

Landey ehf.  
Ársreikningur 2019

Landey ehf.  
Smiðjuvegi 3  
200 Kópavogur

Kt. 641109-1420

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur .....	6
Efnahagsreikningur .....	7
Sjóðstreymisyfirlit .....	8
Skýringar .....	9

## Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

---

Tilgangur félagsins er eignarhald og útleiga á fasteignum, rekstur og viðhald fasteigna og önnur skyld starfsemi.

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

Tap af rekstri félagsins á árinu nam 29,6 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins nam í árslok 6.597,8 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 3.825 millj. kr. Stjórn félagsins leggur til ekki verði greiddur arður til hluhafa vegna rekstrar ársins 2019. Vísað er til ársreiknings varðandi ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

Einn starfsmaður var hjá félaginu í lok árs og stöðugildi í árslok 1. Hlutafé félagsins í lok árs, var allt í eigu SRL slhf.

### Yfirlýsing stjórnar

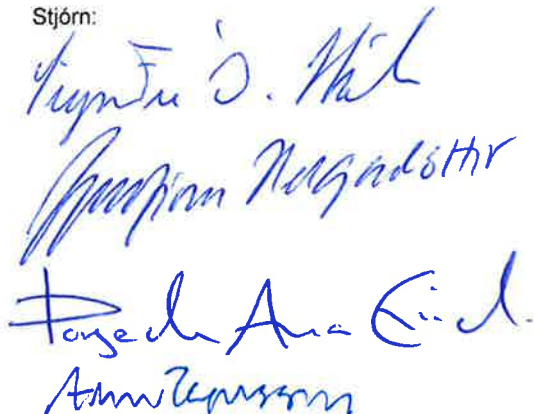
Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2019, efnahag þess 31. desember 2019 og breytingu á eigin fé á árinu 2019, í samræmi við lög um ársreikninga.

Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögt yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

Stjórn Landeyjar ehf. staðfestir hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2019 með undirritun sinni.

Reykjavík, 4. mars 2020.

Stjórn:

  
Stjórnir Ó. Pál  
Sveinbjörn Halgadóttir  
Þorgeir Anna Eirík  
Anna Þorvaldsson

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa í Landey ehf.

## Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Landeyjar ehf. fyrir árið 2019. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2019, efnahag þess 31. desember 2019 og breytingu á handbæru fé á árinu 2019, í samræmi við lög um ársreikninga.

## Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér að neðan. Við erum óháð Landey ehf. í samræmi við settar siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

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 ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

## Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

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

Við gerð ársreikningsins eru stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi Landeyjar ehf. ef við á, skulu stjórn og framkvæmdastjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreikningsins, nema stjórn og framkvæmdastjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafi enga aðra raunhæfa möguleika en að gera það.

## Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar.

Nægjanleg vissu er þó ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda ársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

Endurskoðun okkar í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegri dómgreind og beitum við gagnrýnni hugsun við endurskoðunina. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

## Áritun óháðs endurskoðanda frh.:

---

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum 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, skjalafals, misvísandi framsetningu ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Metum í heild sinni hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við ársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.
- Öflun fullnægjandi endurskoðunargagna vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan hennar, til að geta látið í ljós álit á ársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunarinnar. Við berum ein ábyrgð á áliti okkar.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega anmarka á innra eftirlit sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Reykjavík, 4. mars 2020.

**Deloitte ehf.**



Gunnar Þorvarðarson  
endurskoðandi

## Rekstrarreikningur árið 2019

	Skýr.	2019	2018
Leigutekjur og aðrar tekjur .....	3	29.142	42.490
Annar rekstrarkostnaður .....	4	( 85.006)	( 108.300)
		<u>( 55.865)</u>	<u>( 65.810)</u>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	7	0	340.898
<b>Rekstrar(tap) hagnaður án fjármagnskostnaðar.....</b>		<b>( 55.865)</b>	<b>275.089</b>
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld .....	5	3.327	32.039
<b>(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>		<b>( 52.538)</b>	<b>307.128</b>
Tekjuskattur .....	6	22.940	( 61.914)
<b>(Tap) hagnaður ársins .....</b>	<b>14</b>	<b><u>( 29.598)</u></b>	<b><u>245.214</u></b>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2019

