaka og eru taldir verulegir ef þeir einir og sér eða samanlagt gætu haft áhrif á efnahagslegar ákvarðanir sem notendur ársreikningsins taka á grundvelli hans.

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beitum við ávallt faglegri dómgreind og viðhöfum faglega gagnrýni. Að auki:

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.

## Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

---

### Abyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins, frh.:

- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.
- Ályktum við um hvort notkun stjórnar og framkvæmdastjóra á forsendu reikningsskilanna um rekstrarhæfi sé viðeigandi og metum, á grundvelli endurskoðunarinnar, hvort aðstæður séu til staðar sem valdið gætu verulegum vafa um rekstrarhæfi félagsins. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur, í áritun okkar, að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins eða, ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Samt sem áður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni gert félagið órekstrarhæft.
- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald ársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.

Við upplýsum stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningar endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp kunna að koma í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti.

### Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir þessum ársreikningi eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 17. febrúar 2022

**KPMG ehf.**

# Rekstrarreikningur ársins 2021

|                                            | Skýr. | 2021                | 2020             |
|--------------------------------------------|-------|---------------------|------------------|
| <b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld:</b>    |       |                     |                  |
| Rekstrartekjur .....                       | 4.    | 2.660.042           | 2.620.680        |
| Rekstrarkostnaður .....                    | 5.    | ( 631.620)          | ( 667.655)       |
| Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu ..... |       | 2.028.421           | 1.953.025        |
| Afskriftir og virðisrýrnun .....           | 11.   | ( 53.724)           | ( 152.221)       |
| Matsbreyting fjárfestingareigna .....      | 9.    | 1.537.164           | 1.489.296        |
| Hagnaður af sölu fjárfestingareigna .....  |       | 68.278              | 151.523          |
| Rekstrarhagnaður .....                     |       | 3.580.141           | 3.441.623        |
| <b>Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:</b>   |       |                     |                  |
| Fjármunatekjur .....                       |       | 28.313              | 33.393           |
| Fjármagnsgjöld .....                       |       | ( 969.727)          | ( 772.794)       |
| Hrein fjármagnsgjöld .....                 | 7.    | ( 941.414)          | ( 739.401)       |
| Áhrif dótturfélags .....                   |       | ( 177.386)          | ( 322.723)       |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt .....            |       | 2.461.341           | 2.379.500        |
| Tekjuskattur .....                         | 8.    | ( 527.736)          | ( 535.942)       |
| Hagnaður ársins .....                      |       | <u>1.933.604</u>    | <u>1.843.558</u> |
| <b>Önnur heildarafkoma</b>                 |       |                     |                  |
| Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé      |       |                     |                  |
| Endurmat fasteigna .....                   |       | 0 ( 157.846)        |                  |
| Tekjuskattur .....                         |       | 0 31.569            |                  |
| Önnur heildarafkoma samtals .....          |       | <u>0</u> ( 126.277) |                  |
| Heildarhagnaður ársins .....               |       | <u>1.933.604</u>    | <u>1.717.281</u> |
| <b>Hagnaður á hlut:</b>                    |       |                     |                  |
| Hagnaður á hverja krónu hlutfjár .....     | 14.   | 2,94                | 2,81             |

