

2014



Ársskýrsla



Efnisyfirlit

Helstu niðurstöður	2
Um félagið og rekstur á árinu 2014	4
Hluthafar	6
Fasteignasafn Eikar í lok árs 2014.....	8
Stjórnarhættir	10
Stjórn Eikar fasteignafélags hf.	12
Framkvæmdastjórn	14
Um rekstur félagsins	16
Um eignir félagsins	18
Um skuldir og eigið fé félagsins	20
Um sjóðstreymi félagsins	22
Ársreikningur samstæðu 2014	25

Helstu niðurstöður

	2014	2013	2012	2011	2010
Um reksturinn					
Rekstrartekjur	3.961	2.029	1.836	1.912	1.653
Leigutekjur	3.753	1.927	1.764	1.691	1.593
EBITDA	2.877	1.390	1.322	1.366	1.082
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.620	1.687	565	9	-342
Hagnaður eftir tekjuskatt	1.336	1.236	451	10	-343

Af efnahag

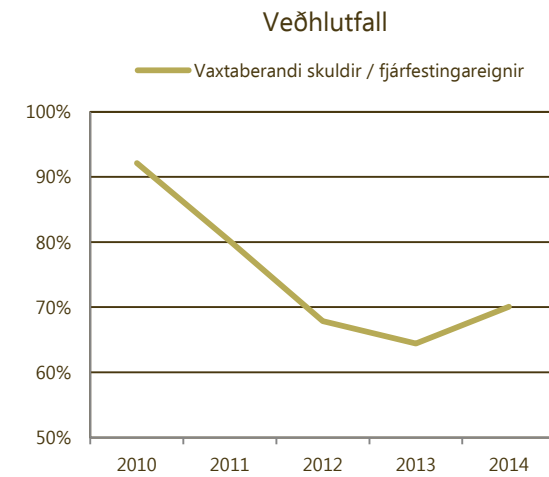
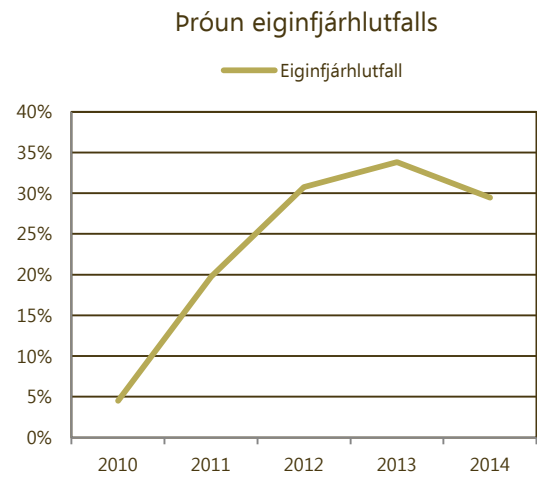
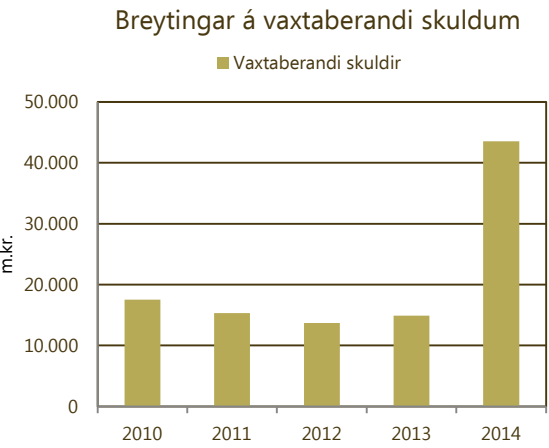
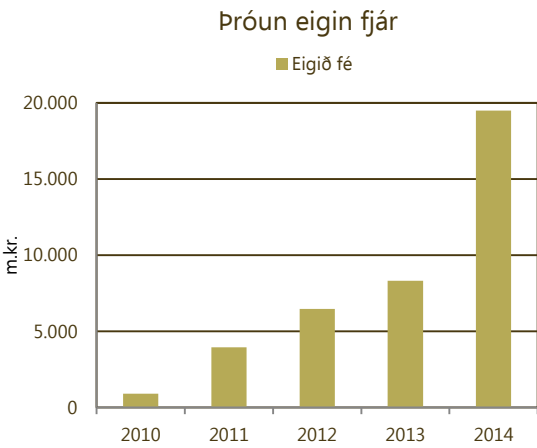
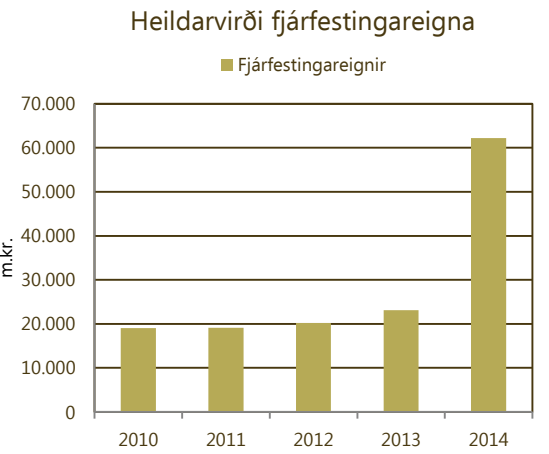
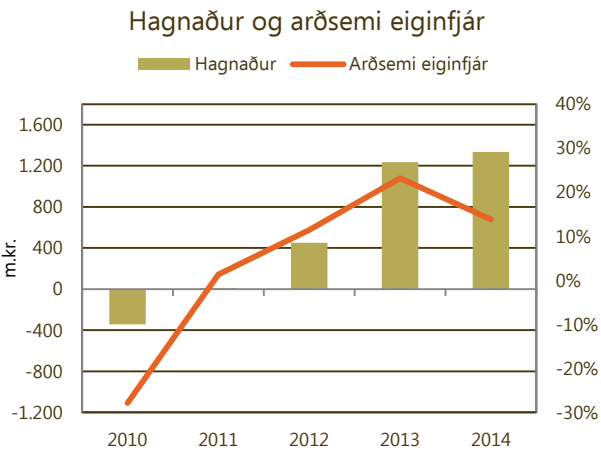
Fjárfestingaeygnir	62.176	23.107	20.185	19.142	19.040
Handbært fé	3.694	1.329	665	416	490
Heildareignir.....	66.149	24.578	20.992	19.927	19.723
Hlutfé	3.456	1.616	1.436	791	707
Eigið fé	19.488	8.308	6.457	3.939	886
Eigið fé og tekjuskattsskuldbinding	22.045	9.376	7.075	4.446	1.394
Vaxtaberandi skuldir	43.559	14.881	13.696	15.340	17.538

Helstu sjóðshreyfingar

Handbært fé frá rekstri án vaxta	2.966	1.438	1.572	1.288	991
Handbært fé frá rekstri	1.562	843	785	102	600
Fjárfestingahreyfingar	-692	-1.554	-394	-134	132
Fjármögnunarhreyfingar	1.107	1.375	-142	-41	-494
Hækkun á handbæru fé	1.977	663	249	-74	237

Kennitölur

EBITDA hlutfall af leigutekjum	76,7%	72,1%	74,9%	80,8%	67,9%
Eiginfjárlutfall	29,5%	33,8%	30,8%	19,8%	4,5%
Hlutfall eigin fjár og tekjuskattsskuldbindingar	33,3%	38,1%	33,7%	22,3%	7,1%
Vaxtaberandi skuldir / fjárfestingaeygnum	70,1%	64,4%	67,9%	80,1%	92,1%
Nettó vaxtaberandi skuldir / EBITDA	13,9	9,7	9,9	10,9	15,8
Arðsemi eigin fjár fyrir reiknaða skatta	13,8%	23,2%	11,4%	1,3%	-27,9%
Arðsemi eigin fjár	11,3%	16,5%	9,1%	1,2%	-27,9%
Innra virði	5,6	5,1	4,5	5,0	1,3
Innra virði að teknu tilliti til tekjuskattsskuldbindingar	6,4	5,8	4,9	5,6	2,0



Um félagið og rekstur á árinu 2014

Árið 2014 var mjög viðburðaríkt hjá Eik fasteignafélagi. Á árinu nánast þrefaldaðist félagið að stærð með kaupum á EF1 hf. og Landfestum ehf. Auk þess hófst undirbúningur fyrir skráningu félagsins á Aðalmarkað Nasdaq Iceland en félagið var skráð í kauphöll í lok apríl 2015.

Um félagið
Frá stofnun (2002) hefur Eik fasteignafélag starfað á íslenskum fasteignamarkaði með atvinnuhúsnæði. Félagið á atvinnuhúsnæði í helstu viðskiptakjöörnum höfuðborgar-svæðisins, sem og völdum svæðum á landsbyggðinni. Félagið á, rekur og leigir út fasteignir sem leigðar eru traustum leigutökum og eru eignirnar vel samkeppnis-hæfar á leigumarkaði með tilliti til ástands og staðsetn-ingar. Eignasafn Eikar fasteignafélags samanstendur af 106 eignum í um 273.000 leigufermetrum og er stærstur hluti þess skrifstofu- og verslunarhúsnæði. Virði fjárfest-ingareigna var um 62 ma.kr. í árslok 2014. Leigutakar félagsins eru yfir 400 og eru þeirra stærstir Húsasmiðjan, Fasteignir ríkisins, Síminn hf., Rúmfatalagerinn hf. og Vá-tryggingarfélag Íslands hf.

Kaup á EF1 hf. og Landfestum ehf.
Í janúar 2014 tók Eik yfir rekstur EF1 hf. og gekk frá kaupum á öllu hlutafé félagsins fyrir 4 m.kr. Kaupin voru byggð á kaupsamningi milli Eikar og SMI ehf., seljanda EF1 hf., sem upphaflega var undirritaður í ágúst 2013. Við yfirtöku námu eignir og skuldir EF1 um 14 ma.kr. Í eigna-safni EF1 eru meðal annars Turninn að Smáratorgi 3 og Smáratorg 1 í Kópavogi og verslunarmiðstöðin Glerártorg á Akureyri. Með samþykki Samkeppniseftirlitsins á kaupum Eikar á Landfestum í lok júní 2014 féll niður sölu-réttur sem Eik hélt á vegna kaupa á EF1, auk þess sem Eik bar þar með ábyrgð á öllum skuldum EF1. Frá kaupum var EF1 meðhöndlað sem 100% hlutdeildarfélag þangað til framangreindur söluréttur féll niður með samþykki sam-keppnisyfirvalda í lok júní og varð EF1 dótturfélag Eikar frá þeim tíma.

Í byrjun júlí 2014 var kaupsamningur um kaup Eikar á Landfestum frá desember 2013 fullnustaður í framhaldi af framangreindu samþykki samkeppnisyfirvalda. Með út-gáfu nýrra hluta í Eik voru þeir afhentir Arion banka í

skiptum fyrir allt hlutafé í Landfestum ehf. Eignasafn Landfesta ehf. samanstendur af 35 eignum sem eru alls um 98 þús. fermetrar. Helstu eignir Landfesta eru Borgar-tún 21, 21a og 26, Álfheimar 74 (Nýi Glæsibær), Ármúli 3 og 25-27 og Holtasmári 1. Eik yfirtók rekstur Landfesta í júlí 2014 og urðu Landfestar þar með dótturfélag Eikar.

Fyrir utan kaup á EF1 hf. og Landfestum ehf. keypti félagið ekki aðrar fasteignir á árinu 2014.

Hlutfjáráukningar
Í júlí 2014 var hlutafé Eikar aukið með útgáfu á 1.279 milljónum hluta á genginu 5,35 en hluthafar Eikar höfðu í janúar 2014 samþykkt á hluthafafundi tvískipta heimild stjórnar til að hækka hlutafé félagsins. Andvirði hlutfjár-aukningarinnar var afhent Arion banka í skiptum fyrir allt hlutafé í Landfestum ehf.

Í desember 2014 var hlutafé Eikar aukið með útgáfu á 561 milljónum hluta á sama gengi og aukningin fyrr á árinu. Forgangsréttur í útboðinu einskorðaðist við hluthafa sem áttu hlutafé í félaginu þegar hlutfjáráukningin var sam-þykkt í janúar 2014. Andvirði hlutfjáráukningarinnar var nýtt til innborgana og uppgreiðslu á lánum, aðallega óhagstæðra lána EF1 hf., en nánar er fjallað um það á blaðsíðu 21. Eftir aukninguna nemur heildar útgefið hluta-fé Eikar 3.465 milljónum hluta, en þar af eru eigin bréf 8,8 milljónir hluta.

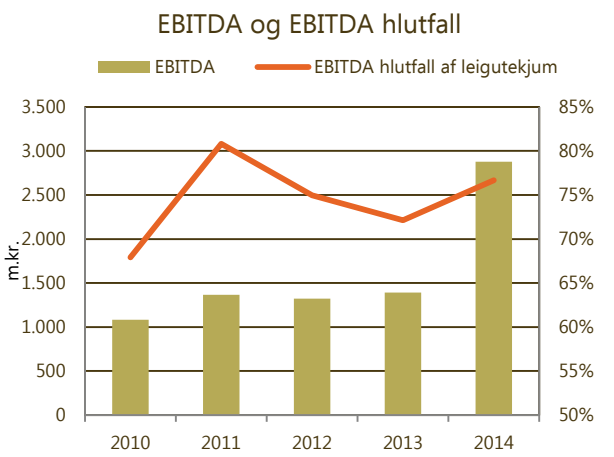
Skráning LF 14 1 í kauphöll
Í desember 2014 birti Landfestar ehf. lýsingu sína í tengslum við töku skuldabréfa útgefna af Landfestum til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf. Í framhaldinu var skuldabréfaflokkurinn LF 14 1 tekinn til viðskipta í lok árs 2014. Skuldabréfaútgáfan var hluti af endurfjár-mögnun á skuldum Landfesta sem var lokið áður en Eik tók yfir rekstur félagsins en sölu á skuldabréfunum lauk í júní 2014. Skuldabréfin eru til 30 ára, bera 3,90% verð-tryggða vexti og stærð flokksins er 12,5 ma.kr.

