

2018

áætlun



EIK
FASTEIGNAFÉLAG

Fjárhagsáætlun 2018

Samkvæmt fjárhagsáætlun fyrir árið 2018 munu tekjur samstæðunnar verða 8.150 m.kr., gjöld 2.850 m.kr. og EBITDA 5.300 m.kr. m.v. 2,5% verðbólgu. Framkvæmdir munu halda áfram við Suðurlandsbraut 10, Ármúla 3 og við fleiri eignir. Óendurskoðað stjórnendauppgjör fyrir árið 2017 gerir ráð fyrir að EBITDA ársins 2017 hafi verið í takt við áætlanir félagsins eða á bilinu 4.965-4.970 m.kr.

Helstu forsendur rekstraráætlunar

Rekstraráætlun félagsins er í grunninn gerð á föstu verðlagi sem er svo verðbætt með jafnri verðbólgu yfir árið. Sumir liðir rekstraráætlunar eru tengdir vísitölubreytingum innan ársins beint eða óbeint. Um 93% leigusamninga félagsins eru vísitölutryggðir og um 7% veltutengdir¹. Verðbólga hefur því bein áhrif á leigutekjur, en ekki jafn sterk áhrif á rekstrarkostnað þar sem fasteignagjöld breytast að öllu jöfnu ekki yfir rekstrarárið eftir að álagning sveitarfélaga liggur fyrir.

Nú þegar hefur verið gert ráð fyrir að almennar launahækkanir verði hjá félaginu í takt við kjarasamninga.

Samantekinn rekstrarreikningur	2018	Fast verðlag
Tekjur	8.150	8.066
Gjöld	-2.490	-2.483
	5.660	5.583
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	-360	-359
EBITDA	5.300	5.223

Viðhald og endurbætur	2018	Fast verðlag
Gjaldfært viðhald	71	70
Eignfærðar endurbætur	277	274
	348	344
Fjárfesting	1.996	1.971

Gert er ráð fyrir 2,5% verðbólgu sem dreifist jafnt yfir árið og er rekstraráætlun félagsins á föstu verðlagi sýnd til samanburðar.

Leigutekjur félagsins eru áætlaðar miðað við gildandi leigusamninga við birtingu spárinnar ásamt spá um breytingar á leigusamningum innan ársins 2018. Tekjuáætlun er gerð á hverja útleiguingu. Í þeim tilvikum þar sem leigusamningar renna út innan ársins er lagt mat á mögulega markaðsleigu viðkomandi útleiguingar og hversu hratt hún kemst aftur í útleigu sé ljóst að leigutaki hafi hug á hreyfingu.

Haldið er utan um rekstrartekjur og rekstrargjöld sameigna í dótturfélaginu Eik rekstrarfélag. Rekstrartekjur vegna sameigna fasteigna er ætlað að mæta kostnaði við rekstur viðkomandi fasteigna, til dæmis orku-, ræstingar-, snjósmoksturs-, húsumsjónar- og stjórnunarkostnaðar. Rekstrartekjur af sameignum fasteigna geta því hækkað og lækkað í samhengi við rekstrarkostnað sameigna.

Í áætlun ársins fyrir Hótel 1919, er notast við áætlun sem stjórnendur hótelsins vinna. Ekki er tekið tillit til leigutekna vegna Hótels 1919 enda eru þær hluti af samstæðufærslum og nettast út.

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sundurliðast í fasteignagjöld, tryggingar, rekstur fasteigna, auk annars rekstrarkostnaðar, en haldið er sérstaklega utan um gjaldfært viðhald í áætlun.

Gert er ráð fyrir að rekstrartekjur samstæðunnar á árinu 2018 verði 8.150 m.kr. og rekstrargjöld verði 2.850 m.kr. Stærsti liðurinn þar eru fasteignagjöld og tryggingar að fjárhæð 1.226 m.kr. Annar rekstrarkostnaður er áætlaður 1.624 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og fjármagnsgjöld er áætlaður 5.300 m.kr. á árinu 2018 sem er aukning um 6,4% á milli ára. Gert er ráð fyrir að viðhald og endurbætur nemi 348 m.kr. á árinu 2018 og fjárfest verði í núverandi húsnæði fyrir 1.996 m.kr.

¹Við útreikning á hlutfalli vísitölutryggðra og veltutengdra leigusamninga er litið á rekstrarhagnað Hótels 1919 fyrir fjármagnsgjöld, skatta, afskriftir, matsbreytingar og leigu (EBITDAR) sem veltuleigu.