Skýringar á bls. 10 - 18 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

## Efnahagsreikningur 31. desember 2021

|                                                  | Skýr. | 2021              | 2020              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Eignir:</b>                                   |       |                   |                   |
| Fjárfestingareignir .....                        | 9.    | 33.562.562        | 31.711.501        |
| Eignir til eigin nota .....                      | 10.   | 2.313.495         | 1.933.702         |
| Langtímakröfur .....                             | 12.   | 54.806            | 24.237            |
| Eignarhluti í dótturfélagi .....                 |       | 34.186            |                   |
| Langtímakröfur á tengd félög .....               |       | 283.793           | 603.961           |
| <b>Fastafjármunir</b>                            |       | <b>36.248.843</b> | <b>34.273.402</b> |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....   | 12.   | 19.134            | 433.482           |
| Krafa á tengd félög .....                        | 18.   | 5.914.986         | 4.878.595         |
| Handbært fé .....                                |       | 920.735           | 288.426           |
| <b>Veltufjármunir</b>                            |       | <b>6.854.856</b>  | <b>5.600.503</b>  |
| <b>Eignir samtals</b>                            |       | <b>43.103.698</b> | <b>39.873.905</b> |
| <b>Eigið fé:</b>                                 |       |                   |                   |
| Hlutfé .....                                     |       | 657.000           | 657.000           |
| Yfirverðsreikningur .....                        |       | 6.267.570         | 6.267.570         |
| Lögbundinn varasjóður .....                      |       | 164.250           | 164.250           |
| Óráðstafað eigið fé .....                        |       | 18.700.706        | 16.767.050        |
| <b>Eigið fé</b>                                  | 13.   | <b>25.789.527</b> | <b>23.855.871</b> |
| <b>Skuldir:</b>                                  |       |                   |                   |
| Vaxtaberandi lán .....                           | 15.   | 4.396.079         | 11.080.635        |
| Leiguskuldir .....                               | 16.   | 866.794           | 845.343           |
| Tekjuskattsskuldbinding .....                    | 17.   | 3.629.358         | 3.293.113         |
| <b>Langtímaskuldir</b>                           |       | <b>8.892.232</b>  | <b>15.219.091</b> |
| Vaxtaberandi lán .....                           | 15.   | 7.631.567         | 0                 |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir ..... |       | 110.288           | 349.094           |
| Skuld við tengd félög .....                      | 18.   | 680.085           | 449.848           |
| <b>Skammtímaskuldir</b>                          |       | <b>8.421.940</b>  | <b>798.943</b>    |
| <b>Skuldir samtals</b>                           |       | <b>17.314.172</b> | <b>16.018.034</b> |
| <b>Eigið fé og skuldir samtals</b>               |       | <b>43.103.699</b> | <b>39.873.905</b> |

Skýringar á bls. 10 - 18 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

## Eiginfjáryfirlit ársins 2021

|                                   | Hlutfé  | Yfirverðs<br>reikningur | Lögbundinn<br>varasjóður | Endurmats-<br>reikningur | Óráðstafað<br>eigið fé | Samtals    |
|-----------------------------------|---------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|------------|
| 1. janúar til 31. desember 2020   |         |                         |                          |                          |                        |            |
| Eigið fé 1.1.2020 .....           | 129.000 | 1.403.880               | 60.419                   | 0                        | 2.306.186              | 3.899.485  |
| Samruni félaga .....              | 528.000 | 4.863.690               | 132.000                  | 126.277                  | 12.589.138             | 18.239.105 |
| Fært úr lögbundnum varasjóð ..... |         |                         | ( 28.169)                |                          | 28.169                 |            |
| Hagnaður ársins .....             |         |                         |                          | ( 126.277)               | 1.843.558              | 1.717.281  |
| Eigið fé 31.12.2020 .....         | 657.000 | 6.267.570               | 164.250                  | 0                        | 16.767.050             | 23.855.871 |
| 1. janúar til 31. desember 2021   |         |                         |                          |                          |                        |            |
| Eigið fé 1.1.2021 .....           | 657.000 | 6.267.570               | 164.250                  | 0                        | 16.767.050             | 23.855.871 |
| Leiðrétt eigið fé 1.1.2021 .....  |         |                         |                          |                          | 51                     | 51         |
| Hagnaður ársins .....             |         |                         |                          | 0                        | 1.933.604              | 1.933.604  |
| Eigið fé 31.12.2021 .....         | 657.000 | 6.267.570               | 164.250                  | 0                        | 18.700.706             | 25.789.527 |

