

# 3F 2015

Árshlutaskýrsla

**EIK**  
FASTEIGNAFÉLAG

## Efnisyfirlit

Helstu niðurstöður .....	2
Þriðji ársfjórðungur og 9 mánuðir ársins 2015 .....	4
Um rekstur félagsins .....	10
Um efnahag félagsins.....	12
<b>Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar .....</b>	<b>15</b>
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra .....	16
Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. jan. til 30. sept. 2015.....	17
Efnahagsreikningur 30. september 2015 .....	18
Eiginfjáryfirlit 30. september 2015.....	19
Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. jan. til 30. sept. 2015 .....	20
Skýringar .....	21

## Helstu niðurstöður

	m.kr.	3F 2015	2F 2015	1F 2015	4F 2014	3F 2014
Rekstrartekjur .....		1.486	1.454	1.429	1.408	1.499
Þar af leigutekjur .....		1.402	1.381	1.338	1.372	1.368
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....		(331)	(339)	(346)	(336)	(256)
Annar rekstrarkostnaður .....		(59)	(136)	(90)	(73)	(85)
Þar af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....		(59)	(66)	(72)	(70)	(85)
Þar af einskriptiskostnaður .....		0	(70)	(18)	(3)	0
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>		<b>1.096</b>	<b>979</b>	<b>993</b>	<b>999</b>	<b>1.158</b>
Matsbreyting og afskriftir .....		1.663	856	596	(163)	143
Hrein fjármagnsgjöld .....		(833)	(1.028)	(489)	(243)	(700)
Hlutdeildartekjur .....		0	0	0	0	0
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>		<b>1.926</b>	<b>807</b>	<b>1.099</b>	<b>593</b>	<b>601</b>
<b>Hagnaður tímabilsins .....</b>		<b>1.540</b>	<b>643</b>	<b>879</b>	<b>438</b>	<b>491</b>

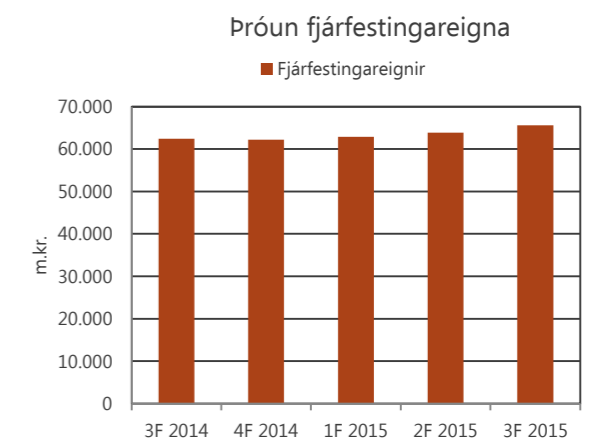
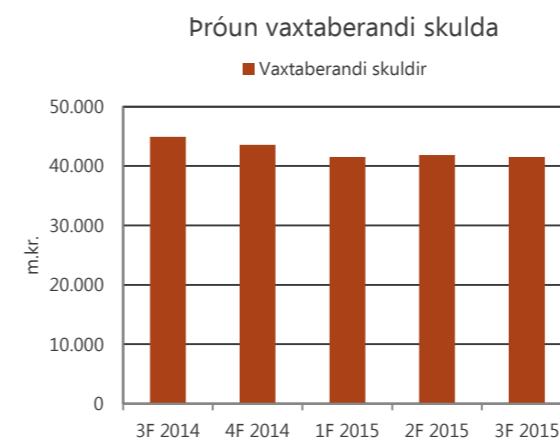
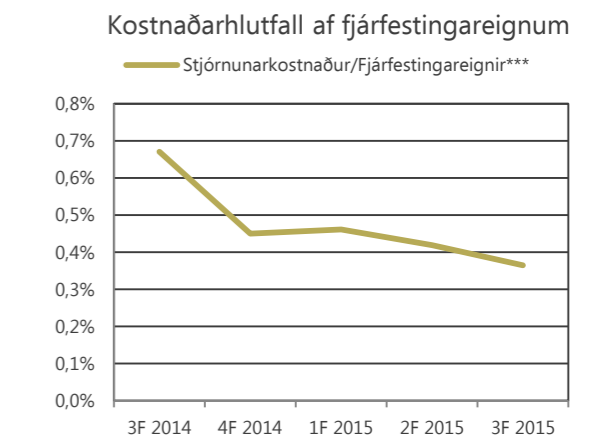
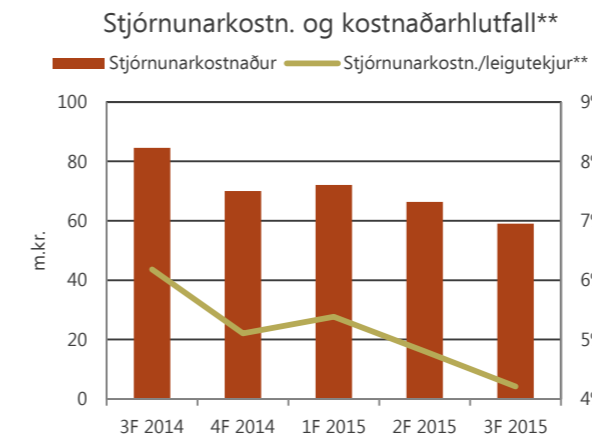
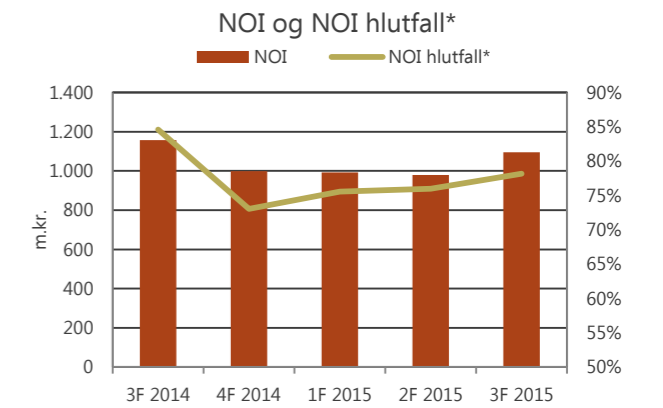
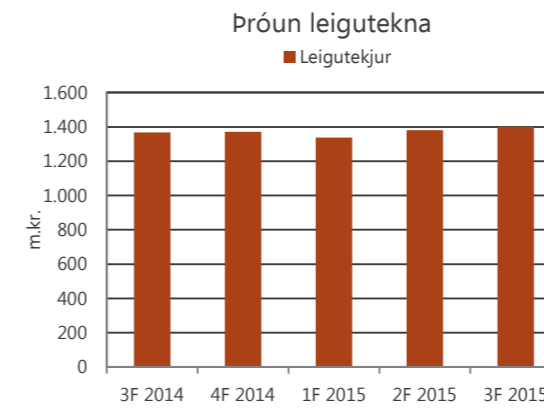
	30.9.2015	30.6.2015	31.3.2015	31.12.2014	30.9.2014
Virðisútleiguhlutfall .....	92,1%	91,8%	91,6%	91,6%	91,9%
Virðisútleiguhlutfall án þróunareigna .....	93,2%	92,6%	92,6%	93,0%	94,1%

