

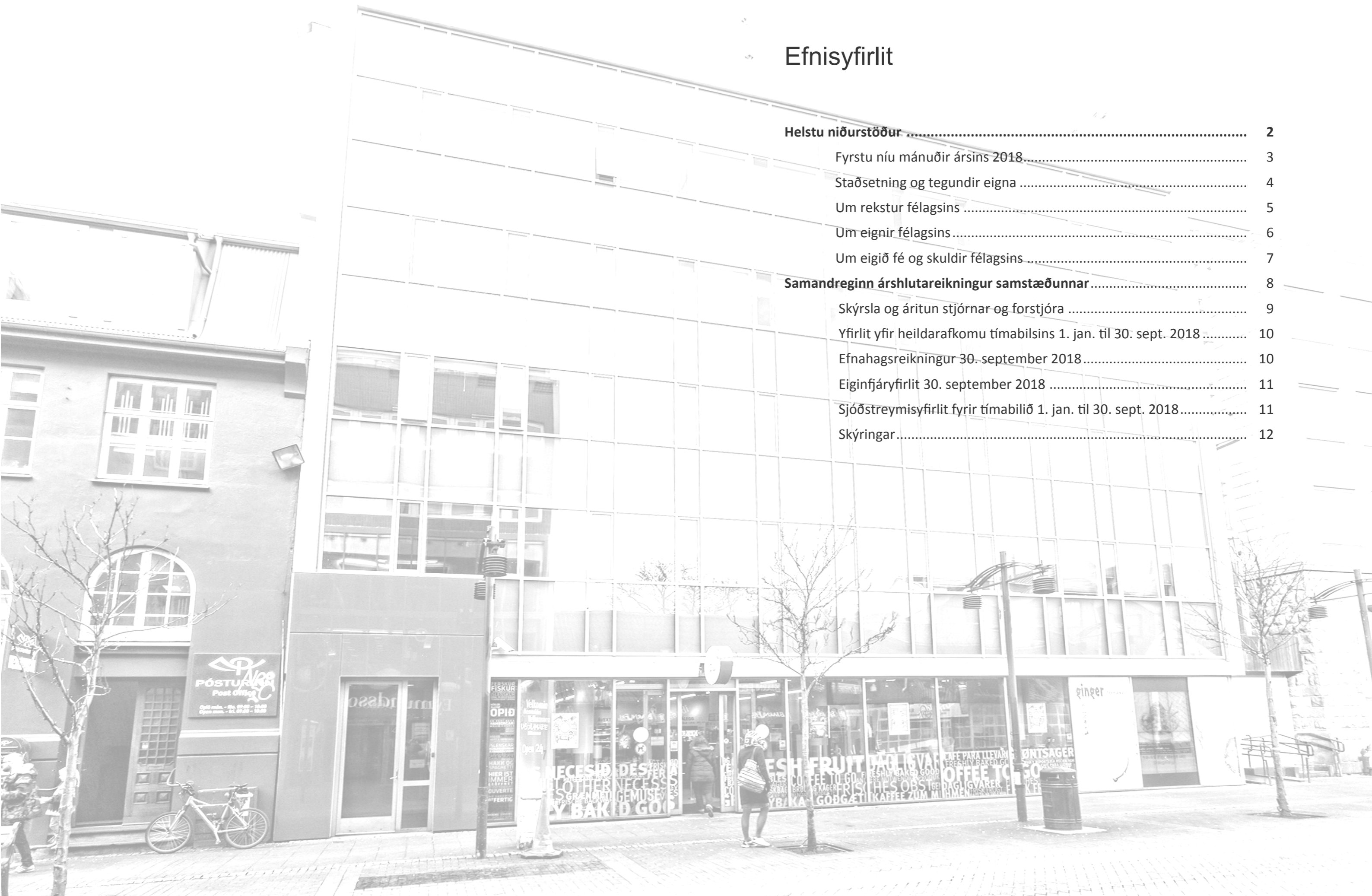
3F 2018

Árshlutaskýrsla

EIK
FASTEIGNAFÉLAG

Efnisyfirlit

Helstu niðurstöður	2
Fyrstu níu mánuðir ársins 2018.....	3
Staðsetning og tegundir eigna	4
Um rekstur félagsins	5
Um eignir félagsins.....	6
Um eigið fé og skuldir félagsins	7
Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar	8
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	9
Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. jan. til 30. sept. 2018	10
Efnahagsreikningur 30. september 2018.....	10
Eiginfjáryfirlit 30. september 2018	11
Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. jan. til 30. sept. 2018.....	11
Skýringar.....	12