Samstæða félagsins
Eftir kaup á EF1 hf. og Landfestum ehf. eru dótturfélög Eikar sjö talsins í lok árs 2014. Eitt af dótturfélögum Eikar er Landfestar ehf. en undir Landfestum eru einnig sjö önnur dótturfélög. Frekari sundurliðun á dótturfélögum innan samstæðunnar er að finna í skýringu nr. 20 í árs-reikningi félagsins. Fasteignir félagsins eru ýmist í eigu móðurfélagsins eða í eigu dótturfélaga þess en öll starf-semi, svo sem daglegur rekstur, fjármálastjórn, bókhald, innheimta, útleiga og viðhald fasteigna fer fram hjá Eik fasteignafélagi að undanskildum rekstri allra sameigna félagsins sem fram fer í Rekstrarfélagi Eikar ehf. Fjögur félög innan samstæðu Eikar eru ekki með neina starfsemi.

Mannauður og starfsemi
Framtíðarþróun félagsins veltur á þekkingu, reynslu og einurð stjórnenda þess og annarra lykilstarfsmanna. Innan félagsins er yfirgripsmikil reynsla og þekking á íslenskum fasteignamarkaði og útleigumarkaði með atvinnuhús-næði. Í lok árs 2014 störfuðu 24 manns í 22 stöðugildum hjá samstæðunni en til samanburðar störfuðu 9 manns hjá Eik í lok árs 2013. Starfsmenn móðurfélags eru 12 talsins á skrifstofu félagsins auk þess sem starfsmenn Rekstrarfélags Eikar eru 12 talsins staðsettir ýmist í Turn-inum, Smáratorgi, Glerártorgi eða á skrifstofu félagsins. Undir forstjóra félagsins starfa þrír framkvæmdastjórar, þ.e. framkvæmdastjóri fjármálasviðs, framkvæmdastjóri útleigusviðs og framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs. Frá stofnun félagsins hefur það byggt upp sinn eigin hug-búnað fyrir utanumhald rekstrar og fasteigna. Undanfarin ár hefur verið lögð áhersla á straumlínulagaðan rekstur og einfalda verkferla og hefur sú áhersla auðveldað félaginu að stækka og einfalda utanumhald án mikils kostnaðar-auka. Höfuðstöðvar Eikar fasteignafélags hf. eru í Álf-heimum 74 (Nýja Glæsibæ), 6. hæð, í Reykjavík.

Markmið og stefna
Lykilstefna stjórnar Eikar fasteignafélags er að félagið eigi og reki arðsamt safn vel staðsettra fasteigna, sem henti traustum og fjölbreyttum hópi leigutaka. Stærð og sam-setning eignasafnsins ásamt skiptingu leigutekna tryggir góða áhættudreifingu. Markmið félagsins er að fjárfesta í vel staðsettum fasteignum á eftirsóttum svæðum, þar sem það er mat stjórnenda að staðsetning sé mikilvægasti ákvörðunarpáttur leiguverðs til framtíðar. Markmiðið er að eiga áfram flestar tegundir atvinnuhúsnæðis, með skrif-stofuhúsnæði sem stærsta eignaflokkinn. Þá hefur félagið sett þá stefnu að sinna vel viðhaldi og rekstri eigna sinna, fjárfestum og leigutökum til hagsbóta.

Eik fasteignafélag mun vinna að þróun eigin eigna og áformar að nýta þá þekkingu og reynslu sem félagið býr yfir til að auka virði þeirra fjárfestinga sem farið verður í. Stefnt er að því að auka virðisútleiguhlutfall félagsins og að það verði til lengri tíma yfir 95%. Stefna félagsins er að virði eigna í þróun haldist innan við 3,5% af heildareignar-safni félagsins, í lok árs 2014 var hlutfallið 1,4% af heildar-eignasafni félagsins. Stjórn félagsins hefur sett markmið um 30% eiginfjárhlutfall. Auk þess hefur stjórn félagsins sett þá arðgreiðslustefnu að greiða árlega út arð sem nemur 35% af handbæru fé frá rekstri hvers árs og verður tillaga um arðgreiðslu á grundvelli þessarar stefnu fyrst lögð fyrir aðalfund félagsins 2015.

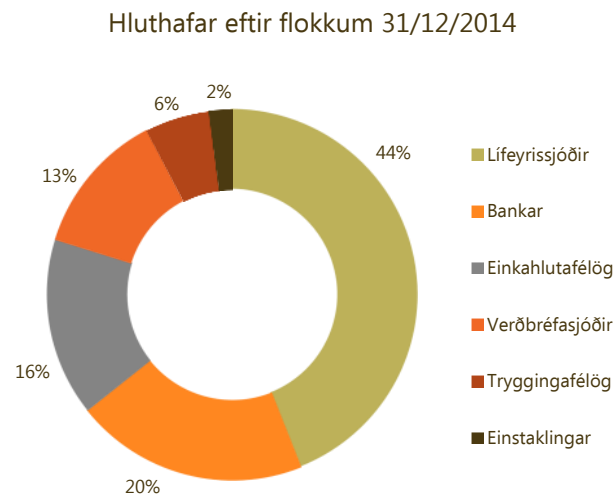


Hluthafar

Útgefið hlutafé Eikar nam 3.465.180.435 krónum í lok árs 2014. Félagið á 8.800.000 eigin hluti þannig að útistandandi hlutafé nemur 3.456.380.435 krónum. Í lok árs 2014 skiptist hlutafé félagsins á 47 hluthafa (kennitölur) en til samanburðar voru 34 hluthafar í upphafi árs 2014.

Skráning hlutafjár í kauphöll

Þann 20. apríl 2015 lauk vel heppnuðu hlutafjárútboði í Eik þar sem um 2.100 fjárfestar óskuðu eftir að kaupa hluta-bréf í félaginu fyrir samtals um 8,3 ma.kr. Í útboðinu bauð Arion banki til sölu 14% hlutafjár í félaginu og nam heildarsöluandvirði útboðsins um 3,3 ma.kr. á genginu 6,80 krónur á hlut. Skv. því var markaðsvirði hlutafjár á þeim tíma um 23,6 ma.kr. Í framhaldi af hlutafjárútboðinu var hlutafé Eikar skráð á Aðalmarkað Nasdaq Iceland þann 29. apríl 2015.

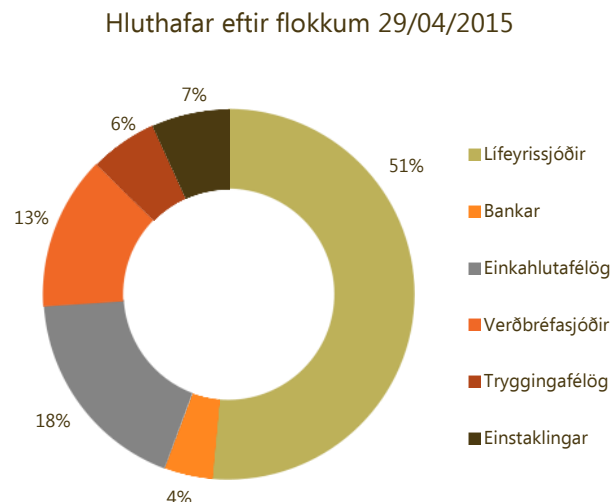


Stærstu hluthafar 31/12/2014

Arion banki hf.	14%
Lífeyrissjóður verslunarmanna	10%
Almenní lífeyrissjóðurinn	9%
Lífsverk lífeyrissjóður	8%
Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	6%
Vátryggingafélag Íslands hf.	5%
Stefnir - ÍS 5	5%
Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	4%
Íslandsbanki hf.	4%
Stafir lífeyrissjóður	4%

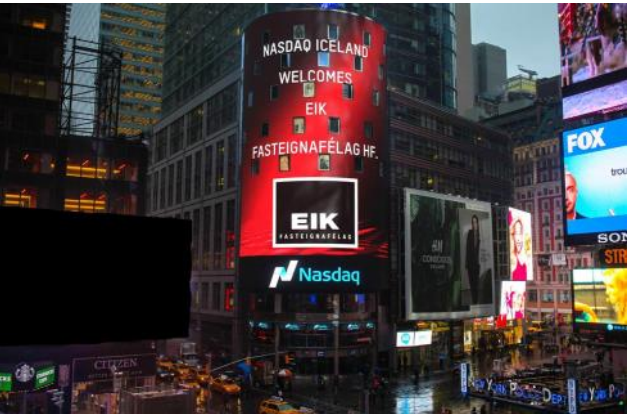
Í tengslum við skráningu félagsins í kauphöll fjölgaði hlut-höfum umtalsvert og voru þeir 1.122 talsins á skráningar-degi þann 29. apríl 2015. Aðeins einn hluthafi fer með yfir 10% hlut í félaginu, Lífeyrissjóður verslunarmanna sem á 10,5% hlut. Tuttugu stærstu fara með 80,4% hluta í félag-inu.

Lífeyrissjóðir eru stærsti hópur hluthafa Eikar en þeir eiga 51% hlutafjár. Næst koma einkahlutafélög með 18% og verðbréfasjóðir með 13% hlutafjár. Bankar eiga aðeins 4% hlutafjár í félaginu og er það m.a. í tengslum við við-skriptavaktir sem félagið gerði við þrjár bankastofnanir.



Stærstu hluthafar 29/04/2015

Lífeyrissjóður verslunarmanna	10%
Almenní lífeyrissjóðurinn	10%
Lífsverk lífeyrissjóður	8%
Stafir lífeyrissjóður	6%
Vátryggingafélag Íslands hf.	5%
Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	5%
Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	4%
A.C.S safnreikningur I	4%
Hagamelur ehf.	3%
Stapi lífeyrissjóður	3%



Fasteignasafn Eikar í lok árs 2014

Heildarfasteignasafn Eikar fasteignafélags samanstendur af 106 eignum í alls 273 þúsund útleigufermetrum. Vátryggingaverðmæti fasteignasafnsins nam 57.078 m.kr. og var fasteignamat safnsins um 40.850 m.kr. samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands í lok árs 2014. Bókfært virði fjárfestingareigna samstæðunnar nam 62.176 m.kr., þ.e. áætlað gangvirði.

Staðsetning fasteigna

Um 88% fasteigna félagsins eru á höfuðborgarsvæðinu. Stjórnendur félagsins hafa skipt höfuðborgarsvæðinu í mismunandi viðskiptakjarna. Með viðskiptakörnum er átt við svæði þar sem töluvert af atvinnuhúsnæði hefur verið byggt upp og þéttleiki þess gerir það að verkum að starfsemi svæðisins styður við hver aðra, þannig að virðisaukning eigi sér stað.

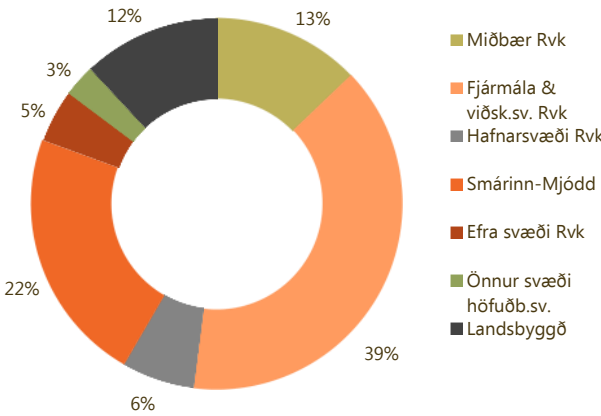
Atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu skiptast upp í tvo megin flokka, þ.e. viðskiptakjarna á miðsvæði og viðskiptakjarna á ytri svæðum höfuðborgarsvæðisins. Helstu viðskiptakörnum á miðsvæði höfuðborgarsvæðisins er svo skipt í fimm svæði, þ.e. Miðbæ, Fjármála- og viðskiptasvæði, Kringlusvæði, Hafnarsvæði og Smárin-Mjódd, og er 81% af heildarvirði eignsafnsins á þessum svæðum.

Miðbær Reykjavíkur er atvinnuhúsnæðissvæði innan pósthúsnúmers 101. Fjármála- og viðskiptasvæði Reykjavíkur er atvinnuhúsnæðissvæði aðallega innan pósthúsnúmera 105 og 108. Hafnarsvæði Reykjavíkur er atvinnuhúsnæðissvæði innan pósthúsnúmers 104. Smárin-Mjódd er atvinnuhúsnæðissvæði miðsvæðis í Kópavogi auk Mjóddarinnar í Reykjavík. Efra svæði Reykjavíkur er atvinnuhúsnæðissvæði aðallega innan pósthúsnúmera 110-113. Önnur svæði höfuðborgarsvæðisins eru svo önnur svæði en talin eru upp að framan, til dæmis Hafnarfjörður. 12% af fasteignasafni Eikar eru á landsbyggðinni, aðallega á Akureyri þar sem 10% eignasafnsins er staðsett.

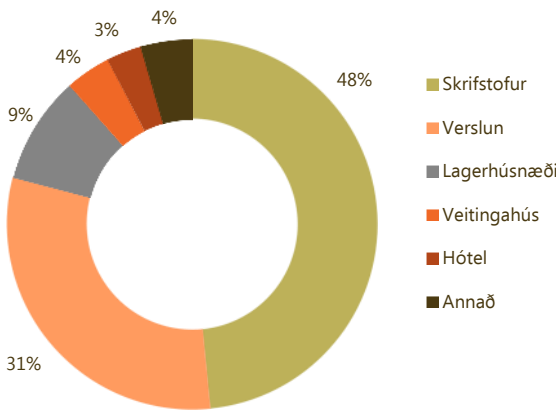
Tegundir fasteigna

Eik á mjög fjölbreytt eignasafn með margar tegundir atvinnuhúsnæðis. Stærsti hluti fasteignasafnsins samanstendur af vönduðu skrifstofu- og verslunarhúsnæði, eða 79% af heildarfasteignasafni félagsins.

