

# 1F 2015

Árshlutaskýrsla

**EIK**  
FASTEIGNAFÉLAG

## Efnisyfirlit

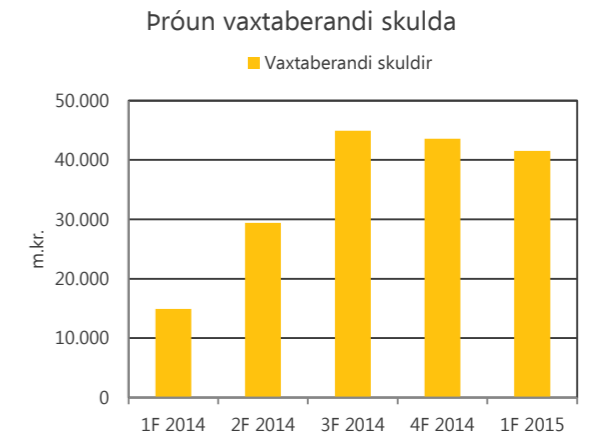
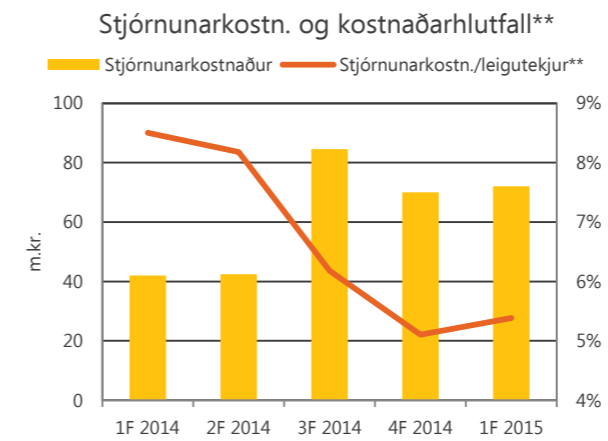
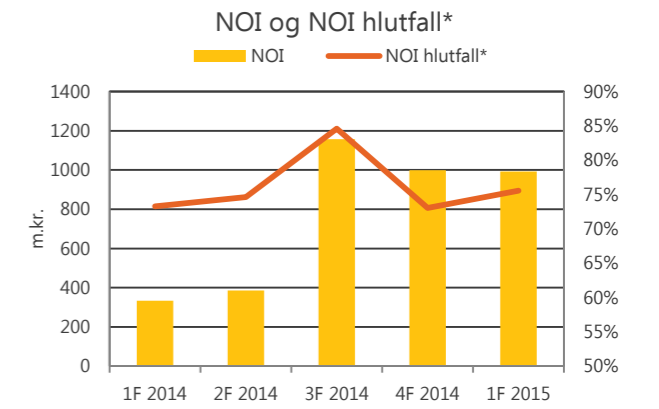
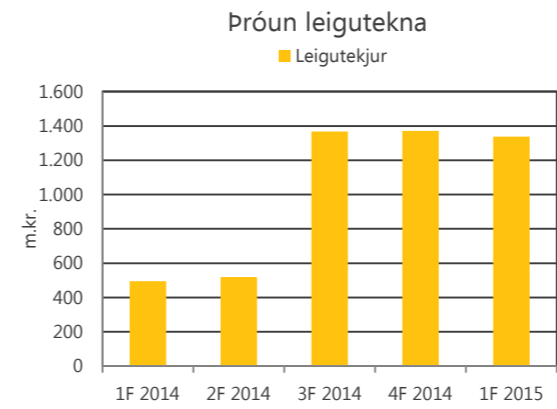
Helstu niðurstöður .....	2
Fyrsti ársfjórðungur ársins 2015 .....	4
Um rekstur félagsins .....	6
Um efnahag félagsins.....	8
<b>Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar .....</b>	<b>11</b>
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra .....	12
Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 31. mars 2015 .....	13
Efnahagsreikningur 31. mars 2015 .....	14
Eiginfjáryfirlit 31. mars 2015 .....	15
Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2015.....	16
Skýringar .....	17