	Skýr.	2019	2018
<b>Eignir:</b>			
Fjárfestingareignir .....	7	5.404.204	6.518.913
Eignir til eigin nota .....	8	2.985	4.179
Eignarhlutir í dótturfélögum .....	9	1.142.107	0
Fastafjármunir		6.549.295	6.523.092
Kröfur á tengd félög .....	16	3.410	53
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	12	1.268	41.774
Handbært fé .....		49.699	96.655
Veltufjármunir		54.376	138.482
<b>Eignir samtals</b>		<b>6.603.672</b>	<b>6.661.574</b>
<b>Eigið fé:</b>			
Hlutfé .....	13	3.825.000	3.825.000
Yfirverðsreikningur .....		414.750	414.750
Óráðstafað eigið fé .....		2.358.079	2.387.677
<b>Eigið fé</b>	<b>14</b>	<b>6.597.829</b>	<b>6.627.427</b>
Tekjuskattsskuldbinding .....	11	0	22.940
Langtímaskuldir		0	22.940
Skuldir við tengd félög .....	16	449	1.728
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	15	5.395	9.478
Skammtímaskuldir		5.843	11.207
<b>Skuldir samtals</b>		<b>5.843</b>	<b>34.147</b>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b>6.603.672</b>	<b>6.661.574</b>

## Sjóðstreymisýfirlit árið 2019

	Skýr.	2019	2018
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>			
(Tap) hagnaður ársins .....	14	( 29.598)	245.213
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	7	0	( 340.898)
Afskriftir eigna til eigin nota .....	8	1.194	3.760
Söluhagnaður eigna til eigin nota .....		0	1.105
Yfirverð og söluhagnaður seldra hlutabréfa .....	5	0	( 5.074)
Tekjuskattur, breyting á skuldbindingu .....	6	( 22.940)	61.914
		<u>( 51.344)</u>	<u>( 33.979)</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum .....		36.421	( 62.482)
Handbært fé til rekstar		<u>( 14.922)</u>	<u>( 96.461)</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar:</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....		( 30.350)	( 3.184.857)
Fjárfesting og sala á eignum til eigin nota .....		0	4.400
Söluverð fjárfestingareigna .....		2.952	0
Kröfur á tengd félög, breyting .....	16	( 3.357)	51.024
Fjárfestingarhreyfingar		<u>( 30.754)</u>	<u>( 3.129.433)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Greiddur arður .....	14	0	( 1.000.000)
Innborgað hlutfé .....		0	2.625.000
Skuldir við tengd félög, breyting .....	16	( 1.280)	( 1.860)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>( 1.280)</u>	<u>1.623.140</u>
<b>Lækkun á handbæru fé</b> .....		( 46.956)	( 1.602.755)
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		96.655	1.699.410
<b>Handbært fé í árslok</b> .....		<u>49.699</u>	<u>96.655</u>
<b>Hreyfingar án greiðsluáhrifa vegna sölu fjárfestingareigna í dótturfélag:</b>			
Seldar fjárfestingareignir .....		1.142.107	0
Fjárfesting í dótturfélagi .....		(1.142.107)	0



# Skýringar

## 1. Almennar upplýsingar

Landey ehf. er dótturfélag SRL slhf. og hefur aðsetur að Smiðjuvegi 3, Kópavogi.

## 2. Reikningsskilaaðferðir

### a. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að öðru leyti en því að fjárfestingareignir eru færðir á gangvirði. Ársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í þúsundum króna.

Reikningsskilaaðferðunum hefur verið beitt á samræmdan hátt af öllum fyrirtækjum innan samstæðunnar.

### b. Grundvöllur samstæðu

#### (i) Dótturfélög

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 breytilegur.