Skýringar á bls. 10 - 18 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

## Sjóðstreymisyfirlit ársins 2021

|                                                     | Skýr. | 2021              | 2020                |
|-----------------------------------------------------|-------|-------------------|---------------------|
| <b>Rekstrarhreyfingar</b>                           |       |                   |                     |
| Hagnaður ársins .....                               |       | 1.933.604         | 1.843.558           |
| Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:    |       |                   |                     |
| Matsbreyting fjárfestingareigna .....               | 9. (  | 1.537.164)        | ( 1.489.296)        |
| Söluhagnaður .....                                  | (     | 68.278)           | ( 151.523)          |
| Afskriftir .....                                    |       | 53.724            | 152.221             |
| Hrein fjármagnsgjöld .....                          | 7.    | 941.414           | 739.401             |
| Áhrif dótturfélaga .....                            |       | 177.386           | 322.723             |
| Tekjuskattsskuldbinding, breyting .....             |       | 527.736           | 535.942             |
|                                                     |       | <u>2.028.421</u>  | <u>1.953.025</u>    |
| Breyting á rekstartengdum eignum .....              |       | 17.874            | ( 16.896)           |
| Breyting á rekstartengdum skuldum .....             |       | 68.020            | ( 38.598)           |
|                                                     |       | <u>2.114.316</u>  | <u>1.897.530</u>    |
| Innborgaðar vaxtatekjur .....                       |       | 6.482             | 3.329               |
| Greidd vaxtagjöld .....                             | (     | 41.042)           | ( 40.679)           |
| Handbært fé frá rekstri                             |       | <u>2.079.756</u>  | <u>1.860.180</u>    |
| <b>Fjárfestingarhreyfingar</b>                      |       |                   |                     |
| Fjárfesting í fjárfestingareignum .....             | 9. (  | 526.225)          | ( 449.245)          |
| Sölverð fjárfestingareigna .....                    |       | 308.500           | 0                   |
| Fjárfesting í eigin eignum .....                    | 10. ( | 433.506)          | ( 27.991)           |
| Fjárfesting í dótturfélag .....                     | (     | 500.000)          | 0                   |
| Skuldabréfaeign, breyting .....                     | (     | 30.569)           | ( 24.237)           |
| Aðrar kröfur, breyting .....                        |       | 390.000           | 0                   |
| Krafa á tengd félög .....                           | (     | 1.036.392)        | ( 561.843)          |
| Fjárfestingarhreyfingar                             | (     | <u>1.828.192)</u> | <u>( 1.063.316)</u> |
| <b>Fjármögnunarhreyfingar</b>                       |       |                   |                     |
| Langtímaskuldir við tengd félög, breyting .....     |       | 0                 | ( 343.556)          |
| Aðrar skammtímaskuldir, breyting .....              |       | 342.000           | 0                   |
| Skuld við tengd félög .....                         |       | 38.745            | ( 267.150)          |
| Fjármögnunarhreyfingar                              |       | <u>380.745</u>    | <u>( 610.706)</u>   |
| Hækkun á handbæru fé .....                          |       | 632.309           | 186.159             |
| Handbært fé í ársbyrjun .....                       |       | 288.426           | 102.267             |
| Handbært fé í árslok .....                          |       | <u>920.735</u>    | <u>288.426</u>      |
| <b>Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:</b> |       |                   |                     |
| Söluverð fjárfestingareigna                         |       | 0                 | 390.000             |
| Aðrar skammtímakröfur                               |       | 0                 | (390.000)           |

Skýringar á bls. 10 - 18 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

# Skýringar

---

## 1. Almennar upplýsingar

LF1 ehf. er dótturfélag Landfesta ehf. og á það eitt dótturfélag. Það hefur aðsetur að Sóltúni 26 í Reykjavík. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðureikningsskilum móðurfélagsins og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar að finna þar. Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, rekstri og útleigu fasteigna.

## 2. Helstu reikningsskilaaðferðir

### a. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga. Hann er birtur í íslenskum krónum og er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði.

### b. Matsaðferðir

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 9 um mat fjárfestingareigna)

### c. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur eru færðar á kostnaðarverði.

### d. Handbært fé

Til handbærs fjár teljast óbundnar bankainnstæður.

