2017

Ársskýrsla

EIK
FASTEIGNAFÉLAG

Efnisyfirlit

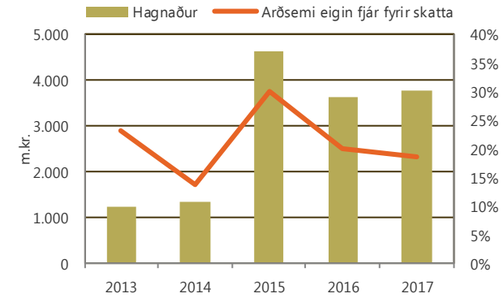
Helstu niðurstöður 2
Um félagið og rekstur á árinu 2017 4
Fasteignasafn Eikar í lok árs 2017 6
Framkvæmdir á árinu 2017 8
Fjárhagsáætlun 2018 10
Hluthafar 12
Stjórnarhættir 14
Stjórn 16
Framkvæmdastjórn 18
Um rekstur félagsins 20
Um eignir félagsins 22
Um skuldir og eigið fé félagsins 24
Um sjóðstreymi félagsins 26
Ársreikningur samstæðu 2017 28
Stjórnarháttayfirlýsing 70
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf 73
Ársfjórðungayfirlit 75

Helstu niðurstöður

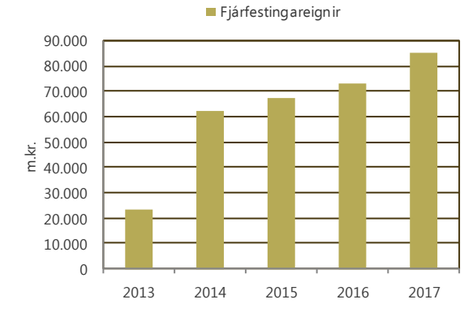
	2017	2016	2015	2014	2013
Um reksturinn					
Rekstrartekjur	7.616	6.746	5.907	3.961	2.029
Leigutekjur	6.320	5.651	5.564	3.753	1.927
EBITDA	4.970	4.501	4.173	2.877	1.390
Hagnaður fyrir tekjuskatt	4.763	4.218	5.780	1.620	1.687
Heildarhagnaður eftir tekjuskatt	3.797	3.647	4.629	1.336	1.236
Af efnahag					
Fjárfestingareignir	85.033	72.999	67.625	62.176	23.107
Handbært fé	1.481	1.908	1.383	3.694	1.329
Heildareignir	91.100	79.562	69.687	66.149	24.578
Hlutafé	3.456	3.456	3.456	3.456	1.616
Eigið fé	29.238	26.369	23.539	19.488	8.308
Eigið fé og tekjuskattsskuldbinding	35.247	31.160	27.246	22.045	9.376
Vaxtaberandi skuldir	54.831	47.316	41.746	43.559	14.881
Helstu sjóðshreyfingar					
Handbært fé frá rekstri án vaxta	5.092	4.463	4.190	2.966	1.438
Handbært fé frá rekstri	2.617	2.681	2.343	1.562	843
Fjárfestingarhreyfingar	-6.626	-4.980	-1.589	-692	-1.554
Fjármögnunarhreyfingar	3.582	2.825	-3.064	1.107	1.375
(Lækkun) hækkun á handbæru fé	-427	526	-2.311	1.977	663
Kennitölur					
EBITDA hlutfall af leigutekjum	78,6%	79,6%	75,0%	76,7%	72,1%
Eiginfjárhlutfall	32,1%	33,1%	33,8%	29,5%	33,8%
Hlutfall eigin fjár og tekjuskattsskuldbindingar	38,7%	39,2%	39,1%	33,3%	38,1%
Vaxtaberandi skuldir / fasteignum	61,8%	61,7%	61,6%	69,9%	64,3%
Nettó vaxtaberandi skuldir / EBITDA	10,7	10,1	9,7	13,9	9,7
Arðsemi eigin fjár fyrir reiknaða skatta	18,5%	20,1%	30,2%	13,8%	23,2%
Arðsemi eigin fjár	14,7%	15,8%	24,2%	11,3%	16,5%
Innra virði	8,5	7,6	6,8	5,6	5,1
Innra virði að teknu tilliti til tekjuskattsskuldbindingar	10,2	9,0	7,9	6,4	5,8
Fjöldi eigna	109	108	106	106	63

Fjárhæðir eru í milljónum króna

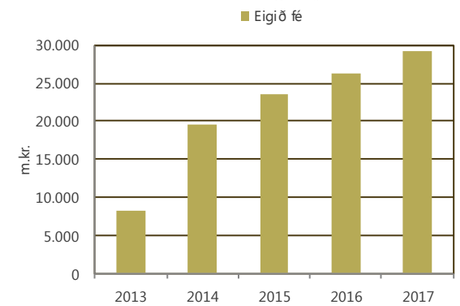
Hagnaður og arðsemi eigin fjár



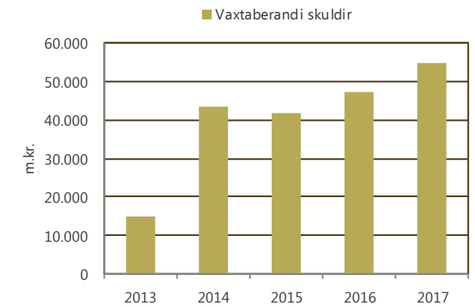
Heildarvirði fjárfestingareigna



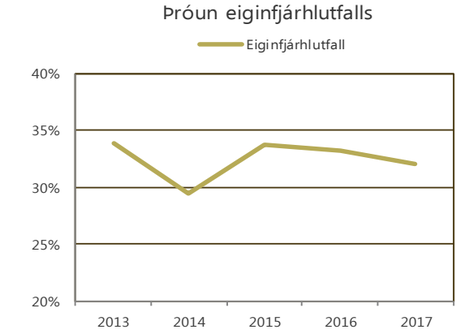
Þróun eigin fjár



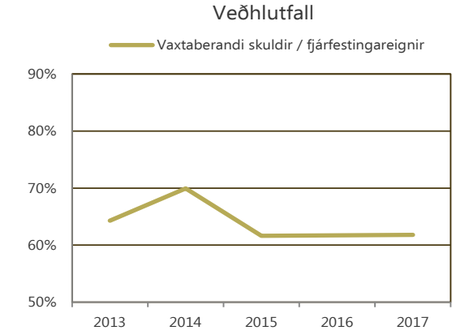
Þróun vaxtaberandi skulda



Þróun eiginfjárhlutfalls



Veðhlutfall



Um félagið og rekstur á árinu 2017

Eik fasteignafélag hélt áfram að vaxa á árinu 2017 og var rekstur félagsins í takt við áætlanir stjórnenda. Félagið fékk allar eignir Slippsins, fasteignafélags ehf. afhentar. Gefinn var út nýr skuldabréfaflokkur á árinu, EIK 161047, samhliða endurfjármögnun á EIK 12 01.

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 með tæplega 300.000 útleigufermetrum og er stærstur hluti þess skrifstofu- og verslunarhúsnæði. Virði fasteigna félagsins var um 88,7 ma.kr. í árslok 2017. Leigutakar félagsins eru yfir 400 og eru þeirra stærstir Húsasmiðjan, Flugleiðahótel, Fasteignir ríkisins, Rúmfatalagerinn, Fjarskipti, Síminn, Landsbankinn, Top Toy Iceland, Míla og Deloitte.

Samstæða Eikar samanstendur af móðurfélaginu og fimm 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 hótelrekstri í gegnum Hótel 1919.

1F - Mikill gangur í atvinnulífinu
Félagið fann fyrir mikilli eftirspurn eftir húsnæði félagsins á fyrsta ársfjórðungi ársins og hækkaði virðisútleiguhlutfallið um 0,8%. Á ársfjórðungnum skrifaði félagið undir samning við Tannlæknastofur Akureyrar um leigu á hluta 2. hæðar Glerártorgs og var þar með meirihluti hæðarinnar kominn í útleigu en stefnt var að opnun í júlí þegar framkvæmdum samkvæmt samningi var áætlað að lyki. Smáratorg 1 var orðið fullútleigt og kláruðust framkvæmdir við innganga og yfirborðsfrágang lóðarinnar í fjórðungnum. Orkuveita Reykjavíkur tók um 3 þúsund fermetra á leigu að Smáratorgi 3 undir starfsemi dótturfélags og fyrir þrjú fyrirtæki sem voru til húsa í höfuðstöðvum þeirra að Bæjarhálsi

Framkvæmdum miðaði vel áfram við Suðurlandsbraut 8 og 10 á ársfjórðungnum. Unnið var að því að gera Suðurlandsbraut 8 tilbúna að innan fyrir Vodafone og uppsteypa á Suðurlandsbraut 10 og sameiginlegs bílastæðahúss gekk vel. Í fjórðungnum var byrjað á vinnu við að breyta 15. og 20. hæð í Smáratorgi 3 í skrifstofur en hæðirnar voru áður líkamsræktarstöð og veislusalur. Búið var að leigja út báðar þessar hæðir.

2F - Miklar framkvæmdir í gangi
Rekstur félagsins gekk vel á fyrri hluta ársins og var áfram í takt við áætlanir stjórnenda.

Bónus skrifaði undir samning um stækkun á verslun sinni við Smáratorg 1 og við það varð verslunin stærsta verslun Bónuss á landinu. Þá var Ármúli 27 allur kominn í útleigu.

Vodafone hóf starfsemi á Suðurlandsbraut 8 og var verið að leggja lokahönd á fullnaðarfrágang hússins ásamt því að uppsteypu á Suðurlandsbraut 10 og bílastæðahúsinu lauk. Framkvæmdir á ytra byrði framhússins við Ármúla 3 kláruðust í fjórðungnum og var mötuneyti VÍS flutt í kjallara hússins. Við þessar breytingar stækkaði húsið um rúmlega 200 fm. Á Glerártorgi var farið af stað við að innrétta veitingastað á 1. hæð og tannlæknastofur fyrir Tannlæknastofur Akureyrar á 2. hæð.

Þá greiddi félagið 928 m.kr. Arð til hluthafa vegna rekstrarársins 2016.

3F - Framkvæmdum við Suðurlandsbraut 8 lauk
Síðari hluta afhendingar á Suðurlandsbraut 8 til Vodafone lauk og var framkvæmdum við eignina lokið ásamt því að bílakjallarinn var tekinn í notkun að hluta. Samhliða því skilaði Vodafone Ármúla 13a sem það hafði til útleigu frá því að samningar náðust í júní 2016. Samkaup skrifaði undir langtímaleigusamning um áframhaldandi starfsemi Nettó á Glerártorgi. Félagið samdi um hagstæða og sveigjanlega bankafjármögnun til að tryggja uppgreiðslu á skuldabréfaflokknum EIK 12 01.

4F - Mikil eftirspurn í skuldabréfaútboði félagsins
Um miðjan október opnaðist heimild til endurfjármögnunar skuldabréfaflokksins EIK 12 01. Flokkurinn bar 4,3% vexti sem voru umtalsvert hærri kjör en félaginu hafði boðist í síðustu skuldabréfaútboðum þess.

Í aðdraganda uppgreiðslunnar var haldið vel heppnað skuldabréfaútboð þar sem boðnir voru til sölu tveir skuldabréfaflokkar, EIK 161023 og EIK 161047. Heildareftirspurn í báða flokkana nam samtals 11,5 ma.kr. en 9,9 ma.kr. voru seldir í flokkinn EIK 161047 á ávöxtunarkröfunni 3,6%. Hollenskt uppboð var á EIK 161023 en félagið hafnaði öllum tilboðum í hann. Samhliða þessu voru dregnir rúmlega 2 ma.kr. á bankafjármögnunina sem hafði verið tryggð í aðdraganda útboðsins. Flokkurinn var svo greiddur upp þann 16. október s.l. og afskráður í kjölfarið.

Landsbankinn samdi um áframhaldandi leigu á því húsnæði sem bankinn hefur haft á leigu hjá félaginu undanfarin ár. Samningurinn nær yfir áætlaðan byggingartíma nýrra höfuðstöðva Landsbankans.

Virðisútleiguhlutfallið var 95,3% í lok árs 2017 og hafði því lækkað um 1,1% milli ára. Helsta ástæða þess er að Vodafone skilaði af sér Ármúla 13a samhliða flutningum á Suðurlandsbraut 8 og félagið keypti stórt iðnaðarhúsnæði við Miðhraun 2 sem er að hluta til óútleigt.

Framkvæmdir kláruðust á 2. hæð á Glerártorgi og hófu Tannlæknastofur Akureyrar og Blóðbankinn starfsemi sína í ársfjórðungnum. Þá varð Suðurlandsbraut 10 fokheld.

Rekstur félagins fyrir árið í heild gekk vel og var í takt við áætlanir stjórnanda.

Keyptar og seldar eignir á árinu
Félagið fékk allar eignir Slippsins, fasteignafélags ehf. (nú EF14 ehf.) afhentar 1. mars 2017. Þá keypti félagið Hyrjarhöfða 8, Miðhraun 2 og hæð í Síðumúla 15 á árinu. Eik seldi síðan eignarhlut sinn í Melgerði 13, sem var eina eign félagsins á Reyðarfirði, ásamt því að selja eignarhlut sinn í Hverafold 1-3 og hluta af eignarhluta sínum í Bæjarlind 14-16.

Á nýju ári hefur félagið keypt og fengið afhent Vatnagarða 22 og skrifað undir kauptilboð um sölu á eign sinni við Ármúla 13a.

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 Álfheimum 74 (Nýja Glæsibæ), 6. hæð, í Reykjavík.

Fasteignasafn Eikar í lok árs 2017

Fasteignasafn Eikar fasteignafélags samanstendur af yfir 100 eignum með tæplega 300 þúsund útleigufermetrum. Bókfært virði fjárfestingareigna samstæðunnar nam 85.033 m.kr. og bókfært virði fasteigna til eigin nota nam 3.700 m.kr.

Tegundir fasteigna
Eik á fjölbreytt eignasafn með margar tegundir atvinnuhúsnæðis. Stærsti hluti fasteignasafnsins samanstendur af vönduðu skrifstofu- og verslunarhúsnæði, eða um 70% af heildarfasteignasafni félagsins.