	3F 2015	2F 2015	1F 2015	2014
NOI hlutfall* .....	78,2%	76,0%	75,6%	77,5%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum** .....	4,2%	4,8%	5,4%	6,4%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af fjárfestingareignum*** .....	0,36%	0,42%	0,46%	0,56%

\*Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskriptisliði / leigutekjur

\*\*Stjórnunarkostnaður án einskriptisliða / leigutekjur

\*\*\*Stjórnunarkostnaður án einskriptisliða / meðalstaða fjárfestingareigna



## Þriðji ársfjórðungur og 9 mánuðir ársins 2015

Mikil eftirspurn hefur verið eftir atvinnuhúsnæði Eikar á síðustu mánuðum og hefur virðisútleiguhlutfall félagsins hækkað í 93,9% miðað við undirritaða leigusamninga í dag (95,1% að teknu tilliti til eigna í þróun). Rekstur félagsins hefur auk þess gengið mjög vel á fyrstu níu mánuðum ársins 2015 og er uppgjörið í takt við áætlanir stjórnenda félagsins. Helstu rekstrarkennitölur líta einnig vel út. Í október 2015 var undirritað kautilboð um kaup á Heimshótelum (Hótel 1919) við Pósthússtræti auk þess sem nýr skuldabréfaflokkur, EIK 15 1, var gefinn út í október. Skuldabréfaflokkurinn er til 30 ára, 3,3 ma.kr. að stærð og ber 3,3% fasta verðtrygðða vexti.

### Mikill gangur í útleigu

Mjög vel hefur gengið í útleigu á auðum rýmum félagsins á síðari hluta ársins 2015 og hefur útleiguhlutfall félagsins hækkað vel á undanförunum mánuðum. Á fyrri hluta ársins 2015 voru litlar hreyfingar í atvinnulífínu sökum verkfalla og kjarabaráttu. Á síðari hluta ársins hefur atvinnulífið tekið við sér og eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði aukist til muna. Til að mynda eru skrifstofueiningar Turnsins í Kópavogi nánast allar í útleigu og er útleiguhlutfall hans um 96% í dag. Stærsti hluti óútleigðra eininga Turnsins er verslunareining á 2. hæð.

Sé litið til Akureyrar undirritaði félagið leigusamning við Heimilistæki um ríflega 1.000 leigufremtra á Glerártorgi á Akureyri og hyggst Heimilistæki opna þar verslanir undir nafni Heimilistækja og Tölvulistans. Útleiguhlutfall Glerártorgs hækkaði við það upp í 87% en á Glerártorgi er m.a. öll önnur hæð verslunarmiðstöðvarinnar óútleigð og í þróun.



Miðbær Reykjavíkur



Fjármála- og viðskiptahverfi Reykjavíkur

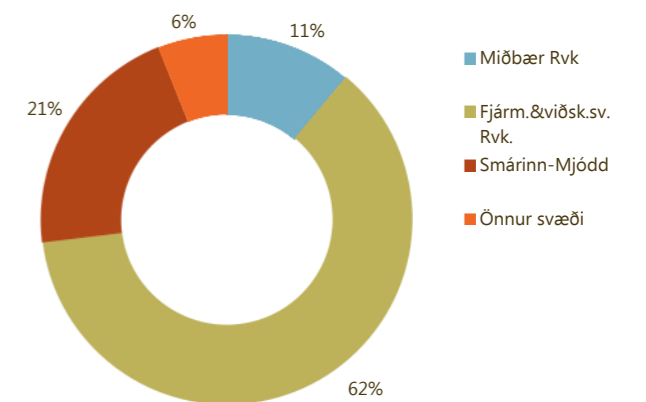
Veruleg fjölgun hefur átt sér stað í fjölda starfandi á Íslandi. Þannig nam fjöldi starfandi í september 2015 187.500 en fjöldi starfandi nam 160.400 þegar hann var lægstur í febrúar 2012. Samhliða því hefur auðum skrifstofufermetrum fækkað verulega og ráðgerir félagið að lækkunin hafi numið 26 þúsund fermetrum á síðustu tveimur árum. Fækkun auðra skrifstofufermetra hefur hins vegar verið verulega misskipt. Þannig áttar Eik að fækkun fermetra í miðbæ Reykjavíkur hafi numið 90%, en nánast ekkert er til af lausu skrifstofuhúsnæði þar, 50% á fjármála- og viðskiptasvæði Reykjavíkur (aðallega innan póstnúmera 105 og 108) og 37% á svæðinu Smárin-Mjódd. Er þetta í samræmi við skoðun Eikar um styrkleika aðal viðskiptakjarnanna.

Sé miðað við virði er 11% af skrifstofum Eikar í miðbæ Reykjavíkur, 62% á fjármála- og viðskiptasvæði Reykjavíkur, 21% á svæðinu Smárin-Mjódd og 6% á öðrum svæðum.



