

# 3F 2016

Árshlutaskýrsla

**EIK**  
FASTEIGNAFÉLAG



## Efnisyfirlit

Helstu niðurstöður .....	2
Fyrstu níu mánuðir ársins 2016.....	4
Um rekstur félagsins .....	6
Um efnahag félagsins.....	8
<b>Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar .....</b>	<b>11</b>
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra .....	12
Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. september 2016 .....	13
Efnahagsreikningur 30. september 2016 .....	14
Eiginfjáryfirlit 30. september 2016.....	15
Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2016.....	16
Skýringar .....	17

## Helstu niðurstöður

	m.kr.	3F 2016	2F 2016	1F 2016	4F 2015	3F 2015
Rekstrartekjur .....		1.822	1.687	1.473	1.538	1.486
Þar af leigutekjur .....		1.419	1.399	1.373	1.443	1.402
Þar af tekjur vegna Hótels 1919 .....		314	198	0	0	0
Rekstrarkostnaður .....		(592)	(582)	(453)	(433)	(390)
Þar af rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....		(346)	(373)	(378)	(340)	(330)
Þar af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....		(76)	(79)	(75)	(92)	(59)
Þar af rekstrarkostnaður Hótels 1919 .....		(170)	(118)	0	0	0
Þar af einkiptiskostnaður .....		0	(12)	0	(1)	0
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>		<b>1.229</b>	<b>1.106</b>	<b>1.019</b>	<b>1.105</b>	<b>1.096</b>
Matsbreyting, söluhagnaður og afskriftir .....		578	27	1.060	1.076	1.663
Hrein fjármagnsgjöld .....		(605)	(895)	(530)	(233)	(833)
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>		<b>1.202</b>	<b>238</b>	<b>1.550</b>	<b>1.948</b>	<b>1.926</b>
<b>Hagnaður tímabilsins .....</b>		<b>963</b>	<b>189</b>	<b>1.240</b>	<b>1.567</b>	<b>1.541</b>

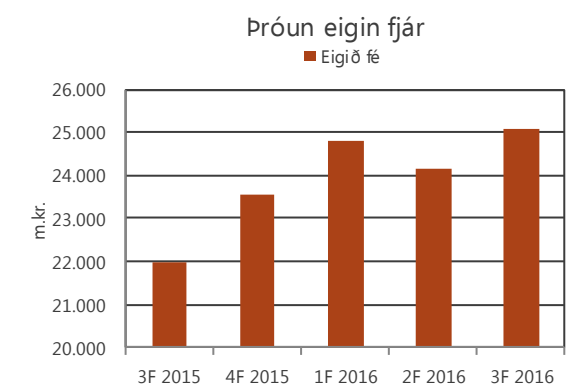
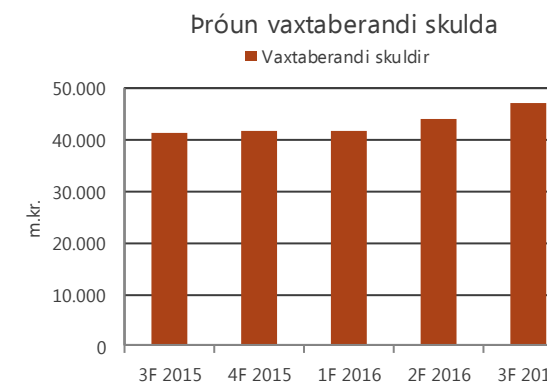
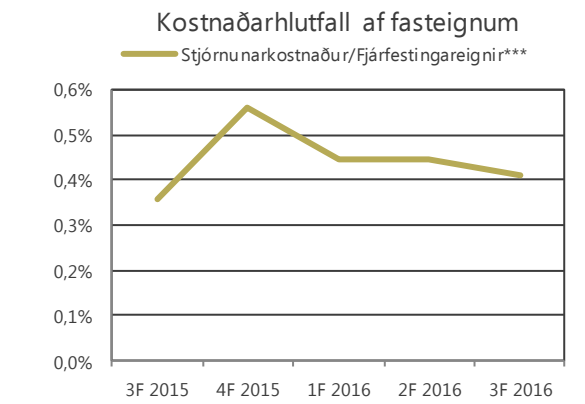
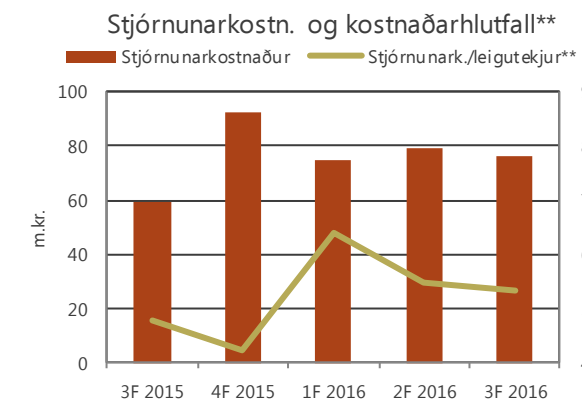
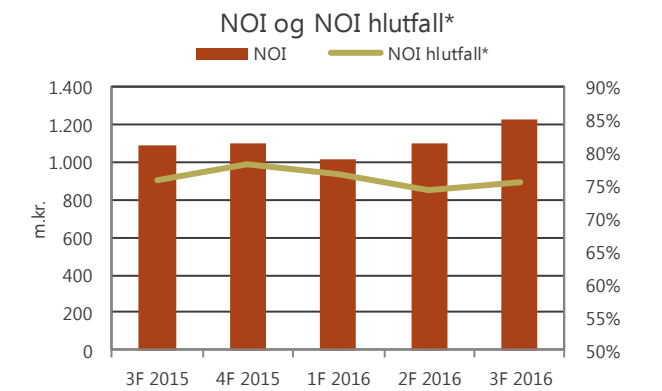
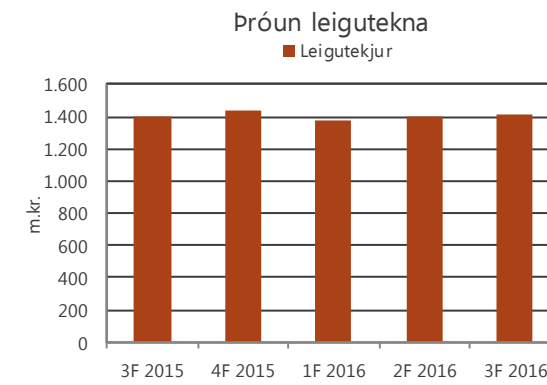
	3F 2016	2F 2016	1F 2016	4F 2015	3F 2015
NOI hlutfall* .....	78,7%	75,6%	74,2%	76,6%	78,2%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum** .....	4,9%	5,3%	5,5%	6,4%	4,2%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af fasteignum*** .....	0,41%	0,45%	0,45%	0,56%	0,36%