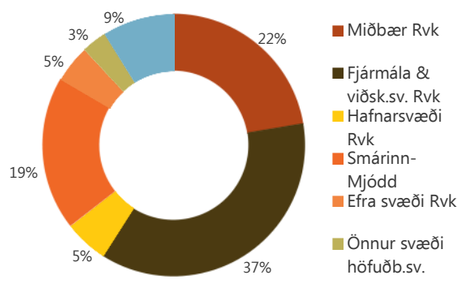
Staðsetning fasteigna
Yfir 90% fasteigna félagsins eru á höfuðborgarsvæðinu. Stjórnendur félagsins hafa skipt höfuðborgarsvæðinu í mismunandi viðskiptakjarna. Með viðskiptakjörnum er átt við svæði þar sem virðisaukning hefur átt sér stað vegna þéttleika atvinnuhúsnæðis sem styður hvert við annað.

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 Smárinn-Mjódd. Rúm 83% af heildarvirði eignsafnsins eru á þessum svæðum.

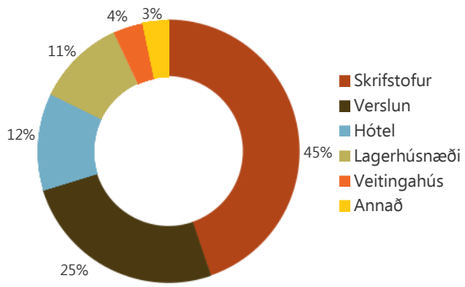
Miðbær Reykjavíkur er atvinnuhúsnæðissvæði innan póstnúmers 101. Fjármála- og viðskiptasvæði Reykjavíkur er atvinnuhúsnæðissvæði aðallega innan póstnúmera 105 og 108. Hafnarsvæði Reykjavíkur er atvinnuhúsnæðissvæði innan póstnúmers 104. Smárinn-Mjódd er atvinnuhúsnæðissvæði miðsvæðis í Kópavogi auk Mjóddarinnar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

Önnur svæði höfuðborgarsvæðisins eru svo önnur svæði en talin eru upp að framan, til dæmis Hafnarfjörður og Garðabær. 9% af fasteignasafni Eikar eru á landsbyggðinni, aðallega á Akureyri þar sem 7,6% eignasafnsins eru staðsett.

Virði fasteigna eftir staðsetningu

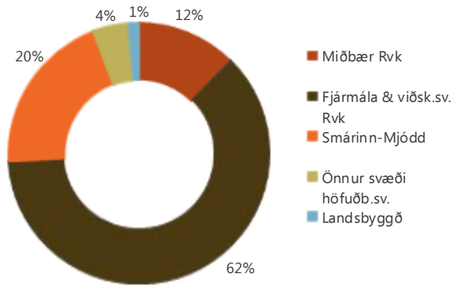


Virði fasteigna eftir tegund

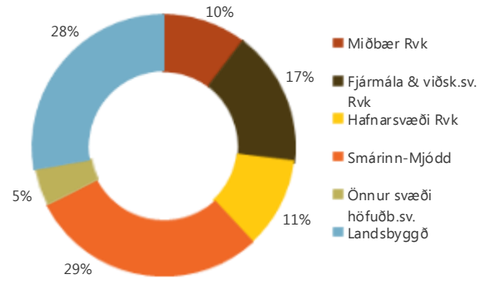


Helstu fasteignir félagsins
Félagið á yfir 100 fasteignir sem telja tæplega 300 þúsund útleigufermetra. Helstu fasteignir félagsins á höfuðborgarsvæðinu eru Borgartún 21 og 21a, Borgartún 26, Suðurlandsbraut 8, Mýrargata 2-16, Pósthússtræti 2 (Hótel 1919), Smáratorg 3 (Turninn), Smáratorg 1, Álfheimar 74 (Nýi Glæsibær) og Austurstræti 5, 6, 7 og 17. Helsta fasteign félagsins utan höfuðborgarsvæðisins er Glerártorg.

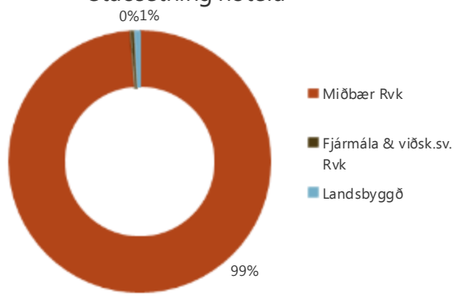
Staðsetning skrifstofuhúsnæðis



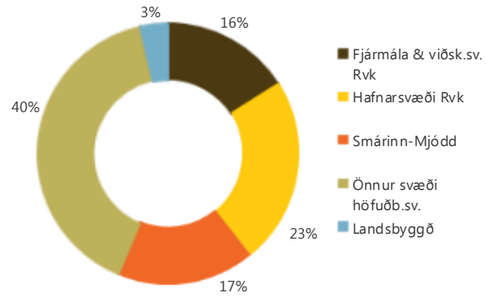
Staðsetning verslunarhúsnæðis



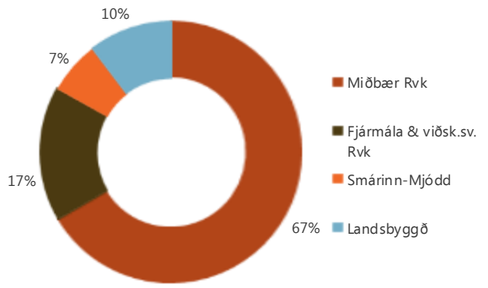
Staðsetning hótela



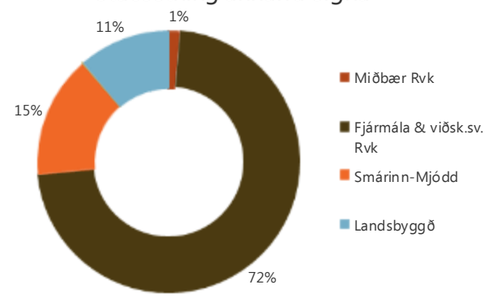
Staðsetning lagerhúsnæðis



Staðsetning veitinga/skemmtistaða



Staðsetning annarra eigna



Framkvæmdir á árinu 2017

Félagið hélt áfram í framkvæmdum á árinu. Helstu framkvæmdirnar sneru að áframhaldandi vinnu við stækkun á Suðurlandsbraut 8 og 10, framkvæmdum á 2. hæð á Glerártorgi og Ármúla 3.

Framkvæmdum við Suðurlandsbraut 8 lauk á árinu og Vodafone opnaði á haustmánuðum nýjar og glæsilegar höfuðstöðvar fyrirtækisins og verslun í vesturhluta á jarðhæð byggingarinnar. Auk þess opnaði Te og kaffi nútímalegt kaffihús í eystri hluta jarðhæðarinnar.

Innra skipulag Suðurlandsbrautar 8 var unnið í samvinnu við Vodafone og var aðlagað að fjölbreyttum þörfum starfsfólksins. Hönnun skrifstofuhæðanna byggir á frjálsri sætaskipan. Á efstu hæð hússins er mötuneyti ásamt fundaraðstöðu.

Unnið hefur verið að framkvæmdum við Suðurlandsbraut 10 og er endanleg mynd komin á útlit hússins. Sterkir litir húsanna og nútímalegt yfirbragð hafa vakið athygli og gjörbreytt ásýnd Suðurlandsbrautar til hins betra.

Bílastæðahúsið milli húsanna á Suðurlandsbraut 8 og 10 hefur verið tekið í notkun samhliða því að Vodafone hóf starfsemi í húsinu. Innkeyrslan inn í bílastæðahúsið er svo rós í hnappagat hússins með sitt steinsteypta spíralhandrið.

Unnið er að frágangi á sameign Suðurlandsbrautar 10 en hæðirnar verða innréttaðar í kjölfar leigusamninga um rýmin.

Uppbygging Suðurlandsbrautar 10 er, eins og Suðurlandsbrautar 8, unnin í samræmi við vinningstillögur Arkís arkitekta..

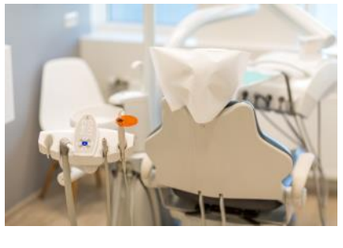
Framkvæmdir héldu áfram á árinu á annarri hæð á Glerártorgi og er hæðin nú öll komin í langtímaleigu hjá félaginu en hæðin hafði verið óinnréttuð og óútleigð frá því hún var byggð fyrir um áratug. ASK arkitektar sáu um innanhússhönnun rýmanna og þykja þau hafa heppnast vel.

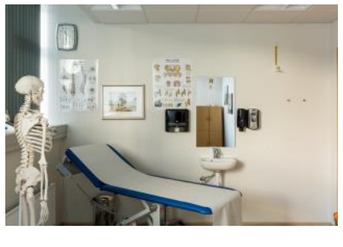
Læknastofur Akureyrar fluttu starfsemi sína þangað í lok árs 2016 og reka þar öfluga læknastofu og árið 2017 opnuðu Tannlæknastofur Akureyrar á sömu hæð. Nýverið opnaði svo Blóðbankinn á hæðinni glæsilega nýja blóðsöfnun og er formleg opnunarhátíð nýafstaðin.

Blóðsöfnun Blóðbankans á Akureyri var áður í húsnæði Sjúkrahússins á Akureyri í kjallara tengt rannsóknardeild en er nú komin í bjart og fallegt húsnæði.

Áætlað er að nýr veitingastaður muni opna á Glerártorgi á árinu en hönnun staðarins er í fullum gangi og er stefnt á að framkvæmdir hefjist í vor. Staðurinn verður staðsettur á áberandi stað í austurhluta torgsins.

Rýmið er nú á einni hæð en stækka á rýmið um 150 fermetra með því að byggja millipall.





Fjárhagsáætlun 2018

Samkvæmt fjárhagsáætlun fyrir árið 2018 munu tekjur samstæðunnar verða 8.150 m.kr., gjöld 2.850 m.kr. og EBITDA 5.300 m.kr. m.v. 2,5% verðbólgu. Framkvæmdir munu halda áfram við Suðurlandsbraut 10, Ármúla 3 og fleiri eignir.

Helstu forsendur rekstraráætlunar

Rekstraráætlun félagsins er í grunninn gerð á föstu verðlagi sem er svo verðbætt með jafnri verðbólgu yfir árið. Sumir liðir rekstraráætlunar eru tengdir vísitölubreytingum innan ársins beint eða óbeint. Um 93% leigusamninga félagsins eru vísitölutryggðir og um 7% veltutengdir[1]. Verðbólga hefur því bein áhrif á leigutekjur, en ekki jafn sterk áhrif á rekstrarkostnað þar sem fasteignagjöld breytast að öllu jöfnu ekki yfir rekstrarárið eftir að álagning sveitarfélaga liggur fyrir.

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

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

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

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

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

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

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

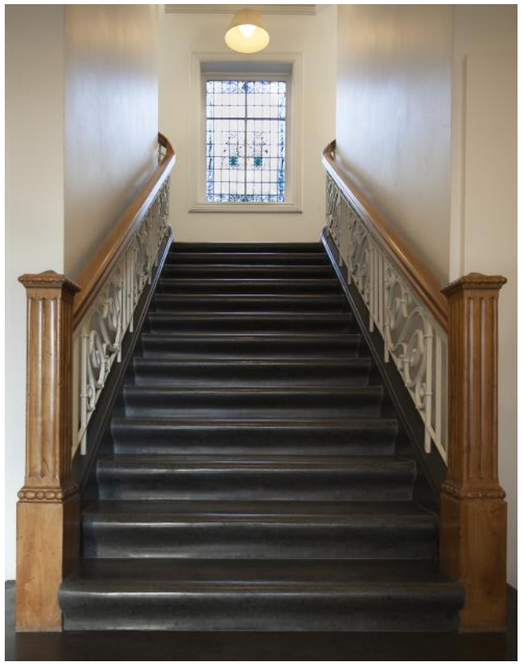
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sundurliðast í fasteignagjöld, tryggingar, rekstur fasteigna, auk annars rekstrarkostnaðar, en haldið er sérstaklega utan um gjaldfært viðhald í áætlun.

Gert er ráð fyrir að rekstrartekjur samstæðunnar á árinu 2018 verði 8.150 m.kr. og rekstrargjöld verði 2.850 m.kr. Stærsti liðurinn þar eru fasteignagjöld og tryggingar að fjárhæð 1.226 m.kr. Annar rekstrarkostnaður er áætlaður 1.624 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og fjármagnsgjöld er áætlaður 5.300 m.kr. á árinu 2018 sem er aukning um 6,4% á milli ára. Gert er ráð fyrir að viðhald og endurbætur nemi 348 m.kr. á árinu 2018 og fjárfest verði í núverandi húsnæði fyrir 1.996 m.kr. Áætlunin gerir ráð fyrir að NOI[2] hlutfall félagsins verði 75,1% á árinu. Þá er gert ráð fyrir að stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum verði 5,1%.

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

Viðhald, endurbætur og fjárfestingar

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



gjaldfært viðhald og eignfærðar endurbætur muni nema 348 m.kr. á árinu 2018.

Félagið áformar að fjárfesta í núverandi húsnæði fyrir um 1.996 m.kr. króna á árinu 2018. Stærstu liðirnir eru áframhaldandi uppbygging á Suðurlandsbraut 10 og við Ármúla 3. Meginþungi framkvæmda við Ármúla 3 mun snúa að fimmtu hæðinni og efri hæð við Hallarmúla. Unnið er að því að finna leigutaka inn í þau rými. Þá eru í gangi samningsbundnar framkvæmdir, svo sem á efstu hæð turnsins í Smáratorgi 3 þar sem verið er að útbúa stórglæsilegt skrifstofurými fyrir leigutaka félagsins. Þessu til viðbótar er áætlað fyrir framkvæmdum sem kunna að falla til vegna nýrra samninga á árinu 2018.

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

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

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

Hluthafar

Útgefið hlutafé Eikar nam 3.465.180.435 krónum í lok árs 2017. Félagið á 8.800.000 eigin hluti þannig að útistandandi hlutafé nemur 3.456.380.435 krónum.

Í lok árs 2017 skiptist hlutafé félagsins á 753 hluthafa en til samanburðar voru 635 hluthafar í upphafi árs og fjölgaði því hluthöfum um 18,6% á milli ára.