### e. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40 sbr. skýringu 9. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við gangvirði hliðstæðra eigna á virkum markaði í viðskiptum milli ótengdra upplýstra aðila, og núvirt framtíðarsjóðflæði einstakra eigna. Við matið er tekið tillit til samanlagðra áætlaðra framtíðarleigutekna af eignunum auk kostnaðar sem við á. Áætlaðar framtíðar leigutekjur taka að mestu leyti mið af þeim leigusamningum sem í gildi eru, en félagið hefur fengið óháðan aðila til að meta áætlaðan viðhaldskostnað eignanna. Áætluð rekstrargjöld og viðhald fasteigna er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsverti. Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

### f. Eignir til eigin nota

Fasteignir til eigin nota eru færðar á endurmetnu kostnaðarverði að frádregnum afskriftum og virðisrýrnun. Endurmetið kostnaðarverð er gangvirði eignanna á endurmatsdegi að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum. Allar hækkar vegna endurmatsins eru færðar á endurmatsreikning meðal eigin fjár að frádregnum tekjuskatti. Afskriftir endurmatsins eru færðar í rekstrarreikning og árlega færð leiðrétting sem endurspeglar þá fjárhæð af endurmatsreikningi og á óráðstafað eigið fé. Endurmetið er árlega.

Kostnaðarverð samanstendur af beinum kostnaði sem fellur til við kaupin. Kostnaðarverð rekstrarfjármuna sem félagið byggir sjálft innifelur efniskostnað og launakostnað, annan kostnað sem fellur til við að koma eigninni í notkun og telst vera hluti af kostnaðarverði eignarinnar. Keyptur hugbúnaður sem er nauðsynlegur til að unnt sé að nýta vélbúnað er eignfærður sem hluti af þeim tækjabúnaði.

## Skýringar, frh.:

---

### 2. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

#### f. Eignir til eigin nota, frh.:

Þegar eignir til eigin nota eru samsettir úr einingum með ólíkan nýtingartíma eru einingarnar aðgreindar og afskrifaðar miðað við nýtingartímann.

Hagnaður af sölu eigin eigna er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal rekstrartekna.

#### g. Leigusamningar

Samstæðan færir leigueign og leiguskuld við upphaf leigusamnings. Leigueignir og leiguskuldir samstæðunnar eru eingöngu vegna leigusamninga á lóðum við þriðja aðila. Engin leigueign er á efnahagsreikning samstæðunnar. Leiguskuldir eru færðar á núvirði ógreiddra leiguskulda á upphafsdegi. Ef unnt er að ákveða innbyggða vexti á lóðarleigu skal nota þá í núvirðingu skuldarinnar. Sé það ekki hægt skal notast við vexti á nýju lánsfé (e. incremental borrowing rate) sem er sú aðferðarfræði sem samstæðan notar. Notast er við mismunandi vexti á nýju lánsfé eftir staðsetningum og tegundum húsnæðis sem standa á hverri lóð fyrir sig og er sambærilegri aðferðarfræði beitt við ákvörðun á vöxtum á nýju lánsfé og gert er við mat á virði fjárfestingareigna félagsins. Vextirnir sem notaðir eru til núvirðingar eru ákvarðaðir þannig að vextir á nýju lánsfé vigta 70% og vextir af nýju lánsfé ásamt álagi vigta 30%. Þessari aðferð er beitt á alla lóðarleigusamninga samstæðunnar.

#### h. Leigutekjur

Leigutekjur af fjárfestingareignum eru færðar í rekstrarreikning á leigutímanum.

#### i. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er gjaldfærður þegar hann fellur til og inniheldur meðal annars fasteignagjöld, váttryggingar, viðhaldskostnað og virðisrýrnun viðskiptakrafna.

#### j. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af fjáreignum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtagjöldum og verðbótum af lántökum og öðrum fjármagnskostnaði. Vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikning eftir því sem þau falla til miðað við virka vexti.

#### k. Tekjuskattur

Tekjuskattur samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann varðar liði sem eru færðir beint á eigið fé, en í þeim tilvikum er tekjuskatturinn færður á eigið fé.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins, miðað við gildandi skatthlutfall á uppgjörsteggi, auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður tekjuskattur er færður vegna tímabundinna mismuna á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og samkvæmt skattverði þeirra hins vegar. Félagið er samskattað með móðurfélagi sínu, Landfestar ehf.

