

1H 2016

Árshlutaskýrsla

EIK
FASTEIGNAFÉLAG

Efnisyfirlit

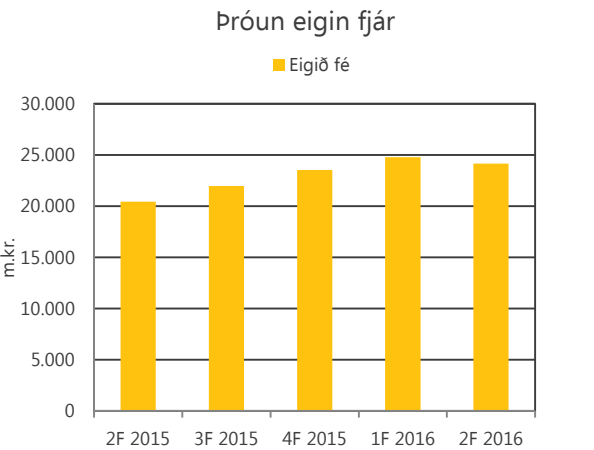
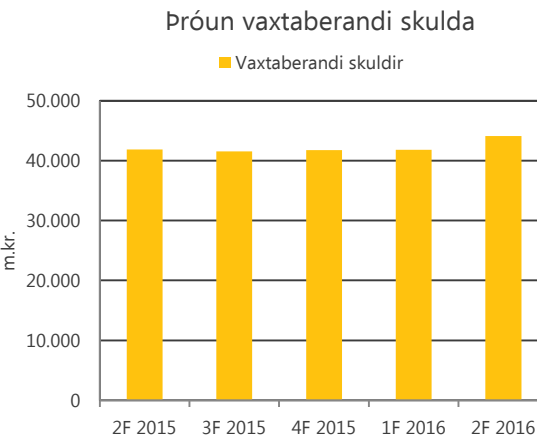
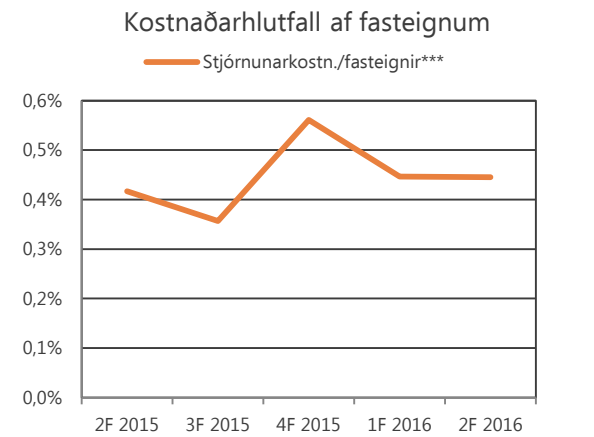
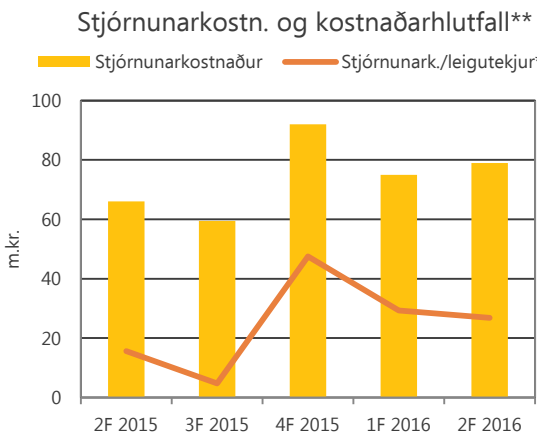
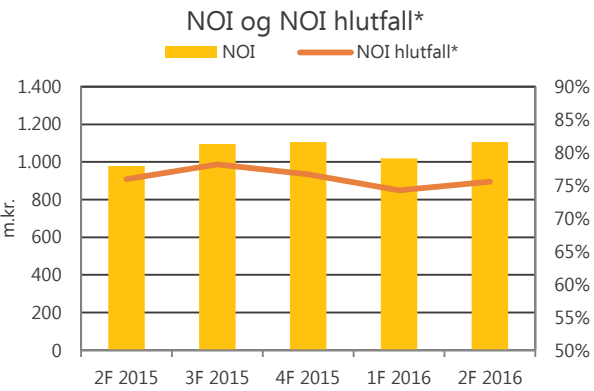
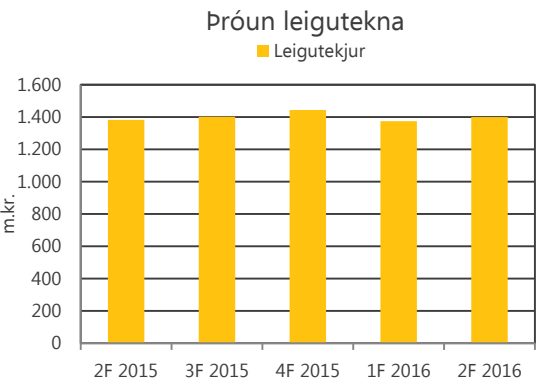
Helstu niðurstöður	2
Fyrstu sex mánuðir ársins 2016.....	4
Um rekstur félagsins	8
Um efnahag félagsins.....	10
Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar	13
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	14
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda.....	16
Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2016.....	17
Efnahagsreikningur 30. júní 2016	18
Eiginfjáryfirlit 30. júní 2016.....	19
Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2016.....	20
Skýringar	21