## Helstu niðurstöður

	m.kr.	1F 2015	4F 2014	3F 2014	2F 2014	1F 2014
Rekstrartekjur .....		1.429	1.408	1.499	537	517
Þar af leigutekjur .....		1.338	1.372	1.368	519	494
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....		(346)	(336)	(256)	(108)	(113)
Annar rekstrarkostnaður .....		(90)	(73)	(85)	(44)	(70)
Þar af einskiptiskostnaður .....		(18)	(3)	0	(2)	(28)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>		<b>993</b>	<b>999</b>	<b>1.158</b>	<b>385</b>	<b>334</b>
Matsbreyting og afskriftir .....		598	(160)	145	(193)	43
Hrein fjármagnsgjöld .....		(489)	(243)	(700)	(245)	(229)
Hlutdeildartekjur .....		0	0	0	315	18
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>		<b>1.099</b>	<b>593</b>	<b>601</b>	<b>261</b>	<b>165</b>
<b>Hagnaður tímabilsins (án hlutdeildar) .....</b>		<b>879</b>	<b>438</b>	<b>491</b>	<b>271</b>	<b>136</b>

	31.3.2015	31.12.2014	30.9.2014	30.6.2014	31.3.2014
Virðisútleiguhlutfall .....	91,6%	91,6%	91,9%	90,1%	94,0%
Virðisútleiguhlutfall án þróunareigna .....	92,6%	93,0%	94,1%	94,4%	96,2%

	1F 2015	2014
NOI hlutfall* .....	75,6%	77,5%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum** .....	5,4%	6,4%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af fjárfestingareignum*** .....	0,46%	0,56%



\*Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskiptisliði / leigutekjur

\*\*Stjórnunarkostnaður án einskiptisliða / leigutekjur

\*\*\*Stjórnunarkostnaður án einskiptisliða / meðalstaða fjárfestingareigna

## Fyrsti ársfjórðungur ársins 2015

Rekstur Eikar fasteignafélags hf. á fyrstu þremur mánuðum ársins 2015 gekk vel og í takti við áætlanir stjórnenda félagsins. Uppgjörið er nokkuð lítað af háum einskiptiskostnaði á tímabilinu vegna skráningar félagsins á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf. en félagið var skráð í kauphöllina í lok apríl 2015. Án einskiptiskostnaðarliða má hins vegar sjá að samlegðaráhrif vegna stækkunar á félaginu á árinu 2014 koma vel í ljós og rekstur félagsins er hagkvæmur og traustur.

### Skráning á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf.

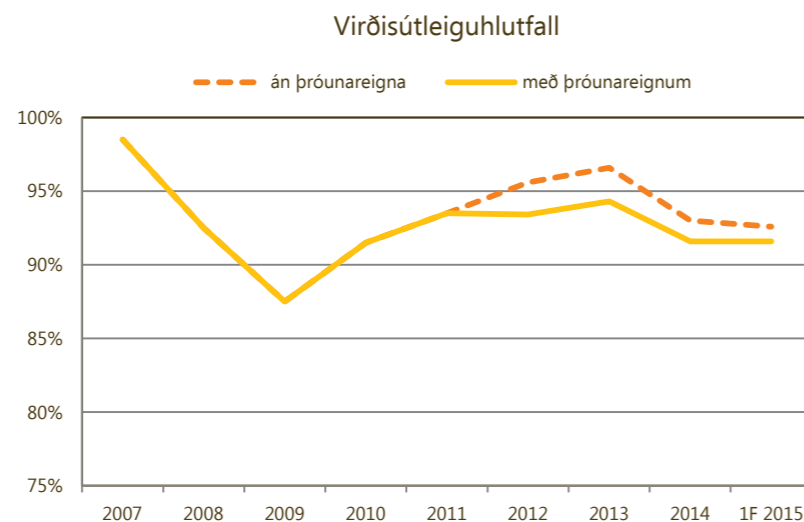
Hlutafé Eikar fasteignafélags hf. var skráð á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf. þann 29. apríl 2015. Í aðdraganda skráningar lauk vel heppnuðu hlutafjárútbóði félagsins þann 20. apríl 2015 þar sem hluthöfum félagsins fjölgaði í 1.122. Í framangreindu hlutafjárútbóði bauð Arion banki til sölu 14% hlutafjár í félaginu og nam heildareftirspurn í útbóðinu um 8,3 ma.kr. Niðurstöður útbóðsins voru þær að heildarsöluandvirði nam 3,3 ma.kr. á genginu 6,80 krónur á hlut.

