

ÁRSSKÝRSLA 2012



Efnisyfirlit

Helstu niðurstöður	2
Um félagið og rekstur þess á árinu 2012	4
Stjórnarhættir, hluthafar og stjórn	5
Stjórnarmenn og forstjóri	6
Fasteignasafnið	8
Um reksturinn	10
Um eignirnar	12
Um skuldirnar og eigið fé	14
Um sjóðstreymið	16
Ársreikningur samstæðu 2012	18
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	20
Áritun óháðs endurskoðanda	21
Yfirlit yfir heildarafkomu árið 2012	22
Efnahagsreikningur 31. desember 2012	23
Eiginfjáryfirlit 31. desember 2012	24
Sjóðstreymisyfirlit 2012	25
Skýringar	26

Helstu niðurstöður

	2012	2011	2010	2009	2008
Um reksturinn					
Velta	1.836	1.912	1.653	1.744	1.799
Hreinar leigutekjur	1.484	1.569	1.309	1.406	1.475
EBITDA	1.322	1.366	1.082	1.128	1.292
Hagnaður fyrir tekjuskatt	565	9	-342	-1.290	-185
Hagnaður eftir tekjuskatt	451	10	-343	-1.201	-32

Af efnahagi

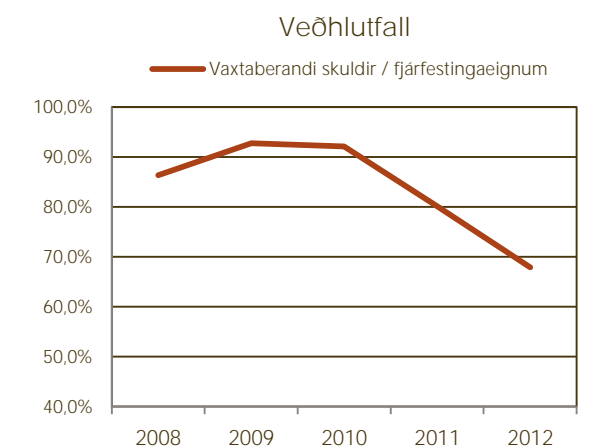
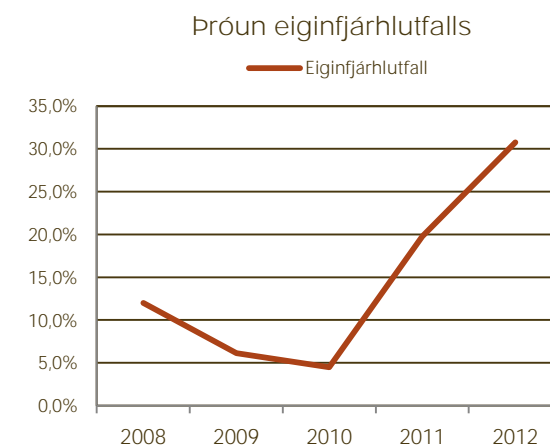
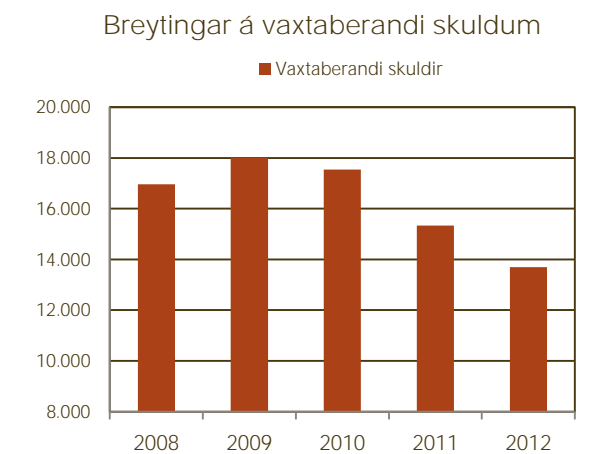
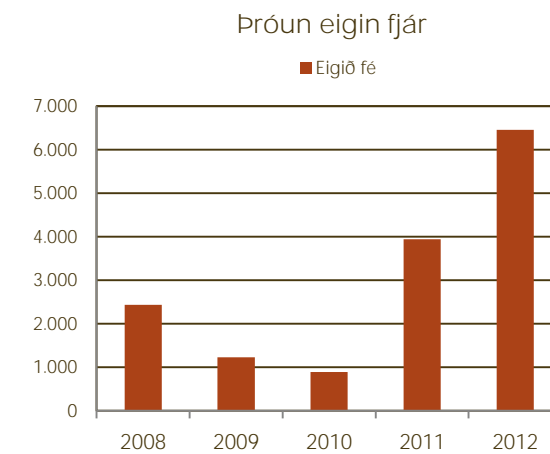
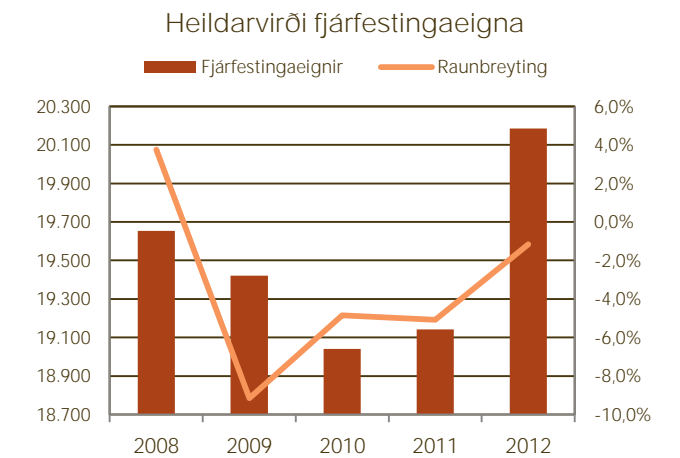
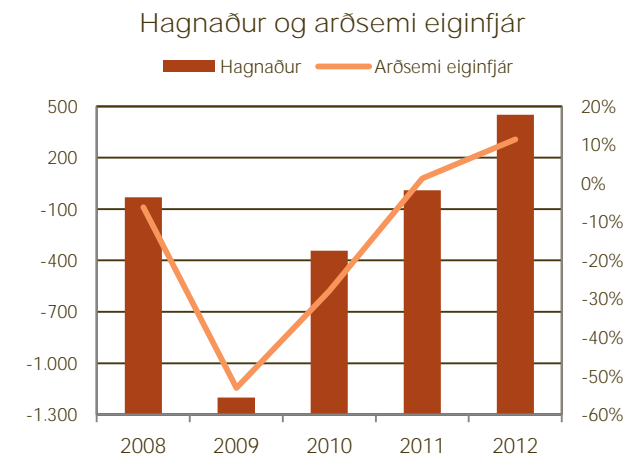
Fjárfestingaeygnir	20.185	19.142	19.040	19.421	19.654
Handbært fé	665	416	490	252	334
Heildareignir	20.992	19.927	19.723	20.066	20.252
Hlutafé	1.436	791	707	707	707
Eigið fé	6.457	3.939	886	1.229	2.430
Eigið fé og tekjuskattsskuldbinding	7.075	4.446	1.394	2.385	3.353
Vaxtaberandi skuldir	13.696	15.340	17.538	18.008	16.965

Helstu sjóðshreyfingar

Handbært fé frá rekstri án vaxta	1.572	1.288	991	1.159	1.140
Handbært fé frá rekstri	785	102	600	394	684
Fjárfestingahreyfingar	-394	-134	132	-59	551
Fjármögnunahreyfingar	-142	-41	-494	-417	-1.241
Breyting á handbæru fé	249	-74	237	-82	-158

Kennitölur

Eiginfjárlutfall	30,8%	19,8%	4,5%	6,1%	12,0%
Hlutfall eiginfjár og tekjuskattsskuldbindingar	33,7%	22,3%	7,1%	11,9%	16,6%
Vaxtaberandi skuldir / fjárfestingaeygnum	67,9%	80,1%	92,1%	92,7%	86,3%
Nettó vaxtaberandi skuldir / EBITDA	9,9	10,9	15,8	15,7	12,9
Arðsemi eiginfjár fyrir reiknaða skatta	11,4%	1,3%	-27,9%	-53,1%	-6,2%
Arðsemi eiginfjár	9,1%	1,2%	-27,9%	-49,4%	-1,3%
Innra virði	4,5	5,0	1,3	1,7	3,4
Innra virði að teknu tilliti til tekjuskattsskuldbindingar	4,9	5,6	2,0	3,4	4,7



Um félagið og rekstur þess á árinu 2012

Í byrjun árs 2012 ákvað stjórn félagsins að fá tilboð í ráðgjöf varðandi endurfjármögnun félagsins. Sex stofnanir kynntu sínar hugmyndir og verðtilboð. Fyrirtækjasvið Íslandsbanka hf. varð fyrir valinu.

Ákveðið var að tvískipta ferlinu þannig að byrjað yrði á aukningu hlutfjár og síðan yrðu skuldir félagsins endurfjármagnaðar. Með því móti tókst að ná fram hagkvæmum kjörum á langtíma fjármögnun félagsins.

Sem hluti af endurfjármögnun félagsins var samþykkt á hluthafafundi þann 3. maí 2012 að nýta breytirétt á viki- andi láni á genginu 4. Jafnframt veitti hluthafafundurinn stjórn heimild til útgáfu nýs hlutfjár að nafnvirði um 639 milljónir, á genginu 3,15. Stjórn félagsins hóf útboð þann 8. maí og þann 27. júní samþykkti hún tilboð fyrir um 583 milljón hluti, eða fyrir um 1.838 milljónir króna.

Með haustinu hófst annar áfangi endurfjármögnunar þegar félagið hóf sölu á skuldabréfaflokki, sem fékk nafnið EIK 12 01. Skuldabréfin eru til 30 ára og af þeim skal greitt tvisvar á ári, vextir og afborganir með jafngreiðslufyrirkomulagi. Vextir eru 4,3% verðtryggðir. Félagið getur frá og með 15. október 2022 greitt skuldabréfaflokkinn upp gegn uppgreiðslugjaldi. Alls seldust skuldabréf fyrir 11,6 milljarða, sem gerir flokkinn að stærsta fyrirtækja-skuldabréfaflokki sem gefinn hefur verið út eftir árið 2008.

Eftir söluna á skuldabréfaflokki voru þau lán sem eftir stóðu, að kaupleigusamningi undanskildum, endurfjármögnuð hjá Íslandsbanka, sem í kjölfarið varð að viðskiptabanka félagsins.

Þegar endurfjármögnun félagsins lauk gafst félaginu á ný færi á að leita kaupækifæra á markaðnum. Félagið fjárfesti í þremur eignum á árinu 2012, fyrir alls 323 milljónir króna. Tvær af þeim voru hluti af eignum sem félagið átti þegar í.

10 ára afmæli.

Í septembermánuði 2012 voru tíu ár síðan félagið var stofnað. Ákveðið var að fagna þeim áfanga með viðskiptavinum og öðrum aðilum sem tengdust því.

Um félagið

Eik fasteignafélag hefur frá árinu 2002 sérhæft sig í fjárfestingu og rekstri á atvinnuhúsnæði. Félagið fjárfesti mest á árunum 2002 til 2005. Samtals á félagið í dag 60 fasteignir sem ná yfir um 110 þúsund fermetra.