	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016	31.12.2015	30.9.2015
Virðisútleiguhlutfall .....	95,1%	94,9%	94,7%	93,8%	92,1%
Virðisútleiguhlutfall án eigna í þróun .....	96,3%	96,4%	96,1%	95,1%	93,2%

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

\*\*Stjórnunarkostnaður án einkiptisliða / leigutekjur (sjá skýringu á bls. 9)

\*\*\*Stjórnunarkostnaður án einkiptisliða / meðalstaða fasteigna



## Fyrstu níu mánuðir ársins 2016

Góður gangur er í rekstri félagsins. EBITDA var í takt við áætlanir stjórnenda og er félagið vel fjármagnað að nýloknu skuldabréfaútbóði í september. Mikill kraftur er í framkvæmdum hjá félaginu og eru þær á áætlunum.

### Helstu framkvæmdir félagsins

Framkvæmdir við Suðurlandsbraut 8 ganga í takt við áætlanir. Húsið er orðið fohelt og innréttingarvinna er hafin. Uppsteypa er nú hafin á Suðurlandsbraut 10 og áætlað er að henni ljúki á 1. ársfjórðungi 2017.

Gluggakerfið á 2. - 4. hæð við Ármúla 3 hefur verið endurnýjað að fullu sem hefur breytt ásýnd hússins verulega. Jarðvinna er hafin á jarðhæð þar sem verið er að útbúa glæsilegt mötuneyti og fundarsali. Ráðgert er að breytingunum verði að fullu lokið á fyrri hluta árs 2017. Breytingarnar munu skila glæsilegum skrifstofum á efstu hæð hússins ásamt því að góðum útleigufremtrum fjölga um rúmlega 500 í húsinu.

Á Smáratorgi hafa inngangar flestra verslana verið endurnýjaðir og færðir í nútímalegra horf. Gert er ráð fyrir að fyrsta hluta framkvæmda við Smáratorg ljúki að fullu í nóvembermánuði. Flæði umferðar um lóðina verður bætt samhliða þessum framkvæmdum.

