3F 2017

Árshlutaskýrsla

EIK FASTEIGNAFÉLAG

Efnisyfirlit

Helstu niðurstöður 2
Fyrstu níu mánuðir ársins 2017 4
Staðsetning og tegundir fasteigna 6
Um rekstur félagsins 8
Um efnahag félagsins 10
Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar 13
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra 14
Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. september 2017 15
Efnahagsreikningur 30. september 2017 16
Eiginfjáryfirlit 30. september 2017 17
Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2017 18
Skýringar 19

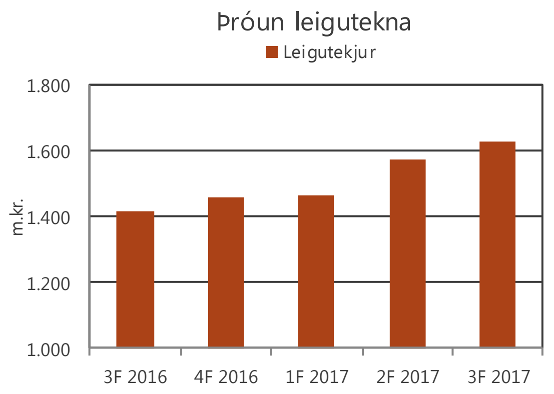
Fjárhæðir eru í milljónum króna

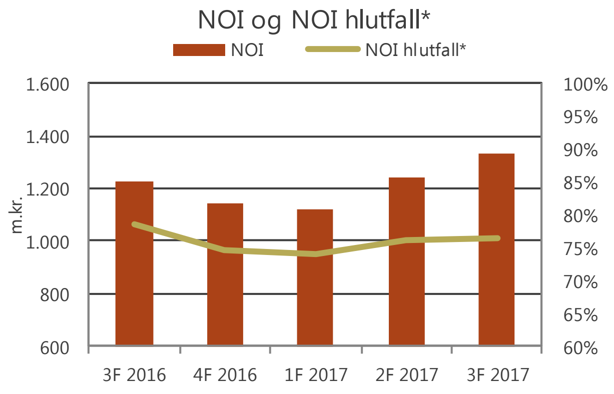
Helstu niðurstöður

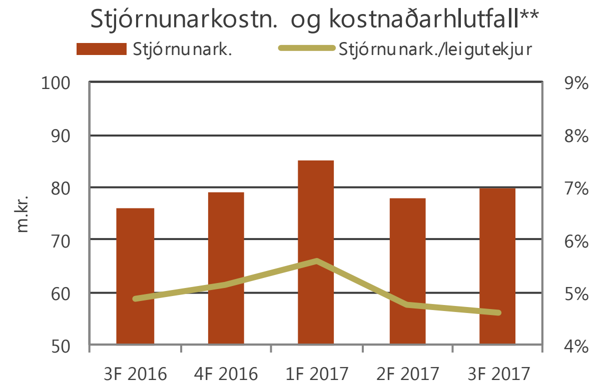
m.kr.	3F 2017	2F 2017	1F 2017	4F 2016	3F 2016
Rekstrartekjur	2.016	1.875	1.752	1.765	1.822
Þar af leigutekjur	1.627	1.575	1.464	1.460	1.419
Þar af tekjur vegna Hótels 1919	281	199	182	187	314
Rekstrarkostnaður	(684)	(632)	(631)	(618)	(592)
Þar af rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(434)	(416)	(416)	(429)	(346)
Þar af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	(80)	(78)	(85)	(79)	(76)
Þar af rekstrarkostnaður Hótels 1919	(170)	(138)	(130)	(110)	(170)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	**1.331**	**1.244**	**1.122**	**1.147**	**1.229**
Matsbreyting, söluhagnaður og afskriftir	332	742	451	811	578
Hrein fjármagnsgjöld	(655)	(929)	(616)	(698)	(605)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	**1.009**	**1.057**	**957**	**1.227**	**1.202**
Hagnaður tímabilsins	**804**	**839**	**767**	**982**	**963**

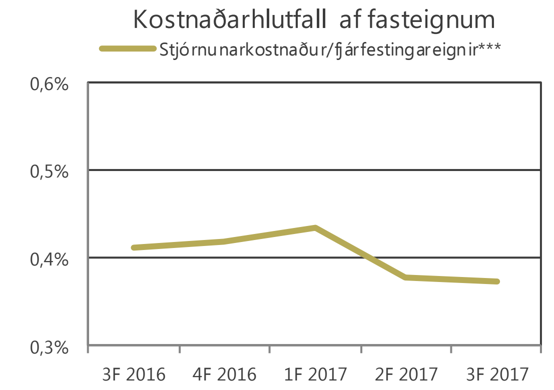
	3F 2017	2F 2017	1F 2017	4F 2016	3F 2016
NOI hlutfall*	76,6%	76,0%	74,0%	74,6%	78,7%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum**	4,6%	4,8%	5,6%	5,1%	4,9%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af fasteignum***	0,37%	0,38%	0,43%	0,42%	0,41%