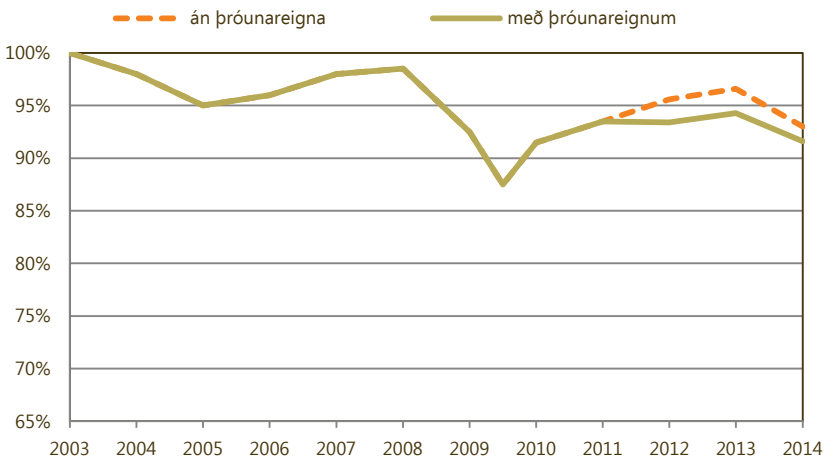
Staðsetning eignasafns eftir svæðum



Virði fasteigna eftir tegund



Virðisútleiguhlutfall



Virðisútleiguhlutfall

Virðisútleiguhlutfall er hlutfall þess húsnæðis sem er útleigt miðað við leigufjárhæðir en ekki miðað við fermetra. Virðisútleiguhlutfall samstæðu Eikar í lok árs 2014 var 91,6% samanborið við 94,3% í lok árs 2013. Ef tekið er tillit til eigna í þróun þá var virðisútleiguhlutfallið 93,0% í lok árs 2014 samanborið við 96,6% í lok árs 2013. Með tilkomu nýrra eigna á árinu 2014 í samstæðu Eikar lækkaði virðisútleiguhlutfall samstæðunnar en á móti liggja töluverð tækifæri hjá félaginu að bæta reksturinn með hækkun virðisútleiguhlutfallsins.

Skipting leigutaka

Í lok árs voru leigutakar félagsins yfir 400 talsins, á bakvið yfir 500 leigusamninga en heildarfjöldi útleigueininga félagsins er yfir 600 talsins. Nær allir leigusamningar félagsins eru bundnir við vísitölur. Lengd leigusamninga er frá nokkrum mánuðum til yfir 25 ára en tekjuveginn meðaltími núverandi leigusamninga nam 5,5 árum í lok árs 2014.

Stærstu leigutakar félagsins á seinni árshelmingi 2014, eftir að EF1 og Landfestar voru að fullu komin inn í samstæðu félagsins, eru Húsasmiðjan (10%), Síminn (6%), Fasteignir ríkissjóðs (5%) og Rúmfatalagerinn (5%). Enginn einn viðskiptavinur var því með meira en 10% af heildarleigutekjum félagsins. Sýnir það mikla dreifingu í leigutakahópi félagsins sem þar með takmarkar áhættu félagsins tengdum einstökum leigutökum.

Stærstu leigutakar 2H 2014

Húsasmiðjan	10%
Síminn	6%
Fasteignir ríkissjóðs	5%
Rúmfatalagerinn	5%
VÍS	4%
Landsbankinn	3%
Míla	3%
Deloitte	3%
Centerhotels	3%
Bónus	2%
Aðrir	58%

Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Eikar fasteignafélags hf. eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Félagið leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af leiðbeiningum um stjórnarhætti sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út árið 2012, og hægt er að nálgast á vefsíðu Viðskiptaráðs Íslands. Frávik frá þeim er að ekki hefur verið skipuð sérstök tilnefningarnefnd. Stjórnarháttayfirlýsingu má finna í heild sinni aftast sem fylgiskjal við ársreikning félagsins 2014.

Stjórn

Stjórn félagsins skipa fimm einstaklingar, kjörnir af hluthöfum til eins árs í senn. Tilnefningar til stjórnarsetu koma að jafnaði frá hluthöfum félagsins. Stjórn félagsins uppfyllir ákvæði laga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga, sem tóku gildi 1. september 2013.

Menntun og þekking stjórnarmanna Eikar er viðtæk og hafa þeir viðtæka reynslu úr atvinnulífi á sviði rekstrar, stjórnunar og fjárfestinga. Allir stjórnarmenn eru óháðir félaginu og fjórir stjórnarmenn eru einnig óháðir hluthöfum félagsins. Nánari upplýsingar um stjórnarmeðlimi og framkvæmdastjórn má finna á næstu blaðsíðum.

Stjórn hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem helstu verkefni og valdsvið stjórnar og forstjóra eru skilgreind. Í þessum reglum er meðal annars að finna reglur um skiptingu starfa innan stjórnar, verklag og reglur um fundarsköp og fundargerðir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf og fleira. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar á stjórnarfundi 30. janúar 2015.

Stjórn fer með æðsta vald í málefnum félagsins milli hluthafafunda, samkvæmt lögum og samþykktum félagsins. Meginhlutverk stjórnar er að stýra félaginu milli hluthafafunda og tryggja að nægilegt eftirlit sé haft með reikningshaldi og meðferð fjármuna félagsins auk þess að staðfesta rekstrar- og fjárhagsáætlanir og sjá til þess að þeim sé fylgt. Stjórn sér til þess að ársfjórðungsleg uppgjör séu útbúin með upplýsingum um rekstur og stöðu félagsins. Stjórn sér um að koma á virku kerfi innra eftirlits og framkvæmir reglubundna úttekt á því í samræmi við endurskoðunarnefnd félagsins. Þá ræður stjórn forstjóra og setur honum starfsreglur og skilgreinir verksvið hans.

Stjórn tekur meiri háttar ákvarðanir í rekstri félagsins og sér um að félagið sé rekið í samræmi við lög og reglur sem félaginu ber að fylgja.

Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir stjórnar, endurskoðunar- og starfskjaranefnd. Hægt er að nálgast samþykktir, starfsreglur stjórnar og starfsreglur endurskoðunar- og starfskjaranefndar á heimasíðu félagsins.

Endurskoðunarnefnd

Stjórn skipaði endurskoðunarnefnd félagsins þann 8. maí 2013. Nefndina skipa Agla Elísabet Hendriksdóttir formaður, Arnar Már Jóhannsson löggiltur endurskoðandi og Þórir Ólafsson löggiltur endurskoðandi. Endurskoðunarnefnd kemur saman vegna árs- og hálfársuppgjörs Eikar og skilar skýrslu til stjórnar.

Starfskjaranefnd

Stjórn skipaði starfskjaranefnd þann 16. febrúar 2015. Nefndina skipa Stefán Árni Auðólfsson, formaður, Eyjólfur Árni Rafnsson og Hrönn Pétursdóttir stjórnarmenn Eikar.

Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2014 voru haldnir 21 stjórnarfundur, 6 fundir í endurskoðunarnefnd og var meirihluti stjórnarmanna og nefndarmanna viðstaddur alla fundi tímabilsins. Í samræmi við samþykktir félagsins eru niðurstöður undirnefnda stjórnar félagsins einungis leiðbeinandi fyrir stjórn.

Framkvæmdastjórn

Forstjóri Eikar fasteignafélags er Garðar Hannes Friðjónsson og ber hann ábyrgð á rekstri og afkomu félagsins gagnvart stjórn. Forstjórinn hefur umsjón með daglegum rekstri félagsins og fer með stjórn þess milli hluthafafunda ásamt félagsstjórninni. Forstjóri hefur jafnframt umsjón með framkvæmd stefnumótunar, daglegri áhættustýringu félagsins og starfsmanna- og upplýsingatæknimálum.

Framkvæmdastjóri fjármálasviðs er Kolbeinn Friðriksson sem ber ábyrgð á sjóðsstýringu, reikningshaldi, uppgjöri, skýrslugerð, fjármögnun og áætlunum Eikar fasteignafélags og dótturfélaga. Auk þess sér hann um fjárfestatengsl félagsins.

Framkvæmdastjóri útleigusviðs er Eyjólfur Gunnarsson sem ber ábyrgð á útleigu fasteigna félagsins, endursamningu leigusamninga, innheimtu og rekstri sameigna í gegnum dótturfélagið Rekstrarfélag Eikar ehf.

Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs er Arnar Hallsson sem ber ábyrgð á öllu viðhaldi, framkvæmdum, byggingum og þróun fasteigna og auðra lóða.

Félagið á 7 dótturfélög og eru stjórnir þeirra skipaðar einum stjórnarmanni, Garðari Hannesi Friðjónssyni, forstjóra Eikar, og einum varamanni, Eyjólfu Gunnarssyni, framkvæmdastjóra útleigusviðs Eikar. Í tilviki dótturfélagsins EF1 hf. er stjórnin skipuð þremur mönnum, Eyjólfu Gunnarssyni sem er formaður stjórnar, Garðari Hannesi Friðjónssyni og Kolbeini Friðrikssyni.

Innra eftirlit og áhættustýring

Stjórn félagsins ber ábyrgð á og hefur, í samráði við stjórnendur félagsins, komið á virkri áhættustýringu og innra eftirliti. Áhættustýringunni er ætlað að greina eða finna áhættuþætti, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Eik leggur áherslu á innra eftirlit í daglegum rekstri í gegnum verklagsreglur félagsins og skipulagðar rannsóknir á rekstrinum þar sem farið er yfir alla helstu þætti rekstursins. Félagið leggur áherslu á að starfsmenn þess þekki verklagsreglur félagsins og framfylgi þeim. Starfsmönnum ber að kynna sér efni verklagsreglnanna eins og þær eru á hverjum tíma og fylgja þeim í einu og öllu.

Regluvörður félagsins er Árdís Ethel Hrafnisdóttir, lögfræðingur. Staðgengill regluvarðar er Rósa Hjartardóttir. Hlutverk regluvarðar er að hafa umsjón með að reglum um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt.

Gildi, siðferðisviðmið og samfélagsleg ábyrgð

Gildi Eikar eru samvinna, fagmennska og árangur. Félagið er meðvitað um samfélagslega ábyrgð sína og styður góðgerðamál. Þá hefur félagið stutt við íslenska menningu, bæði leiklist og tónlist með láni á húsnæði. Siðareglur félagsins má nálgast á heimasíðu félagsins.

Samskipti hluthafa og stjórnar

Hluthafafundur fer með æðsta vald í málefnum Eikar í samræmi við lög og samþykktir félagsins, en þar fara hluthafar með ákvörðunarval sitt í málefnum félagsins. Aðalfundur Eikar skal halda fyrir lok júnímánaðar ár hvert þar sem tekin eru fyrir mál sem lög og samþykktir félagsins kveða á um.

Samskipti hluthafa og stjórnar fara fram á hluthafafundum. Stjórnarmenn eru sjálfstæðir í störfum sínum og taka ekki við fyrirmælum frá hluthöfum félagsins eða öðrum hagsmunaaðilum. Stjórnarmenn gæta trúnaðar í störfum sínum og gæta jafnræðis í upplýsingagjöf til hluthafa og veita ekki hluthöfum upplýsingar um félagið nema slíkt sé kynnt á vettvangi stjórnar.

Stjórn Eikar fasteignafélags hf.



Stefán Árni Auðólfsson, formaður stjórnar

Aðalstarf: Lögmaður hjá Lögmonnum Bárugötu slf.

Fæðingardagur: 21. júlí 1972.

Menntun: Cand. Jur. frá Háskóla Íslands 1999, réttindi sem héraðsdómslögmaður 2000, LL.M. frá University of Kent, Englandi, 2003, próf í verðbréfavíðskiptum 2007.

Fyrst kjörinn: 30. september 2010.

Starfsreynsla: Lögmaður og meðeigandi Lögmenn Bárugötu slf., 2011-, Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins 2005-2011, nefndasvið Alþingis 2003-2005, Lögmennsstofa Fortis ehf. 1999-2002, að auki stundakennsla í lögfræði við Háskólann á Bifröst 2004-2008, Háskólann í Reykjavík 2005-2008 og Opna Háskólann 2005-2008.



Frosti Bergsson, varaformaður stjórnar

Aðalstarf: Fjárfestir.

Fæðingardagur: 30. desember 1948.

Menntun: Rafeindatæknifræðingur frá Tækniháskólanum í Árósum 1974.

Fyrst kjörinn: 14. ágúst 2014.

Starfsreynsla: Starfandi stjórnarformaður F. Bergsson Eignarhaldsfélags ehf. frá 2005, starfandi stjórnarformaður Opinna kerfa hf. / Opin Kerfi Group hf. 1998-2004, forstjóri HP á Íslandi hf. / Opin kerfi hf. 1991-1998, framkvæmdastjóri Hewlett-Packard á Íslandi hf. 1984-1991, deildarstjóri Tölvudeildar Kristján Ó. Skagfjörð hf. 1974-1984.



Agla Elísabet Hendriksdóttir, stjórnarmaður

Aðalstarf: Fjárfestingar og ráðgjöf.

Fæðingardagur: 30. janúar 1967.

Menntun: B.A. próf í stjórn málafræði og MBA nemi. Auk þess próf í verðbréfavíðskiptum og staðist hæfismat Fjármálaeftirlitsins sem stjórnandi fjármálafyrirtækis.

Fyrst kjörin: 23. apríl 2013.

Starfsreynsla: Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri EQ ehf. frá 2014, forstöðumaður sjóðastýringar Íslandssjóða hf. á árinu 2012, framkvæmdastjóri Íslandssjóða hf. 2008-2012, sjóðstjóri Glitnis sjóða hf. 2000-2007, forstöðumaður einstaklingsþjónustu eignastýringar Íslandsbanka hf. 1997-1999, ráðgjafi í eignastýringu Íslandsbanka hf. 1996-1999.

Eyjólfur Árni Rafnsson, stjórnarmaður

Aðalstarf: Framkvæmdastjóri iðnaðar hjá Mannviti hf.

Fæðingardagur: 21. apríl 1957.

Menntun: B.Sc. gráða í byggingatæknifræði frá Tækniskóla Íslands 1984, M.Sc. gráða í byggingarverkfræði frá University of Missouri-Rolla, Bandaríkin, 1988, doktor í byggingarverkfræði (e. Geothermal Engineering Doctor of Philosophy) frá University of Missouri-Rolla, Bandaríkin, 1991.

Fyrst kjörinn: 12. febrúar 2015.

Starfsreynsla: Forstjóri Mannvits hf. 2008-2015, forstjóri VGK-Hönnunar hf. 2007-2008, forstjóri Hönnunar hf. 2003-2007, aðstoðarframkvæmdastjóri Hönnunar hf. 1997-2007, Hönnun hf. 1991-1997 og 1984-1986.



Hrönn Pétursdóttir, stjórnarmaður

Aðalstarf: Stjórnunarráðgjafi.

Fæðingardagur: 7. júní 1966.

Menntun: B.A. gráða í samskiptafræði frá Duquesne University í Bandaríkjunum 1990, MBA í rekstrarhagfræði frá Háskóla Íslands 2002, diplóma í opinberri stjórnsýslu fyrir stjórnendur í opinberum rekstri frá Háskóla Íslands 2014.