Helstu niðurstöður

	m.kr.	2F 2016	1F 2016	4F 2015	3F 2015	2F 2015
Rekstrartekjur		1.687	1.473	1.538	1.486	1.454
Þar af leigutekjur		1.399	1.373	1.443	1.402	1.381
Þar af tekjur vegna Hótel 1919		198	0	0	0	0
Rekstrarkostnaður		(582)	(453)	(433)	(390)	(475)
Þar af rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(373)	(378)	(340)	(330)	(339)
Þar af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(79)	(75)	(92)	(59)	(66)
Þar af rekstrarkostnaður Hótels 1919		(118)	0	0	0	0
Þar af einskiptiskostnaður		(12)	0	(1)	0	(70)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.106	1.019	1.105	1.096	979
Matsbreyting, söluhagnaður og afskriftir		27	1.060	1.076	1.663	856
Hrein fjármagnsgjöld		(895)	(530)	(233)	(833)	(1.028)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		238	1.550	1.948	1.926	807
Hagnaður tímabilsins		189	1.240	1.567	1.540	643

	2F 2016	1F 2016	4F 2015	3F 2015	2F 2015
NOI hlutfall*	75,6%	74,2%	76,6%	78,2%	76,0%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum**	5,3%	5,5%	6,4%	4,2%	4,8%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af fasteignum***	0,45%	0,45%	0,56%	0,36%	0,42%

	30.6.2016	31.3.2016	31.12.2015	30.9.2015	30.6.2015
Virðisútleiguhlutfall	94,9%	94,7%	93,8%	92,1%	91,8%
Virðisútleiguhlutfall án þróunareigna	96,4%	96,1%	95,1%	93,2%	92,6%



*Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskiptisliði / leigutekjur (sjá skýringu á bls. 9)

**Stjórnunarkostnaður án einskiptisliða / leigutekjur

***Stjórnunarkostnaður án einskiptisliða / meðalstaða fasteigna

Fyrstu sex mánuðir ársins 2016

Mikil eftirspurn var eftir húsnæði félagsins á fyrstu sex mánuðum ársins 2016 og hefur virðisútleiguhlutfall félagsins hækkað hraðar en gert var ráð fyrir. EBITDA félagsins var lítillega undir áætlunum á tímabilinu. Óbreyttar horfur fyrir árið 2016

Sameining dótturfélaga
Eftir mikinn vöxt undanfarin ár hefur félagið unnið að því að straumlínulaga rekstur félagsins og einfalda hann samhliða. Hluti af því snýr að sameiningum dótturfélaga þar sem 4 dótturfélag Eikar fasteignafélags verða sameinuð Eik. Þá verða 4 dótturfélög Landfesta sameinuð ásamt Heimshótelum undir kennitölu LF2, dótturfélagi Landfesta. Lögformlega munu samrunarnir miðast við 1.1.2016.

Helstu framkvæmdir félagsins
Stærsta einstaka framkvæmd félagsins er stækkun Suðurlandsbrautar 8 og 10. Framkvæmdum miðar vel áfram og er uppsteypu á Suðurlandsbraut 8 lokið og gert er ráð fyrir að húsnæðið verði orðið fokhelt í september. Á Suðurlandsbraut 10 er niðurrifum lokið og uppsteypa er að hefjast.

Í Ármúla 3 er búið að taka allt gluggakerfi húsnæðisins í gegn sem breytir og bætir ásýnd hússins. Verið er að breyta kjallaranum og útbúa þar bjart og glæsilegt mötuneyti og fundarsali. Breytingarnar munu skila

glæsilegum skrifstofum á efstu hæð hússins ásamt því að góðum útleigufermetrum fjölgar um rúmlega 500 í húsinu.

Á Smáratorgi er verið að breyta ásýnd verslana með það að markmiði að gera þær sýnilegri. Jafnframt er verið að bæta flæði umferðar og auka nýtingu bílakjallara, ásamt því að betrubæta lóð og mála að utan.

Á Glerártorgi hafa verið framkvæmdir á annarri hæð torgsins sem hefur verið í þróun hingað til. Læknastöð mun hefja starfsemi í hluta rýmisins á síðasta fjórðungi þessa árs.

Virðisútleiguhlutfall
Þann 30.6.2016 var virðisútleiguhlutfall félagsins komið í 94,9% (96,4% að teknu tilliti til þróunareigna) á þeim tíma. Virðisútleiguhlutfall félagsins er yfir væntingum stjórnenda í upphafi ársins.

Kaup og sölur fasteigna
Félagið gekk frá kaupum á Heimshótelum ehf. þann 18. apríl s.l. og fékk hótelið afhent sama dag. Heimshótel ehf.

eiga fasteignirnar við Pósthússtræti 2, Tryggvagötu 28 og Hafnarstræti 9 -11 ásamt Hótel 1919 ehf. Þá keypti félagið einnig SA fjárfestingu ehf., sem á Síðumúla 1. Félagið seldi eignarhlut sinn í Mörkinni 1 og hluta af eign sinni í Bæjarlind 14-16.

Fjármögnun
Fjármögnun á framkvæmdum félagsins við Suðurlandsbraut 8 og

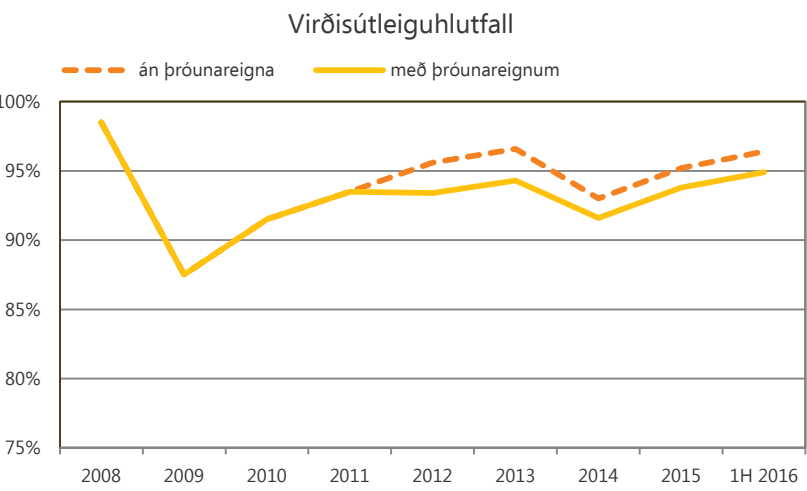
10 hefur nú verið að fullu tryggð. Að mati félagsins er um að ræða hagstæða fjármögnun sem býður upp á þann sveigjanleika sem félagið þarf.