Félagið býður upp á mikla breidd í húsnæðismöguleikum, allt frá 20 fermetra skrifstofum upp í 9.000 fermetra lagerhúsnæði. Með því að vera með fjölbreytt úrval fasteigna og sérþekkingu starfsfólks hefur félagið boðið viðskiptavinum upp á ýmsar lausnir með tilliti til vals á húsnæði, staðsetningar, endurbóta og hönnunar.

Samstæða félagsins

Allar fasteignir félagsins eru í móðurfélaginu Eik fasteignafélagi fyrir utan fjórar sem hver um sig eru í sér dótturfélagi. Dótturfélög eru því fjögur og í 100% eigu félagsins. Allt utanumhald fer fram í móðurfélaginu. Öll fimm félögin eru samsköttuð.

Uppbygging rekstrar og mannauður

Hjá félaginu starfa sjö starfsmenn sem sinna öllum þáttum félagsins, þ.e. útleigu, reikningshaldi, fjárstýringu, innheimtu, markaðsmálum og framkvæmdum. Forstjóri tók þátt í stofnun félagsins árið 2002 og þeir starfsmenn sem sjá annars vegar um útleigu og hins vegar reikningsskil hafa verið með félaginu frá apríl 2004.

Frá stofnun félagsins hefur það byggt upp sinn eigin hugbúnað fyrir utanumhald rekstrar og fasteigna. Áhersla hefur verið lögð á að gera reksturinn sem straumlinulagaðastan og verkferla einfalda. Af þeim sökum getur félagið leyst flókið utanumhald og stækkað töluvert án verulegs kostnaðarauka.

Stjórnarhættir, hluthafar og stjórn

Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Eikar eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Félagið hefur leiðbeiningar um stjórnarhætti sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ OMX Iceland og Samtök atvinnulífsins gáfu út í mars 2012 til hliðsjónar í störfum sínum. Vegna smæðar félagsins, lítillar yfirbyggingar og fæð starfsmanna er þeim leiðbeiningum ekki fylgt að öllu leyti. Stjórn setti sér starfsreglur á árinu, hóf mat á eigin störfum og hluthafafundur samþykkti starfskjarastefnu. Félagið mun, í samræmi við ákvæði a-liðar 108. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga, skipa endurskoðunarnefnd á næsta aðalfundi félagsins, en aðalfundi skal halda fyrir lok júnimánaðar ár hvert.

Í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög og samþykktir félagsins fara hluthafar með æðsta vald í málefnum félagsins á lögætum hluthafafundum. Heimild til setu á hluthafafundum hafa hluthafar eða umboðsmenn þeirra, enda framvísi þeir skriflegu, dagsettu og vottuðu umboði þar að lútandi, auk endurskoðenda félagsins og forstjóra, þótt þeir séu ekki í hópi hluthafa. Ennfremur er hluthöfum heimilt að hafa með sér ráðgjafa á hluthafafundi. Eitt atkvæði fylgir hverjum útgefnum hlut og ræður fjöldi atkvæða nema öðruvísi sé fyrirhætt í samþykktum útgefanda. Tillögur sem samþykktar eru á hluthafafundum eru bindandi fyrir félagið.

Hluthafar

Um áramót voru hluthafar félagsins 30. Þrír hluthafar áttu meira en 10% í félaginu, þ.e. Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins átti 14,8%, Almenni lífeyrissjóðurinn 13,7% og Lífeyrissjóður verkfræðinga 13,2%. Hér til hliðar má sjá skiptingu hluthafa eftir eðli þeirra.

Stjórn

Stjórn félagsins skipa fimm einstaklingar kjörnir af hluthöfum til eins árs í senn. Hæfi stjórnarmanna skal ákvarðast af 66. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög sem og

samþykktum félagsins. Þeir sem óska eftir að bjóða sig fram til stjórnarstarfa fyrir félagið skulu gera það skriflega fimm dögum fyrir hluthafafund hið minnsta. Stjórn stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja aðila.

Stjórn kys sér formann og varaformann á fyrsta stjórnarfundum eftir kjör hennar og skiptir að öðru leyti með sér verkum. Stjórn ræður forstjóra og ákvarðar starfskjör hans og skyldur. 25 stjórnarfundir voru haldnir á árinu 2012.

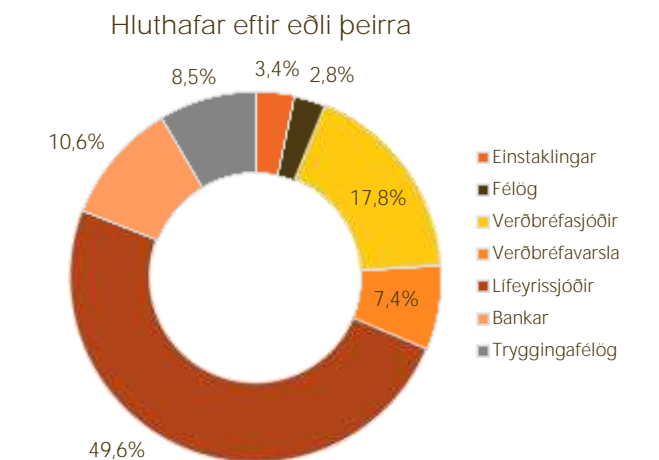
Engir dómur eða úrskurðir voru felldir af eftirlits- eða úrskurðaraðilum um brot félagsins á lögum eða reglum.

Samkvæmt samþykktum er stjórn skipuð fimm mönnum. Í byrjun árs 2013 sagði stjórnarmaður af sér stjórnarmennsku. Hér á eftir má finna upplýsingar um stjórn og forstjóra.

Innra eftirlit og áhættustýring

Á aðalfundi eru endurskoðendur kosnir til eins árs í senn og endurskoðun fer fram á grundvelli alþjóðlegra reikningsskilastaðla. Endurskoðunarskýrsla er skilað til stjórnar einu sinni á ári.

Félagið leggur áherslu á innra eftirlit í daglegum rekstri, í gegnum verklagsreglur og sérhæfðan hugbúnað.



Stjórnarmenn og forstjóri

Stefán Árni Auðólfsson, formaður stjórnar

Aðalstarf: Lögmaður hjá Lögmonnum Bankastræti slf.

Fæðingardagur: 21. júlí 1972.

Menntun: Cand. Jur. frá Háskóla Íslands 1999, réttindi sem héraðs-dómslögmaður 2000, L.L.M. frá Kent University 2003, próf í verðbréfavíðskiptum 2007.

Starfsreynsla: Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins 2005–2011, Nefndasviði Alþingis 2003-2005, Fortis lögmannsstofa 1999-2002, stundakennsla við lagadeild Háskólans á Bifröst.



Porkell Erlingsson, stjórnarmaður

Aðalstarf: Sjálfstætt starfandi verkfræðiráðgjafi.

Fæðingardagur: 4. maí 1941

Menntun: M.Sc. próf í byggingaverkfræði frá Norges Tekniske Högskole 1966, M.Sc. próf í jarðvegsverkfræði frá Cornell University 1971.

Starfsreynsla: Framkvæmdastjóri og stjórnarformaður Verkis hf. (þá VST hf.). Stjórnarseta í Almenna lífeyrissjóðnum og framkvæmdastjóri Íslenskra Kolvetna ehf.



Jóhannes Sigurðsson, varaformaður stjórnar

Aðalstarf: Lögmaður hjá Aktis Lögmannsstofu slf.

Fæðingardagur: 2. apríl 1960

Menntun: Cand. Jur. frá Háskóla Íslands 1986, meistargráða í lögum frá University of Virginia 1987, réttindi til málflytninga fyrir héraðsdómi 1988, réttindi til málflytninga fyrir hæstarétti 1993.

Starfsreynsla: Aktis lögmannsstofu frá 2009, Actavis Group hf. og Milestone ehf. 2004-2009, prófessor við lagadeild Háskólans í Reykjavík 2004-2007, sérfræðingur hjá Eftirlitsstofnun EFTA 2001-2004, lögmaður 1987-2001 og stundakennari við lagadeild Háskóla Íslands 1987-2001.



Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri

Aðalstarf: Forstjóri Eikar fasteignafélags hf.

Fæðingardagur: 28. júlí 1971

Menntun: B.A. próf í heimspeki frá Háskóla Íslands 1995, MBA próf frá University of Salford 1997.

Starfsreynsla: Forstjóri Eikar frá 2002, framkvæmdastjóri fjármála- og stjórnunarsviðs Þyrpingar hf. 2000-2002 og aðstoðar- maður framkvæmdastjóra Eignarhaldsfélagsins Kringlunnar ehf. 1998-2000.



Anna Kristjánsdóttir, stjórnarmaður

Aðalstarf: Sjóðstjóri hjá Stefni hf.

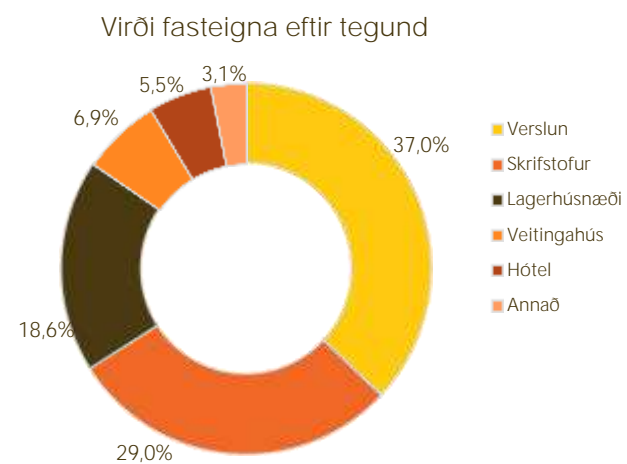
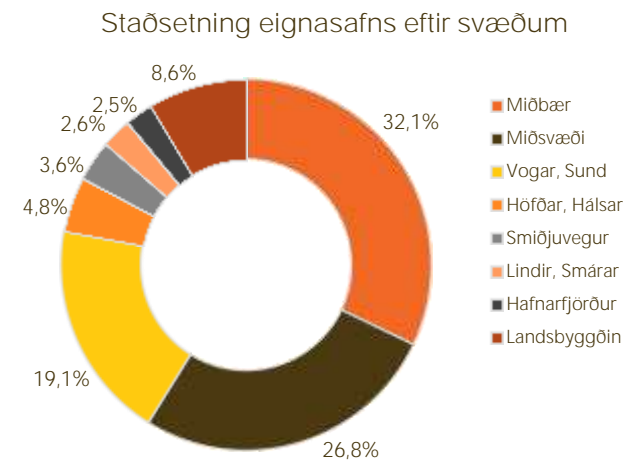
Fæðingardagur: 3. maí 1978

Menntun: B.Sc. í viðskiptafræði frá Háskólanum í Reykjavík 2002, Próf í verðbréfavíðskiptum 2004, nemi í MS námi í fjármálum fyrirtækja við Háskóla Íslands frá 2011.

Starfsreynsla: Sjóðastýring skuldabréfa hjá eignastýringu Búnaðarbanka Íslands hf. og Stefni hf. (áður Rekstrarfélag Kaupþings banka hf.) frá árinu 2002.



Fasteignasafnið



Staðsetning fasteigna

Um miðjan febrúar 2013 átti félagið 60 eignir, og er heildarstærð fasteignanna, samkvæmt Fasteignaskrá, 109.724 fermetrar. Brunabótamat nam 20.125 milljónum, fasteignamat 11.917 milljónum og bókfært verð 20.185 milljónum, þ.e. áætlað gangvirði.