Á Glerártorgi hafa glæsilegar og afar vistlegar læknastofur á 2. hæð hússins verið teknar í notkun.

### Virðisútleiguhlutfall

Mikil eftirspurn hefur verið eftir húsnæði Eikar á árinu. Þann 30.9.2016 var virðisútleiguhlutfall félagsins komið í 95,1% (96,3% að teknu tilliti til þróunareigna) og hefur hækkað um 1,3% á árinu. Virðisútleiguhlutfall félagsins er yfir væntingum stjórnenda í upphafi ársins.

### Kaup og sölur fasteigna

Félagið gekk frá kaupum á Heimshótelum ehf. þann 18. apríl sl. og fékk hótelið afhent sama dag. Heimshótel ehf.

eiga fasteignirnar við Pósthússtræti 2, Tryggvagötu 28 og Hafnarstræti 9-11 ásamt Hótel 1919 ehf. Félagið keypti 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

Félagið gaf út nýjan skuldabréfaflokk í apríl, EIK 100346, til 30 ára að fjárhæð 2.000 m.kr. á 3,6% verðtryggðum vöxtum. Félagið stækkaði flokkinn um 3.500 m.kr. í september. Stærð flokksins er því nú 5.500 m.kr. Félagið yfirtók tvenn verðtryggð lán samhliða kaupum á fasteignum. Annað lánið var vegna Heimshótela en hitt vegna kaupa á Síðumúla 1, samanlagt upp á rúmlega milljarð króna. Þau lán hafa verið greidd upp.

Fjármögnun á framkvæmdum félagsins við Suðurlandsbraut 8 og 10 hefur nú verið tryggð að fullu. Að mati félagsins er um að ræða hagstæða fjármögnun sem býður upp á þann sveigjanleika sem félagið þarf.

Félagið hefur samið um veltifjármögnunarlán til 5 ára. Lánið er hugsað til að mæta sveiflum í fjárlæði í daglegum rekstri félagsins.

### Sameining dótturfélaga

Sameiningu á hluta dótturfélaga Eikar og Landfesta er nú formlega lokið. Fjögur dótturfélög Eikar sameinuðust við Eik fasteignafélag ásamt því að 4 dótturfélög og Heimshótel sameinuðust undir kennitölu LF2, dótturfélagi Landfesta. Lögformlega munu samrunarnir miðast við 1.1.2016.

### Fasteignamat 2017

Að mati félagsins var hækkan á fasteignamati fyrir árið 2017 á ákveðnum eignum nokkuð umfram það sem eðli-

legt gæti talist. Félagið er að vinna í greinagerð varðandi matið og mun fljótlega senda athugasemdir til Þjóðskrár Íslands.

Við mat á virði fjárfestingareigna er ekki tekið tillit til mögulegrar leiðréttingar á fasteignamati.

### Um rekstur félagsins

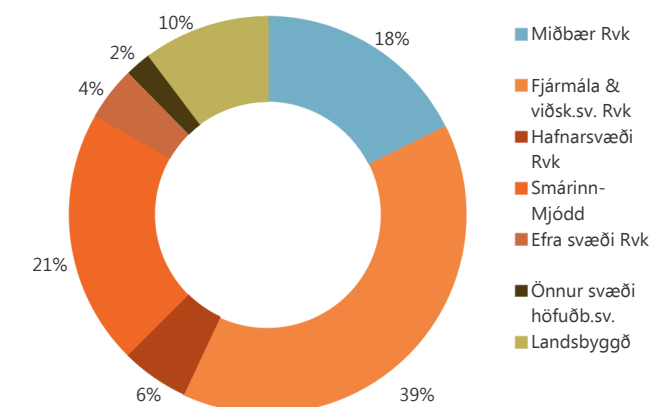
Rekstur Eikar fasteignafélags gekk vel á fyrstu níu mánuðum ársins 2016 og var EBITDA í takt við áætlanir stjórnenda. Þá var góð herbergjanýting á Hótel 1919 en að öllu jöfnu er þriðji ársfjórðungur hótelsins besti ársfjórðungur ársins. Viðskiptakröfur hafa hækkað nokkuð vegna komu hótelsins en þrátt fyrir það eru afskriftir með minnsta móti.