Fyrst kjörin: 14. ágúst 2014.

Starfsreynsla: Stjórnunarráðgjafi frá 2007, framkvæmdastjóri mannauðs- og samfélagsmála, Alcoa Fjarðaál sf. 2004-2006, stjórnunarráðgjafi 2002-2004, stjórnandi og ráðgjafi, IMG (nú Capacent) 2000-2001, framkvæmdastjóri MENNT samstarfsvettvangur atvinnulífs og skóla 1999-2000, framkvæmdastjóri European Youth Forum 1997-1999, fræðslu- og verkefnastjóri Evrópu, World Association of Girl Guides and Girl Scouts, 1993-1997, sölustjóri og rekstrarstjóri Íslenska útvarpsfélagsins (nú 365 miðlar) 1990-1993. Stundakennari við viðskiptafræðiskor Háskóla Íslands.



Framkvæmdastjórn



Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri

Fæðingardagur: 28. júlí 1971.

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

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

Eyjólfur Gunnarsson, framkvæmdastjóri útleigusviðs

Fæðingardagur: 28. nóvember 1972.

Menntun: Cand. Oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands 1996.

Starfsreynsla: Framkvæmdastjóri útleigusviðs Eikar fasteignafélags frá október 2014, deildarstjóri fullnustueignadeildar LBI hf. (áður Landsbanki Íslands hf.) 2009-2014, framkvæmdastjóri hjá Íslenskum aðalverktökum hf. 2001-2009, markaðsstjóri Tryggingamiðstöðvarinnar hf. 1998-2001.



Kolbeinn Friðriksson, framkvæmdastjóri fjármálasviðs

Fæðingardagur: 21. nóvember 1981.

Menntun: B.Sc. gráða í viðskiptafræði frá Háskólanum í Reykjavík 2005, M.Sc. gráða í fjármálum frá Berlin School of Economics and Law, Þýskalandi, 2011, próf í verðbréfavíðskiptum 2009.

Starfsreynsla: Framkvæmdastjóri fjármálasviðs Eikar fasteignafélags hf. frá 2013, Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka 2011-2013, starfsnám hjá IEG Investment Banking, Berlín, Þýskalandi, 2010-2011, Fjárstýring & Markaðsviðskipti Íslandsbanka hf. 2008-2009, Markaðsviðskipti Glitnis banka hf. 2007-2008, fjármálasvið hjá Bakkavör Group hf. 2005-2007.

Arnar Hallsson, framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs

Fæðingardagur: 28. september 1972.

Menntun: Iðnaðartæknifræðingur B.Sc. frá Tækniskóla Íslands.

Starfsreynsla: Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs Eikar fasteignafélags frá ágúst 2014, rekstrarstjóri SMI Iceland ehf. janúar-júlí 2014, rekstrarstjóri SMI ehf. 2010-2013, framkvæmdastjóri Stekkjarbrekkna ehf. 2006-2010, rekstrarstjóri Lyf og heilsu hf. janúar-júní 2006, fjármálasvið Haga hf. 2004-2005, VSÓ Ráðgjöf ehf. 1999-2004.



Um rekstur félagsins

	Skýr.	2014	2013
Rekstrartekjur	4	3.961	2.029
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(813)	(430)
		<u>3.149</u>	<u>1.599</u>
Annar rekstrarkostnaður	6	(272)	(209)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		2.877	1.390
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	(165)	1.323
Afskriftir	10	(7)	(5)
Rekstrarhagnaður		2.705	2.708
Fjármunatekjur		74	49
Fjármagnsgjöld		(1.491)	(1.070)
Hrein fjármagnsgjöld	7	<u>(1.418)</u>	<u>(1.022)</u>
Áhrif hlutdeildarfélags	21	333	0
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.620	1.687
Tekjuskattur	8,15	(284)	(451)
Heildarhagnaður ársins		<u>1.336</u>	<u>1.236</u>

Rekstrartekjur	
Leigutekjur	3.753
Rekstrartekjur sameigna	138
Aðrar tekjur	70
Samtals	3.961

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	
Fasteignagjöld	508
Tryggingar	30
Viðhaldskostnaður	(17)
Rekstrarkostnaður sameigna	231
Virðisrýmun viðsk.krafna og tap. kröfur	53
Annar rekstrarkostnaður	9
Samtals	813

Annar rekstrarkostnaður	
Laun og launatengd gjöld	156
Einskiptislaunakostnaður	28
Einskiptiskostnaður	5
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	83
Samtals	272

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	
Vaxtatekjur	74
Vaxtagjöld	(1.371)
Verðbætur	(121)
Samtals	(1.418)

EF1 hf. var fært í rekstur samstæðunnar sem hlutdeildarfélag á fyrsta árshelmingi 2014 en sem 100% dótturfélag á seinni árshelmingi 2014. Landfestar komu svo að fullu inn sem 100% dótturfélag í byrjun seinni árshelmings 2014, en voru ekki hluti af uppgjöri samstæðunnar fram að því. Vegna þessara umbreytinga á samstæðu félagsins á árinu 2014 eru samanburðartölur milli ára mjög skekktar og lýsa ekki vel rekstri samstæðunnar eins og hún er í dag.

Rekstrartekjur

Heildarrekstrartekjur félagsins námu 3.961 m.kr. á árinu 2014 og hækkuðu um 95,2% á milli ára. Leigutekjur námu 3.753 m.kr. og hækkuðu um 94,7% frá árinu áður. Hækkanir á milli ára stafa aðallega af ofnagreindum kaupum á EF1 og Landfestum á árinu 2014.

Rekstrartekjur sameigna námu 138 m.kr. árið 2014 samanborið við 79 m.kr. árið áður. Aðrar tekjur námu svo 70 m.kr. á árinu 2014 aðallega tilkomin vegna févítis sem leigutaki félagsins greiddi samkvæmt leigusamningi vegna snemmbúnar uppsagnar á leigusamningi.

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna inniheldur fasteignagjöld, váttryggingar, viðhaldskostnað, rekstrarkostnað sameigna ásamt virðisrýmun viðskiptakrafna og tapaðra krafna. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er að stærstu leyti vegna eigna sem eru í útleigu.

Gjaldfærður viðhaldskostnaður á árinu 2014 er jákvæður þar sem yfirtekinn gjaldfærður viðhaldskostnaður var eignfærður í samræmi við aðrar fjárfestingar félagsins í fjárfestingareignum á árinu 2014. Kostnaður vegna reksturs sameigna nam 231 m.kr. á árinu 2014 en á móti þeim kostnaði koma rekstrartekjur sameigna.

Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður samanstendur af launum, launatengdum gjöldum, skrifstofu- og stjórnunarkostnaði auk einskiptiskostnaðar. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður samanstendur að mestu leyti af kostnaði vegna yfirstjórnar ásamt eigna- og fjármálaumsýslu félagsins. Töluverður einskiptiskostnaður hefur fallið á félagið á síðustu árum, m.a. í tengslum við kaup félagsins á Landfestum og EF1.

Í árslok 2014 voru 22 stöðugildi hjá félaginu samanborið við 9 í árslok 2013. Einskiptislaunakostnaður að fjárhæð 28 m.kr. var gjaldfærður á árinu 2014 vegna starfsmannabreytinga við kaup á Landfestum og EF1. Einskiptiskostnaður vegna skráningar og fjárfestinga nam 5 m.kr. á

árinu 2014 samanborið við einskiptiskostnað upp á 53 m.kr. árið 2013. Kostnaður sem féll til á árinu 2014 vegna kaupa á Landfestum og EF1 var eignfærður á árinu 2014 í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla.

Matsbreyting fjárfestingareigna

Matsbreytingar fjárfestingareigna eru tilkomnar vegna þess að fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Ef mismunur er á gangvirði og bókfærðu virði leiðir það til jákvæðrar eða neikvæðrar matsbreytingar sem kemur til hækkunar eða lækkunar á fjárfestingareignum og tekju- eða gjaldfærslu í rekstrarreikningi á því tímabili sem þær eiga sér stað. Matsbreyting fjárfestingareigna var neikvæð um 165 m.kr. árið 2014. Neikvæð matsbreyting skýrist að mestu af lágri verðbólgu á árinu 2014, lækkun virðisútleiguhlutfalls vegna keyþra eigna á árinu 2014 auk þess sem keyptar eignir á árinu 2014 voru í fyrsta sinn virðismetnar í bókum félagsins á árinu 2014 af stjórnendum félagsins. Ítarlega er fjallað um fjárfestingareignir, matsbreytingu og forsendur í skýringu 9 í ársreikningi.

Hrein fjármagnsgjöld

Fjármagnsgjöld Eikar fasteignafélags eru að mestu leyti vaxtagjöld og verðbætur vegna verðtryggðra skuldabréfa. Félagið var einnig með verðtryggð- og óverðtryggð lán frá lánastofnunum og óverðtryggð kaupleigusamninga.

Áhrif hlutdeildarfélags

Áhrif hlutdeildarfélags á samstæðureikning Eikar fasteignafélags var 333 m.kr. á árinu 2014. Í janúar 2014 eignaðist Eik fasteignafélag allt hlutafé í EF1 á grundvelli kaupsamnings sem undirritaður var í ágúst 2013. Vegna skilyrða í kaupsamningnum öðlaðist Eik ekki full yfirráð yfir EF1 fyrr en í lok júní 2014 sem hafði þau áhrif á ársreikning samstæðunnar að afkoma EF1 á fyrri árshelmingi 2014 var færð sem hlutdeild í rekstrarhagnaði hlutdeildarfélags en afkoman á seinni árshelmingi 2014 var hluti af samstæðureikningi félagsins.

Tekjuskattur

Reiknaður tekjuskattur nam 284 m.kr. skv. rekstrarreikningi, en ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2015 vegna nýtingar á skattalegu tapi.

Hagnaður og arðsemi eigin fjár

Hagnaður ársins 2014 nam 1.336 m.kr. samanborið við 1.236 m.kr. árið 2013. Arðsemi eigin fjár nam 11,3% fyrir árið 2014.

Um eignir félagsins

	Skýr.	2014	2013
Eignir			
Fjárfestingareignir	9	62.176	23.107
Eignir til eigin nota	10	136	63
Langtímakröfur		2	5
Fastafjármunir		62.314	23.175
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	141	74
Handbært fé		3.694	1.329
Veltufjármunir		3.835	1.402
Eignir samtals		66.149	24.578

Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir félagsins voru bókfærðar á 62.176 m.kr. í árslok 2014 samanborið við 23.107 m.kr. í árslok 2013. Hækkunin skýrist að mestu leyti af kaupum félagsins á Landfestum og EF1 eða 23.249 m.kr. vegna Landfesta og 15.362 m.kr. vegna EF1. Breytingar á matsvirði voru færðar í gegnum rekstur undir liðnum „matsbreyting fjárfestingareigna“. Fjárfest var fyrir 638 m.kr. í fasteignum á þróunarstigi og núverandi fjárfestingareignum á árinu 2014.

Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota eru færðar á kostnaðarverði að frá-dregnum afskriftum. Meðal eigna til eigin afnota er eigið húsnæði félagsins, bifreiðar og skrifstofutæki. Eignir til eigin nota námu 136 m.kr. í árslok 2014 og er stærsta eignin höfuðstöðvar félagsins á 6. hæð að Álfheimum 74 (Nýja Glæsibæ) í Reykjavík.

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

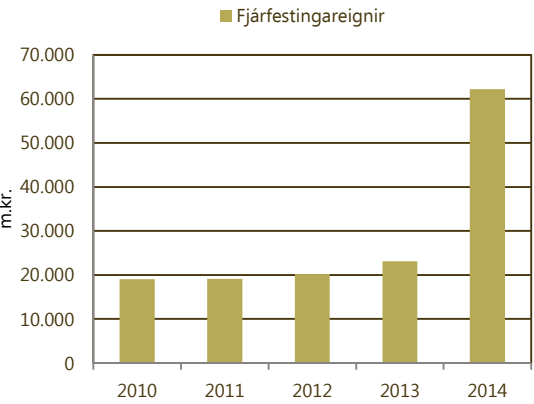
Viðskiptakröfur námu 106 m.kr. í árslok 2014. Að langmestu leyti eru viðskiptakröfur 0-30 daga gamlar og voru 15 m.kr. ógjaldfallnar um áramót. Einungis 3% af nafnvirði viðskiptakrafna eru eldri en 90 daga gamlar. Afskrifta-sjóður viðskiptakrafna nam 124 m.kr. í árslok 2014, eða 54% af heildarviðskiptakröfum félagsins á þeim tíma.

Aðrar skammtímakröfur samanstanda af fyrirfram-greiddum kostnaði, inneign vegna uppgjörs leigusamninga og annarra krafna. Aðrar skammtímakröfur námu 35 m.kr. í árslok 2014.

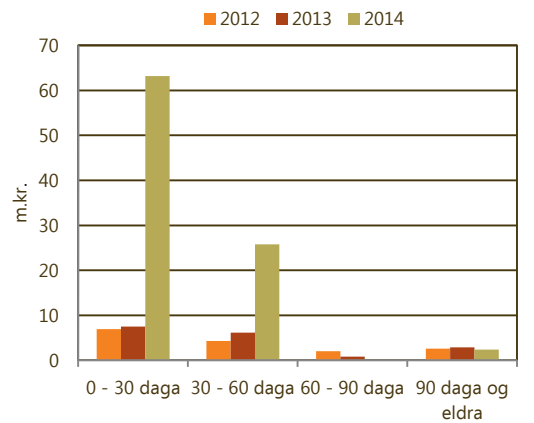
Fjárfestingareignir

Fasteignir	61.865
Byggingarréttir og lóðir	311
Samtals	62.176

Heildarvirði fjárfestingareigna



Aldursgreindar viðskiptakröfur



Um skuldir og eigið fé félagsins

	Skýr.	2014	2013
Eigið fé			
Hlutfé		3.456	1.616
Varasjóðir		13.384	5.246
Óráðstafað eigið fé		2.648	1.446
Eigið fé	12	19.488	8.308
Skuldir			
Vaxtaberandi lán	14	41.509	14.554
Tryggingar leigugreiðslna		5	4
Tekjuskattsskuldbinding	15	2.557	1.068
Langtímaskuldir		44.070	15.626
Vaxtaberandi lán	14	2.050	328
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	16	541	316
Skammtímaskuldir		2.591	644
Skuldir samtals		46.661	16.269
Eigið fé og skuldir samtals		66.149	24.578

Eigið fé

Eigið fé félagsins nam 19.488 m.kr. í árslok 2014 og var eiginfjárlutfallið 29,5% samanborið við 33,8% árið áður. Eins og fram kemur framar í þessari ársskýrslu áttu sér stað tvær hlutfjáraukningar á árinu 2014, í júlí og í desember. Í júlí 2014 var hlutfé félagsins aukið um 1.279 m.kr. og yfirverðsreikningur um 5.566 m.kr. eða eigið fé samtals um 6.845 m.kr. Sú aukning var í tengslum við kaup félagsins á Landfestum og var útgefið hlutfé afhent Arion banka í skiptum fyrir allt hlutfé í Landfestum ehf. Í desember 2014 var forgangshluthöfum síðan boðið að kaupa nýtt hlutfé í félaginu, í kjölfarið var hlutfé aukið um 561 m.kr. og yfirverðsreikningur um 2.439 m.kr. eða eigið fé samtals um 3.000 m.kr.