### Um rekstur fyrstu þrjú mánuði ársins 2015

Á árinu 2014 nánast þrefaldaðist félagið að stærð með kaupum á EF1 hf. og Landfestum ehf. Þar sem rekstur EF1 hf. og Landfesta ehf. var ekki kominn að fullu inn í rekstur samstæðunnar á fyrsta ársfjórðungi 2014 er samanburður við sama tímabil frá árinu áður nokkuð ómarktækur. EF1 og Landfesta komu að fullu inn í rekstur samstæðunnar á þriðja ársfjórðungi 2014. EF1 kom inn sem 100% hlutdeildarfélag í samstæðu félagsins á fyrri árshelmingi ársins 2014.

### Virðisútleiguhlutfall

Virðisútleiguhlutfall samstæðu Eikar í lok mars 2015 var 91,6% sem er óbreytt frá lok árs 2014. Ef tekið er tillit til eigna í þróun þá var virðisútleiguhlutfallið 92,6% í lok mars 2015 samanborið við 93,0% í lok árs 2014. Ástæðan fyrir lækkun virðisútleiguhlutfallsins að teknu tilliti til eigna í þróun er sú að þegar eignir í þróun eru tilbúnar til útleigu þá flokkast þær ekki lengur til þróunareigna þó þær séu enn óútleigðar. Stefna félagsins er að auka virðisútleiguhlutfallið og að það verði til lengri tíma yfir 95%.



### Verkefni framundan

Helstu verkefni stjórnenda Eikar snúa að bættu virðisútleiguhlutfalli, endurfjármögnun skulda og uppbyggingu núverandi eignasafns.

- Unnið er að því að hækka virðisútleiguhlutfall núverandi eignasafns og stefnt að virðisútleiguhlutfalli yfir 95% á næstu árum.
- Uppgreiðsluheimild opnast um mitt þetta ár á 3,1 ma.kr. láni, auk þess sem 12,2 ma.kr. bankalán eru á gjalddaga 2016-2019. Vegnir verðtryggðir meðalvextir framangreindra lána er 4,3% og liggja því tækifæri hjá félaginu að endurfjármagna skuldarnar á hagstæðari kjörum.
- Áframhaldandi uppbygging og vinna á sér stað á eignum félagsins í þróun auk þess sem reynsla og þekking starfsmanna félagsins verður nýtt til að fjárfesta með áherslu á helstu viðskiptakjarna.

### Eik í hnotskurn

Eik fasteignafélag sinnir rekstri og útleigu á atvinnuhúsnæði. Fjöldi eigna félagsins er yfir 100 og telja þær samtals yfir 273 þúsund fermetra. Virði fjárfestingareigna félagsins er um 63 ma.kr. og heildarfjöldi leigutaka er yfir 400. Helstu eignir félagsins eru Borgartún 21 og 26, Nýi Glæsibær, Turninn í Kópavogi, Smáratorg og Austurstræti 5,6,7 og 17. Stærstu leigutakar eru Fasteignir ríkissjóðs, Húsasmiðjan, Landsbankinn, Rúmfatalagerinn, Skipti, Deloitte og VÍS.

Stærsti hluti fasteignasafns Eikar eru skrifstofuhúsnæði eða 48%. Næst koma verslunarhúsnæði 31%, lagerhúsnæði 9%, veitingahúsnæði 4% og hótél 3%. Um 88% fasteigna félagsins eru á höfuðborgarsvæðinu, þar af 39% á fjármála- og viðskiptasvæði Reykjavíkur (aðallega innan pósthúsnæðis 105 og 108) og 13% í miðbæ Reykjavíkur. 12% eignasafnsins er á landsbyggðinni, þar af 10% á Akureyri.