Smárin - Mjódd

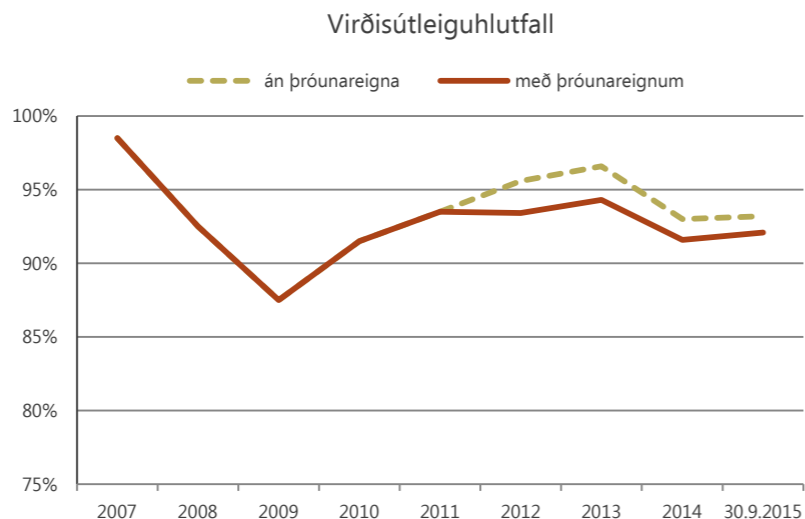
Staðsetning skrifstofa eftir svæðum



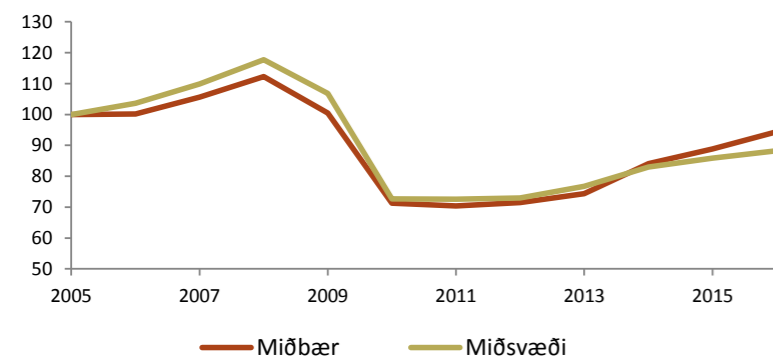
### Virðisútleiguhlutfallið í dag 93,9%

Ef tekið er tillit til allra undirritaðra samninga sem skrifaðir hafa verið undir í dag, og tekið er tillit til seldra eigna undarfarinna vikna, er virðisútleiguhlutfall félagsins 93,9% í dag (95,1% að teknu tilliti til eigna í þróun). Í lok september 2015 var virðisútleiguhlutfall félagsins 92,1% og hafði hækkað um 0,3% frá lok júní 2015. Ef tekið er tillit til eigna í þróun þá var virðisútleiguhlutfallið 93,2% í lok september 2015. Helstu eignir í þróun voru Suðurlandsbraut 8, Auðbrekka 9-11 og 2. hæð Glerártorgs. Auðbrekka 9-11 var seld í nóvember 2015.

Stefna félagsins er að auka virðisútleiguhlutfall félagsins og að það verði til lengri tíma yfir 95%.



### Þróun leiguviðtölu fyrir skrifstofuhúsnæði



### Vísitölur markaðsleigu

Frá árinu 2005 hefur Eik fasteignafélag safnað upplýsingum um markaðsleigu helstu flokka atvinnuhúsnæðis og reiknað útfra því vísitölu markaðsleigu. Upphafsgildi hennar við lok árs 2005 er 100 og er vísitalan verðbólguleiðrétt miðað við þann tíma. Vísitala skrifstofuhúsnæðis fyrir miðbæ Reykjavíkur stendur nú í 94,4 og hefur hækkað um 6,3% sem af er ári, á meðan sama vísitalan fyrir fjármála- og viðskiptasvæði Reykjavíkur hefur hækkað um 2,7% sem af er ári og stendur í 88,2.

Tekjuveginn meðaltími núverandi leigusamninga Eikar er 5,1 ár. Stjórnendur félagsins hafa undanfarið talið það sem kost að hafa leigusamninga félagsins styttri en lengri til þess að geta brugðist fyrr við breytingum á markaðsleigu.

### Um rekstur fyrstu níu mánuði ársins 2015

Útleiga og rekstur félagsins á síðustu mánuðum hefur gengið mjög vel og finna stjórnendur Eikar fyrir auknum áhuga og aukinni eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði. Rekstur og afkoma félagsins á þriðja ársfjórðungi og á fyrstu níu mánuðum ársins 2015 er í takti við rekstraráætlun stjórnenda auk þess sem helstu kennitölur félagsins líta vel út fyrir tímabilið.

- NOI hlutfall félagsins (þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskíptisliði sem hlutfall af leigutekjum) nam 78,2% á þriðja ársfjórðungi 2015 og 76,6% á fyrstu níu mánuðum ársins 2015.
- Arðsemi fjárfestingareigna (yield, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskíptisliði sem hlutfall af meðalvirði fjárfestingareigna á tímabilinu) nam 6,8% á þriðja ársfjórðungi 2015 og 6,6% á fyrstu níu mánuðum ársins 2015.

Mikil áhersla er lögð á hagkvæman rekstur hjá stjórnendum félagsins meðal annars með því að halda stjórnunarkostnaði lágum.

- Stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum (stjórnunarkostnaður án einskíptisliða sem hlutfall af leigutekjum) nam 4,2% á þriðja ársfjórðungi 2015 og 4,8% á fyrstu níu mánuðum ársins 2015.
- Stjórnunarkostnaðarhlutfall af fjárfestingareignum (stjórnunarkostnaður án einskíptisliða sem hlutfall af fjárfestingareignum) nam 0,36% á þriðja ársfjórðungi 2015 og 0,41% á fyrstu níu mánuðum ársins 2015.

### Samanburður við rekstur fyrra tímabils

Á árinu 2014 nánast þrefaldaðist félagið að stærð með kaupum á EF1 hf. og Landfestum ehf. Rekstur keyptrar eigna kom að fullu inn í rekstur samstæðunnar á þriðja ársfjórðungi 2014 og er því samanburður við fyrstu 9 mánuði frá árinu áður nokkuð ómarktækur. Nærtækara er að skoða þróun reksturs félagsins síðustu ársfjórðunga. Sá samanburður er þó einnig nokkuð bjagaður vegna hás einskíptiskostnaðar í tengslum við skráningu félagsins á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf. í lok apríl 2015.

### Breytingar á eignasafni félagsins

Í október 2015 var undirritað kaupillboð um kaup Eikar á útgefna hlutafé Heimshótela ehf., en Heimshótel á Hótel 1919 við Pósthússtræti 2 í miðborg Reykjavíkur. Um er að ræða um 6 þús.fm. en hótelið liggur að Pósthússtræti 2, Tryggvagötu 28 og Hafnarstræti 9-11. Með fyrirhuguðum kaupum á Hótel 1919 mun Eik eiga nánast allar fasteignir á reitnum sem afmarkast af Hafnarstræti, Tryggvagötu og Naustinu. Miklir möguleikar eru því til framþróunar á þeim reit fyrir félagið.