Félagið á sjálft 8,8 milljón eigin hluti en þeir hlutir eru færðir til lækkunar á hlutfé.

Ekki var greiddur út arður á árinu 2014 en stjórn leggur til að greiddur verði út arður til hluthafa á árinu 2015 að fjárhæð 580 m.kr.

Langtímalán

Á árinu 2014 jukust vaxtaberandi lán samstæðunnar um 28,7 ma.kr. Skuldabréfaflokkur LF 14 1 var tekinn til viðskipta í desember 2014 á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. og þá birti félagið lýsingu Landfesta í tengslum við skuldabréfaflokkinn. Skuldabréfin eru til 30 ára og bera 3,9% verðtryggða vexti. Stærð flokksins var 12,5 ma.kr. við útgáfu. Að auki tók félagið yfir lán á árinu 2014 sem námu 16,6 ma.kr. í árslok.

Í tengslum við hlutfjárhækkun félagsins í desember 2014 hefur félagið greitt niður skuldir bæði á seinni árshelmingi 2014 og auk þess í byrjun árs 2015. Á árinu 2014 greiddi félagið upp yfirtekin lán að andvirði 850 m.kr. Það sem af er 2015 hefur félagið auk þess greitt upp tvö önnur lán. Annars vegar langtímalán að fjárhæð 1.291 m.kr. sem er hluti af næstu árs afborgun í skýringu 14 í ársreikningi félagsins fyrir árið 2014. Hins vegar tvo lánasamninga við Lýsingu hf. sem upphaflega voru tengdir erlendum gjaldmiðlum. Síðustu ár hefur verið uppi ágreiningur milli Eikar og Lýsingar um lögmæti og endurútreikning samninganna en ítarlega hefur verið greint frá því í ársreikningum félagsins síðustu ár. Lánin voru bókfærð á 801 m.kr. í lok árs 2014. Í mars 2015 gerðu aðilar með sér samkomulag um að Eik greiddi lánasamningana upp miðað við að eftir-

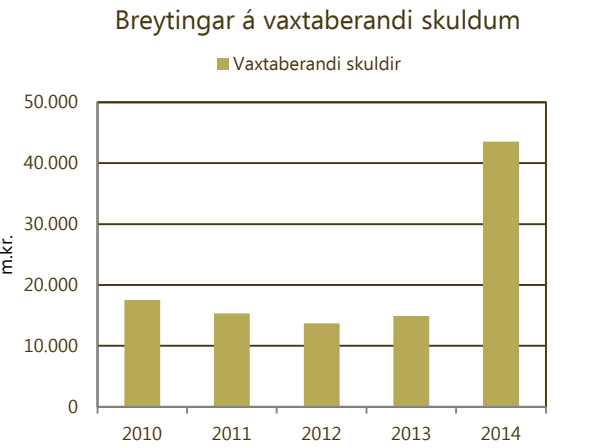
stöðvar þeirra í árslok 2014 hefðu numið samtals 750 m.kr. Að teknu tilliti til greiðslna sem inntar voru af hendi vegna lánanna á árinu 2015 nam uppgreiðsla þeirra samkvæmt framangreindu 736 m.kr.

Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins nam 2.557 m.kr. í árslok 2014. Á árinu 2014 var tekjuskattsinnæign að fjárhæð 456 m.kr. vegna yfirfæranlegs skattalegs taps ekki færð til eignar vegna óvissu um nýtingu hennar. Það er mat stjórnenda félagsins að tekjuskattur komi ekki til greiðslu á næstu árum og að félagið muni nýta tekjuskattsinnæign af núverandi yfirfæranlegu skattalegu tapi sem færð er til lækkunar á tekjuskattsskuldbindingunni. Óvissa er þó um að sá skattalegi hagnaður sem myndast á næstu árum sé nægur til að nýta ofangreinda tekjuskattsinnæign.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samanstanda af viðskiptaskuldum, áföllnum ógreiddum vöxtum og öðrum skammtímaskuldum. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir námu 541 m.kr. í árslok 2014. Viðskiptaskuldir námu 156 m.kr., áfallnir vextir voru 206 m.kr. og aðrar skammtímaskuldir námu 179 m.kr.



Um sjóðstreymi félagsins

	Skýr.	2014	2013
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður ársins		2.705	2.708
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	165	(1.323)
Afskriftir	10	7	5
Söluhagnaður rekstrarfjármuna		0	(1)
		<u>2.877</u>	<u>1.389</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum		65	5
Breyting á rekstrartengdum skuldum		24	44
		<u>2.966</u>	<u>1.438</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		74	49
Greidd vaxtagjöld	(	1.478)	(743)
Endurgreiðsla vegna ólögmætra gengistryggðra lána		0	99
		<u>1.562</u>	<u>843</u>
Handbært fé frá rekstri			
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(	623)	(1.536)
Fjárfesting á eignum til eigin nota	(	15)	(19)
Seldar eignir		0	2
Aðrar fjárfestingar	(	59)	0
Aðrar kröfur, breyting		4	(1)
		<u>(692)</u>	<u>(1.554)</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjármögnunarhreyfingar:			
Innborgað hlutafé	12	3.000	745
Greiddur arður		0	(130)
Tekin ný langtímalán		0	1.051
Afborganir langtímalána	(	1.312)	(292)
Skammtímaskuldir, breyting	(	581)	0
		<u>1.107</u>	<u>1.375</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Hækkun á handbæru fé		1.977	663
Yfirtekið handbært fé.....		389	0
Handbært fé í ársbyrjun		1.329	665
Handbært fé í lok ársins		<u>3.694</u>	<u>1.329</u>
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Sala á kauprétti og eignum til eigin nota		0	19
Krafa vegna sölu kaupréttar og eigna til eigin nota		0	(19)
Ogreidd kaup fasteigna og eigna til eigin nota		0	53
Kaup á fjárfestingareignum	(	38.611)	(53)
Yfirtekin vaxtaberandi lán		29.829	0
Yfirteknar aðrar eignir og skuldir að frádregnu handbæru fé		395	0
Yfirtekin tekjuskattsskuldbinding		1.205	0
Eignarhlutur í hlutdeildarfélagi		337	0
Hlutfjáraukning		6.845	0

Rekstrarhreyfingar

Handbært fé frá rekstri nam 1.562 m.kr. á árinu 2014 en handbært fé frá rekstri án vaxta nam 2.966 m.kr.

Fjárfestingarhreyfingar

Fjárfest var fyrir um 692 m.kr. á árinu 2014. Fjárfesting í fjárfestingareignum, þ.e. fjárfestingar í núverandi eignum nam 623 m.kr. Kaup félagsins á EF1 hf. og Landfestum ehf. koma ekki fram í fjárfestingarhreyfingum þar sem þau voru fjárfestingar án greiðsluáhrifa.

Fjármögnunarhreyfingar

Fjármögnunarhreyfingar voru jákvæðar um 1.107 m.kr. á árinu 2014 en ekki voru tekin ný langtímalán á árinu 2014. Greitt var inn nýtt hlutafé á árinu 2014 að fjárhæð 3.000 m.kr. eins og fram kemur í kaflanum „Um skuldir og eigið fé félagsins“. Ekki var greiddur út arður til hluthafa á árinu 2014. Fjármögnun vegna kaupa félagsins á EF1 og Landfestum koma ekki fram í fjármögnunarhreyfingum þar sem þau voru án greiðsluáhrifa.

Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa

Fjárfesting og fjármögnun félagsins án greiðsluáhrifa á árinu 2014 eru í tengslum við kaup félagsins á EF1 og Landfestum. Kaup á fjárfestingareignum án greiðsluáhrifa námu 38.611 m.kr. Á móti voru aðallega yfirtekin vaxta-berandi lán að fjárhæð 29.829 m.kr. og hlutfjáraukning án greiðsluáhrifa að fjárhæð 6.845 m.kr. Auk þess voru yfirteknar aðrar eignir og skuldir að fjárhæð 395 m.kr., yfirtekin tekjuskattsskuldbinding 1.205 m.kr. og eignarhlutur í hlutdeildarfélagi 337 m.kr.

Handbært fé

Handbært fé nam 3.694 m.kr. í árslok 2014. Ástæðan fyrir hárrí stöðu handbærs fjár í árslok er sú að félagið jók hlutafé sitt um 3.000 m.kr. í desember 2014. Aukningin var hugsuð til niðurgreiðslu skulda. Skuldir voru vissulega niðurgreiddar á árinu 2014 en einnig í upphafi árs 2015. Nánar er fjallað um upp- og niðurgreiðslu skulda í kaflanum „Um skuldir og eigið fé félagsins“.

Ársreikningur samstæðu

2014

EFNISYFIRLIT

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	26
Áritun óháðs endurskoðanda	28
Yfirlit um heildarafkomu ársins 2014	29
Efnahagsreikningur 31. desember 2014	30
Eiginfjáryfirlit ársins 2014	31
Sjóðstreymisyfirlit ársins 2014	32
Skýringar	33

Óendurskoðað fylgiskjal

Stjórnarháttayfirlýsing	56
-------------------------------	----

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.

Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga. Rekstrartekjur samstæðunnar námu 3.961 m.kr. á árinu 2014 samanborið við 2.029 m.kr. árið 2013. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 2.877 m.kr. árið 2014 samanborið við 1.390 m.kr. árið áður. Samkvæmt rekstrarreikningi samstæðunnar nam heildarhagnaður ársins 2014 1.336 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 1.562 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar.

Heildareignir samstæðunnar námu 66.149 m.kr. í árslok 2014 samkvæmt efnahagsreikningi, þar af nema fjárfestingareignir 62.176 m.kr. Eigið fé samstæðunnar í árslok 2014 var 19.488 m.kr., þar af hlutafé 3.456 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar var 29% í lok árs.

2. janúar 2015 greiddi EF1 hf., dótturfélag Eikar fasteignafélags hf., upp langtímalán að fjárhæð 1.291 m.kr. með handbæru fé félagsins. Uppgreiðslan er innifalin í næsta árs afborgun. Nánar er fjallað um vaxtaberandi lán samstæðunnar í skýringu 14 í ársreikningi þessum.

Í júlí 2014 var hlutafé félagsins aukið með útgáfu nýrra hlutabréfa að nafnvirði 1.279 m.kr., á genginu 5,35, sem afhent var Arion banka í skiptum fyrir allt hlutafé í Landfestum ehf. Í desember 2014 var hlutafé félagsins aukið með útgáfu nýrra hlutabréfa að nafnvirði 561 m.kr. sem selt var til forgangsréttarhluthafa á genginu 5,35. Aukningarnar eru að fullu greiddar. Eftir framangreindar hlutafjárauðningar er heildar útgefið hlutafé félagsins 3.465 m.kr., þar af eru eigin bréf 8,8 m.kr.

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði út arður 580 m.kr. á árinu 2015 vegna rekstrarársins 2014. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

Félagið vinnur nú að skráningu hlutabréfa þess á Aðalmarkað Nasdaq OMX Iceland hf.

Hlutafé félagsins skiptist í lok árs á 47 hluthafa (kennitölur), en í ársbyrjun voru 34 hluthafar. 10 stærstu hluthafar eru eftirfarandi:

Arion banki hf.	14,3%
Lífeyrissjóður verslunarmanna	10,5%
Almenni lífeyrissjóðurinn	8,6%
Lífswerk lífeyrissjóður	8,3%
Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	5,5%
Vátryggingafélag Íslands hf.	5,4%
Stefnir - ÍS 5	4,5%
Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	4,2%
Íslandsbanki hf.	3,5%
Stafir lífeyrissjóður	3,5%

Fjárfestingareignir félagsins

Í árslok 2014 námu fjárfestingareignir félagsins 62.176 m.kr. Fasteignir félagsins eru yfir 100 talsins, telja um 273 þús. fermetra, yfir 600 leigueiningar og fjöldi leigutaka er um 400. Helstu eignir félagsins eru Smáratorg 1 og 3 (Turninn) í Kópavogi, Borgartún 21, 21a og 26, Glerártorg á Akureyri, Skútuvogur 14-16, Austurstræti 5, 6, 7 og 17 og Þingholtsstræti 3-5. Stærsti eignaflokkur félagsins er skrifstofuhúsnæði sem er 48% virði alls fasteignasafnsins. Annar stærsti eignaflokkurinn er verslunarhúsnæði sem nemur 31% safnsins, þriðji stærsti er lagerhúsnæði 9% safnsins og svo koma hótél/veitingahús 7% og annað húsnæði 4%.

Í janúar 2014 eignaðist Eik fasteignafélag hf. allt hlutafé í EF1 hf. á grundvelli kaupsamnings sem undirritaður var í ágúst 2013. Þar sem félagið öðlaðist ekki full yfirráð yfir EF1 hf. fyrr en í lok júní 2014 er rekstrarhagnaður EF1 hf. færður sem hlutdeildartekjur á fyrri árshelming 2014, en að fullu í samstæðu Eikar á seinni árshelming 2014. Efnahagsreikningur EF1 hf. er hluti af samstæðuefnahagsreikningi Eikar í lok árs.

Í lok júní samþykkti Samkeppniseftirlitið kaup Eikar á Landfestum og í júlí 2014 eignaðist Eik allt hlutafé í Landfestum á grundvelli kaupsamnings sem undirritaður var í desember 2013. Samstæða Landfesta kemur að fullu inn í samstæðu Eikar frá og með júlí 2014. Nánar er fjallað um framangreind kaup og áhrif þeirra á ársreikning samstæðunnar í skýringu 21 í ársreikningi þessum.

