

2016

Ársskýrsla

EIK
FASTEIGNAFÉLAG

Efnisyfirlit

Helstu niðurstöður	2
Um félagið og rekstur á árinu 2016	4
Fasteignasafn Eikar í lok árs 2016.....	6
Framkvæmdir á árinu 2016	8
Fjárhagsáætlun 2017	12
Hluthafar	14
Stjórnarhættir	16
Stjórn og framkvæmdastjórn	18
Um rekstur félagsins	24
Um eignir félagsins	26
Um skuldir og eigið fé félagsins	28
Um sjóðstreymi félagsins	30
Ársreikningur samstæðu 2016	32
Stjórnarháttayfirlýsing.....	73
Ársfjórðungsyfirlit	76

Helstu niðurstöður

	2016	2015	2014	2013	2012
Um reksturinn					
Rekstrartekjur	6.746	5.907	3.961	2.029	1.836
Leigutekjur	5.651	5.564	3.753	1.927	1.764
EBITDA	4.501	4.173	2.877	1.390	1.322
Hagnaður fyrir tekjuskatt	4.218	5.780	1.620	1.687	565
Hagnaður eftir tekjuskatt	3.647	4.629	1.336	1.236	451

Af efnahag

Fjárfestingareignir	72.999	67.625	62.176	23.107	20.185
Handbært fé	1.908	1.383	3.694	1.329	665
Heildareignir.....	79.562	69.687	66.149	24.578	20.992
Hlutfé	3.456	3.456	3.456	1.616	1.436
Eigið fé	26.369	23.539	19.488	8.308	6.457
Eigið fé og tekjuskattsskuldbinding	31.160	27.246	22.045	9.376	7.075
Vaxtaberandi skuldir	47.316	41.746	43.559	14.881	13.696

Helstu sjóðshreyfingar

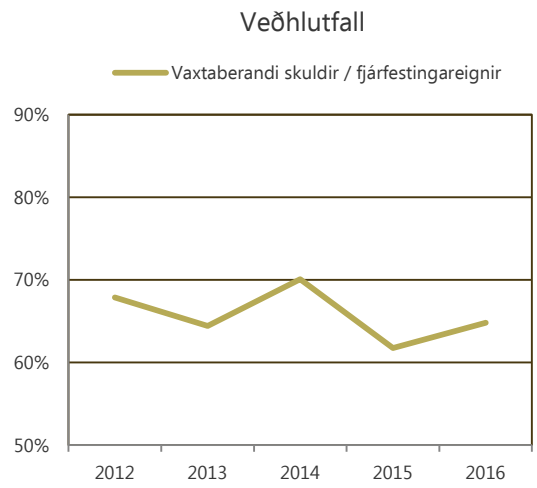
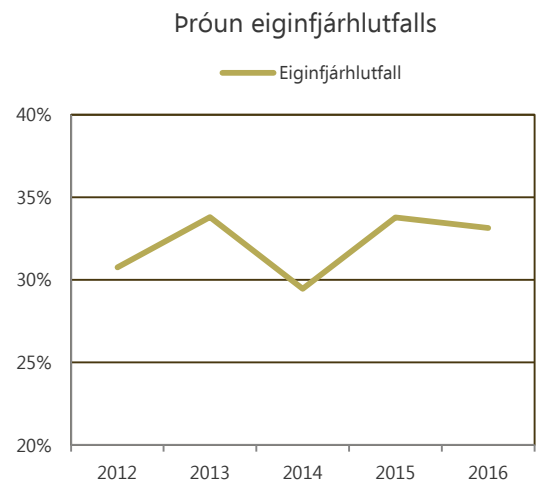
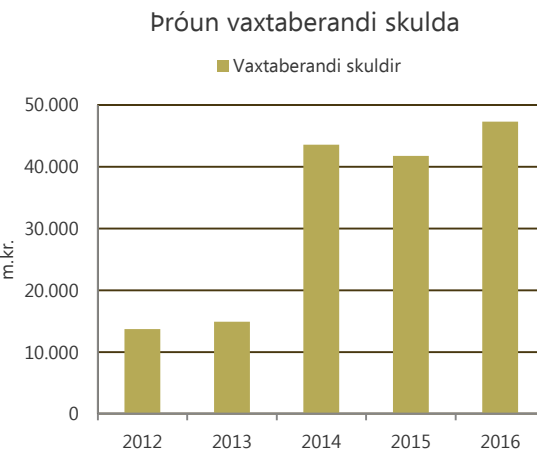
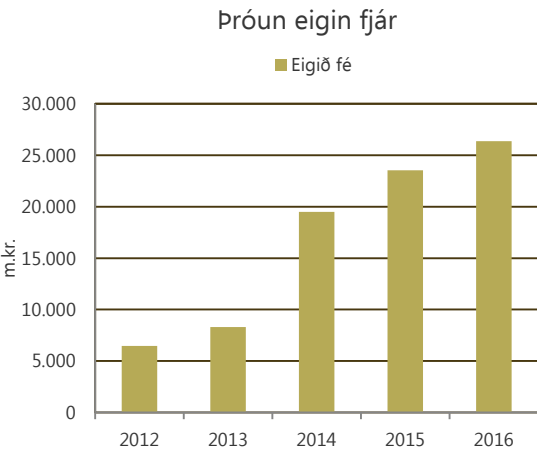
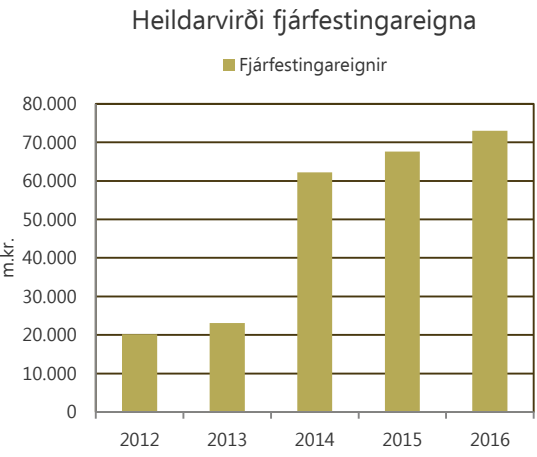
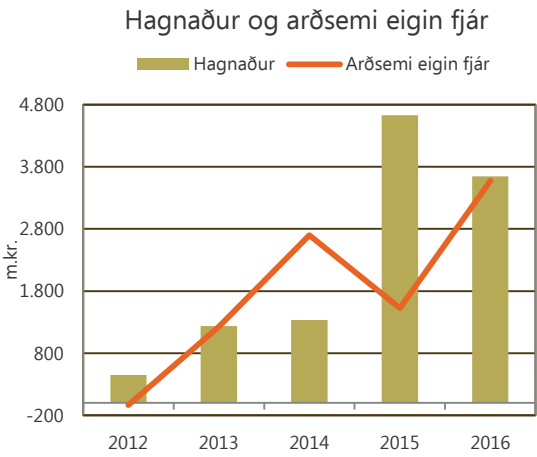
Handbært fé frá rekstri án vaxta	4.463	4.190	2.966	1.438	1.572
Handbært fé frá rekstri	2.681	2.343	1.562	843	785
Fjárfestingarhreyfingar	-4.980	-1.589	-692	-1.554	-394
Fjármögnunarhreyfingar	2.825	-3.064	1.107	1.375	-142
Hækkun á handbæru fé	526	-2.311	1.977	663	249

Kennitölur

EBITDA hlutfall af leigutekjum	79,6%	75,0%	76,7%	72,1%	74,9%
Eiginfjárlutfall	33,1%	33,8%	29,5%	33,8%	30,8%
Hlutfall eigin fjár og tekjuskattsskuldbindingar	39,2%	39,1%	33,3%	38,1%	33,7%
Vaxtaberandi skuldir / fjárfestingareignum	64,8%	61,7%	70,1%	64,4%	67,9%
Nettó vaxtaberandi skuldir / EBITDA	10,1	9,7	13,9	9,7	9,9
Arðsemi eigin fjár fyrir reiknaða skatta	20,1%	30,2%	13,8%	23,2%	11,4%
Arðsemi eigin fjár	15,8%	24,2%	11,3%	16,5%	9,1%

Innra virði	7,6	6,8	5,6	5,1	4,5
Innra virði að teknu tilliti til tekjuskattsskuldbindingar	9	8	6	6	5

Fjöldi eigna	108	106	106	63	58
--------------------	-----	-----	-----	----	----



Um félagið og rekstur á árinu 2016

Eik fasteignafélag hélt áfram að vaxa á árinu 2016 og jókst virðisútleiguhlutfall félagsins um 1,5%. Félagið kláraði kaup á Heimshótelum á árinu og skrifaði undir kaupsamning á Slippnum, fasteignafélagi. Gefinn var út nýr skuldabréfaflokkur á árinu, EIK 100346, sem skráður hefur verið á NASDAQ Iceland.

Frá stofnun (2002) hefur Eik fasteignafélag starfað á íslenskum fasteignamarkaði með atvinnuhúsnæði. Félagið á atvinnuhúsnæði í helstu viðskiptakjörnum höfuðborgarsvæðisins sem og á völdum svæðum á landsbyggðinni. Félagið á, rekur og leigir út fasteignir sem leigðar eru traustum leigutökum og eru eignirnar vel samkeppnishæfar á leigumarkaði með tilliti til ástands og staðsetningar. Eignasafn Eikar fasteignafélags samanstendur af yfir 100 eignum í um 287.000 útleigufermetrum og er stærstur hluti þess skrifstofu- og verslunarhúsnæði. Virði fasteigna félagsins var um 76,7 ma.kr. í árslok 2016. Leigutakar félagsins eru yfir 400 og eru þeirra stærstir Húsasmiðjan, Fasteignir ríkisins, Síminn, Vodafone, Landsbankinn, Rúmfatalagerinn og Vátrygg-ingarfélag Íslands.

Samstæða Eikar samanstendur af móðurfélaginu og fjórum dótturfélögum. Sundurliðun á dótturfélögum innan samstæðunnar er að finna í skýringu nr. 25 í ársreikningi félagsins. Fasteignir félagsins eru ýmist í eigu móðurfélagsins eða í eigu dótturfélaga þess en öll starfsemi, svo sem daglegur rekstur, fjármálastjórn, bókhald, innheimta og útleiga, fer fram hjá Eik fasteignafélagi að undanskilinni fasteignaumsýslu félagsins sem fram fer í Eik rekstrarfélagi ehf. og eignarhaldi á hótélrekstri í gegnum Hótel 1919.



1F - Mikill gangur í atvinnulífinu

Félagið fann fyrir mikilli eftirspurn eftir húsnæði félagsins á fyrsta ársfjórðungi ársins. Virðisútleiguhlutfallið hækkaði um 0,9% á fyrstu þremur mánuðum ársins ásamt því að mikið var um endurnýjanir á eldri leigusamningum. Á ársfjórðunginum gerði félagið nýjan langtíma-leigusamninginn við einn stærsta leigutakann sinn, Símann og Milu. Félagið samdi einnig um að nýjar höfuðstöðvar Vodafone yrðu við Suðurlandsbraut 8. Þá var gerður samningur við Læknafélag Akureyrar um leigu á rúmlega hálfri hæð á Glerártorgi en sú hæð hafði áður verið í þróun.

Nýr skuldabréfaflokkur var gefinn út að fjárhæð 2.000 m.kr. til 30 ára og ber hann 3,6% fasta verðtryggða vexti.

2F - Framkvæmdir hefjast á Suðurlandsbraut 8

Á öðrum ársfjórðungi voru framkvæmdir komnar á fullt á Suðurlandsbraut 8 og gengu þær vel á fjórðungnum. Uppsteypu hússins lauk og fór húsið að taka á sig mynd. Félagið tryggði sér sveigjanlega framkvæmdafjármögnun á Suðurlandsbraut 8 ásamt því að leggja grunninn að fjármögnun á Suðurlandsbraut 10.

Félagið hóf undirbúning á að straumlínulaga reksturinn eftir vöxt undanfarinna ára með sameiningu fjögurra dótturfélaga Eikar við Eik. Þá voru fjögur dótturfélög Landfesta sameinuð við LF2 ásamt Heimshótelum.

Fasteignamat fyrir árið 2017 var gefið út og hækkaði matið um rúm 11% á eignir félagsins á milli ára. Að mati félagsins var um óhóflega hækkun á stærsta útgjaldalið félagsins að ræða. Félagið er þeirra skoðunar að framkvæmd þeirrar skattlagningar, sem felst við ákvörðun fasteignamats, sé í hæsta falli óeðlileg enda virðist lítið samhengi vera annars vegar á ákvörðun fasteignamats og hinsvegar á ákvörðun á álagningu á fasteignamati. Félagið hóf strax vinnu við að greina niðurstöður Þjóðskrár.

Þá greiddi félagið 818 m.kr. til hluthafa í arðgreiðslu vegna rekstrarársins 2015.



3F - Virðisútleiguhlutfall hækkar áfram

Sterk eftirspurn eftir húsnæði félagsins hélt áfram og nam virðisútleiguhlutfall 95,1% í lok þriðja ársfjórðungs og hafði það hækkað um 1,3% á árinu.

Félagið tryggði sér margvíslega fjármögnun á fjórðungnum. Fjármögnun á framkvæmdum á Suðurlandsbraut 10 var tryggð. Þá skrifaði félagið undir veltufjármögnun til lengri tíma, ásamt því að stækka skuldabréfaflokkinn EIK 100346 um 3,5 ma.kr. Heildarstærð flokksins var því orðin 5,5 ma.kr.

4F - Eik í úrvalsvísitölu NASDAQ Iceland

Við endurstillingu á úrvalsvísitölu hlutabréfa NASDAQ Iceland, OMXI8, var ljóst að Eik fasteignafélag kæmi sem nýtt félag inn í vísitöluna frá og með 1. janúar 2017.

Samruni dótturfélaga Eikar og Landfesta gekk formlega í gegn á síðasta ársfjórðungi og miðaðist samruninn við 1.1.2016.

Í desember skrifaði félagið undir kaupsamning á öllu hlutafé Slippsins, fasteignafélags ehf. Slippurinn á fasteignirnar við Mýrargötu 2-16 þar sem Flugleiðahótel rekur hótelið Icelandair Hotel Reykjavik Marina.

Sendar voru inn til Þjóðskrár ítarlegar athugasemdir vegna hækkunar á fasteignamati á milli ára. Félagið hefur ekki fengið endanleg svör við athugasemdum sínum en telur að röksemdir fyrir lækkun á fasteignmati séu sterkar.

Virðisútleiguhlutfall félagsins hélt áfram að vaxa á síðasta ársfjórðungi og var 95,3% í lok árs og hækkaði um 1,5% á árinu. Virðisútleiguhlutfall var 96,4% að teknu tilliti til þróunareigna.

Keyptar og seldar eignir á árinu

Kaup félagsins á Heimshótelum/Hótel 1919 gengu í gegn þann 18. apríl 2016. Heimshótel eiga Pósthússtræti 2 þar sem Hótel 1919 er rekið undir nafni Radisson Blu. Þá keypti félagið einnig Síðumúla 1 og Stórhöfða 42 á árinu.

Í desember skrifaði félagið undir kaupsamning á Slippnum, fasteignafélagi. Slippurinn á fasteignirnar við Mýrargötu 2-16 og eru þær rúmlega 6.500 fm. að stærð. Leigutakinn að öllu húsnæðinu er Flugleiðahótel sem reka þar Icelandair Hotel Reykjavik Marina. Eik fasteignafélag mun fá Slippinn, fasteignafélag, afhent þann 1. mars.

Félagið seldi eignarhlut sinn í Mörkinni 1 á árinu ásamt hluta af eign sinni í Bæjarlind 14-16.

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 fasteigna- og útleigumarkaði með atvinnuhúsnæði. Frá stofnun félagsins hefur það byggt upp sinn eigin hugbúnað fyrir utanumhald rekstrar og fasteigna. Undanfarin ár hefur verið lögð áhersla á straumlínulagaðan rekstur og að einfalda verkferla og hefur sú áhersla auðveldað félaginu að stækka og einfalda utanumhald án mikils kostnaðarauka. Höfuðstöðvar Eikar fasteignafélags hf. eru í Álftheimum 74 (Nýja Glæsibæ), 6. hæð, í Reykjavík.

Fasteignasafn Eikar í lok árs 2016

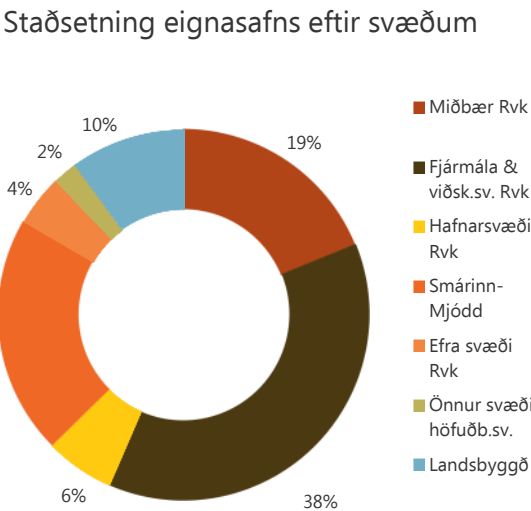
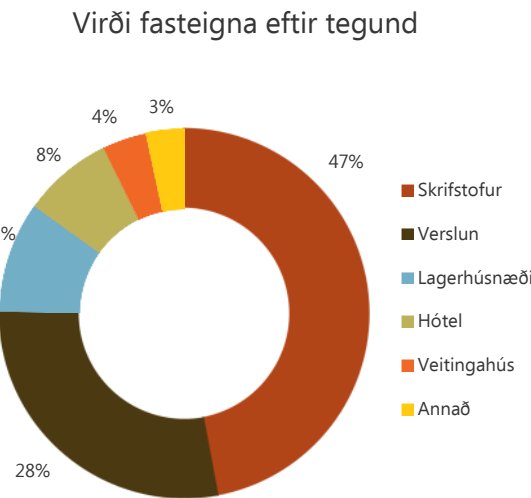
Fasteignasafn Eikar fasteignafélags samanstendur af yfir 100 eignum í alls 287 þúsund útleigufermetrum. Bókfært virði fjárfestingareigna samstæðunnar nam 72.999 m.kr. og bókfært virði eigin fasteigna nam 3.650 m.kr.