Félagið gaf út nýjan skuldabréfaflokk í apríl, EIK 100346, til 30 ára að fjárhæð 2.000 m.kr. á 3,6% verðtryggðum vöxtum ásamt því að endurfjármagna óverðtryggt

bankalán. Þá samdi félagið um lækkun á vaxtafrádragi á þeim óverðtryggðu lánum sem félagið var með um áramótin. Um er að ræða lán með breytilegum vöxtum sem voru með tiltekna prósentu sem vaxtafrádrag frá kjörvöxtum. Vaxtafrádragið eykst um 0,3% sem skilar sér í lækkuðum vöxtum sem því nemur.

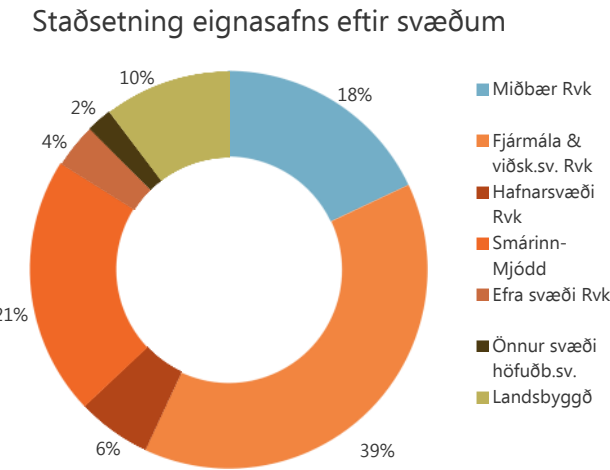
Félagið yfirtók tvenn verðtryggt lán samhliða kaupum á fasteignum. Annað lánið var vegna Heimshótela en hitt vegna kaupa á Síðumúla 1, samanlagt um rúmlega milljarð króna. Félagið vinnur nú að endurfjármögnun þeirra lána þar sem félagið telur að svigrúm sé til endurfjármögnunar á nokkuð lægri vöxtum.

Um rekstur félagsins
Rekstur Eikar fasteignafélags gekk ágætlega á fyrri hluta árs 2016. EBITDA var lítillega undir áætlunum stjórnenda. Mikill gangur hefur verið

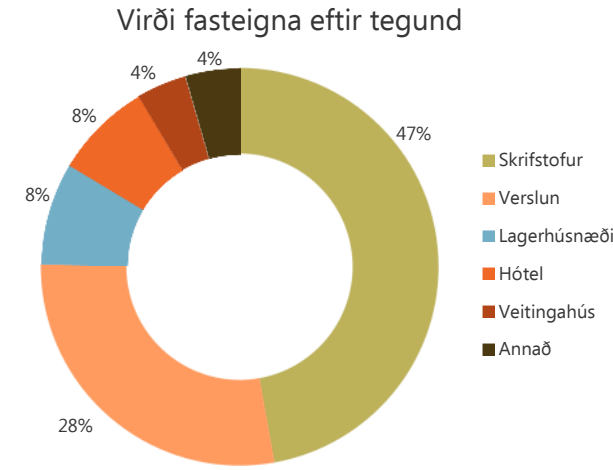


í útleigu á fyrri hluta ársins og hækkaði virðisútleiguhlutfallið um 1,1% frá áramótum og nam það 94,9% og 96,2% að teknu tilliti til þróunareigna.

Í ágúst náðist samkomulag um leigumál VÍS. Samkomulagið felur í sér áframhaldandi langtíma leigusamninga um höfuðstöðvar VÍS við Ármúla 3 og ástandsskoðunarstöð þeirra við Stórhöfða 3-5. Útleigðum fermetrum til VÍS mun fækka um u.þ.b. 2.250 fm. við samkomulagið sem mun taka gildi þann 1. september 2016.



Fjarskipti hf. (Vodafone) gerði í apríl leigusamning við félagið um nýjar höfuðstöðvar sínar við Suðurlandsbraut 8. Húsnæðið verður afhent á fyrri hluta árs 2017. Leigusamningar við Símann og Mílu voru endurnýjaðir á fyrri hluta ársins en félagið mun taka til baka um 4.100 fm. sem hluta af nýjum samningum en nú þegar hefur góðum hluta þeirra fermetra verið komið aftur í útleigu. Önnur hæð Glerártorgs er að miklu leiti kominn í útleigu en Læknafélag Akureyrar mun þar opna heilsugæslu í haust.



Þá samdi félagið við Dorma og Útivist og sport um verslunarrými við Smáratorg 1.

Eik í hnotskurn
Eik fasteignafélag sinnir rekstri og útleigu á atvinnuhúsnæði. Fjöldi eigna félagsins er yfir 100 og telja þær samtals yfir 282 þúsund útleigufermetra. Virði fasteigna félagsins er u.þ.b. 73 ma.kr. og heildarfjöldi leigutaka er yfir 400. Helstu eignir félagsins eru Borgartún 21 og 26, Pósthússtræti 2 (Hótel 1919), Nýi Glæsibær, Turninn í Kópavogi, Smáratorg og Austurstræti 5,6,7 og 17. Stærstu leigutakar eru Fasteignir ríkissjóðs, Fjarskipti (Vodafone), Húsasmiðjan, Landsbankinn, Rúmfatalagerinn, Síminn, Deloitte og VÍS.