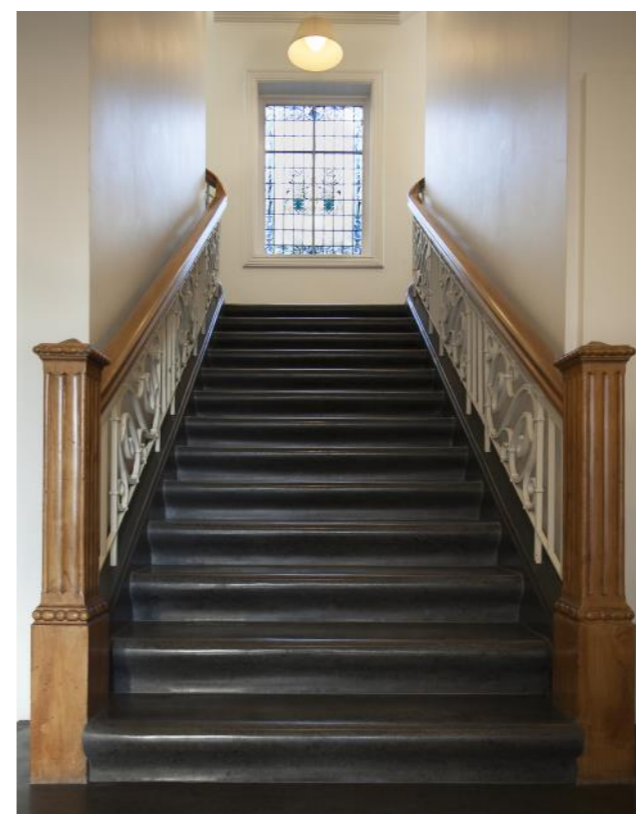
Áætlunin gerir ráð fyrir að NOI² hlutfall félagsins verði 75,1% á árinu. Þá er gert ráð fyrir að stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum verði 5,1%.

Félagið mun tilkynna við ársfjórðungsuppgjör að uppgjör sé á áætlun ef EBITDA sé innan 1% skekkjumarka á hverjum ársfjórðungi fyrir sig.

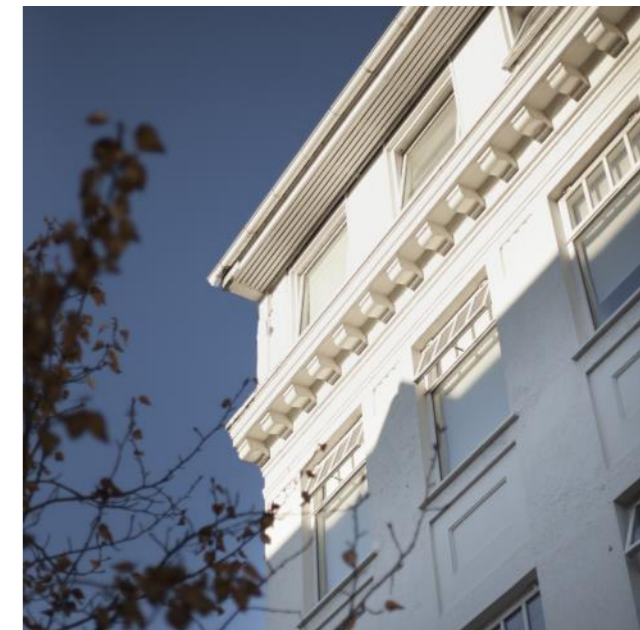
Viðhald, endurbætur og fjárfestingar

Viðhaldskostnaður minni verkefna er gjaldfærður en ef um endurbætur á húsnæði er að ræða er viðkomandi kostnaður eignfærður. Samtals gerir félagið ráð fyrir að gjaldfært viðhald og eignfærðar endurbætur muni nema 348 m.kr. á árinu 2018.

Félagið áformar að fjárfesta í núverandi húsnæði fyrir um 1.996 m.kr. króna á árinu 2018. Stærstu liðirnir eru áframhaldandi uppbygging á Suðurlandsbraut 10 og við Ármúla 3. Meginþungi framkvæmda við Ármúla 3 mun snúa að fimm hæðinni og efri hæð við Hallarmúla. Unnið er að því að finna leigutaka inn í þau rými. Þá eru í gangi samningsbundnar framkvæmdir svo sem á efstu hæð turnsins í



²Við útreikning á NOI hlutfalli ársins er litið á rekstrarhagnað Hótels 1919 fyrir fjármagnsgjöld, skatta, afskriftir, matsbreytingar og leigu (EBITDAR) sem veltuleigu. Rekstrarhagnaði fyrir matsbreytingu og afskriftir er deilt í samanlagða tölu leigutekna og EBITDAR Hótels 1919.



Smáratorgi 3, þar sem verið er að útbúa stórglæsilegt skrifstofurými fyrir leigutaka félagsins. Þessu til viðbótar er áætlað fyrir framkvæmdum sem kunna að falla til vegna nýrra samninga á árinu 2018.

Af þeim 1.996 m.kr. sem áætlaðar eru í framkvæmdir eru 570 mkr. vegna samningsbundinna framkvæmda sem þegar eru tekjuberandi. Af öðrum fjárfestingum er einungis áætlað að félagið fái leigutekjur að fjárhæð 74 m.kr. á árinu 2018 og að leigutekjur af þeim framkvæmdum detti ekki inn að fullum þunga fyrr en á árinu 2019.

Stjórnendauppgjör fyrir árið 2017

Samkvæmt óendurskoðuðu stjórnendauppgjöri var rekstur ársins 2017 í takt við áætlanir. Helstu niðurstöður eru þær að EBITDA er áætluð á bilinu 4.965-4.970 m.kr. að teknu tillit til viðhalds en 5.030-5.035 m.kr. fyrir viðhald.

Fjárfesting félagsins í núverandi húsnæði félagsins mun hafa verið á bilinu 3.195-3.210 m.kr. Gert er ráð fyrir að matsbreyting fjárfestingareigna verði á bilinu 3.080-3.120 m.kr. og endurmat eigin eigna um 115-120 m.kr.



SECURITAS

belladonna

Casa

EIK
FASTEIGNAFÉLAG

Álfheimum 74
104 Reykjavík
Sími 590 2200
www.eik.is