Tegundir fasteigna
Eik á fjölbreytt eignasafn með margar tegundir atvinnuhúsnæðis. Stærsti hluti fasteignasafnsins samanstendur af vönduðu skrifstofu- og verslunarhúsnæði, eða um 75% af heildarfasteignasafni félagsins.

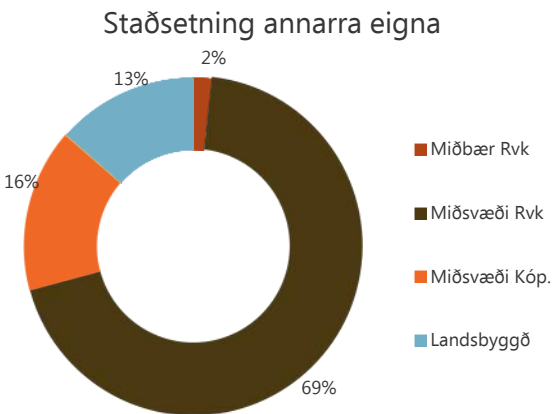
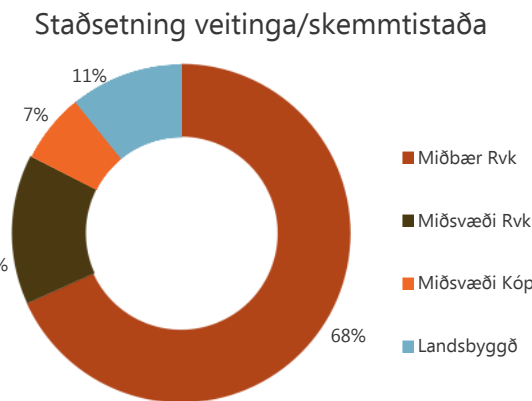
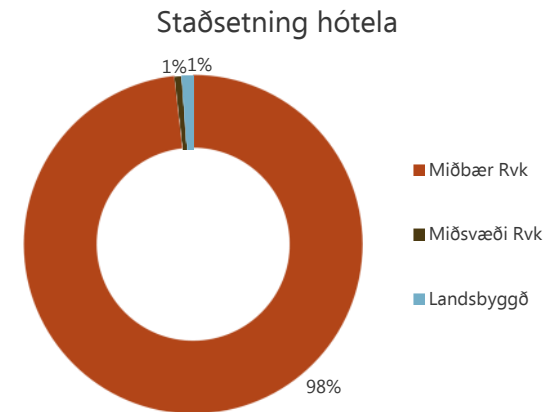
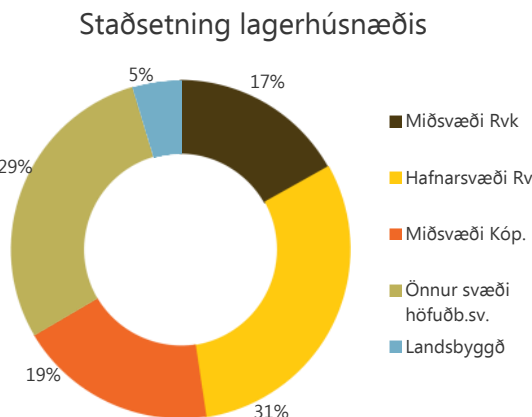
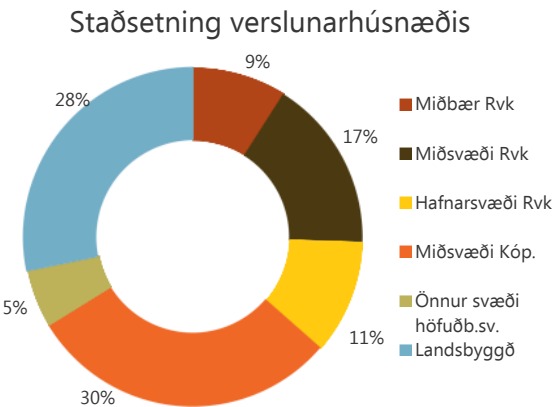
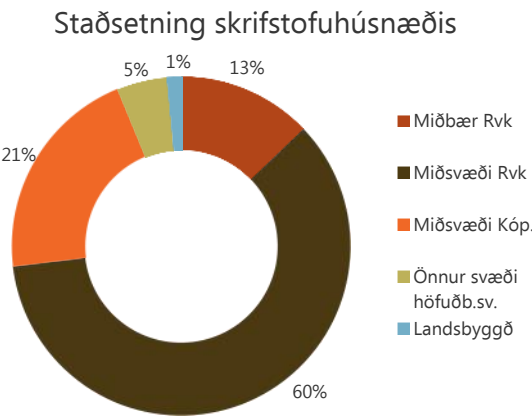
Staðsetning fasteigna
Um 90% fasteigna félagsins eru á höfuðborgarsvæðinu. Stjórnendur félagsins hafa skipt höfuðborgarsvæðinu í mismunandi viðskiptakjarna. Með viðskiptakjörnum er átt við svæði þar sem virðisaukning hefur átt sér stað vegna þéttleika atvinnuhúsnæðis sem styður hvert við annað. Viðskiptakjarnar á höfuðborgarsvæðinu skiptast í tvo meginflokka, þ.e. viðskiptakjarna á miðsvæði og viðskiptakjarna á ytri svæðum höfuðborgarsvæðisins. Helstu viðskiptakjörnum á miðsvæði höfuðborgarsvæðisins er svo skipt í fimm svæði, þ.e. Miðbæ, Fjármála- og viðskiptasvæði, Kringlusvæði, Hafnarsvæði og Smárinns-Mjódd. Rúm 84% af heildarvirði eignsafnsins eru á þessum svæðum.

Miðbær Reykjavíkur er atvinnuhúsnæðissvæði innan póstnúmers 101. Fjármála- og viðskiptasvæði Reykjavíkur er atvinnuhúsnæðissvæði aðallega innan póstnúmera 105 og 108. Hafnarsvæði Reykjavíkur er atvinnuhúsnæðissvæði innan póstnúmers 104. Smárinns-Mjódd er atvinnuhúsnæðissvæði miðsvæðis í Kópavogi auk Mjóddarinnar í Reykjavík. Efra svæði Reykjavíkur er atvinnuhúsnæðissvæði innan póstnúmera 110, 112 og 113.

Önnur svæði höfuðborgarsvæðisins eru svo önnur svæði en talin eru upp að framan, til dæmis Hafnarfjörður. 10% af fasteignasafni Eikar eru á landsbyggðinni, aðallega á Akureyri þar sem 8,2% eignasafnsins eru staðsett.



Hótel verða 13% af fasteignasafni félagsins
Eik fasteignafélag hefur skrifað undir kaupsamning á öllu hlutafé Slíppsins, fasteignafélags. Fasteignirnar eru rúmlega 6.500 fm að stærð og eru staðsettar í miðbæ Reykjavíkur. Í lok árs 2016 er 8% af fasteignasafni Eikar í hótélum en með kaupum félagsins á Slippnum, fasteignafélagi verður hlutfallið 13% af heildarfasteignasafni félagsins. Þá munu eignir félagsins í miðbæ Reykjavíkur verða rétt rúm 23% af eignasafni félagsins í stað 19%. Afhending mun fara fram 1. mars 2017.



Framkvæmdir á árinu 2016

Árið 2016 var stærsta framkvæmdaár í sögu félagsins. Helstu framkvæmdirnar sneru að stækkun á Suðurlandsbraut 8 og 10 ásamt endurbótum á ytra útliti Smáratorgs 1.

Félagið keypti Suðurlandsbraut 8 og 10 árið 2013. Samanlögð stærð þeirra nam tæpum 6.000 fm. en einnig var byggingarréttur upp á rúma 3.300 fm. Við kaupin var ljóst að innra skipulag húsanna hentaði ekki nútímakröfum sem og að ásýnd þeirra var orðin þreytt.

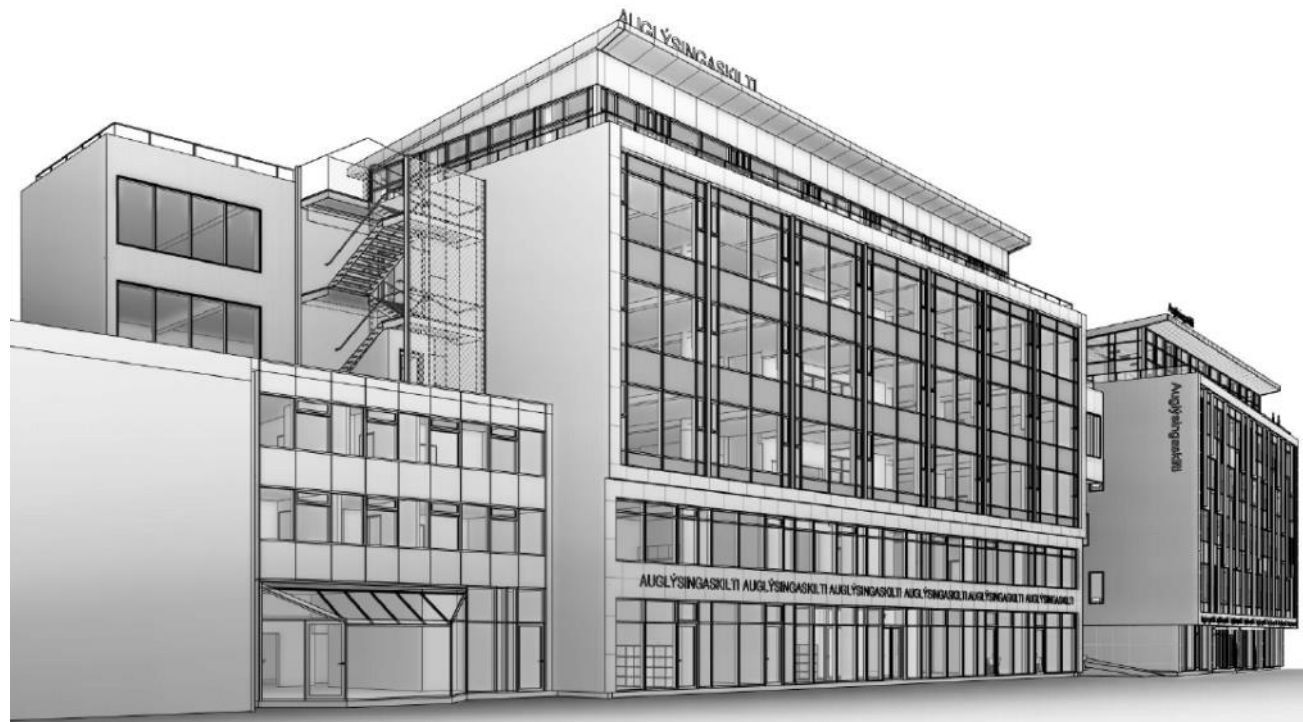
Í byrjun árs 2015 stóð Eik fasteignafélag fyrir hönnunarsamkeppni þar sem þremur arkitektastofum var boðið að taka þátt. Dórnafnd skipuðu Orri Árnason arkitekt, Örn Steinar Sigurðsson VERKÍS og Arnar Hallsson. ARKÍS arkitektar unnu samkeppnina og var markmið hönnuða að nýta upprunalegar áherslur frá sjötta áratugnum í hönnun húsanna.

Ákveðið var að rýmka húsin til suðurs og hækka þau um þrjár hæðir í stað fjögurra. Með þessu fékkst aukin lofthæð án þess að minnka mögulegt byggingarmagn. Jafnframt var ákveðið að setja tvær lyftur í hvort hús og byggja glæsilegt sameiginlegt bílastæðahús á baklóð húsanna. Val byggingarefna miðaði að því að skapa fallegar byggingar og auðga götuásýnd



Suðurlandsbrautar. Um leið skipti máli að byggingarnar yrðu hagkvæmar í rekstri til langs tíma litið.

Í nóvembermánuði 2015 hófust verktakar handa við niðurrif að Suðurlandsbraut 8. Í apríl 2016 hófst uppbygging og um áramótin var innréttingavinna komin vel á veg. Unnið er hörðum höndum að því að ljúka uppsteypu Suðurlandsbrautar 10 og steypa efstu plötu bílastæðahússins.



Þann 15. apríl 2016 náðust samningar við Vodafone (Fjarskipti) um leigusamning á öllu húsnæðinu við Suðurlandsbraut 8.

Vodafone mun flytja höfuðstöðvar sínar í áföngum á Suðurlandsbrautina á fyrri hluta árs 2017.

Verslun ásamt kaffihúsi mun verða á jarðhæðinni og skrifstofur á efri hæðum.



Innra skipulag hefur verið aðlagð að fjölbreyttum þörfum starfsfólks Vodafone. Þannig byggir hönnun skrifstofuhæðanna á frjálsri sætaskipan.

Á efstu hæð hússins verður mötuneyti og fundaraðstaða.

Í bakhúsi verður góð aðstaða fyrir grófvinnuhluta félagsins þar sem hægt verður að aka inn bílum og hýsa t.d. lager og rafeindaverkstæði.

Smáratorg

Eik fasteignafélag keypti Smáratorg 1 árið 2013 en húsið var byggt árið 1998. Húsið er rúm 14.500 fermetrar að stærð á tveimur hæðum. Við kaupin var nýtingarhlutfall eignarinnar í lægri kantinum og því ljóst að mikil vinna væri framundan að ná útleiguhlutfallinu á þann stað sem félagið vildi hafa það. Því til viðbótar hafði húsinu verið lítið haldið við og ytra byrði þess farið að láta á sjá. Félagið ákvað því á árinu 2015 að ráðast í endurbætur á ytra útliti þess á árinu 2016.



Umferðarflæði um lóðina var einfaldað og talningakerfi sett upp fyrir bílastæðakjallarann ásamt því að merkingar voru endurbættar með það að markmiði að bæta nýtingu bílastæða í kjallara hússins á álagstímum. Hellulögn, snjóbræðsla, lagnir í lóð og malbik að hluta var endurnýjað auk þess sem lýsing á lóðinni var færð til nútímahorfs. Stærsta breytingin er þó falin í því að draga fram innganga allra verslana og setja upp baklýst skilti. Með þessarri breytingu dregst athygli betur að þeim verslunum sem þar eru og um leið eykst sýnileiki þeirra.



Fjárhagsáætlun 2017

Stjórnendur Eikar spá því að áfram verði sterk eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði á árinu samhliða miklum hagvexti og drifkrafti í atvinnulífinu. Samkvæmt áætlun munu tekjur samstæðunnar verða 7.615 m.kr., gjöld 2.604 m.kr. og EBITDA 5.011 m.kr. og mun virðisútleiguhlutfall samstæðunnar verða að meðaltali um 96% á árinu án þróunareigna.

Gert er ráð fyrir að rekstrartekjur samstæðunnar á árinu 2017 verði 7.615 m.kr. og rekstrargjöld samstæðunnar verði 2.604 m.kr. Stærsti liðurinn þar eru fasteignagjöld og tryggingar að fjárhæð 1.062 m.kr. Annar rekstrarkostnaður er áætlaður 1.542 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og viðhald er áætlaður 5.011 m.kr. á árinu 2017. Gert er ráð fyrir að viðhald og endurbætur nemi 298 m.kr. á árinu 2017 og fjárfest verði í núverandi húsnæði fyrir 2.695 m.kr.

Eik fasteignafélag mun tilkynna við ársfjórðungsuppgjör að félagið sé á áætlun ef EBITDA er innan 1% skekkjumarka á hverjum ársfjórðungi fyrir sig.

Helstu forsendur rekstraráætlunar

Rekstraráætlun félagsins er unnin á föstu verðlagi. Sumir liðir rekstraráætlunar eru tengdir vísitölubreytingum innan ársins beint eða óbeint. Um 92% leigusamninga félagsins eru vísitölutryggðir og um 8% veltutengdir¹. Verðbólga hefur því bein áhrif á leigutekjur. Verðbólga hefur ekki jafn sterk áhrif á rekstrarkostnað þar sem fasteignagjöld breytast ekki yfir rekstrarárið eftir að álagning sveitarfélaga liggur fyrir. Nú þegar hefur verið gert ráð fyrir að almennar launahækkanir verði hjá félaginu í takt við kjarasamninga.

Áhrif 2,5% verðbólgu sem dreifist jafnt yfir árið eru sýnd til samanburðar við áætlun á föstu verðlagi.

Í áætlun ársins fyrir Hótel 1919 ehf. er notast við áætlun sem stjórnendur Hótel 1919 gera og eru samþykktar af Rezidor, rekstraraðila Hótel 1919. Ekki er tekið tillit til leigutekna vegna Hótel 1919 enda eru þær hluti af samstæðufærslum og falla niður. Þá gerir áætlunin ráð

fyrir að félagið fái Slippinn, fasteignafélag ehf., afhent 1. mars 2017 og að leigutekjur vegna Suðurlandsbrautar 8 komi að fullu inn á vormánuðum.

Leigutekjur félagsins eru áætlaðar miðað við gildandi leigusamninga við birtingu spárinnar ásamt spá um breytingar á leigusamningum innan ársins 2017. Tekjuáætlun er gerð á hverja útleigueiningu. Í þeim tilvikum þar sem leigusamningar renna út innan ársins er lagt mat á mögulega markaðsleigu viðkomandi útleigueiningar.

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

virðisútleiguhlutfalli og fækkun óútleigðra útleigueininga áætla stjórnendur að neikvæður mismunur á milli tekna og gjalda sameigna muni dragast saman.