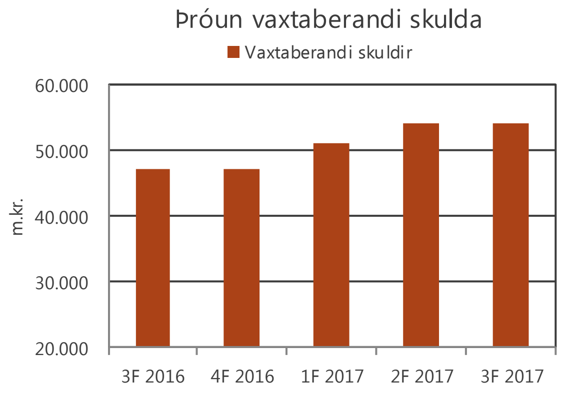
	30.9.2017	30.6.2017	31.3.2017	31.12.2016	30.9.2016
Virðisútleiguhlutfall	95,6%	96,8%	97,2%	96,4%	96,3%

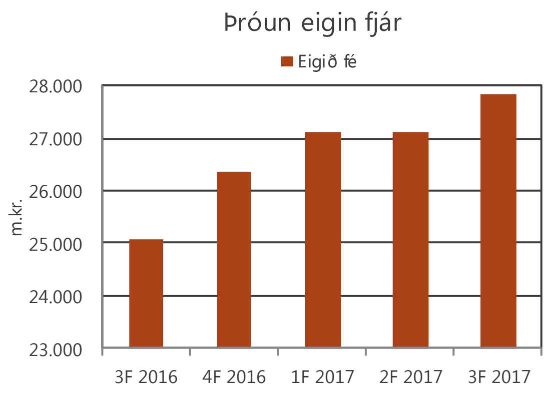












*Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskiptisliði / leigutekjur (sjá skýringu á bls. 9)
**Stjórnunarkostnaður án einskiptisliða / leigutekjur
***Stjórnunarkostnaður án einskiptisliða / meðalstaða fasteigna

Fyrstu níu mánuðir ársins 2017

EBITDA var í takt við áætlanir stjórnenda fyrstu níu mánuði ársins. Félagið hélt vel heppnað skuldabréfaútboð á EIK 161047 samhliða uppgreiðslu á skuldabréfaflokknum EIK 12 01 sem nú hefur verið afskráður.

Um rekstur fyrstu níu mánuði ársins 2017

Rekstur félagsins gekk vel á fyrstu níu mánuðum ársins og var í takt við áætlanir stjórnenda. EBITDA félagsins var 3.696 m.kr. og matsbreyting 1.550 m.kr. eftir þriðja ársfjórðung. Afkoma Hótels 1919 var áfram undir væntingum en félagið sér mikil tækifæri í rekstri þess á komandi misserum. Stefnt er að uppfærslu á herbergjum hótelsins á næsta ári og verið er að skoða hvort fýsilegt sé að fara í breytingar á veitingastað hótelsins.

Síðari hluti afhendingar höfuðstöðva Vodafone að Suðurlandsbraut 8 var á þriðja ársfjórðungi. Bónus skrifaði undir samning um stækkun verslunar sinnar við Smáratorg 1 og er hún stærsta verslun Bónuss á landinu. Nettó skrifaði undir langtímaleigusamning um áframhaldandi starfsemi verslunar sinnar á Glerártorgi ásamt því að Tannlæknastofur Akureyrar tóku á leigu hluta 2. hæðar. Orkuveita Reykjavíkur tók um 3 þúsund fermetra á leigu að Smáratorgi 3 undir starfsemi dótturfélags og fyrir þrjú fyrirtæki sem voru til húsa í höfuðstöðvum þeirra að Bæjarhálsi. Þá var einnig gerður langtímaleigusamningur um 20. hæðina sem breytt verður úr veislusal í glæsilegar skrifstofur.

Sterk eftirspurn í skuldabréfaútboði félagsins

Um miðjan október opnaðist heimild til endurfjármögnunar skuldabréfaflokksins EIK 12 01. Flokkurinn bar 4,3% vexti sem voru umtalsvert hærri en þau fjármagnskjör sem félaginu hafði boðist í síðustu skuldabréfaútboðum þess.

Í aðdraganda uppgreiðslunnar var haldið vel heppnað skuldabréfaútboð þar sem boðnir voru til sölu tveir skuldabréfaflokkar, EIK 161023 og EIK 161047. Heildareftirspurn í báða flokkana nam samtals 11,5 ma.kr. en 9,9 ma.kr. voru seldir í flokkinn EIK 161047 á ávöxtunarkröfunni 3,6%. Hollenskt uppboð var á EIK 161023 en Eik hafnaði öllum tilboðum í hann. Vegin meðalávöxtunarkrafa var 3,61% í uppboðinu. Samhliða þessu voru dregnir rúmlega 2 ma.kr. á bankafjármögnun sem félagið hafði tryggt sér í aðdraganda útboðsins. Flokkurinn var svo greiddur upp þann 16. október s.l. og afskráður í kjölfarið.

Helstu framkvæmdir

Framkvæmdum við Suðurlandsbraut 8 er lokið og Vodafone hefur hafið starfsemi í húsinu. Bílakjallarinn hefur verið tekinn í notkun að hluta og verður efsta hæð kjallarans tekin í notkun á næstunni. Stefnt er að því að Suðurlandsbraut 10 verði orðin fokheld í nóvember.