## Skýringar, frh.:

### 3. Áhrif COVID-19 á reikningsskil

Hluti leigutaka félagsins hefur lent í rekstrarörðugleikum og hefur þeim verið mætt skilning. Áhrif faraldursins á árinu 2021 voru minni en væntingar stóðu til í upphafi árs. Áhrif COVID-19 á rekstrarreikning félagsins má fyrst og fremst sjá á meiri áhrifum dótturfélags en hefði mátt vænta í eðlilegu árferði. Félagið áætlað að faraldurinn hafi haft óveruleg áhrif á EBITDA félagsins á árinu 2021. Félagið væntir þess að áhrif faraldursins verði enn sýnileg á rekstur dótturfélaga á árinu 2022 en fari dvínandi.

### 4. Rekstrartekjur

| Rekstrartekjur greinast þannig: | 2021      | 2020      |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| Leigutekjur .....               | 2.660.042 | 2.620.680 |
| Rekstrartekjur samtals .....    | 2.660.042 | 2.620.680 |

### 5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

|                                                    |         |         |
|----------------------------------------------------|---------|---------|
| Fasteignagjöld .....                               | 491.816 | 506.543 |
| Tryggingar .....                                   | 31.267  | 30.361  |
| Viðhaldskostnaður .....                            | 11.108  | 13.572  |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....         | 23.086  | 18.118  |
| Annar rekstrarkostnaður .....                      | 7.846   | 12.583  |
| Virðisrýrnun viðskiptakrafna .....                 | 4.210   | 31.697  |
| Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....           | 62.286  | 54.781  |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals ..... | 631.620 | 667.655 |

### 6. Þóknun til endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda félagsins greinist þannig:

|                                        |       |       |
|----------------------------------------|-------|-------|
| Endurskoðun á ársreikningi .....       | 2.863 | 2.173 |
| Þóknun til endurskoðenda samtals ..... | 2.863 | 2.173 |

### 7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

|                                               |            |            |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| Vaxtatekjur .....                             | 28.313     | 33.393     |
| Vaxtagjöld og verðbætur .....                 | ( 969.727) | ( 772.794) |
| Fjármunagjöld og fjármunatekjur samtals ..... | ( 941.414) | ( 739.401) |

## Skýringar, frh.:

### 8. Tekjuskattur

| Virkur tekjuskattur greinist þannig:            |         | 2021           |        | 2020           |
|-------------------------------------------------|---------|----------------|--------|----------------|
| Hagnaður fyrir skatta .....                     |         | 2.461.341      |        | 2.379.500      |
| Tekjuskattur skv. gildandi skatthlutfalli ..... | 20%     | 492.268        | 20%    | 475.900        |
| Ófrádráttarbær kostnaður .....                  | 0,0%    | 0              | 0%     | 4              |
| Óskattskyldar tekjur .....                      | 1,4%    | 35.480         | 0%     | 64.545         |
| Aðrar breytingar .....                          | (0,0%)  | ( 12)          | (0,2%) | ( 4.506)       |
| Virkur tekjuskattur .....                       | (21,4%) | <u>527.736</u> | 23%    | <u>535.943</u> |

### 9. Fjárfestingareignir

| Fjárfestingareignir greinast þannig:              |   | 2021              |   | 2020              |
|---------------------------------------------------|---|-------------------|---|-------------------|
| Bókfært verð í ársbyrjun .....                    |   | 31.711.501        |   | 29.929.217        |
| Breytingar á leigugeign .....                     |   | 21.452            |   | 82.220            |
| Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum ..... |   | 526.225           |   | 449.244           |
| Seldar fjárfestingareignir .....                  | ( | 233.779)          | ( | 238.477)          |
| Matsbreyting .....                                |   | 1.537.164         |   | 1.489.296         |
| Bókfært verð í árslok .....                       |   | <u>33.562.562</u> |   | <u>31.711.501</u> |

Fjárfestingareignir félagsins eru metnar af stjórnendum félagsins á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS).