## Um rekstur félagsins

	Skýr.	1.1.-31.3. 2015	1.1.-31.3. 2014
Rekstrartekjur .....		1.429	518
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....		( 346)	( 104)
		<u>1.083</u>	<u>414</u>
Annar rekstrarkostnaður .....	6.	( 90)	( 79)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>		<b>993</b>	<b>334</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	7.	598	43
Afskriftir .....		( 2)	( 1)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		<b>1.588</b>	<b>376</b>
Fjármunatekjur .....		91	18
Fjármagnsgjöld .....		( 580)	( 247)
Hrein fjármagnsgjöld .....	5.	( 489)	( 229)
Áhrif hlutdeildarfélags .....		0	18
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....		1.099	147
Tekjuskattur .....		( 220)	( 29)
<b>Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .....</b>		<b>879</b>	<b>135</b>

Rekstrartekjur	
Leigutekjur .....	1.338
Rekstrartekjur sameigna .....	84
Aðrar tekjur .....	7
<b>Samtals</b>	<b>1.429</b>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	
Fasteignagjöld .....	197
Tryggingar .....	12
Viðhaldskostnaður .....	7
Rekstrarkostnaður sameigna .....	103
Virðisrýmun viðsk.krafna og tap. kröfur .....	11
Annar rekstrarkostnaður .....	15
<b>Samtals</b>	<b>346</b>

Annar rekstrarkostnaður	
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður .....	72
Einskiptiskostnaður vegna skráningar hlutafjár ...	18
<b>Samtals</b>	<b>90</b>

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	
Vaxtatekjur .....	30
Uppgjör vegna uppgreiðslu láns .....	61
Vaxtagjöld .....	( 476)
Verðbætur .....	( 103)
<b>Samtals</b>	<b>( 489)</b>

**Rekstrartekjur**

Rekstrartekjur félagsins á fyrstu þremur mánuðum ársins 2015 námu 1.429 m.kr., þar af voru leigutekjur 1.338 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 993 m.kr. NOI hlutfall, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskiptisliði sem hlutfall af leigutekjum, nam 75,6% samanborið við 77,5% árið 2014. Arðsemi fjárfestingareigna (yield), þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskiptisliði sem hlutfall af meðalvirði fjárfestingareigna á tímabilinu nam 6,5%.

**Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna**

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna nam 346 m.kr. á fyrstu þremur mánuðum ársins 2014. Gjaldfært viðhald samstæðunnar nam 7 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2015. Eignfærðar endurbætur námu 21 m.kr. og fjárfestingar í núverandi húsnæði námu 56 m.kr.

**Einskiptiskostnaður**

Annar rekstrarkostnaður félagsins á fyrsta ársfjórðungi 2015 nam 90 m.kr. Skrifstofu og stjórnunarkostnaður nam 72 m.kr. og einskiptiskostnaður, vegna skráningar hlutafjár félagsins á markað, nam 18 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2015. Að auki mun töluverður einskiptiskostnaður falla til á öðrum ársfjórðungi vegna framangreindrar skráningar á markað.

**Matsbreyting fjárfestingareigna**

Fjárfestingareignir eru langstærsti hluti eigna félagsins. Til þess að gefa sem bestu mynd af virði fjárfestingareigna er matsbreyting fjárfestingareigna reiknuð upp á hverjum ársfjórðungi og færast matsbreyting eignanna í rekstrarreikning. Matsbreyting fjárfestingareigna á fyrsta ársfjórðungi 2015 nam 598 m.kr. Að nafnvirði er það 1% hækkun. Ástæður hækkunarinnar má að mestu leyti rekja til hækkunar vísitalna á tímabilinu, en 98% af leigutekjum félagsins eru bundnar við vísitölur. Ekki var fjárfest í nýjum fasteignum á fyrsta ársfjórðungi 2015.

**Fjármagnsgjöld**

Hrein fjármagnsgjöld námu 489 m.kr. og skiptast í vaxtatekjur 91 m.kr., vaxtagjöld 476 m.kr. og verðbætur 103 m.kr. Auk þess nam bókfærður hagnaður vegna uppgjörs á uppgreiðslu langtímalána 61 m.kr. en nánar er fjallað um það undir „langtímalán“.