Félagið hefur í gegnum tíðina lagt áherslu á fjárfestingar á miðsvæði viðskipta Reykjavíkur (CBD eða Central Business District) og, sé miðað við virði, er rúmlega 77,9% eignasafns félagsins á því svæði. Að teknu tilliti til fjárfestinga sem féllu til eftir áramót, nam þetta hlutfall 78,6% í byrjun febrúar 2013.

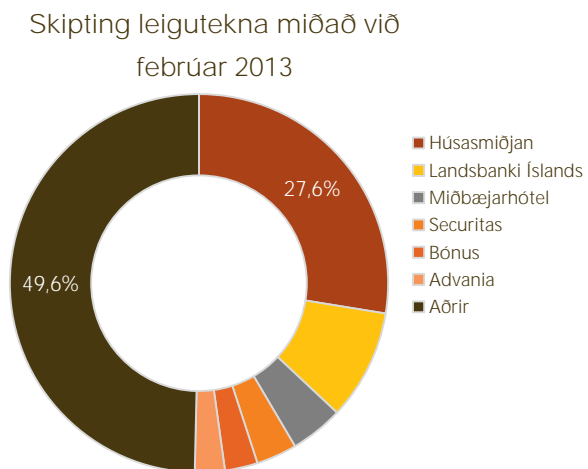
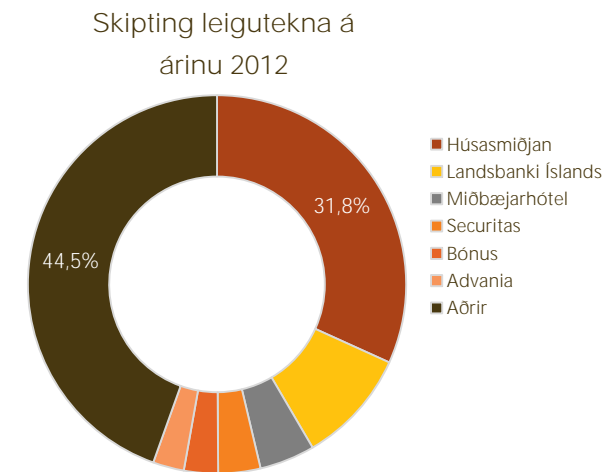
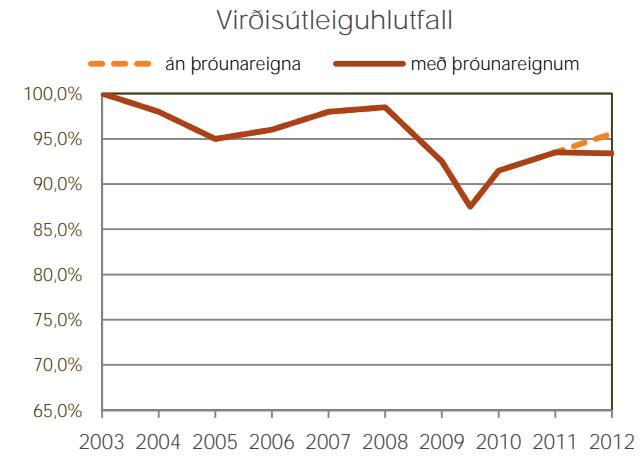
Félagið skiptir miðsvæði viðskipta niður í þrjú svæði, þ.e. miðbæ Reykjavíkur sem afmarkast af póstnúmeri 101, miðsvæði sem afmarkast af póstnúmerum 103, 105 og 108, og hafnarsvæði sem afmarkast af póstnúmeri 104. Um þriðjungur fasteignasafnsins er í miðbæ Reykjavíkur, nær fjórðungur er á miðsvæði og tæpur fimmtungur er á hafnarsvæði.

4,8% af eignasafninu er á efri svæðum Reykjavíkur, þ.e. póstnúmerum 110 og 113. 6,2% er í Kópavogi og 2,5% í Hafnarfirði.

Um 8,6% af safninu er fyrir utan höfuðborgarsvæðið, en í því tilfalli er einungis um að ræða langa leigusamninga við Húsasmiðjuna, sveitarfélag og ríkisstofnun. Í nær öllum tilfellum þar sem leigusamningur er um eign utan höfuðborgarsvæðisins sér leigutaki um allt viðhald.

Tegundir

Þegar horft er til tegunda húsnæðis kemur í ljós mikill fjölbreytileiki á eignasafninu. Stærsti eignaflokkurinn miðað við virði er verslunarhúsnæði eða 37%. Þar á eftir kemur skrifstofuhúsnæði um 29% og lagerhúsnæði um 19%. Alls nemur afþreyingargeirinn rúmlega 12% af safninu. Undir húsnæði sem flokkast sem afþreying falla fasteignir fyrir veitingahús, skemmtistaði og hótél. Afþrey-



ingarhúsnæði félagsins er allt í miðbæ Reykjavíkur. Sú efnahagskreppa sem hófst síðla árs 2008, bitnaði síst á húsnæði fyrir afþreyingu.

Þróun virðisútleiguhlutfallsins

Með virðisútleiguhlutfalli er átt við hlutfall þess húsnæðis sem er útleigt miðað við leigufjárhæðir en ekki fermetra.

Í kjölfar efnahagssamdráttarins í lok árs 2008 lækkaði útleiguhlutfallið verulega. Var það komið niður í 87,5% í upphafi árs 2010. Eftir það hefur félagið náð að auka hlutfallið jafnt og þétt og í lok árs 2012 nam það 93,4%. Að teknu tilliti til að tvær eignir voru í þróun hjá félaginu og þar með ekki í útleigu, nam útleiguhlutfallið 95,8%.

Skipting leigutekna

Um síðustu áramót voru leigutakar félagsins alls 202 að tölu. Einungis fjórir af þeim greiddu meira en 3% af tekjunum, þ.e. Húsasmiðjan, Landsbankinn, Miðbæjarhótel og Securitas.

Stefna félagsins er að auka dreifingu í leigutakahópnum og draga þannig úr áhættu tengdri einstaka leigutökum. Á árinu 2012 námu leigutekjur frá Húsasmiðjunni 31,8% af heildartekjum félagsins. Í febrúar 2013 var þessi tala kominn niður í 27,6%.

Á sama tíma fjölgaði þeim leigutökum sem greiða minna en 2% af tekjunum úr 44,5% í 49,6%.

Um reksturinn

	Skýr.	2012	2011
Leigutekjur		1.763.937	1.690.683
Aðrar tekjur		72.468	221.918
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	6	(352.787)	(343.967)
Hreinar leigutekjur		<u>1.483.618</u>	<u>1.568.634</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	7	(145.350)	(137.459)
Virðisrymun viðskiptakrafna		(16.154)	(64.897)
Rekstrargjöld		<u>(161.504)</u>	<u>(202.356)</u>
Rekstrarhagnaður án matsbreytinga og afskrifta		1.322.114	1.366.278
Matsbreyting fjárfestingaeigna	10	595.427	35.475
Afskriftir		(3.618)	(3.311)
Rekstrarhagnaður		1.913.923	1.398.442
Fjármunatekjur		40.149	16.662
Fjármagnsgjöld		(1.388.883)	(1.406.243)
Hreinn fjármagnskostnaður	8	<u>(1.348.734)</u>	<u>(1.389.581)</u>
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		565.189	8.861
Tekjuskattur	9,17	(114.115)	1.097
Hagnaður og heildarhagnaður ársins		<u>451.074</u>	<u>9.958</u>
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þýntur hagnaður á hlut	15	0,40	0,01

Leigutekjur

Leigutekjur félagsins árið 2012 námu 1.764 milljónum króna en það er 4,3% aukning frá fyrra ári. Þrátt fyrir verulega umsamda lækkun á leigutekjum til handar stærsta leigutaka félagsins, náði félagið nánast að halda sömu leigutekjum að raunvirði.

Aðrar tekjur

Aðrar tekjur ársins 2012 samanstanda af tekjum vegna reksturs þeirra sameignasvæða sem félagið á og sér um. Tap vegna reksturs sameigna var 7,9 milljónir á árinu 2012, sem eru 3,1 milljón minna en árið á undan. Tapið stafar af kostnaði vegna auðra eininga sem félagið ber.

Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

Stærsti hluti þessa kostnaðar eru fasteignaskattar uppá 236,1 milljón króna og tryggingar 17,2 milljónir króna. Kostnaður vegna reksturs sameigna er 76,3 milljónir króna en aðrar tekjur koma þar á móti.

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður var 145,5 milljónir króna en þar á meðal voru laun og launatengd gjöld um 89 milljónir króna. Beinn kostnaður vegna fjárhagslegrar endurskipulagningar sem féll til á árinu 2012 var um 10 milljónir króna.

Annar kostnaður

Afskrifaðar viðskiptakröfur námu um 16,1 milljón króna. Afskriftasjóður viðskiptakrafna lækkaði um 96,9 milljónir, annars vegar vegna innheimtu áður afskrifaðra krafna, og hins vegar vegna endanlegra afskrifta. Í upphafi árs nam sjóðurinn 132,4 milljónum og var því staða sjóðsins um áramót 35,5 milljónir króna.

Matsbreyting fjárfestingaeigna

Fjárfestingaeignir eru færðar á gangvirði. Breytingar á gangvirði fjárfestingaeigna eru færðar undir liðnum "matsbreyting fjárfestingaeigna" í rekstrarreikningi, en matsbreytingin nam 595,4 milljónum á árinu. Ef einungis

er horft til þeirra eigna sem félagið átti í upphafi árs 2012, rýrnaði safnið um 0,5% að raunvirði.

Hrein fjármagnsgjöld

Hér að neðan má sjá skiptingu fjármunatekna og fjármagnsgjalda í þúsundum króna.

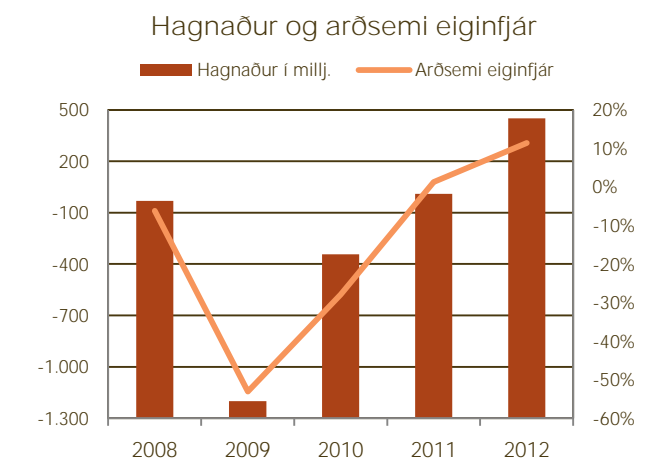
Vaxtatekjur	40.149
Vaxtagjöld	(838.600)
Verðbætur	<u>(550.283)</u>
Hreinn fjármagnskostnaður	(1.348.734)

Skattamál

Skattar ársins reiknast um 114 milljónir króna, en ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2013.

Hagnaður og arðsemi eiginfjár

Hagnaður ársins nam 451 milljón króna sem er veruleg breyting frá fyrri árum. Að teknu tilliti til hlutafjárukninganna á árinu nam arðsemi eiginfjár 9,1%. Sé horft til þess að skattar eru reiknaðir en ekki greiddir nam arðsemi eiginfjár 11,4%.