Þróun hlutabréfaverðs
Í lok árs 2017 stóð hlutabréfaverð félagsins í 10,2 kr. á hlut og hafði lækkað um 4,7% á árinu. Að teknu tilliti til arðgreiðslu, sem nam 0,27 kr. á hlut, var lækkun ársins 2,1%. Til samanburðar þá lækkaði OMXI8 hlutabréfavísitala Kauphallar Íslands um 4,4% á árinu.

Markaðsvirði hlutafjár var 35,3 ma.kr. í lok árs en var 37,0 ma.kr. í upphafi árs. Lægsta lokadagsgengi ársins var 9,68 en hæsta lokadagsgengi var 12,81.

Alls nam velta með hlutafé félagsins 34,4 ma.kr. á árinu og var meðalveltan 137 m.kr. á dag til samanburðar við 118 m.kr. á árinu 2016. Veltan jókst því um 16% á milli ára.

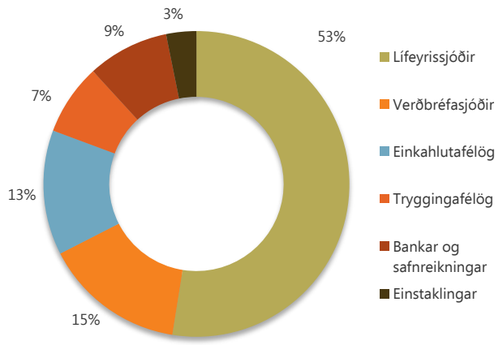
Arðgreiðslustefna
Stefna stjórnar er að greiða árlega út arð sem nemur um 35% af handbæru fé frá rekstri. Félagið greiddi út arð að fjárhæð 928 m.kr. á árinu til hluthafa en virði arðgreiðslunnar sem hlutfall af markaðsvirði félagsins þann 31.12.2017 var 2,6%.

Stjórn leggur til að 915 m.kr. verði greiddar í arð til hluthafa á árinu 2018 fyrir rekstrarárið 2017.

Hluthafar
Tuttugu stærstu hluthafarnir fara með 80,8% hluta í félaginu. Lífeyrissjóðir eru stærsti hópur hluthafa Eikar en þeir eiga 53% hlutafjár. Næst koma verðbréfasjóðir með 15%, einkahlutafélög með 13%, bankar og safnreikningar með 9%, tryggingafélög með 7%, hlutafjár og einstaklingar eiga 3%.

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

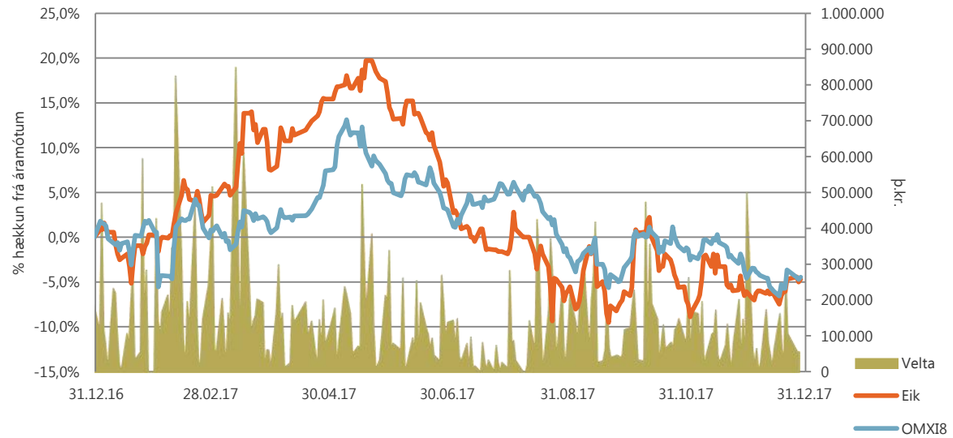
Hluthafar eftir flokkum í lok árs 2017



20 stærstu hluthafar 31/12/2017

Lífeyrissjóður verslunarmanna	10,5%
Almenni lífeyrissjóðurinn	7,9%
Brimgarðar ehf	6,6%
Birta lífeyrissjóður	6,3%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	5,5%
Stapi lífeyrissjóður	5,5%
Lífsverk lífeyrissjóður	5,5%
Gildi - lífeyrissjóður	4,9%
Vátryggingafélag Íslands hf.	3,9%
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	3,2%
Arion banki hf.	2,7%
Global Macro Absolute Return	2,6%
Festa - lífeyrissjóður	2,4%
Íslandsbanki hf.	2,3%
F. Bergsson Eignarhaldsfélag ehf.	2,2%
Þarabakki ehf	2,1%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	1,8%
Global Macro Portfolio	1,9%
Kvika banki - safnreikningur 5	1,9%
GAMMA: Equity Fund	1,2%

Þróun hlutabréfaverðs og veltu



Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Eikar fasteignafélags hf. eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Stjórn leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og hlaut á árinu 2016 viðurkenningu frá Rannsóknarmiðstöð um stjórnarhætti sem fyrirmyndarfyrirtæki í stjórnarháttum sem enn er i gildi. Þá hlaut félagið viðurkenningu þriðja árið í röð sem framúrskarandi fyrirtæki hjá Creditinfo. Stjórnarháttayfirlýsingu félagsins má finna í heild sinni aftast í skýrslu þessari, sem fylgiskjal við ársreikning félagsins vegna ársins 2017.

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 stjórnum hlutafélaga sem tóku gildi þann 1. september 2013.

Menntun og þekking stjórnarmanna Eikar er víðtæk og stjórnarmenn búa jafnframt yfir afar fjölbreyttri reynslu úr atvinnulífi á sviði rekstrar, stjórnunar og fjárfestinga. Allir stjórnarmenn eru óháðir félaginu og fjórir stjórnarmenn eru jafnframt óháðir hluthöfum félagsins. Nánari upplýsingar um stjórnarmeðlimi og framkvæmdastjórn má finna á næstu blaðsíðum.

Stjórn fer með æðsta vald í málefnum félagsins á milli hluthafafunda samkvæmt lögum og samþykktum félagsins. Stjórn ræður forstjóra og skilgreinir verksvið hans og tekur allar meiriháttar ákvarðanir í rekstri félagsins. Þá markar stjórn stefnu félagsins, og sinnir ráðgefandi hlutverki við forstjóra og aðra stjórnendur. Meginhlutverk stjórnar er tryggja að nægilegt eftirlit sé haft með reikningshaldi og meðferð fjármuna félagsins auk þess að yfirfara rekstrar- og fjárhagsáætlanir og hafa eftirlit með því að þeim sé fylgt. Stjórn sér til þess að ársfjórðungsleg uppgjör séu útbúin með upplýsingum um rekstur og stöðu félagsins, og hefur komið á virku kerfi innra eftirlits, en reglubundin úttekt er framkvæmd einu sinni á ári af innri endurskoðanda félagsins.

Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd. Samþykktir, starfsreglur stjórnar og starfsreglur undirnefnda má finna á heimasíðu félagsins, www.eik.is.

Endurskoðunarnefnd
Stjórn skipaði endurskoðunarnefnd félagsins þann 28. apríl 2017. Nefndina skipa Agla Elísabet Hendriksdóttir formaður, Arnar Már Jóhannsson löggiltur endurskoðandi og Þórir Ólafsson löggiltur endurskoðandi. Endurskoðunarnefnd kemur saman vegna árs- og hálfsársuppgjörs Eikar og skilar að minnsta kosti árlega skýrslu til stjórnar um störf sín.

Starfskjaranefnd
Stjórn skipaði starfskjaranefnd þann 28. apríl 2017. Nefndina skipa Eyjólfur Árni Rafnsson formaður, Arna Harðardóttir og Guðrún Bergsteinsdóttir, stjórnarmenn Eikar.

Stjórnarfundir og fundir undirnefnda
Á árinu 2017 voru haldnir 16 stjórnarfundir, 3 fundir í endurskoðunarnefnd og 5 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 26. júní 2017.

Framkvæmdastjórn og regluvarsla
Forstjóri Eikar fasteignafélags er Garðar Hannes Friðjónsson og ber hann ábyrgð á rekstri og afkomu félagsins gagnvart stjórn. Forstjóri stýrir daglegum rekstri félagsins og hefur umsjón með stefnumótun. Garðar á 7.410.461 hluti í félaginu í gegnum Burðarbita ehf.

Framkvæmdastjóri fjármálasviðs er Lýður Heiðar Gunnarsson, en hann ber ábyrgð á sjóðsstýringu, reikningshaldi, uppgjöri, skýrslugerð, fjármögnun og áætlunum Eikar fasteignafélags og dótturfélaga. Lýður á 300.000 hluti í félaginu.

Framkvæmdastjóri útleigusviðs er Eyjólfur Gunnarsson, en hann ber ábyrgð á útleigu fasteigna félagsins, leigusamningum, leigutekjum og innheimtu.

Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs er Pálína Gísladóttir, en hún ber ábyrgð á öllu viðhaldi, framkvæmdum, byggingum og þróun fasteigna og auðra lóða.

Framkvæmdastjóri húsumhyggju er Jón Gretar Jónsson, en hann ber ábyrgð á rekstri og þjónustu rekstrarfélagsins við leigutaka Eikar.

Félagið á fimm dótturfélög og eru stjórnir þeirra skipaðar einum stjórnarmanni, Garðari Hannesi Friðjónssyni, forstjóra Eikar, og einum varamanni, Eyjólfi Gunnarssyni, framkvæmdastjóra útleigusviðs Eikar. Í tilviki dótturfélagsins EF1 hf. er stjórnin skipuð þremur mönnum, Eyjólfi Gunnarssyni, sem er formaður stjórnar, Garðari Hannesi Friðjónssyni og Lýð H. Gunnarssyni. Í tilviki dótturfélagsins Hótel 1919 er stjórnin skipuð Garðari Hannesi Friðjónssyni og Lýð H. Gunnarssyni.

Regluvörður félagsins er Sigrún Helga Jóhannsdóttir lögmaður. Staðgengill regluvarðar er Árdís Ethel Hrafnsdóttir lögfræðingur. 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 að jafnaði fram fyrir hönd stjórnar.

FYRIRMYNDARFYRIRTÆKI
Í STJÓRNARHÁTTUM

Stjórn

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:
Í stjórn Samtaka iðnaðarins 2014-2017, formaður stjórnar Samtaka atvinnulífsins frá 2017. 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.

Guðrún Bergsteinsdóttir, varaformaður stjórnar

Aðalstarf: Lögmaður og meðeigandi LOCAL lögmanna.

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 verðbréfaviðskiptum 2015.

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

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 verðbréfaviðskiptum 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 einstaklings-viðskipta Landsbréfa hf. 1992-1994, sölustjóri hjá Landsbréfum hf. 1990-1992, hagfræðingur hjá Landsbanka Íslands hf. 1988-1990.

Fjárhæðir eru í milljónum króna

Agla Elísabet Hendriksdóttir, stjórnarmaður

Aðalstarf: Fjárfestingar og ráðgjöf.

Fæðingardagur: 30. janúar 1967.

Fyrst kjörin: 23. apríl 2013.

Menntun:
B.A. próf í stjórnmálafræði og próf í verðbréfaviðskiptum. Hefur staðist hæfismat Fjármálaeftirlitsins sem stjórnandi fjármálafyrirtækis.

Starfsreynsla:
Formaður endurskoðunarnefndar Eikar fasteignafélags frá 2015. 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.

Frosti Bergsson, stjórnarmaður

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. Meðal annarra stjórnarstarfa: Stjórnarformaður Öskju ehf. 2008 – 2017 og stjórnarformaður Sjóvá hf. 2010 – 2011.

Framkvæmdastjórn

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.

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.

Eyjólfur Gunnarsson, framkvæmdastjóri útleigusviðs

Fæðingardagur: *28. nóvember 1972.*

Menntun:
Cand. Oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands 1996, próf í verðbréfamiðlun 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.

Fjárhæðir eru í milljónum króna

Jón Gretar Jónsson, framkvæmdastjóri húsumhyggju

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 húsumhyggju frá 2018. Framkvæmdastjóri Eikar rekstarfélags ehf. frá 2014-2018 rekstarstjóri Landfesta hf. 2011-2014, framkvæmdastjóri Húsakaupa ehf. 2003-2011, innkaupastjóri hjá Búr ehf. 2000-2003, framleiðslu- og gæðastjóri hjá GKS hf. 1998-2000.

Pálína Gísladóttir, framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs

Fæðingardagur:18. september 1975.

Menntun:
B.Sc. gráða í umhverfis- og byggingarverkfræði frá Háskóla Íslands 1998, M.Sc. gráða í byggingarverkfræði frá Háskóla Íslands 2000.

Starfsreynsla:
Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs Eikar fasteignafélags frá ágúst 2017, verkefnastjórn hjá Mannviti 2012-2017, verkefnastjórn hjá HRV 2011-2012, burðarþolshönnun og hönnunarstjórn hjá Mannviti (áður VGK Hönnun og Hönnun) 2000-2011.

Um rekstur félagsins

	Skýr.	2017	2016
Rekstrartekjur	5	7.616	6.746
Rekstrarkostnaður	6	(2.312)	(1.924)
		5.304	4.822
Annar rekstrarkostnaður	7	(335)	(321)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		4.970	4.501
Söluhagnaður fjárfestingareigna		64	48
Matsbreyting fjárfestingareigna	13	3.103	2.514
Afskriftir	15	(120)	(118)
Rekstrarhagnaður		8.018	6.946
Fjármunatekjur		74	110
Fjármagnsgjöld		(3.328)	(2.838)
Hrein fjármagnsgjöld	10	(3.254)	(2.728)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		4.763	4.218
Tekjuskattur	11,20	(1.061)	(570)
Hagnaður ársins		3.702	3.647
Önnur heildarafkoma			
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:			
Endurmat fasteigna		118	0
Tekjuskattur		(23)	0
Önnur heildarafkoma samtals		95	0
Heildarhagnaður ársins		3.797	3.647

Rekstrartekjur	2017
Leigutekjur	6.320
Tekjur Hótels 1919	845
Rekstrartekjur sameigna	401
Aðrar tekjur	51
Samtals	**7.616**

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	2017
Vaxtatekjur	74
Vaxtagjöld	(2.528)
Verðbætur	(799)
Samtals	**(3.254)**

Rekstrartekjur
Heildarrekstrartekjur félagsins námu 7.616 m.kr. á árinu 2017 og hækkuðu um 13% milli ára. Leigutekjur námu 6.320 m.kr. árið 2017 en námu 5.651 m.kr. árið áður. Tekjur af rekstri Hótels 1919 á árinu 2017 námu 845 m.kr.