Framkvæmdir utanhúss að Ármúla 3, eru á lokametrunum og stefnt að lokaúttekt í byrjun desember. Mötuneyti VÍS

hefur verið flutt í kjallara hússins og nýir kaffikrókar á hæðum teknir í notkun. Við framkvæmdirnar hefur húsið stækkað um rúma 200 fm og eftir flutning mötuneytis af efstu hæð hússins niður í kjallara verður tækifæri til þess að koma fyrir góðu skrifstofurými með glæsilegu útsýni á efstu hæð hússins.

Unnið hefur verið að því að innrétta hluta annarrar hæðar Glerártorgs á Akureyri fyrir tannlæknastofur. Framkvæmdir eru á lokametrunum og starfsemi hefst í rýminu í nóvember. Nú er svo komið að nærri öll önnur hæð hússins er komin í útleigu til læknatengdrar starfsemi. Þessar breytingar eru mikil lyftistöng fyrir Glerártorg og eykur til muna umferð um húsið.

Framkvæmdir vegna 20. hæðar Smáratorgs 3 hafa verið boðnar út og stefnt að því að nýir leigjendur flytji inn í vetur. Útbúin hefur verið sturtuaðstaða í kjallara hússins og aðstaða leigutaka þannig bætt til muna. Aðstaðan hefur þegar verið tekin í notkun og þykir hafa tekist vel til.

Kaup og sala eigna frá áramótum

Eik fasteignafélag fékk allar eignir Slippsins, fasteignafélags ehf. (nú EF14 ehf.), afhentar 1. mars 2017 eins og áætlanir höfðu gert ráð fyrir.

Félagið fjárfesti í þremur öðrum eignum á fyrstu níu mánuðum ársins, Miðhrauni 2, Hyrjarhöfða 8 og hæð í Síðumúla 15.

Félagið seldi eignarhluta sinn í Melgerði 13, sem var eina eign félagsins á Reyðarfirði, eignarhluta sinn í Hverafold 1-3 og hluta af eignarhlut sínum í Bæjarlind 14-16.

Virðisútleiguhlutfall

Virðisútleiguhlutfall félagsins var 95,6% í lok ársfjórðungsins og hefur lækkað um 0,8% frá áramótum. Helsta ástæðan fyrir lækkun á virðisútleiguhlutfalli félagsins er sú að Vodafone skilaði Ármúla 13a samhliða móttöku Suðurlandsbrautar 8 en ávallt var ljóst að það myndi hafa áhrif á virðisútleiguhlutfallið.

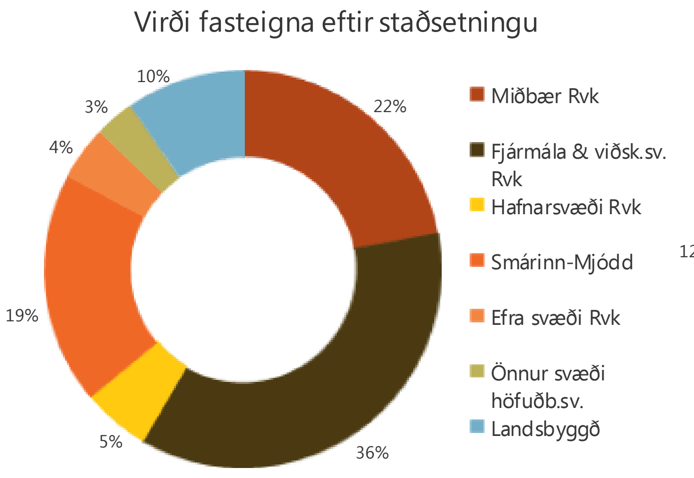
Eik í hnotskurn

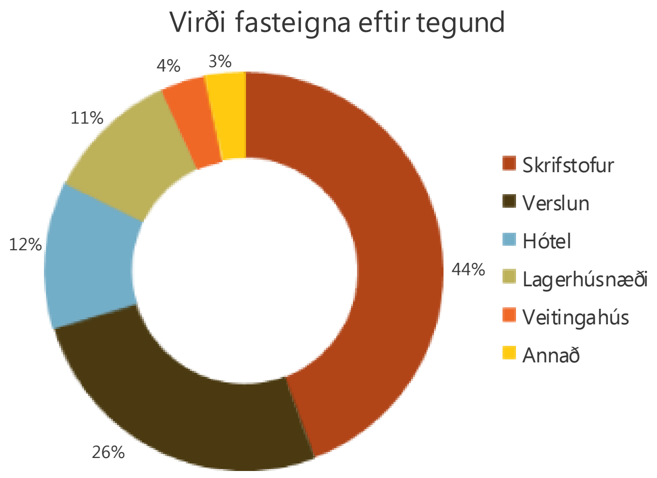
Eik fasteignafélag sinnir rekstri og útleigu á atvinnuhúsnæði ásamt eignarhaldi á hótelrekstri. Fjöldi eigna félagsins er yfir 100 og telja þær samtals tæpa 300 þúsund útleigufermetra.