Málaferli

Ekki hefur verið skorið úr um útreikning á kaupleigusamningi við Lýsingu sem tengdur er erlendum gjaldmiðlum og taldist ólöglegur. Félagið hefur höfðað mál á hendur Lýsingu til að fá niðurstöðu í ágreining aðilanna um eftirstöðvar kaupleigusamningsins. Stefnan var þingfest í júní 2014 og aðalmeðferð verður að óbreyttu í mars 2015. Nánar er fjallað um málið í skýringu 14 í ársreikningi þessum.

Stjórnarhættir

Stjórn og 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 hlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Félagið hefur „Leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja“, útgefið af Viðskiptaráði Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins, til hliðsjónar í störfum sínum.

Reykjavík, 25. febrúar 2015

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:

Hlutfall kynja í stjórn félagsins er 60% karlkyn og 40% kvenkyn. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti má nálgast á heimasíðu félagsins, www.eik.is og í fylgiskjali ársreikningsins, „Stjórnarháttayfirlýsing“.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og er endurskoðaður af KPMG ehf. Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2014, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2014 og breytingu á handbæru fé á árinu 2014. Jafnframt er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2014 með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja samstæðuársreikninginn.

Áritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafar Eikar fasteignafélags hf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Eikar fasteignafélags hf. fyrir árið 2014. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

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

Ábyrgð endurskoðanda
Ábyrgð okkar felst í því áliti sem við látum í ljós á ársreikningnum 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 fáiast um hvort ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoð-

andans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreikningsins, 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 reikningshaldslegt mat 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 samstæðuársreikningur Eikar fasteignafélags hf. gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2014, fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2014 og breytingu á handbæru fé á árinu 2014, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

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

Reykjavík, 25. febrúar 2015

KPMG ehf.

Arni Claessen
Auður Frísdóttir

Yfirlit um heildarafkomu ársins 2014

	Skýr.	2014	2013
Rekstrartekjur	4	3.961	2.029
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(813)	(430)
		<u>3.149</u>	<u>1.599</u>
Annar rekstrarkostnaður	6	(272)	(209)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		2.877	1.390
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	(165)	1.323
Afskriftir	10	(7)	(5)
Rekstrarhagnaður		2.705	2.708
Fjármunatekjur		74	49
Fjármagnsgjöld		(1.491)	(1.070)
		<u>(1.418)</u>	<u>(1.022)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	7		
Áhrif hlutdeildarfélags	21	333	0
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.620	1.687
Tekjuskattur	8,15	(284)	(451)
Heildarhagnaður ársins		<u>1.336</u>	<u>1.236</u>
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	13	0,60	0,82

Skýringar á blaðsíðum 34 - 55 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Efnahagsreikningur 31. desember 2014

	Skýr.	2014	2013
Eignir			
Fjárfestingareignir	9	62.176	23.107
Eignir til eigin nota	10	136	63
Langtímakröfur		2	5
Fastafjármunir		62.314	23.175
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	141	74
Handbært fé		3.694	1.329
Veltufjármunir		3.835	1.402
Eignir samtals		66.149	24.578
Eigið fé			
Hlutfé		3.456	1.616
Varasjóðir		13.384	5.246
Óráðstafað eigið fé		2.648	1.446
Eigið fé	12	19.488	8.308
Skuldir			
Vaxtaberandi lán	14	41.509	14.554
Tryggingar leigugreiðslna		5	4
Tekjuskattsskuldbinding	15	2.557	1.068
Langtímaskuldir		44.070	15.626
Vaxtaberandi lán	14	2.050	328
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	16	541	316
Skammtímaskuldir		2.591	644
Skuldir samtals		46.661	16.269
Eigið fé og skuldir samtals		66.149	24.578

Skýringar á blaðsíðum 34 - 55 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Eiginfjáryfirlit ársins 2014

	Hlutfé	Varasjóðir	Óráðstafað eigið fé	Samtals
2013				
Eigið fé 1.1.2013	1.436	4.558	464	6.457
Aukning hlutafjár	180	565		745
Greiddur arður, 0,09 kr. á hlut			(130)	(130)
Heildarhagnaður ársins			1.236	1.236
Lagt í lögbundinn varasjóð		124	(124)	0
Eigið fé 31.12.2013	1.616	5.246	1.446	8.308
2014				
Eigið fé 1.1.2014	1.616	5.246	1.446	8.308
Heildarhagnaður ársins			1.336	1.336
Aukning hlutafjár	1.840	8.005		9.845
Lagt í lögbundinn varasjóð		134	(134)	0
Eigið fé 31.12.2014	3.456	13.384	2.648	19.488

Skýringar á blaðsíðum 34 - 55 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2014

	Skýr.	2014	2013
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður ársins		2.705	2.708
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	165	(1.323)
Afskriftir	10	7	5
Söluhagnaður rekstrarfjármuna		0	(1)
		<u>2.877</u>	<u>1.389</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum		65	5
Breyting á rekstrartengdum skuldum		24	44
		<u>2.966</u>	<u>1.438</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		74	49
Greidd vaxtagjöld	(	1.478)	(743)
Endurgreiðsla vegna ólögmætra gengistryggðra lána		0	99
Handbært fé frá rekstri		<u>1.562</u>	<u>843</u>
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(	623)	(1.536)
Fjárfesting á eignum til eigin nota	(	15)	(19)
Seldar eignir		0	2
Aðrar fjárfestingar	(	59)	0
Aðrar kröfur, breyting		4	(1)
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>692)</u>	<u>(1.554)</u>
Fjármögnunarhreyfingar:			
Innborgað hlutafé	12	3.000	745
Greiddur arður		0	(130)
Tekin ný langtímalán		0	1.051
Afborganir langtímalána	(	1.312)	(292)
Skammtímaskuldir, breyting	(	581)	0
Fjármögnunarhreyfingar		<u>1.107</u>	<u>1.375</u>
Hækkun á handbæru fé			
		1.977	663
Yfirtekið handbært fé			
		389	0
Handbært fé í ársbyrjun			
		1.329	665
Handbært fé í lok ársins			
		<u>3.694</u>	<u>1.329</u>
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Sala á kauprétti og eignum til eigin nota		0	19
Krafa vegna sölu kaupréttar og eigna til eigin nota		0	(19)
Ogreidd kaup fasteigna og eigna til eigin nota		0	53
Kaup á fjárfestingareignum	(	38.611)	(53)
Yfirtekin vaxtaberandi lán		29.829	0
Yfirteknar aðrar eignir og skuldir að frádregnu handbæru fé		395	0
Yfirtekin tekjuskattsskuldbinding		1.205	0
Eignarhlutur í hlutdeildarfélagi		337	0
Hlutfjáraukning		6.845	0

Framsetning sjóðstreymis er breytt frá fyrra ári. Skýringar á blaðsíðum 34 - 55 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.

Skýringar

<i>Skýring</i>	<i>Blaðsíða</i>
1. Almennar upplýsingar.....	34
2. Grundvöllur reikningsskilanna	34
3. Ákvörðun gangvirðis.....	34
4. Rekstrartekjur	35
5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	36
6. Annar rekstrarkostnaður	36
7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	37
8. Tekjuskattur	37
9. Fjárfestingareignir	37
10. Eignir til eigin nota	40
11. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	41
12. Eigið fé	41
13. Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut	42
14. Vaxtaberandi lán	43
15. Tekjuskattsskuldbinding.....	44
16. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	45
17. Stýring fjárhagslegrar áhættu	46
18. Gangvirði.....	48
19. Tengdir aðilar.	49
20. Dótturfélög.....	50
21. Kaup á Landfestum ehf. og EF1 hf.....	50
22. Helstu reikningsskilaaðferðir	51

5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

	2014	2013
Fasteignagjöld	508	268
Tryggingar	30	21
Viðhaldskostnaður (	17)	17
Rekstrarkostnaður sameigna	231	92
Virðisrýrnun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur	53	23
Annar rekstrarkostnaður	9	9
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	813	430

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

Eignir í útleigu	790	417
Eignir sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu	23	13
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	813	430

6. Annar rekstrarkostnaður

	2014	2013
Laun og launatengd gjöld	184	117
Einskiptiskostnaður vegna skráningar og fjárfestinga	5	53
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	83	39
Annar rekstrarkostnaður samtals	272	209

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	154	95
Mótframlag í lífeyrissjóð	15	9
Önnur launatengd gjöld	14	9
Annar starfsmannakostnaður	1	5
Laun og launatengd gjöld samtals	184	117

Stöðugildi í árslok

Meðal launa og launatengdra gjalda er einskiptiskostnaður að fjárhæð 28 m.kr. vegna starfsmannabreytinga við kaup á EF1 hf. og Landfestum hf. Einskiptiskostnaður vegna fyrirhugaðrar skráningar nam 5 m.kr. á árinu 2014 og einskiptiskostnaður vegna fjárfestinga á árinu 2013 nam 53 m.kr.

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2014	2013
Vaxtatekjur	74	49
Vaxtagjöld	(1.371)	(743)
Endurgreiðsla vegna endurútreiknings ólögmætra gengistryggðra lána	0	99
Verðbætur	(121)	(426)
Fjármagnsgjöld samtals	(1.492)	(1.070)
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals	(1.418)	(1.022)

8. Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

		2014		2013
Hagnaður fyrir skatta		1.620		1.687
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0%	324	20,0%	337
Áhrif leiðréttingar 1.1.	0,5%	8	0,0% (	1)
Áhrif vegna dótturfélaga	-3,8% (	61)	7,0%	114
Ófrádráttarbær kostnaður	0,8%	14	0,0%	0,4
Niðurfærsla skatteignar	-0,2% (	4)	0,0%	0
Aðrar breytingar	0,2%	4	0,0%	0
Virkur tekjuskattur	17,5%	284	26,7%	451

9. Fjárfestingareignir

	2014	2013
Bókfært verð í ársbyrjun	23.107	20.195
Fjárfesting á árinu	39.292	1.589
Fært á eignir til eigin nota	(103)	0
Fært af eignum til eigin nota	45	0
Matsbreyting	(165)	1.323
Bókfært verð í árslok	62.176	23.107

Sundurliðun fjárfestingareigna

Fasteignir	61.865	23.097
Byggingarréttir og lóðir	311	10
Fjárfestingareignir alls	62.176	23.107

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Annað	Samtals 2014
Bókfært verð í ársbyrjun	8.246	6.966	3.828	3.255	812	23.107
Fjárfestingar ársins	10.390	23.540	2.373	1.027	1.962	39.292
Matsbreyting ársins	397	(325)	(343)	97	10	(165)
Eigin eignir		(58)				(58)
Bókfært verð í árslok	19.033	30.123	5.858	4.378	2.784	62.176

Eftirfarandi er umfjöllun um helstu forsendur og breytingar sem hafa orðið.

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 matið á eignunum hafa stjórnendur metið til fjár það sjóðflæði sem félagið má vænta frá núverandi leigusamningum og leigusamningum þeim sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma núverandi samninga. Matið er samkvæmt stigi 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sbr. skýringu 3, og eru engar breytingar á flokkun á árinu. Við matið eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum gildistíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra. Aðferðafræðin og ályktanirnar sem notaðar eru við að meta bæði fjárhæðir og tímasetningar á framtíðarsjóðstreymi eru endurskoðaðar reglulega með það að markmiði að nálgast raunverulegt gangvirði eignanna. Einnig er lagt til grundvallar mat stjórnenda á þróun ýmissa annarra þátta í framtíðinni, s.s. breytingum á leigu- og fjármálamörkuðum.

Vextir

Forsendur varðandi þá vexti sem notaðir eru við útreikning á veginum meðalfjármagnskostnaði félagsins hafa verið endurskoðaðar frá mati fyrra árs til samræmis við breytingar á almennum lánskjörum, en stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti einstakra eigna.

Ávöxtunarkrafa á eigið fé og eiginfjárlutfall

Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (e. Capital Asset Pricing Model) líkaninu. Breytingar voru gerðar á forsendum um ávöxtunarkröfu eigin fjár. Breytingin á þessum forsendum byggir á rannsóknnum óháðra sérfræðinga sem unnin var fyrir félagið þar sem skoðuð var m.a. fjármagnsskipan alþjóðlegra fasteignafélaga. Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns sem gerð er til félagsins (e. WACC) er á bilinu 5,7% - 6,8% eftir eignum. Ekki er tekið tillit til skattspörunar (e. tax shield) við útreikning á veginni ávöxtunarkröfu. Gert er ráð fyrir 30% eiginfjárlutfalli.

Leigusamningur í erlendri mynt

Við mat á framtíðarsjóðstreymi í íslenskum krónum vegna fasteignar með gengisbundinn leigusamning var notað gengi í árslok sem er sama aðferð og notuð var á síðasta ári.

Nýting á leigurymi

Virðisútleiguhlutfall samstæðunnar var 91,6% í lok árs 2014 (2013: 94,3%). Ef tekið er tillit til eigna í þróun þá var virðisútleiguhlutfallið 93,0% (2013: 96,6%). Virðisútleiguhlutfall er hlutfall þess húsnæðis sem er útleigt miðað við leigufjárhæðir en ekki miðað við fermetra. Forsendur um virðisútleiguhlutfall einstakra eigna eru á bilinu 20% til 100% eftir eignum, og er áætlað 95% til framtíðar (2013: 95%).

Markaðsleiga

Við mat á framtíðarsjóðstreymi þarf að meta markaðsleigu sem tekur við þegar núgildandi leigusamningi lýkur. Markaðsleigan er byggð á mati stjórnenda um þróun leiguverðs til framtíðar.

Stjórnendur létu framkvæma rannsókn á þeim viðskiptum með atvinnuhúsnæði sem hafa átt sér stað á árinu 2014 og var niðurstaða þeirrar rannsóknar sú að mat á fjárfestingareignum félagsins væri sambærilegt við þau markaðsviðskipti.

Áætlaðar leigutekjur byggja á núverandi leigusamningum og mati stjórnenda um þróun leiguverðs til framtíðar.

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Annað	Samtals 2014
Áætlaðar leigutekjur pr. m² pr. mánuð (kr.)	797-4.601	500-2.800	300-1.500	1.221-4.542	202-2.321	
Áætluð meðalleiga pr. m² pr. mánuð (kr.)	1.996	1.686	957	2.711	1.243	1.631
Vegin ávöxt.krafa (WACC) ...	6,2%-6,8%	5,7%-6,8%	6,2%-6,8%	6,2%-6,8%	6,1%-6,8%	6,4%
Áætluð meðalleiga pr. m² pr. mánuð á árinu 2013 var 1.526 kr. og vegin ávöxtunarkrafa 6,4%.						