Rekstrartekjur sameigna námu 401 m.kr. árið 2017 samanborið við 356 m.kr. árið áður og aðrar tekjur námu 51 m.kr.

NOI hlutfall, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskiptisliði sem hlutfall af leigutekjum, nam 75,2% samanborið við 75,8% í árslok 2016. 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 2.312 m.kr. á árinu 2017 samanborið við 1.924 m.kr. árið 2016. Hækkunin milli ára skýrist að mestu leyti af rekstrarkostnaði Hótels 1919 og hækkunar á fasteignagjöldum. Fasteignagjöld námu 1.046 m.kr. á árinu 2017 og hækkuðu um tæp 17% milli ára. Rekstrarkostnaður sameigna var 450 m.kr. árið 2017 samanborið við 426 m.kr árið 2016. Þá nam rekstrarkostnaður Hótels 1919 560 m.kr.

Annar rekstrarkostnaður
Annar rekstrarkostnaður var 335 m.kr. á árinu 2017 en var 321 m.kr. árinu áður. Þar af voru laun og launatengd gjöld 230 m.kr. og skrifstofu– og stjórnunarkostnaður 105 m.kr.

Rekstrarkostnaður	2017
Fasteignagjöld og tryggingar	1.110
Rekstrarkostnaður Hótels 1919	560
Rekstrarkostnaður sameigna	450
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	97
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna	70
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	24
Samtals	**2.312**

Annar rekstrarkostnaður	2017
Laun og launatengd gjöld	230
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	105
Samtals	**335**

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 3.103 m.kr. árið 2017. Jákvæð matsbreyting skýrist að mestu af lægri veginni ávöxtunarkröfu (e. WACC), verðbólgu og hærri markaðsleigu en á móti er hækkun fasteignagjalda. Ítarlega er fjallað um fjárfestingareignir, matsbreytingu og forsendur í skýringu 13 í ársreikningi.

Fasteignir til eigin nota voru í fyrsta skipti endurmetnar á árinu og er uppsafnað endurmat eigna til eigin nota 118 m.kr. Notast er við sömu aðferðarfræði og við virðismat fjárfestingareigna félagsins. Fjallað er um eignir til eigin nota í skýringu 14.

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. Uppgreiðslugjald vegna uppgreiðslu á EIK 12 01 nam 176 m.kr.

Tekjuskattur
Reiknaður tekjuskattur nam 1.061 m.kr. skv. rekstrarreikningi.

Heildarhagnaður ársins 2017 nam 3.797 m.kr. samanborið við 3.647 m.kr. árið 2016. Hagnaður á hlut var 1,07 kr. Arðsemi eigin fjár nam 14,7% fyrir árið 2017.

Fjárhæðir eru í milljónum króna

Um eignir félagsins

	Skýr.	2017	2016
Eignir			
Óefnislegar eignir	12	524	551
Fjárfestingareignir	13	85.033	72.999
Eignir til eigin nota	14	3.751	3.712
Langtímakröfur		30	0
Fastafjármunir		89.339	77.262
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	16	280	391
Handbært fé		1.481	1.908
Veltufjármunir		1.761	2.300
Eignir samtals		91.100	79.562

Fjárfestingareignir í m.kr.	**31.12.2017**
Fasteignir í útleigu	83.056
Fasteignir í þróun	1.516
Byggingarréttir og lóðir	448
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld	13
Samtals	**85.033**

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	**31.12.2017**
Viðskiptakröfur	232
Aðrar skammtímakröfur	48
Samtals	**280**

Byggingarréttir og lóðir samkvæmt deiluskipulagi í fm.	
Austurstræti 17	183
Ármúli 3	8.400
Ármúli 13	2.400
Borgartún 21a	8.896
Gleráreyrar 6-8	4.000
Holtasmári 1	2.400
Skeifan 7	100
Stórhöfði 22-30	22.400
Stórhöfði 42	2.383
Samtals fm.	**51.162**

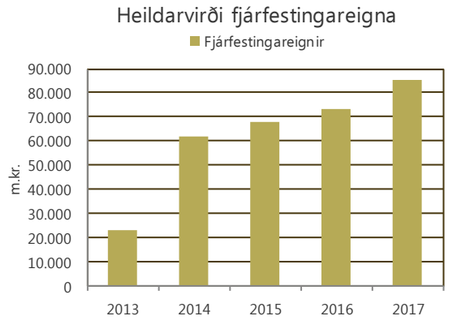
Óefnislegar eignir
Óefnislegar eignir samanstanda af viðskiptavild og viðskiptasamningi sem voru yfirtekin við kaupin á Heimshótelum. Óefnislegar eignir nema 524 m.kr. árið 2017 samanborið við 551 m.kr. árið 2017. Viðskiptavild nam 351 m.kr. og viðskiptasamningur nam 173 m.kr. í lok árs 2017.

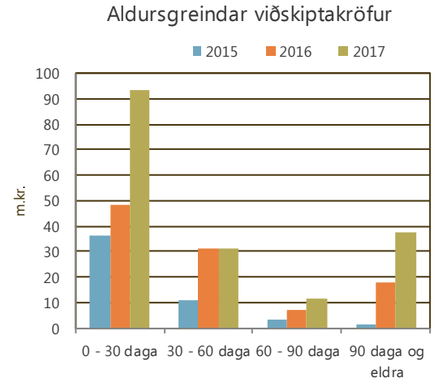
Fjárfestingareignir
Fjárfestingareignir félagsins voru bókfærðar á 85.033 m.kr. í árslok 2017 samanborið við 72.999 m.kr. í árslok 2016. Hækkunin skýrist að mestu leyti af fjárfestingu í gegnum kaup á félagi, eða 4.580 m.kr., matsbreytingu ársins, eða 3.103 m.kr. og fjárfestingu í núverandi fjárfestingareignum, eða 3.208 m.kr. Fjárfest var í nýjum fjárfestingareignum fyrir samtals 1.386 m.kr. á árinu og seldar voru fjárfestingareignir fyrir 243 m.kr. að bókfærðu virði. Breytingar á matsvirði voru færðar í gegnum rekstur undir liðnum „matsbreyting fjárfestingareigna". Fjárfestingareignir félagsins skiptast í fasteignir í útleigu að fjárhæð 83.056 m.kr., fasteignir í þróun 1.516 m.kr., byggingarréttir og lóðir 448 m.kr. og fyrirframgreidd gatnagerðargjöld að fjárhæð 13 m.kr. Þær eignir sem eru í þróun eru 4. og 5. hæð í Ármúla 3 og 2. hæð í Hallarmúla 3, Suðurlandsbraut 10, ásamt Helluhrauni 8.

Eignir til eigin nota
Fasteignir til eigin nota eru færðar á endurmetnu kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Fasteignir til eigin afnota eru eignir við Pósthússtræti 2, sem hýsa Hótel 1919 og eigið húsnæði félagsins. Bifreiðar og skrifstofutæki eru færð á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Eignir til eigin nota námu 3.751 m.kr. í árslok 2017 samanborið við 3.712 m.kr. árið 2016. Fasteignirnar við Pósthússtræti 2 er langstærsta eignin til eigin nota og nam 3.570 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.

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur námu 280 m.kr. í lok árs 2017 samanborið við 391 m.kr. í árslok 2016. Viðskiptakröfur námu 232 m.kr. í árslok 2017. Að langmestu leyti eru viðskiptakröfur 0-30 daga gamlar og voru 87 m.kr. ekki fallnar á eindaga um áramót. Niðurfærsla viðskiptakrafna nam 29 m.kr. í árslok 2017. Aðrar skammtímakröfur námu 48 m.kr. í árslok 2017.

Handbært fé
Handbært fé nam 1.481 m.kr. í lok árs.





Um skuldir og eigið fé félagsins

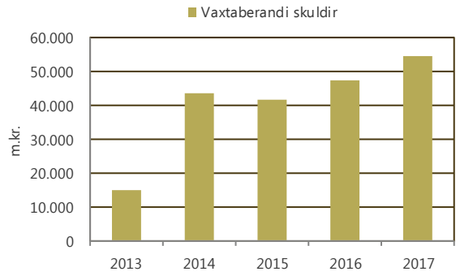
	Skýr.	2017	2016
Eigið fé			
Hlutafé		3.456	3.456
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.950	12.950
Lögbundinn varasjóður		866	848
Endurmatsreikningur		95	0
Bundinn hlutdeildarreikningur		2.478	933
Óráðstafað eigið fé		9.393	8.182
Eigið fé	17	29.238	26.369
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	19	48.604	46.328
Aðrar langtímaskuldir		64	20
Tekjuskattsskuldbinding	20	6.009	4.791
Langtímaskuldir		54.677	51.140
Vaxtaberandi skuldir	19	6.227	988
Skattur til greiðslu		0	64
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	21	958	1.001
Skammtímaskuldir		7.185	2.052
Skuldir samtals		61.861	53.193
Eigið fé og skuldir samtals		91.100	79.562

Eigið fé
Eigið fé félagsins nam 29.238 m.kr. í árslok 2017 og var eiginfjárhlutfallið 32,1% samanborið við 33,1% árið áður. Greiddur var út arður til hluthafa á árinu 2017 að fjárhæð 928 m.kr. eða 0,27 kr. á hlut.

Langtímalán
Vaxtaberandi skuldir voru 54.830 m.kr. á árinu 2017 samanborið við 47.316 m.kr. árið áður. Vel gekk að endurfjármagna skuldir félagsins og bæta vaxtakjör á árinu og í október 2017 nýtti félagið uppgreiðsluheimild á skuldabréfaflokknum EIK 12 01 en flokkurinn bar 4,3% verðtryggða vexti. Uppgreiðslan nam, að viðbættum vöxtum og verðbótum, 12.147 m.kr. Í aðdraganda uppgreiðslunnar hélt félagið skuldabréfaútboð á skuldabréfaflokknum EIK 161047. Flokkurinn er til 30 ára og ber 3,5% verðtryggða vexti. Seldir voru 9,9 ma.kr. á ávöxtunarkröfunni 3,6%. Samhliða þessu var dregið á rúmlega 2ja ma.kr. bankafjármögnun. Vegnir verðtryggðir meðalvextir félagsins eru 3,75%

Veðsetningarhlutfall samstæðunnar, þ.e. vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum félagsins, nam 61,8% í árslok 2017 samanborið við 61,7% árið áður.

Þróun vaxtaberandi skulda



Tekjuskattsskuldbinding
Tekjuskattsskuldbinding félagsins nam 6.009 m.kr. í árslok 2017. 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 958 m.kr. í árslok 2017. Viðskiptaskuldir námu 287 m.kr., áfallnir vextir voru 305 m.kr. og aðrar skammtímaskuldir námu 366 m.kr.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	31.12.2017
Viðskiptaskuldir	287
Áfallnir vextir	305
Aðrar skammtímaskuldir	366
Samtals	**958**

Fjárhæðir eru í milljónum króna

Um sjóðstreymi félagsins

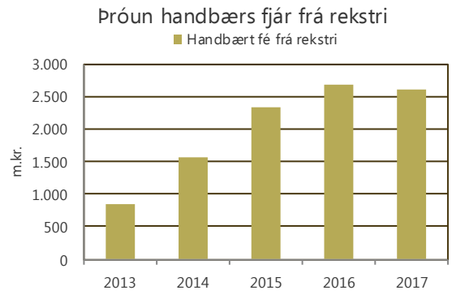
	Skýr.	2017	2016
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður ársins		8.018	6.946
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna		(64)	(48)
Matsbreyting fjárfestingareigna	13	(3.103)	(2.514)
Afskriftir	15	120	118
		4.970	4.501
Breyting á rekstrartengdum eignum		126	(139)
Breyting á rekstrartengdum skuldum		(4)	100
		5.092	4.463
Innborgaðar vaxtatekjur	10	74	110
Greidd vaxtagjöld		(2.484)	(1.892)
Greiddur tekjuskattur		(64)	0
Handbært fé frá rekstri		2.617	2.681
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	13	(4.589)	(2.823)
Söluverð fjárfestingareigna		307	170
Fjárfesting í eignum til eigin nota		(19)	(31)
Söluverð eigna til eigin nota		5	0
Fjárfesting í dótturfélögum að frádregnu yfirteknu handbæru fé	26	(2.286)	(2.579)
Skuldabréfaeign, breyting		(29)	0
Aðrar kröfur, breyting		(14)	283
Fjárfestingarhreyfingar		(6.626)	(4.980)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Greiddur arður		(928)	(818)
Tekin ný langtímalán		19.326	5.985
Afborganir og uppgreiðsla langtímalána		(14.902)	(1.409)
Skammtímaskuldir, breyting		85	(933)
Fjármögnunarhreyfingar		3.582	2.825
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		(427)	526
Handbært fé í ársbyrjun		1.908	1.383
Handbært fé í lok ársins		1.481	1.908

Rekstrarhreyfingar
Handbært fé frá rekstri nam 2.617 m.kr. á árinu 2017 en handbært fé frá rekstri án vaxta nam 5.092 m.kr.

Fjárfestingarhreyfingar
Fjárfestingarhreyfingar á árinu 2017 voru 6.626 m.kr. Fjárfesting í fjárfestingareignum nam 4.589 m.kr. samanborið við 2.823 m.kr. árið áður. Seldar voru fjárfestingareignir fyrir 307 m.kr. á árinu.

Fjármögnunarhreyfingar
Fjármögnunarhreyfingar voru 3.582 m.kr. á árinu 2017. Nánar er fjallað um vaxtaberandi lán félagsins í kaflanum „Um skuldir og eigið fé félagsins“. Arður að fjárhæð 928 m.kr. var greiddur til hluthafa á árinu.

Handbært fé
Handbært fé nam 1.481 m.kr. í árslok 2017 og lækkaði um 427 m.kr. á milli ára.



Ársreikningur samstæðu

2017

EIK FASTEIGNAFÉLAG

EFNISYFIRLIT

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra 30
Áritun óháðs endurskoðanda 33
Yfirlit um heildarafkomu ársins 2017 36
Efnahagsreikningur 31. desember 2017 37
Eiginfjáryfirlit ársins 2017 38
Sjóðstreymisyfirlit ársins 2017 39
Skýringar 42

Óendurskoðað fylgiskjal
Stjórnarháttayfirlýsing 70
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf 73
Ársfjórðungayfirlit 75

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

Eik fasteignafélag hf. er íslenskt hlutafélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Eik fasteignafélag hf., ásamt fimm dótturfélögum sem öll eru að fullu í eigu móðurfélagsins. Þá á félagið 15,8% hlut í LF2 ehf., dótturfélagi Landfesta ehf., sem jafnframt er dótturfélag Eikar. Starfsemi félagsins er eignarhald, útleiga og rekstur á atvinnuhúsnæði og annar skyldur rekstur.