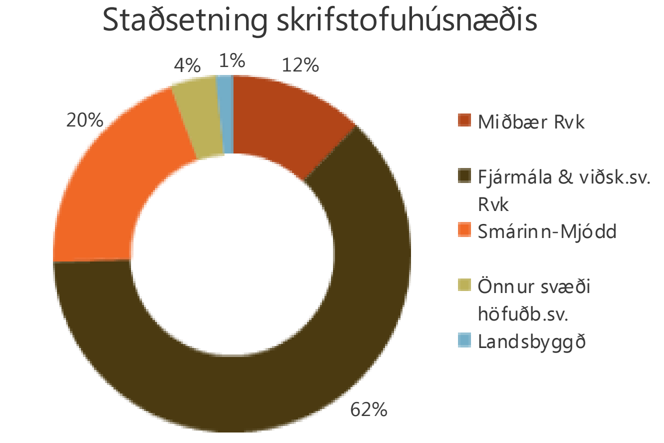
Virði fasteigna félagsins er rúmir 86 ma.kr. og heildarfjöldi leigutaka er yfir 400. Helstu eignir félagsins eru Borgartún 21 og 26, Mýrargata 2-16, Pósthússtræti 2 (Hótel 1919), Nýi Glæsibær, Turninn í Kópavogi, Smáratorg 1, Glerártorg og Austurstræti 5,6,7 og 17.

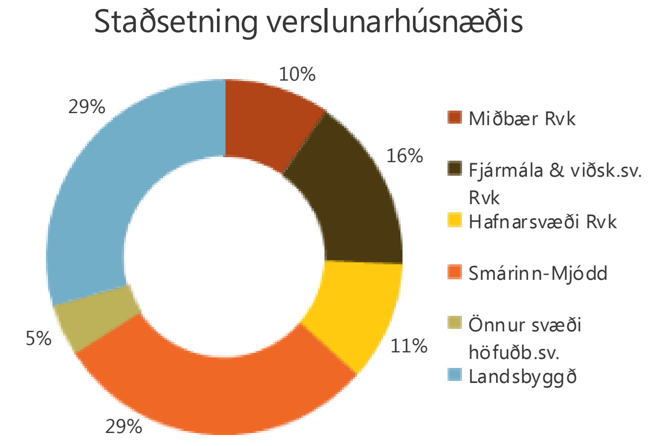
Stærstu leigutakar eru Húsasmiðjan, Fasteignir ríkissjóðs, Flugleiðahótel, Rúmfatalagerinn, Landsbankinn, Síminn, Míla, Deloitte, Vátryggingafélag Íslands og Fjarskipti (Vodafone).