### Eik í hnotskurn

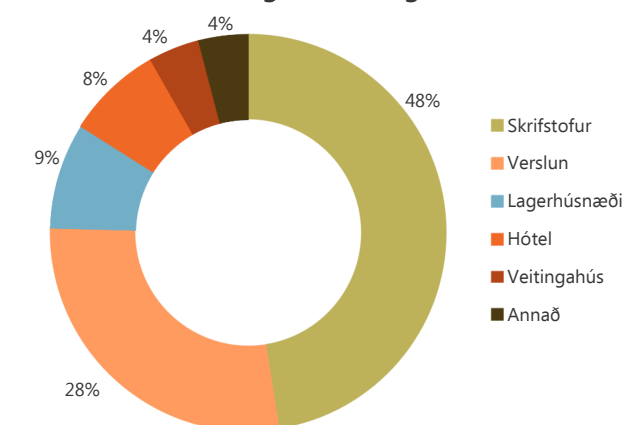
Eik fasteignafélag sinnir rekstri og útleigu á atvinnuhúsnæði. Fjöldi eigna félagsins er yfir 100 og telja þær samtals yfir 284 þúsund útleigufremtra. Virði fasteigna félagsins er u.þ.b. 75 ma.kr. og heildarfjöldi leigutaka er yfir 400. Helstu eignir félagsins eru Borgartún 21 og 26, Pósthússtræti 2 (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 er skrifstofuhúsnæði eða 48%. Næst koma verslunarhúsnæði 28%, lagerhúsnæði 9%, hótél 8% og veitingahúsnæði 4%. Um 90% fasteigna félagsins eru á höfuðborgarsvæðinu, þar af 39% á fjármála- og viðskiptasvæði Reykjavíkur (aðallega innan póstinúmera 105 og 108) og 18% í miðbæ Reykjavíkur. 10% eignasafnsins eru á landsbyggðinni, þar af rúm 8% á Akureyri.

Staðsetning eignasafns eftir svæðum



Virði fasteigna eftir tegund



## Um rekstur félagsins

Skýr.	Þriðji ársfjórðungur		Þrjú ársfjórðungar	
	2016 1.7.-30.9*	2015 1.7.-30.9*	2016 1.1.-30.9	2015 1.1.-30.9
Rekstrartekjur .....	1.822	1.486	4.981	4.368
Rekstrarkostnaður .....	( 592)	( 390)	( 1.627)	( 1.302)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>	<b>1.229</b>	<b>1.096</b>	<b>3.354</b>	<b>3.067</b>
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	0	0	48	0
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	607	1.667	1.673	3.122
Afskriftir .....	( 29)	( 4)	( 57)	( 8)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>1.807</b>	<b>2.759</b>	<b>5.019</b>	<b>6.181</b>
Fjármunatekjur .....	7	29	38	131
Fjármagnsgjöld .....	( 612)	( 862)	( 2.068)	( 2.481)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 605)	( 833)	( 2.030)	( 2.350)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	1.202	1.926	2.989	3.831
Tekjuskattur .....	( 239)	( 385)	( 598)	( 769)
<b>Heildarhagnaður tímabilsins .....</b>	<b>963</b>	<b>1.541</b>	<b>2.391</b>	<b>3.062</b>

\* Ársfjórðungsupplýsingar hafa ekki verið kannaðar af endurskoðendum

Rekstrartekjur	9m 2016
Leigutekjur .....	4.191
Rekstrartekjur Hótels 1919 .....	513
Rekstrartekjur sameigna .....	250
Aðrar tekjur .....	27
<b>Samtals</b>	<b>4.981</b>
<b>Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld</b>	<b>9m 2016</b>
Vaxtatekjur .....	38
Vaxtagjöld .....	( 1.397)
Verðbætur .....	( 671)
<b>Samtals</b>	<b>( 2.030)</b>

Rekstrarkostnaður	9m 2016
Fasteignagjöld og tryggingar .....	706
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna .....	41
Rekstrarkostnaður sameigna .....	305
Virðisr. viðsk.krafna og tap. kröfur .....	0
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	45
Rekstrarkostnaður Hótels 1919 .....	288
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	230
Einskiptiskostnaður .....	12
<b>Samtals</b>	<b>1.627</b>

### Rekstrartekjur

Tekjur af fasteignarekstri námu 4.584 m.kr. og af rekstri hótels 513 m.kr. eða alls 5.097 m.kr. Að teknu tilliti til samstæðufærslna námu tekjur 4.981 m.kr.

NOI hlutfall, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskiptisliði sem hlutfall af leigutekjum, nam 78,7% samanborið við 78,2% á sama tímabili árið 2015. Við útreikning á NOI hlutfallinu var stuðst við leigutekjur samstæðunnar að viðbættum tekjum Hótels 1919 og frá-dregnum kostnaði Hótels 1919, þ.e. horft er á nettótekjur frá Hóteli 1919 sem veltuleigu.