Rekstur

Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga. Rekstrartekjur samstæðunnar námu 7.616 m.kr. á árinu 2017 samanborið við 6.746 m.kr. árið 2016. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 4.970 m.kr. árið 2017 samanborið við 4.501 m.kr. árið áður. Samkvæmt rekstrarreikningi samstæðunnar nam hagnaður ársins 2017 3.702 m.kr. og heildarhagnaður 3.797 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 2.617 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar.

Heildareignir samstæðunnar námu 91.100 m.kr. í árslok 2017 samkvæmt efnahagsreikningi, en þar af nema fjárfestingareignir 85.033 m.kr. og eignir til eigin nota 3.751 m.kr. Eigið fé samstæðunnar í árslok 2017 var 29.238 m.kr., þar af hlutafé 3.456 m.kr. Eiginfjárhlutfall samstæðunnar var 32,1% í lok árs.

Vel gekk að endurfjármagna skuldir félagsins og bæta vaxtakjör á árinu. Í október 2017 nýtti félagið uppgreiðsluheimild á skuldabréfaflokknum EIK 12 01 en flokkurinn bar 4,3% verðtryggða vexti. Í aðdraganda uppgreiðslunnar hélt félagið skuldabréfaútboð á skuldabréfaflokknum EIK 161047. Flokkurinn er til 30 ára og ber 3,5% verðtryggða vexti. Seldir voru 9,9 ma.kr. á ávöxtunarkröfunni 3,6%. Samhliða þessu var dregið á rúmlega 2ja ma.kr. bankafjármögnun. Gjaldfærður kostnaður vegna uppgreiðslu EIK 12 01 nam 272 m.kr. Að lokinni uppgreiðslu á EIK 12 01 og útgáfu á EIK 161047 eru vegnir verðtryggðir vextir samstæðunnar 3,75% Á árinu 2018 eru lán að fjárhæð um 5 ma.kr. á lokagjalddaga. Um er að ræða framkvæmdafjármögnun vegna Suðurlandsbrautar 8 og 10 annarsvegar og skammtímafjármögnun vegna kaupa félagsins á Slippnum fasteignafélagi ehf. (nú EF14). Félagið hefur nú þegar samið um framlengingu á framkvæmdafjármögnuninni að fjárhæð um 1,7 ma.kr. Félagið vinnur að endurfjármögnun á EF14 en lokagjalddagi er á seinni hluta ársins 2018. Félagið vinnur statt og stöðugt að því lágmarka fjármagnsgjöld sín og er bjartsýnt á að hagstæð kjör fáist við endurfjármögnun á EF14.

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 753 hluthafa, en í ársbyrjun voru 635 hluthafar.

10 stærstu hluthafar félagsins við lok árs 2017 voru eftirfarandi:

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

Stefna stjórnar er að greiða út um 35% af handbæru fé frá rekstri hvers árs í arð. Greiddur var arður að fjárhæð 928 m.kr. til hluthafa á árinu 2017 vegna rekstrarársins 2016. Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði 915 m.kr. arður á árinu 2018 eða 0,26 kr. á hlut vegna rekstrarársins 2017. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

Fjárfestingareignir félagsins

Í árslok 2017 var bókfært verð fjárfestingareigna félagsins 85.033 m.kr. og eignir til eigin nota 3.751 m.kr. Fasteignir félagsins eru 109 talsins, telja tæplega 300 þús. fermetra, yfir 600 leigueiningar og á fimmta hundrað leigutaka. Helstu fasteignir félagsins eru Smáratorg 1 og 3 (Turninn) í Kópavogi, Suðurlandsbraut 8, Mýrargata 2-16, Borgartún 21, 21a og 26, Álfheimar 74 (Nýi Glæsibær), Glerártorg á Akureyri, Skútuvogur 14-16, Austurstræti 5, 6, 7 og 17, og Pósthússtræti 2. Stærsti eignaflokkur félagsins er skrifstofuhúsnæði sem er 45% af virði alls fasteignasafnsins. Annar stærsti eignaflokkurinn er verslunarhúsnæði, 25% safnsins, þriðji stærsti er hótel, 12%, safnsins, og svo kemur lagerhúsnæði í 11% og annað húsnæði 7%.

Eik fasteignafélag keypti eitt félag og þrjár fasteignir á árinu. Félagið keypti EF14 ehf. sem á eignirnar við Mýrargötu 2-8, 12 og 14-16. Kom EF14 inn í rekstur samstæðu Eikar þann 1. mars. Eik fasteignafélag keypti einnig á árinu Miðhraun 2, Hyrjarhöfða 8 og hæð í Síðumúla 15. Þá seldi félagið eignarhluta sína í Melgerði 13 og Hverafold 1-3 og hluta af eign sinni í Bæjarlind 14-16 á árinu. Í febrúar 2018 keypti félagið fasteignina við Vatnagarða 22.

Stjórnarhættir
Stjórn og stjórnendur félagsins hafa sett sér það markmið að hafa góða stjórnarhætti ávallt að leiðarljósi. Stjórnarhættir Eikar eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Félagið leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ OMX 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 samræmi við lög um ársreikninga birtir félagið ófjárhagslegar upplýsingar. Upplýsingarnar eru settar fram í fylgiskjali við ársreikninginn undir Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

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 2017, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2017 og breytingu á handbæru fé á árinu 2017. Jafnframt er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glöggt 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 2017 með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja samstæðuársreikninginn.

Reykjavík, 26. febrúar 2018

Stjórn

Eyjólfur Árni Rafnsson
Formaður

Guðrún Bergsteinsdóttir

Agla Elísabet Hendriksdóttir

Arna Harðardóttir

Frosti Bergsson

Forstjóri

Garðar Hannes Friðjónsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafar Eikar fasteignafélags hf.

Áritun um endurskoðun samstæðuársreiknings

Álit
Við höfum endurskoðað samstæðuársreikning Eikar fasteignafélags hf. fyrir árið 2017. Samstæðuársreikningurinn 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 2017 og afkomu hennar og breytingu á handbæru fé á árinu 2017, 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
Vísað er til skýringa 13 og 27 e „Fjárfestingareignir"

Fjársfestingareignir eru bókfærðar á 85.033 millj. kr. og eru 93,3% af heildareignum samstæðunnar 31. desember 2017.

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 vaxta 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 okkar verðmatssérfræðinga 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 verðmatslíkans félagsins með því að reikna gangvirði valins úrtaks með okkar eigin verðmatslíkani.
- Við fórum yfir verðmatskennitölur eignanna, svo sem fermetraverð og væntanlegar 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 mátum 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 yfirfórum 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, álíktum 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 samstæðuársreikningsins 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.
- Álíktum 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 og Sæmundur Valdimarsson, endurskoðendur, bera ábyrgð á endurskoðun samstæðuársreikningsins og þessari áritun.

Reykjavík, 26. febrúar 2018

KPMG ehf.

Auður Þórisdóttir

Sæmundur Valdimarsson

Yfirlit um heildarafkomu ársins 2017

	Skýr.	2017	2016
Rekstrartekjur	5	7.616	6.746
Rekstrarkostnaður	6	(2.312)	(1.924)
		5.304	4.822
Annar rekstrarkostnaður	7	(335)	(321)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		4.970	4.501
Söluhagnaður fjárfestingareigna		64	48
Matsbreyting fjárfestingareigna	13	3.103	2.514
Afskriftir	15	(120)	(118)
Rekstrarhagnaður		8.018	6.946
Fjármunatekjur		74	110
Fjármagnsgjöld		(3.328)	(2.838)
Hrein fjármagnsgjöld	10	(3.254)	(2.728)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		4.763	4.218
Tekjuskattur	11,20	(1.061)	(570)
Hagnaður ársins		3.702	3.647
Önnur heildarafkoma			
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:			
Endurmat fasteigna		118	0
Tekjuskattur		(23)	0
Önnur heildarafkoma samtals		95	0
Heildarhagnaður ársins		3.797	3.647
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	18	1,07	1,06

Skýringar á blaðsíðum 42 - 69 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins

Efnahagsreikningur 31. desember 2017

	Skýr.	2017	2016
Eignir			
Óefnislegar eignir	12	524	551
Fjárfestingareignir	13	85.033	72.999
Eignir til eigin nota	14	3.751	3.712
Langtímakröfur		30	0
Fastafjármunir		89.339	77.262
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	16	280	391
Handbært fé		1.481	1.908
Veltufjármunir		1.761	2.300
Eignir samtals		91.100	79.562
Eigið fé			
Hlutafé		3.456	3.456
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.950	12.950
Lögbundinn varasjóður		866	848
Endurmatsreikningur		95	0
Bundinn hlutdeildarreikningur		2.478	933
Óráðstafað eigið fé		9.393	8.182
Eigið fé	17	29.238	26.369
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	19	48.604	46.328
Aðrar langtímaskuldir		64	20
Tekjuskattsskuldbinding	20	6.009	4.791
Langtímaskuldir		54.677	51.140
Vaxtaberandi skuldir	19	6.227	988
Skattur til greiðslu		0	64
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	21	958	1.001
Skammtímaskuldir		7.185	2.052
Skuldir samtals		61.861	53.193
Eigið fé og skuldir samtals		91.100	79.562

Skýringar á blaðsíðum 42 - 69 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins

Eiginfjáryfirlit ársins 2017

	Hlutafé	Yfirverðs-reikningur hlutafjár	Lög-bundinn varasj.	Endurmats-reikningur	Bundinn hlutd.-reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Árið 2016							
Eigið fé 1.1.2016	3.456	12.950	665	0	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	0	933	8.182	26.369
Árið 2017							
Eigið fé 1.1.2017	3.456	12.950	848	0	933	8.182	26.369
Greiddur arður 0,27 á hlut						(928)	(928)
Heildarhagnaður ársins				95		3.702	3.797
Lagt í lögbundinn varasjóð			19			(19)	0
Fært á bundinn hlutdeildarreikning					1.545	(1.545)	0
Eigið fé 31.12.2017	3.456	12.950	866	95	2.478	9.393	29.238

Skýringar á blaðsíðum 42 - 69 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2017

	Skýr.	2017	2016
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður ársins		8.018	6.946
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna		(64)	(48)
Matsbreyting fjárfestingareigna	13	(3.103)	(2.514)
Afskriftir	15	120	118
		4.970	4.501
Breyting á rekstrartengdum eignum		126	(139)
Breyting á rekstrartengdum skuldum		(4)	100
		5.092	4.463
Innborgaðar vaxtatekjur	10	74	110
Greidd vaxtagjöld		(2.484)	(1.892)
Greiddur tekjuskattur		(64)	0
Handbært fé frá rekstri		2.617	2.681
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	13	(4.589)	(2.823)
Söluverð fjárfestingareigna		307	170
Fjárfesting í eignum til eigin nota		(19)	(31)
Söluverð eigna til eigin nota		5	0
Fjárfesting í dótturfélögum að frádregnu yfirteknu handbæru fé	26	(2.286)	(2.579)
Skuldabréfaeign, breyting		(29)	0
Aðrar kröfur, breyting		(14)	283
Fjárfestingarhreyfingar		(6.626)	(4.980)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Greiddur arður		(928)	(818)
Tekin ný langtímalán		19.326	5.985
Afborganir og uppgreiðsla langtímalána		(14.902)	(1.409)
Skammtímaskuldir, breyting		85	(933)
Fjármögnunarhreyfingar		3.582	2.825
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		(427)	526
Handbært fé í ársbyrjun		1.908	1.383
Handbært fé í lok ársins		1.481	1.908

Skýringar á blaðsíðum 42 - 69 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins

Skýringar

Skýring		Blaðsíða
1.	Almennar upplýsingar	42
2.	Grundvöllur reikningsskilanna	42
3.	Ákvörðun gangvirðis	42
4.	Starfsþáttayfirlit	43
5.	Rekstrartekjur	44
6.	Rekstrarkostnaður	45
7.	Annar rekstrarkostnaður	45
8.	Laun og launatengd gjöld	46
9.	Þóknun til endurskoðenda	46
10.	Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	46
11.	Tekjuskattur	47
12.	Óefnislegar eignir	47
13.	Fjárfestingareignir	48
14.	Eignir til eigin nota	51
15.	Afskriftir	51
16.	Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	52
17.	Eigið fé	52
18.	Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut	53
19.	Vaxtaberandi lán	54
20.	Tekjuskattsskuldbinding	55
21.	Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	56
22.	Stýring fjárhagslegrar áhættu	56
23.	Gangvirði	59
24.	Tengdir aðilar.	59
25.	Dótturfélög	61
26.	Kaup á Slippnum, fasteignafélag ehf. (nú EF14 ehf.)	61
27.	Helstu reikningsskilaaðferðir	62
28.	Nýir reikningsskilastaðlar	68

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., „félagið", er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Álfheimum 74 í Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2017 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 og öðrum viðbótarkröfum sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga. Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn þann 26. febrúar 2018.

b. Matsaðferðir

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

Í skýringu 27 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: Skýring 12 um óefnislegar eignir, skýring 13 um fjárfestingareignir og skýring 27 um helstu reikningsskilaaðferðir.

4. Starfsþáttayfirlit

Starfsþáttaryfirlit veitir upplýsingar um einstaka þætti í rekstri félagsins. Starfsemi félagsins skiptist í tvo starfsþætti sem selja vöru og þjónustu á mismunandi mörkuðum.