Stærsti hluti fasteignasafns Eikar eru skrifstofuhúsnæði eða 47%. Næst koma verslunarhúsnæði 28%, lagerhúsnæði 8%, hótél 8% og veitingahúsnæði 4%. Um 90% fasteigna félagsins eru á

höfuðborgarsvæðinu, þar af 39% á fjármála- og viðskiptasvæði Reykjavíkur (aðallega innan póstnúmera 105 og 108) og 18% í miðbæ Reykjavíkur. 10% eignasafnsins er á landsbyggðinni, þar af 9% á Akureyri.

Horfur seinni hluta árs 2016
Stjórnendur félagsins hafa uppfært rekstrarspá félagsins fyrir seinni hluta árs 2016.

Að mati stjórnenda bendir allt til þess að áætlanir félagsins um tekjur, kostnað og EBITDA ársins standist innan 1% skekkjumarka.

Stærsta breytingin sem hefur átt sér stað er í eignfærðum endurbótum og fjárfestingum. Áætlað er að eignfærðar endurbætur aukist um 153 m.kr. á árinu í 416 m.kr. og fjárfestingar aukist um 172 m.kr. í 1.921 m.kr. Félagið vinnur að því að auka gæði ákveðinna eigna og breyta ótekjuberandi eignum í tekjuberandi, sbr. umfjöllun um Glerártorg, Ármúla 3 og Smáratorg á bls. 4.

Þessar framkvæmdir munu skila félaginu hærri tekjum í framtíðinni. Áætlað er að öllum ofangreindum

Viðhald og endurbætur	Fast verðlag	2,5% verðb.	Uppfærð áætlun
Gjaldfært viðhald	50	51	55
Eignfærðar endurbætur	263	266	416
	313	317	471
Fjárfesting	1.749	1.771	1.921

Um rekstur félagsins

	Skýr.	Annar ársfjórðungur		Fyrri árshelmingur	
		2016	2015	2016	2015
		1.4.-30.6*	1.4.-30.6*	1.1.-30.6	1.1.-30.6
Rekstrartekjur		1.687	1.454	3.160	2.883
Rekstrarkostnaður	6	(582)	(475)	(1.035)	(912)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.106	979	2.125	1.971
Söluhagnaður fjárfestingareigna		23	0	48	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	28	857	1.066	1.455
Afskriftir		(24)	(1)	(28)	(3)
Rekstrarhagnaður		1.133	1.835	3.212	3.423
Fjármunatekjur		11	12	30	102
Fjármagnsgjöld		(906)	(1.040)	(1.455)	(1.619)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(895)	(1.028)	(1.425)	(1.517)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		237	807	1.787	1.906
Tekjuskattur		(49)	(164)	(359)	(384)
Heildarhagnaður tímabilsins		188	643	1.428	1.522

* Ársfjórðungsupplýsingar hafa ekki verið kannaðar af endurskoðendum

Rekstrartekjur	6m 2016
Leigutekjur	2.772
Rekstrartekjur Hótels 1919	198
Rekstrartekjur sameigna	170
Aðrar tekjur	20
Samtals	3.160
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	6m 2016
Vaxtatekjur	30
Vaxtagjöld	(876)
Verðbætur	(579)
Samtals	(1.425)

Rekstrarkostnaður	6m 2016
Fasteignagjöld og tryggingar	469
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna	32
Rekstrarkostnaður sameigna	210
Virðisr. viðsk.krafna og tap. kröfur (breyting)	(4)
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	44
Rekstrarkostnaður Hótels 1919	118
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	153
Einskiptiskostnaður	12
Samtals	1.035

Rekstrartekjur

Tekjur af fasteignarekstri námu 3.006 m.kr. og af rekstri hótels 198 mkr. eða alls 3.203 m.kr. Áætlun ársins gerði ráð fyrir 3.207 m.kr. Að teknu tilliti til samstæðufærslna námu tekjur 3.160 m.kr.

Þar sem Eik fasteignafélag kemur ekki að rekstri Hótel 1919, sem alfarið er í höndum The Rezidor Hotel Group og arðurinn sem Eik hefur af fasteignunum sem hýsa hótelið er bundinn árangri rekstursins lítur félagið á rekstrarhagnað Hótel 1919 ehf. fyrir leigu sem veltuleigu. Út frá því sjónarhorni námu leigutekjur samstæðunnar 2.852 m.kr., skipt þannig að leiga tengd vísitölum nam 2.717 og veltutengd leiga 135 m.kr. Í því ljósi ber að geta að tekjur af Hóteli 1919 er ekki eina veltutengda leigan sem félagið fær.

NOI hlutfall, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskiptisliði sem hlutfall af leigutekjum, nam 74,9% samanborið við 75,7% á fyrri hluta árs 2015. Við útreikning á NOI hlutfallinu var stuðst við leigutekjur samstæðunnar eins og þær eru skilgreindar í málsgreininni hér að ofan, þ.e. að tekjur Hótels 1919 að frádregnum gjöldum Hótels 1919 eru bætt við leigutekjur.

Matsbreyting fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru langstærsti hluti eigna félagsins. Til þess að gefa sem bestu mynd af virði fjárfestingareigna er matsbreyting fjárfestingareigna reiknuð upp á hverjum ársfjórðungi og færist matsbreyting eignanna í rekstrarreikning. Matsbreyting fjárfestingareigna á fyrri hluta árs 2016 nam 1.066 m.kr., þ.e. 1.038 m.kr. á fyrsta fjórðungi og 28 m.kr. á öðrum ársfjórðungi. Hækkun á markaðsleigu, bætt virðisútleiguhlutfalli og hækkun á vísitölu neysluverðs hefur leitt til hækkunar á virði fasteigna. Ástæða þess að matsbreyting á öðrum ársfjórðungi var ekki hærri en raun bar vitni má rekja til tveggja þátta. Annars vegar hækkun á fasteignamati fyrir árið 2017 um 11,8%. Við mat á virði fjárfestingaeignanna gerði félagið ráð fyrir að hækkun fasteignamats mundi leiða til 2% hækkunar á markaðsleigu á þeim svæðum þar sem hækkun matsins varð hve mest. Hins vegar hækkuðu langtíma verðtryggðir vextir sem leiddu til hækkunar á vegnum meðalkostnaði fjármagns (WACC) úr 6,35% í 6,43% við útreikning á virði fasteigna miðað við armslengdar viðskipti.