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sundurliðast í fasteignagjöld, tryggingar, rekstur fasteigna, auk annars rekstrarkostnaðar, en haldið er sérstaklega utan um gjaldfært viðhald í áætlun. Stærstur hluti rekstrarkostnaðar eru fasteignagjöld. Mikil hækkun verður á fasteignamati fasteigna félagsins á milli ára eða rúm 11%. Félagið hefur gert ítarlegar athugasemdir við þessa miklu hækkun en við birtingu áætlunar hefur félagið ekki fengið endanleg svör við þeim athugasemdum sem gerðar voru. Því er gert ráð fyrir að hækkun fasteignagjalda fari að fullu í gegn þrátt fyrir að félagið telji sig hafa sterk rök fyrir því að Þjóðskrá taki fasteignamat á ákveðnum eignum til endurskoðunar með lækkun í huga.

Áætlunin gerir ráð fyrir að NOI² hlutfall félagsins verði 76,0% á árinu. Þá er gert ráð fyrir að stjórnunarkostnaðar-hlutfall af leigutekjum verði 5,3%.

Viðhald, endurbætur og fjárfestingar

Viðhaldskostnaður minni verkefna er gjaldfærður en ef um endurbætur á húsnæði er að ræða er viðkomandi kostnaður eignfærður. Samtals gerir félagið ráð fyrir að



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



Meðfylgjandi ljósmyndir eru frá Hótel Marina

gjaldfært viðhald og eignfærðar endurbætur muni nema 298 m.kr. á árinu 2017. Félagið áætlar að vegið meðaltal viðhalds og endurbóta frá árinu 2017 til 2056 verði 303 m.kr. á ári.

Félagið áætlar að fjárfesta í núverandi húsnæði fyrir um 2.695 m.kr. á árinu 2017. Að miklu leyti er hér um að ræða áframhaldandi uppbyggingu á Suðurlandsbraut 8 og 10 í Reykjavík. Gert er ráð fyrir að framkvæmt verði fyrir 853 m.kr. á árinu í Suðurlandsbraut 8 og að framkvæmdum ljúki á árinu 2017 en á árinu 2018 á Suðurlandsbraut 10. Á árinu 2018 er áætlað að fjárfesting í Suðurlandsbraut 10 verði að fjárhæð 234 m.kr. Ekki er gert ráð fyrir að félagið fái tekjur vegna annarra fjárfestinga en á Suðurlandsbraut 8 á árinu 2017.

Meðal annarra framkvæmda sem farið verður í á árinu eru á 4. og 5. hæð í Ármúla 3 og 2. hæð á Glerártorgi, Akureyri. Náðst hefur samkomulag um að tannlæknastofur opni síðar á árinu við hlið Læknastofu Akureyrar sem hófu starfsemi í október 2016. Þá verður framkvæmdum við Smáratorg 1 og 3 haldið áfram.

Hluthafar

Útgefið hlutafé Eikar nam 3.465.180.435 krónum í lok árs 2016. Félagið á 8.800.000 eigin hluti þannig að útistandandi hlutafé nemur 3.456.380.435 krónum.

Í lok árs 2016 skiptist hlutafé félagsins á 635 hluthafa (kennitölur) en til samanburðar voru 916 hluthafar í upphafi árs.

Eik í úrvalsvísitölu NASDAQ Iceland

Í lok árs 2016 stóð hlutabréfaverð félagsins í 10,7 kr. á hlut og hafði hækkað um 34,6% á árinu. Að teknu tilliti til arðgreiðslu, sem nam 0,24 kr. á hlut, var hækkun ársins 37,6%.

Markaðsvirði hlutafjár var 37 ma.kr. í lok árs en var 27,5 ma.kr. í upphafi árs. Lægsta lokadagsgengi ársins var 8,01 en hæsta lokadagsgengi var 10,79. Alls nam velta 29,6 ma.kr. á árinu og var meðalveltan 118 m.kr. á dag til samanburðar við 77 m.kr. á árinu 2015.

Frá og með 1. janúar 2017 varð Eik fasteignafélag hluti af úrvalsvísitölu NASDAQ Iceland, OMXI8.

Arðgreiðslustefna

Stefna stjórnar er að greiða árlega út arð sem nemur um 35% af handbæru fé frá rekstri. Félagið greiddi út arð að fjárhæð 818 m.kr. á árinu til hluthafa en virði arðgreiðslunnar sem hlutfall af markaðsvirði félagsins þann 31.12.2016 var 2,8%.

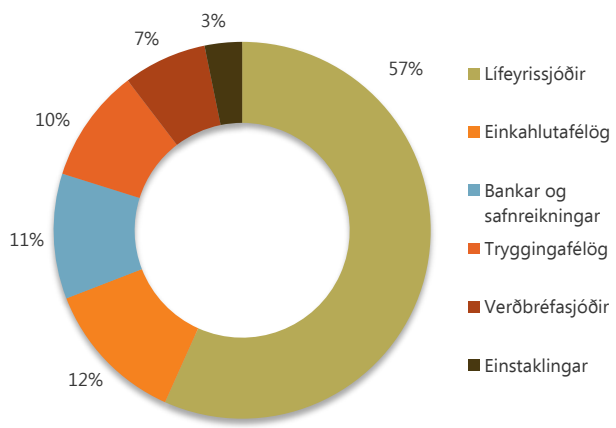
Stjórn leggur til að 930 m.kr. verði greiddar í arð til hluthafa á árinu 2017 fyrir rekstrarárið 2016.

Hluthafar

Tuttugu stærstu hluthafarnir fara með 81,8% hluta í félaginu. Lífeyrissjóðir eru stærsti hópur hluthafa Eikar en þeir eiga 57% hlutafjár. Næst koma einkahlutafélög með 12%, bankar og safnreikningar með 11%, tryggingafélög með 10%, verðbréfasjóðir með 7% hlutafjár og einstaklingar eiga 3%.

Félagið er með samninga um viðskiptavakt við Íslandsbanka, Arion banka og Kviku banka.

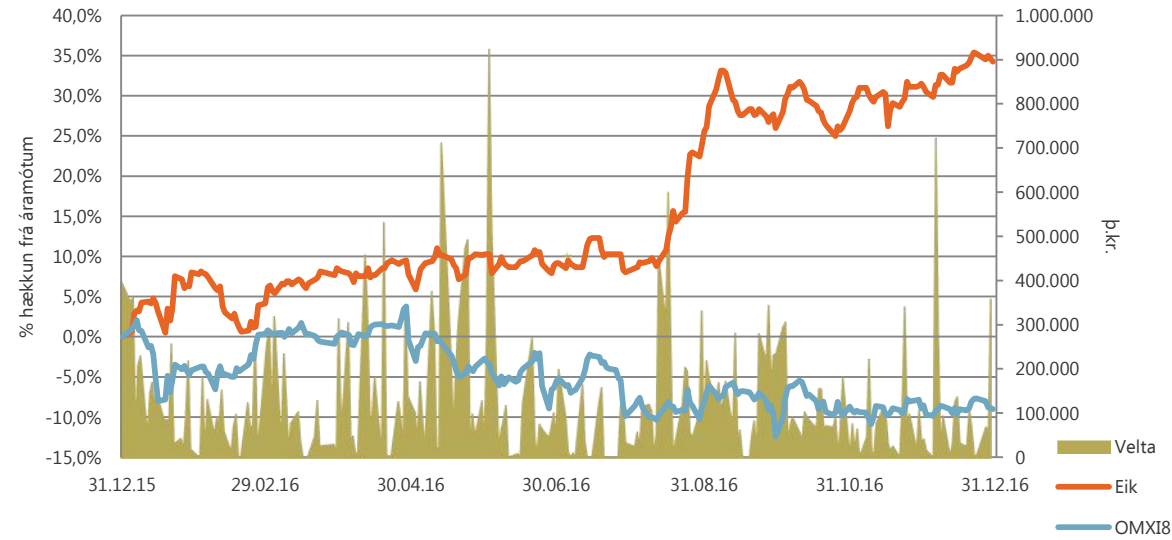
Hluthafar eftir flokkum í lok árs 2016



20 stærstu hluthafar 31/12/2016

Lífeyrissjóður verslunarmanna	10,5%	Kvika banki hf.	2,8%
Almenni lífeyrissjóðurinn	9,7%	F.Bergsson Eignarhaldsfélag ehf.	2,2%
Birta lífeyrissjóður	7,1%	Íslandsbanki hf.	2,2%
Stapi lífeyrissjóður	6,7%	Festa lífeyrissjóður	2,2%
Lífsverk lífeyrissjóður	5,5%	Parabakki ehf	2,2%
Vátryggingafélag Íslands hf.	5,4%	Virðing safnreikningur	2,0%
Lífeyrissj. starfsm.rík. A-deild	5,1%	A.C.S safnreikningur 1	1,9%
Gildi lífeyrissjóður	4,9%	IS Hlutabréfasjóðurinn	1,9%
Sjóvá Almennar tryggingar hf.	3,7%	Lífeyrissj. starfsm.rík. B-deild	1,8%
Brimgarðar ehf.	2,9%	Sameinaði lífeyrissjóðurinn	1,2%

Próun hlutabréfaverðs og veltu



Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Eikar fasteignafélags hf. eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Stjórn félagsins leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og hlaut á árinu 2016 viðurkenningu frá Rannsóknarmiðstöð um stjórnarhætti sem fyrirmyndarfyrirtæki í stjórnarháttum. Stjórnarháttayfirlýsingu má finna í heild sinni aftast sem fylgiskjal við ársreikning félagsins 2016.

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 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 hefur komið á virku kerfi innra eftirlits og er reglubundin úttekt framkvæmd einu sinni á ári af innri endurskoðanda félagsins. Þá ræður stjórn forstjóra og setur honum starfsreglur og skilgreinir verksvið hans. Stjórn tekur meiriháttar 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. Samþykktir, starfsreglur stjórnar og starfsreglur endurskoðunar- og starfskjaranefndar má finna á heimasíðu félagsins, www.eik.is.

Endurskoðunarnefnd

Stjórn skipaði endurskoðunarnefnd félagsins þann 26. apríl 2016. Nefndina skipa Agla Elísabet Hendriksdóttir formaður, Arnar Már Jóhannsson löggiltur endurskoðandi og Þórir Ólafsson löggiltur endurskoðandi. Endurskoðunarnefnd kemur saman vegna árs- og hálfársuppgjör Eikar og skilar skýrslu til stjórnar.

Starfskjaranefnd

Stjórn skipaði starfskjaranefnd þann 26. apríl 2016. Nefndina skipa Eyjólfur Árni Rafnsson formaður, Arna Harðardóttir og Guðrún Bergsteinsdóttir, stjórnarmenn Eikar.

Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2016 voru haldnir 20 stjórnarfundir, 5 fundir í endurskoðunarnefnd og 4 fundir í starfskjaranefnd og var meirihluti stjórnarmanna og nefndarmanna viðstaddur alla fundi tímabilsins. Í samræmi við samþykktir félagsins eru niðurstöður undirnefnda stjórnar félagsins einungis leiðbeinandi fyrir stjórn.

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. maí 2016.

Stjórn leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og hlaut á árinu 2016 viðurkenningu frá Rannsóknar- miðstöð um stjórnarhætti sem fyrirmyndarfyrirtæki í stjórnarháttum. Þá hlaut félagið viðurkenningu annað árið í röð sem framúrskarandi fyrirtæki hjá Creditinfo.

Framkvæmdastjórn og regluvarsla

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 Lýður H. Gunnarsson 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 og innheimtu.

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

Félagið á fjögur 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 Lýð H. Gunnarssyni.

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

Samskipti hluthafa og stjórnar

Hluthafafundur fer með æðsta vald í málefnum Eikar í samræmi við lög og samþykktir félagsins, en þar fara hluthafar með ákvörðunarvald 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 beint 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 á auglýstum kynningarfundum félagsins eða á sérstökum fundum þegar tilefni er til. Hluthafar geta komið erindum til stjórnar á milli hluthafafunda. Formaður stjórnar kemur fram fyrir hönd stjórnar að jafnaði.



Stjórn og framkvæmdastjórn



Eyjólfur Árni Rafnsson, stjórnarformaður

Aðalstarf: Ráðgjöf.

Fæðingardagur: 21. apríl 1957.

Fyrst kjörinn: 12. febrúar 2015.

Menntun:

B.Sc. gráða í byggingartæknifræði frá Tækniskóla Íslands 1984, M.Sc. gráða í byggingarverkfræði frá University of Missouri-Rolla, Bandaríkjunum, 1988, PhD gráða í byggingarverkfræði frá University of Missouri-Rolla, Bandaríkjunum, 1991.

Starfsreynsla:

Ýmis ráðgjöf frá 2016. Forstjóri Mannvits hf. 2008-2015, forstjóri VGK-Hönnunar hf. 2007-2008, forstjóri Hönnunar hf. 2003-2007, aðstoðarframkvæmdastjóri Hönnunar hf. 1997-2007, Hönnun hf. almenn verkfræðistörf og verkefnastjórnun 1991-1997 og 1984-1986.



Frosti Bergsson, varaformaður stjórnar

Aðalstarf: Fjárfestir.

Fæðingardagur: 30. desember 1948.

Fyrst kjörinn: 14. ágúst 2014.

Menntun:

Rafeindatæknifræðingur frá Tækniháskólanum í Árósum 1974.

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.



Arna Harðardóttir, stjórnarmaður

Aðalstarf: Fjármálastjóri.

Fæðingardagur: 6. október 1965.

Fyrst kjörin: 21. maí 2015.

Menntun:

BA í viðskiptahagfræði frá Univeristy of Reading, Englandi, 1988, próf í verðbréfavíðskiptum 1991, MBA frá Háskólanum í Reykjavík 2002.

Starfsreynsla:

Fjármálastjóri Rauða krossins á Íslandi frá 2016. Framkvæmdastjóri framtakssjóða hjá Virðingu hf. (áður Auði Capital hf.) 2007-2015, fjármálastjóri Viðskiptaráðs Íslands 2007, forstjóri Calidris ehf. 2003-2006, fjármálastjóri Tindafells ehf. og Konkordiu ehf. 1997-2003, framkvæmdastjóri sjóðastýringar hjá Landsbréfum hf. og framkvæmdastjóri Landssjóðs 1994-1997, framkvæmdastjóri einstaklingsviðskipta Landsbréfa hf. 1992-1994, sölustjóri hjá Landsbréfum hf. 1990-1992, hagfræðingur hjá Landsbanka Íslands hf. 1988-1990.



Agla Elísabet Hendriksdóttir, stjórnarmaður

Aðalstarf: Fjárfestingar og ráðgjöf.

Fæðingardagur: 30. janúar 1967.

Fyrst kjörin: 23. apríl 2013.

Menntun:

B.A. próf í stjórn málafræði og próf í verðbréfavíðskiptum. Hefur staðist hæfismat Fjármálaeftirlitsins sem stjórnandi fjármálafyrirtækis.

Starfsreynsla:

Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri EQ ehf. frá 2014, forstöðumaður sjóðastýringar Íslandssjóða hf og framkvæmdastjóri Íslandssjóða hf. 2008-2013, sjóðstjóri Glitnis sjóða hf. 2000-2007, forstöðumaður einstaklingsþjónustu eignastýringar Íslandsbanka hf. 1997-1999, ráðgjafi í eignastýringu Íslandsbanka hf.



Guðrún Bergsteinsdóttir, stjórnarmaður

Aðalstarf: Lögmaður og meðeigandi LOCAL lögmannna

Fæðingardagur: 27. júlí 1975.

Fyrst kjörin: 12. apríl 2016.

Menntun:

Cand. Jur. frá Háskóla Íslands 2000, réttindi sem héraðsdómslögmaður 2001, LL.M frá University of Leiden, Hollandi, 2003, próf í verðbréfavíðskiptum 2015.

Starfsreynsla:

Lögmaður og meðeigandi LOCAL Lögmannna 2010, verkefnastjóri hjá BBA // Legal 2004-2010, verkefnastjóri hjá Ríkisskattstjóra 2000-2002.



Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri

Fæðingardagur: 28. júlí 1971.

Menntun:

B.A. gráða í 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.



Arnar Hallsson, framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs

Fæðingardagur: 28. september 1972.

Menntun:

Iðnaðartækniþræðingur B.Sc. frá Tækniskóla Íslands. Hefur lokið bóklegu meistaranámi í hagfræði.

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.



Eyjólfur Gunnarsson, framkvæmdastjóri útleigusviðs

Fæðingardagur: 28. nóvember 1972.

Menntun:

Cand. Oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands 1996, próf í verðbréfamíðlun 2015.

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.



Lýður Heiðar Gunnarsson, framkvæmdastjóri fjármálasviðs

Fæðingardagur: 29. ágúst 1980.

Menntun:

B.Sc. gráða í viðskiptafræði frá Háskólanum í Reykjavík 2004, Meistaragráða í fjárfestingarstjórnun frá Háskólanum í Reykjavík 2010, próf í verðbréfamiðlun 2006.

Starfsreynsla:

Framkvæmdastjóri fjármálasviðs Eikar fasteignafélags hf. frá 2015, forstöðumaður eignastýringar Lífsverks lífeyrissjóðs 2009 - 2015, fjármálasvið FL Group frá 2007 - 2008, eignastýringarsvið Landsbanka Íslands frá 2002 - 2007.



Jón Gretar Jónsson, framkvæmdastjóri Eikar rekstrarfélags

Fæðingardagur: 25. febrúar 1966.

Menntun:

Rekstrar – og vörustjórnun B.Sc. frá Tækniskóla Íslands (HR) 1998, löggilding í fyrirtækja- fasteigna- og skipasölu frá Háskólanum í Reykjavík 2009.

Starfsreynsla:

Framkvæmdastjóri Eikar rekstarfélags ehf. frá 2014, rekstarstjóri Landfesta hf. 2011-2014, framkvæmdastjóri Húsakaupa ehf. 2003-2011, innkaupastjóri hjá Búr ehf. 2000-2003, framleiðslu- og gæðastjóri hjá GKS hf. 1998-2000.