Við matið á eignunum hafa stjórnendur metið til fjár það sjóðflæði sem félagið má vænta frá núverandi leigusamningum og leigusamningum þeim sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma núverandi samninga. Við matið eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum gildistíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra. Aðferðafræðin og ályktanirnar sem notaðar eru við að meta bæði fjárhæðir og tímasetningar á framtíðarsjóðstreymi eru endurskoðaðar reglulega með það að markmiði að nálgast raunverulegt gangvirði eignanna. Einnig er lagt til grundvallar mat stjórnenda á þróun ýmissa annarra þátta í framtíðinni, s.s. breytingum á leigu- og fjármálamörkuðum.

#### Áhrif COVID-19

Áhrif COVID-19 á virði fjárfestingareigna er misjafnt eftir tegundum fasteigna en áhrifin fara minnkandi. Félagið væntir lægra tekjuflæðis í virðismati sínu til allt að tveggja ára á eignum sem leigutakar þeirra hafa orðið fyrir tekjuskerðingu. Áhrifin eru mest á hótél og veitinga- og skemmtistaði en minni á aðrar tegundir. Vænta má að áhrif á virðismat fjárfestingareigna vegna væntinga um lægra tekjuflæðis muni halda áfram að minnka samhliða því að tök náist á faraldrinum á heimsvísu.

#### Fasteigna- og brunabótamat

Bókfært verð fasteigna og lóða félagsins nam í árslok 37.138.078 þ.kr. (2020: 32.799.860 þ.kr.) Fasteignamat fasteigna og lóða nam í árslok 33.019.155 þ.kr. (2020: 32.370.284 þ.kr.). Á sama tíma nam brunabótamat félagsins 33.173.830 þ.kr. (2020: 31.171.920 þ.kr.)

## Skýringar, frh.:

### 10. Eignir til eigin nota

Afskriftir eigna til eigin nota greinast þannig:

Fasteignir

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| Kostnaðarverð                      |            |
| Heildarverð 1.1.2020 .....         | 0          |
| Yfirtekið við samruna .....        | 2.215.778  |
| Viðbætur á árinu .....             | 27.991     |
| Endurmat .....                     | ( 157.846) |
| Heildarverð 31.12.2020 .....       | 2.085.923  |
| Leiðrétting á stöðu 1.1.2021 ..... | 11         |
| Viðbætur á árinu .....             | 433.506    |
| Heildarverð 31.12.2021 .....       | 2.519.440  |
| Afskriftir og virðisrýrnun         |            |
| Afskrifað 1.1.2020 .....           | 0          |
| Afskrift á árinu .....             | 45.053     |
| Virðisrýrnun á árinu .....         | 107.168    |
| Afskrifað alls 31.12.2020 .....    | 152.221    |
| Afskrift á árinu .....             | 53.724     |
| Afskrifað alls 31.12.2021 .....    | 205.944    |
| Bókfært verð                       |            |
| 1.1.2020 .....                     | 0          |
| 31.12.2020 .....                   | 1.933.702  |
| 31.12.2021 .....                   | 2.313.495  |

### 11. Afskriftir

Afskriftir og virðisrýrnun greinast þannig

2021

2020

|                                          |        |         |
|------------------------------------------|--------|---------|
| Eignir til eigin nota .....              | 53.724 | 152.221 |
| Afskriftir og virðisrýrnun samtals ..... | 53.724 | 152.221 |

### 12. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur greinast þannig í árslok:

|                                                        |        |         |
|--------------------------------------------------------|--------|---------|
| Langtímakröfur .....                                   | 54.806 | 24.237  |
| Viðskiptakröfur .....                                  | 16.828 | 41.596  |
| Skammtímakrafa vegna sölu á fasteign .....             | 0      | 390.000 |
| Aðrar skammtímakröfur .....                            | 2.306  | 1.886   |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals ..... | 19.134 | 433.482 |