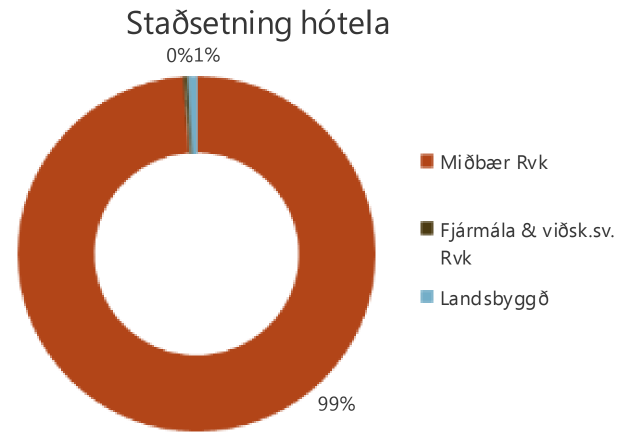
Staðsetning og tegundir fasteigna

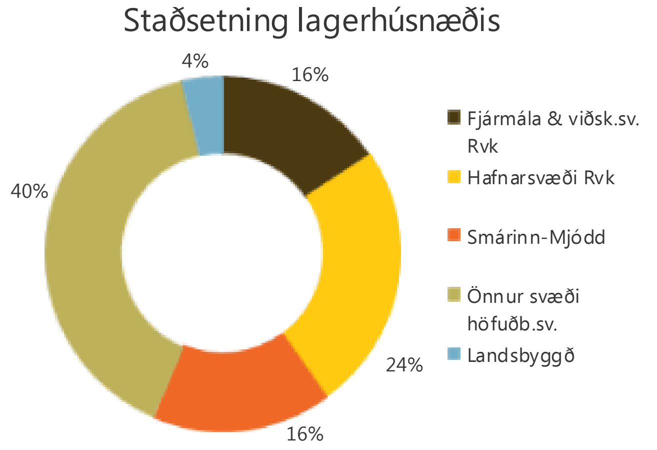


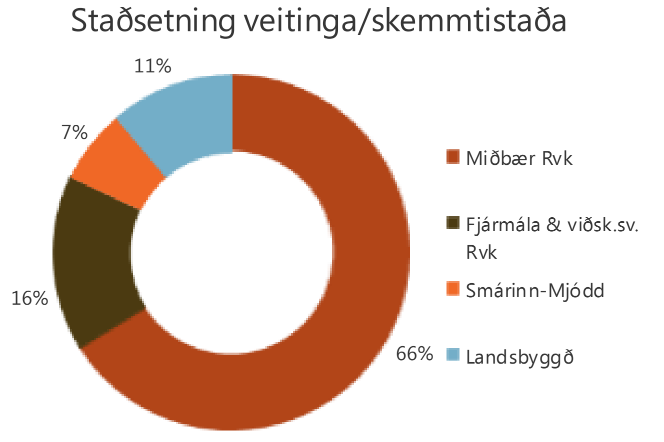


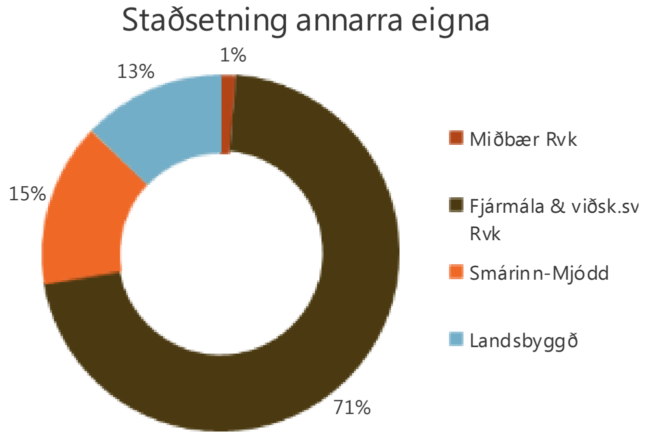












Um rekstur félagsins

	Skýr.	Þriðji ársfjórðungur 2017 1.7.-30.9	Þriðji ársfjórðungur 2016 1.7.-30.9	Þrír ársfjórðungar 2017 1.1.-30.9	Þrír ársfjórðungar 2016 1.1.-30.9
Rekstrartekjur		2.016	1.822	5.643	4.981
Rekstrarkostnaður	6	(684)	(592)	(1.947)	(1.627)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.331	1.229	3.696	3.354
Söluhagnaður fjárfestingareigna		0	0	64	48
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	362	607	1.550	1.673
Afskriftir		(30)	(29)	(88)	(57)
Rekstrarhagnaður		1.663	1.807	5.222	5.019
Fjármunatekjur		15	7	37	38
Fjármagnsgjöld		(670)	(612)	(2.236)	(2.068)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(655)	(605)	(2.200)	(2.030)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.009	1.202	3.022	2.989
Tekjuskattur		(205)	(239)	(613)	(598)
Heildarhagnaður tímabilsins		804	963	2.410	2.391

Rekstrartekjur	**9m 2017**
Leigutekjur	4.666
Tekjur Hótels 1919	662
Rekstrartekjur sameigna	278
Aðrar tekjur	36
Samtals	**5.643**

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	**9m 2017**
Vaxtatekjur	37
Vaxtagjöld	(1.650)
Verðbætur	(586)
Samtals	**(2.200)**

Rekstrarkostnaður	**9m 2017**
Fasteignagjöld og tryggingar	821
Rekstrarkostnaður Hótels 1919	438
Rekstrarkostnaður sameigna	317
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	70
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna	49
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	9
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	242
Samtals	**1.947**

Rekstrartekjur
Rekstrartekjur félagsins á fyrstu níu mánuðum ársins 2017 námu 5.643 m.kr., þar af námu leigutekjur 4.666 m.kr. og tekjur Hótels 1919 662 m.kr.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 3.696 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins 2017. NOI hlutfall, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskiptisliði sem hlutfall af leigutekjum, nam 75,6% samanborið við 76,3% á fyrstu níu mánuðum ársins 2016. Við útreikning á NOI hlutfallinu var stuðst við leigutekjur samstæðunnar að viðbættum tekjum Hótels 1919 og frádregnum kostnaði, þ.e. horft er á nettótekjur frá Hóteli 1919 sem veltuleigu.

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 fyrstu níu mánuðum ársins 2017 nam 1.550 m.kr., þar af var 362 m.kr. matsbreyting í þriðja fjórðungi.

Rekstrarkostnaður
Rekstrarkostnaður félagsins á fyrstu níu mánuðum ársins 2017 nam 1.947 m.kr., þar af var kostnaður vegna Hótels 1919 438 m.kr.

Fasteignagjöld og tryggingar námu 821 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins samanborið við 706 m.kr. á sama tímabili árið 2016. Þá nam skrifstofu– og stjórnunarkostnaður 242 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins 2017 og rekstrarkostnaður sameigna 317 m.kr.

Fjármagnsgjöld
Hrein fjármagnsgjöld námu 2.200 m.kr. og skiptast í vaxtatekjur 37 m.kr., vaxtagjöld 1.650 m.kr. og verðbætur 586 m.kr.

Hagnaður
Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 3.022 m.kr. og reiknaður tekjuskattur nam 613 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Hagnaður tímabilsins nam 2.410 m.kr. og hagnaður á hlut 0,70 kr.