### Matsbreyting fjárfestingareigna

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 rekstrar-reikning. Matsbreyting fjárfestingareigna á fyrstu níu mánuðum ársins 2016 nam 1.673 m.kr.

### Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður félagsins á fyrstu níu mánuðum ársins 2016 nam 1.627 m.kr., þar af var kostnaður vegna Hótels 1919 288 m.kr. Fasteignagjöld og tryggingar námu 706 m.kr., gjaldfært viðhald samstæðunnar var 45 m.kr., skrifstofu- og stjórnunarkostnaður 230 m.kr. og einskiptis-kostnaður 12 m.kr.

### Fjármagnsgjöld

Hrein fjármagnsgjöld námu 2.030 m.kr. og skiptast í vaxtatekjur 38 m.kr., vaxtagjöld 1.397 m.kr. og verðbætur 671 m.kr.

### Hagnaður

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 2.989 m.kr. og reiknaður tekjuskattur nam 598 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Hagnaður tímabilsins nam 2.391 m.kr. og hagnaður á hlut 0,69 kr.

## Um efnahag félagsins

	Skýr.	30.09.2016	31.12.2015
<b>Eignir</b>			
Óefnislegar eignir .....	8	558	0
Fjárfestingareignir .....	8	70.804	67.625
Eignir til eigin nota .....	10	3.729	150
Fastafjármunir		<u>75.091</u>	<u>67.775</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....		384	529
Handbært fé .....		3.102	1.383
Veltufjármunir		<u>3.486</u>	<u>1.912</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>78.577</u>	<u>69.687</u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		3.456	3.456
Yfirverðsreikningur hlutfjár .....		12.950	12.950
Lögbundinn varasjóður .....		665	665
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		978	0
Óráðstafað eigið fé .....		7.063	6.467
<b>Eigið fé</b>	9	<u>25.112</u>	<u>23.539</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi lán .....	10	46.395	40.558
Aðrar langtímaskuldir .....		9	18
Tekjuskattsskuldbinding .....		4.872	3.707
Langtímaskuldir		<u>51.277</u>	<u>44.283</u>
Vaxtaberandi lán .....	10	978	1.188
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	11	1.208	677
Skammtímaskuldir		<u>2.187</u>	<u>1.865</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<u>53.463</u>	<u>46.148</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>78.577</u>	<u>69.687</u>

**Um efnahag félagsins**

Heildareignir félagsins námu 78.577 m.kr. í lok september 2016 til samanburðar við 69.687 m.kr. í árslok 2015. Fjárfestingareignir námu 70.804 m.kr. í lok tímabilsins en námu 67.625 í lok árs 2015.

Eignir til eigin nota námu 3.729 m.kr., þar af 3.566 m.kr. vegna Hótels 1919, til samanburðar við 150 m.kr. í lok árs 2015. 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 dóttur-félags Eikar.

Handbært fé nam 3.102 m.kr. í lok september 2016 til samanburðar við 1.383 m.kr. í lok árs 2015. Heildarskuldir námu 53.463 m.kr. í lok september 2016, þar af voru vaxtaberandi lán 47.373 m.kr. og tekjuskattsskuldbinding 4.872 m.kr.

**Eigið fé**

Eigið fé samstæðunnar nam 25.112 m.kr. í lok september 2016 og nam eiginfjárlutfallið 31,9%. 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. 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 2.199 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins 2016.

**Langtímalán**

Vaxtaberandi lán samstæðunnar námu 47.373 m.kr. í lok september 2016 til samanburðar við 41.746 m.kr. í árslok 2015. Heildarskuldir félagsins voru 53.463 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 4.872 m.kr. Veðhlutfall, þ.e. vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum félagsins, nam 63,6%.

<b>Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur</b>	<b>30.9.2016</b>
Viðskiptakröfur .....	222
Aðrar skammtímakröfur .....	162
<b>Samtals</b>	<b>384</b>

<b>Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir</b>	<b>30.9.2016</b>
Viðskiptaskuldir .....	396
Áfallnir vextir .....	465
Aðrar skammtímaskuldir .....	347
<b>Samtals</b>	<b>1.208</b>





Samandreginn  
árshlutareikningur  
samstæðunnar

1. janúar til 30. september 2016



## Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

Eik fasteignafélag hf. er íslenskt hlutfélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Eik fasteignafélagi hf., ásamt níu 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 2016 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðuárshlutareikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga. Ársfjórðungsupplýsingar hafa ekki verið kannaðar af endurskoðendum.