Reiturinn sem afmarkast af Hafnarstræti, Tryggvagötu og Naustinu

Kaupsamningurinn hefur ekki verið kláraður og ekki liggur fyrir hvert endanlegt kaupandlag verður í kaupsamningnum, þ.e. hvort að eingöngu ofangreindar fasteignir verða keyptar, eða hvort rekstrarfélag hótelsins fylgi einnig með, en Hótel 1919 er með rekstrarsamning við alþjóðlegu hótelleðjuna SAS Hotel A/S (dótturfélag Rezidor Hotel Group) um rekstur hótelsins undir nafni *Radisson Blu*. Ef af fyrirhuguðum kaupunum verður er áætlað að NOI (Net Operating Income eða Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir) félagsins hækki um 6-7% á ársgrundvelli, miðað við útgefna rekstrarspá

fyrir árið 2015. Þar sem langt er liðið á árið 2015 og kaupsamningur ókláraður munu kaupin ekki hafa mikil áhrif á rekstur félagsins á árinu 2015. Eignasafn félagsins stækkar um 5-6% við fyrirhuguð kaup sem verða fjármögnuð með lántöku og handbæru fé félagsins.

Eik hefur auk þess keypt og selt minni eignir úr eignasafni sínu. Það er hluti af starfsemi félagsins að hafa augun opin fyrir kaugtækifærum á markaðnum, auk þess að selja eignir úr safninu sem ekki eru hugsaðar til langs tíma.

Í október 2015 keypti Eik Síðumúla 20-22, alls 1.705 fm. að stærð. Kaupverð var 317 m.kr. Við kaupin munu leigutekjur félagsins hækka um 0,5% á ársgrundvelli. Helstu leigutakar eru Lyf & heilsa og Hljóðfærahúsið.

Í nóvember 2015 seldi Eik Auðbrekku 1 og 9-11, samtals um 2.400 fm. að stærð. Söluverð var 335 m.kr. Auðbrekka 9-11 var ekki í útleigu og hafði verið í þróun undanfarna mánuði þannig að áhrifin á leigutekjur félagsins eru ómarktæk.



Hótel 1919

### Nýr skuldabréfaflokkur EIK 15 1 – 3,3% vaxtakjör

Í september 2015 greiddi LF1 ehf., dótturfélag Landfesta ehf. (dótturfélags Eikar), upp langtímalán við LFEST1 fagfjárfestasjóð í stýringu hjá Stefni sjóðastýringarfyrirtæki. Uppgreiðslan nam 3,2 ma.kr. og var fjármögnuð með töku nýs skammtíma brúarláns að fjárhæð 2,5 ma.kr. auk handbærs fjár félagsins.

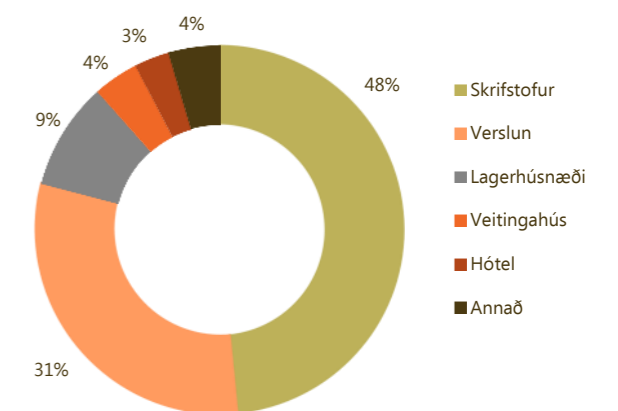
Í október 2015 lauk sölu á nýjum skuldabréfaflokki Eikar fasteignafélags, EIK 15 1. Skuldabréfaflokkurinn er 3,3 ma.kr. að stærð, ber 3,3% fasta verðtryggða vexti og er til 30 ára. Á bakvið skuldabréfaflokkinn eru að veði Borgartún 21 og Borgartún 21a. Skuldabréfaflokkurinn var skráður á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf. í nóvember 2015.

### Eik í hnotskurn

Eik fasteignafélag sinnir rekstri og útleigu á atvinnuhúsnæði. Fjöldi eigna félagsins er yfir 100 og telja þær samtals yfir 273 þúsund fermetra miðað við lok september 2015. Virði fjárfestingareigna félagsins er um 66 ma.kr. og heildarfjöldi leigutaka er yfir 400. Helstu eignir félagsins eru Borgartún 21 og 26, Nýi Glæsibær, Turninn í Kópavogi, Smáratorg og Austurstræti 5, 6, 7 og 17. Stærstu leigutakar eru Fasteignir ríkissjóðs, Húsasmiðjan, Landsbankinn, Rúmfatalagerinn, Síminn, Deloitte og VÍS.

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

Virði fasteigna eftir tegund



## Um rekstur félagsins

Skýr.	Þriðji ársfjórðungur		Þrjú ársfjórðungar	
	2015 1.7.-30.9	2014 1.7.-30.9	2015 1.1.-30.9	2014 1.1.-30.9
Rekstrartekjur .....	1.486	1.499	4.368	2.553
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 331)	( 256)	( 1.015)	( 477)
	<u>1.155</u>	<u>1.242</u>	<u>3.353</u>	<u>2.076</u>
Annar rekstrarkostnaður .....	6 ( 59)	( 85)	( 286)	( 199)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>	<b>1.096</b>	<b>1.158</b>	<b>3.067</b>	<b>1.877</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	8 1.667	145	3.122	( 5)
Afskriftir .....	( 4)	( 2)	( 8)	( 4)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>2.759</b>	<b>1.301</b>	<b>6.181</b>	<b>1.868</b>
Fjármunatekjur .....	29	14	131	50
Fjármagnsgjöld .....	( 862)	( 714)	( 2.481)	( 1.224)
Hrein fjármagnsgjöld .....	7 ( 833)	( 700)	( 2.350)	( 1.174)
Áhrif hlutdeildarfélagas .....	0	( 0)	0	333
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	1.926	601	3.831	1.027
Tekjuskattur .....	( 385)	( 110)	( 769)	( 129)
<b>Heildarhagnaður tímabilsins .....</b>	<b>1.541</b>	<b>491</b>	<b>3.062</b>	<b>898</b>