Um eignirnar

Eignir	Skýr.	2012	2011
Fjárfestingaeignir	10	20.184.773	19.142.016
Fasteignir í byggingu		10.096	10.096
Rekstrarfjármunir	11	50.669	43.685
Langtímakröfur		4.866	0
Fastafjármunir		<u>20.250.404</u>	<u>19.195.797</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	13	76.889	315.772
Handbært fé		665.068	415.827
Veltufjármunir		<u>741.957</u>	<u>731.599</u>
Eignir samtals		<u><u>20.992.361</u></u>	<u><u>19.927.396</u></u>

Fjárfestingaeignir

Í lok árs voru fasteignir félagsins 58 talsins, allar á Íslandi að dótturfélögum meðtöldum. Þrjár eignir voru keyptar á árinu, allar á miðsvæði Reykjavíkur. Fjárfestingaeignir voru bókaðar miðað við áætlað gangvirði upp á 20.185 milljónir. Breytingar á matsvirðinu voru færðar í gegnum rekstur undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeigna. Fjárfest var fyrir 123,50 milljónir króna í viðhaldi og endurbótum eigna á árinu 2012.

Fasteignir í þróun

Engin þróunarstarfsemi átti sér stað á árinu.

Rekstrarfjármunir

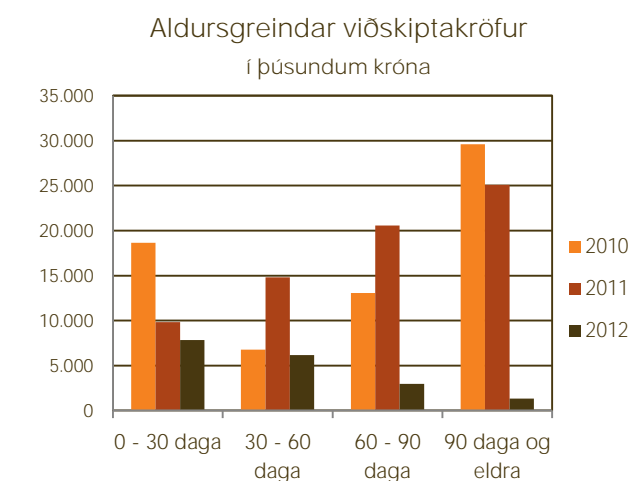
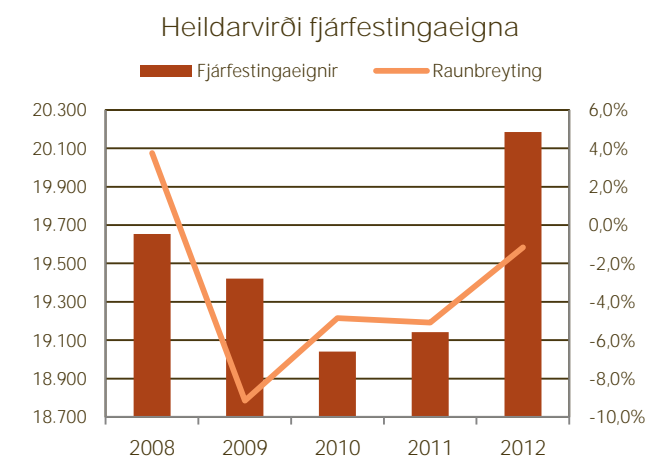
Undir rekstrarfjármunum eru færðar eignir til eigin nota, en þær eru færðar til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum.

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Veruleg umskipti urðu á þessum lið. Í fyrsta lagi fékk félagið greiddar einskiptitekjur sem fallið höfðu til á árinu 2011. Í öðru lagi losnaði um 70 milljónir króna sem voru á læstum reikningi hjá fjármálastofnun til tryggingar á lánum við endurfjármögnun. Í þriðja lagi lækkuðu aðrar viðskiptakröfur verulega eða frá 132,4 milljónum niður í 36,2. Hér til hliðar má sjá breytingar á viðskiptakröfum í lok hvers árs frá 2010 til 2012.

Afskriftareikningur viðskiptakrafna í árslok 2012 var 35,5 milljónir sem er 49,5% af heildarkröfum. Sjóðurinn var í upphafi árs 132,4 milljónir og lækkaði því um 96,9 milljónir á árinu.

Fyrirframgreiddur kostnaður og inneignir námu 32,2 milljónum króna og aðrar kröfur námu 44,6 milljónum.



Um skuldirnar og eigið fé

	Skýr.	2012	2011
Eigið fé			
Hlutafé	14	1.435.565	791.200
Yfirverðsreikningur		4.381.107	2.958.276
Lögbundinn varasjóður		176.655	176.655
Óráðstafað eigið fé		463.882	12.808
Eigið fé		6.457.209	3.938.939
Skuldir			
Vaxtaberandi lán	16	13.456.654	15.183.914
Tryggingar leigugreiðslna		3.138	1.749
Tekjuskattskuldbinding	17	617.919	507.387
Langtímaskuldir		14.077.711	15.693.050
Næsta árs afborgun	16	238.951	155.555
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	18	218.490	139.851
Skammtímaskuldir		457.441	295.407
Skuldir samtals		14.535.152	15.988.457
Eigið fé og skuldir samtals		20.992.361	19.927.396

Eigið fé

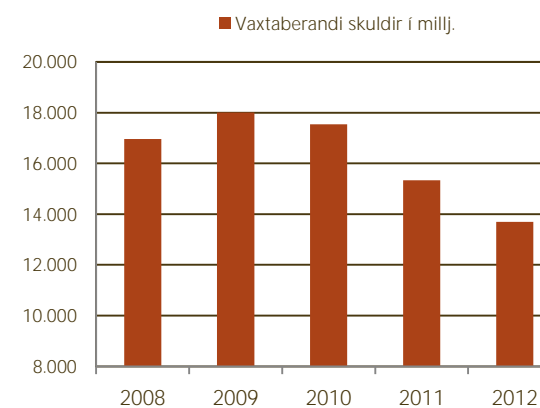
Eiginfjárstaða Eikar fasteignafélags var um 6,5 milljarðar í lok árs. Hlutafé félagsins var aukið, annars vegar 3. maí, um 61 milljón hluta þegar félagið nýtti breytirétt á viki- andi láni á genginu 4, og hins vegar 27. júní þegar safnað hafði verið áskrift fyrir 583 milljónum hluta á genginu 3,15. Báðar hlutafjárhækkningar nýttust til lækkunar á langtímalánum.

Félagið átti sjálft 8,8 milljón eigin hluti, en hlutirnir eru færðir til lækkunar á hlutafé.

Langtímalán

Í október 2012 endurfjármagnaði félagið allar sínar langtímaskuldir, að einum kaupleigusamningi undanskildum. Þar munaði mestu um 11,6 milljarða króna skuldabréfa- flokk með 4,3% verðtryggðum vöxtum, greiddur tvisvar á ári með jafngreiðslu fyrirkomulagi til 30 ára. Flokkurinn seldist allur og var skráður í kauphöll í febrúar 2013.

Breytingar á vaxtaberandi skuldum



Eftir dóma Hæstaréttar um ólögmati gengistryggðra lána, er það skoðun félagsins að skuldir félagsins eigi eftir að lækka. Miðað við útreikninga félagsins gæti fjárhæðin numið allt að 450 til 600 milljónum króna. Hins vegar er

það skoðun eiganda lánsins að reikna beri lágstu vexti seðlabanka frá útgáfudegi og þar með séu skuldir Eikar vanmetnar um 239 milljónir. Ljóst er að ágreiningurinn verður leystur fyrir dómstólum.

Tekjuskattskuldbinding

Tekjuskattskuldbindingin í árslok nam 618 milljónum króna. Miðað við núverandi rekstur og lánasafn félagsins, verðbólgu upp á 2,5%, óbreytt skattaumhverfi og að ekki komi til veruleg sala á fasteignum er fyrirsjáanlegt að tekjuskattskuldbinding félagsins komi ekki til greiðslu á næstu áratugum. Selji félagið hins vegar fasteignir á tímabilinu mun skattalegur söluhagnaður koma til lækkunar á yfirfæranlegu tapi.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Áfallnir vextir námu 123 milljónum í árslok og ógreiddur vaskur 43,7 milljónum. Viðskiptaskuldir félagsins námu 32 milljónum króna í árslok en þær hækkuðu lítillega milli ára.

Um sjóðstreymið

	Skýr.	2012	2011
Rekstrarhreyfingar:			
Hagnaður ársins		451.074	9.958
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingaæigna	10 (	595.427)	(35.475)
Afskriftir	11	3.618	3.311
Hrein fjármagnsgjöld	8	1.348.734	1.389.581
Tekjuskattur		114.115	(1.097)
		<u>1.322.114</u>	<u>1.366.278</u>
Breyting á rekstartengdum eignum		175.184	(104.420)
Breyting á rekstartengdum skuldum		74.587	26.497
		<u>1.571.885</u>	<u>1.288.355</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		40.144	16.661
Greidd vaxtagjöld		(827.281)	(1.203.274)
		<u>784.748</u>	<u>101.742</u>
		Handbært fé frá rekstri	
Fjárfestingahreyfingar:			
Fjárfesting í fasteignum og rekstrarfjármunum .....	(	452.932)	(66.649)
Breytingar á skuldabréfaeign .....	(	1.675)	3.185
Aðrar skammtímakröfur, lækkun (hækkun)		60.949	(70.923)
		<u>(393.658)</u>	<u>(134.387)</u>
Fjármögnunahreyfingar:			
Innborgað hlutafé	14	1.837.850	0
Tekin ný langtímalán	16	12.647.132	13.864.152
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	16	(14.626.831)	(13.905.181)
		<u>(141.849)</u>	<u>(41.029)</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		249.241	(73.674)
Handbært fé í ársbyrjun		415.827	489.501
Handbært fé í árslok		<u>665.068</u>	<u>415.827</u>
Fjármögnunahreyfingar:			
Hlutafjárukning		229.346	3.082.018
Uppgreiðsla lána .....	(	229.346)	(3.082.018)
Ógreidd kaup fasteigna og rekstrarfjármuna		5.000	0
Fjárfesting í fasteignum og rekstrarfjármunum .....	(	5.000)	0

Rekstrarhreyfingar

Hagnaður fyrir fjármagnsliði, skatta og afskriftir (EBITDA) nam 1.322 milljónum króna. Veltufé frá rekstri nam 535 milljónum króna.

Fjárfestingahreyfingar

Fjárfest var fyrir um 453 milljónir króna. Þar af nam eignfært viðhald og endurbætur 130 milljónum króna. Keyptar voru þrjár fasteignir fyrir alls 323 milljónir. Breytingar á skammtímakröfum felast fyrst og fremst í afléttingu á læstum bankareikningi, sem var til tryggingar fyrir lánum félagsins.

Fjármögnunahreyfingar

Félagið seldi nýtt hlutafé fyrir 1.838 milljónir sem að mestu voru nýttar til niðurgreiðslu á lánum við banka, en öll langtímalán félagsins voru endurfjármögnuð á árinu, að kaupleigusamningi undanskildum. Félagið tók lán upp á **12,6 milljarða og þar af nam skuldabréfaflokkur sem** skráður var í kauphöll í febrúar 2013, 11,6 milljörðum.