**Hagnaður**

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 1.099 m.kr. og reiknaður tekjuskattur nam 220 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Hagnaður tímabilsins nam 879 m.kr. og hagnaður á hlut 0,25 kr.

## Um efnahag félagsins

	Skýr.	31.3.2015	31.12.2014
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	7.	62.852	62.176
Eignir til eigin nota .....		142	136
Langtímakröfur .....		2	2
Fastafjármunir		<u>62.996</u>	<u>62.314</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	8.	198	141
Handbært fé .....		2.326	3.694
Veltufjármunir		<u>2.524</u>	<u>3.835</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>65.520</u></u>	<u><u>66.149</u></u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....	9.	3.456	3.456
Varasjóður .....		13.384	13.384
Óráðstafað eigið fé .....		3.527	2.648
Eigið fé		<u>20.368</u>	<u>19.488</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi lán .....	10.	40.791	41.509
Aðrar langtímaskuldir .....		0	5
Tekjuskattskuldbinding .....		2.776	2.557
Langtímaskuldir		<u>43.567</u>	<u>44.070</u>
Vaxtaberandi lán .....		746	2.050
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	11.	840	541
Skammtímaskuldir		<u>1.586</u>	<u>2.591</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<u>45.153</u>	<u>46.661</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>65.520</u>	<u>66.149</u>

**Um efnahag félagsins**

Heildareignir félagsins námu 65.520 m.kr. í lok mars 2015 til samanburðar við 66.149 m.kr. í árslok 2014. Fjárfestingareignir námu 62.852 m.kr. í lok tímabilsins en námu 62.314 í lok árs 2014. Helsta ástæðan fyrir hækkun fjárfestingareigna er matsbreyting fjárfestingareigna á tímabilinu uppá 598 m.kr. Handbært fé nam 2.326 m.kr. í lok mars 2015 til samanburðar við 3.694 m.kr. í lok árs 2014 en ástæða lækkunar á handbæru fé er uppgreiðsla vaxtaberandi lána. Heildarskuldir námu 45.153 m.kr. í lok mars 2015, þar af voru vaxtaberandi skuldir 41.536 m.kr. og tekjuskattskuldbinding 2.776 m.kr. 95% af vaxtaberandi skuldum félagsins eru verðtryggðar skuldir og bera 4,2% vegna verðtryggða meðalvexti. 5% skuldafnsins eru óverðtryggð lán sem bera vegna óverðtryggða meðalvexti upp á 6,3%.

**Eigið fé**

Eigið fé samstæðunnar nam 20.368 m.kr. í lok mars 2015 og nam eiginfjárlutfallið 31%. Á aðalfundi félagsins sem var haldinn 21. maí 2015 var samþykkt að greiða 580 m.kr. í arð til hluthafa, eða sem nemur 0,17 kr. á hlut. Arðs-ákvörðunardagur var 21. maí 2015 og arðleysisdagur því 22. maí 2015. Útborgunardagur verður 3. júní 2015. Stefna stjórnar félagsins er að greiða allt að 35% af handbæru fé frá rekstri hvers árs í arð til hluthafa. Handbært fé frá rekstri nam 787 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2015.

**Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur**

Viðskiptakröfur .....	124
Aðrar skammtímakröfur .....	74
<b>Samtals</b>	<b>198</b>

**Langtímalán**

Í desember 2014 jók félagið hlutafé sitt að andvirði 3 ma.kr. og var það nýtt til niðurgreiðslu skulda í árslok 2014 sem og í ársbyrjun 2015. Á fyrsta ársfjórðungi 2015 greiddi félagið upp tvö lán. Annars vegar langtímalán að fjárhæð 1.291 m.kr. sem var hluti af næstu árs afborgun í ársreikningi félagsins 2014. Hins vegar greiddi félagið upp tvo lánasamninga við Lýsingu hf. í mars 2015 en þessir lánasamningar voru upphaflega tengdir við erlenda gjaldmiðla. Ágreiningur hefur verið uppi síðustu ár milli félagsins og Lýsingar um lögmæti og endurútreikning lánasamningana en ítarlega hefur verið greint frá því í ársreikningum félagsins síðustu ár. Í lok 2014 voru lánin bókfærð á 801 m.kr. í ársreikningi félagsins. Í mars 2015, áður en aðalmeðferð í dómsmáli gegn Lýsingu vegna ágreiningsins hófst, gerðu aðilar með sér samkomulag um að Eik greiddi lánasamningana upp miðað við að eftirstöðvar þeirra hefðu numið samtals 750 m.kr. Að teknu tilliti til afborgana sem inntar voru af hendi vegna lánanna í ársbyrjun 2015 tekjufærast 61 m.kr. undir fjármunatekjur vegna uppgjors í tengslum við uppgreiðslu lánanna.

**Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir**

Viðskiptaskuldir .....	76
Áfallnir vextir .....	454
Aðrar skammtímaskuldir .....	310
<b>Samtals</b>	<b>840</b>

# Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar

1. janúar til 31. mars 2015

## Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

Eik fasteignafélag hf. er íslenskt hlutafélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Eik fasteignafélagi hf., ásamt 7 dótturfélögum sem öll eru í 100% eigu móðurfélagsins. Starfsemi félagsins er eignarhald, útleiga og rekstur á atvinnuhúsnæði.

Árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2015 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningur hefur að geyma samandreginn samstæðuárshlutareikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga. Árshlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins.

Heildarhagnaður samstæðunnar á fyrstu þremur mánuðum ársins 2015 nam 879 m.kr. samkvæmt yfirliti um heildarafkomu. Heildareignir samstæðunnar námu 65.520 m.kr. þann 31. mars 2015 samkvæmt efnahags-

reikningi. Eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins nam 20.368 m.kr., þar af hlutafé að fjárhæð 3.456 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar nam 31% í lok mars 2015.

Þann 29. apríl 2015 var hlutafé félagsins skráð á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf. Arion banki hf. seldi 14% hlutafjár í félaginu af eignarhlut sínum og fjölgaði hluthöfum félagsins í 1.122 eftir hlutafjárútbod sem lauk 20. apríl 2015.

### Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Er það álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. mars 2015 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2015.

Reykjavík, 28. maí 2015

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:

## Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. jan. til 31. mars 2015

	Skýr.	1.1.-31.3. 2015	1.1.-31.3. 2014
Rekstrartekjur .....		1.429	518
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....		( 346)	( 104)
		<u>1.083</u>	<u>414</u>
Annar rekstrarkostnaður .....	6.	( 90)	( 79)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>		<b>993</b>	<b>334</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	7.	598	43
Afskriftir .....		( 2)	( 1)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		<b>1.588</b>	<b>376</b>
Fjármunatekjur .....		91	18
Fjármagnsgjöld .....		( 580)	( 247)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	5.	<b>( 489)</b>	<b>( 229)</b>
Áhrif hlutdeildarfélags .....		0	18
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....		1.099	147
Tekjuskattur .....		( 220)	( 29)
<b>Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .....</b>		<b>879</b>	<b>135</b>
<b>Hagnaður á hlut:</b>			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hverja krónu hlutafjár .....		0,25	0,31

Skýringar á blaðsíðum 17 - 20 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins



## Efnahagsreikningur 31. mars 2015

Eignir	Skýr.	31.3.2015	31.12.2014
Fjárfestingareignir .....	7.	62.852	62.176
Eignir til eigin nota .....		142	136
Langtímakröfur .....		2	2
Fastafjármunir		<u>62.996</u>	<u>62.314</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	8.	198	141
Handbært fé .....		2.326	3.694
Veltufjármunir		<u>2.524</u>	<u>3.835</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>65.520</u>	<u>66.149</u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....	9.	3.456	3.456
Varasjóður .....		13.384	13.384
Óráðstafað eigið fé .....		3.527	2.648
Eigið fé		<u>20.368</u>	<u>19.488</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi lán .....	10.	40.791	41.509
Aðrar langtímaskuldir .....		0	5
Tekjuskattsskuldbinding .....		2.776	2.557
Langtímaskuldir		<u>43.567</u>	<u>44.070</u>
Vaxtaberandi lán .....		746	2.050
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	11.	840	541
Skammtímaskuldir		<u>1.586</u>	<u>2.591</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<u>45.153</u>	<u>46.661</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>65.520</u>	<u>66.149</u>