Um rekstur félagsins

	Skýr.	2016	2015
Rekstrartekjur	5	6.746	5.907
Rekstrarkostnaður	6	(1.924)	(1.355)
		4.822	4.552
Annar rekstrarkostnaður	7	(321)	(379)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		4.501	4.173
Söluhagnaður fjárfestingareigna		48	34
Matsbreyting fjárfestingareigna	13	2.514	4.168
Framlag í viðhaldssjóð		(32)	0
Afskriftir	15	(87)	(11)
Rekstrarhagnaður		6.946	8.363
Fjármunatekjur		110	161
Fjármagnsgjöld		(2.838)	(2.744)
Hrein fjármagnsgjöld	10	(2.728)	(2.583)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		4.218	5.780
Tekjuskattur	11,20	(570)	(1.151)
Heildarhagnaður ársins		3.647	4.629

Rekstrartekjur	
Leigutekjur	5.651
Tekjur Hótels 1919	699
Rekstrartekjur sameigna	356
Aðrar tekjur	40
Samtals	6.746

Annar rekstrarkostnaður	
Laun og launatengd gjöld	203
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	106
Einskiptikostnaður	12
Samtals	321

Rekstrarkostnaður	
Fasteignagjöld	897
Tryggingar	57
Viðhaldskostnaður	57
Rekstrarkostnaður sameigna	426
Rekstrarkostnaður Hótels 1919	398
Virðisr. viðsk.krafna og tap. kröfur	1
Annar rekstrarkostnaður	87

Samtals	1.924
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	
Vaxtatekjur	110
Vaxtagjöld	(1.912)
Verðbætur	(926)
Samtals	(2.728)

Rekstrartekjur

Heildarrekstrartekjur félagsins námu 6.746 m.kr. á árinu 2016 og hækkuðu um 14% milli ára. Leigutekjur námu 5.651 m.kr. árið 2016 en námu 5.564 m.kr. árið áður. Tekjur af rekstri Hótels 1919 námu 699 m.kr. en félagið tók við rekstri hótelsins um miðjan aprílmánuð. Hefði félagið tekið við rekstri Hótel 1919 upphafi árs hefðu rekstrartekjur numið 900 m.kr.

Rekstrartekjur sameigna námu 356 m.kr. árið 2016 samanborið við 334 m.kr. árið áður og aðrar tekjur námu 40 m.kr.

NOI hlutfall, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskiptisliði sem hlutfall af leigutekjum, nam 75,8% samanborið við 75,0% í árslok 2015. Við útreikning á NOI hlutfallinu var stuðst við leigutekjur samstæðunnar að viðbættum tekjum Hótels 1919 og frádregnum kostnaði, þ.e. horft er á nettótekjur frá Hóteli 1919 sem veltuleigu.

Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður félagsins nam 1.924 m.kr. á árinu 2016 samanborið við 1.355 m.kr. árið 2015. Hækkunin milli ára skýrist að mestu leyti af rekstrarkostnaði Hótels 1919 og hækkunar á fasteignagjöldum. Fasteignagjöld námu 897 m.kr. á árinu 2016 og hækkuðu um 14% milli ára. Rekstrarkostnaður sameigna hélst í hendur milli ára og var 426 m.kr. í stað 427 m.kr árið 2015. Þá nam rekstrar-kostnaður Hótels 1919 398 m.kr. Hefði félagið tekið við rekstri Hótel 1919 upphafi árs hefði rekstrarkostnaður sem hafði áhrif á samstæðuna numið 587 m.kr.

Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður lækkar um tæp 15% milli ára. Lækkunin skýrist að mestu leyti af lægri einskiptiskostnaði en hann er 12 m.kr. árið 2016 í stað 89 m.kr. árið 2015. Einskiptikostnaður ársins 2016 er tilkominn vegna kostnaðar við kaup á Heimshótelum ehf. og Hótel 1919 ehf.

Laun og launatengd gjöld eru 203 m.kr. samanborið við 202 m.kr. árið 2015. Þá er skrifstofu- og stjórnunar-kostnaður, sem samanstendur að mestu leyti af kostnaði

vegna yfirstjórnar ásamt eigna- og fjármálaumsýslu félagsins, 106 m.kr. á árinu 2016.

Matsbreyting fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru langstærsti hluti eigna félagsins. 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 í gegnum tekju- eða gjaldfærslu í rekstrarreikningi á því tímabili sem þær eiga sér stað. Matsbreyting fjárfestingareigna var jákvæð um 2.514 m.kr. árið 2016. Jákvæð matsbreyting skýrist að mestu af hækkandi útleiguhlutfalli og hækkandi markaðsleigu en á móti er mikil hækkun fasteignagjalda fyrir árið 2017. Ítarlega er fjallað um fjárfestingareignir, matsbreytingu og forsendur í skýringu 13 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.

Tekjuskattur

Reiknaður tekjuskattur nam 570 m.kr. skv. rekstrar-reikningi. Skattur til greiðslu nemur 64 m.kr. og er hann til kominn vegna breyttrar uppgjörsaðferðar á viðhaldssjóði Hótels 1919.

Hagnaður og arðsemi eigin fjár

Hagnaður ársins 2016 nam 3.647 m.kr. samanborið við 4.629 m.kr. árið 2015. Hagnaður á hlut var 1,06 kr.

Arðsemi eigin fjár nam 15,5% fyrir árið 2016.

Um eignir félagsins

	Skýr.	2016	2015
Eignir			
Óefnislegar eignir	12	551	0
Fjárfestingareignir	13	72.999	67.625
Eignir til eigin nota	14	3.712	150
Langtímakröfur		0	2
Fastafjármunir		77.262	67.777
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	16	391	527
Handbært fé		1.908	1.383
Veltufjármunir		2.300	1.910
Eignir samtals		79.562	69.687

Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir samanstanda af viðskiptavild og viðskiptasamning sem voru yfirtekin við kaupin á Heimshótelum. Óefnislegar eignir nema 551 m.kr. árið 2016 en engar óefnislegar voru til staðar árið 2015. Viðskiptavild nam 351 m.kr. og viðskiptasamningur nam 200 m.kr. í lok árs 2016.

Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir félagsins voru bókfærðar á 72.999 m.kr. í árslok 2016 samanborið við 67.625 m.kr. í árslok 2015. Hækkunin skýrist að mestu leyti af matsbreytingu ársins, eða 2.514 m.kr. og fjárfestingu í núverandi fjárfestingareignum, eða 2.422 m.kr. Fjárfest var í nýjum fjárfestingareignum og félagi fyrir samtals 562 m.kr. á árinu og seldar voru fjárfestingareignir fyrir 125 m.kr. að bókfærðu virði. Breytingar á matsvirði voru færðar í gegnum rekstur undir liðnum „matsbreyting fjárfestingareigna“.

Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota eru færðar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Meðal eigna til eigin afnota eru eignir við Pósthússtræti 2, sem hýsa Hótel 1919, eigið húsnæði félagsins, bifreiðar og skrifstofutæki. Eignir til eigin nota námu 3.712 m.kr. í árslok 2016 samanborið við 150 m.kr. árið 2015. Fasteignirnar við Pósthússtræti 2 er lang stærsta eignin til eigin nota og nam 3.550 m.kr. í árslok. Fasteignirnar sem hýsa Hótel 1919 flokkast sem eignir til eigin nota þar sem í fasteignunum er annar rekstur en útleiga fasteigna og reksturinn er í eigu Eikar fasteignafélags.

Fasteignir

Fjárfestingareignir	72.502
Byggingarréttir og lóðir	497
Fasteignir til eigin nota	3.650

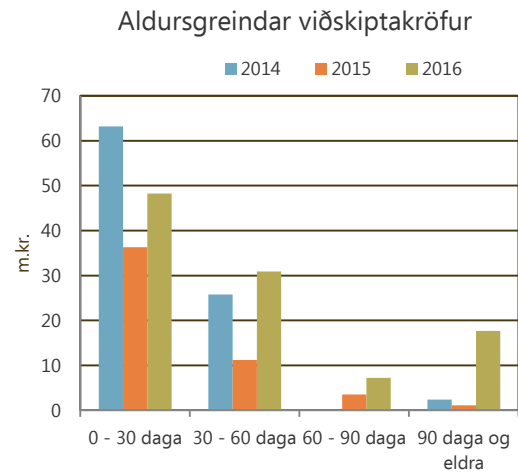
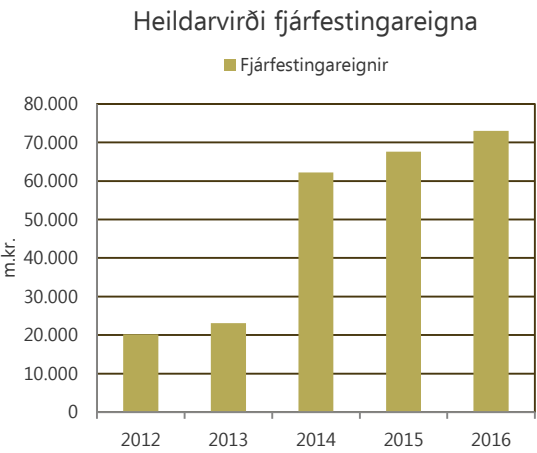
Samtals	76.649
----------------	---------------

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur námu 391 m.kr. í lok árs 2016 samanborið við 527 m.kr. í árslok 2015. Viðskiptakröfur námu 217 m.kr. í árslok 2016. Að langmestu leyti eru viðskiptakröfur 0-30 daga gamlar og

voru 113 m.kr. ekki fallnar á eindaga um áramót. Hækkun á viðskiptakröfum milli ára er tilkominn vegna kaupa félagsins á Hótel 1919. Afskriftasjóður viðskiptakrafna nam 21 m.kr. í árslok 2016.

Aðrar skammtímakröfur samanstanda af fyrirframgreiddum kostnaði, inneign af virðisaukaskatti og öðrum kröfum. Aðrar skammtímakröfur námu 174 m.kr. í árslok 2016.



Um skuldir og eigið fé félagsins

	Skýr.	2016	2015
Eigið fé			
Hlutfé		3.456	3.456
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.950	12.950
Lögbundinn varasjóður		848	665
Bundinn hlutdeildarreikningur		933	0
Óráðstafað eigið fé		8.182	6.467
Eigið fé	17	<u>26.369</u>	<u>23.539</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	19	46.328	40.558
Aðrar langtímaskuldir		20	18
Tekjuskattsskuldbinding	20	4.791	3.707
Langtímaskuldir		<u>51.140</u>	<u>44.283</u>
Vaxtaberandi skuldir	19	988	1.188
Skattur til greiðslu		64	
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	21	1.001	677
Skammtímaskuldir		<u>2.052</u>	<u>1.865</u>
Skuldir samtals		<u>53.193</u>	<u>46.148</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>79.562</u>	<u>69.687</u>

Eigið fé

Eigið fé félagsins nam 26.369 m.kr. í árslok 2016 og var eiginfjárlutfallið 33,1% samanborið við 33,8% árið áður. Greiddur var út arður til hluthafa á árinu 2016 að fjárhæð 818 m.kr. eða 0,24 kr. á hlut.

Langtímalán

Á árinu 2016 hækkuðu vaxtaberandi skuldir félagsins um 5.570 m.kr. sem skýrist að mestu leyti af nýjum skuldabréfaflokki sem félagið gaf út. Í apríl 2016 gaf félagið út nýjan skuldabréfaflokk, EIK 100346, að fjárhæð 2.000 m.kr. sem ber 3,6% verðtryggða vexti. Í september stækkaði félagið flokkinn um 3.500 m.kr og er stærð hans nú 5.500 m.kr. Flokkurinn var tekinn til viðskipta á NASDAQ Iceland. Þann 26. janúar 2017. Við kaupin á Heimshótelum og EF12 voru tvö verðtryggð lán yfirtekin, en þau lán hafa verið greidd upp.

Veðsetningarhlutfall samstæðunnar, þ.e. vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum félagsins nam 64,8% í árslok 2016 samanborið við 61,7% árið áður.

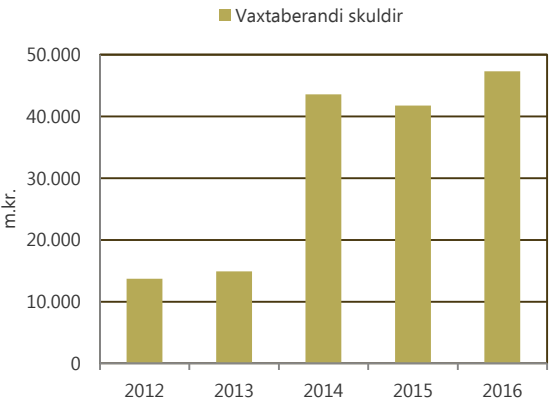
Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins nam 4.791 m.kr. í árslok 2016. Það er mat stjórnenda félagsins að tekjuskattur komi ekki til greiðslu á næstu árum og að félagið muni nýta tekjuskattsinneign af núverandi yfirfæranlegu skattalegu tapi sem færð er til lækkunar á tekjuskattsskuldbindingunni.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samanstanda af viðskiptaskuldum, áföllnum ógreiddum vöxtum og öðrum skammtímaskuldum. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir námu 1.001 m.kr. í árslok 2016. Viðskiptaskuldir námu 339 m.kr., áfallnir vextir voru 283 m.kr. og aðrar skammtímaskuldir námu 379 m.kr.

Próun vaxtaberandi skulda



Um sjóðstreymi félagsins

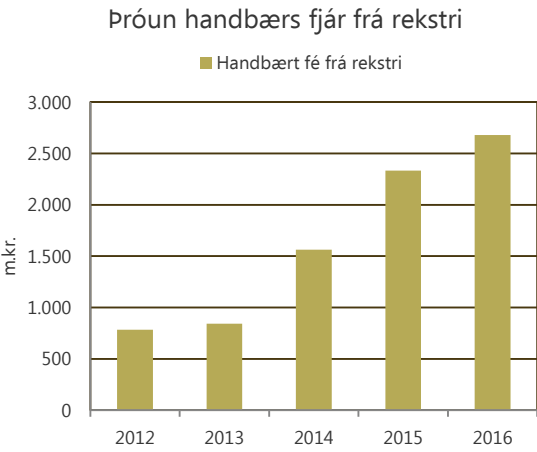
	Skýr.	2016	2015
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður ársins		6.946	8.363
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna		(48)	(34)
Matsbreyting fjárfestingareigna	13	(2.514)	(4.168)
Framlag í viðhaldssjóð		32	0
Afskriftir	15	87	11
		4.501	4.173
Breyting á rekstrartengdum eignum		(139)	(53)
Breyting á rekstrartengdum skuldum		100	69
		4.463	4.190
Innborgaðar vaxtatekjur	10	110	100
Greidd vaxtagjöld		(1.892)	(1.947)
		2.681	2.343
		Handbært fé frá rekstri	
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	13	(2.823)	(1.599)
Söluverð fjárfestingareigna		170	32
Fjárfesting í eignum til eigin nota		(31)	(25)
Fjárfesting í dótturfélögum að frádregnu yfirteknu handbæru fé	26	(2.579)	0
Aðrar kröfur, breyting		283	3
		(4.980)	(1.589)
		Fjárfestingarhreyfingar	
Fjármögnunarhreyfingar:			
Greiddur arður		(818)	(579)
Tekin ný langtímalán		5.985	3.270
Afborganir langtímalána		(1.409)	(5.756)
Skammtímaskuldir, breyting		(933)	0
		2.825	(3.064)
		Fjármögnunarhreyfingar	
Hækkun (Lækkun) á handbæru fé			
		526	(2.311)
Handbært fé í ársbyrjun			
		1.383	3.694
Handbært fé í lok ársins			
		1.908	1.383
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Aðrar skammtímakröfur		0	(335)
Aðrar skammtímaskuldir		0	15
Söluverð fjárfestingareigna		0	320

Rekstrarhreyfingar
Handbært fé frá rekstri nam 2.681 m.kr. á árinu 2016 en handbært fé frá rekstri án vaxta nam 4.463 m.kr.

Fjárfestingarhreyfingar
Fjárfestingarhreyfingar á árinu 2016 voru neikvæðar um 4.980 m.kr. Fjárfesting í fjárfestingareignum nam 2.823 m.kr. og skiptist þannig að fjárfesting í núverandi eignum var 2.293 m.kr., fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum 400 m.kr., eignfærðar endurbætur námu 129 m.kr. Seldar voru fjárfestingareignir fyrir 170 m.kr. á árinu.

Fjármögnunarhreyfingar
Fjármögnunarhreyfingar voru 2.825 m.kr. á árinu 2016. Nánar er fjallað um vaxtaberandi lán félagsins í kaflanum „Um kuldir og eigið fé félagsins“. Arður að fjárhæð 818 m.kr. var greiddur til hluthafa á árinu.

Handbært fé
Handbært fé nam 1.908 m.kr. í árslok 2016 og hækkaði um 526 m.kr. á milli ára.



Ársreikningur samstæðu

2016

EFNISYFIRLIT

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	34
Áritun óháðs endurskoðanda	37
Yfirlit um heildarafkomu ársins 2016	40
Efnahagsreikningur 31. desember 2016	41
Eiginfjáryfirlit ársins 2016	42
Sjóðstreymisyfirlit ársins 2016	43
Skýringar	46

Óendurskoðað fylgiskjal

Stjórnarháttayfirlýsing	73
Ársfjórðungsyfirlit	76

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

Eik fasteignafélag hf. er íslenskt hlutafélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Eik fasteignafélag hf., ásamt 4 dótturfélögum sem öll eru að fullu í eigu móðurfélagsins. Starfsemi samstæðunnar er eignarhald, útleiga og rekstur á atvinnuhúsnæði og eignarhald á hótélrekstri.