Rekstrartekjur	9m 2015
Leigutekjur .....	4.121
Rekstrartekjur sameigna .....	239
Aðrar tekjur .....	8
<b>Samtals</b>	<b>4.368</b>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	9m 2015
Fasteignagjöld .....	589
Tryggingar .....	37
Viðhaldskostnaður .....	18
Rekstrarkostnaður sameigna .....	307
Virðisrýrnun viðsk.krafna og tap. kröfur .....	27
Annar rekstrarkostnaður .....	39
<b>Samtals</b>	<b>1.015</b>

Annar rekstrarkostnaður	9m 2015
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	198
Einskiptiskostnaður vegna skráningar hlutfjár ...	88
<b>Samtals</b>	<b>286</b>

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	9m 2015
Vaxtatekjur .....	70
Uppgjör vegna uppgreiðslu láns .....	61
Vaxtagjöld .....	( 1.415)
Verðbætur .....	( 1.013)
Kostnaður vegna endurfjármögnunar .....	( 52)
<b>Samtals</b>	<b>( 2.350)</b>

### Rekstrartekjur

Á fyrstu níu mánuðum ársins 2015 námu rekstrartekjur félagsins 4.368 m.kr., þar af voru leigutekjur 4.121 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir (NOI) nam 3.067 m.kr., en að fráregnum einskiptiskostnaði nam NOI 3.156 m.kr. Á þriðja ársfjórðungi 2015 námu rekstrartekjur félagsins 1.486 m.kr., þar af voru leigutekjur 1.402 m.kr. NOI nam 1.096 m.kr. en enginn einskiptis-kostnaður féll til á þriðja ársfjórðungi.

NOI hlutfall (þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskiptisliði sem hlutfall af leigutekjum) nam 76,6% á fyrstu níu mánuðum ársins 2015 og 78,2% á þriðja ársfjórðungi 2015, samanborið við 77,5% árið 2014. Arðsemi fjárfestingareigna (yield, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskiptisliði sem hlutfall af meðalvirði fjárfestingareigna tímabilsins) nam 6,6% á fyrstu níu mánuðum 2015 og 6,8% á þriðja ársfjórðungi 2015.

### Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna nam 1.015 m.kr. á fyrstu níu mánuðum 2015. Að langmestu leyti eru það fasteignagjöld sveitarfélaga sem námu 589 m.kr. á tímabilinu. Gjaldfært viðhald samstæðunnar nam 18 m.kr. á fyrstu níu mánuðum 2015. Eignfærðar endurbætur námu 109 m.kr. og fjárfestingar í núverandi húsnæði námu 223 m.kr. á fyrri árhelmingi 2015.

### Annar rekstrarkostnaður og einskiptiskostnaður

Annar rekstrarkostnaður félagsins á fyrstu níu mánuðum 2015 nam 286 m.kr. Annar rekstrarkostnaður skiptist í skrifstofu- og stjórnunarkostnað upp á 198 m.kr. og einskiptiskostnað vegna skráningar hlutfjár félagsins í Kauphöll upp á 88 m.kr. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður nam 59 m.kr. á þriðja ársfjórðungi 2015. Sem hlutfall af leigutekjum nam stjórnunarkostnaðarhlutfallið eingöngu 4,2% á þriðja ársfjórðungi og 4,8% á fyrstu níu mánuðum ársins 2015. Sem hlutfall af fjárfestingareignum nam það eingöngu 0,36% á þriðja ársfjórðungi 2015 og 0,41% á fyrstu níu mánuðum 2015.

### Matsbreyting fjárfestingareigna

Matsbreyting fjárfestingareigna á fyrstu níu mánuðum 2015 nam 3.122 m.kr. Að nafnvirði er það 5% hækkun. Hækkunina á tímabilinu má rekja til hækkunar á vísitölum en 98% af leigutekjum félagsins eru bundnar við vísitölur. Aðrar ástæður hækkunarinnar má nefna hækkun á markaðsleigu, einkum í miðbæ og miðsvæðis í Reykjavík, auk hækkunar á virðisútleiguhlutfalli félagsins. Markaðsleiga og virðisútleiguhlutfall félagsins hefur hækkað töluvert undanfarna mánuði og hefur eftirspurn eftir atvinnu-húsnæði aukist nokkuð undanfarið. Veginn meðalfjármagnskostnaður (WACC) hefur auk þess lækkað lítillega milli uppgjöra en var 6,4% í lok þriðja ársfjórðungs.

Fjárfestingareignir eru langstærsti hluti eigna félagsins. Til þess að gefa sem besta mynd af virði fjárfestingareigna er matsbreyting fjárfestingareigna reiknuð upp á hverjum ársfjórðungi og færast matsbreyting eignanna í rekstrarreikning. Virðismat fjárfestingareigna byggir á 20 ára sjóðstreymislíkani þar sem sjóðstreymi til fjármagnseigenda er leitt út. Sjóðstreymislíkanið tekur einnig tillit til fjárfestinga vegna fyrirsjáanlegra endurbóta og breytinga á fjárfestingareignum. Líkanið er raunvaxtalíkan.

### Fjármagnsgjöld

Á fyrstu níu mánuðum 2015 námu hrein fjármagnsgjöld 2.350 m.kr. og skiptast m.a. í vaxtatekjur 70 m.kr., vaxtagjöld 1.415 m.kr. og verðbætur 1.013 m.kr. Bókfærður hagnaður vegna uppgjörs á uppgreiðslu langtímalána við Lýsingu nam 61 m.kr. Auk þess nam gjaldfærður kostnaður vegna endurfjármögnunar á þriðja ársfjórðungi 52 m.kr., þ.e. meðal annars uppgreiðslugjöld, lántökugjöld og gjaldfærður áður eignfærður lántökukostnaður. Nánar er fjallað um lántökur og uppgreiðslur á næstu opnu og í skýringu 11 í meðfylgjandi árshlutareikningi.

### Hagnaður

Hagnaður fyrir tekjuskatt á fyrstu níu mánuðum 2015 nam 3.831 m.kr. og dregst reiknaður tekjuskattur 769 m.kr. frá því. Hagnaður fyrir tekjuskatt á þriðja ársfjórðungi 2015 nam 1.926 m.kr. og reiknaður tekjuskattur 385 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Heildarhagnaður fyrstu níu mánaði 2015 nam því 3.062 m.kr. og hagnaður á hlut 0,89 kr. Heildarhagnaður á þriðja ársfjórðungi 2015 nam 1.541 m.kr. og hagnaður á hlut 0,45 kr.