Í febrúar keypti félagið Heimshótel ehf., sem á fasteignirnar við Pósthússtræti 2, Tryggvagötu 28 og Hafnarstræti 9-11 ásamt Hótel 1919 ehf. Þá keypti Eik fasteignafélag einnig félagið SA fjárfestingu ehf. (EF12 ehf.) sem á fasteignina við Síðumúla 1. Bæði félögin eru hluti af samstæðureikningi Eikar fasteignafélags í lok september.

Félagið lauk í október sameiningarferli fjögurra dótturfélaga við Eik fasteignafélag. Þá lauk samrunaferli Heims-hotela ehf. við LF2, dótturfélag Landfesta, ásamt fjórum öðrum dótturfélögum Landfesta einnig í október.

Félagið gaf út nýjan skuldabréfaflokk í apríl s.l., Eik 10034-6, að fjárhæð 2.000 m.kr., sem ber 3,6% verðtryggða vexti. Félagið stækkaði flokkinn um 3.500 m.kr. í september og er stærð hans því nú 5.500 m.kr.

Reykjavík, 8. nóvember 2016

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:

Heildarhagnaður samstæðunnar á fyrstu níu mánuðum ársins 2016 nam 2.391 m.kr. samkvæmt yfirliti um heildarafkomu. Heildareignir samstæðunnar námu 78.577 m.kr. þann 30. september 2016 samkvæmt efnahagsreikningi, eigið fé samstæðunnar nam 25.112 m.kr., þar af hlutfé að fjárhæð 3.456 m.kr. Rekstrartekjur samstæðunnar námu 4.981 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins 2016. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 3.354 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins 2016.

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.

Í lok tímabilsins voru hluthafar í Eik fasteignafélagi 641 en voru 916 í upphafi árs.

### 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 2016 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2016.

## Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. jan. til 30. sept. 2016

Skýr.	Þriðji ársfjórðungur		Þrjár ársfjórðungar	
	2016 1.7.-30.9*	2015 1.7.-30.9*	2016 1.1.-30.9	2015 1.1.-30.9
Rekstrartekjur .....	1.822	1.486	4.981	4.368
Rekstrarkostnaður .....	( 592)	( 390)	( 1.627)	( 1.302)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>	<b>1.229</b>	<b>1.096</b>	<b>3.354</b>	<b>3.067</b>
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	0	0	48	0
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	607	1.667	1.673	3.122
Afskriftir .....	( 29)	( 4)	( 57)	( 8)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>1.807</b>	<b>2.759</b>	<b>5.019</b>	<b>6.181</b>
Fjármunatekjur .....	7	29	38	131
Fjármagnsgjöld .....	( 612)	( 862)	( 2.068)	( 2.481)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 605)	( 833)	( 2.030)	( 2.350)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	1.202	1.926	2.989	3.831
Tekjuskattur .....	( 239)	( 385)	( 598)	( 769)
<b>Heildarhagnaður tímabilsins .....</b>	<b>963</b>	<b>1.541</b>	<b>2.391</b>	<b>3.062</b>
<b>Hagnaður á hlut:</b>				
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	0,28	0,19	0,69	0,44

Skýringar á blaðsíðum 17 - 20 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.



## Efnahagsreikningur 30. september 2016

Eignir	Skýr.	30.09.2016	31.12.2015
Óefnislegar eignir .....	8	558	0
Fjárfestingareignir .....	8	70.804	67.625
Eignir til eigin nota .....	10	3.729	150
Fastafjármunir		<u>75.091</u>	<u>67.775</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....		384	529
Handbært fé .....		3.102	1.383
Veltufjármunir		<u>3.486</u>	<u>1.912</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>78.577</u></u>	<u><u>69.687</u></u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		3.456	3.456
Yfirverðsreikningur hlutfjár .....		12.950	12.950
Lögbundinn varasjóður .....		665	665
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		978	0
Óráðstafað eigið fé .....		7.063	6.467
<b>Eigið fé</b>	9	<u>25.112</u>	<u>23.539</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi lán .....	10	46.395	40.558
Aðrar langtímaskuldir .....		9	18
Tekjuskattsskuldbinding .....		4.872	3.707
Langtímaskuldir		<u>51.277</u>	<u>44.283</u>
Vaxtaberandi lán .....	10	978	1.188
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	11	1.208	677
Skammtímaskuldir		<u>2.187</u>	<u>1.865</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<u>53.463</u>	<u>46.148</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>78.577</u>	<u>69.687</u>

Skýringar á blaðsíðum 17 - 20 eru órjúfanlegur hluti árs hlutareikningsins.