Starfsþættir 2017	Fjárfestingar-eignir	Hótel	Jöfnunar - færslur	Samtals
Rekstrartekjur	7.038	845	(267)	7.616
Rekstrarkostnaður	(2.077)	(837)	267	(2.647)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	4.961	9	0	4.970
Söluhagnaður fjárfestingareigna	64	0	0	64
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.103	0	0	3.103
Afskriftir	(120)	0	0	(120)
Hrein fjármagnsgjöld	(3.264)	10	0	(3.254)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	4.744	19	0	4.763
Tekjuskattur	(1.033)	(28)	0	(1.061)
Hagnaður ársins	3.711	(9)	0	3.702
Eignir 31.12.2017	90.707	349	44	91.100
Skuldir 31.12.2017	61.747	158	(44)	61.861

Starfsþættir 2016	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
Afskriftir	(87)	(32)	0	(118)
Hrein fjármagnsgjöld	(2.725)	(2)	0	(2.728)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	4.135	83	0	4.218
Tekjuskattur	(554)	(17)	0	(570)
Hagnaður ársins	3.581	67	0	3.648
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:	2017	2016
Leigutekjur	6.320	5.651
Rekstrartekjur sameigna	401	356
Tekjur af hótelrekstri	845	699
Aðrar tekjur	51	40
Rekstrartekjur samtals	7.616	6.746

Samstæðan hefur gert leigusamninga sem gilda allt frá nokkrum mánuðum til tæplega 30 ára. Nær allir samningarnir eru tengdir verðlagsþróun, annað hvort með tengingu við vísitölu neysluverðs eða byggingarvísitölu. Samstæðan er með 12 veltutengda leigusamninga, ýmist að fullu eða að hluta til. Tekjuvegin meðalleigutími er 6,6 ár (2016: 5,9 ár).

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

	2017	2016
Leigutekjur sem falla til innan árs	6.371	5.723
Leigutekjur innan fimm ára að fyrsta ári undanskildu	19.622	16.786
Leigutekjur eftir meira en fimm ár	18.793	13.461
Leigutekjur samtals	44.785	35.970

6. Rekstrarkostnaður

	2017	2016
Fasteignagjöld	1.046	897
Tryggingar	64	57
Viðhaldskostnaður	70	57
Rekstrarkostnaður fasteigna	450	426
Rekstrarkostnaður hótels	560	398
Virðisrýrnun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur	24	1
Annar rekstrarkostnaður	97	87
Rekstrarkostnaður samtals	2.312	1.924

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

Eignir í útleigu	1.702	1.859
Eignir sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu	50	65
Rekstrarkostnaður hótels	560	398
Rekstrarkostnaður samtals	2.312	1.924

7. Annar rekstrarkostnaður

	2017	2016
Laun og launatengd gjöld	230	203
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	105	106
Kostnaður vegna skráninga og fjárfestinga	0	12
Annar rekstrarkostnaður samtals	335	321

8. Laun og launatengd gjöld

	2017	2016
Laun og launatengd gjöld greinast þannig:		
Laun	509	399
Lífeyrisiðgjöld	53	40
Önnur launatengd gjöld	47	39
Annar starfsmannakostnaður	25	31
Laun og launatengd gjöld samtals	635	509
Ársverk	62	56
Stöðugildi í árslok	61	61
Laun og launatengd gjöld greinast þannig á rekstrarliði:		
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	107	115
Rekstrarkostnaður hótels	298	191
Annar rekstrarkostnaður	230	203
Laun og launatengd gjöld samtals	635	509

9. Þóknun til endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda félagsins greinist þannig:	2017	2016
Endurskoðun á ársreikningi	12	10
Önnur þjónusta	7	7
Samtals	19	17
Þóknun til annarra endurskoðenda	5	2
Þóknun til endurskoðenda samtals	23	19

10. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2017	2016
Vaxtatekjur	74	110
Vaxtagjöld	(2.528)	(1.912)
Verðbætur	(799)	(926)
Fjármagnsgjöld samtals	(3.328)	(2.838)
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals	(3.254)	(2.728)

Fjárhæðir eru í milljónum króna

11. Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

		2017		2016
Hagnaður fyrir tekjuskatt		4.763		4.218
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0%	953	20,0%	844
Matsbreyting skatteignar	1,8%	87	-6,9%	(290)
Aðrar breytingar	0,4%	21	0,4%	17
Virkur tekjuskattur	22,3%	1.061	13,5%	570

12. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir greinast þannig:	Viðskiptavild	Viðskipta-samningur	Óefnislegar eignir alls
Kostnaðarverð			
Viðbót á árinu 2016	351	220	571
Heildarverð 31.12.2016	351	220	571
Heildarverð 31.12.2017	351	220	571
Afskriftir og virðisrýrnun			
Afskrift á árinu 2016	0	20	20
Afskrifað alls 31.12.2016	0	20	20
Afskrift á árinu 2016	0	27	27
Afskrifað alls 31.12.2017	0	47	47
Bókfært verð			
31.12.2016	351	200	551
31.12.2017	351	173	524

Viðskiptavild félagsins er vegna kaupa félagsins á Heimshótelum (nú LF2 ehf.). Viðskiptavild er ekki afskrifuð heldur metin að minnsta kosti árlega með tilliti til virðisrýrnunar eða oftar ef vísbending um virðisrýrnun er til staðar. Við framkvæmd virðisprófs var gangvirði að frádregnum kostnaði við sölu (e. fair value less cost to disposal) metið.

Lykilforsendur sem stuðst var við í virðisrýrnunarprófi voru m.a. eftirfarandi:

- Vegin ávöxtunarkrafa 6,1%
- Vöxtur 0,5%
- Eiginfjárhlutfall 30%

Sjóðstreymislíkanið sem notast var við er sambærilegt og með sömu forsendur og notað var vegna virðismats fjárfestingareigna félagsins (skýringar 13 og 27). Virðisprófið gaf til kynna að ekki hafi nein virðisrýrnun átt sér stað.

Eftirfarandi breyting á forsendum hefði ekki leitt til virðisrýrnunar í árslok 2017

- Hækkun á vegnum meðal fjármagnskostnaði (e.WACC) um 0,3%
- Lækkun á vexti um 0,5% niður í 0%
- Lækkun á markaðsleigu um 10%

13. Fjárfestingareignir

	2017	2016
Bókfært verð í ársbyrjun	72.999	67.625
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	3.208	2.422
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	1.386	400
Fjárfesting í gegnum kaup á félagi	4.580	162
Seldar fjárfestingareignir	(243)	(125)
Matsbreyting	3.103	2.514
Bókfært verð í árslok	85.033	72.999

Sundurliðun fjárfestingareigna

Fasteignir	84.536	72.502
Byggingarréttir og lóðir	497	497
Fjárfestingareignir alls	85.033	72.999

	Verslunar-húsnæði	Skrifstofu-húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Annað	Samtals 2017
Bókfært verð í ársbyrjun	21.408	35.762	7.404	5.353	3.073	72.999
Fjárfestingar ársins	568	2.424	48	111	52	3.203
Kaup ársins	0	0	1.341	4.585	45	5.971
Sala ársins	(44)	(110)	0	0	(88)	(243)
Tilfærslur á milli flokka	(501)	(127)	456	70	100	0
Matsbreyting ársins	835	1.457	472	198	140	3.103
Bókfært verð í árslok	22.266	39.407	9.721	10.317	3.322	85.033
Hlutfallsleg skipting	26,2%	46,3%	11,4%	12,1%	3,9%	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.

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.

Stjórnendur létu rannsaka viðskipti með atvinnuhúsnæði á árinu 2017 og var niðurstaða rannsóknarinnar sú að mat á fjárfestingareignum félagsins væri sambærilegt við þau markaðsviðskipti.

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 til lækkunar. Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns sem gerð er til félagsins (e. WACC) er á bilinu 5,7% - 7,4% eftir eignum. Ekki er tekið tillit til skattspörunar (e. tax shield) við útreikning á veginni ávöxtunarkröfu. Gert er ráð fyrir 30% eiginfjárhlutfalli.

Nýting á leigurými

Virðisútleiguhlutfall samstæðunnar var 95,3% í lok árs 2017 (2016: 96,4%). Virðisútleiguhlutfall er hlutfall þess húsnæðis í leigu sem er í leiguhæfu ástandi miðað við leigufjárhæðir en ekki er miðað við fermetra. Forsendur um virðisútleiguhlutfall einstakra eigna eru á bilinu 25% til 100% eftir eignum og er áætlað 95% til framtíðar (2016: 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.

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 2017
Áætlaðar leigutekjur pr. m² pr. mánuð (kr.)	844-7.555	660-5.034	493-1.880	1.258-5.391	910-3.000	493-7555
Áætluð meðalleiga pr. m² pr. mánuð (kr.)	2.503	2.154	1.354	3.553	1.736	2.098
Vegin ávöxt.krafa (WACC)	6,1%-6,7%	5,7%-7,4%	6,1%-7,4%	5,7%-6,7%	6,1%-6,7%	6,3%

Áætluð meðalleiga pr. m² pr. mánuð á árinu 2016 var 1.911 kr.og vegin ávöxtunarkrafa 6,5%.

Næmigreining

Áhrif breytinga á gangvirði fjárfestingareigna:	2017		2016	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Hækkun (lækkun) leigutekna um 1%	1.167	(1.167)	1.011	(1.011)
Hækkun (lækkun) virðisútleiguhlutfalls um 1%-stig	1.185	(1.185)	1.041	(1.041)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	7.802	(6.589)	6.613	(5.618)

Fasteigna- og brunabótamat

Bókfært verð fasteigna og lóða samstæðunnar nam í árslok 88.733 m.kr. (2016: 76.649 m.kr.) Fasteignamat fasteigna og lóða nam í árslok 66.046 m.kr. (2016: 55.796 m.kr.). Á sama tíma nam brunabótamat fasteignanna 67.534 m.kr. (2016: 58.330 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 54.630 m.kr. í árslok (2016: 47.316 m.kr.). Virðisaukaskattskvöð hvílir á hluta af eignum samstæðunnar og nam hún í árslok 2.784 m.kr. (2016: 1.667 m.kr.) og fyrnist á 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 byggingarréttar á lóð félagsins við Borgartún 21. Kvöðin fyrnist í árslok 2026 og kemur ekki til greiðslu nema byggt verði á lóðinni.

Fjárhæðir eru í milljónum króna

14. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:	Fasteignir	Bifreiðar og annað	Samtals
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2016	103	75	178
Viðbætur	3.601	29	3.630
Heildarverð 31.12.2016	3.704	104	3.808
Endurmat á árinu	118	0	118
Viðbætur á árinu	6	13	19
Selt á tímabilinu	0	(5)	(5)
Heildarverð 31.12.2017	3.827	112	3.940
Afskriftir			
Afskriftir 1.1.2016	0	28	28
Afskriftir 2016	53	14	67
Afskrifað alls 31.12.2016	53	42	95
Afskrift ársins	74	18	92
Afskrifað alls 31.12.2017	127	61	188
Bókfært verð			
1.1.2016	103	47	150
31.12.2016	3.651	62	3.712
31.12.2017	3.700	51	3.751

Fasteignir samstæðunnar til eigin nota eru endurmetnar á gangvirði á reikningsskiladegi. Við endurmatið var notast við sömu aðferðafræði og við virðismat fjárfestingareigna félagsins (skýring 13). Þetta er í fyrsta skipti sem eigin fasteignir eru endurmetnar og er uppsafnað endurmat í árslok 118 m.kr. Endurmat á eigin fasteignum hefur þau áhrif að tekjuskattsskuldbinding hækkar um 23 m.kr.

15. Afskriftir

Afskriftir greinast þannig:	2017	2016
Óefnislegar eignir	27	20
Skrifstofa	0	2
Hótel	74	82
Bifreiðar og annað	18	14
Afskriftir samtals	120	118

16. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	2017	2016
Viðskiptakröfur	232	217
Aðrar skammtímakröfur	48	174
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	280	391

Virðisrýrnun viðskiptakrafna greinist þannig í árslok:

Afskriftareikningur í ársbyrjun	21	61
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu, breyting	42	(40)
Gjaldfært á árinu	(33)	0
Afskriftareikningur í árslok	29	21

17. Eigið fé

Hlutafé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 3.465.180.435 kr. Félagið á eigin hlutabréf að nafnverði 8.800.000 kr. sem færð eru til lækkunar á hlutafé. Útistandandi hlutir í árslok eru 3.456.380.435 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 hlutaféð eða, sé fyrirmæla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög gætt, til annarra þarfa.

Endurmatsreikningur

Endurmat fasteigna til eigin nota er fært á endurmatsreikning. Endurmatið er leyst upp til jafns við árlegar afskriftir þess í rekstrarreikningi. Upplausn endurmats er færð á óráðstafað eigið fé.

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 móttekinn 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% eiginfjárhlutfall. Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárstaða sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar. Stjórn félagsins leitast við að halda jafnvægi milli ávöxtunar eigin fjár og hagræðis og öryggis sem næst með sterku eiginfjárhlutfalli. Eiginfjárhlutfall í árslok var 32,1% (2016: 33,1%). Arðsemi eigin fjár reyndist vera jákvæð um 14,7% árið 2017 (2016: 15,8%)

Arður

Greiddur var arður til hluthafa að fjárhæð 928.000.000 kr. á árinu 2017. 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 2018 að fjárhæð 915.000.000 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 félagið hefur ekki gert kaupréttarsamninga né selt skuldabréf með breytirétti.

	2017	2016
Hagnaður ársins	3.702	3.647
Vegið meðaltal útistandandi hluta á árinu	3.456	3.456
Hagnaður á hlut	1,07	1,06

19. Vaxtaberandi lán

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

	2017	2016
Vaxtaberandi langtímaskuldir 1. janúar	47.316	41.746
Ný lántaka	19.326	5.985
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum	2.121	983
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(14.901)	(2.321)
Verðbætur	799	926
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði	(32)	(2)
Vaxtaberandi langtímaskuldir 31. desember	54.630	47.316
Langtímaskuldir		
Skráð skuldabréf og bankalán	48.604	46.328
Skammtímaskuldir		
Skammtímalán	200	0
Næsta árs afborgun lána	6.027	988
	6.227	988
Vaxtaberandi skuldir samtals	54.830	47.316

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma vaxtaberandi lána

	Vextir	Loka-gjalddagi	2017	2016
Lán í ISK, verðtryggt	3,95-4,10%	2019-2047	14.607	12.405
Skuldabréfaútgáfa LF 14 1 í ISK, verðtryggt	3,90%	2044	12.261	12.301
Skuldabréfaútgáfa EIK 12 01 í ISK, verðtryggt	4,30%	2042	0	11.759
Skuldabréfaútgáfa EIK 15 1 í ISK, verðtryggt	3,30%	2045	3.247	3.256
Skuldabréfaútgáfa EIK 100346 í ISK, verðtryggt	3,60%	2046	5.535	5.547
Skuldabréfaútgáfa EIK 161047 í ISK, verðtryggt	3,50%	2047	9.813	0
Lán í ISK, óverðtryggt	5,15-6,25%	2018-2042	9.168	2.047
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun			54.630	47.316
Næsta árs afborgun			(6.027)	(988)
Samtals			48.604	46.328

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:	2017	2016
Afborgun 2017	-	988
Afborgun 2018	6.027	1.117
Afborgun 2019	5.014	4.896
Afborgun 2020	1.045	1.010
Afborgun 2021	8.595	8.444
Afborgun 2022	1.925	-
Afborgun síðar	32.025	30.862
Samtals	54.630	47.316

Um miðjan október 2017 opnaðist uppgreiðsluheimild á skuldabréfaflokknum EIK 12 01 en flokkurinn bar 4,3% verðtryggða vexti. Uppgreiðslan nam að viðbættum vöxtum og verðbótum 12.147 m.kr. Í aðdraganda uppgreiðslunnar hélt félagið skuldabréfaútboð á skuldabréfaflokknum EIK 161047. Flokkurinn er til 30 ára og ber 3,5% verðtryggða vexti. Seldir voru 9,9 ma.kr. á ávöxtunarkröfunni 3,6%. Samhliða þessu var dregið á rúmlega 2ja ma.kr. bankafjármögnun sem félagið hafði tryggt sér í aðdraganda uppgreiðslunnar. Þá samdi félagið um bankafjármögnun vegna fjárfestinga félagsins á Mýrargötu 2-16 og Miðhrauni 2.

20. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:	2017	2016
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	4.791	3.708
Yfirtekið við kaup á félögum	144	577
Reiknaður tekjuskattur	1.061	570
Tekjuskattur vegna eiginfjárhreyfinga	23	0
Skattur til greiðslu	0	(64)
Aðrir liðir	(10)	0
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	6.009	4.791

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fasteignir	6.929	6.017
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(1.164)	(1.349)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	247	160
Aðrir liðir	(2)	(38)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	6.009	4.791

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:

	2017	2016
Tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	1.582	2.381
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	1.339	1.042
Tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020	682	1.100
Tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021	273	561
Tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022	287	274
Tap ársins 2013, nýtanlegt til ársloka 2023	179	382
Tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024	117	117
Tap ársins 2015, nýtanlegt til ársloka 2025	269	270
Tap ársins 2016, nýtanlegt til ársloka 2026	609	616
Tap ársins 2017, nýtanlegt til ársloka 2027	482	0
	5.821	6.744

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 247 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:	2017	2016
Viðskiptaskuldir	287	339
Áfallnir vextir	305	283
Aðrar skammtímaskuldir	366	379
Viðskiptaskuldir og aðar skammtímaskuldir samtals	958	1.001

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:

	2017	2016
Handbært fé	1.481	1.908
Viðskiptakröfur	232	217
Aðrar skammtímakröfur	48	174
Mesta mögulega tap samtals	1.761	2.299

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningsskiladegi voru eftirfarandi:

	2017		2016	
	Brúttó staða	Niðurfærsla	Brúttó staða	Niðurfærsla
Kröfur ekki fallnar á eindaga	87	0	113	0
0 - 30 daga	93	2	49	1
30 - 60 daga	31	5	35	4
60 - 90 daga	11	1	10	3
90 daga og eldra	38	20	31	13
	261	29	238	20

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:

2017	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Vaxtaberandi lán	54.831	87.679	8.396	6.789	16.000	56.494
Aðrar langtímaskuldir	64	64	0	3	4	56
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	958	958	958			
	55.853	88.701	9.354	6.792	16.004	56.550

2016	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira 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

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:

	2017	2016
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Handbært fé	1.481	1.908
Vaxtaberandi lán	(11.622)	(2.047)
Nettó staða fjármálagerninga með breytilega vexti	(10.141)	(139)

Næmigreining sjóðstreymis vegna fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum á uppgjörsdegi um 100 punkta myndi hækka (lækka) afkomu fyrir tekjuskatt um 101 m.kr. (2016: 1 m.kr.). Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2016.

Fjármálagerningar með fasta vexti

Fjármálagerningar samstæðunnar með fasta vexti eru ekki færðir á gangvirði gegnum rekstrarreikning. Verði vaxtabreyting á uppgjörsdegi 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 45.462 m.kr. (2016: 45.268 m.kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Breyting á verðbólgu um 1%-stig í árslok 2017 hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 455 m.kr. (2016: 452 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 starfsfólks 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 stjórnunarhátta 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, starfsfólk þjálfað, 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 2017		31. desember 2016	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi langtímalán	(54.630)	(57.825)	(47.316)	(48.919)

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.

	2017	2016
Aðkeyptar vörur	2	0

Viðskipti við stjórnendur

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

Árið 2017	**Laun og hlunnindi**	**Mótframlag í lífeyrissjóð**	**Nafnverð hlutafjár**
Eyjólfur Árni Rafnsson, stjórnarformaður	7	1	
Guðrún Bergsteinsdóttir, varaformaður	3	0	
Agla Elísabet Hendriksdóttir, stjórnarmaður og formaður endurskoðunarnefndar	4	0	
Arna Harðardóttir, stjórnarmaður	3	0	
Frosti Bergsson, stjórnarmaður	3	0	78
Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri	36	4	7
Framkvæmdastjórar, 4,2 starfsgildi	74	8	0,3

Árið 2016	**Laun og hlunnindi**	**Mótframlag**	**Eignahlutur 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, fyrrverandi stjórnarmaður	2	0	
Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri	34	3	7
Framkvæmdastjórar, 4 starfsgildi	66	5	

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

25. Dótturfélög

Eignarhlutar í dótturfélögum	**Eignarhluti 2017**	**Eignarhluti 2016**
EF1 hf.	100,0%	100,0%
EF12 ehf.	100,0%	100,0%
EF14 ehf.	100,0%	0,0%
Eik rekstrarfélag ehf.	100,0%	100,0%
LF2 ehf.	15,8%	15,8%
Landfestar ehf.	100,0%	100,0%
- LF1 ehf.	100,0%	100,0%
- LF2 ehf.	84,2%	84,2%
- Hótel 1919 ehf	100,0%	100,0%
- LF11 ehf.	100,0%	100,0%

26. Kaup á Slippnum, fasteignafélagi ehf. (nú EF14 ehf.)

Í mars 2017 eignaðist Eik allt hlutafé í EF14 ehf. á grundvelli kaupsamnings sem undirritaður var í janúar. Samhliða kaupunum yfirtók Eik lán sem var áhvílandi og hefur það verið endurfjármagnað. Félagið er hluti af samstæðureikningi Eikar frá mars 2017. Eignasafn EF14 ehf. er 6.504 fermetrar að stærð og samanstendur af Mýrargötu 2-8, 12 og 14-16 í 101 Reykjavík.

Fjárfesting í eignum og yfirtaka á skuldum EF14 ehf. sundurliðast þannig á yfirtökudegi.

Fjárfestingareign	4.580
Handbært fé	135
Nettó veltufé	(28)
Yfirteknar vaxtaberandi skuldir	(2.121)
Tekjuskattsskuldbinding	(144)
	2.422
Greitt með handbæru fé	2.422
Yfirtekið handbært fé	(135)
	2.286

27. 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 fellt 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 uppgjörsdegi. 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 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 mánaða.

ii) *Fjárskuldir aðrar en afleiðusamningar*

Vaxtaberandi skuldir eru færðar 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 skuldir, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

iii) *Hlutafé*

Kostnaður við útgáfu hlutafjár, 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 á 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 ..... 7 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*

Fasteignir ti eigin nota eru færðar á endurmetnu kostnaðarverði að frádregnum afskriftum og virðisrýrnun. Endurmetið kostnaðarverð er gangvirði eignanna á endurmatsdegi að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum. Allar hækkanir vegna enduramatsins eru færðar á endurmatsreikning meðal eigin fjár að frádregnum tekjuskatti. Afskriftir endurmatsins eru færðar í rekstrarreikning og árlega færð leiðrétting sem endurspeglar þá fjárhæð af endurmatsreikningi og á óráðstafað eigið fé. Endurmetið er árlega.

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

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

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

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

ii) *Kostnaður sem fellur til síðar*

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

iii) *Afskriftir*

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

	Nýtingartími
Fasteignir til eigin nota	50 ár
Aðrar eignir til eigin nota	5 - 20 ár

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörsdegi.

h. Virðisrýrnun

i) *Fjáreignir*

Á hverjum uppgjörsdegi 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 uppgjörsdegi 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 uppgjörsdegi 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 uppgjörsdegi, 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 uppgjörsdegi.

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

o. Starfsþáttayfirlit

Starfsþáttur er aðgreinanlegur hluti samstæðunnar innan ákveðins efnahagslegs umhverfis.

28. Nýir reikningsskilastaðlar

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og sem tekið hafa gildi fyrir reikningsskilatímabilið sem hefst 1. janúar 2017 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi fyrir reikningsskilatímabil sem hefjast 1. janúar 2018 eða síðar, en heimilt er að taka upp fyrr.

IFRS 15 Tekjur af samningum við viðskiptavini

IFRS 15 var gefinn út í maí 2014 og gildir fyrir reikningsskilatímabil sem hefjast 1. janúar 2018 og síðar. Ákvæði staðalsins koma í stað þeirra krafna sem eru í IAS 11 Verksamningar og IAS 18 Tekjur. IFRS 15 byggir á þeirri meginreglu að tekjufærsla skuli endurspegla það gagngjald sem félag væntir við yfirfærslu á vöru eða þjónustu til viðskiptavinar. Áhrif staðalsins á reikningsskil samstæðunnar við innleiðingu hans hafa verið metin og er það mat stjórnenda samstæðunnar að þau séu óveruleg.

IFRS 16 Leigusamningar

IFRS 16 var gefinn út í janúar 2016 og gildir fyrir reikningsskilatímabil sem hefjast 1. janúar 2019 eða síðar. Ákvæði staðalsins koma í stað þeirra krafna sem eru í IAS 17. IFRS 16 um leigusamninga fjallar um meðferð leigusamninga. Heimilt er að innleiða staðalinn fyrir gildistöku hans, en samstæðan hefur kosið að nýta ekki þá heimild.
Áhrif staðalsins á reikningsskil samstæðunnar við innleiðingu hans hafa verið metin og er það mat stjórnenda samstæðunnar að þau séu óveruleg.

IFRS 9 Fjármálagerningar

IFRS 9 ber að innleiða fyrir reikningsskilatímabil sem hefjast 1. janúar 2018 eða síðar. Ákvæði staðalsins koma í stað þeirra reglna sem eru að finna í IAS 39. IFRS 9 innihelur ný viðmið vegna flokkunar og mats fjáreigna. Flokkarnir verða þrír: fjáreignir á kostnaðarverði, fjáreignir á gangvirði gegnum aðra heildarafkomu og fjáreignir á gangvirði gegnum rekstur. Staðallinn gerir nýjar kröfur um flokkun og mat á fjármálagerningum sem og nýjar reglur um virðisrýrnun þeirra og auknar kröfur um upplýsingagjöf. Í staðlinum er horft til framtíðarvæntinga um útlánatap við mat á virðisrýrnun en samkvæmt gildandi reglum IAS 39 miðast mat á útlánatapi á atburðum sem þegar hafa átt sér stað. Við mat á væntu útlánatapi verður að taka tillit til breytinga í efnahagsumhverfinu sem áhrif hafa á vænt útlánatap. Áhrif staðalsins á reikningsskil samstæðunnar við innleiðingu hans hafa verið metin og er það mat stjórnenda samstæðunnar 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. Aðeins ein frávik eru frá leiðbeiningunum, en þau eru að ekki hefur verið skipuð sérstök tilnefningarnefnd þar sem umfang félagsins gefur ekki tilefni til þess.

Stjórn

Stjórn félagsins skipa fimm einstaklingar sem kjörnir eru af hluthöfum til eins árs í senn. Tilnefningar til stjórnarsetu koma að jafnaði frá hluthöfum félagsins. Stjórn félagsins uppfyllir ákvæði laga um kynjahlutföll í stjórnum hlutafélaga, sem tóku gildi þann 1. september 2013. Stjórn félagsins starfsárið 2017-2018 skipa:

Eyjólfur Árni Rafnsson, formaður stjórnar, hefur setið í stjórn félagsins frá því í febrúar 2015. Eyjólfur er fæddur árið 1957 og er með doktorspróf í byggingarverkfræði frá University of Missouri-Rolla í Bandaríkjunum. Eyjólfur situr í stjórn eftirfarandi fyrirtækja og félaga: Innri Kóngsbakki ehf., Eignarhaldsfélagið Birta ehf., Kötluvikur ehf., Hitaveita Kóngsbakka ehf., Brammer Íslandi ehf. og er formaður Samtaka atvinnulífsins.

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

Agla Elísabet Hendriksdóttir hefur setið í stjórn félagsins frá því í apríl 2013. Agla er fædd árið 1967, er með BA gráðu í stjórnmálafræði frá Háskóla Íslands auk þess að vera með próf í verðbréfaviðskiptum. Agla er sjálfstætt starfandi ráðgjafi og situr í stjórnum eftirfarandi félaga: Allianz Íslandi hf., Eir hjúkrunarheimili og Akta sjóðir hf.

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

Frosti Bergsson hefur setið í stjórn félagsins frá því í ágúst 2014. Frosti er fæddur árið 1948 og er rafeindatæknifræðingur frá Tækniháskólanum í Árósum. Frosti er starfandi stjórnarformaður hjá F. Bergsson Eignarhaldsfélagi ehf. og situr í stjórnum 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.

Menntun og þekking stjórnarmanna Eikar er víðtæk og stjórnarmenn búa jafnframt yfir fjölbreyttri reynslu úr atvinnulífi á sviði rekstrar, stjórnunar og fjárfestinga. Allir stjórnarmenn eru óháðir félaginu og fjórir stjórnarmenn eru jafnframt 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 þann 26. júní 2017.

Stjórn fer með æðsta vald í málefnum félagsins á milli hluthafafunda samkvæmt lögum og samþykktum félagsins. Meginhlutverk stjórnar er tryggja að nægilegt eftirlit sé haft með reikningshaldi og meðferð fjármuna félagsins auk þess að yfirfara rekstrar- og fjárhagsáætlanir og hafa eftirlit með því að þeim sé fylgt. Stjórn sér til þess að ársfjórðungsleg uppgjör séu útbúin með upplýsingum um rekstur og stöðu félagsins, og hefur komið á virku kerfi innra eftirlits, en reglubundin úttekt er framkvæmd einu sinni á ári af innri endurskoðanda félagsins. Stjórn markar stefnu félagsins og sinnir ráðgefandi hlutverki við forstjóra og aðra stjórnendur. Þá ræður stjórn forstjóra og skilgreinir verksvið hans. Stjórn tekur meiriháttar ákvarðanir í rekstri félagsins og sér um að það 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 undirnefnda á heimasíðu félagsins www.eik.is.