## Um efnahag félagsins

	Skýr.	30.09.2015	31.12.2014
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	8	65.630	62.176
Eignir til eigin nota .....		141	136
Langtímakröfur .....		2	2
Fastafjármunir		<u>65.773</u>	<u>62.314</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	9	374	141
Handbært fé .....		1.548	3.694
Veltufjármunir		<u>1.922</u>	<u>3.835</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>67.695</u>	<u>66.149</u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		3.456	3.456
Varasjóðir .....		13.384	13.384
Óráðstafað eigið fé .....		5.131	2.648
<b>Eigið fé</b>	10	<u>21.971</u>	<u>19.488</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi lán .....	11	37.820	41.509
Tryggingar leigugreiðslna .....		10	5
Tekjuskattsskuldbinding .....		3.325	2.557
Langtímaskuldir		<u>41.155</u>	<u>44.071</u>
Vaxtaberandi lán .....		3.706	2.050
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	12	862	541
Skammtímaskuldir		<u>4.568</u>	<u>2.591</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<u>45.723</u>	<u>46.662</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>67.695</u>	<u>66.149</u>

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	30.9.2015	Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	30.9.2015
Viðskiptakröfur .....	117	Viðskiptaskuldir .....	135
Aðrar skammtímakröfur .....	257	Áfallnir vextir .....	446
<b>Samtals</b>	<b>374</b>	Aðrar skammtímaskuldir .....	282
		<b>Samtals</b>	<b>863</b>

**Um efnahag félagsins**

Heildareignir félagsins námu 67.695 m.kr. í lok september 2015 til samanburðar við 66.149 m.kr. í árslok 2014. Fjárfestingareignir námu 65.630 m.kr. í lok tímabilsins en námu 62.176 í lok árs 2014. Helsta ástæðan fyrir hækkun fjárfestingareigna er matsbreyting fjárfestingareigna á fyrstu níu mánuðum 2015 uppá 3.122 m.kr. Fjárfestingareignir skiptast í annars vegar fasteignir að verðmæti 65.319 m.kr. og hins vegar byggingarétti og lóðir að verðmæti 311 m.kr. Ekki var fjárfest í nýjum fasteignum á fyrstu níu mánuðum 2015 auk þess sem engar fasteignir voru seldar úr fasteignasafni samstæðunnar á því tímabili. Hins vegar hefur félagið bæði keypt og selt fasteignir í október og nóvember 2015 en nánar er fjallað um þær fjárfestingar framar í þessari skýrslu á bls. 4.

Handbært fé nam 1.548 m.kr. í lok september 2015 til samanburðar við 3.694 m.kr. í lok árs 2014. Ástæða lækkunar á handbæru fé félagsins er aðallega uppgreiðslur vaxtaberandi lána fyrr á árinu 2015, arðgreiðslur í júní 2015 auk endurfjármögnunar vaxtaberandi lána í september 2015 þar sem langtímalán var greitt upp með skammtíma brúarláni og handbæru fé félagsins. Heildarskuldir námu 45.723 m.kr. í lok september 2015, þar af voru vaxtaberandi skuldir 41.526 m.kr. og tekjuskattsskuldbinding 3.325 m.kr.

**Eigið fé**

Eigið fé samstæðunnar nam 21.971 m.kr. í lok september 2015 og nam eiginfjárlutfallið 32,5%. Eiginfjárlutfall með tekjuskattsskuldbindingu nam 37,4%. Arður var greiddur til hluthafa í júní 2015 að fjárhæð 580 m.kr., eða sem nemur 0,17 kr. á hlut. Stefna stjórnar félagsins er að greiða allt að 35% af handbæru fé frá rekstri hvers árs í arð til hluthafa. Handbært fé frá rekstri nam 1.732 m.kr. á fyrstu níu mánuðum 2015.

**Langtímalán**

95% af vaxtaberandi skuldum félagsins eru verðtryggðar skuldir og bera 4,07% vegna verðtryggða meðalvexti. 5% skuldafnsins eru óverðtryggð lán sem bera vegna óverðtryggða meðalvexti upp á 7,3%. Óverðtryggð vaxtakjör félagsins hafa hækkað um 0,5% á tímabilinu vegna hækkunar á kjörvaxtatöflu banka sem notað er til viðmiðunar á breytilegum óverðtryggðum vaxtakjörum bankalána félagsins. Ítarlega er fjallað um vaxtaberandi lán félagsins í skýringu 11 í meðfylgjandi árs Slutareikningi.

Á fyrri árshelmingi 2015 greiddi félagið upp tvö lán. Annars vegar langtímalán að fjárhæð 1.291 m.kr. sem var hluti af næstu árs afborgun í ársreikningi félagsins 2014. Hins vegar greiddi félagið upp tvo lánasamninga við Lýsingu hf. í mars 2015 að fjárhæð 736 m.kr. Ágreiningur hafði verið uppi um lögsmæti og endurútreikning lánasamningana þar sem þeir voru upphaflega tengdir við erlenda gjaldmiðla. Aðilar gerðu að lokum með sér samkomulag um uppgjör lánasamninganna og myndaðist 61 m.kr. fjármagnstekjufærsla við uppgreiðsluna vegna mismunar á bókfærðu virði lánanna og uppgreiðsluvirði.

**Endurfjármögnun – Nýr skuldabréfaflokkur EIK 15 1**

Í september 2015 greiddi LF1 ehf., dótturfélag Landfesta ehf. (dótturfélags Eikar) upp langtímalán við LFEST1 fagfjárfestastjóð í stýringu hjá Stefni sjóðastýringarfyrirtæki. Uppgreiðslan nam 3,2 ma.kr. og var fjármögnuð með töku nýs skammtíma brúarláns að fjárhæð 2,5 ma.kr. auk handbærs fjár félagsins.

Í október 2015 lauk sölu á nýjum skuldabréfaflokki Eikar fasteignafélags, EIK 15 1. Skuldabréfaflokkurinn er 3,3 ma.kr. að stærð, er til 30 ára og ber 3,3% fasta verðtryggða vexti. Á bakvið skuldabréfaflokkurinn eru að veði Borgartún 21 og Borgartún 21a. Skuldabréfaflokkurinn var skráður á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf. í nóvember 2015.





# Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar

1. janúar til 30. september 2015

## Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

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

Árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2015 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningur hefur að geyma samandreginn samstæðuárshlutareikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga. Árshlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins.