Skýringar á blaðsíðum 17 - 20 eru órjúfanlegur hluti árs hlutareikningsins

## Eiginfjáryfirlit 31. mars 2015

	Hlutfé	Varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>1. janúar til 31. mars 2014</b>				
Eigið fé 1.1.2014 .....	1.616	5.246	1.446	8.308
Heildarhagnaður tímabilsins .....			135	135
<b>Eigið fé 31. mars 2014 .....</b>	<u>1.616</u>	<u>5.246</u>	<u>1.582</u>	<u>8.444</u>
<b>1. janúar til 31. mars 2015</b>				
Eigið fé 1.1.2015 .....	3.456	13.384	2.648	19.488
Heildarhagnaður tímabilsins .....			879	879
<b>Eigið fé 31. mars 2015 .....</b>	<u>3.456</u>	<u>13.384</u>	<u>3.527</u>	<u>20.368</u>

Skýringar á blaðsíðum 17 - 20 eru órjúfanlegur hluti árs hlutareikningsins

## Sjóðstreymisýfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2015

	Skýr.	1.1.-31.3. 2015	1.1.-31.3. 2014
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>			
Rekstrarhagnaður tímabilsins .....		1.588	376
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	(	598)	( 43)
Afskriftir .....		2	1
		<u>993</u>	<u>334</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum .....	(	61)	2
Breyting á rekstrartengdum skuldum .....		45	( 11)
		<u>977</u>	<u>325</u>
Innborgaðar vaxtatekjur .....		30	18
Greidd vaxtagjöld .....	(	221)	( 59)
		<u>787</u>	<u>285</u>
			Handbært fé frá rekstri
<b>Fjárfestingarhreyfingar:</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	78)	( 91)
Fjárfesting í öðrum rekstrarfjármunum .....	(	8)	0
Fjárfesting í félögum .....		0	( 4)
		<u>( 86)</u>	<u>( 95)</u>
			Fjárfestingarhreyfingar
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Afborganir langtímalána .....	(	2.068)	( 28)
		<u>( 2.068)</u>	<u>( 28)</u>
			Fjármögnunarhreyfingar
<b>Lækkun á handbæru fé</b> .....	(	1.367)	162
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		3.694	1.329
<b>Handbært fé í lok tímabilsins</b> .....		<u>2.326</u>	<u>1.490</u>

Skýringar á blaðsíðum 17 - 20 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

## Skýringar

## 1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Álfrheimum 74 í Reykjavík. Samandreginn ársreikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2015 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Félagið er almenningshlutafélag og skráð á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf.

## 2. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal (IFRS) um ársreikninga, IAS 34. Samandreginn ársreikningur Eikar fasteignafélags hf. inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2014. Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn 28. maí 2015.

Félagið hefur innleitt alla reikningsskilastaðla og breytingar á reikningsskilastöðlum sem tóku gildi fyrir reikningstímabili sem hófust 1. janúar 2015 eða fyrr og hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð ársreikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2014. Hægt er að nálgast ársreikning félagsins á [www.eik.is](http://www.eik.is).

## 4. 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 verða frábrugðnar þessu mati.

## 5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2015 1.1. - 31.3.	2014 1.1. - 31.3.
Vaxtatekjur .....	30	19
Uppgjör vegna uppgreiðslu láns .....	61	0
Vaxtagjöld .....	( 476)	( 192)
Verðbætur .....	( 103)	( 57)
Fjármagnsgjöld .....	<u>( 580)</u>	<u>( 249)</u>
Hrein fjármagnsgjöld .....	<u>( 489)</u>	<u>( 229)</u>

**6. Annar rekstrarkostnaður**

	2015	2014
	1.1. - 31.3	1.1. - 31.3.
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður .....	72	51
Einskiptiskostnaður vegna skráningar hlutfjár .....	18	28
Annar rekstrarkostnaður samtals .....	90	79

**7. Fjárfestingareignir**

	31.3.2015	31.12.2014
Bókfært verð í ársbyrjun .....	62.176	23.107
Fjárfesting á tímabilinu .....	77	39.235
Matsbreyting .....	598 (	166)
Bókfært verð í lok tímabils .....	62.852	62.176