Fjárhæðir eru í milljónum króna

Um efnahag félagsins

	Skýr.	30.9.2017	31.12.2016
Eignir			
Óefnislegar eignir		531	551
Fjárfestingareignir	8	82.784	72.999
Eignir til eigin nota	9	3.689	3.712
Fastafjármunir		87.003	77.262
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		576	391
Handbært fé		1.613	1.908
Veltufjármunir		2.189	2.300
Eignir samtals		89.192	79.562
Eigið fé			
Hlutafé		3.456	3.456
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.950	12.950
Lögbundinn varasjóður		848	848
Bundinn hlutdeildarreikningur		2.318	933
Óráðstafað eigið fé		8.279	8.182
Eigið fé	10	27.851	26.369
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	11	47.810	46.328
Aðrar langtímaskuldir		74	20
Tekjuskattsskuldbinding		5.548	4.791
Langtímaskuldir		53.432	51.140
Vaxtaberandi skuldir	11	6.523	988
Skattur til greiðslu		61	64
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	12	1.325	1.001
Skammtímaskuldir		7.909	2.052
Skuldir samtals		61.341	53.193
Eigið fé og skuldir samtals		89.192	79.562

Um efnahag félagsins

Heildareignir félagsins námu 89.192 m.kr. í lok september 2017 til samanburðar við 79.652 m.kr. í árslok 2016. Fjárfestingareignir námu 82.784 m.kr. í lok tímabilsins en námu 72.999 m.kr. í lok árs 2016. Handbært fé nam 1.613 m.kr. í lok september 2017 til samanburðar við 1.908 m.kr. í lok árs 2016. Heildarskuldir námu 61.341 m.kr. í lok september 2017, en námu 53.193 m.kr. í lok árs 2016.

Fastafjármunir

Fastafjármunir félagsins nema 87.003 m.kr. Af því eru 82.784 m.kr. fjárfestingareignir sem skiptast í fasteignir í útleigu að fjárhæð 80.913 m.kr., fasteignir í þróun 1.410 m.kr., byggingarréttir og lóðir 449 m.kr. og fyrirfram greidd gatnagerðargjöld að fjárhæð 13 m.kr. Þær eignir sem eru í þróun eru 4. og 5. hæð í Ármúla 3 og 2. hæð í Hallarmúla 3, Suðurlandsbraut 10, ásamt Helluhrauni 8.

Sundurliðun á byggingarréttum og lóðum félagsins má sjá hér að neðan. Ekki hefur verið tekin ákvörðun um nýtingu á þeim byggingarréttum sem félagið á. Eins og vísað hefur verið í í ársskýrslum félagsins þá hvílir kvöð á nýtingu félagsins á Borgartúni 21a. Félagið er þeirrar skoðunar að leyfilegt byggingarmagn á Skeifunni 7 muni aukast en ekki hefur verið lokið gerð nýs deiliskipulags fyrir Skeifusvæðið.

Eigið fé

Eigið fé samstæðunnar nam 27.851 m.kr. í lok september 2017 og nam eiginfjárhlutfallið 31,2%. Á aðalfundi félagsins, sem haldinn var 29. mars 2017, var samþykkt að greiða 928 m.kr. í arð til hluthafa, eða sem nemur 0,27 kr. á hlut. Arðurinn var greiddur 27. apríl. 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 2.281 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins 2017.

Skuldir

Vaxtaberandi lán samstæðunnar námu 54.333 m.kr. í lok september 2017 til samanburðar við 47.316 m.kr. í árslok 2016. Heildarskuldir félagsins voru 61.341 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 5.548 m.kr. Veðhlutfall, þ.e. vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum félagsins, nam 62,9%.

Fjárfestingareignir í m.kr.	**30.9.2017**
Fasteignir í útleigu	80.913
Fasteignir í þróun	1.410
Byggingarréttir og lóðir	449
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld	13
Samtals	**82.784**

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

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	**30.9.2017**
Viðskiptakröfur	172
Aðrar skammtímakröfur	403
Samtals	**576**

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	**30.9.2017**
Viðskiptaskuldir	369
Áfallnir vextir	492
Aðrar skammtímaskuldir	463
Samtals	**1.325**

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar

1. janúar til 30. september 2017

EIK FASTEIGNAFÉLAG

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

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

Árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2017 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðu árshlutareikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga.

Heildarhagnaður samstæðunnar á fyrstu níu mánuðum ársins 2017 nam 2.410 m.kr. samkvæmt yfirliti um heildarafkomu. Heildareignir samstæðunnar námu 89.192 m.kr. þann 30. september 2017 samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins nam 27.851 m.kr., þar af hlutafé að fjárhæð 3.456 m.kr. Eiginfjárhlutfall samstæðunnar nam 31,2% í lok september 2017.

Á aðalfundi félagsins, sem haldinn var 29. mars 2017, var samþykkt að greiða 928 m.kr. í arð til hluthafa, eða sem nemur 0,27 kr. á hlut. Útborgunardagur arðs var 27. apríl 2017.