## Eiginfjáryfirlit 30. september 2016

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutfjár	Lögbundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>1. janúar - 30. september 2015</b>						
Eigið fé 1.1.2015 .....	3.456	12.950	434	0	2.648	19.488
Heildarhagnaður tímilsins .....					3.062	3.062
Greiddur arður 0,17 kr. á hlut .....					( 579)	( 579)
Eigið fé 30.9.2015 .....	<u>3.456</u>	<u>12.950</u>	<u>434</u>	<u>0</u>	<u>5.131</u>	<u>21.971</u>
<b>1. janúar - 30. september 2016</b>						
Eigið fé 1.1.2016 .....	3.456	12.950	665	0	6.467	23.539
Heildarhagnaður tímilsins .....					2.391	2.391
Greiddur arður 0,24 kr. á hlut .....					( 818)	( 818)
Fært á bundið eigið fé .....				978	( 978)	0
Eigið fé 30.9.2016 .....	<u>3.456</u>	<u>12.950</u>	<u>665</u>	<u>978</u>	<u>7.063</u>	<u>25.112</u>

Skýringar á blaðsíðum 17 - 20 eru órjúfanlegur hluti árs hlutareikningsins.



## Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. jan. til 30. sept. 2016

	Skýr.	2016 1.1.-30.9	2015 1.1.-30.9
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>			
Rekstrarhagnaður tímabils .....		5.019	6.181
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	(	48)	0
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	8	( 1.673)	( 3.122)
Afskriftir .....		57	8
		<u>3.354</u>	<u>3.067</u>
Breyting á rekstartengdum eignum .....	(	130)	( 165)
Breyting á rekstartengdum skuldum .....		152	83
		<u>3.376</u>	<u>2.984</u>
Innborgaðar vaxtatekjur .....		33	48
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.210)	( 1.299)
		<u>2.199</u>	<u>1.732</u>
		Handbært fé frá rekstri	
<b>Fjárfestingarhreyfingar:</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	1.468)	( 332)
Söluverð fjárfestingareigna .....		170	0
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	(	26)	( 13)
Seldar eignir til eigin nota .....		4	0
Fjárfesting í dótturfélögum að frádregnu yfirteknu handbæru fé .....	(	2.579)	0
Breyting á skuldabréfaeign .....		2	1
Aðrar kröfur, breyting .....		280	0
		<u>( 3.617)</u>	<u>( 344)</u>
		Fjárfestingarhreyfingar	
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Greiddur arður .....	(	818)	( 579)
Tekin ný langtímalán .....		5.985	0
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	(	2.090)	( 5.455)
Skammtímaskuldir, breyting .....		59	2.500
		<u>3.137</u>	<u>( 3.534)</u>
		Fjármögnunarhreyfingar	
<b>Hækkun (lækkun) á handbæru fé .....</b>		1.719	( 2.146)
<b>Handbært fé í ársbyrjun .....</b>		<u>1.383</u>	<u>3.694</u>
<b>Handbært fé í lok tímabils .....</b>		<u>3.102</u>	<u>1.548</u>

Skýringar á blaðsíðum 17 - 20 eru órjúfanlegur hluti árs hlutareikningsins.

## Skýringar

## 1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., „félagið“, er með aðsetur að Álfrheimum 74 í Reykjavík. Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2016 hefur að geyma árs hlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Félagið er almenningshlutafélag og skráð á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf.

## 2. Grundvöllur reikningskilanna

Árs hlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal um árs hlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árs hlutareikningur 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 árs hlutareikninginn 8. nóvember 2016.

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

## 3. Mikilvægar reikningskilaaðferðir

Við gerð árs hlutareikningsins er beitt sömu reikningskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2015 og árs hlutareikning 30.6.2016. Hægt er að nálgast þá reikninga á [www.eik.is](http://www.eik.is) og [www.nasdaqomxnordic.com](http://www.nasdaqomxnordic.com). Árs hlutareikningurinn 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 árs hlutareikningurinn byggður á kostnaðarverði.