Félagið jók jafnframt eigið fé með nýtingu breytiréttar á langtímaláni á genginu 4. Sá gjörningur hafði ekki áhrif á sjóðstreymi félagsins.

Ársreikningur samstæðu 2012

 **Mountaineers of Iceland**
Your Ticket to Adventure



Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

Tilgangur Eikar fasteignafélags hf. er eignarhald og útleiga á atvinnuhúsnæði. Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga.

Hagnaður af rekstri félagsins á árinu nam um 451 millj. kr. Eigið fé í árslok nam 6.457 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði út arður að fjárhæð 130 milljónir króna á árinu 2013 vegna rekstrar á árinu 2012, eða sem nemur um 2% af eigin fé. Vísað er til ársreiknings varðandi breytingar á eiginfjárreikningum.

Hlutfé félagsins var aukið á árinu með útgáfu nýrra hlutabréfa að nafnvirði 644 millj. kr. Við hlutafjárútgáfu hækka hlutfé félagsins í 1.436 millj. úr 791 millj. Hlutfé félagsins skiptist í lok árs á 30 hluthafa, en í ársbyrjun voru 20 hluthafar. Í lok árs áttu þrjú aðilar yfir 10% eignarhluta í félaginu, en þeir eru:

Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins.....	14,8%
Almannalífeyrissjóðurinn	13,7%
Lífeyrissjóður verkfræðinga	13,2%

Ekki hefur verið skorið úr um útreikning á kaupleigusamningi sem taldist ólöglegur og er sérstaklega vísað til skýringar 19 í því samhengi.

Stjórnunarhættir

Stjórnendur félagsins hafa sett sér það markmið að hafa góða stjórnunarhætti ávallt sér að leiðarljósi. Stjórnarhættir Eikar eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutfélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Félagið hefur leiðbeiningar um stjórnunarhætti sem Við-

Reykjavík, 27. febrúar 2013

Í stjórn félagsins

Forstjóri

Eik fasteignafélag hf.

skiptaráð Íslands, NASDAQ OMX Iceland og Samtök atvinnulífsins gáfu út í mars 2012 til hliðsjónar í störfum sínum. Vegna smæðar félagsins, lítillar yfirbyggingar og fæð starfsmanna er þeim leiðbeiningum ekki fylgt að öllu leyti. Ítarlegar upplýsingar um stjórnunarhætti félagsins finnast í ársskýrslu 2012, sem nálgast má á heimasíðu félagsins www.eik.is.

Stjórn félagsins var skipuð fimm manns á aðalfundi 3. maí 2012, til samræmis við 18. gr. samþykktu félagsins. Í byrjun árs 2013 sagði stjórnarmaður af sér. Nýr stjórnarmaður í hans stað verður kjörinn á næsta hluthafafundi.

Í stjórn félagsins eru Stefán Árni Auðólfsson, formaður, Jóhannes Sigurðsson, varaformaður, Anna Kristjánsdóttir og Þorkell Erlingsson. Forstjóri er Garðar Hannes Friðjónsson.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, og viðbótarkröfur um upplýsingagjöf í samstæðureikningum félaga sem hafa bréf sín skráð á skipulegum verðbréfamarkaði.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2012, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2012 og breytingu á handbæru fé á árinu 2012.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2012 með undirritun sinni.

Áritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafar Eikar fasteignafélags hf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðureikning Eikar fasteignafélags hf. fyrir árið 2012. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórnendur eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem þeir telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því áliti sem við látum í ljós á samstæðuársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fái um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endur-

Reykjavík, 27. febrúar 2013

KPMG ehf.

Simon F. Gunnarsson
Árni Claessen

skoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits 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 samstæðunnar á árinu 2012, fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2012 og breytingu á handbæru fé á árinu 2012, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

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

Yfirlit yfir heildarafkomu árið 2012

	Skýr.	2012	2011
Leigutekjur		1.763.937	1.690.683
Aðrar tekjur		72.468	221.918
Rekstrarkostnaður fjárfestingaegna	6	(352.787)	(343.967)
Hreinar leigutekjur		<u>1.483.618</u>	<u>1.568.634</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	7	(145.350)	(137.459)
Virðisrýmun viðskiptakrafna		(16.154)	(64.897)
Rekstrargjöld		<u>(161.504)</u>	<u>(202.356)</u>
Rekstrarhagnaður án matsbreytinga og afskrifta		1.322.114	1.366.278
Matsbreyting fjárfestingaegna	10	595.427	35.475
Afskriftir		(3.618)	(3.311)
Rekstrarhagnaður		1.913.923	1.398.442
Fjármunatekjur		40.149	16.662
Fjármagnsgjöld		(1.388.883)	(1.406.243)
Hreinn fjármagnskostnaður	8	<u>(1.348.734)</u>	<u>(1.389.581)</u>
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		565.189	8.861
Tekjuskattur	9,17	(114.115)	1.097
Hagnaður og heildarhagnaður ársins		<u>451.074</u>	<u>9.958</u>
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	15	0,40	0,01

Skýringar á blaðsíðum 27 - 46 eru órjúfanlegur hluti ársreiknings

Efnahagsreikningur 31. desember 2012

	Skýr.	2012	2011
Eignir			
Fjárfestinga eignir	10	20.184.773	19.142.016
Fasteignir í byggingu		10.096	10.096
Rekstrarfjármunir	11	50.669	43.685
Langtímakröfur		4.866	0
Fastafjármunir		<u>20.250.404</u>	<u>19.195.797</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	13	76.889	315.772
Handbært fé		665.068	415.827
Veltufjármunir		<u>741.957</u>	<u>731.599</u>
Eignir samtals		<u>20.992.361</u>	<u>19.927.396</u>
Eigið fé			
Hlutafé	14	1.435.565	791.200
Yfirverðsreikningur		4.381.107	2.958.276
Lögbundinn varasjóður		176.655	176.655
Óráðstafað eigið fé		463.882	12.808
Eigið fé		<u>6.457.209</u>	<u>3.938.939</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi lán	16	13.456.654	15.183.914
Tryggingar leigugreiðslna		3.138	1.749
Tekjuskattsskuldbinding	17	617.919	507.387
Langtímaskuldir		<u>14.077.711</u>	<u>15.693.050</u>
Næsta árs afborgun	16	238.951	155.555
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	18	218.490	139.851
Skammtímaskuldir		<u>457.441</u>	<u>295.407</u>
Skuldir samtals		<u>14.535.152</u>	<u>15.988.457</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>20.992.361</u>	<u>19.927.396</u>

Skýringar á blaðsíðum 27 - 46 eru órjúfanlegur hluti ársreiknings

Eiginfjárfirlit ársins 2012

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
2011					
Eigið fé 1.1.2011	706.618		176.655	2.850	886.123
Keypt eigin bréf	(634.224)	(30.359)			(664.583)
Seld eigin bréf	625.424	2.600.373			3.225.797
Selt nýtt hlutfé	93.382	388.262			481.644
Hagnaður og heildarhagnaður ársins				9.958	9.958
Eigið fé 31.12.2011	<u>791.200</u>	<u>2.958.276</u>	<u>176.655</u>	<u>12.808</u>	<u>3.938.939</u>
2012					
Eigið fé 1.1.2012	791.200	2.958.276	176.655	12.808	3.938.939
Selt nýtt hlutfé	644.365	1.422.832			2.067.197
Hagnaður og heildarhagnaður ársins				451.074	451.074
Eigið fé 31.12.2012	<u>1.435.565</u>	<u>4.381.108</u>	<u>176.655</u>	<u>463.882</u>	<u>6.457.210</u>

Skýringar á blaðsíðum 27 - 46 eru órjúfanlegur hluti ársreiknings

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2012

	Skýr.	2012	2011
Rekstrarhreyfingar:			
Hagnaður ársins		451.074	9.958
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingaæigna	10 (	595.427)	(35.475)
Afskriftir	11	3.618	3.311
Hrein fjármagnsgjöld	8	1.348.734	1.389.581
Tekjuskattur		114.115	(1.097)
		<u>1.322.114</u>	<u>1.366.278</u>
Breyting á rekstartengdum eignum		175.184	(104.420)
Breyting á rekstartengdum skuldum		74.587	26.497
		<u>1.571.885</u>	<u>1.288.355</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		40.144	16.661
Greidd vaxtagjöld .....	(	827.281)	(1.203.274)
		<u>784.748</u>	<u>101.742</u>
Fjárfestingahreyfingar:			
Fjárfesting í fasteignum og rekstrarfjármunum .....	(	452.932)	(66.649)
Breytingar á skuldabréfaeign .....	(	1.675)	3.185
Aðrar skammtímakröfur, lækkun (hækkun)		60.949	(70.923)
		<u>(393.658)</u>	<u>(134.387)</u>
Fjármögnunarhreyfingar:			
Innborgað hlutfé	14	1.837.850	0
Tekin ný langtímalán	16	12.647.132	13.864.152
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	16 (	14.626.831)	(13.905.181)
		<u>(141.849)</u>	<u>(41.029)</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		249.241	(73.674)
Handbært fé í ársbyrjun		415.827	489.501
Handbært fé í árslok		<u>665.068</u>	<u>415.827</u>
Fjármögnunarhreyfingar:			
Hlutfjárukning		229.346	3.082.018
Uppgreiðsla lána .....	(	229.346)	(3.082.018)
Ógreidd kaup fasteigna og rekstrarfjármuna		5.000	0
Fjárfesting í fasteignum og rekstrarfjármunum .....	(	5.000)	0

Skýringar á blaðsíðum 27 - 46 eru órjúfanlegur hluti ársreiknings

Skýringar

Skýring	Blaðsíða
1. Almennar upplýsingar.....	27
2. Grundvöllur reikningsskilanna	27
3. Helstu reikningsskilaaðferðir	27
4. Ákvörðun gangvirðis	33
5. Leigutekjur	33
6. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna.....	34
7. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	34
8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld.....	35
9. Tekjuskattur	35
10. Fjárfestingaeignir	35
11. Rekstrarfjármunir	37
12. Veðsetningar og ábyrgðaskuldbindingar.....	37
13. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur.....	38
14. Eigið fé	38
15. Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut.....	38
16. Vaxtaberandi lán	39
17. Tekjuskattsskuldbinding.....	40
18. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.....	41
19. Stýring fjárhagslegrar áhættu	41
20. Gangvirði.....	44
21. Tengdir aðilar	45
22. Dótturfélög.....	45

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Sóltúni 26 í Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2012 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, rekstri og útleigu fasteigna. Hægt er að nálgast ársreikning félagsins á www.eik.is.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn þann 27. febrúar 2013.

b. Grundvöllur matsaðferða

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingaeignir eru færðar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í viðeigandi skýringum.

c. Starfrækslu- og framsetningargjaldmiðill

Ársreikningur samstæðunnar er birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill móðurfélagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna, nema annað sé tekið fram.

d. Mat og ákvarðanir

Gerð ársreikninga í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og dragi ályktanir sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna og skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati.

Mat og ályktanir því til grundvallar eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem áhrif breytinganna vara.

Upplýsingar um mat stjórnenda og ályktanir við beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla sem hafa veruleg áhrif á ársreikninginn er að finna í skýringu 10.