Um miðjan október opnaðist heimild til endurfjármögnunar skuldabréfaflokksins EIK 12 01 en flokkurinn bar 4,3% vexti. Í aðdraganda uppgreiðslunnar var haldið vel heppnað skuldabréfaútboð þar sem boðnir voru til sölu tveir skuldabréfaflokkar, EIK 161023 og EIK 161047. Heildareftirspurn í báða flokkana nam samtals 11,5 ma.kr. en 9,9 ma.kr. voru seldir í flokkinn EIK 161047 á ávöxtunarkröfunni 3,6%. Hollenskt uppboð var á EIK 161023 en öllum tilboðum í hann var hafnað. Samhliða þessu voru dregnir rúmlega 2 ma.kr. á bankafjármögnun sem félagið hafði tryggt sér í aðdraganda útboðsins. Flokkurinn var svo greiddur upp þann 16. október s.l. og afskráður í kjölfarið.

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. september 2017 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2017.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2017 með undirritun sinni.

Reykjavík, 8. nóvember 2017

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:

Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. jan. til 30. sept. 2017

		Þriðji ársfjórðungur		Þrír ársfjórðungar	
	Skýr.	**2017 1.7.-30.9**	**2016 1.7.-30.9**	**2017 1.1.-30.9**	**2016 1.1.-30.9**
Rekstrartekjur		2.016	1.822	5.643	4.981
Rekstrarkostnaður	6	(684)	(592)	(1.947)	(1.627)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.331	1.229	3.696	3.354
Söluhagnaður fjárfestingareigna		0	0	64	48
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	362	607	1.550	1.673
Afskriftir		(30)	(29)	(88)	(57)
Rekstrarhagnaður		1.663	1.807	5.222	5.019
Fjármunatekjur		15	7	37	38
Fjármagnsgjöld		(670)	(612)	(2.236)	(2.068)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(655)	(605)	(2.200)	(2.030)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.009	1.202	3.022	2.989
Tekjuskattur		(205)	(239)	(613)	(598)
Heildarhagnaður tímabilsins		804	963	2.410	2.391
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		0,23	0,28	0,70	0,69

Skýringar á blaðsíðum 19 - 23 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 30. september 2017

	Skýr.	30.9.2017	31.12.2016
Eignir			
Óefnislegar eignir		531	551
Fjárfestingareignir	8	82.784	72.999
Eignir til eigin nota	9	3.689	3.712
Fastafjármunir		87.003	77.262
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		576	391
Handbært fé		1.613	1.908
Veltufjármunir		2.189	2.300
Eignir samtals		89.192	79.562
Eigið fé			
Hlutafé		3.456	3.456
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.950	12.950
Lögbundinn varasjóður		848	848
Bundinn hlutdeildarreikningur		2.318	933
Óráðstafað eigið fé		8.279	8.182
Eigið fé	10	27.851	26.369
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	11	47.810	46.328
Aðrar langtímaskuldir		74	20
Tekjuskattsskuldbinding		5.548	4.791
Langtímaskuldir		53.432	51.140
Vaxtaberandi skuldir	11	6.523	988
Skattur til greiðslu		61	64
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	12	1.325	1.001
Skammtímaskuldir		7.909	2.052
Skuldir samtals		61.341	53.193
Eigið fé og skuldir samtals		89.192	79.562

Skýringar á blaðsíðum 19 - 23 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 30. september 2017

	Hlutafé	Yfirverðs-reikningur hlutafjár	Lögbundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar-reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar - 30. september 2016						
Eigið fé 1.1.2016	3.456	12.950	665	0	6.467	23.539
Greiddur arður 0,24 kr. á hlut					(818)	(818)
Heildarhagnaður tímabilsins					2.391	2.391
Fært á bundinn hlutd.reikning				978	(978)	0
Eigið fé 30.9.2016	3.456	12.950	665	978	7.063	25.112
1. janúar til 30. september 2017						
Eigið fé 1.1.2017	3.456	12.950	848	933	8.182	26.369
Greiddur arður 0,27 kr. á hlut					(928)	(928)
Heildarhagnaður tímabilsins					2.410	2.410
Fært á bundinn hlutd.reikning				1.385	(1.385)	0
Eigið fé 30.9.2017	3.456	12.950	848	2.318	8.279	27.851

Skýringar á blaðsíðum 19 - 23 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. jan. til 30. sept. 2017

	Skýr.	2017 1.1.-30.9.	2016 1.1.-30.9
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður tímabilsins		5.222	5.019
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna		(64)	(48)
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	(1.550)	(1.673)
Afskriftir		88	57
		3.696	3.354
Breyting á rekstrartengdum eignum		(150)	(130)
Breyting á rekstrartengdum skuldum		144	152
		3.690	3.376
Innborgaðar vaxtatekjur		37	33
Greidd vaxtagjöld		(1.446)	(1.210)
Handbært fé frá rekstri		2.281	2.199
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum		(3.906)	(1.468)
Söluverð fjárfestingareigna		307	170
Breyting á eignum til eigin nota		(14)	(22)
Fjárfesting í dótturfélögum að frádregnu yfirteknu handbæru fé		(2.286)	(2.579)
Aðrar kröfur, breyting		(44)	282
Fjárfestingarhreyfingar		(5.943)	(3.617)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Greiddur arður		(928)	(818)
Tekin ný langtímalán		6.587	5.985
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána		(2.785)	(2.090)
Skammtímaskuldir, breyting		493	59
Fjármögnunarhreyfingar		3.367	3.137
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		(295)	1.719
Handbært fé í ársbyrjun		1.908	1.383
Handbært fé í lok tímabils		1.613	3.102

Skýringar á blaðsíðum 19 - 23 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.