## 4. Mat og ákvarðanir

Gerð árs hlutareikninga 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. Starfspáttayfirlit

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

Starfspættir 1.1-30.9.2016	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Rekstrartekjur .....	4.468	622	( 109)	4.981
Rekstrarkostnaður .....	( 1.339)	( 397)	109	( 1.627)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....	3.129	225	0	3.354
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	48	0	0	48
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	1.673	0	0	1.673
Afskriftir .....	( 12)	( 45)	0	( 57)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 2.001)	( 29)	0	( 2.030)
Tekjuskattur .....	( 574)	( 24)	0	( 598)
Heildarhagnaður tímabilsins .....	2.263	128	0	2.391
Eignir 30.9.2016 .....	73.760	4.817	0	78.577
Skuldir 30.9.2016 .....	51.614	1.850	0	53.463

## 6. Rekstrarkostnaður

	2016	2015
Rekstrarkostnaður greinist þannig í lok tímabils:	1.1.-30.9	1.1.-30.9
Fasteignagjöld og tryggingar .....	706	626
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna .....	41	18
Rekstrarkostnaður sameigna .....	305	307
Virðisrýrnun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur, breyting .....	0	27
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	45	39
Rekstrarkostnaður hótels .....	288	0
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður .....	230	198
Einskiptiskostnaður vegna skráningar og fjárfestinga .....	12	88
Rekstrarkostnaður samtals .....	1.627	1.302

## 7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2016	2015
	1.1.-30.9	1.1.-30.9
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig í lok tímabils:		
Vaxtatekjur .....	38	70
Uppgjör vegna uppgreiðslu lána .....	0	61
	38	131
Vaxtagjöld .....	( 1.397)	( 1.415)
Verðbætur .....	( 671)	( 1.013)
Kostnaður vegna endurfjármögnunar .....	0	( 52)
Fjármagnsgjöld .....	( 2.068)	( 2.481)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 2.030)	( 2.350)

## 8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig í lok tímabils:	30.9.2015	31.12.2015
Bókfært verð í ársbyrjun .....	67.625	62.176
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum .....	1.470	559
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum .....	162	1.040
Seldar fjárfestingareignir .....	( 127)	( 318)
Matsbreyting .....	1.673	4.168
Bókfært verð í lok tímabils .....	70.804	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, t.d. breytingum á leigu- og fjármálamörkuðum. Beitt er sömu aðferðafræði og við matið í ársreikningi 31.12.2015 og árschlutareikningi 30.6.2016.



## 9. 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 móttækinn 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.

## 10. Vaxtaberandi lán

	Vextir	Loka- gjaldlagi	30.9.2016	31.12.2015
Lán í ISK, verðtryggð .....	3,95%	2019-2021	12.376	12.358
Skuldabréfaútgáfa LF 14 1 í ISK, verðtryggð .....	3,90%	2044	12.366	12.283
Skuldabréfaútgáfa EIK 12 01 í ISK, verðtryggð .....	4,30%	2042	11.825	11.749
Skuldabréfaútgáfa EIK 15 1 í ISK, verðtryggð .....	3,30%	2045	3.242	3.254
Skuldabréfaútgáfa EIK 100346 1 í ISK, verðtryggð .....	3,60%	2046	5.507	0
Lán í ISK, óverðtryggt .....	6,70-7,02%	2018-2038	2.058	2.102
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun .....			47.373	41.746
Næsta árs afborgun .....			( 978)	( 1.188)
Langtímalán samtals án næsta árs afborgunar .....			46.395	40.558

Í apríl gaf félagið út nýjan skuldabréfaflokk, EIK 100346, til 30 ára að fjárhæð 2.000 m.kr. á 3,6% verðtryggðum vöxtum. Í september var flokkurinn stækkaður um 3.500 m.kr. og er því stærð flokksins nú 5.500 m.kr. Þá endurfjármagnaði félagið 380 m.kr. óverðtryggt bankalán. Í júní dró félagið 105 m.kr. á framkvæmdafjármögnunarlán vegna Suðurlandsbrautar 8. Félagið greiddi upp 800 m.kr. óverðtryggð brúarlán sem tekið var samhlíða kaupum á Heimshótelum. Félagið yfirtók tvö verðtryggð bankalán samhlíða kaupum á Heimshótelum og Síðumúla 1. Þau lán hafa nú verið greidd upp.

## 11. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í lok tímabils:	30.9.2016	31.12.2015
Viðskiptaskuldir .....	396	123
Áfallnir vextir .....	465	267
Aðrar skammtímaskuldir .....	347	287
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals .....	1.208	677





REYKJAVÍK



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