## Skýringar, frh.:

### 12. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur, frh.:

| Viriðsrýrnun viðskiptakrafna greinist þannig í árslok: | 2021       | 2020       |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|
| Afskriftarreikningur í ársbyrjun .....                 | 28.777     | 25.275     |
| Afskrifaðar endanlega tapaðar kröfur á árinu .....     | ( 10.557 ) | ( 26.270 ) |
| Gjaldfært á árinu .....                                | ( 7.503 )  | 29.772     |
| Afskriftarreiningur í árslok .....                     | 10.717     | 28.777     |

Viðskiptakröfur eru metnar út frá innheimtanleika þeirra. Langtímakröfur félagsins að fjárhæð 16 m.kr. eru tilkomnar vegna gjaldfallinna leigugreiðslna. Í þeim tilvikum þar sem gjaldföllum leigugreiðslum er breytt í langtímakröfur hefur félagið að öllu jöfnu fengið auknar tryggingar ásamt því að krafan er orðin vaxtaberandi og komin í afborgunarferli. Staðan í árslok tekur tillit til varúðarfærslu að fjárhæð 3 m.kr.

### 13. Eigið fé

#### Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 657.000 þ.kr. Útistandandi hlutir í árslok eru 657.000 þ.kr. og eru þeir allir greiddir. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

#### Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum hlutafjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutafjárins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutafjárins er heimilt að nota fjárhæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutféð eða, sé fyrirmæla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög gætt, til annarra þarfa.

#### Yfirverðsreikningur

Yfirverðsreikningur hlutafjár hefur að geyma þær greiðslur sem hluthafar hafa greitt umfram nafnverð hlutfjár sem félagið hefur selt.

#### Arður

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður á árinu 2022 vegna rekstrarársins 2021.

### 14. Hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut er miðaður við hagnað og veginn meðalfjöldal virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaður er á hverja krónu hlutafjár. Þynntur hagnaður á hlut er hinn sami og grunnhagnaður á hlut, þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir til starfsmanna eða annarra og félagið hefur ekki tekið lán sem eru breytanleg í hlutfé.

|                                           | 2021      | 2020      |
|-------------------------------------------|-----------|-----------|
| Hagnaður .....                            | 1.933.604 | 1.843.558 |
| Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu ..... | 657.000   | 657.000   |
| Hagnaður á hlut .....                     | 2,94      | 2,81      |

## Skýringar, frh.:

### 15. Vaxtaberandi lán

|                                    | 2021              | 2020              |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Langtímaskuldir</i>             |                   |                   |
| Lán í ISK, verðtryggt .....        | 4.373.225         | 11.076.108        |
| Aðrar langtímaskuldir .....        | 22.854            | 4.527             |
|                                    | <u>4.396.079</u>  | <u>11.080.635</u> |
| <i>Skammtímaskuldir</i>            |                   |                   |
| Næsta árs afborgun lána .....      | 7.631.567         | 0                 |
| Vaxtaberandi skuldir samtals ..... | <u>12.027.646</u> | <u>11.080.635</u> |

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma annarra vaxtaberandi lána

|                             | Vextir | Lokagjaldldagi | 2021              | 2020              |
|-----------------------------|--------|----------------|-------------------|-------------------|
| Lán í ISK, verðtryggt ..... | 3,92%  | 2022-2047      | 12.004.792        | 11.076.108        |
| Aðrar langtímaskuldir ..... | 0,30%  | 2023-2024      | 22.854            | 4.527             |
|                             |        |                | <u>12.027.646</u> | <u>11.080.635</u> |

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:

Lán að fjárhæð 7.631.567 þ.kr. kemur til greiðslu á árinu 2022, langtímalán að fjárhæð 2.898.667 þ.kr. á árinu 2045 og langtímalán að fjárhæð 1.474.558 þ.kr. á árinu 2047.