Heildarhagnaður samstæðunnar á fyrstu níu mánuðum ársins 2015 nam 3.062 m.kr. samkvæmt yfirliti um heildarafkomu. Heildareignir samstæðunnar námu 67.695 m.kr. þann 30. september 2015 samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins nam 21.971 m.kr., þar af hlutfé að fjárhæð 3.456 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar nam 32,5% í lok september 2015.

Rekstrartekjur samstæðunnar námu 4.368 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins 2015, samanborið við 2.553 m.kr. fyrir

sama tímabil á árinu 2014. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 3.067 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins 2015, samanborið við 1.877 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2014.

Í október 2015 lauk sölu á nýjum skuldabréfaflokki Eikar fasteignafélags, EIK 15 1. Skuldabréfaflokkurinn er 3,3 ma.kr. að stærð, er til 30 ára og ber 3,3% fasta verðtryggða vexti. Skuldabréfaflokkurinn var skráður á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf. í nóvember 2015.

### Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Er það álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. september 2015 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2015.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2015 með undirritun sinni.

Reykjavík, 26. nóvember 2015

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:

## Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. jan. til 30. sept. 2015

Skýr.	Þriðji ársfjórðungur		Þrjár ársfjórðungar	
	2015 1.7.-30.9	2014 1.7.-30.9	2015 1.1.-30.9	2014 1.1.-30.9
Rekstrartekjur .....	1.486	1.499	4.368	2.553
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 331)	( 256)	( 1.015)	( 477)
	<u>1.155</u>	<u>1.242</u>	<u>3.353</u>	<u>2.076</u>
Annar rekstrarkostnaður .....	6 ( 59)	( 85)	( 286)	( 199)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>	<b>1.096</b>	<b>1.158</b>	<b>3.067</b>	<b>1.877</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	8 1.667	145	3.122	( 5)
Afskriftir .....	( 4)	( 2)	( 8)	( 4)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>2.759</b>	<b>1.301</b>	<b>6.181</b>	<b>1.868</b>
Fjármunatekjur .....	29	14	131	50
Fjármagnsgjöld .....	( 862)	( 714)	( 2.481)	( 1.224)
Hrein fjármagnsgjöld .....	7 ( 833)	( 700)	( 2.350)	( 1.174)
Áhrif hlutdeildarfélags .....	0	( 0)	0	333
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	1.926	601	3.831	1.027
Tekjuskattur .....	( 385)	( 110)	( 769)	( 129)
<b>Heildarhagnaður tímabilsins .....</b>	<b>1.541</b>	<b>491</b>	<b>3.062</b>	<b>898</b>
<b>Hagnaður á hlut:</b>				
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	0,45	0,30	0,89	0,56

Skýringar á blaðsíðum 21 - 24 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

## Efnahagsreikningur 30. september 2015

Eignir	Skýr.	30.09.2015	31.12.2014
Fjárfestingareignir .....	8	65.630	62.176
Eignir til eigin nota .....		141	136
Langtímakröfur .....		2	2
Fastafjármunir		<u>65.773</u>	<u>62.314</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	9	374	141
Handbært fé .....		1.548	3.694
Veltufjármunir		<u>1.922</u>	<u>3.835</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>67.695</u>	<u>66.149</u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....		3.456	3.456
Varasjóðir .....		13.384	13.384
Óráðstafað eigið fé .....		5.131	2.648
<b>Eigið fé</b>	10	<u>21.971</u>	<u>19.488</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi lán .....	11	37.820	41.509
Tryggingar leigugreiðslna .....		10	5
Tekjuskattsskuldbinding .....		3.325	2.557
Langtímaskuldir		<u>41.155</u>	<u>44.071</u>
Vaxtaberandi lán .....		3.706	2.050
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	12	862	541
Skammtímaskuldir		<u>4.568</u>	<u>2.591</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<u>45.723</u>	<u>46.662</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>67.695</u>	<u>66.149</u>

Skýringar á blaðsíðum 21 - 24 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

## Eiginfjáryfirlit 30. september 2015

	Hlutafé	Varasjóðir	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>1. janúar - 30. september 2014</b>				
Eigið fé 1.1.2014 .....	1.616	5.246	1.663	8.525
Nýtt hlutafé .....	1.280	5.348	0	6.628
Heildarhagnaður tímilsins .....			898	898
Eigið fé 30.09.2014 .....	<u>2.896</u>	<u>10.594</u>	<u>2.561</u>	<u>16.051</u>
<b>1. janúar - 30. september 2015</b>				
Eigið fé 1.1.2015 .....	3.456	13.384	2.648	19.488
Heildarhagnaður tímilsins .....			3.062	3.062
Greiddur arður .....			( 579)	( 579)
Eigið fé 30.09.2015 .....	<u>3.456</u>	<u>13.384</u>	<u>5.131</u>	<u>21.971</u>

Skýringar á blaðsíðum 21- 24 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

## Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. jan. til 30. sept. 2015

	Skýr.	2015 1.1.-30.9	2014 1.1.-30.9
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>			
Rekstrarhagnaður tímabils .....		6.181	1.868
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	8 (	3.122)	5
Afskriftir .....		8	4
		<u>3.067</u>	<u>1.877</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum .....	(	165)	( 103)
Breyting á rekstrartengdum skuldum .....		83	( 164)
		<u>2.984</u>	<u>1.610</u>
Innborgaðar vaxtatekjur .....		48	50
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.299)	( 645)
Handbært fé frá rekstri .....		<u>1.732</u>	<u>1.015</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar:</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	332)	( 759)
Fjárfesting á eignum til eigin nota .....	(	13)	0
Breyting á skuldabréfaeign .....		1	0
Fjárfestingarhreyfingar .....	(	<u>344)</u>	<u>( 759)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Greiddur arður .....	(	579)	0
Afborganir langtímalána .....	(	5.455)	( 395)
Skammtímaskuldir, breyting .....		2.500	( 53)
Fjármögnunarhreyfingar .....	(	<u>3.534)</u>	<u>( 448)</u>
<b>Lækkun á handbæru fé .....</b>	(	<b>2.146)</b>	<b>( 192)</b>
<b>Yfirtekið handbært fé .....</b>		<b>0</b>	<b>65</b>
<b>Handbært fé í ársbyrjun .....</b>		<b>3.694</b>	<b>1.717</b>
<b>Handbært fé í lok tímabils .....</b>		<b><u>1.548</u></b>	<b><u>1.590</u></b>
<b>Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:</b>			
Kaup á fjárfestingareignum .....		0	( 38.611)
Yfirtekin vaxtaberandi lán .....		0	29.829
Yfirteknar aðrar eignir og skuldir að frádregnu handbæru fé .....		0	395
Yfirtekin tekjuskattskuldbinding .....		0	1.205
Eignarhlutur í hlutdeildarfélagi .....		0	337
Hlutfjárfærslur .....		0	6.845

Skýringar á blaðsíðum 21 - 24 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

## Skýringar

## 1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Álfheimum 74 í Reykjavík. Samandreginn ársreikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2015 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Félagið er almenningshlutafélag og skráð á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf.