Fjárhæðir eru í milljónum króna

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. september 2017 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Félagið er almenningshlutafélag og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ Iceland).

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 2016. Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 8. nóvember 2017.

Nokkrir nýir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar og endurbætur á stöðlum gilda fyrir reikningsár sem hefjast eftir 1. janúar 2017 og er heimilt að beita fyrir gildistöku þeirra. Samstæðan hefur ekki nýtt heimildirnar við gerð þessa samstæðureiknings. Stjórnendur telja að innleiðing á þessum stöðlum muni ekki hafa veruleg áhrif á samstæðureikninginn.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2016. 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.

4. Mat og ákvarðanir

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

5. Starfsþáttayfirlit

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

Starfsþættir 1.1-30.9.2017

	Fjárfestingar-eignir	Hótel	Jöfnunar - færslur	Samstæða samtals
Rekstrartekjur	5.181	662	(200)	5.643
Rekstrarkostnaður	(1.708)	(438)	200	(1.947)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir	3.473	223	0	3.696
Söluhagnaður fjárfestingareigna	64	0	0	64
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.550	0	0	1.550
Afskriftir	(46)	(42)	0	(88)
Hrein fjármagnsgjöld	(2.198)	(2)	0	(2.200)
Heildarhagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	2.843	180	0	3.022
Tekjuskattur	(609)	(4)	0	(613)
Heildarhagnaður (tap) tímabilsins	2.234	175	0	2.409
Eignir 30.9.2017	88.582	658	(48)	89.192
Skuldir 30.9.2017	60.934	454	(48)	61.341

Starfsþættir 1.1-30.9.2016

	Fjárfestingar-eignir	Hótel	Jöfnunar - færslur	Samstæða 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)
Heildarhagnaður fyrir tekjuskatt	2.837	151	0	2.989
Tekjuskattur	(574)	(24)	0	(598)
Heildarhagnaður tímabilsins	2.263	128	0	2.391
Eignir 30.9.2016	77.889	745	(57)	78.577
Skuldir 30.9.2016	53.167	353	(57)	53.463

6. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig í lok tímabils:	2017 1.1. - 30.9.	2016 1.1. - 30.9.
Fasteignagjöld og tryggingar	821	706
Viðhaldskostnaður	49	41
Rekstrarkostnaður fasteigna	317	305
Rekstrarkostnaður hótels	438	288
Virðisrýrnun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur	9	0
Annar rekstrarkostnaður	312	275
Einskiptiskostnaður vegna fjárfestinga	0	12
Rekstrarkostnaður samtals	1.947	1.627

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig í lok tímabils:	2017 1.1. - 30.9.	2016 1.1.-30.9
Vaxtatekjur	37	38
Vaxtagjöld	(1.650)	(1.397)
Verðbætur	(586)	(671)
Fjármagnsgjöld	(2.236)	(2.068)
Hrein fjármagnsgjöld	(2.200)	(2.030)

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig í lok tímabils:	30.9.2017	31.12.2016
Bókfært verð í ársbyrjun	72.999	67.625
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	2.509	2.422
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	1.384	400
Fjárfest í félagi	4.585	162
Seldar fjárfestingareignir	(242)	(125)
Matsbreyting	1.550	2.514
Bókfært verð í lok tímabils	82.784	72.999

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 fjárfestingareignum er notuð sama aðferðafræði og í samstæðuársreikningi félagsins.

9. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:	Skrifstofa	Hótel	Bifreiðar og annað	Samtals
Kostnaðarverð				
Heildarverð 1.1.2017	103	3.601	103	3.808
Viðbætur á tímabilinu	0	35	9	44
Heildarverð 30.9.2017	103	3.636	112	3.852
Afskriftir				
Afskrifað alls 1.1.2017	2	51	42	95
Afskrift tímabilsins	0	54	13	67
Afskrifað alls 30.9.2017	2	105	55	162
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	101	3.550	62	3.712
Bókfært verð í lok tímabils	101	3.531	56	3.689

10. Eigið fé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 3.465 m.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. Arðgreiðsla að fjárhæð 928 m.kr., sem samþykkt var á aðalfundi 29. mars, var greidd til hluthafa 27. apríl 2017.

11. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir meðal langtímaskulda	30.9.2017	31.12.2016
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	21.492	14.467
Skuldabréfaútgáfur	33.105	33.121
	54.597	47.589
Næsta árs afborgun	(6.523)	(988)
Eignfærður lántökukostnaður	(263)	(272)
Vaxtaberandi skuldir alls	47.810	46.328
Vaxtaberandi skuldir meðal skammtímaskulda		
Næsta árs afborgun langtímalána	6.009	988
Skammtímalán	514	0
Skammtímalán samtals	6.523	988

12. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í lok tímabils:	30.9.2017	31.12.2016
Viðskiptaskuldir	369	339
Áfallnir vextir	492	283
Aðrar skammtímaskuldir	463	379
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	1.325	1.001

EIK
FASTEIGNAFÉLAG

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