Rekstur
Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga. Rekstrartekjur samstæðunnar námu 6.746 m.kr. á árinu 2016 samanborið við 5.907 m.kr. árið 2015. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 4.501 m.kr. árið 2016 samanborið við 4.173 m.kr. árið áður. Samkvæmt rekstrarreikningi samstæðunnar nam heildarhagnaður ársins 2016 3.647 m.kr. samanborið við 4.629 m.kr. árið áður. Handbært fé frá rekstri nam 2.649 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar.

Heildareignir samstæðunnar námu 79.562 m.kr. í árslok 2016 samkvæmt efnahagsreikningi, en þar af nema fjárfestingareignir 72.999 m.kr. og eignir til eigin nota 3.712 m.kr. Eigið fé samstæðunnar í árslok 2016 var 26.369 m.kr., þar af var hlutafé 3.456 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar var 33,1% í lok árs. Staða félagsins er því sterk.

Félagið gaf út nýjan skuldabréfaflokk í apríl 2016, EIK 100346, að fjárhæð 2.000 m.kr., sem ber 3,6% verðtryggða vexti. Félagið stækkaði flokkinn um 3.500 m.kr. í september og er stærð hans nú 5.500 m.kr. Flokkurinn var tekinn til viðskipta á NASDAQ Iceland hf. þann 26. janúar 2017.

Þá samdi félagið um bankalán, skammtímalán, veltufjármögnun og framkvæmdafjármögnun á

tímabilinu. Jafnframt yfirtók félagið tvö verðtryggð lán vegna kaupa á Heimshótelum ehf. og EF12 ehf., en þau lán ásamt skammtímaláninu hafa verið greidd upp.

Hlutafé
Skráð hlutafé í árslok nam 3.465 m.kr. Allt hlutafé er í einum flokki og njóta allir hlutir sömu réttinda. Félagið á sjálft 8,8 m.kr. af hlutafé félagsins.

Hlutafé félagsins skiptist í lok árs á 635 hluthafa en í ársbyrjun voru 916 hluthafar.

10 stærstu hluthafar eru eftirfarandi:
Í lok árs 2016 var tilkynnt um endurskoðun samsetningar

Lífeyrissjóður verslunarmanna	10,5%
Almenni lífeyrissjóðurinn	9,7%
Birta lífeyrissjóður	7,0%
Stapi lífeyrissjóður	6,7%
Lífswerk lífeyrissjóður	5,5%
Vátryggingarfélag Íslands hf.	5,3%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	5,1%
Gildi lífeyrissjóður	4,9%
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	3,7%
Brimgarðar ehf.	2,9%

á OMXI8 hlutabréfavísitölu NASDAQ Iceland hf. Í endurskoðaðri vísitölu kemur Eik fasteignafélag nýtt inn. Ný samsetning vísitölunnar tók gildi 2. janúar 2017. Greiddur var arður að fjárhæð 818 m.kr. til hluthafa á árinu 2016 vegna rekstrarársins 2015. Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði 930 m.kr. arður á árinu 2017

vegna rekstrarársins 2016. Vísað er til eiginfjáryfirlits og skýringu 17 um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

Fjárfestingareignir félagsins
Í árslok 2016 var bókfært verð fjárfestingareigna félagsins 72.999 m.kr. og eignir til eigin nota 3.712 m.kr. Fasteignir félagsins eru yfir 100 talsins, telja um 279 þús. fermetra, yfir 600 leigueiningar og á fimmta hundrað leigutaka. 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, Þingholtsstræti 3-5 og Pósthússtræti 2. Stærsti eignaflokkur félagsins er skrifstofuhúsnæði sem er 47% af virði alls fasteignasafnsins. Annar stærsti eignaflokkurinn er verslunarhúsnæði, 28% safnsins, þriðji stærsti er lagerhúsnæði, 10% safnsins, hótél 8% og annað húsnæði 7%.

Eik fasteignafélag keypti eina fasteign og tvö félög á árinu. Félagið keypti Heimshótel ehf. sem á eignirnar við Pósthússtræti 2, Tryggvagötu 28 og Hafnarstræti 9-11 ásamt Hóтели 1919 ehf. og kom Heimshótel inn í rekstur samstæðu Eikar þann 18. apríl. Þá keypti Eik fasteignafélag einnig félagið SA fjárfestingu ehf., (nú EF12 ehf.) sem á fasteignina við Síðumúla 1. Í desember var fasteignin við Stórhöfða 42 keypt. Félagið seldi á árinu eignarhluta sinn í Mörkinni 1 og hluta af eign sinni í Bæjarlind 14-16.

Breytingar hafa orðið á eignasafninu í ársbyrjun 2017. Þann 6. janúar 2017 undirritaði félagið kaupsamning um allt útgefið hlutafé Slippsins fasteignafélags ehf. Heildarvirði samnings er 4,45 milljarðar króna (e. enterprise value), að teknu tilliti leiðréttinga samkvæmt skilmálum kaupsamningsins, þ.e. framangreint kaupverð

miðast við að við afhendingu sé félagið skuldlaust. Fasteignirnar sem um ræðir og eru í eigu Slippsins, fasteignafélags ehf., eru Mýrargata 2-8, Mýrargata 12 og Mýrargata 14-16 í Reykjavík. Fasteignirnar eru tæpir 6 þúsund fermetrar að stærð og staðsettar í hjarta Reykjavíkur. Áætlað er að ávöxtun kaupanna verði um 6,7% við afhendingu. Kaupverðið verður fjármagnað með lántöku, yfirtöku lána og lausafé. Afhending mun fara fram 1. mars 2017. Þá hefur fasteignin við Hyrjarhöfða 8 einnig verið keypt.

Sameining dótturfélaga
Félagið lauk í október sameiningarferli fjögurra dótturfélaga við Eik fasteignafélag. Þá lauk samrunaferli Heimshótera ehf. og fjögurra annara félaga við LF2, dótturfélag Landfesta, einnig í október. Samruninn miðast við 1.1.2016.

Stjórnarhættir
Stjórn og stjórnendur félagsins hafa sett sér það markmið að hafa góða stjórnarhætti ávallt að leiðarljósi. Stjórnarhættir Eikar fasteignafélags eru í samræmi við lög um hlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Félagið leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út árið 2015. Hlutfall kynja í stjórn félagsins er 40% karlkyn og 60% kvenkyn. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti má nálgast á heimasíðu félagsins, www.eik.is, og í fylgiskjali ársreikningsins, „Stjórnarháttayfirlýsing“.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í júní 2016 samþykkti Alþingi töluverðar breytingar á lögum um ársreikninga. Lagabreytingarnar gilda með afturvirkum hætti frá og með 1. janúar 2016. Meðal lagabreytinganna er krafa um að í yfirliti með skýrslu stjórnar tiltekinna félaga skuli fylgja upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tengslum við umhverfis-, félags- og starfsmannamál. Jafnframt skal gera grein fyrir stefnu félagsins í mannréttindamálum og hvernig félagið spornar við spillingar- og mútumálum. Þá skal yfirlitið hafa að geyma stutta lýsingu á viðskiptalikani félagsins, ófjárhagslega lykilmælikvarða og fleira. Hafi félagið ekki stefnu í tengslum við eitt eða fleiri mál samkvæmt lagagreininni skal gera skýra og rökstudda grein fyrir því í yfirlitinu. Félagið telst móðurfélag stórrar samstæðu og fellur undir fyrrnefndar kröfur um upplýsingagjöf sem koma til vegna innleiðingar á tilskipun Evrópusambandsins. Þess má geta að fyrir félög í aðildarríkjum Evrópusambandsins gildir ákvæðið frá og með árinu 2017. Vegna þess skamma tíma sem leið frá lagabreytingunum til loka reikningsárs hefur félaginu ekki reynst unnt að innleiða þetta ákvæði. Innleiðing mun eiga

sér stað á árinu 2017 og fyrrgreindar upplýsingar munu verða birtar í næsta ársreikningi samstæðunnar.

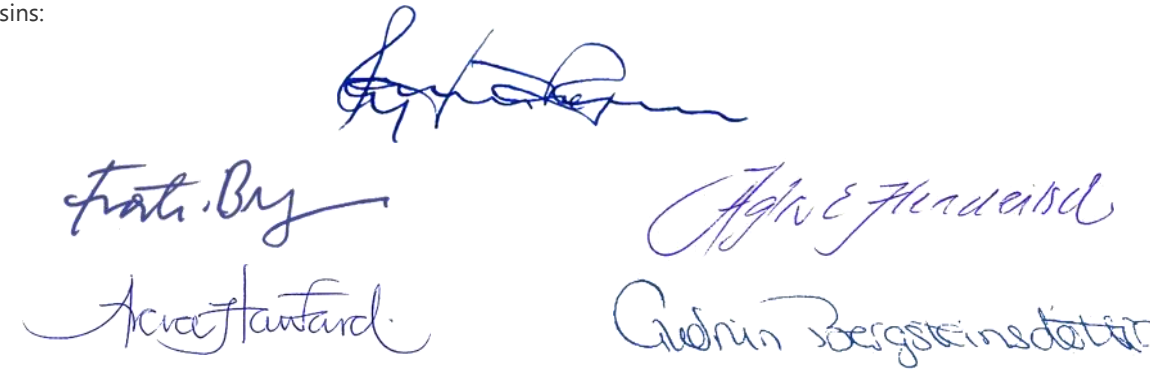
Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

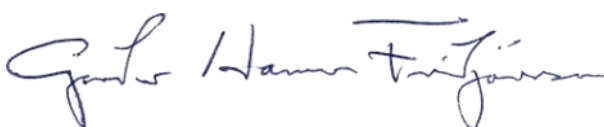
Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og er endurskoðaður af KPMG ehf. Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2016, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2016 og breytingu á handbæru fé á árinu 2016. Jafnframt er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glöggst 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 2016 með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja samstæðuársreikninginn.

Reykjavík, 28. febrúar 2017

Í stjórn félagsins:



Forstjóri: 

Áritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafar Eikar fasteignafélags hf.

Álit

Við höfum endurskoðað samstæðuársreikning Eikar fasteignafélags hf. fyrir árið 2016. Samstæðu-ársreikningurinn hefur að geyma yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2016 og afkomu hennar og breytingu á handbæru fé á árinu 2016, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

Grundvöllur álits

Við endurskoðuðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins í árituninni. Við erum óháð samstæðunni í samræmi við siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum uppfyllt aðrar siðferðisskyldur okkar í samræmi við þær reglur. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

Lykilþáttur endurskoðunar er sá þáttur, sem samkvæmt faglegu mati okkar, hafði mest vægi við endurskoðun samstæðuársreikningsins. Við gefum ekki sérstakt álit á lykilþættinum en tókum á honum við endurskoðun á samstæðuársreikningnum í heild og við ákvörðun um álit okkar á honum.

Lykilþáttur

Mat fjárfestingareigna

Við er til skýringa 13 og 28 e „Fjárfestingareignir“

Fjárfestingareignir eru bókfærðar á 72.999 millj. kr. og eru 91,8% af heildareignum samstæðunnar 31. desember 2016.

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi af stjórnendum félagsins. Við matið á eignunum meta stjórnendur sjóðflæði sem félagið má vænta af leigusamningum. Þar eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum gildistíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra. Einnig er lagt til grundvallar mat stjórnenda á þróun ýmissa annarra þátta í framtíðinni, svo sem vaxtaþróunar á fjármálamörkuðum.

Mat á gangvirði fjárfestingareigna er lykilþáttur í endurskoðun okkar á ársreikningi samstæðunnar vegna þess hversu hátt hlutfall þessar eignir eru af heildareignum hennar og vegna óvissu um þróun ýmissa þátta sem lagðir eru til grundvallar mati stjórnenda á sjóðflæði vegna eignanna.

Viðbrögð í endurskoðuninni

Við nutum aðstoðar verðmatssérfræðinga okkar, við að yfirfara reiknilíkön og forsendur sem stjórnendur byggðu á við útreikninga sína á gangvirði fjárfestingareignanna í þeirri vinnu fólst meðal annars:

- Við sannreyndum virkni verðmátslíkans félagsins með því að reikna gangvirði valins úrtaks með okkar eigin verðmátslíkani.
- Við fórum yfir verðmátskennitölur eignanna, svo sem fermetraverð og vænta ávöxtun (e. yield) og lögðum mat á hvort kennitölurnar væru í samræmi við markaðsviðmið og þekkt viðskiptaverð.
- Við völdum úrtak eigna og skoðuðum hvort forsendur í útreikningum væru viðeigandi, svo sem leigufjárhæðir, lengd leigusamninga, fasteignagjöld, tryggingar og viðhald.
- Við máttum hvort forsendur sem notaðar voru við núvirðingu áætlaðs framtíðarsjóðflæðis eignanna væru viðeigandi með því að bera þær saman við upplýsingar um fjármögnunarkjör á atvinnuhúsnæði og aðrar markaðsforsendur.

Við yfirförum skýringar og staðfestum að upplýsingar sem reikningsskilareglur kveða á um komi þar fram.

Aðrar upplýsingar í ársskýrslu

Stjórn og forstjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar eru ársskýrsla að undanskildum samstæðuársreikningi og áritun okkar á hann. Álit okkar á samstæðuársreikningnum nær ekki til annarra upplýsinga og við staðfestum þær ekki á neinn hátt.

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðuársreikningnum ber okkur að lesa aðrar upplýsingar í ársskýrslu þegar þær liggja fyrir og meta hvort þær séu í verulegu ósamræmi við samstæðuársreikninginn eða aðra þekkingu sem við höfum aflað okkur við endurskoðunina eða virðast verulega rangar. Ef við, á grundvelli vinnu okkar, ályktum að verulegar rangfærslur séu í öðrum upplýsingum ber okkur að skýra frá því. Við höfum ekkert að upplýsa hvað þetta varðar.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á

samstæðuársreikningnum

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

Við gerð samstæðuársreikningsins ber stjórn og forstjóra að leggja mat á rekstarhæfi samstæðunnar og upplýsa, eftir því sem við á, um þætti er varða rekstrarhæfi og miða grundvöll reikningsskilanna við áframhaldandi rekstrarhæfi, nema þau ætli annað hvort að leysa samstæðuna upp eða hætta starfsemi hennar, eða hafa engan annan raunhæfan kost en að gera það.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun

samstæðuársreikningsins

Markmið okkar eru að öðlast hæfilega vissu um hvort samstæðuársreikningurinn í heild sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, og að gefa út áritun endurskoðanda sem inniheldur álit okkar. Í hæfilegri vissu felst áreiðanleiki en ekki trygging fyrir því að endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni alltaf leiða í ljós verulega annmarka ef þeir eru fyrir hendi. Annmarkar geta komið fram vegna sviksemi eða mistaka og eru taldir verulegir ef þeir einir og sér eða samanlagt gætu haft áhrif á efnahagslegar ákvarðanir sem notendur samstæðu-ársreikningsins taka á grundvelli hans.

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beitum við ávallt faglegri dómgreind og viðhöfum faglega gagnrýni. Að auki:

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.
- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits samstæðunnar.
- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.

- Ályktum við um hvort notkun stjórnar og forstjóra á forsendu reikningsskilanna um rekstrarhæfi sé viðeigandi og metum, á grundvelli endurskoðunarinnar, hvort aðstæður séu til staðar sem valdið gætu verulegum vafa um rekstrarhæfi samstæðunnar. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur, í áritun okkar, að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðu-ársreikningsins eða, ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Samt sem áður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni gert samstæðuna órekstrarhæfa.

- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald samstæðuársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.
- Öflum nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna varðandi fjárhagslegar upplýsingar eininga innan samstæðunnar til að geta gefið álit á samstæðuársreikningnum. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, eftirliti og framkvæmd endurskoðunar samstæðunnar og berum óskipta ábyrgð á áritun okkar.

Við upplýsum stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningar endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp kunna að

koma í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti.

Við lýsum því einnig yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óhæði og upplýsum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega talist hafa áhrif á óhæði okkar og þegar við á, til hvaða varnaraðgerða við höfum gripið.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, leggjum við mat á hvaða þættir höfðu mesta þýðingu við endurskoðun samstæðuársreikningsins og eru því lykilþættir endurskoðunarinnar. Við lýsum þessum þáttum í áritun okkar nema lög og reglur útiloki að upplýst sé um þá eða, við einstakar mjög sjaldgæfar kringumstæður, þegar við metum að ekki skuli upplýsa um lykilþátt þar sem neikvæðar afleiðingar þess eru taldar vega þyngra en almennir hagsmunir af birtingu slíkra upplýsinga.

Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

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

Auður Þórisdóttir, endurskoðandi, ber ábyrgð á endurskoðun samstæðuársreikningsins og þessari áritun.

Reykjavík, 28. febrúar 2017

KPMG ehf.