## 2. Grundvöllur reikningskilanna

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal (IFRS) um ársreikninga, IAS 34. Samandreginn ársreikningur Eikar fasteignafélags hf. inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2014. Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn 26. nóvember 2015.

Félagið hefur innleitt alla reikningskilastaðla og breytingar á reikningskilastöðlum sem tóku gildi fyrir reikningstímabilin sem hófust 1. janúar 2015 eða fyrr og hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu.

## 3. Mikilvægar reikningskilaaðferðir

Við gerð ársreikningsins er beitt sömu reikningskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2014. Hægt er að nálgast ársreikning félagsins á [www.eik.is](http://www.eik.is) og [www.nasdaqomxnordic.com](http://www.nasdaqomxnordic.com). Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins og eru fjárhæðir birtar í milljónum. Fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði, en að öðru leyti er ársreikningurinn byggður á kostnaðarverði.

## 4. Mat og ákvarðanir

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

**5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>1.1. - 30.9.</b>	<b>1.1. - 30.9.</b>
Fasteignagjöld og tryggingar .....	626	354
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna .....	18	27
Rekstrarkostnaður sameigna .....	307	109
Virðisýrnun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur .....	27 (	27)
Annar rekstrarkostnaður .....	39	15
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals .....	<u>1.015</u>	<u>477</u>

**6. Annar rekstrarkostnaður**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>1.1. - 30.9.</b>	<b>1.1. - 30.9.</b>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	198	170
Einskiptiskostnaður vegna skráningar hlutafjár .....	88	29
Annar rekstrarkostnaður samtals .....	<u>286</u>	<u>199</u>

**7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>1.1. - 30.9.</b>	<b>1.1. - 30.9.</b>
Vaxtatekjur .....	70	50
Uppgjör vegna uppgreiðslu lána .....	61	0
	<u>131</u>	<u>50</u>
Vaxtagjöld .....	( 1.415)	( 923)
Verðbætur .....	( 1.013)	( 301)
Kostnaður vegna endurfjármögnunar .....	( 52)	0
Fjármagnsgjöld .....	<u>( 2.481)</u>	<u>( 1.224)</u>
Hrein fjármagnsgjöld .....	<u>( 2.350)</u>	<u>( 1.174)</u>

**8. Fjárfestingareignir**

	<b>30.9.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Bókfært verð í ársbyrjun .....	62.176	23.107
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum .....	332	681
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum .....	0	38.611
Fært á eignir til eigin nota .....	0 (	103)
Fært af eignum til eigin nota .....	0	45
Matsbreyting .....	3.122 (	165)
Bókfært verð í lok tímabils .....	<u>65.630</u>	<u>62.176</u>

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar af stjórnendum félagsins á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40. Matið skal byggt á gangvirði hliðstæðra eigna á virkum markaði í viðskiptum milli ótengdra upplýstra aðila á reikningsskiladegi. Við matið beita stjórnendur ályktunum sem hafa áhrif á fjárhæðir eigna og skulda. Þetta mat og ályktanir eru stöðugt endurmetnar og byggja á reynslu og öðrum staðreyndum, þar með talið væntingum til atburða í framtíðinni, sem taldar eru raunhæfar við núverandi kringumstæður.

Við mat á eignunum hafa stjórnendur metið til fjár það sjóðsflæði sem félagið má vænta frá núverandi leigusamningum og leigusamningum þeim sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma núverandi samninga. Við matið eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum gildistíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra. 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. Beitt er sömu aðferðafræði við matið og í ársreikningi fyrir árið 2014. Munur á matsbreytingu á milli tímabila má helst útskýra með mismunandi breytingu á vísitölu innan tímabilanna.

**9. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur**

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig í lok tímabils:	<b>30.9.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Viðskiptakröfur .....	117	106
Aðrar skammtímakröfur .....	257	35
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals .....	<u>374</u>	<u>141</u>

## 10 Eigið fé

### Hlutfé

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

### Arður

Félagið greiddi arð á árinu 2015 vegna rekstrarársins 2014 að fjárhæð 580 m.kr. eða 0,17 kr. á hlut.

## 11 Vaxtaberandi lán

	Vextir	Loka- gjaldagi	30.9.2015	31.12.2014
Lán í ISK, verðtryggð .....	4,10-4,45%	2016-2019	12.479	15.338
Skuldabréfaútgáfa LF 14 1 í ISK, verðtryggð .....	3,90%	2044	12.483	12.246
Skuldabréfaútgáfa EIK 12 01 í ISK, verðtryggð .....	4,30%	2042	11.942	11.716
Lán í ISK, óverðtryggt .....	7,25-7,45%	2016-2038	2.114	2.167
Lán í ISK, verðtryggt, uppgreitt .....	8,30%	2015	0	1.291
Kaupleigusamningar í ISK, óverðtryggt, uppgreitt .....	6,50%	2015	0	801
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun .....			39.018	43.559
Næsta árs afborgun .....			( 1.198)	( 2.050)
Langtímalán samtals án næsta árs afborgunar .....			37.820	41.509

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

Í september 2015 greiddi LF1 ehf., dótturfélag Landfesta ehf. (dótturfélags Eikar fasteignafélags hf.) upp vaxtaberandi lán að fjárhæð 3.248 m.kr. Uppgreiðslan var fjármöggnuð með töku nýs skammtíma brúarláns að fjárhæð 2.500 m.kr. og með handbæru fé félagsins. Brúarlánið var svo greitt upp í október 2015 þegar skuldabréfaflokkurinn EIK 15 1 var gefinn út, andvirði 3.300 m.kr.

## 12 Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í lok tímabils:	30.9.2015	31.12.2014
Viðskiptaskuldir .....	135	156
Áfallnir vextir .....	446	206
Aðrar skammtímaskuldir .....	281	179
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals .....	862	541



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