#### (ii) Hlutdeildarfélag

Hlutdeildarfélag eru þau félög þar sem félagið hefur veruleg áhrif á fjárhags- og rekstrarstefnu, en hefur ekki yfirráð. Ársreikningurinn inniheldur hlutdeild félagsins í afkomu hlutdeildarfélaga frá upphafi áhrifa til loka þeirra. Verði hlutdeild félagsins í tapi meiri en bókfært verð hlutdeildarfélags er bókfærða verðið fært í núll og færslu frekara taps er hætt nema félagið hafi gengist í ábyrgðir fyrir hlutdeildarfélagið eða fjármagnað það.

### c. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land eða húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvors tveggja. Fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi. Mat á gangvirði skal að öllu jöfnu byggt á gangvirði sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra upplýstra aðila á reikningsskiladegi. Séu skilyrði um virkan markað ekki uppfyllt eins og raunin er á Íslandi skal miða við nýleg viðskipti með sambærilegar eignir að teknu tilliti til væntra breytinga á markaði eftir að umrædd viðskipti áttu sér stað. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við lög um ársreikninga.

Breytingar á gangverði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikning. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

### d. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota eru færðar til eignar á kostnaðarverði, að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum. Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra rekstrarfjármuna þar til að niðurlagsverði er náð. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Fasteignir .....	50 ár
Búnaður .....	3-5 ár
Bifreiðar .....	5 ár

### e. Tekjuskattseign

Tekjuskattseign 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 nýtast á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

### f. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur eru færðar á kostnaðarverði að frádreginni virðisýrnum.

## Skýringar, frh.:

### g. Handbært fé

Til handbærs fjár teljast sjóður og óbundnar bankainnstæður.

### h. Skuldbindingar

Skuldbinding er færð í efnahagsreikninginn þegar félaginu ber lagaleg eða ætluð skylda vegna fyrri atburðar og líklegt er að kostnaður lendi á henni við að gera upp skuldbindinguna.

### i. Skuldir við lánastofnanir

Vaxtaberandi skuldir eru upphaflega færðar á gangvirði að frádregnum tilheyrandi kostnaði vegna þeirra. Eftir upphaflega færslu eru vaxtaberandi skuldir færðar upp miðað við áfallna vexti.

### j. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skuldir eru færðar á kostnaðarverði.

### k. Innlausn tekna og kostnaðarverðs seldra fasteigna

Tekjur af sölu og kostnaður við byggingu fasteigna er innlestur miðað við framvindu framkvæmda.

### l. Innlausn tekna

Leigutekjur af fasteignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutímanum.

### m. Útgjöld

#### Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður samkvæmt rekstrarreikningi samanstendur af kostnaði við rekstur fasteigna, sölu- og markaðskostnaði, starfsmannakostnaði og almennum skrifstofu- og stjórnunarkostnaði.

### 3. Tekjur

Leigutekjur og aðrar tekjur greinast þannig:

	2019	2018
Leigutekjur .....	19.950	11.953
Bætur vegna skaðleysis .....	0	24.861
Aðrar tekjur .....	9.192	5.677
Leigutekjur og aðrar tekjur samtals .....	29.142	42.490

### 4. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2019	2018
Rekstur fasteigna .....	14.714	16.934
Laun og launatengd gjöld .....	22.714	26.012
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	20.479	39.293
Breyting á skuldbindingu .....	0	24.861
Niðurfærsla krafna .....	27.100	1.200
Annar rekstrarkostnaður samtals .....	85.006	108.300

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun .....	18.478	26.954
Launatengd gjöld .....	4.236	( 942)
Laun og launatengd gjöld samtals .....	22.714	26.012

Stöðugildi í árslok ..... 1 2

Enginn framkvæmdastjóri var starfandi hjá félaginu á árinu.

## Skýringar, frh.:

### 5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2019	2018
Vaxtatekjur .....	3.448	27.093
Vaxtagjöld .....	( 121)	( 128)
Söluhagnaður seldra bréfa .....	0	5.074
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals .....	3.327	32.039

### 6. Tekjuskattur

	2019	2018
Breyting á tímamismun .....	22.940	( 61.914)
Reiknaður tekjuskattur samkvæmt rekstrarreikningi .....	22.940	( 61.914)

Virkur tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:

(Tap) hagnaður fyrir skatta .....	( 52.538)	307.127
Tekjuskattur miðað við gildandi skatthlutfall .....	20,0% 10.508	20,0% ( 61.425)
Áhrif dóttur- og hlutdeildarfélaganna .....	0,0% 0	0,3% 1.015
Ófrádráttarbær kostnaður .....	( 10,7%) ( 5.604)	0,0% ( 3)
Aðrir liðir .....	34,3% 18.036	0,2% ( 1.500)
Tímabundinn munur vegna skatteignar .....	0,0%	0,0%
Virkur tekjuskattur .....	43,7% 22.940	20,5% ( 61.914)

### 7. Fjárfestingareignir

a. Fjárfestingareignir greinast þannig:

	2019	2018
<b>Kostnaðarverð</b>		
Kostnaðarverð án matsbreytinga 1.1. ....	6.256.361	2.623.790
Viðbót á árinu .....	30.350	3.905.320
Selt og niðurlagt á árinu .....	( 663.754)	( 272.749)
Bókfært verð fyrir matsbreytingu 31.12. ....	5.622.957	6.256.361
<b>Matsbreyting</b>		
Matsbreyting 1.1. ....	262.552	( 59.882)
Fært út við sölu á árinu .....	( 481.305)	( 18.448)
Breyting ársins .....	0	340.882
Matsbreyting 31.12. ....	( 218.753)	262.552
Bókfært verð 31.12. ....	5.404.204	6.518.913

### b. Fasteignamat

Fasteignamat fasteigna og lóða félagsins sem eru flokkaðar sem fjárfestingareignir nam 2.304,1 millj. kr. í árslok 2019 (2018: 2.702,8 millj. kr.). Brunabótamat sömu eigna nam 376,0 millj. kr. í árslok 2019 (2018: 448,7 millj. kr.).

### c. Mat fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi. 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. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við lög um ársreikninga.

## Skýringar, frh.:

### 7. Fjárfestingareignir, frh.

#### d. Sala fjárfestingareigna

Á árinu seldi félagið fjárfestingareignir að fjárhæð 1.145 þús. kr. til dótturfélags síns Byggarða ehf.

-01.142

### 8. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota sundurliðast þannig:

	<b>Bifreiðar</b>
Heildarverð 1.1.2019 .....	5.970
Uppsafnaðar afskriftir .....	( 1.791)
Bókfært verð 1.1.2019 .....	4.179
Selt og niðurlagt á árinu .....	0
Afskrifað á árinu .....	( 1.194)
Bókfært verð 31.12.2019 .....	2.985
Heildarverð 31.12.2019 .....	5.970
Uppsafnaðar afskriftir .....	( 2.985)
Bókfært verð 31.12.2019 .....	2.985

### 9. Eignarhlutir í dótturfélögum

	2019	2018
a. Eignarhlutir í dótturfélögum greinast þannig:		
Eignarhlutir í dótturfélögum 1.1. ....	0	69.127
Fjárfesting í dótturfélagi .....	1.142.107	0
Sala á dótturfélagi .....	0	( 71.564)
Söluhagnaður af dótturfélagi .....	0	2.437
Eignarhlutir í dótturfélögum 31.12. ....	1.142.107	0

Dótturfélagi Landeyjar ehf., Akraland ehf., var slitið á árinu 2019, bókfærður virði eignarhlutarins var 0 kr. Félagið keypti á árinu félagið Byggarðar ehf. Í árslok átti félagið eitt dótturfélag, Byggarðar ehf., bókfært virði eignarhlutarins er 1.142 millj. kr.

### 10. Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum

a. Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum greinast þannig:		
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum 1.1. ....	0	242.779
Sala á hlutdeildarfélagi .....	0	( 245.416)
Söluhagnaður hlutdeildarfélaga .....	0	2.638
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum 31.12. ....	0	0

### 11. Tekjuskattseign

#### a. Tekjuskattseign greinist þannig:

	2019	2018
Tekjuskattseign (-skuldbinding) 1.1. ....	( 22.940)	38.974
Reiknaður tekjuskattur .....	22.940	( 61.914)
Tekjuskattseign 31.12. ....	0	( 22.940)
Tekjuskattseign (-skuldbinding) greinist þannig:		
Eignir .....	43.663	( 52.582)
Skammtímakröfur .....	60	273
Yfirfærnanlegt skattalegt tap .....	380.581	470.205
Niðurfærsla skatteignar vegna óvissu um nýtingu .....	( 424.304)	( 440.836)
Tekjuskattseign (-skuldbinding) 31.12. ....	0	( 22.940)