Yfirlit um heildarafkomu ársins 2016

	Skýr.	2016	2015
Rekstrartekjur	5	6.746	5.907
Rekstrarkostnaður	6	(1.924)	(1.355)
		<u>4.822</u>	<u>4.552</u>
Annar rekstrarkostnaður	7	(321)	(379)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		4.501	4.173
Söluhagnaður fjárfestingareigna		48	34
Matsbreyting fjárfestingareigna	13	2.514	4.168
Framlag í viðhaldssjóð		(32)	0
Afskriftir	15	(87)	(11)
Rekstrarhagnaður		<u>6.946</u>	<u>8.363</u>
Fjármunatekjur		110	161
Fjármagnsgjöld		(2.838)	(2.744)
Hrein fjármagnsgjöld	10	<u>(2.728)</u>	<u>(2.583)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		4.218	5.780
Tekjuskattur	11,20	(570)	(1.151)
Heildarhagnaður ársins		<u>3.647</u>	<u>4.629</u>
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	18	1,06	1,34

Skýringar á blaðsíðum 46 - 72 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins

Efnahagsreikningur 31. desember 2016

	Skýr.	2016	2015
Eignir			
Óefnislegar eignir	12	551	0
Fjárfestingareignir	13	72.999	67.625
Eignir til eigin nota	14	3.712	150
Langtímakröfur		0	2
Fastafjármunir		<u>77.262</u>	<u>67.777</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	16	391	527
Handbært fé		1.908	1.383
Veltufjármunir		<u>2.300</u>	<u>1.910</u>
Eignir samtals		<u>79.562</u>	<u>69.687</u>
Eigið fé			
Hlutfé		3.456	3.456
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.950	12.950
Lögbundinn varasjóður		848	665
Bundinn hlutdeildarreikningur		933	0
Óráðstafað eigið fé		8.182	6.467
Eigið fé	17	<u>26.369</u>	<u>23.539</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	19	46.328	40.558
Aðrar langtímaskuldir		20	18
Tekjuskattsskuldbinding	20	4.791	3.707
Langtímaskuldir		<u>51.140</u>	<u>44.283</u>
Vaxtaberandi skuldir	19	988	1.188
Skattur til greiðslu		64	
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	21	1.001	677
Skammtímaskuldir		<u>2.052</u>	<u>1.865</u>
Skuldir samtals		<u>53.193</u>	<u>46.148</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>79.562</u>	<u>69.687</u>

Skýringar á blaðsíðum 46 - 72 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins

Eiginfjáryfirlit ársins 2016

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Lögbundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Árið 2015						
Eigið fé 1.1.2015	3.456	12.950	434	0	2.648	19.488
Greiddur arður 0,17 á hlut					(579)	(579)
Heildarhagnaður ársins					4.629	4.629
Lagt í lögbundinn varasjóð			231		(231)	0
Eigið fé 31.12.2015	3.456	12.950	665	0	6.467	23.539
Árið 2016						
Eigið fé 1.1.2016	3.456	12.950	665	0	6.467	23.539
Greiddur arður 0,24 á hlut					(818)	(818)
Heildarhagnaður ársins					3.647	3.647
Lagt í lögbundinn varasjóð			182		(182)	0
Fært á bundinn hlutdeildarreikning				933	(933)	0
Eigið fé 31.12.2016	3.456	12.950	848	933	8.182	26.369

Skýringar á blaðsíðum 46 - 72 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2016

	Skýr.	2016	2015
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður ársins		6.946	8.363
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna		(48)	(34)
Matsbreyting fjárfestingareigna	13	(2.514)	(4.168)
Framlag í viðhaldssjóð		32	0
Afskriftir	15	87	11
		4.501	4.173
Breyting á rekstartengdum eignum		(139)	(53)
Breyting á rekstartengdum skuldum		100	69
		4.463	4.190
Innborgaðar vaxtatekjur	10	110	100
Greidd vaxtagjöld		(1.892)	(1.947)
Handbært fé frá rekstri		2.681	2.343
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	13	(2.823)	(1.599)
Söluverð fjárfestingareigna		170	32
Fjárfesting í eignum til eigin nota		(31)	(25)
Fjárfesting í dótturfélögum að fráðregnu yfirteknu handbæru fé	26	(2.579)	0
Aðrar kröfur, breyting		283	3
Fjárfestingarhreyfingar		(4.980)	(1.589)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Greiddur arður		(818)	(579)
Tekin ný langtímalán		5.985	3.270
Afborganir langtímalána		(1.409)	(5.756)
Skammtímaskuldir, breyting		(933)	0
Fjármögnunarhreyfingar		2.825	(3.064)
Hækkun (Lækkun) á handbæru fé		526	(2.311)
Handbært fé í ársbyrjun		1.383	3.694
Handbært fé í lok ársins		1.908	1.383
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Aðrar skammtímakröfur		0	(335)
Aðrar skammtímaskuldir		0	15
Söluverð fjárfestingareigna		0	320

Skýringar á blaðsíðum 46 - 72 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins

Skýringar

Skýring	Blaðsíða
1. Almennar upplýsingar.....	46
2. Grundvöllur reikningsskilanna	46
3. Ákvörðun gangvirðis	46
4. Starfsþáttayfirlit	47
5. Rekstrartekjur	48
6. Rekstrarkostnaður	48
7. Annar rekstrarkostnaður	49
8. Laun og launatengd gjöld.....	49
9. Þóknun til endurskoðenda.....	50
10. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	50
11. Tekjuskattur	50
12. Óefnislegar eignir	51
13. Fjárfestingareignir	51
14. Eignir til eigin nota.....	54
15. Afskriftir.....	54
16. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	55
17. Eigið fé.....	55
18. Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut.....	56
19. Vaxtaberandi lán	56
20. Tekjuskattsskuldbinding	58
21. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	59
22. Stýring fjárhagslegrar áhættu	59
23. Gangvirði.....	62
24. Tengdir aðilar	62
25. Dótturfélög	64
26. Kaup á SA fjárfestingu og Heimshótelum	64
27. Atburðir eftir reikningsskiladag.....	65
28. Helstu reikningsskilaaðferðir	66

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., „félagið“, er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Álfheimum 74 í Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2016 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, rekstri og útleigu fasteigna. Hægt er að nálgast samstæðuársreikning félagsins á www.eik.is.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn þann 28. febrúar 2017.

b. Matsaðferðir

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs nema fjárfestingareignir sem eru færðar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringum 3, 13 og 23.

Í skýringu 28 eru upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og breytingar á þeim á árinu.

c. Starfrækslu- og framsetningargjaldmiðill

Ársreikningur samstæðunnar er gerður og birtur í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill móðurfélagsins og dótturfélaga. Allar fjárhæðir eru birtar í milljónum króna nema annað sé tekið fram.

d. Mat og ákvarðanir

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

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

Upplýsingar um mat stjórnenda og ályktanir við beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla sem hafa veruleg áhrif á ársreikninginn er að finna í skýringu 3 um gangvirði og skýringu 13 um mat fjárfestingareigna.

3. Ákvörðun gangvirðis

Félagið hefur komið upp ferli við ákvörðun gangvirðis. Í því felst að stjórnendur beri ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. 3. stigs gangvirðismati.

Við ákvörðun gangvirðis notar samstæðan markaðsupplýsingar að eins miklu leyti og hægt er, en liggi slíkar upplýsingar ekki fyrir er byggt á mati stjórnenda.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur við mat eigna og skulda sem eru byggðar á gögnum sem ekki er unnt að afla á markaði. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, svo sem verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu liggja fyrir, þá eru þær upplýsingar bornar saman við mat stjórnenda og sannreynt að matið uppfylli kröfur alþjóðlegra reikningsskilastaðla, þar á meðal það stig sem slíkt mat myndi falla undir.

Gangvirði er flokkað eftir stigskiptu kerfi á grundvelli þeirra forsendna sem notaðar eru við matið samkvæmt eftirfarandi stigum:

Stig 1: Uppgefið verð á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir.

Stig 2: Forsendur byggja á öðrum breytum en uppgefnu verði á virkum markaði (stig 1) sem unnt er afla fyrir eignir og skuldir, beint (verð) eða óbeint (afleidd af verði).

Stig 3: Forsendur gangvirðis eigna og skulda eru byggðar á gögnum sem ekki er unnt að afla á markaði.

Ef forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis tilheyra mismunandi stigum, þá er gangvirði allt fært á lægsta stig sem notað er.

Verði breyting á flokkun gangvirðis á reikningsskilatímabilinu á sér stað tilfærsla um stig í lok þess tímabils.

Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í eftirfarandi skýringum 13 og 28 um fjárfestingareignir.

4. Starfspáttayfirlit

Starfspáttayfirlit veitir upplýsingar um einstaka þætti í rekstri félagsins. Starfsemi félagsins skiptist í tvo starfsþætti sem selja vöru og þjónustu á mismunandi mörkuðum. Starfsemi félagsins á árinu 2015 fólst eingöngu í rekstri fasteigna.

Starfsþættir	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar - færslur	Samtals
Rekstrartekjur	6.231	699	(184)	6.746
Rekstrarkostnaður	(1.847)	(581)	184	(2.244)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	4.384	117	0	4.501
Söluhagnaður fjárfestingareigna	48	0	0	48
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.514	0	0	2.514
Framlag í viðhaldssjóð	0	(32)	(	32)
Afskriftir	(24)	(63)	0	(87)
Hrein fjármagnsgjöld	(2.725)	(2)	0	(2.728)
Heildarhagnaður fyrir tekjuskatt	4.198	20	0	4.218
Tekjuskattur	(554)	(17)	0	(571)
Heildarhagnaður ársins	3.644	35	0	3.647
Eignir 31.12.2016	79.120	498	(57)	79.562
Skuldir 31.12.2016	52.810	440	(57)	53.193

5. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:	2016	2015
Leigutekjur	5.651	5.564
Rekstrartekjur sameigna	356	334
Tekjur af hótellekstri	699	0
Aðrar tekjur	40	9
Rekstrartekjur samtals	6.746	5.907

Samstæðan hefur gert leigusamninga sem gilda allt frá nokkrum mánuðum til 30 ára. Nær allir samningarnir eru tengdir verðlagsþróun, annað hvort með tengingu við vísitölu neysluverðs eða byggingarvísitölu. Samstæðan er með 10 veltutengda leigusamninga, ýmist að fullu eða að hluta til. Tekjuvegin meðalleigutími er 5,9 ár (2015: 5,0 ár). Eftirfarandi er greining á framtíðarleigutekjum núverandi leigusamninga án þess að tillit sé tekið til endurskoðunarákvæða um leigukjör og uppsagnarákvæða.

	2016	2015
Leigutekjur sem falla til innan árs	5.723	5.514
Leigutekjur til fimm ára að fyrsta ári undanskildu	16.786	14.725
Leigutekjur eftir meira en fimm ár	13.461	9.341
Leigutekjur samtals	35.970	29.580

6. Rekstrarkostnaður

	2016	2015
Fasteignagjöld	897	787
Tryggingar	57	48
Viðhaldskostnaður	57	29
Rekstrarkostnaður fasteigna	426	427
Rekstrarkostnaður hótels	398	0
Virðisrýrnun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur	1	23
Annar rekstrarkostnaður	87	42
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	1.924	1.355

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

Eignir í útleigu	1.461	1.278
Eignir sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu	65	77
Rekstrarkostnaður hótels	398	0
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	1.924	1.355

7. Annar rekstrarkostnaður

	2016	2015
Laun og launatengd gjöld	203	202
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	106	88
Kostnaður vegna skráninga og fjárfestinga	12	89
Annar rekstrarkostnaður samtals	321	379

8. Laun og launatengd gjöld

	2016	2015
Laun og launatengd gjöld greinast þannig:		
Laun	399	234
Lífeyrисиðgjöld	40	23
Önnur launatengd gjöld	39	25
Annar starfsmannakostnaður	31	8
Laun og launatengd gjöld samtals	509	290
Stöðugildi að meðaltali	61,8	22,6
Stöðugildi í árslok	61	23

Laun og launatengd gjöld greinast þannig á rekstrarliði:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	115	81
Rekstrarkostnaður hótels	191	0
Annar rekstrarkostnaður	203	202
Kostnaður vegna skráninga	0	7
Laun og launatengd gjöld samtals	509	290

9. Þóknun til endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda félagsins greinist þannig:	2016	2015
Endurskoðun á ársreikningi	10	9
Önnur þjónusta	7	8
Samtals	17	17
Þóknun til annarra endurskoðenda	2	0
Þóknun til endurskoðenda samtals	19	17

10. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2016	2015
Vaxtatekjur	110	161
Vaxtagjöld	(1.912) (1.977)	
Verðbætur	(926) (767)	
Fjármagnsgjöld samtals	(2.838) (2.744)	
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals	(2.728) (2.583)	

11. Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur

Virkur tekjuskattur greinist þannig:		2016	2015
Hagnaður fyrir tekjuskatta		4.218	5.780
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0%	844	1.156
Ófrádráttarbær kostnaður	0,0%	0	12
Matsbreyting skatteignar	-6,9% (290)	-0,1% (7)	
Aðrar breytingar	0,4%	17	(10)
Virkur tekjuskattur	13,5%	570	1.151

12. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir greinast þannig í lok tímabils:	Viðskiptavild	Viðskipta-samningur	Samtals 31.12.2016
Eignfært við yfirtöku á Heimshótelum ehf.	351	220	571
Afskrift ársins	0 (20)	(20)	
Bókfært verð í árslok	351	200	551

13. Fjárfestingareignir

	2016	2015
Bókfært verð í ársbyrjun	67.625	62.176
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	2.422	559
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	400	1.040
Fjárfesting í félagi	162	0
Seldar fjárfestingareignir	(125) (318)	
Matsbreyting	2.514	4.168
Bókfært verð í árslok	72.999	67.625

Sundurliðun fjárfestingareigna

Fasteignir	72.502	67.315
Byggingarréttir og lóðir	497	311
Fjárfestingareignir alls	72.999	67.625

	Verslunar-húsnæði	Skrifstofu-húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Annað	Samtals 2016
Bókfært verð í ársbyrjun ...	20.806	33.869	5.755	4.712	2.484	67.625
Fjárfestingar ársins	844	1.367	29	80	103	2.422
Kaup ársins	0	163	400	0	0	562
Sala ársins	(93) (32)	0	0	0	(125)	
Tilfærslur á milli flokka	(464) (93)	299	(143)	402	0	
Matsbreyting ársins	315	489	922	705	84	2.514
Bókfært verð í árslok	21.408	35.762	7.404	5.353	3.073	72.999
Hlutfallsleg skipting	29,3%	49,0%	10,1%	7,3%	4,2%	100,0%

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 IAS 40. Matið er 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 og væntingum til atburða í framtíðinni sem taldar eru raunhæfar við núverandi kringumstæður.

Við mat á eignunum hafa stjórnendur metið til fjár það sjóðflæði sem félagið má vænta af núverandi leigusamningum og leigusamningum þeim sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma samkvæmt núverandi samningum. Matið er samkvæmt stigi 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sbr. skýringu 3, og urðu 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 um þá vexti sem notaðir eru við útreikning á vegnum meðalfjármagnskostnaði félagsins hafa verið endurmetnar 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 eiginfjárhlutfall

Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM líkaninu (e. Capital Asset Pricing Model). Breytingar voru gerðar á forsendum um ávöxtunarkröfu eigin fjár. Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns sem gerð er til félagsins (e. WACC) er á bilinu 5,8% - 7,5% eftir eignum. Ekki er tekið tillit til skattspörunar (e. tax shield) við útreikning á veginni ávöxtunarkröfu. Gert er ráð fyrir 30% eiginfjárhlutfalli.

Nýting á leigunými

Virðisútleiguhlutfall samstæðunnar var 95,3% í lok árs 2016 (2015: 93,8%). Ef tekið er tillit til eigna í þróun þá var virðisútleiguhlutfallið 96,4% (2015: 95,1%). Virðisútleiguhlutfall er hlutfall þess húsnæðis sem er í leigu miðað við leigufjárhæðir en ekki er miðað við fermetra. Forsendur um virðisútleiguhlutfall einstakra eigna eru á bilinu 20% til 100% eftir eignum og er áætlað 95% til framtíðar (2015: 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 rannsaka viðskipti með atvinnuhúsnæði á árinu 2016 og var niðurstaða rannsóknarinnar 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 2016
Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mánuð (kr.)	830-7.195	650-3.800	485-1.650	1.287-5.000	200-2.400	200-7.195
Áætluð meðalleiga pr. m ² pr. mánuð (kr.)	2.501	2.035	1.183	2.953	1.318	1.911
Vegin ávöxt.krafa (WACC) .	6,2%-6,8%	5,8%-7,5%	6,2%-7,5%	5,8%-6,8%	6,2%-6,8%	6,5%
Áætluð meðalleigaá fermetra mánuði á árinu 2015 var 1.741 kr.og vegin ávöxtunarkrafa 6,4%.						

Næmisgreining

	2016		2015	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Hækkun (lækkun) leigutekna um 1%	1.011	(1.011)	825	(825)
Hækkun (lækkun) virðisútleiguhlutfalls um 1%-stig	1.041	(1.041)	905	(905)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	6.613	(5.618)	5.432	(4.619)

Fasteigna- og brunabótamat

Bókfært verð fasteigna og lóða samstæðunnar nam í árslok 76.649 m.kr. (2015: 67.625m.kr.) Fasteignamat fasteigna og lóða nam í árslok 55.796 m.kr. (2015: 48.157 m.kr.). Á sama tíma nam brunabótamat fasteignanna 58.330 m.kr. (2015: 54.866 m.kr.)

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 45.268 m.kr. í árslok (2015: 41.745 m.kr.). Virðisaukaskattkvöð hvílir á hluta af eignum samstæðunnar og nam hún í árslok 1.667 m.kr. (2015: 1.760 m.kr.) og fynnist á 10-20 árum. Ekki kemur til greiðslu virðisaukaskattskvaðar nema forsendur breytist, ef fasteignir eru nýttar í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti eða þær yrðu seldar án kvaðarinnar. Til viðbótar hvílir kvöð að fjárhæð 222 m.kr. vegna byggingaréttar á lóð félagsins við Borgartún 21. Kvöðin fynnist í árslok 2026 og kemur ekki til greiðslu nema byggt verði á lóðinni.

14. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:	Bifreiðar og			
	Skrifstofa	Hótel	annað	Samtals
Kostnaðarverð				
Heildarverð 1.1.2015	103	0	50	153
Viðbætur	0	0	25	25
Heildarverð 31.12.2015	103	0	75	178
Yfirteknar eignir við samruna	0	3.599	0	3.599
Viðbætur á árinu	0	2	32	35
Selt á tímabilinu	0	0	(4)	(4)
Heildarverð 31.12.2016	103	3.601	104	3.808
Afskriftir og virðisrýrnun				
Afskriftir 1.1.2015	0	0	17	17
Afskriftir 2015	0	0	11	11
Afskrifað alls 31.12.2015	0	0	28	28
Afskrift ársins	2	51	14	67
Afskrifað alls 31.12.2016	2	51	42	95
Bókfært verð				
1.1.2015	103	0	33	136
31.12.2015	103	0	47	150
31.12.2016	101	3.550	62	3.712

15. Afskriftir

Afskriftir greinast þannig:	2016	2015
Óefnislegar eignir	20	0
Skrifstofa	2	0
Hótel	51	0
Bifreiðar og annað	14	11
Afskriftir samtals	87	11

16. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	2016	2015
Viðskiptakröfur	217	140
Aðrar skammtímakröfur	174	386
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	391	527

Virðisrýrnun viðskiptakrafna greinist þannig í árslok:

Afskriftareikningur í ársbyrjun	61	124
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	(40)	(87)
Gjaldfært á árinu	0	23
Afskriftareikningur í árslok	21	61

17. Eigið fé

Hlutfé
Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 3.465.180.435 kr. Félagið á eigin hlutabréf að nafnverði 8.800.000 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.

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

Lögbundinn varasjóður
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 fjárhæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutféð eða, sé fyrirmæla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög gætt, til annarra þarfa.

Bundinn hlutdeildarreikningur
Samkvæmt lögum nr. 3/2006 um ársreikninga ber félögum að færa hlutdeild í afkomu dóttur- eða hlutdeildarfélaga, sem færð er í rekstrarreikning og er umfram mótttekinn arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, á bundinn hlutdeildarreikning meðal eigin fjár.

Óráðstafað eigið fé
Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður óráðstafaður hagnaður og ójafnað tap samstæðunnar, með matsbreytingu fjárfestingareigna að teknu tilliti til tekjuskattsáhrifa, frá stofnun móðurfélagsins, að frádregnum arðgreiðslum og millifærslum af öðrum eiginfjárliðum.

Eiginfjárstýring
Stjórn félagsins hefur sett markmið um 30% eiginfjárlutfall. 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 hagræðis og öryggis sem næst með sterku eiginfjárlutfalli. Eiginfjárlutfall í árslok var 33,1% (2015: 33,8%). Ávöxtun eigin fjár reyndist vera jákvæð um 14,7% árið 2016 (2015: 24,2%)
Félaginu ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjárstöðu.

Arður
Greiddur var arður til hluthafa að fjárhæð 818 m.kr. á árinu 2016. Stefna stjórnar er að greiða árlega arð sem nemur um 35% af handbæru fé frá rekstri. Í lánasamningum eru skilyrði sem setja takmarkanir á útgreiðslu arðs. Stjórnin leggur til að greiddur verði arður til hluthafa á árinu 2017 að fjárhæð 920 m.kr.

18. Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut miðast 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 þar sem hlutafélagið hefur ekki gert kaupréttarsamninga né selt skuldabréf með breytirétti.

	2016	2015
Heildarhagnaður ársins.....	3.647	4.629
Vegið meðaltal útistandandi hluta á árinu.....	3.456	3.456
Hagnaður á hlut.....	1,06	1,34

19. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðunnar. Vísað er í skýringu 22 vegna upplýsinga um gengis- og vaxtaáhættu samstæðunnar.

	2016	2015
Langtímaskuldir		
Skráð skuldabréf og bankalán	46.328	40.558
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborgun lána	988	1.188
Vaxtaberandi skuldir samtals	47.316	41.746

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma vaxtaberandi lána

	Vextir	Loka- gjaldddagi	2016	2015
Lán í ISK, verðtryggt	3,95%	2019-2021	12.405	12.358
Skuldabréfaútgáfa LF 14 1 í ISK, verðtryggt	3,90%	2044	12.301	12.283
Skuldabréfaútgáfa EIK 12 01 í ISK, verðtryggt	4,30%	2042	11.759	11.749
Skuldabréfaútgáfa EIK 15 1 í ISK, verðtryggt	3,30%	2045	3.256	3.254
Skuldabréfaútgáfa EIK 100346 í ISK, verðtryggt	3,60%	2046	5.547	0
Lán í ISK, óverðtryggt	6,45-6,75%	2016-2038	2.047	2.102
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun			47.316	41.746
Næsta árs afborgun		(	988)	(1.188)
Samtals			46.328	40.558

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:

Afborgun 2016	-	1.188
Afborgun 2017	988	844
Afborgun 2018	1.117	879
Afborgun 2019	4.896	839
Afborgun 2020	1.010	868
Afborgun 2021	8.444	-
Afborgun síðar	30.862	37.128
Samtals	47.316	41.746

Á árinu gaf félagið út nýjan skuldabréfaflokk, EIK 100346, sem skráður hefur verið í NASDAQ Iceland. Flokkurinn er verðtryggður, ber 3,6% vexti og er 5.500 m.kr. að nafnverði. Eignfærður kostnaður við útgáfu skuldabréfaflokksins nam 19 m.kr. Fjármunirnir voru m.a. notaðir til að greiða upp óhagstæð lán sem félagið tók samhliða yfirtöku á Heimshótelum ehf. og SA fjárfestingu ehf. Félagið samdi um framkvæmdafjármögnun á árinu til að standa straum af kostnaði við framkvæmdir á Suðurlandsbraut 8 og 10. Þá samdi félagið um bankalán, skammtímalán og veltufjármögnun á árinu.

20. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:	2016	2015
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	3.708	2.557
Yfirtekið við kaup á félögum	577	0
Reiknaður tekjuskattur	570	1.151
Skattur til greiðslu	(64)	0
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	4.791	3.707

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fasteignir	6.017	4.797
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(1.349)	(1.549)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	160	449
Aðrir liðir	(38)	10
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	4.791	3.707

Yfirfæranlegt skattalegt tap sem ekki nýtist á móti hagnaði innan 10 ára frá því það myndast fellur niður. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok er nýtanlegt sem hér segir:

	2016	2015
Tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2017	-	2
Tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	2.381	4.661
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	1.042	1.345
Tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020	1.100	682
Tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021	561	273
Tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022	274	284
Tap ársins 2013, nýtanlegt til ársloka 2023	382	179
Tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024	117	117
Tap ársins 2015, nýtanlegt til ársloka 2025	270	203
Tap ársins 2016, nýtanlegt til ársloka 2026	616	
	6.744	7.744

Tekjuskattseign er færð að því marki sem líklegt er talið að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörsdegi. Tekjuskattseign að fjárhæð 160 m.kr. vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er ekki færð til eignar vegna óvissu um nýtingu hennar.

21. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:	2016	2015
Viðskiptaskuldir	339	123
Áfallnir vextir	283	267
Aðrar skammtímaskuldir	379	287
Viðskiptaskuldir og aðar skammtímaskuldir samtals	1.001	677

22. 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 óskað er eftir 3-6 mánaða bankatryggingum. 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 skuli bregðast við þeim í kjölfarið. Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem var eftirfarandi í árslok:

	2016	2015
Handbært fé	1.876	1.383
Viðskiptakröfur	217	140
Aðrar skammtímakröfur	174	386
Mesta mögulega tap samtals	2.267	1.909

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningsskiladegi voru eftirfarandi:

	2016		2015	
	Brúttó staða	Niðurfærsla	Brúttó staða	Niðurfærsla
Kröfur ekki fallnar á eindaga	113	0	88	0
0 - 30 daga	49	1	36	0
30 - 60 daga	35	4	12	1
60 - 90 daga	10	3	7	4
90 daga og eldra	31	13	57	56
	238	20	201	61

Lausafjáráhætta

Lausafjáráhætta 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 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:

	Bókfært	Umsamið	Innan				Meira
2016	verð	sjóðstreymi	1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár		en 5 ár
Vaxtaberandi lán	47.316	72.030	2.904	3.007	19.032		47.087
Aðrar langtímaskuldir	20	20		10	10		
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.001	1.001	1.001				
	48.337	73.051	3.905	3.017	19.042		47.087

	Bókfært	Umsamið	Innan				Meira
2015	verð	sjóðstreymi	1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár		en 5 ár
Vaxtaberandi lán	41.746	63.843	2.954	2.509	10.268		48.111
Aðrar langtímaskuldir	18	18		9	9		
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	677	677	677				
	42.441	64.538	3.631	2.518	10.277		48.111

Vaxtaáhætta

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

	2016	2015
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Handbært fé	1.908	1.383
Vaxtaberandi lán	(2.047)	(2.102)
Nettó staða fjármálagerninga með breytilega vexti	(139)	(719)

Næmigreining sjóðstreymis vegna fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum á uppgjörssdegi um 100 punkta myndi hækka (lækka) afkomu um 1 m.kr. (2015: 6 m.kr.). Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2015.

Fjármálagerningar með fasta vexti

Fjármálagerningar samstæðunnar með fasta vexti eru ekki færðir á gangvirði gegnum rekstrarreikning. Verði vaxtabreyting á uppgjörssdegi hefur það engin áhrif á fjárhagslega afkomu samstæðunnar.

Verðbólguáhætta

Verðbólguáhætta er hættan á að afkoma félagsins sveiflist vegna breytinga á vísitölu neysluverðs. Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 45.268 m.kr. (2015: 39.644 m.kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Breyting á verðbólgu um 1%-stig í árslok 2016 hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 452 m.kr. (2015: 396 m.kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er áhætta sem tengist öðrum þáttum en þeim áhættuþáttum sem fjallað er um að framan, 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 skipulags, og ytri þátta annarra en ofangreindra áhættuþátta, svo sem vegna breytinga á lögum, aukinni skattheimtu eins og á fasteignagjöldum og almennum viðhorfum til stjórnunarháttanna 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 þess. Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði 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.

23. Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda greinist þannig:

	31. desember 2016		31. desember 2015	
	Bókfært		Bókfært	
	verð	Gangvirði	verð	Gangvirði
Vaxterandi lán	(47.316)	(48.919)	(41.746)	(43.719)

Gangvirði skráðra skuldabréfa félagsins er reiknað samkvæmt stigi 3, sbr. skýringu 3. Gangvirði annarra fjáreigna og fjárskulda er hið sama og bókfært verð þeirra.

24. 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. Engin viðskipti voru við félög í eigu stjórnarmanna á árinu.

Viðskipti við stjórnendur

Laun og hlunnindi til stjórnenda vegna starfa fyrir félög í samstæðunni og eignarhlutir þeirra í félaginu greinast sem hér segir:

Árið 2016		Laun og hlunnindi	Mótframlag	Eignarhlutur hlutafjár
Eyjólfur Árni Rafnsson	Stjórnarformaður	5	0	
Frosti Bergsson	Varaformaður	3	0	78
Agla Elísabet Hendriksdóttir	Stjórnarmaður og formaður endurskoðunarnefndar	3	0	
Arna Harðardóttir	Stjórnarmaður	3	0	
Guðrún Bergsteinsdóttir	Stjórnarmaður	2	0	
Stefán Árni Auðólfsson	Fyrirverandi stjórnarmaður	2	0	
Garðar Hannes Friðjónsson	Forstjóri	34	3	7
Fjórir framkvæmdastjórar		66	5	

Árið 2015		Laun og hlunnindi	Mótframlag	Eignahlutur hlutafjár
Stefán Árni Auðólfsson	Stjórnarformaður	5	0	
Frosti Bergsson	Varaformaður	3	0	78
Agla Elísabet Hendriksdóttir	Stjórnarmaður og formaður endurskoðunarnefndar	3	0	
Arna Harðardóttir	Stjórnarmaður	2	0	
Eyjólfur Árni Rafnsson	Stjórnarmaður	2	0	
Hrönn Pétursdóttir	Fyrirverandi stjórnarmaður	1	0	
Garðar Hannes Friðjónsson	Forstjóri	33	3	7
Aðrir stjórnendur	3,1 starfsígildi	50	5	

Eignarhlutur Frosta Bergssonar er í gegnum F. Bergsson Eignarhaldsfélag ehf. og Garðars Hannesar Friðjónssonar í gegnum Burðarbita ehf.

25. Dótturfélög

<i>Eignarhlutar í dótturfélögum</i>	Eignarhluti	
	2016	2015
EF1 hf.	100,0%	100,0%
EF12 ehf.	100,0%	0,0%
Eik rekstrarfélag ehf.	100,0%	100,0%
LF2 ehf.	15,8%	0,0%
Landfestar ehf.	100,0%	100,0%
- LF1 ehf.	100,0%	100,0%
- LF2 ehf.	84,2%	100,0%
- Hótel 1919 ehf.	100,0%	0,0%
- LF11 ehf.	100,0%	100,0%
- LF3 ehf.	0,0%	100,0%
- LF5 ehf.	0,0%	100,0%
- LF6 ehf.	0,0%	100,0%
- LF13 ehf.	0,0%	100,0%
Skeifan 8 ehf., Reykjavík	0,0%	100,0%
Klapparstígur 27 ehf., Reykjavík	0,0%	100,0%
Suðurlandsbraut 20 ehf., Reykjavík	0,0%	100,0%
Ingólfsstræti 1a ehf., Reykjavík	0,0%	100,0%

Á árinu sameinuðust fjögur dótturfélög (Suðurlandsbraut 20 ehf., Klapparstígur 25-27 ehf., Ingólfsstræti 1a ehf. og Skeifan 8 ehf.) við Eik fasteignafélag. Á árinu sameinuðust einnig fjögur dótturfélög Landfesta (LF3 ehf., LF5 ehf., LF6 ehf. og LF13 ehf.) við LF2 ehf. Þá sameinaðist dótturfélag Eikar fasteignafélags, Heimshótel ehf., við LF2 á árinu. Eik fasteignafélag eignaðist við samrunann 15,8% hlut í LF2 ehf.

26. Kaup á SA fjárfestingu og Heimshótelum

Í apríl 2016 eignaðist Eik allt hlutfé í Heimshótelum ehf. á grundvelli kaupsamnings sem undirritaður var í febrúar. Samhliða kaupunum yfirtók Eik lán sem var áhvilandi á Heimshótelum. Eignasafn Heimshótela ehf. er 5.885 fermetrar að stærð og samanstendur af Pósthússtræti 2, Tryggvagötu 28 og Hafnarstræti 9-11. Þá á félagið allt hlutfé í Hótel 1919 ehf. Hótel 1919 er með langtíma rekstrarsamning við alþjóðlegu hótelkeðjuna SAS Hotel A/S, dótturfélag Rezidor Hotel Group, um rekstur hótelsins undir nafni Radisson Blu. Tekjur Heimshótela ehf. munu m.a. ráðast af verðlagningu hótelherbergja og herbergisnýtingu Hótels 1919 sem þýðir að sveiflur verða á EBITDA félagsins.

Í apríl 2016 eignaðist Eik allt hlutfé í SA fjárfestingu ehf. Samhliða kaupunum yfirtók Eik lán sem var áhvilandi á SA fjárfestingu. Eina eign SA fjárfestingar ehf. er fasteignin að Síðumúla 1 sem er 924 fermetrar að stærð.

	SA		
	Fjárfesting	Heimshótel	Samtals
Fjárfestingareignir	162	0	162
Eignir til eigin nota	0	3.598	3.598
Viðskiptavild	0	351	351
Viðskiptasamningur	0	220	220
Handbært fé	0	342	342
Nettó veltufé	(1)	(110)	(111)
Yfirtekin lán	(83)	(983)	(1.066)
Tekjuskattsskuldbinding	(4)	(572)	(576)
	74	2.846	2.920
Greitt með handbæru fé	74	2.846	2.920
Yfirtekið handbært fé		(342)	2.579

Stjórnendur lögðu mat á hvort færa skyldi framangreind kaup sem kaup á eignum (e.asset deal) eða yfirtöku á rekstri (e. business combination) í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal (IFRS 3). Mat stjórnenda var að færa skyldi kaupin á SA fjárfestingu sem kaup á eignum en kaupin á Heimshótelum sem yfirtöku á rekstri þar sem starfsemi Heimshótela, sem tekin er yfir, telst vera rekstur í skilningi IFRS 3.

Ef yfirtaka Heimshótela hefði átt sér stað í ársbyrjun hefðu tekjur samstæðunnar á tímabilinu orðið 202 m.kr. hærri og heildarhagnaður á tímabilinu orðið 3 m.kr. hærri.

Heimshótel ehf. hefur nú verið sameinað LF2 ehf., dótturfélagi Landfesta, dótturfélagi Eikar.

27. Atburðir eftir reikningsskiladag

Þann 6. janúar 2017 undirritaði félagið samning um kaup á öllu útgefnu hlutfé Slíppsins, fasteignafélags ehf. Umsamið kaupverð er 4,45 milljarðar króna (e. enterprise value), að teknu tilliti til leiðréttinga samkvæmt skilmálum kaupsamningsins, þ.e. framangreint kaupverð miðast við að við afhendingu sé félagið skuldlaust. Afhending á félaginu verður 1. mars 2017.

Fasteignirnar sem um ræðir og eru í eigu félagsins eru Mýrargata 2-8, Mýrargata 12 og Mýrargata 14-16 í Reykjavík. Fasteignirnar eru rúmlega 6.500 fermetrar að stærð og staðsettar í hjarta Reykjavíkur. Flugleiðahótel, dótturfélag Icelandair Group, er með langtímaleigusamning á öllum eignunum og rekur þar Icelandair Hotel Reykjavik Marina.

Þá keypti félagið fasteignina við Hyrjarhöfða 8 í Reykjavík í byrjun árs 2017.