### 16. Leiguskuldbinding

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Leigueignir</i>             |                |                |
| Staða í ársbyrjun .....        | 845.343        | 763.123        |
| Endurmat .....                 | 33.642         | 102.200        |
| Keyptar og seldar eignir ..... | ( 12.190)      | ( 19.981)      |
| Staða í árslok .....           | <u>866.794</u> | <u>845.343</u> |

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Leiguskuldir</i>            |                |                |
| Staða í ársbyrjun .....        | 845.343        | 763.123        |
| Endurmat .....                 | 33.642         | 102.200        |
| Keyptar og seldar eignir ..... | ( 12.190)      | ( 19.981)      |
| Staða í árslok .....           | <u>866.794</u> | <u>845.343</u> |

Fjárhæðir í rekstrarreikning

|                                                                |               |               |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Vaxtagjöld af leiguskuldum gjaldfærð í rekstrarreikningi ..... | <u>38.327</u> | <u>38.139</u> |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|

Fjárhæðir í sjóðstreymi

|                                                 |               |               |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum á árinu ..... | <u>38.327</u> | <u>38.139</u> |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|

## Skýringar, frh.:

### 17. Tekjuskattsskuldbinding

| Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig: | 2021       | 2020       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
| Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun .....          | 3.293.113  | 565.817    |
| Yfirtekið við samruna .....                        | 0          | 2.452.107  |
| Reiknaður tekjuskattur .....                       | 527.736    | 535.942    |
| Tekjuskattur vegna eiginfjárhreyfinga .....        | 0          | ( 31.569)  |
| Áhrif samsköttunar .....                           | ( 191.491) | ( 229.182) |
| Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....             | 3.629.358  | 3.293.113  |
| Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:           |            |            |
| Fjárfestingareignir .....                          | 3.634.261  | 3.298.868  |
| Aðrir liðir .....                                  | ( 4.903)   | ( 5.755)   |
| Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....             | 3.629.358  | 3.293.113  |

### 18. Tengdir aðilar

#### Skilgreining tengdra aðila

Móður- dóttur- og systurfélög félagsins, stjórnarmenn og stjórnendur, félög í þeirra eigu, ásamt mökum þeirra og ófjárráða börnum teljast vera tengdir aðilar félagsins.

#### Tengdir aðilar með yfirráð

Viðskipti við félög í eigu stjórnarmanna voru engin.

#### Viðskipti við félög í eigu stjórnarmanna

Viðskipti við félög í eigu stjórnarmanna voru engin.

#### Viðskipti við stjórnendur

Laun og hlunnindi til stjórnenda félagsins vegna starfa fyrir félögið voru engin á árinu.

| Staða við móður-, dóttur- og systurfélög     | 2021      | 2020      |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|
| Skammtímakröfur á móðurfélag .....           | 2.600.341 | 2.600.342 |
| Skammtímakröfur önnur tengd félög .....      | 3.314.645 | 2.278.253 |
|                                              | 5.914.986 | 4.878.595 |
| Skammtímaskuldir við móðurfélag .....        | 550.417   | 205.528   |
| Skammtímaskuldir við önnur tengd félög ..... | 129.668   | 244.320   |
|                                              | 680.085   | 449.848   |

#### Í rekstrarreikningi eru eftirfarandi viðskipti við tengda aðila:

|                                       |            |            |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Þjónusta keypt af tengdu félagi ..... | 56.245     | 53.711     |
| Vaxtatekjur frá tengdum félögum ..... | 21.831     | 30.064     |
| Vaxtagjöld til tengda félaga .....    | 928.684    | 732.115    |
| Langtímalán hjá tengdum félögum ..... | 12.004.792 | 11.076.108 |

## Skýringar, frh.:

---

### 19. Atburðir eftir reikningsskiladag

Félaginu barst tilkynning um nýtingu kaupréttar á tveimur fasteignum félagsins á Akranesi. Um er að ræða eignirnar við Höfðasel 2 og 4 sem leigðar hafa verið til BM Vallá. Bókfært virði eignanna var um 285 m.kr. þann 31.12.2021 og er uppreiknað kaupverð skv. kauprétti um 530 m.kr. en kaupverð mun taka breytingum í takt við þróun vísitölu neysluverðs fram að afhendingardegi. Afhendingardagur er áætlaður 30. september 2022.