Að þessu sögðu ber að geta að félagið hefur ekki fengið marktæk gögn um hvort svo mikil breyting á fasteignamati og hækkun vaxta hafi raunverulega haft áhrif á verð í viðskiptum með atvinnuhúsnaði í armslengdar viðskiptum. Jafnframt er ljóst að töluverðar breytingar hafa átt sér stað á skuldabréfamörkuðum frá lokum fyrri árshelming.

Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður félagsins á fyrri hluta ársins 2016 nam 1.035 m.kr., þar af var kostnaður vegna Hótels 1919 118 m.kr.

Fasteignagjöld og tryggingar námu 469 m.kr. á fyrri hluta ársins. Gjaldfært viðhald samstæðunnar var 32 m.kr., skrifstofu- og stjórnunarkostnaður 153 m.kr. og einskiptiskostnaður 12 m.kr.

Fjármagnsgjöld

Hrein fjármagnsgjöld námu 1.425 m.kr. og skiptast í vaxtatekjur 30 m.kr., vaxtagjöld 876 m.kr. og verðbætur 579 m.kr.

Hagnaður

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 1.787 m.kr. og reiknaður tekjuskattur nam 359 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Hagnaður tímabilsins nam 1.428 m.kr. og hagnaður á hlut 0,41 kr.

Um efnahag félagsins

	Skýr.	30.06.2016	31.12.2015
Eignir			
Óefnislegar eignir	8	566	0
Fjárfestingareignir	9	69.403	67.625
Eignir til eigin nota	10	3.744	150
Fastafjármunir		73.712	67.775
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		291	529
Handbært fé		1.596	1.383
Veltufjármunir		1.886	1.912
Eignir samtals		75.598	69.687
Eigið fé			
Hlutfé		3.456	3.456
Yfirverðsreikningur hlutfjár		12.950	12.950
Lögbundinn varasjóður		665	665
Bundinn hlutdeildarreikningur		505	0
Óráðstafað eigið fé		6.573	6.467
Eigið fé	11	24.150	23.539
Skuldir			
Vaxtaberandi lán	12	44.134	40.558
Aðrar langtímaskuldir		18	18
Tekjuskattsskuldbinding		4.634	3.707
Langtímaskuldir		48.785	44.283
Vaxtaberandi lán	12	1.763	1.188
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	13	900	677
Skammtímaskuldir		2.663	1.865
Skuldir samtals		51.449	46.148
Eigið fé og skuldir samtals		75.598	69.687

Um efnahag félagsins

Heildareignir félagsins námu 75.598 m.kr. í lok júní 2016 til samanburðar við 69.687 m.kr. í árslok 2015. Fjárfestingareignir námu 69.403 m.kr. í lok tímabilsins en námu 67.625 í lok árs 2015. Eignir til eigin nota námu 3.744 m.kr., þar af 3.598 m.kr. vegna Hótel 1919, til samanburðar við 150 m.kr. í lok árs 2015 en fasteignirnar sem eru undir Heimshótelum flokkast sem eignir til eigin nota þar sem í fasteignunum er annar rekstur en útleiga fasteigna og reksturinn er í eigu dótturfélags Eikar. Handbært fé nam 1.596 m.kr. í lok júní 2016 til samanburðar við 1.383 m.kr. í lok árs 2015. Heildarskuldir námu 51.449 m.kr. í lok júní 2016, þar af voru vaxtaberandi lán 44.134 m.kr. og tekjuskattsskuldbinding 4.634 m.kr.

Eigið fé

Eigið fé samstæðunnar nam 24.150 m.kr. í lok júní 2016 og nam eiginfjárhlutfallið 31,9%. Á aðalfundi félagsins, sem haldinn var 12. apríl 2016, var samþykkt að greiða 820 m.kr. í arð til hluthafa, eða sem nemur 0,24 kr. á hlut. Arðurinn var greiddur 25. maí. 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 1.311 m.kr. á fyrstu 6 mánuðum ársins 2016.

Langtímalán

Vaxtaberandi lán samstæðunnar námu 45.897 m.kr. í lok júní 2016 til samanburðar við 41.746 m.kr. í árslok 2015. Heildarskuldir félagsins voru 51.449 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 4.634 m.kr. Veðhlutfall, þ.e. vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum félagsins nam 62,8%.

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	30.6.2016
Viðskiptakröfur	168
Aðrar skammtímakröfur	123
Samtals	291

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	30.6.2016
Viðskiptaskuldir	235
Áfallnir vextir	253
Aðrar skammtímaskuldir	412
Samtals	900



Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar

1. janúar til 30. júní 2016

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

Eik fastignafélag hf. er íslenskt hlutafélag. Samtæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Eik fastignafélagi hf., ásamt níu dótturfélögum sem öll eru í 100% eigu móðurfélagsins. Starfsemi félagsins er eignarhald, útleiga og rekstur á atvinnuhúsnæði.

Árshlutareikningur Eikar fastignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2016 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðuárshlutareikning Eikar fastignafélags hf. og dótturfélaga.