28. Helstu reikningsskilaaðferðir

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

Til að auka upplýsingagildi ársreikningsins eru skýringar við hann birtar á grundvelli þess hversu viðeigandi og mikilvægar þær eru fyrir lesandann. Það þýðir að upplýsingar sem hvorki eru metnar mikilvægar né viðeigandi fyrir notanda reikningsskilanna eru ekki birtar í skýringum.

a. Grundvöllur samstæðu

i) Sameining fyrirtækja

Samstæðan færir sameiningu fyrirtækja með því að nota kaupaðferðina þegar yfirráð flytjast til hennar. Endurgjald fyrir yfirtöku er að jafnaði metið á gangvirði eins og keyptar hreinar aðgreinanlegar eignir. Viðskiptavild sem verður til er virðisprófuð árlega. Allur hagnaður af hagstæðum kaupum er færður í rekstrarreikning þegar í stað. Viðskiptakostnaður er gjaldfærður þegar hann fellur til nema hann tengist útgáfu skuldabréfa eða hlutabréfa.

Endurgjaldið felur ekki í sér fjárhæðir vegna uppgjörs viðskiptasambanda. Slíkar fjárhæðir eru almennt færðar í rekstrarreikning.

Allar óvissar viðbótargreiðslur eru metnar á gangvirði á yfirtökudegi. Ef óvisst endurgjald sem telst fjármálagerningur er flokkað sem eigið fé þá er það ekki endurmetið og uppgjör er fært á eigið fé. Að öðru leyti eru síðari gangvirðisbreytingar óvissa endurgjaldsins færðar í rekstrarreikning.

ii) 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 nást og þar til þeim lýkur.

iii) Tap á yfirráðum

Þegar yfirráð samstæðunnar í dótturfélagi tapast eru eignir og skuldir dótturfélagsins færðar út úr samstæðureikningnum ásamt hlutdeild annarra eigenda þess og öðrum liðum eigin fjár. Allur tengdur hagnaður eða tap er fært í rekstrarreikning. Eignarhlutur sem haldið er eftir er metinn á gangvirði á þeim degi sem yfirráð töpuðust.

iv) Viðskipti felld út úr samstæðu

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

b. Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli einstakra samstæðufélaga á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á uppgjörstegi. Aðrar eignir og skuldir sem metnar eru á gangvirði í erlendri mynt, eru færðar á því gengi sem var í gildi þegar gangvirði þeirra var ákvarðað.

Gengismunur vegna viðskipta í erlendum gjaldmiðlum er færður í rekstrarreikning.

c. Fjármálagerningar

i) Fjáreignir aðrar en afleiðusamningar

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

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

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

Félagið flokkar fjáreignir aðrar en afleiðusamninga sem 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 og verðbréf sem eru til ráðstöfunar innan þriggja

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. Óefnislegar eignir

i) *Viðskiptavild*

Viðskiptavild myndast við kaup á dótturfélögum. Viðskiptavild er mismunurinn á kostnaði við yfirtökuna og gangvirði yfirtekinna eigna, skulda og óvissra skulda. Þegar neikvæð viðskiptavild myndast er hún tekjufærð strax í rekstrarreikningi.

Síðara mat

Viðskiptavild er færð á kostnaðarverði að frádreginni uppsafnaðri virðisrýrnun.

ii) *Aðrar óefnislegar eignir*

Aðrar óefnislegar eignir sem eru keyptar eða færðar upp við kaup í samstæðu eða við kaup á dótturfélögum og eru með takmarkaðan nýtingartíma eru eignfærðar kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýrnun þar sem við á.

iii) *Kostnaður sem fellur til síðar*

Kostnaður sem fellur til síðar er einungis eignfærður ef hann eykur ávinning sem felst í eigninni sem kostnaðurinn varðar. Annar kostnaður, þar á meðal vegna viðskiptavildar og vörumerkja sem myndast hafa innan samstæðunnar, er færður í rekstrareikning þegar til hans er stofnað.

iv) *Afskriftir óefnislegra eigna*

Afskriftir óefnislegra eigna eru færðar línulega í rekstrarreikning miðað við áætlaðan nýtingartíma þeirra. Afskriftartími hefst þegar eignirnar eru tilbúnar til notkunar. Áætlaður nýtingingar tími greinist þannig:

Viðskiptasamningur 8 ár

e. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS) samanber skýringu 13. 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 framtíðarleigutekna af eignunum auk kostnaðar við rekstur og viðhald eignanna. Áætlaðar framtíðarleigutekjur 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.

Þegar eign til eigin nota verður fjárfestingareign vegna breytingar á nýtingu er mismunur sem verður á yfirfærsludegi á bókfærðu verði og gangvirði fjármunarins færður sem endurmat í aðra heildarafkomu ef um hagnað er að ræða. Við sölu fjárfestingareignar er þessi hagnaður færður á óráðstafað eigið fé. Tap sem myndast á þennan hátt er fært strax í rekstrarreikning.

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

f. 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.

g. Eignir til eigin nota

i) *Færsla og mat*

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

Kostnaðarverð samanstandur 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
Aðrar eignir til eigin nota	5 - 20 ár

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörstegum.

h. Virðisrýrnun

i) *Fjáreignir*

Á hverjum uppgjörstegum 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 er yfirfarið á hverjum uppgjörstegum til að meta hvort vísbendingar séu um virðisrýrnun þeirra. Sé einhver slík vísbending til staðar er endurheimtanleg fjárhæð eignarinnar metin. Virðisrýrnunarpróf eru gerð að minnsta kosti árlega á viðskiptavild.

Endurheimtanleg fjárhæð eignar eða fjárskapandi einingar er hreint gangvirði þeirra eða nýtingarvirði, hvort sem hærra reynist. Nýtingarvirði er áætlað framtíðarsjóðstreymi, sem er núvirt með vöxtum fyrir skatta, þar sem vextirnir endurspegla mat markaðarins á tímavirði peninga hverju sinni og þá áhættu sem fylgir eigninni.

Virðisrýrnun er gjaldfærð þegar bókfært verð eignar eða fjárskapandi einingar er hærra en endurheimtanleg fjárhæð hennar. Fjárskapandi eining er minnsti aðgreinanlegi hópur eigna sem myndar sjóðstreymi sem er að mestu leyti óháð öðrum eignum eða hópum eigna. Virðisrýrnun fjárskapandi eininga er fyrst færð til lækkunar á tilheyrandi viðskiptavild, en síðan til hlutfallslegrar lækkunar á bókfærðu verði annarra eigna sem tilheyra einingunni. Virðisrýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

Virðisrýrnun viðskiptavildar er ekki bakfærð. Virðisrýrnun fyrri tímabila vegna annarra eigna er metin á hverjum uppgjörstegum til að kanna hvort vísbendingar séu um að rýrnunin hafi minnkað eða horfið. Sú virðisrýrnun er bakfærð ef breyting hefur orðið 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 skatta.

i. Skuldbindingar

Skuldbinding er færð í efnahagsreikninginn þegar samstæðan ber lagalega eða ætlaða skyldu vegna fyrri atburðar og líklegt er að kostnaður lendi á henni við að gera skuldbindinguna upp. 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.

j. Leigutekjur

Leigutekjur af fjárfestingareignum eru færðar í rekstrarreikning á leigutímanum.

k. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

l. 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.

m. 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.

n. Hagnaður á hlut

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

o. Starfspáttayfirlit

Starfspáttur er aðgreinanlegur hluti samstæðunnar innan ákveðins efnahagslegs umhverfis.

p. Nýir reikningsskilastaðlar

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkánir sem Evrópusambandið hefur staðfest og sem tekið hafa gildi fyrir reikningsskilatímabilið sem hefst 1. janúar 2016 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkánir sem taka gildi fyrir reikningsskilatímabil sem hefjast eftir 1. janúar 2016, 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 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 2015, og hægt er að nálgast á vefsíðu Viðskiptaráðs Íslands. Frávik frá þeim er að ekki hefur verið skipuð sérstök tilnefningarnefnd þar sem umfang félagsins gefur ekki tilefni til þess.

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:

Eyjólfur Árni Rafnsson, formaður stjórnar, hefur setið í stjórn félagsins frá febrúar 2015. Eyjólfur er fæddur 1957 og er með doktorspróf í byggingarverkfræði frá University of Missouri-Rolla í Bandaríkjunum. Eyjólfur situr í stjórn í eftirfarandi fyrirtækjum og félögum: Innri Kóngsbakki ehf., Eignarhaldsfélagið Birta ehf., Kötluvikur ehf., Hönnun ehf., Hitaveita Kóngsbakka ehf., Skipaskoðun Íslands ehf., Silicor Materials Iceland Holding ehf., Silicor Materials Iceland ehf., Akkur SI og Brammer Íslandi ehf.

Frosti Bergsson, varaformaður stjórnar, hefur setið í stjórn félagsins frá ágúst 2014. Frosti er fæddur árið 1948 og er rafeindateknifræðingur frá Tækniháskólanum í Árósum. Frosti er starfandi stjórnarformaður hjá F. Bergsson Eignarhaldsfélagi ehf. og situr í stjórnnum Bílaumboðsins Öskju ehf., Top ehf., og Opinna kerfa hf. Frosti á 77.500.000 hluti í Eik fasteignafélagi í gegnum félagið F. Bergsson Eignarhaldsfélag ehf.

Agla Elísabet Hendriksdóttir hefur setið í stjórn félagsins frá apríl 2013. Agla er fædd 1967 er með BA gráðu í stjórn málafræði frá Háskóla Íslands auk þess að vera með próf í verðbréfavíðskiptum. Agla er sjálfstætt starfandi ráðgjafi og situr í stjórnnum eftirfarandi félaga: Fjarskipti hf., Allianz Íslandi hf. söluumboð, EQ ehf., Viti rekstrarfélag hf., Eir hjúkrunarheimili og Akta sjóðir hf.

Arna Harðardóttir hefur setið í stjórn félagsins frá maí 2015. Arna er fædd 1965 og er með BA gráðu í viðskiptafræði og MBA frá Háskólanum í Reykjavík auk þess að vera með próf í verðbréfavíðskiptum. Arna starfar sem fjármálastjóri Rauða krossins á Íslandi og situr í stjórn Tern systems ehf. og Intellis ehf.

Guðrún Bergsteinsdóttir hefur setið í stjórn félagsins frá apríl 2016. Guðrún er fædd 1975 og er Cand. Jur. frá Háskóla Íslands, LL.M frá Leiden, Hollandi, hefur héraðsdómslögmannsréttindi auk þess að vera með próf í verðbréfavíðskiptum. Guðrún starfar hjá LOCAL lögmönnum og situr í stjórn þess félags og LLM ehf.

Menntun og þekking stjórnarmanna Eikar er víðtæk og hafa þeir víðtæka reynslu úr atvinnulífi á sviði rekstrar, stjórnunar og fjárfestinga. Allir stjórnarmenn eru óháðir félaginu og þrír stjórnarmenn eru einnig óháðir hluthöfum 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 fundarsköp og fundargerðir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf og fleira. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar á stjórnarfundi 30. maí 2016.

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 meiriháttar 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, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd. Hægt er að nálgast samþykktir, starfsreglur stjórnar og starfsreglur endurskoðunarnefndar og starfskjaranefndar á heimasíðu félagsins. www.eik.is

Endurskoðunarnefnd

Stjórn skipaði endurskoðunarnefnd félagsins þann 26. apríl 2016. Við skipun nefndarinnar er leitast við að í henni sitji einn stjórnarmaður og tveir utanaðkomandi sérfræðingar óháðir félaginu. Nefndina skipa Agla Elísabet Hendriksdóttir, stjórnarmaður og formaður nefndarinnar, Arnar Már Jóhannesson 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 26. apríl 2016. Við skipun nefndarinnar er leitast við að í henni sitji stjórnarformaður og tveir stjórnarmenn, sem jafnframt skipi ekki aðrar undirnefndir. Nefndina skipa Eyjólfur Árni Rafnsson formaður, Arna Harðardóttir og Guðrún Bergsteinsdóttir stjórnarmenn Eikar.

Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2016 voru haldnir 20 stjórnarfundir og 5 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.

Árangursmat stjórnar

Stjórn setti sér markmið um að verða framúrskarandi í góðum stjórnarháttum sem náðist á árinu 2016 með viðurkenningu frá Rannsóknarmiðstöð um stjórnarhætti sem fyrirmyndarfyrirtæki í stjórnarháttum. Stjórnarstarf hefur gengið vel og samskipti stjórnarmanna verið opin og heilbrigð. Vel var mætt á alla stjórnarfundir og var helstu verkefnum forgangsraðað og þau leyst vel af hendi.

Framkvæmdastjórn

Forstjóri Eikar fasteignafélags er Garðar Hannes Friðjónsson og hefur starfað sem forstjóri félagsins frá 2002. Garðar er fæddur 1971 og er með BA gráðu í heimspeki frá Háskóla Íslands og MBA gráðu frá University of Salford, Englandi. Garðar á 7.410.461 hlut í Eik fasteignafélagi í gegnum einkahlutafélagið Burðarbita ehf.

Forstjóri ber ábyrgð á rekstri og afkomu félagsins gagnvart stjórn. Forstjóri 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 og innheimtu.

Framkvæmdastjóri fjármálasviðs er Lýður Heiðar Gunnarsson 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 fjögur 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 Lýð H. Gunnarssyni.

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. Innri endurskoðandi félagsins kannar virkni innra eftirlits og áhættustýringar einu sinni á ári og skilar skýrslu til stjórnar.

Regluvörður félagsins er Árdís Ethel Hrafnisdóttir, lögfræðingur. Staðgengill regluvarðar er Rósa Hjartardóttir, forstöðumaður reikningshalds. 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 fagmennska, frumkvæði og léttleiki. Félagið er meðvitað um samfélagslega ábyrgð sína og hefur sett sér stefnu um samfélagslega ábyrgð. Félagið styður góðgerðamál. Þá hefur félagið stutt við íslenska menningu, bæði leiklist og tónlist, með láni á húsnæði. Stefnu um samfélagslega ábyrgð og 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 ákvörðunarvald 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 beint frá hluthöfum félagsins eða öðrum hagsmunaaðilum. Stjórnarmenn gæta trúnaðar í störfum sínum og gæta jafnræðis í upplýsingagjöf til hluthafa og veita hluthöfum ekki upplýsingar um félagið nema slíkt sé kynnt á vettvangi stjórnar á auglýstum kynningarfundum félagsins eða á sérstökum fundum þegar tilefni er til. Hluthafar geta komið erindum til stjórnar á milli hluthafafunda. Formaður stjórnar kemur fram fyrir hönd stjórnar að jafnaði. Samskipti stjórnar við hluthafa, er varða rekstur félagsins, skulu færð til bókar.

Ársfjórðungsyfirlit óendurskoðað

	4F 2016	3F 2016	2F 2016	1F 2016	Samtals
Rekstrartekjur	1.763	1.822	1.687	1.473	6.746
Rekstrarkostnaður	(538)	(515)	(492)	(378)	(1.924)
	<u>1.225</u>	<u>1.306</u>	<u>1.195</u>	<u>1.094</u>	<u>4.822</u>
Einskiptikostnaður	0	0	(12)	0	(12)
Annar rekstrarkostnaður	<u>(67)</u>	<u>(89)</u>	<u>(78)</u>	<u>(75)</u>	<u>(309)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir ..	1.158	1.217	1.105	1.019	4.501
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	0	23	25	48
Matsbreyting fjárfestingareigna	841	607	28	1.038	2.514
Framlag í viðhaldssjóð	(32)	0	0	0	(32)
Afskriftir	<u>(31)</u>	<u>(29)</u>	<u>(24)</u>	<u>(3)</u>	<u>(87)</u>
Rekstrarhagnaður	<u>1.938</u>	<u>1.795</u>	<u>1.132</u>	<u>2.079</u>	<u>6.946</u>
Fjármunatekjur	73	7	11	19	110
Fjármagnsgjöld	<u>(771)</u>	<u>(612)</u>	<u>(906)</u>	<u>(549)</u>	<u>(2.838)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(698)</u>	<u>(605)</u>	<u>(895)</u>	<u>(530)</u>	<u>(2.728)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.229	1.202	237	1.550	4.218
Tekjuskattur	<u>28</u>	<u>(239)</u>	<u>(49)</u>	<u>(310)</u>	<u>(570)</u>
Heildarhagnaður ársins	<u>1.256</u>	<u>963</u>	<u>188</u>	<u>1.240</u>	<u>3.647</u>
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,36	0,28	0,05	0,36	1,06

	4F 2015	3F 2015	2F 2015	1F 2015	Samtals
Rekstrartekjur	1.538	1.486	1.454	1.429	5.907
Rekstrarkostnaður	<u>(339)</u>	<u>(331)</u>	<u>(339)</u>	<u>(346)</u>	<u>(1.355)</u>
	<u>1.199</u>	<u>1.155</u>	<u>1.115</u>	<u>1.083</u>	<u>4.552</u>
Einskiptikostnaður	(1)	0	(70)	(18)	(89)
Annar rekstrarkostnaður	<u>(93)</u>	<u>(59)</u>	<u>(66)</u>	<u>(72)</u>	<u>(290)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir ..	1.105	1.096	979	993	4.173
Söluhagnaður fjárfestingareigna	34	0	0	0	34
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.760	1.667	(857)	598	4.168
Framlag í viðhaldssjóð	0	0	0		0
Afskriftir	<u>(4)</u>	<u>(4)</u>	<u>(1)</u>	<u>(2)</u>	<u>(11)</u>
Rekstrarhagnaður	<u>3.894</u>	<u>2.759</u>	<u>121</u>	<u>1.589</u>	<u>8.363</u>
Fjármunatekjur	29	29	12	91	161
Fjármagnsgjöld	<u>(262)</u>	<u>(862)</u>	<u>(1.040)</u>	<u>(580)</u>	<u>(2.744)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(233)</u>	<u>(833)</u>	<u>(1.028)</u>	<u>(489)</u>	<u>(2.583)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.948	1.926	807	1.099	5.780
Tekjuskattur	<u>(382)</u>	<u>(385)</u>	<u>(164)</u>	<u>(220)</u>	<u>(1.151)</u>
Heildarhagnaður ársins	<u>1.566</u>	<u>1.541</u>	<u>643</u>	<u>879</u>	<u>4.629</u>
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,45	0,45	0,19	0,25	1,34