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar af stjórnendum félagsins á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Matið skal byggt á gangvirði hliðstæðra eigna á virkum markaði í viðskiptum milli ótengdra upplýstra aðila á reikningsskiladegi. Við matið beita stjórnendur 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 mat á eignunum hafa stjórnendur metið til fjár það sjóðflæði sem félagið má vænta frá núverandi leigusamningum og leigusamningum þeim sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma núverandi samninga. Við matið eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum gildistíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra. Aðferðaræðin og ályktanirnar sem notaðar eru við að meta bæði fjárhæðir og tímasetningar á framtíðarsjóðstreymi eru endurskoðaðar reglulega með það að markmiði að nálgast raunverulegt gangvirði eignanna. Einnig er lagt til grundvallar mat stjórnenda á þróun ýmissa annarra þátta í framtíðinni, s.s. breytingum á leigu- og fjármálamörkuðum. Beitt er sömu aðferðaræði við matið og í ársreikningi fyrir árið 2014. Munur á matsbreytingu á milli tímabila má helst útskýra með breytingu á vísitölu innan tímabilanna á milli ára.

**8. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur**

	31.3.2015	31.12.2014
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:		
Viðskiptakröfur .....	124	106
Aðrar skammtímakröfur .....	74	35
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals .....	198	141

**9. Eigið fé****Hlutfé**

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum var 3.465 m.kr. í lok tímabilsins. Félagið á eigið hlutfé að nafnvirði 8,8 m. kr. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

**Arður**

Félagið greiddi ekki arð á tímabilinu

**10. Vaxtaberandi lán**

	Vextir	Loka- gjaldlagi	31.3.2015	31.12.2014
Lán í ISK, verðtryggð .....	4,10-4,95%	2016-2044	15.349	15.338
Skuldabréfaútgáfa LF 14 1 í ISK, verðtryggð .....	3,90%	2044	12.296	12.246
Skuldabréfaútgáfa EIK 12 01 í ISK, verðtryggð .....	4,30%	2042	11.763	11.716
Lán í ISK, óverðtryggt .....	6,25-6,45%	2016-2038	2.128	2.167
Lán í ISK, verðtryggt, uppgreitt. ....	8,30%	2019	0	1.291
Kaupleigusamningar í ISK, óverðtryggt, uppgreitt. ....	6,50%	2025	0	801
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun .....			41.536	43.559
Næsta árs afborgun .....			( 746)	( 2.050)
Langtímalán samtals án næstu árs afborgunar .....			40.791	41.509

Í janúar 2015 greiddi EF1 hf., dótturfélag Eikar fasteignafélags hf., upp vaxtaberandi lán að fjárhæð 1.291 m.kr. með handbæru fé félagsins. Í mars 2015 greiddi félagið upp tvo lánasamninga við Lýsingu hf. sem upphaflega voru tengdir við erlenda gjaldmiðla. Ágreiningur hefur verið uppi síðustu ár milli félagsins og Lýsingar en ítarlega hefur verið greint frá því í ársreikningum síðustu ára. Félagið og Lýsing komust að samkomulagi um uppgreiðslu lánanna sem nam 736 m.kr. og myndaðist 61 m.kr. fjármagnstekjufærsla við uppgreiðsluna vegna mismunar á bókfærð virði lánanna og uppgreiðsluvirði.

## 11. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:	31.3.2015	31.12.2014
Viðskiptaskuldir .....	76	156
Áfallnir vextir .....	454	206
Aðrar skammtímaskuldir .....	310	179
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals .....	840	541

## 12 Tengdir aðilar

### **Skilgreining tengdra aðila**

Stjórnarmenn félagsins og dótturfélaga, stjórnendur félagsins og dótturfélaga og 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% eignarhald á félaginu.

### **Viðskipti við tengda aðila**

Viðskipti við tengda aðila eru eins og um ótengda aðila væri að ræða. Engin viðskipti voru við tengda aðila á tímabilinu.



Álfheimum 74  
104 Reykjavík  
Sími 590 2200  
[www.eik.is](http://www.eik.is)