Næmisgreining

	2014		2013	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Hækkun (lækkun) leigutekna um 1%	792	(792)	280	(280)
Hækkun (lækkun) virðisútleiguhlutfalls um 1%-stig	867	(867)	305	(305)
Lækkun (hækkun) á veg. ávöxtunarkr. um 0,5%-stig	4.253	(4.995)	1.487	(1.728)

Veðsetningar og ábyrgðaskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar, hvort sem þær eru flokkaðar sem fjárfestingareignir, fasteignir í byggingu eða til eigin nota, hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar að fjárhæð 43.559 m.kr. í árslok (2013: 14.881 m.kr.). Leigutekjur að fjárhæð 175 m.kr. (2013: 0 kr.) voru veðsettar á móti skuldum félagsins. Vátryggingaverðmæti fasteignanna nam í árslok 57.078 m.kr. (2013: 21.249 m.kr.) og fasteignamat fasteigna og lóða nam í árslok 40.850 m.kr. (2013: 12.858 m.kr.). Virðisaukaskattkvöð hvílir á hluta af eignum samstæðunnar og nam hún í árslok 1.675 m.kr. (2013: 296 m.kr.) og fynnist hún á 10-20 árum. Ekki kemur til greiðslu innskattskvaðar nema forsendur breytist, ef fasteignir séu nýttar í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti eða séu seldar án kvaðarinnar. Á eign LF1 ehf. hvílir kvöð að fjárhæð 222 m.kr. Kvöðin fynnist í árslok 2026 og kemur ekki til greiðslu nema byggt verði á lóð félagsins.

10. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:	Fasteignir til eigin nota	Bifreið og skrifstofu- tæki	Samtals
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2013	49	18	68
Viðbætur á árinu 2013	5	11	15
Heildarverð 31.12.2013	54	29	83
Fært af fjárfestingareignum	103	0	103
Fært á fjárfestingareignir	(54)	0	0
Viðbætur	0	31	31
Selt á árinu	0	(10)	(10)
Heildarverð 31.12.2014	103	50	206
Afskriftir og virðisýrnun			
Afskriftir 1.1.2013	7	10	17
Afskriftir 2013	1	2	3
Afskrifað alls 31.12.2013	8	12	20
Afskrift ársins	1	7	7
Afskriftir færðar út	(9)	(1)	(10)
Afskrifað alls 31.12.2014	0	17	17
Bókfært verð			
1.1.2013	42	8	51
31.12.2013	46	17	63
31.12.2014	103	33	136

11. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig í árslok:	2014	2013
Viðskiptakröfur	106	28
Aðrar skammtímakröfur	35	45
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	141	74
Virðisýrnun viðskiptakrafna greinist þannig í árslok:		
Afskriftareikningur í ársbyrjun	24	36
Áhrif fjárfestingar á árinu	119	
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	(71)	(34)
Gjaldfært á árinu	53	22
Afskriftareikningur í árslok	124	24

12. Eigið fé

Hlutfé
Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 3.465.180.435 kr. Í júlí 2014 var hlutfé félagsins aukið um 1.279 m.kr. og heildarvirði nýrra hluta, að andvirði 6,8 ma.kr., var samkvæmt kaupsamningi afhent Arion banka í skiptum fyrir allt hlutfé Landfesta ehf. Í desember 2014 var hlutfé félagsins aukið um 561 m.kr. í hlutafjárútboði til forgangsréttarhluthafa og nam söluandvirði hlutafjárins 3 ma.kr. Enginn kostnaður myndaðist vegna framangreindra hlutafjárauðninga. Félagið á eigin hlutabréf að nafnvirði 8,8 m.kr. sem færð eru til lækkunar á hlutfé. Útistandandi hlutir í árslok eru 3.456 m.kr. og eru þeir allir greiddir. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

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

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

Varasjóðir greinast þannig:	2014	2013
Yfirverðsreikningur.....	12.950	4.946
Lögbundinn varasjóður.....	434	300
Varasjóðir samtals.....	13.384	5.246

Eiginfjárstýring

Stjórn félagsins hefur sett markmið um 30% eiginfjárhlutfall. 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 og hagræði og öryggi sem næst með sterku eiginfjárhlutfalli. Ávöxtun eigin fjár reyndist vera jákvæð um 11% árið 2014 (2013: 16%).

Félaginu ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjárstöðu.

Arður

Ekki var greiddur arður til hluthafa í móðurfélaginu árið 2014. Í lánasamningum eru skilyrði sem setja takmarkanir á útgreiðslu arðs. Stjórnin leggur til að greiddur verði út arður til hluthafa á árinu 2015 að fjárhæð 580 m.kr.

13. Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut miðar við hagnað á veginn meðalfjölda virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaður er á hverja krónu hlutafjár. Þynntur hagnaður á hlut er sá sami og grunnhagnaður á hlut.

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

	2014	2013
Heildarhagnaður ársins.....	1.336	1.236
Vegið meðaltal útistandandi hluta á árinu.....	2.241	1.498
Hagnaður á hlut.....	0,60	0,82

14. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðunnar. Vísað er í skýringu 17 vegna upplýsinga um gengis- og vaxtaáhættu samstæðunnar.

	2014	2013
Langtímaskuldir		
Skráð skuldabréf og bankalán	40.779	13.753
Skuldir vegna kaupleigusamninga	730	801
	41.509	14.554
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborgun lána	1.979	261
Næsta árs afborgun kaupleigusamninga	71	67
	2.050	328
Vaxtaberandi skuldir samtals	43.559	14.881

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma annarra vaxtaberandi lána

	Vextir	Loka-gjalddagi		
Lán í ISK, verðtryggt	4,10-4,95%	2016-2044	15.338	0
Skuldabréfaútgáfa LF 14 1 í ISK, verðtryggt	3,90%	2044	12.246	0
Skuldabréfaútgáfa EIK 12 01 í ISK, verðtryggt	4,30%	2042	11.716	11.816
Lán í ISK, óverðtryggt	6,25-6,45%	2016-2038	2.167	2.197
Lán í ISK, verðtryggt, uppgreitt 02/01/2015	8,30%	2019	1.291	0
Kaupleigusamningar í ISK, óverðtryggt	6,50%	2025	801	868
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun			43.559	14.881
Næsta árs afborgun			(2.050)	(328)
Samtals			41.509	14.554
Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:				
Afborgun 2014			-	328
Afborgun 2015			2.050	343
Afborgun 2016			9.252	720
Afborgun 2017			746	359
Afborgun 2018			779	377
Afborgun 2019			4.493	-
Afborgun síðar			26.239	12.755
Samtals			43.559	14.881

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Ýmsir áhættuþættir 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 áhættuþætti, 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 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 að öllu jöfnu rift 45 dögum eftir gjalddaga. Virk eftirfylgni er með innheimtu og ákvarðanir teknar um hvernig skal bregðast við þeim í kjölfarið. Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem var eftirfarandi í árslok:

	2014	2013
Handbært fé	3.694	1.329
Viðskiptakröfur (brúttó)	230	52
Aðrar skammtímakröfur	141	45
Mesta mögulega tap samtals	4.065	1.426

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningsskiladegi voru eftirfarandi:

	2014		2013	
	Brúttó staða	Niðurfærsla	Brúttó staða	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	15	0	11	0
0 - 30 daga	63	0	8	1
30 - 60 daga	29	4	7	1
60 - 90 daga	18	18	4	4
90 daga og eldra	105	103	21	18
	230	124	52	24

Lausafjárahætta

Lausafjárahætta er hættan á að samstæðan geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar á gjalddaga. Samstæðan fylgist með þróun á lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddögum fjáreigna og fjárskulda og viðhefur vinnubrögð með það að markmiði að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt greiðsluskuldbindingum.

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

2014	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Vaxtaberandi lán	43.559	67.549	3.896	10.994	10.030	42.629
Viðskiptaskuldir og aðrar						
skammtímaskuldir	335	335	335			
	43.894	67.884	4.231	10.994	10.030	42.629

2013	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Vaxtaberandi lán	14.881	26.718	1.053	1.051	3.112	21.202
Viðskiptaskuldir og aðrar						
skammtímaskuldir	294	294	294			
	15.175	27.012	1.347	1.051	3.112	21.202

Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er hættan á að gangvirði eða greiðsluflæði fjáreigna og fjárskulda muni breytast vegna breytinga í markaðsvöxtum. Vaxtaberandi fjármálagerningar samstæðunnar greinast með eftirfarandi hætti í lok ársins:

	2014	2013
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Handbært fé	3.694	1.329
Vaxtaberandi lán	(8.300)	(3.065)
Nettó staða fjármálagerninga með breytilega vexti	(4.607)	(1.736)

Næmisgreining sjóðstreymis vegna fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum á uppgjörssdegi um 100 punkta myndi hækka (lækka) afkomu fyrir tekjuskatt um 46 m.kr. (2013: 17 m.kr.). Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breytur, sérstaklega gengi erlendra gjaldmiðla, haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2013.

Fjármálagerningar með fasta vexti

Fjármálagerningar samstæðunnar með fasta vexti eru ekki færðir á gangvirði gegnum rekstrarreikning. Því ber samstæðan enga fastvaxtaáhættu.

Verðbólguáhætta

Verðbólguáhætta er hættan á að afkoma félagsins sveiflist vegna breytinga á vísitölu neysluverðs. Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 40.591 m.kr. (2013: 11.816 m.kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Breyting á verðbólgu um 1%-stig í árslok 2014 hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 406 m.kr. (2013: 118 m.kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Gjaldmiðlaáhætta

Gjaldmiðlaáhætta er hættan á að afkoma félagsins sveiflist við breytingar á gengi gjaldmiðla. 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. Leigutekjur ársins, bundnar við þróun erlendra gjaldmiðla, námu 13 m.kr. (2013: 13 m.kr.). Áhrif veikingar eða styrkingar íslensku krónunnar gagnvart öðrum gjaldmiðlum hefur lítil sem engin hlutfallsleg áhrif á afkomu félagsins.

Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er sú áhætta sem tengist öðrum þáttum en þeim áhættuþáttum sem fjallað er um að framan og þeim þáttum sem eiga við um rekstur fasteignafélaga almennt. Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi samstæðunnar, vinnu starfsmanna hennar, tækni og skipulagi, og ytri þáttum öðrum en ofangreindum áhættum, svo sem vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnunarháttá fyrirtækja. Rekstraráhætta myndast við alla starfsemi samstæðunnar. Félagið leitast við að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír hennar. Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnað starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

18. Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda greinast þannig:

	31. desember 2014		31. desember 2013	
	Bókfært		Bókfært	
	verð	Gangvirði	verð	Gangvirði
Viðskiptakröfur	106	106	28	28
Handbært fé	3.694	3.694	1.329	1.329
Vaxtaberandi lán	(43.559)	(44.463)	(14.881)	(16.187)
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	(541)	(541)	(316)	(316)
	(40.300)	(41.204)	(13.841)	(15.147)

19. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Stjórnarmenn, stjórnendur og hluthafar með yfirráð, 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 um ótengda aðila væri að ræða. Viðskiptin voru eins og hér segir:

	2014	2013
Leigutekjur	0	2
Aðkeypt þjónusta	10	12

Viðskipti við stjórnendur

Á árinu keyptu stjórnendur hluti í félaginu fyrir 32 m.kr., samtals nafnverð 6 m.kr., meðal annars í hlutafjárútboði félagsins. Laun og hlunnindi til stjórnenda vegna starfa fyrir félög í samstæðunni og eignarhlutir þeirra í félaginu greinast sem hér segir:

		Laun	Nafnverð hlutafjár
Stefán Árni Auðólfsson	Stjórnarformaður	4	
Frosti Bergsson	Varaformaður	1	75
Agla Elísabet Hendriksdóttir	Stjórnarmaður og formaður endurskoðunarnefndar	3	
Hrönn Pétursdóttir	Stjórnarmaður	1	
Lýður Þór Þorgeirsson	Fyrrverandi stjórnarmaður	2	
Jóhannes Sigurðsson	Fyrrverandi stjórnarmaður	1	
Þorkell Erlingsson	Fyrrverandi stjórnarmaður	1	
Garðar Hannes Friðjónsson	Forstjóri	28	7
Aðrir stjórnendur	2,75 starfsígildi	36	
Uppgjör við tvo fyrrverandi framkvæmdastjóra		19	

20. Dótturfélög

<i>Eignarhlutar í dótturfélögum</i>	Eignarhluti	
	2014	2013
Skeifan 8 ehf., Reykjavík	100%	100%
Klapparstigur 27 ehf., Reykjavík	100%	100%
Suðurlandsbraut 20 ehf., Reykjavík	100%	100%
Ingólfsstræti 1a ehf., Reykjavík	100%	100%
EF1 hf.	100%	
Rekstrarfélag Eikar hf.	100%	
Landfestar ehf.	100%	
- LF1 ehf.	100%	
- LF2 ehf.	100%	
- LF3 ehf.	100%	
- LF5 ehf.	100%	
- LF6 ehf.	100%	
- LF11 ehf.	100%	
- LF13 ehf.	100%	

21. Kaup á Landfestum ehf. og EF1 hf.

Í janúar 2014 eignaðist Eik allt hlutafé í EF1 hf. á grundvelli kaupsamnings sem undirritaður var í ágúst 2013. Vegna skilyrða í kaupsamningnum öðlaðist Eik ekki full yfirráð yfir EF1 hf. fyrr en í lok júní 2014 sem hefur þau áhrif á ársreikning samstæðunnar að afkoma EF1 hf. á fyrri árshelmingi 2014 er færð sem hlutdeild í rekstrarhagnaði hlutdeildarfélags, en afkoma EF1 hf. á seinni árshelmingi 2014 er hluti af samstæðuársreikningi Eikar. Eignasafn EF1 hf. er alls um 60 þús. fermetrar og meðal eigna félagsins eru Smáratorg 1 og Turninn að Smáratorgi 3 í Kópavogi, auk verslunarmiðstöðvarinnar Glerártorgs og fasteigna við Dalsbraut 1 á Akureyri.