Í febrúar keypti félagið Heimshótel ehf., sem á fasteignirnar við Pósthússtræti 2, Tryggvagötu 28 og Hafnarstræti 9-11 ásamt Hótel 1919 ehf. og komu Heimshótel inn í rekstur Eikar þann 18. apríl. Þá keypti Eik fastignafélag einnig félagið SA fjárfestingu ehf. sem á fasteignina við Síðumúla 1. Bæði félögin eru hluti af samstæðureikningi Eikar fastignafélags í lok júní.

Félagið gaf út nýjan skuldabréfaflokk í apríl s.l., Eik 100346, að fjárhæð 2.000 m.kr., sem ber 3,6% verðtryggða vexti. Þá samdi félagið um bankalán, skammtímalán og framkvæmdafjármögnun á fyrri hluta ársins. Jafnframt yfirtók félagið tvö verðtryggð lán vegna kaupa á Heimshótelum ehf. og SA fjárfestingu ehf.

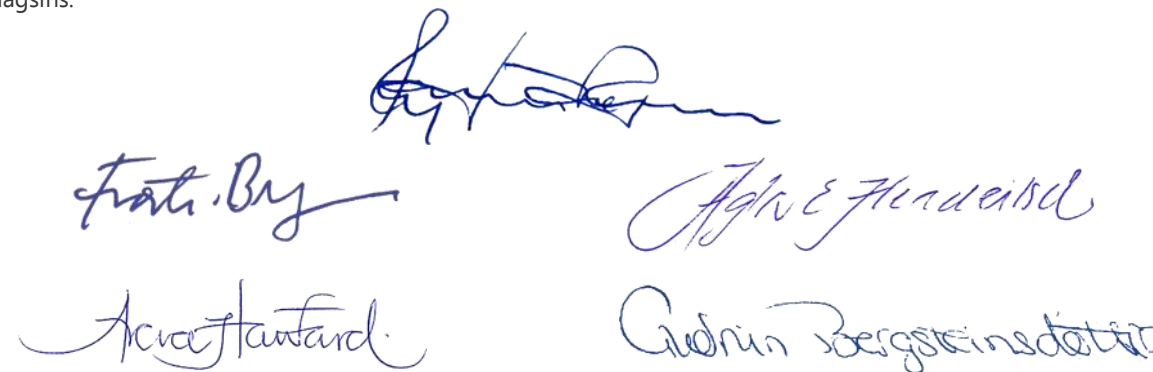
Heildarhagnaður samstæðunnar á fyrstu sex mánuðum ársins 2016 nam 1.428 m.kr. samkvæmt yfirliti um heildarafkomu. Heildareignir samstæðunnar námu 75.598 m.kr. þann 30. júní 2016 samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins nam 24.150 m.kr., þar af hlutafé að fjárhæð 3.456 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar nam 31,9% í lok júní 2016. Rekstrartekjur samstæðunnar námu 3.160 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2016, samanbórið við 2.883 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2015. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 2.125 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2016, samanbórið við 1.971 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2015.

Á aðalfundi félagsins sem haldinn var 12. apríl 2016 var samþykkt að greiða 818 m.kr. í arð til hluthafa, eða sem nemur 0,24 kr. á hlut. Útborgunardagur arðs var 25. maí 2016.

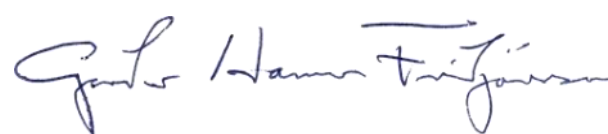
Félagið vinnur nú að því að sameina fimm dótturfélög við Eik fastignafélag. Þá er samrunaferli Heimshótela ehf. við LF2, dótturfélag Landfesta, ásamt fjórum öðrum dótturfélögum Landfesta einnig í vinnslu. Samrunarnir hafa ekki gengið gegn en gert er ráð fyrir að það muni gerast á næstu vikum. Lögformlega munu samrunarnir miðast við 1. janúar 2016.

Reykjavík, 30. ágúst 2016

Í stjórn félagsins:



Forstjóri:



Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Er það álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2016 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2016.

Stjórn og forstjóri Eikar fastignafélags hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2016 með undirritun sinni.

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Eikar fasteignafélags hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árs hlutareikning samstæðu Eikar fasteignarfélag hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2016, sem hefur að geyma yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit og skýringar. Stjórn og forstjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árs hlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árs hlutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árs hlutareikninginn og er byggð á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um Könnun óháðs endurskoðanda á árs hlutareikningum. Könnun árs hlutareiknings felur í sér

Reykjavík, 30. ágúst 2016

KPMG ehf.

Álma Þórisdóttir

fyrir

spurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun er talsvert umfangsminni en endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit á árs hlutareikningnum.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að meðfylgjandi samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar sé í öllum megin atriðum í samræmi við

Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. jan. til 30. júní 2016

	Skýr.	Annar ársfjórðungur		Fyrri árshelmingur	
		2016	2015	2016	2015
		1.4.-30.6*	1.4.-30.6*	1.1.-30.6	1.1.-30.6
Rekstrartekjur		1.687	1.454	3.160	2.883
Rekstrarkostnaður	6	(582)	(475)	(1.035)	(912)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.106	979	2.125	1.971
Söluhagnaður fjárfestingareigna		23	0	48	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	28	857	1.066	1.455
Afskriftir		(24)	(1)	(28)	(3)
Rekstrarhagnaður		1.133	1.835	3.212	3.423
Fjármunatekjur		11	12	30	102
Fjármagnsgjöld		(906)	(1.040)	(1.455)	(1.619)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(895)	(1.028)	(1.425)	(1.517)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		237	807	1.787	1.906
Tekjuskattur		(49)	(164)	(359)	(384)
Heildarhagnaður tímabilsins		188	643	1.428	1.522
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		0,05	0,19	0,41	0,44

Skýringar á blaðsíðum 21 - 27 eru órjúfanlegur hluti árs hlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 30. júní 2016