## Skýringar, frh.:

### 11. Tekjuskattseign, frh.

- b. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2019 vegna yfirfæranlegs skattalegs taps hjá félaginu. 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:

	2019	2018
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019 .....	0	974.039
Tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020 .....	1.230.139	1.230.139
Tap ársins 2018, nýtanlegt til ársloka 2028 .....	151.888	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals .....	1.382.027	2.351.025

### 12. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2019	2018
Viðskiptakröfur .....	924	30.119
Aðrar skammtímakröfur .....	344	11.655
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals .....	1.268	41.774

### 13. Eigið fé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess nemur 3.825 millj. kr. í árslok 2019. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

### 14. Yfirlit um breytingar á eigin fé:

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur	Bundinn sjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2018 .....	1.200.000	414.750	3.648	3.138.815	4.757.213
Innborgað hlutfé .....	2.625.000				2.625.000
Greiddur arður .....				( 1.000.000)	( 1.000.000)
Hagnaður ársins .....				245.214	245.214
Breyting á bundnum sjóð .....			( 3.648)	3.648	0
Eigið fé 31.12.2018 .....	3.825.000	414.750	0	2.387.677	6.627.427
Eigið fé 1.1.2019 .....	3.825.000	414.750	0	2.387.677	6.627.427
Tap ársins .....				( 29.598)	( 29.598)
Eigið fé 31.12.2019 .....	3.825.000	414.750	0	2.358.079	6.597.829

### 15. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	2019	2018
Viðskiptaskuldir .....	791	4.141
Skuldbindingar .....	0	0
Aðrar skammtímaskuldir .....	4.603	5.337
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals .....	5.394	9.478

## Skýringar, frh.:

### 16. Tengdir aðilar

#### a. Skilgreining tengdra aðila

Móðurfélag, dótturfélög (skýring 9), hlutdeildarfélag félagsins (skýring 10) og systurfélag, stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar félagsins

#### Tengdir aðilar með yferráð

Hlutafélag félagsins er allt í eigu SRL slhf. sem er í eigu Eignarhaldsfélagsins Landey ehf., sem er í eigu Arion banka hf.

#### Viðskipti við stjórnendur

Engin viðskipti voru við stjórnendur á árinu.

#### b. Viðskipti við tengd félög

Í efnahagsreikningi í árslok eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:

	2019	2018
Skammtímakröfur á Arion banka hf. ....	168	50
Skammtímakröfur á dótturfélag .....	3.242	3
Bankainnstæður hjá Arion banka hf. ....	13.654	47.269
Kröfur á tengda aðila samtals .....	17.064	47.322
Skammtímaskuld við Arion banka hf. ....	449	985
Skammtímaskuldir á önnur tengd félög .....	0	743
Skammtímaskuldir á tengda aðila samtals .....	449	1.728

#### c. Viðskipti við tengd félög, frh.:

Í efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:

	2019	2018
Fjárfesting í fjárfestingareignum frá Arion banka hf. ....	0	3.870.000
Fjárfestingareignir seldar til dótturfélags .....	1.142.107	0
Eignir fluttar yfir til Arion banka sem greiðsla fyrir fjárfestingareignir .....	0	( 782.550)
	1.142.107	3.087.450

Í rekstrarreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:

	2019	2018
Vaxtatekjur frá Arion banka hf. ....	717	7.389
	717	7.389
Aðkeypt þjónusta frá Arion banka hf. ....	5.384	209
Aðkeypt þjónusta frá Stefni .....	0	16.056
	5.384	16.265

## Skýringar, frh.:

---

### 17. 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 talin er raunhæfar við núverandi kringumstæður.

Við ákvörðun gangverðs fjárfestingareigna og birgða er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta. Raunverulegt gangverð kann að vera frábrugðið þessu mati.