Endurskoðunarnefnd

Stjórn skipaði endurskoðunarnefnd félagsins þann 28. apríl 2017. Samkvæmt starfsreglum endurskoðunarnefndar skal einn stjórnarmaður og tveir utanaðkomandi sérfræðingar sem eru óháðir félaginu skipa nefndina. Nefndina skipa Agla Elísabet Hendriksdóttir, stjórnarmaður og formaður nefndarinnar, Arnar Már Jóhannsson, löggiltur endurskoðandi og Þórir Ólafsson, löggiltur endurskoðandi. Endurskoðunarnefnd kemur saman vegna árs- og hálfsársuppgjörs Eikar og skilar að minnsta kosti árlega skýrslu til stjórnar.

Starfskjaranefnd

Stjórn skipaði starfskjaranefnd þann 28. apríl 2017. Samkvæmt starfsreglum starfskjaranefndar skal stjórnarformaður og tveir stjórnarmenn skipa nefndina, en sömu aðilar skulu ekki skipa aðrar undirnefndir. Nefndina skipa Eyjólfur Árni Rafnsson formaður, Arna Harðardóttir og Guðrún Bergsteinsdóttir stjórnarmenn Eikar.

Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2017 voru haldnir 16 stjórnarfundir og 3 fundir í endurskoðunarnefnd og 5 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.

Árangursmat stjórnar

Stjórn leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og hlaut á árinu 2016 viðurkenningu frá Rannsóknarmiðstöð um stjórnarhætti sem fyrirmyndarfyrirtæki í stjórnarháttum sem enn er i gildi. Þá hlaut félagið viðurkenningu þriðja árið í röð sem framúrskarandi fyrirtæki hjá Creditinfo. Stjórnarstarf hefur gengið vel og samskipti stjórnarmanna verið opin og heilbrigð. Full mæting var á alla stjórnarfundi og var helstu verkefnum forgangsraðað og þau leyst vel af hendi.

Stjórn framkvæmdi á seinnihluta starfsársins sjálfsmat á starfi stjórnar, stjórnarformanns og forstjóra undir handleiðslu ritara stjórnar.

Framkvæmdastjórn

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

Forstjóri ber ábyrgð á rekstri og afkomu félagsins gagnvart stjórn. Forstjóri stýrir daglegum rekstri félagsins og hefur umsjón með framkvæmd stefnumótunar.

Framkvæmdastjóri fjármálasviðs er Lýður Heiðar Gunnarsson, en hann ber ábyrgð á sjóðsstýringu, reikningshaldi, uppgjöri, skýrslugerð, fjármögnun og áætlunum Eikar

fasteignafélags og dótturfélaga. Lýður á 300.000 hluti í félaginu.

Framkvæmdastjóri útleigusviðs er Eyjólfur Gunnarsson, en hann ber ábyrgð á útleigu fasteigna félagsins, leigusamningum, leigutekjum og innheimtu.

Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs er Pálína Gísladóttir, en hún ber ábyrgð á öllu viðhaldi, framkvæmdum, byggingum og þróun fasteigna og auðra lóða.

Framkvæmdastjóri húsumhyggju er Jón Gretar Jónsson, en hann ber ábyrgð á rekstri og þjónustu rekstrarfélagsins við leigutaka Eikar.

Félagið á fimm dótturfélög og eru stjórnir þeirra skipaðar einum stjórnarmanni, Garðari Hannesi Friðjónssyni, forstjóra Eikar, og einum varamanni, Eyjólfi Gunnarssyni, framkvæmdastjóra útleigusviðs Eikar. Í tilviki dótturfélagsins EF1 hf. er stjórnin skipuð þremur mönnum, Eyjólfi 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 Sigrún Helga Jóhannsdóttir lögmaður. Staðgengill regluvarðar er Árdís Ethel Hrafnsdóttir lögfræðingur. 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 áreiðanleiki, fagmennska, frumkvæði og léttleiki. Félagið er meðvitað um samfélagslega ábyrgð sína og hefur sett sér stefnu um samfélagslega ábyrgð. Félagið styður góðgerðarmál. 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.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Eik fasteignafélag hf. („félagið" eða „Eik") starfar á íslenskum fasteignamarkaði með atvinnuhúsnæði og 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.

Stjórn Eikar hefur sett stefnu fyrir félagið varðandi samfélagslega ábyrgð þess sem finna má á heimasíðu félagsins (eik.is/stjornarhaettir). Að mati félagsins felst samfélagsleg ábyrgð fyrirtækja í því að fyrirtæki leggi sitt af mörkum til þess að stuðla að framförum í samfélaginu með því að gera meira en lög og reglugerðir krefjast. Eik telur fyrirtæki geta lagt sitt af mörkum með því að stuðla að aukinni velferð starfsfólks, viðskiptavina, hagsmunaaðila og samfélagsins í heild auk þess að huga að umhverfinu í gegnum daglegan rekstur. Um leið og félagið leggur áherslu á að skapa verðmæti og skila arði leggur það mikla áherslu á að vera efnahagslega ábyrgt, starfa innan þess lagaramma sem gildir, vera siðferðislega ábyrgt og vera eftirsóttur og öruggur vinnustaður. Grunngildi félagsins, áreiðanleiki, fagmennska, frumkvæði og léttleiki eru ávallt höfð að leiðarljósi í öllum störfum félagsins. Samkvæmt stefnunni skal stjórn fjalla um samfélagslega ábyrgð félagsins árlega og hafa eftirlit með því að stefnan sé framkvæmd með virkum hætti.

Á árinu 2017 gaf Nasdaq Nordic (kauphallir Nasdaq á Norðurlöndum og Eystrasaltsríkjunum) út leiðbeiningar um birtingu upplýsinga um umhverfismál, samfélagslega þætti og stjórnarhætti (Environmental, Social, Governance – ESG) til stuðnings skráðum fyrirtækjum, sem ber heitið ESG Reporting Guide. Leiðbeiningarnar eru valfrjálsar og óskuldbindandi, en markmið þeirra er að beina athygli fyrirtækja að samfélagsábyrgð og styðja þau í því verkefni að takast á við mikilvæg samfélagsleg málefni. Eik stefnir á að vinna stefnu og ferla í samræmi við leiðbeiningarnar sem munu geyma þá lykilmælikvarða sem eiga við um starfsemi félagsins. Þær upplýsingar sem krafist er að birtar séu skv. grein 66. d. í lögum um ársreikninga nr. 3/2006 eru nú birtar með þeim hætti sem greinir í skjali þessu vegna rekstrarársins 2017, en félagið hefur ekki sett upp ófjárhagslega lykilmælikvarða vegna ársins 2017. Þá hefur Eik ekki sett upp áreiðanleikakönnunarferli fyrir félagið á slíkum mælikvörðum, en á árinu 2018 verður sem fyrr segir farið í þá vinnu að skilgreina ferla og mælikvarða til að uppfylla þær kröfur.

Mannauður

Eitt af helstu markmiðum Eikar er að vera spennandi og áhugaverður vinnustaður þar sem jafnrétti ríkir og þar sem hver og einn er metinn að verðleikum, óháð kyni, kynferði, trú, skoðunum, þjóðernisuppruna, kynþætti, litarhætti, efnahag, ætterni og stöðu að öðru leyti. Það er mikilvægt hverju fyrirtæki að hafa gott starfsfólk sem hefur vilja og ánægju af að vinna að markmiðum fyrirtækisins. Eik stuðlar að hvetjandi vinnuumhverfi þar sem starfsfólk fær svigrúm til að nýta hæfileika sína og færni. Þá leggur Eik áherslu á öryggismál starfsfólks og að verkstaðir uppfylli allar öryggiskröfur þar sem unnið er að framkvæmdum á vegum félagsins. Eik viðurkennir mikilvægi heilsueflingar og styrkir starfsfólk sitt í heilsurækt mánaðarlega, starfsfólki og samfélaginu til ávinnings.

Stjórn félagsins er skipuð 3 konum og 2 körlum og í framkvæmdastjórn félagsins sitja 4 karlmenn og 1 kona. Eik hefur ekki aflað jafnlaunavottunar, en stjórn hefur sett sér að markmiði að sækja um slíka vottun á næstu misserum.

Félagið leggur ríka áherslu á að starfsfólki af báðum kynjum séu greidd sömu laun fyrir sambærileg störf.

Eik er umhugað um umhverfið og leggur áherslu á að starfsemi félagsins stuðli að sem minnstri mengun og sóun. Þegar félagið fer í framkvæmdir er þess gætt að förgun úrgangs sé á umhverfisvænan máta auk þess sem þess er gætt í hvívetna að uppfylla lagalegar kröfur á sviði umhverfismála. Eik flokkar sorp og stuðlar að flokkun þess í eignum sínum, þar sem því er viðkomið. Þá hefur Eik staðið að gerð rafbílastæða í nokkrum af byggingum félagsins og hyggst á næstu árum fjölga þeim til muna.

Eik styður við góðgerðarmál og er eitt viðfangsefni valið ár hvert sem hlýtur styrk. Þá styður félagið við íslenska menningu, bæði leiklist og tónlist og önnur góðgerðarmál með láni á húsnæði.

Mannréttindi og siðferði

Eik styður við og virðir mannréttindi í allri sinni starfsemi. Eik styður við félagafrelsi og viðurkennir rétt til kjarasamninga. Félagið gerir ríkar kröfur um að samstarfsaðilar sínir virði mannréttindi, rétt til félagafrelsis, réttindi á vinnumarkaði og bjóði upp á góðan og öruggan aðbúnað á vinnustað. Félagið leitast við að tryggja að samstarfsaðilar fylgi eftir kröfum félagsins með ákvæðum þar um í samningum á milli aðila.

Eik fylgir settum lögum og reglum í allri sinni starfsemi og líður ekki spillingu, þar með talið kúgun, mútur og ólöglega starfsemi. Eik starfar með heiðarleika og traust að leiðarljósi. Stjórnendum og öðru starfsfólki félagsins ber að forðast það að fjárhagslegir hagsmunir þeirra og hagsmunir félagsins stangist á. Starfsfólk er hvatt til þess að tilkynna stjórnendum eða stjórn um misbresti á siðferðislegum vafamálum sem það verður vart við. Starfólk skal ekki á neinn hátt gjalda fyrir að beina slíkum tilkynningum til stjórnar eða stjórnenda.

Eik leggur mikið upp úr því að framfylgja góðum stjórnarháttum og fylgir leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq OMX Iceland og Samtök atvinnulífsins gáfu út í maí 2015. Þá hefur Eik hlotið viðurkenningu sem Fyrirmyndarfyrirtæki í góðum stjórnarháttum.

Eftirfylgni

Samkvæmt stefnu um samfélagslega ábyrgð skal stefnan kynnt fyrir starfsfólki og áréttað að henni skuli fylgt í daglegum störfum þeirra. Stjórn skal fjalla um stefnuna árlega og hafa eftirlit með því að henni sé fylgt og hún framkvæmd með virkum hætti.

Áhættuþættir

Með hverju árinu sem líður vex krafan um að fyrirtæki taki þátt í að bæta það samfélag sem þau starfa í. Á sama tíma eykst þrýstingur frá fjárfestum, opinberum aðilum, starfsfólki, félagasamtökum og ekki síst frá neytendum, sem gera kröfu um að fyrirtæki séu samfélagslega ábyrg. Fylgi félagið ekki markmiðum sínum, sem sett eru fram í stefnu um samfélagslega ábyrgð, getur það valdið orðsporsáhættu fyrir Eik, skaðað ímynd félagsins og getu þess til að afla viðskiptavina, fjármagna sig og að laða til sín gott starfsfólk.

Ársfjórðungayfirlit óendurskoðað

	4F 2017	3F 2017	2F 2017	1F 2017	Samtals
Rekstrartekjur	1.973	2.016	1.875	1.752	7.616
Rekstrarkostnaður	(607)	(605)	(553)	(546)	(2.312)
	1.366	1.410	1.322	1.206	5.304
Annar rekstrarkostnaður	(93)	(79)	(78)	(85)	(335)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.273	1.331	1.244	1.122	4.970
Söluhagnaður fjárfestingareigna	(0)	0	17	47	64
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.554	362	756	432	3.103
Afskriftir	(32)	(30)	(31)	(28)	(120)
Rekstrarhagnaður	2.795	1.663	1.986	1.573	8.018
Fjármunatekjur	37	15	7	14	74
Fjármagnsgjöld	(1.092)	(670)	(936)	(630)	(3.328)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.055)	(655)	(929)	(616)	(3.254)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.741	1.009	1.057	957	4.763
Tekjuskattur	(448)	(205)	(218)	(190)	(1.061)
Hagnaður ársins	1.292	804	839	767	3.702
Önnur heildarafkoma					
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé					
og verða ekki færðir í rekstrarreikning:					
Endurmat fasteigna	118	0	0	0	118
Tekjuskattur	(23)	0	0	0	(23)
Önnur heildarafkoma samtals	95	0	0	0	95
Heildarhagnaður ársins	1.387	804	839	767	3.796
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,37	0,23	0,24	0,22	1,07

	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)
	1.225	1.306	1.195	1.094	4.822
Annar rekstrarkostnaður	(67)	(89)	(78)	(75)	(309)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.158	1.217	1.117	1.019	4.501
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	0	23	25	48
Matsbreyting fjárfestingareigna	841	607	28	1.038	2.514
Afskriftir	(62)	(29)	(24)	(3)	(118)
Rekstrarhagnaður	1.938	1.795	1.144	2.079	6.946
Fjármunatekjur	73	7	11	19	110
Fjármagnsgjöld	(771)	(612)	(906)	(549)	(2.838)
Hrein fjármagnsgjöld	(698)	(605)	(895)	(530)	(2.728)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.229	1.202	237	1.550	4.218
Tekjuskattur	28	(239)	(49)	(310)	(570)
Hagnaður ársins	1.256	963	188	1.240	3.647
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,36	0,28	0,05	0,36	1,06

EIK
FASTEIGNAFÉLAG

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