3. Helstu reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningi félagsins.

a. *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 breytanlegur. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í reikningsskilum samstæðunnar frá því að yfirráð hefjast og þar til þeim lýkur.

ii) *Viðskipti felld út úr samstæðu*

Stöður milli samstæðufélaga, viðskipti og óinnleystur hagnaður sem myndast hefur af viðskiptum milli félaganna, eru felld út í samstæðureikningnum. Óinnleyst tap er felld út með sama hætti og óinnleystur hagnaður, en aðeins að því marki að ekkert bendi til virðisrýrnunar eignarinnar.

b. *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. Aðrar eignir og skuldir sem metnar eru á gangvirði í erlendri mynt, eru færðar á því gengi sem var í gildi þegar gangvirði þeirra var ákvarðað.

Gengismunur vegna viðskipta í erlendum gjaldmiðlum er færður í rekstrarreikning.

c. *Fjármálagerningar*i) *Fjáreignir aðrar en afleiðusamningar*

Lán, kröfur og handbært fé eru færð á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjáreignir, þ.m.t. fjáreignir metnar á gangvirði gegnum rekstrarreikning, eru upphaflega færðar á þeim degi sem félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.

Fjáreignir eru afskráðar ef samningsbundinn réttur félagsins að sjóðstreymi vegna fjáreignanna rennur út eða ef félagið framselur rétt til sjóðstreymis af eigninni til annars aðila án þess að halda eftir yfirráðum eða því sem næst allri þeirri áhættu og ávinningi sem í eignarhaldinu felst.

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og hrein fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar og aðeins þegar lagalegur réttur félagsins er til staðar um jöfnun og fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda eða innleysa eignina og gera upp skuldina á sama tíma.

Félagið flokkar fjáreignir aðrar en afleiðusamninga í eftirfarandi flokka: fjáreignir metnar á gangvirði gegnum rekstrarreikning og lán og kröfur.

Lán og kröfur

Lán og kröfur eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur metin á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun þegar við á.

Lán og kröfur samanstanda af viðskiptakröfum og öðrum skammtímakröfum.

Til handbærs fjár telst sjóður og óbundnar bankainnstæður sem eru til ráðstöfunar innan þriggja mánaða.

ii) *Fjárskuldir aðrar en afleiðusamningar*

Vaxtaberandi lán eru færð á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjárskuldir eru upphaflega færðar á þeim viðskiptadegi þegar félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.

Félagið afskráir fjárskuld þegar samningsbundnum skyldum vegna skuldagerningsins er lokið, þær felldar niður eða falla úr gildi. Félagið flokkar fjárskuldir aðrar en afleiðusamninga sem aðrar fjárskuldir. Slíkar skuldir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru þessar fjárskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Til fjárskulda félagsins annarra en afleiðusamninga teljast: lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

ii) *Hlutfé**Almennt hlutfé*

Kostnaður við útgáfu hlutfjár er færður til lækkunar á eigin fé.

d. *Fjárfestingaeignir*

Fjárfestingaeignir eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestingaeignir eru færðar á gangvirði. Mat á gangvirði er byggt á gangvirði sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði í viðskiptum milli ótengdra upplýstra aðila. Við matið er tekið tillit til samanlagðra hreinna leigutekna 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. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti.

Þegar rekstrarfjármunur verður fjárfestingareign vegna breytingar á nýtingu hans er mismunur sem verður á yfirfærsludegi á bókfærðu verði og gangvirði fjármunarins færður beint á eigið fé ef um hagnað er að ræða. Við sölu fjárfestingareignar er þessi hagnaður færður á óráðstafað eigið fé. Tap sem myndast á þennan hátt er fært strax í rekstrarreikning.

Ef fjárfestingareign er nýtt af eiganda er hún flokkuð sem rekstrarfjármunur og gangvirði hennar á endurflokkunardegi verður kostnaðarverð hennar í reikningsskilum. Þegar samstæðan byrjar að endurhanna fyrirbyggjandi fjárfestingareign til áframhaldandi notkunar sem fjárfestingareign stendur eignin áfram sem fjárfestingareign og er metin á gangvirði en er ekki endurskilgreind sem rekstrarfjármunur meðan á hönnuninni stendur.

e. *Fasteignir í byggingu*

Fasteign sem er í byggingu og er ætluð til notkunar sem fjárfestingarfasteign, er færð á kostnaðarverði að frádreginni virðisrýrnun þar til hún er fullbúin. Þá er hún endurmetin til gangvirðis og endurflokkuð sem fjárfestingarfasteign. Hagnaður eða tap sem kann að myndast við endurmatið er fært í rekstrarreikning.

f. *Rekstrarfjármunir*

i) *Færsla og mat*

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum og virðisrýrnun.

Kostnaðarverð samanstendur af beinum kostnaði sem fellur til við kaupin. Kostnaðarverð rekstrarfjármuna sem félagið byggir sjálf 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.

Þegar rekstrarfjármunir eru samsettir úr einingum með ólíkan nýtingartíma eru einingarnar aðgreindar og afskrifaðar miðað við nýtingartímann.

Hagnaður af sölu rekstrarfjármuna er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal annarra tekna.

Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði mannvirkja í byggingu eru eignfærð á byggingartíma.

ii) *Kostnaður sem fellur til síðar*

Kostnaður við að endurnýja einstaka hluta rekstrarfjármuna er færður til eignar ef líklegt er talið að ávinningur sem felst í eigninni muni renna til félagsins og hægt er að meta kostnaðinn á áreiðanlegan hátt. Allur annar kostnaður er gjaldfærður í rekstrarreikning þegar til hans er stofnað.

Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta rekstrarfjármuna. Land er ekki afskrifað. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Nýtingartími

Fasteignir til eigin nota	50 ár
Aðrir rekstrarfjármunir	5 - 20 ár

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörstigi.

g. *Virðisrýrnun*

i) *Fjáreignir*

Á hverjum uppgjörstigi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrð ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi af eigninni verði lægra en áður var talið. Virðisrýrnun fjáreigna er færð í rekstrarreikning.

ii) *Aðrar eignir*

Bókfært verð annarra eigna samstæðunnar, að undanskildum fjárfestingaeignum, er yfirfarið á hverjum uppgjörstigi til að meta hvort vísbending sé um virðisrýrnun. Ef eitthvað bendir til þess er endurheimtanleg fjárhæð eignarinnar áætluð. Virðisrýrnun er færð hvenær sem bókfært verð eignar eða sjóðskapandi hluta hennar er umfram endurheimtanlega fjárhæð hennar. Endurheimtanleg fjárhæð eigna er söluverð þeirra eða nýtingarvirði, hvort sem hærra reynist. Nýtingarvirði er metið út frá væntu framtíðarfjárflæði sem er núvirt með vöxtum sem endurspeglar markaðsvefni og þá áhættu sem fylgir einstökum eignum. Virðisrýrnun eigna er bakfærð ef breyting hefur átt sér stað á mati sem notað var við útreikning á endurheimtanlegri fjárhæð. Virðisrýrnun er einungis bakfærð að því marki sem nemur áður færðri virðisrýrnun að teknu tilliti til afskrifta.

h. *Leigutekjur*

Leigutekjur af fjárfestingafasteignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutímanum.

i. *Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld*

Fjármunatekjur samstanda af vaxtatekjum af fjáreignum og gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti.

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

Gengishagnaður og gengistap eru færð nettó.

j. *Tekjuskattur*

Tekjuskattur samstendur 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 uppgjörssdegi, auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður tekjuskattur er færður vegna tímabundins mismunar á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Frestaður tekjuskattur er ekki færður vegna tímabundins mismunar vegna fjárfestinga í dótturfélögum svo framarlega sem talið er að móðurfélagið geti stýrt því hvenær mismunurinn snúist við og jafnframt sé talið líklegt að hann muni ekki snúast við í fyrirsjáanlegri framtíð. Útreikningur á frestuðum skatti byggir á því skatthlutfalli sem vænst er að verði í gildi þegar tímabundinn mismunur komi til með að snúast við, miðað við gildandi lög á uppgjörssdegi.

Skatteign er einungis færð að því marki sem líklegt er talið að skattskyldur hagnaður verði til ráðstöfunar í framtíðinni, sem unnt verður að nýta eignina á móti. Skatteign er metin á hverjum uppgjörssdegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún komi ekki til með að nýtast.

k. *Hagnaður á hlut*

Í ársreikningnum er sýndur grunnhagnaður á hlut og þynntur hagnaður á hlut fyrir almenna hluti í félaginu. Grunnhagnaður á hlut er reiknaður sem hlutfall hagnaðar og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu. Þynntur hagnaður á hlut er reiknaður með því að leiðrétta meðalfjölda virkra hluta vegna mögulegrar þynningar og hluta sem gæti þurft að gefa út vegna kaupréttá og breytanlegra víkjandi lána.

l. *Starfspáttayfirlit*

Starfspáttayfirlit er ekki birt þar sem stjórnendur félagsins líta á starfsemina sem einn starfspátt í einu efnahagslegu umhverfi.

m. *Skuldbindingar og starfskjör*

i) *Skuldbindingar*

Skuldbinding er færð í efnahagsreikninginn þegar samstæðan ber lagalega eða ætlaða skyldu vegna fyrri atburðar og líklegt er að kostnaður lendi á henni við að gera upp skuldbindinguna. Ef áhrifin eru veruleg eru skuldbindingarnar ákveðnar með því að afvaxta áætlað framtíðarsjóðstreymi með vöxtum fyrir skatta sem sýna núverandi markaðsmat tímavirðis peninga og, ef við á, áhættuna sem tengist skuldbindingunni.

ii) *Iðgjaldatengd lífeyriskerfi*

Kostnaður vegna framlaga í iðgjaldatengd lífeyriskerfi er gjaldfærður í rekstrarreikning þegar hann fellur til.

n. *Nýir reikningsskilastaðlar*

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi í árslok 2012 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir árslok 2012, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif þess á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið er að þau séu óveruleg.

4. *Ákvörðun gangvirðis*

Nokkrar reikningsskilaaðferðir og skýringar samstæðunnar krefjast þess að gangvirði sé ákvarðað. Gangvirði hefur verið ákvarðað vegna mats og/eða skýringa samkvæmt eftirfarandi aðferðum. Þar sem við á eru frekari upplýsingar um forsendur gangvirðis eigna eða skulda í skýringum um viðkomandi eignir eða skuldir.

a. *Fjárfestingaeygnir*

Fjárfestingaeygnir eru færðar á gangvirði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Við mat á fjárfestingaeygnum er stuðst við gangvirði sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði í viðskiptum milli ótengdra aðila, og núvirt framtíðarsjóðflæði einstakra eigna. Áætlað tekjuflæði þeirra tekur aðallega mið af leigusamningum sem eru í gildi. Áætluð rekstrargjöld og viðhald fasteigna er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti.

Breytingar á gangvirði fjárfestingaeygna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeygna í rekstrarreikningi. Fjárfestingaeygnir eru ekki afskrifaðar.

b. *Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur*

Gangvirði viðskiptakrafna og annarra skammtímakrafna er metið á núvirði vænts framtíðargreiðsluflæðis, sem afvaxtað er á markaðsvöxtum uppgjörssdags.

c. *Fjárskuldir sem ekki teljast afleiður*

Gangvirði fjárskulda, sem einungis er ákvarðað vegna skýringa, er reiknað núvirði framtíðarflæðis höfuðstóls og vaxta og er afvaxtað með markaðsvöxtum á uppgjörssdegi.