Í lok júní 2014 samþykkti Samkeppniseftirlitið kaup Eikar á Landfestum ehf. en í júlí 2014 eignaðist Eik allt hlutafé í Landfestum ehf. á grundvelli kaupsamnings sem var undirritaður í desember 2013. Samstæða Landfesta ehf. kemur að fullu inn í samstæðu Eikar frá og með júlí 2014. Í júlí 2014 var hlutafé Eikar aukið um 1.279 m.kr., andvirði 6,8 ma.kr., sem afhentir voru Arion banka í skiptum fyrir allt hlutafé í Landfestum ehf. Eignasafn Landfesta ehf. er alls um 98 þús. fermetrar og samanstendur af 35 eignum.

Í desember 2014 var hlutafé Eikar aukið um 561 m.kr. að andvirði 3,0 ma.kr. Eik veitti EF1 hf. víkjandi lán og nýtti EF1 hf. fjárhæðina til innborgana og uppgreiðslu á lánum. 2. janúar 2015 greiddi EF1 hf. upp langtímalán að fjárhæð 1.291 m.kr. með handbæru fé félagsins. Eftir framantaldar hlutafjárauðningar nemur útgefið hlutafé Eikar 3.465 m.kr., en eigin bréf félagsins nema 8,8 m.kr.

Fjárfesting í eignum og yfirtaka skulda EF1 og Landfesta sundurliðast þannig á kaupdegi:

	EF1	Landfestar	Samtals
Kaup á fjárfestingareignum	15.362	23.249	38.611
Yfirtekin vaxtaberandi lán	(14.330)	(15.499)	(29.829)
Yfirtekið handbært fé	65	324	389
Aðrar eignir og skuldir	(677)	(107)	(784)
Yfirtekin tekjuskattsskuldbinding	(83)	(1.122)	(1.205)
Hlutdeild í afkomu fyrri hluta ársins	(333)	0	(333)
Yfirtekin hrein eign	4	6.845	6.849

Stjórnendur lögðu mat á hvort færa skyldi framangreind kaup sem kaup á eignum (asset deal) eða yfirtöku á rekstri (business combination) í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS 3). Mat stjórnenda var á þá leið að færa skyldi kaupin sem kaup á eignum en samkvæmt ákvæðum staðalsins telst yfirtaka félags vera yfirtaka á rekstri ef sú starfsemi sem tekin er yfir telst vera rekstur í skilningi IFRS 3. Mat stjórnenda byggðist fyrst og fremst á því að kaupin fólu í sér yfirtöku eigna en ekki yfirtöku á stoðþjónustu, stjórnendateymi eða öðrum innri ferlum hinna keyptu félaga.

22. 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. Samstæðan fer með yfirráð þegar hún ber áhættu eða hefur ávinning af breytilegri arðsemi af hlutdeild sinni í félaginu og getur haft áhrif á arðsemina vegna yfirráða sinna. 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 uppgjörsgengi. 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.

Handbært fé

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 vaxtaberandi lán, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

iii) *Hlutfé*

Kostnaður við útgáfu hlutfjár, að teknu tilliti til tekjuskattsáhrifa, er færður til lækkunar á eigin fé.

d. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS) samanber skýringu 9. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við gangvirði hliðstæðra eigna á virkum markaði í viðskiptum milli ótengdra upplýstra aðila, og núvirt framtíðarsjóðflæði einstakra eigna. Við matið er tekið tillit til samanlagðra áætlaðra framtíðar 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. Áætluð rekstrargjöld og viðhald fasteigna er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti. Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

Ef fjárfestingareign er nýtt af eiganda er hún flokkuð sem eign til eigin nota og gangvirði hennar á endurflokkunardegi verður kostnaðarverð hennar í reikningsskilum.

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. Eignir til eigin nota

i) *Færsla og mat*

Eignir til eigin nota eru færðar til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum og virðisrýrnun.

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

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

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

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 eigna til eigin nota 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.

iii) *Afskriftir*
Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta eigna til eigin nota. Land er ekki afskrifað. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

	Nýtingartími
Fasteignir til eigin nota	50 ár
Eignir til eigin nota	5 - 20 ár

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörssdegi.

g. Virðisrýrnun

i) *Fjáreignir*
Á hverjum uppgjörssdegi 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 fjárfestingareignum, er yfirfarið á hverjum uppgjörssdegi 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 endurspeгла markaðsvesti 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. 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.

i. Leigutekjur

Leigutekjur af fjárfestingareignum eru færðar í rekstrarreikning á leigutímanum.

j. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

k. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samanstanda 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 samanstanda 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.

l. Tekjuskattur

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

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins, miðað við gildandi skatthlutfall á 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.

m. 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 kauprétta og annarra fjármálagerninga sem eru breytanlegir í hlutafé félagsins.

n. Starfspáttayfirlit

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

o. Nýir reikningsskilastaðlar

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og sem tekið hafa gildi fyrir reikningsskilatímabilið sem hefst 1. janúar 2014 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi fyrir reikningsskilatímabil sem hefjast eftir 1. janúar 2014, 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.

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórnarhættir Eikar fasteignafélags hf. („Eik“ eða „félagið“) eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Félagið leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af leiðbeiningum um stjórnarhætti sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út árið 2012, og hægt er að nálgast á vefsíðu Viðskiptaráðs Íslands. Frávik frá þeim er að ekki hefur verið skipuð sérstök tilnefningarnefnd.

Stjórn

Stjórn félagsins skipa fimm einstaklingar, kjörnir af hluthöfum til eins árs í senn. Tilnefningar til stjórnarsetu koma að jafnaði frá hluthöfum félagsins. Stjórn félagsins uppfyllir ákvæði laga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga, sem tóku gildi 1. september 2013. Stjórn félagsins skipa:

Stefán Árni Auðólfsson, formaður stjórnar, hefur setið í stjórn félagsins frá september 2010. Stefán er Cand. Jur. frá Háskola Íslands, LL.M. frá University of Kent, Englandi, hefur héraðsdómsréttindi auk þess að vera með próf í verðbréfavíðskiptum.

Frosti Bergsson, varaformaður stjórnar, hefur setið í stjórn félagsins frá ágúst 2014. Frosti er rafeindatæknifræðingur frá Tækniháskólanum í Árósum.

Agla Elísabet Hendriksdóttir hefur setið í stjórn félagsins frá apríl 2013. Agla er með B.A. gráðu í stjórn málafræði frá Háskóla Íslands auk þess að vera með próf í verðbréfavíðskiptum.

Hrönn Pétursdóttir hefur setið í stjórn félagsins frá ágúst 2014. Hrönn er með B.A. gráða í samskiptafræði frá Duquesne University í Bandaríkjunum, MBA í rekstrarhagfræði frá Háskóla Íslands og diplóma í opinberri stjórnsýslu fyrir stjórnendur í opinberum rekstri frá Háskóla Íslands.

Eyjólfur Árni Rafnsson hefur setið í stjórn félagsins frá febrúar 2015. Eyjólfur er með doktorspróf í byggingarverkfræði frá University of Missouri-Rolla í Bandaríkjunum.

Menntun og þekking stjórnarmanna Eikar er víðtæk og hafa þeir víðtæka reynslu úr atvinnulífi á sviði rekstrar, stjórnunar og fjárfestinga. Allir stjórnarmenn eru óháðir féluginu og fjórir stjórnarmenn eru einnig óháðir hlut-

höfum félagsins. Nánari upplýsingar um stjórnarmenn er að finna á heimasíðu félagsins.

Stjórn hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem helstu verkefni og valdsvið stjórnar og forstjóra eru skilgreind. Í þessum reglum er meðal annars að finna reglur um skiptingu starfa innan stjórnar, verklag og reglur um fundar- sköp og fundargerðir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf og fleira. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar á stjórnarfundi 30. janúar 2015.

Stjórn fer með æðsta vald í málefnum félagsins milli hluthafafunda, samkvæmt lögum og samþykktum félagsins. Meginhlutverk stjórnar er að stýra féluginu milli hluthafafunda og tryggja að nægilegt eftirlit sé haft með reikningshaldi og meðferð fjármuna félagsins auk þess að staðfesta rekstrar- og fjárhagsáætlanir og sjá til þess að þeim sé fylgt. Stjórn sér til þess að ársfjórðungsleg uppgjör séu útbúin með upplýsingum um rekstur og stöðu félagsins. Stjórn sér um að koma á virku kerfi innra eftirlits og framkvæmir reglubundna úttekt á því í samræmi við endurskoðunarnefnd félagsins. Þá ræður stjórn forstjóra og setur honum starfsreglur og skilgreinir verksvið hans. Stjórn tekur meiri háttar ákvarðanir í rekstri félagsins og sér um að félagið sé rekið í samræmi við lög og reglur sem féluginu ber að fylgja.

Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir stjórnar, endurskoðunar- og starfskjaranefnd. Hægt er að nálgast samþykktir, starfsreglur stjórnar og starfsreglur endurskoðunar- og starfskjaranefndar á heimasíðu félagsins.

Endurskoðunarnefnd

Stjórn skipaði endurskoðunarnefnd félagsins þann 8. maí 2013. Nefndina skipa Agla Elísabet Hendriksdóttir formaður, Arnar Már Jóhannsson löggiltur endurskoðandi og Þórir Ólafsson löggiltur endurskoðandi. Endurskoðunarnefnd kemur saman vegna árs- og hálfársuppgjörs Eikar og skilar skýrslu til stjórnar.

Starfskjaranefnd

Stjórn skipaði starfskjaranefnd þann 16. febrúar 2015. Nefndina skipa Stefán Árni Auðólfsson, formaður, Eyjólfur Árni Rafnsson og Hrönn Pétursdóttir stjórnarmenn Eikar.

Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2014 voru haldnir 21 stjórnarfundur, 6 fundir í endurskoðunarnefnd og var meirihluti stjórnarmanna og nefndarmanna viðstaddur alla fundi tímabilsins. Í samræmi við samþykktir félagsins eru niðurstöður undirnefnda stjórnar félagsins einungis leiðbeinandi fyrir stjórn.

Framkvæmdastjórn

Forstjóri Eikar fasteignafélags er Garðar Hannes Friðjónsson og ber hann ábyrgð á rekstri og afkomu félagsins gagnvart stjórn. Forstjórinn hefur umsjón með daglegum rekstri félagsins og fer með stjórn þess milli hluthafafunda ásamt félagsstjórninni. Forstjóri hefur jafnframt umsjón með framkvæmd stefnumótunar, daglegri áhættustýringu félagsins og starfsmanna- og upplýsingatæknimálum.

Framkvæmdastjóri útleigusviðs er Eyjólfur Gunnarsson sem ber ábyrgð á útleigu fasteigna félagsins, endursamningu leigusamninga, innheimtu og rekstri sameigna í gegnum dótturfélagið Rekstrarfélag Eikar ehf.

Framkvæmdastjóri fjármálasviðs er Kolbeinn Friðriksson sem ber ábyrgð á sjóðsstýringu, reikningshaldi, uppgjöri, skýrslugerð, fjármögnun og áætlunum Eikar fasteignafélags og dótturfélaga.

Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs er Arnar Hallsson sem ber ábyrgð á öllu viðhaldi, framkvæmdum, byggingum og þróun fasteigna og auðra lóða.

Félagið á 7 dótturfélög og eru stjórnir þeirra skipaðar einum stjórnarmanni, Garðari Hannesi Friðjónssyni, forstjóra Eikar, og einum varamanni, Eyjólfu Gunnarssyni, framkvæmdastjóra útleigusviðs Eikar. Í tilviki dótturfélagsins EF1 hf. er stjórnin skipuð þremur mönnum, Eyjólfu Gunnarssyni sem er formaður stjórnar, Garðari Hannesi Friðjónssyni og Kolbeini Friðrikssyni.

Innra eftirlit og áhættustýring

Stjórn félagsins ber ábyrgð á og hefur, í samráði við stjórnendur félagsins, komið á virkri áhættustýringu og innra eftirliti. Áhættustýringunni er ætlað að greina eða finna áhættuþætti, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Eik leggur áherslu á innra eftirlit í daglegum rekstri í gegnum verklagsreglur félagsins og skipulagðar rannsóknir á rekstrinum þar sem farið er yfir alla

helstu þætti rekstursins. Félagið leggur áherslu á að starfsmenn þess þekki verklagsreglur félagsins og framfylgi þeim. Starfsmönnum ber að kynna sér efni verklagsreglnanna eins og þær eru á hverjum tíma og fylgja þeim í einu og öllu.

Regluvörður félagsins er Árdís Ethel Hrafnasdóttir, lögfræðingur. Staðgengill regluvarðar er Rósa Hjartardóttir. Hlutverk regluvarðar er að hafa umsjón með að reglum um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt.

Gildi, siðferðisviðmið og samfélagsleg ábyrgð

Gildi Eikar eru samvinna, fagmennska og árangur. Félagið er meðvitað um samfélagslega ábyrgð sína og styður góðgerðamál. Þá hefur félagið stutt við íslenska menningu, bæði leiklist og tónlist með láni á húsnæði. Siðarreglur félagsins má nálgast á heimasíðu félagsins.

Samskipti hluthafa og stjórnar

Hluthafafundur fer með æðsta vald í málefnum Eikar í samræmi við lög og samþykktir félagsins, en þar fara hluthafar með ákvörðunarval sitt í málefnum félagsins. Aðalfund Eikar skal halda fyrir lok júnímánaðar ár hvert þar sem tekin eru fyrir mál sem lög og samþykktir félagsins kveða á um.

Samskipti hluthafa og stjórnar fara fram á hluthafafundum. Stjórnarmenn eru sjálfstæðir í störfum sínum og taka ekki við fyrirmælum frá hluthöfum félagsins eða öðrum hagsmunaaðilum. Stjórnarmenn gæta trúnaðar í störfum sínum og gæta jafnræðis í upplýsingagjöf til hluthafa og veita ekki hluthöfum upplýsingar um félagið nema slíkt sé kynnt á vettvangi stjórnar.



HÖFÐABORG

RAÐGAFINGARSTOFJA
HÉÐALANAHVERFUR
KYÐRISLAUFVÆÐA
NETTUNASTOFJA
LANASÖRÐIR OG NÁMSSKONA
STYÐJAFUNDIR
NETTUNASTOFJA
RÁÐGAFINGARSTOFJA
FÉLAGA HÁSKÓLA
REKINGI HÍSLANDS

21

HÖFÐABORG

EIK

FASTEIGNAFÉLAG

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