	Skýr.	30.06.2016	31.12.2015
Eignir			
Óefnislegar eignir	8	566	0
Fjárfestingareignir	9	69.403	67.625
Eignir til eigin nota	10	3.744	150
Fastafjármunir		73.712	67.775
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		291	529
Handbært fé		1.596	1.383
Veltufjármunir		1.886	1.912
Eignir samtals		75.598	69.687
Eigið fé			
Hlutfé		3.456	3.456
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.950	12.950
Lögbundinn varasjóður		665	665
Bundinn hlutdeildarreikningur		505	0
Óráðstafað eigið fé		6.573	6.467
Eigið fé	11	24.150	23.539
Skuldir			
Vaxtaberandi lán	12	44.134	40.558
Aðrar langtímaskuldir		18	18
Tekjuskattsskuldbinding		4.634	3.707
Langtímaskuldir		48.785	44.283
Vaxtaberandi lán	12	1.763	1.188
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	13	900	677
Skammtímaskuldir		2.663	1.865
Skuldir samtals		51.449	46.148
Eigið fé og skuldir samtals		75.598	69.687

Skýringar á blaðsíðum 21 - 27 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 30. júní 2016

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Lögbundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar - 30. júní 2015						
Eigið fé 1.1.2015	3.456	12.950	434	0	2.648	19.488
Heildarhagnaður tímilsins					1.522	1.522
Greiddur arður 0,17 kr. á hlut					(579)	(579)
Eigið fé 30.6.2015	3.456	12.950	434	0	3.591	20.431
1. janúar - 30. júní 2016						
Eigið fé 1.1.2016	3.456	12.950	665	0	6.467	23.539
Heildarhagnaður tímilsins					1.428	1.428
Greiddur arður 0,24 kr. á hlut					(818)	(818)
Fært á bundið eigið fé				505	(505)	0
Eigið fé 30.6.2016	3.456	12.950	665	505	6.573	24.150

Skýringar á blaðsíðum 21 - 27 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2016

	Skýr.	2016 1.1.-30.6	2015 1.1.-30.6
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður tímabils		3.212	3.423
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna	(	48)	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	(1.066)	(1.455)
Afskriftir		28	3
		2.125	1.971
Breyting á rekstartengdum eignum		9	(191)
Breyting á rekstartengdum skuldum		52	62
		2.185	1.842
Innborgaðar vaxtatekjur		30	41
Greidd vaxtagjöld	(	905)	(939)
		1.311	944
Handbært fé frá rekstri			
		(2.777)	(230)
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(	675)	(220)
Söluverð fjárfestingareigna		170	(11)
Fjárfesting í eignum til eigin nota	(	21)	0
Seldar eignir til eigin nota		4	0
Fjárfesting í dótturfélögum að frádregnu yfirteknu handbæru fé	(	2.579)	0
Breyting á skuldabréfaeign		2	0
Aðrar kröfur, breyting		323	1
		323	1
Fjárfestingarhreyfingar	(	2.777)	(230)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Greiddur arður	(	818)	(579)
Tekin ný langtímalán		2.473	0
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(	766)	(2.331)
Skammtímaskuldir, breyting		790	0
		1.679	(2.910)
Fjármögnunarhreyfingar			
		1.679	(2.910)
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		213	(2.195)
Handbært fé í ársbyrjun		1.383	3.694
Handbært fé í lok tímabils		1.596	1.499
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Aðrar skammtímakröfur		0	(335)
Aðrar skammtímaskuldir		0	15
Söluverð fjárfestingareigna		0	320

Skýringar á blaðsíðum 21 - 27 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur að Álfheimum 74 í Reykjavík. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2016 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Félagið er almenningshlutafélag og skráð á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf.

2. Grundvöllur reikningskilanna

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árshlutareikningur 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 2015. Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 30. ágúst 2016.

Félagið hefur innleitt alla reikningsskilastaðla og breytingar á reikningsskilastöðlum sem tóku gildi fyrir reikningstímabilin sem hófust 1. janúar 2016 eða fyrr og hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2015. Hægt er að nálgast ársreikning félagsins á www.eik.is. og www.nasdaqomxnordic.com. Árshlutareikningurinn 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 árshlutareikningurinn byggður á kostnaðarverði.

Starfsþáttayfirlit

Starfsþáttur er eining innan samstæðunnar sem með starfsemi sinni getur aflað tekna og stofnað til útgjalda, þar á meðal tekjur og gjöld vegna viðskipta við aðra starfsþætti samstæðunnar.

Óefnislegar eignir

Viðskiptavild

Viðskiptavild myndast við kaup á dótturfélögum. Viðskiptavild er mismunurinn á kostnaði við yfirtökuna og gangvirði yfirtekinna eigna, skulda og óvissra skulda. Viðskiptavild er ekki afskrifuð heldur metin árlega með tilliti til virðisrýrnunar eða oftar ef vísbending er til staðar.

Aðar óefnislegar eignir

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

9. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig í lok tímabils:	30.6.2015	31.12.2015
Bókfært verð í ársbyrjun	67.625	62.176
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	675	559
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	162	1.040
Seldar fjárfestingareignir	(127)	(318)
Matsbreyting	1.066	4.168
Bókfært verð í lok tímabils	69.403	67.625

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

Við mat á eignunum hafa stjórnendur metið til fjár það sjóðflæði sem félagið má vænta af núverandi leigusamningum og leigusamningum þeim sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma samkvæmt núverandi samningum. Matið er samkvæmt stigi 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats 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. Óháðir matsmenn hafa yfirfarið og staðfest útreikninga stjórnenda.

10. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:	Bifreiðar og			
	Skrifstofa	Hótel	annað	Samtals
Kostnaðarverð				
Heildarverð 1.1.2015	103	0	50	152
Viðbætur	0	0	25	25
Heildarverð 31.12.2015	103	0	75	178
Yfirteknar eignir við samruna	0	3.598	0	3.598
Viðbætur á tímabilinu	0	0	21	21
Selt á tímabilinu	0	0	(4)	(4)
Heildarverð 30.6.2016	103	3.598	92	3.794
Afskriftir og virðisýrnun				
Afskriftir 1.1.2015	0	0	17	17
Afskriftir 2015	0	0	11	11
Afskrifað alls 31.12.2015	0	0	28	28
Afskrift tímabilsins	1	14	7	22
Afskrifað alls 30.6.2016	1	14	35	50
Bókfært verð				
1.1.2015	103	0	33	136
31.12.2015	103	0	47	150
30.6.2016	102	3.584	57	3.744

11. Eigið fé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 3.465.180.435 kr. Félagið á eigin hlutabréf að nafnverði 8,8 m.kr. sem færð eru til lækkunar á hlutafé. Útistandandi hlutir í árslok eru 3.456 m.kr. og eru þeir allir greiddir. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

Félagið greiddi arð á árinu 2016 vegna rekstrarársins 2015 að fjárhæð 818 m.kr. eða 0,24 kr. á hlut

Samkvæmt nýsamþykktum lögum nr. 72/2016 um breytingar á ársreikningalögum sem gilda frá 1. janúar 2016 ber félögum að færa hlutdeild í afkomu dótturfélaga, sem er umfram móttekinn arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, af óráðstöfuðu eigin fé og yfir á bundinn hlutdeildarreikning meðal eigin fjár. Áhrif framangreindra lagaákvæða hefur ekki verið metinn til fulls en ákveðin óvissa ríkir um gildistöku og framkvæmd.

12. Vaxtaberandi lán

	Vextir	Loka- gjalddagi	30.6.2016	31.12.2015
Lán í ISK, verðtryggð	3,95-5,8%	2019-2039	13.473	12.358
Skuldabréfaútgáfa LF 14 1 í ISK, verðtryggð	3,90%	2044	12.336	12.283
Skuldabréfaútgáfa EIK 12 01 í ISK, verðtryggð	4,30%	2042	11.798	11.749
Skuldabréfaútgáfa EIK 15 1 í ISK, verðtryggð	3,30%	2045	3.270	3.254
Skuldabréfaútgáfa EIK 100346 1 í ISK, verðtryggð	3,60%	2046	2.020	0
Lán í ISK, óverðtryggt	7,2-7,5%	2018-2038	2.191	2.102
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun			45.089	41.746
Næsta árs afborgun			(954)	(1.188)
Langtímalán samtals án næsta árs afborgunar			44.134	40.558
Vaxtaberandi lán meðal skammtímaskulda				
Næsta árs afborgun langtímalána			954	1.188
Skammtímalán			808	0
Skammtímalán samtals			1.763	1.188

Í apríl 2016 gaf félagið út nýjan skuldabréfaflokk, EIK 100346, til 30 ára að fjárhæð 2.000 m.kr. á 3,6% föstum verðtryggðum vöxtum. Þá endurfjármagnaði félagið 380 m.kr. óverðtryggt bankalán. Í júní dró félagið 105 m.kr. á framkvæmdafjármögnunarlán vegna Suðurlandsbrautar 8. Félagið yfirtók tvö verðtryggð lán samhliða kaupum á fasteignum. Annað lánið var vegna Heimshótela, en hitt vegna kaupa á Síðumúla 1.

13. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í lok tímabils:	30.6.2016	31.12.2015
Viðskiptaskuldir	235	123
Áfallnir vextir	253	267
Aðrar skammtímaskuldir	412	287
Viðskiptaskuldir og aðar skammtímaskuldir samtals	900	677

14. Kaup á Heimshótelum ehf. og SA fjárfestingu ehf.

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

Í apríl eignaðist Eik allt hlutafé í SA fjárfestingu ehf. Félagið er fært sem hluti af samstæðureikningi Eikar í lok júní. Samhliða kaupunum yfirtók Eik lán sem var áhvílandi á SA fjárfestingu. Eina eign SA fjárfestingar ehf. er fasteignin að Síðumúla 1 sem er 924 fermetrar að stærð.

Fjárfesting í eignum og yfirtaka á skuldum Heimshótela og SA fjárfestingar sundurliðast þannig á yfirtökudegi.

	SA		
	Fjárfesting	Heimshótel	Samtals
Fjárfestingareign	162	0	162
Eign til eigin nota	0	3.598	3.598
Viðskiptavild	0	351	351
Óefnisleg eign	0	220	220
Handbært fé	0	342	342
Nettó veltufé	(1)	(111)	(111)
Yfirtekin lán	(83)	(983)	(1.066)
Tekjuskattsskuldbinding	(4)	(572)	(576)
	74	2.846	2.920
Greitt með handbæru fé	74	2.846	2.920

Stjórnendur lögðu mat á hvort færa skyldi framangreind kaup sem kaup á eignum (asset deal) eða yfirtöku á rekstri (business combination) í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal (IFRS 3). Mat stjórnenda var að færa skyldi kaupin á SA fjárfestingu sem kaup á eignum en kaupin á Heimshótelum sem yfirtöku á rekstri þar sem starfsemi Heimshótela sem tekin er yfir telst vera rekstur í skilningi IFRS 3. Úthlutun kaupverðs Heimshótela samkvæmt ofangreindu yfirliti er til bráðabirgða en samkvæmt ákvæðum IFRS 3 hefur félagið 12 mánuði frá kaupdegi til að ljúka við úthlutun kaupverðsins. Ef yfirtaka heimshótela hefði átt sér stað í ársbyrjun hefðu tekjur samstæðunnar á tímabilinu orðið 202 m.kr. hærri og heildarhagnaður á tímabilinu orðið 3 m.kr. hærri.