5. *Leigutekjur*

Samstæðan hefur gert leigusamninga um fasteignir sem gilda allt frá nokkrum mánuðum til yfir tuttugu ára. Nær allir samningarnir eru tengdir verðlagsþróun annað hvort með tengingu við vísitölu neysluverðs eða byggingarvísitölu. Mjög lítil hluti samninga er bundinn gengi. Samstæðan er ekki með neina veltutengda leigusamninga.

Eftirfarandi er greining á framtíðarleigutekjum núverandi leigusamninga án þess að tillit sé tekið til endurskoðunarákvæða um leigukjör og uppsagnarákvæða.

	2012	2011
Leigutekjur sem falla til innan árs	1.703.864	1.610.829
Leigutekjur til fimm ára að fyrsta ári undanskildu	5.509.955	5.053.811
Leigutekjur eftir meira en fimm ár	5.991.367	4.812.445
Leigutekjur samtals	<u>13.205.186</u>	<u>11.477.085</u>

Um það bil fjórðungur af leigutekjum félagsins koma frá Húsasmiðjunni og dótturfélögum hennar, sem voru í skilum með leigugreiðslur á árslok 2012.

6. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

	2012	2011
Fasteignagjöld	236.172	232.336
Tryggingar	17.287	15.923
Viðhald	14.693	14.310
Rekstrarkostnaður sameigna	76.440	74.298
Annar rekstrarkostnaður	8.195	7.100
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna samtals	<u>352.787</u>	<u>343.967</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna greinist þannig milli eigna í útleigu og eigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu:

Eignir í útleigu	344.800	332.958
Eignir sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu	7.987	11.009
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna samtals	<u>352.787</u>	<u>343.967</u>

7. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

	2012	2011
Laun og launatengd gjöld	89.226	74.064
Annar stjórnunarkostnaður	56.124	63.395
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður samtals	<u>145.350</u>	<u>137.459</u>

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	71.118	60.280
Mótframlag í lífeyrissjóð	6.303	5.592
Önnur launatengd gjöld	6.496	6.177
Annar starfsmannakostnaður	5.309	2.015
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>89.226</u>	<u>74.064</u>

Stöðugildi í árslok	7	6
---------------------------	---	---

Þóknarir til endurskoðenda greinist þannig:

Endurskoðun ársreiknings	4.727	5.731
Könnun árshlutareikninga	1.431	1.867
Önnur þjónusta	1.798	1.582
Þóknarir til endurskoðenda samtals	<u>7.956</u>	<u>9.180</u>

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2012	2011
Vaxtatekjur	40.149	16.662
Vaxtagjöld	(838.600)	(878.815)
Gengismunur	0	26.421
Verðbætur	(550.283)	(553.849)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(1.388.883)</u>	<u>(1.406.243)</u>
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals	<u>(1.348.734)</u>	<u>(1.389.581)</u>

9. Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

	2012	2011
Hagnaður fyrir skatta	565.189	8.861
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0% 113.038	20,0% 1.772
Áhrif leiðréttingar 1.1.	0,0% 0	-0,6% (3.224)
Ófrádráttarbær kostnaður	0,1% 538	0,1% 355
Aðrar breytingar	0,1% 539	0,0% 0
Virkur tekjuskattur	<u>20,2% 114.115</u>	<u>-12,4% (1.097)</u>

10. Fjárfestingaeignir

	2012	2011
Bókfært verð í ársbyrjun	19.142.016	19.040.491
Fjárfesting á árinu	447.330	66.050
Matsbreyting	595.427	35.475
Bókfært verð í árslok	<u>20.184.773</u>	<u>19.142.016</u>

Breytingar á leigumörkuðum og fjármálamörkuðum hafa valdið breytingum á forsendum við gerð sjóðstreymismats á fjárfestingaeignum frá fyrra ári. Eftirfarandi er umfjöllun um helstu forsendur og breytingar sem hafa orðið.

Vextir

Forsendum varðandi þá vexti sem notaðir eru við útreikning á vegnum meðaltals fjármagnskostnaði félagsins (WACC) hefur verið breytt frá mati fyrra árs til samræmis við breytingar á almennum lánskjörum. Þar sem ekki er möguleiki að fá lán í erlendum myntum var einungis stuðst við fjármögnunarkostnað í íslenskum krónum þrátt fyrir að leigutekjur í erlendum myntum gæfu tilefni til annars.

Ávöxtunarkrafa á eigið fé og eiginfjárlutfall

Breytingar voru gerðar á forsendum um ávöxtunarkröfu eiginfjár og eiginfjárlutfall. Breytingin á þessum forsendum byggir á rannsóknum óháðra sérfræðinga sem unnin var fyrir félagið þar sem skoðuð var fjármagnsskipan evrópskra fasteignafélaga.

Leigusamningar í erlendri mynt

Við mat á framtíðarsjóðstreymi í íslenskum krónum vegna fasteigna með gengisbundna leigusamninga var notað gengi í árslok sem er sama aðferð og notuð var á síðasta ári.

Nýting á leigurymi

Útleiguhlutfallið var 93,4% í lok árs. Félagið telur að það sé undir langtíma jafnvægi og að leigumarkaðurinn verði búinn að ná jafnvægi í byrjun árs 2017.

Markaðsleiga

Við mat á framtíðarsjóðstreymi þarf að meta markaðsleigu sem tekur við þegar nógildandi leigusamningi lýkur.

Mat stjórnenda

Stjórnendur létu framkvæma rannsókn á þeim viðskiptum með atvinnuhúsnæði sem hafa átt sér stað á árinu 2012 og var niðurstaða þeirrar rannsóknar sú að mat á fjárfestingaeignum félagsins væri sambærilegt við þau markaðsviðskipti.

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 matið á eignunum hafa stjórnendur einnig metið til fjár það sjóðflæði sem félagið má vænta frá núverandi leigusamningum og leigusamningum 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.

11. Rekstrarfjármunir

	Fasteignir til eigin nota	Bifreið og skrifstofu- tæki	Samtals
Rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:			
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2011	44.469	12.292	56.761
Viðbætur á árinu 2011	215	0	215
Heildarverð 31.12.2011	44.684	12.292	56.976
Viðbætur á árinu 2012	4.645	5.957	10.602
Heildarverð 31.12.2012	49.329	18.249	67.578
Afskriftir og virðisryrnun			
Afskrifað áður	5.056	4.924	9.980
Afskriftir ársins 2011	894	2.417	3.311
Afskrifað alls 31.12.2011	5.950	7.341	13.291
Afskriftir ársins 2012	1.103	2.515	3.618
Afskrifað alls 31.12.2012	7.053	9.856	16.909
Bókfært verð			
1.1.2011	39.413	7.368	46.781
31.12.2011	38.734	4.951	43.685
31.12.2012	42.276	8.393	50.669

12. Veðsetningar og ábyrgðaskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar, hvort sem þær eru flokkaðar sem fjárfestingaeignir, fasteignir í byggingu eða til eigin nota, hvíla þinglýst veð að eftirstöðvum 12.525 millj. kr. í árslok (15.343 millj. kr. í árslok 2011). Vátryggingaverðmæti fasteignanna nam í árslok 20.126 millj. kr. (18.008 millj. kr. í árslok 2011) og fasteignamat húsa og lóða nam í árslok 11.917 millj. kr. (10.819 millj. kr. í árslok 2011). Virðisaukaskattkvöð hvílir á hluta af eignum samstæðunnar og fýrnist hún á 10-20 árum. Ekki kemur til greiðslu innskattskvaðar nema forsendur breytist, annars vegar að fasteignin fari í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti eða sé seld án kvaðarinnar.

13. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig í árslok:	2012	2011
Viðskiptakröfur	36.176	229.594
Fyrirframgreiddur kostnaður	11.918	3.945
Bundið geymslufé á bankareikningum	0	70.923
Inneignir vegna uppgjörs á leigusamningum	20.297	3.192
Annað	8.498	8.118
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	<u>76.889</u>	<u>315.772</u>
Virðisryrnun viðskiptakrafna greinist þannig í árslok:		
Afskriftareikningur í ársbyrjun	132.408	106.578
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	(113.029)	(10.769)
Gjaldfært á árinu	16.154	36.599
Afskriftareikningur í árslok	<u>35.533</u>	<u>132.408</u>

14. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 1.436 millj. kr., en hlutfé var aukið um 644 millj. kr. á árinu. Söluverð hlutfjárnsins var 2.085 millj. kr., en Arion banki nýtti sér breytirétt á hlutfé sem nam 229 millj. kr. Kostnaður vegna hlutfjárútbóðsins var 18 millj. kr. og er dreginn frá yfirverðsreikningi að frádregnum tekjuskatti.

Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

Arður

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verður út arður að fjárhæð 130 millj. kr. á árinu 2013 vegna rekstrarársins 2012.

15. Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut

Grunn hagnaður á hlut miðar við hagnað á veginn meðalfjölda virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaður er á hverja krónu hlutfjár. Þynntur hagnaður á hlut er sá sami og grunn hagnaður á hlut.

Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut er hlutfall hagnaðar og vegins meðaltals fjölda hluta á árinu:

	2012	2011
Hagnaður ársins.....	451.074	9.958
Vegið meðaltal útistandandi hluta á árinu.....	1.123.536	748.909
Hagnaður á hlut.....	0,40	0,01

16. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðunnar. Visað er í skýringu 19 vegna upplýsinga um gengis- og vaxtaáhættu samstæðunnar.

	2012	2011
<i>Langtímaskuldir</i>		
Skráð skuldabréf og bankalán	12.525.384	14.242.230
Skuldir vegna kaupleigusamninga	931.270	941.684
	<u>13.456.654</u>	<u>15.183.914</u>
<i>Skammtímaskuldir</i>		
Næsta árs afborgun lána	216.143	119.794
Næsta árs afborgun kaupleigusamninga	22.808	35.761
	<u>238.951</u>	<u>155.555</u>
Vaxtaberandi skuldir samtals	<u>13.695.605</u>	<u>15.339.469</u>

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma annarra vaxtaberandi lána

	Virkir vextir	Loka-gjalddagi		
Lán í ISK, óverðtryggt	6,78%	2038	1.179.726	14.397.784
Kaupleigusamningar í ISK, óverðtryggt	5,00%	2027	931.270	941.685
Skuldabréfaútgáfa í ISK, verðtryggt	4,39%	2042	11.584.609	0
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun			<u>13.695.605</u>	<u>15.339.469</u>
Næsta árs afborgun			(238.951)	(155.555)
Samtals			<u>13.456.654</u>	<u>15.183.914</u>

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:

Afborgun 2012		155.555
Afborgun 2013	238.951	173.225
Afborgun 2014	240.701	186.978
Afborgun 2015	252.832	198.534
Afborgun 2016	266.349	12.261.077
Afborgun 2017	280.467	2.364.100
Afborganir síðar	12.416.305	
Samtals	<u>13.695.605</u>	<u>15.339.469</u>

Kaupleigusamningur við Lýsingu hf. er bókfærður á 931 millj. kr. sem langtímalán en með áföllnum vöxtum var staðan 934 milljónir króna. Útreikningur byggir á þeim forsendum sem fram koma í kaupleigusamningnum. Bæði Lýsing og Eik fasteignafélag eru sammála um að kaupleigusamningurinn, sem tengdur er erlendum gjaldmiðlum, sé ólöglegur. Í febrúar 2011 sendi Lýsing frá sér endurútreikning á ofangreindu láni sem tók mið af forsendum Lýsingar um endurútreikning erlendra lána. Samkvæmt því skuldaði Eik fasteignafélag Lýsingu 1.176 millj. kr. miðað við 31. desember 2012. Eik fasteignafélag telur að forsendur endurútreikninga Lýsingar standist ekki og reiknast til að skuldin nemi 450 til 600 millj. kr. eftir því hvaða uppgjörsaðferð er beitt. Næsta árs afborgun miðast við bókfærða skuld Eikar fasteignafélags við Lýsingu.

17. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:	2012	2011
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	507.387	508.484
Tekjuskattur vegna eiginfjárhreyfinga	(3.583)	0
Reiknaður tekjuskattur	114.115	(1.097)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	<u>617.919</u>	<u>507.387</u>

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fasteignir	2.136.166	1.950.255
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(1.374.472)	(1.289.475)
Aðrir liðir	(143.776)	(153.393)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	<u>617.918</u>	<u>507.387</u>

Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2013 vegna skattalegs taprekstrar á árinu 2012. Ekki kom heldur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2012 vegna ársins 2011. 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:

Tap ársins 2005, nýtanlegt til ársloka 2015	264.710	264.710
Tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016	783.318	783.318
Tap ársins 2007, nýtanlegt til ársloka 2017	70.186	70.186
Tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	3.762.818	3.762.818
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	895.979	895.979
Tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020	478.114	478.114
Tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021	189.566	189.566
Tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022	427.669	0
	<u>6.872.360</u>	<u>6.444.691</u>

Miðað við núverandi rekstur félagsins og að ekki komi til veruleg sala á fasteignum, er fyrirsjáanlegt að tekjuskattsskuldbinding félagsins komi ekki til greiðslu á næstu árum. Öll félög innan samstæðunnar eru samsköttuð. Það er mat stjórnenda að félagið muni nýta yfirfæranlegt skattalegt tap.

18. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:	2012	2011
Viðskiptaskuldir	31.978	30.505
Áfallnir vextir	122.544	55.967
Aðrar skammtímaskuldir	63.968	53.379
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	<u>218.490</u>	<u>139.851</u>

19. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Ýmsar áhættur fylgja fjármálagerningum samstæðunnar og verður hér gerð grein fyrir þeim ásamt þeim aðferðum er samstæðan notar við að meta og stýra áhættunni. Stjórn félagsins ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu samstæðunnar. Áhættustýringunni er ætlað að greina eða finna áhættur, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni.

Útleigu- og mótaðilaáhætta

Útleigu- og mótaðilaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar og ef tryggingar hrökkva ekki fyrir eftirstöðvum kröfunnar. Útleiguáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptavina. Félagið kannar fjárhagsstöðu nýrra viðskiptavina áður en stofnað er til viðskipta auk þess sem 3-6 mánaða bankatrygginga er aflað. Ef viðskiptavinir standa ekki í skilum er samningi rift 45 dögum eftir gjalddaga. Vegna efnahagsaðstæðna er sérstaklega mikil eftirfylgni með innheimtu og ákvarðanir teknar um hvernig skal bregðast við þeim í kjölfarið. Viðskiptakröfur breyttust töluvert á milli ára. Þar ber helst að nefna greiðslu á skuld Húsasmiðjunnar frá árinu 2011 að fjárhæð 150 millj. kr. Annar stór leigutaki félagsins, Miðbæjarhótel, fór í gegnum nauðasamninga og var krafa upp á 86 millj. kr. endanlega afskrifuð á árinu. Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem var eftirfarandi í árslok:

	2012	2011
Handbært fé	665.068	415.827
Heildarfjárhæð viðskiptakrafna án niðurfærslu	71.709	362.002
Bundið geymslufé á bankareikningi	0	70.923
Samtals	<u>736.777</u>	<u>848.752</u>

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningsskiladegi voru eftirfarandi:

	2012		2011	
	Brúttó staða	Niðurfærsla	Brúttó staða	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	20.378		159.280	
0 - 30 daga	10.339	3.394	14.358	4.517
30 - 60 daga	9.171	4.911	21.342	6.536
60 - 90 daga	8.237	6.206	35.214	14.650
90 daga og eldra	23.584	21.022	131.808	106.705
	<u>71.709</u>	<u>35.533</u>	<u>362.002</u>	<u>132.408</u>

Lausafjárahætta

Lausafjárahætta er sú áhætta sem felst í því tapi sem samstæðan gæti orðið fyrir vegna þess að hún getur ekki staðið við skuldbindingar sínar á réttum tíma. Samstæðan fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddögum fjáreigna og fjárskulda til að geta greitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt greiðsluskuldbindingum.

Samningsbundnar afborganir af fjárskuldum, að meðtöldum áætluðum vaxtagreiðslum, greinast þannig:

	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	Meira	
				1 - 2 ár	2 - 5 ár
2011					en 5 ár
Vaxtaberandi lán	15.339.469	35.858.950	891.274	1.090.385	3.308.006
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	138.299	160.222	160.222		
	<u>15.477.768</u>	<u>36.019.172</u>	<u>1.051.496</u>	<u>1.090.385</u>	<u>3.308.006</u>
2012					en 5 ár
Vaxtaberandi lán	13.695.605	25.127.950	882.346	1.764.692	2.613.322
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	218.490	221.187	221.187		
	<u>13.914.095</u>	<u>25.349.137</u>	<u>1.103.533</u>	<u>1.764.692</u>	<u>2.613.322</u>

Vaxtaáhætta

Vaxtaberandi fjármálagerningar samstæðunnar greinast með eftirfarandi hætti í lok ársins:

	2012	2011
Fjármálagerningar með fasta vexti		
Vaxtaberandi lán	(11.584.609)	(14.397.784)
Nettó staða fjármálagerninga með fasta vexti	<u>(11.584.609)</u>	<u>(14.397.784)</u>

	2012	2011
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Handbært fé	665.068	415.827
Vaxtaberandi lán	(2.110.996)	(941.685)
Nettó staða fjármálagerninga með breytilega vexti	<u>(1.445.928)</u>	<u>(525.858)</u>

Næmnigreining gangvirðis fjármálagerninga með fasta vexti

Fjármálagerningar samstæðunnar með fasta vexti eru ekki færðir á gangvirði gegnum rekstrarreikning. Því eiga vaxtabreytingar á uppgjörstigi ekki að hafa áhrif á rekstrarreikning samstæðunnar.

Næmnigreining sjóðstreymis vegna fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum á um 100 punkta myndi hækka (lækka) afkomu um neðangreindar fjárhæðir eftir tekjuskatt. Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breytur, sérstaklega gengi erlendra gjaldmiðla, haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2011.

	Afkoma	
	100 punkta hækkun	10 punkta lækkun
2011		
Fjármálagerningar með breytilega vexti	(7.469)	746
Breytingar á leigutekjum	950	(95)
Næmnigreining sjóðstreymis, nettó	<u>(6.519)</u>	<u>651</u>
2012		
Fjármálagerningar með breytilega vexti	(4.623)	462
Breytingar á leigutekjum	1.639	(163)
Næmnigreining sjóðstreymis, nettó	<u>(2.984)</u>	<u>299</u>

Gjaldmiðlaáhætta

Enginn fjármálagerningur var í erlendri mynt í lok árs, en leigutekjur eins leigusamnings eru að hluta til bundnar þróun erlendra gjaldmiðla og takmarkast gjaldeyrisáhætta félagsins við þann samning.

Gjaldmiðlaáhætta félagsins miðað við nafnverðsfjárhæðir er eftirfarandi:

	CHF	EUR	USD	JPY
Áætlaðar leigutekjur 2012	1.825	5.244	4.323	1.947
Áætlaðar leigutekjur 2013	1.969	5.272	4.545	1.833

Gengi helstu gjaldmiðla var eftirfarandi:

	Árslökagengi	
	2012	2011
CHF	141,03	131,02
EUR	170,27	159,28
USD	129,05	123,00
JPY	1,50	1,59

Gjaldeyrismnigreining

Styrking íslensku krónunnar um 10% gagnvart eftirfarandi gjaldmiðlum hefði hækkað (lækkað) afkomu ársins eftir tekjuskatt um eftirfarandi fjárhæðir. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur, sérstaklega vextir, haldist stöðugar. Greiningin var unnin með sama hætti og árið 2011.

	Hagnaður eða (tap)	
	2012	2011
CHF	190	177
EUR	526	512
USD	443	411
JPY	189	181

Eiginfjárstýring

Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárstaða sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar. Stjórn félagsins leitast við að halda jafnvægi milli ávöxtunar eigin fjár, sem mögulegt er að hækka með aukinni skuldsetningu, og hagræði og öryggi sem næst með sterku eiginfjárlutfalli. Ávöxtun eigin fjár reyndist vera jákvæð um 9% árið 2012 (jákvæð um 0,4% árið 2011).

Félaginu ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjárstöðu.

20. Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Þar sem félagið var endurfjármagnað á árinu 2012 er gangvirði vaxtaberandi lána metið jafnt bókfærðu verði.

	31. desember 2012		31. desember 2011	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Viðskiptakröfur	36.176	36.176	229.594	229.594
Bundið geymslufé á bankareikningi	0	0	70.923	70.923
Handbært fé	665.068	665.068	415.827	415.827
Vaxtaberandi lán	(13.695.605)	(13.695.605)	(15.339.469)	(15.339.469)
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	(218.490)	(218.490)	(138.299)	(138.299)
	(13.212.851)	(13.212.851)	(14.761.424)	(14.761.424)

21. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Móðurfélag samstæðunnar, dótturfélög, stjórnarmenn og stjórnendur, félög í þeirra eigu, ásamt mökum þeirra og ófjárráða börnum teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar.

Tengdir aðilar með yfirráð

Enginn einn aðili fór með yfir 20% eignarhlut í félaginu í árslok.

Viðskipti við félög í eigu stjórnarmanna

Viðskipti við félög í eigu stjórnarmanna voru eins og viðskipti við ótengda aðila. Í rekstrarreikningi og efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við félög í eigu stjórnarmanna:

	2012	2011
Leigutekjur	3.381	1.994
Aðkeypt þjónusta	2.003	980
Kröfur á tengda aðila í árslok	120	30

Viðskipti við stjórnendur

Á árinu fjárfestu stjórnendur í félaginu fyrir 10 millj. kr. samtals nafnverð 3.187 þús. hlutir í hlutfjárútbóði félagsins. Laun og hlunnindi til stjórnenda félagsins vegna starfa fyrir félög í samstæðunni og eignarhlutir þeirra í félaginu:

	Laun	Nafnverð hlutfjár
Laun og greiðslur til stjórnar	8.400	1.600
Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri	23.055	1.587

22. Dótturfélög

Eignarhlutar í dótturfélögum

	Eignarhluti	
	2012	2011
Skeifan 8 ehf., Reykjavík	100,0%	100,0%
Klapparstígur 27 ehf., Reykjavík	100,0%	100,0%
Suðurlandsbraut 20 ehf., Reykjavík	100,0%	100,0%
Ingólfsstræti 1a ehf., Reykjavík	100,0%	100,0%



Sóltún 26
105 Reykjavík
www.eik.is