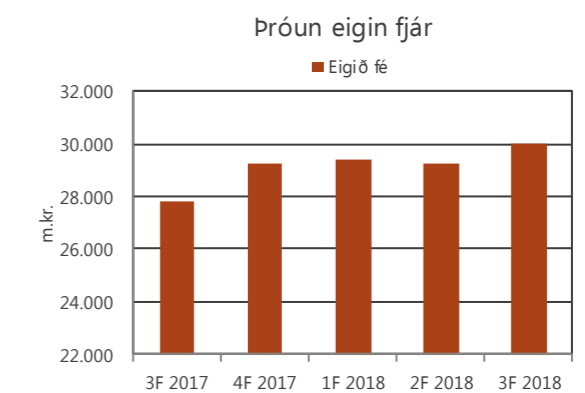
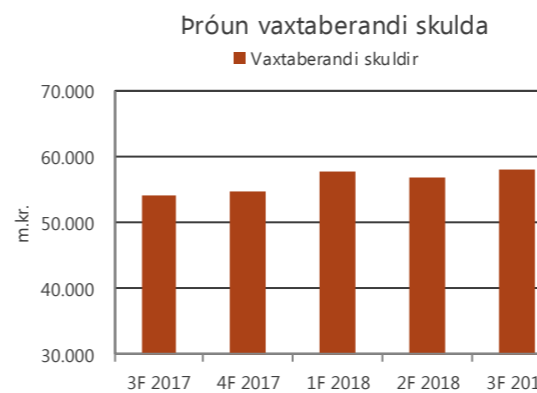
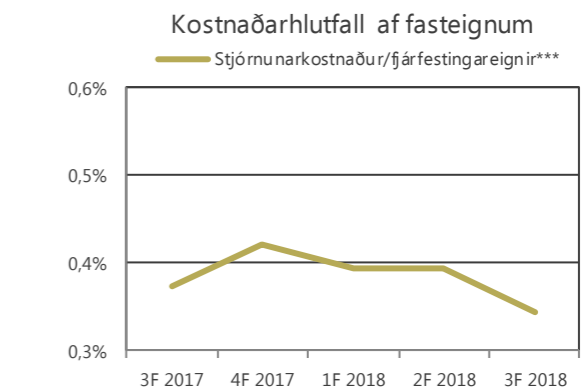
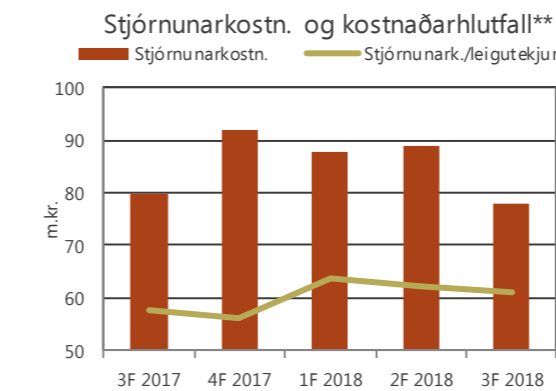
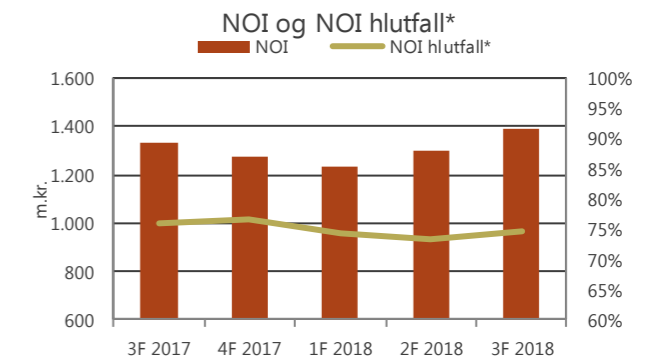
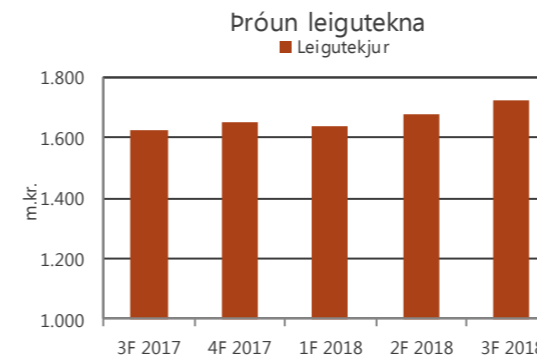


Helstu niðurstöður

	m.kr.	3F 2018	2F 2018	1F 2018	4F 2017	3F 2017
Rekstrartekjur		2.112	1.986	1.946	1.973	2.016
Þar af leigutekjur		1.722	1.676	1.637	1.654	1.627
Rekstrarkostnaður		(722)	(686)	(711)	(700)	(684)
Þar af rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(477)	(475)	(501)	(486)	(434)
Þar af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(78)	(89)	(88)	(92)	(80)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.389	1.300	1.235	1.273	1.331
Matsbreyting, söluhagnaður og afskriftir		460	(498)	1.058	1.528	332
Hrein fjármagnsgjöld		(923)	(987)	(914)	(1.054)	(655)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		926	(185)	1.379	1.747	1.009
Hagnaður (tap) tímabilsins		743	(149)	1.103	1.297	804

	30.9.2018	30.6.2018	31.3.2018	31.12.2017	30.9.2017
Virðisútleiguhlutfall	95,8%	95,2%	96,0%	95,3%	95,6%

	3F 2018	2F 2018	1F 2018	4F 2017	3F 2017
NOI hlutfall*	76,5%	74,8%	73,4%	74,2%	76,6%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum**	4,3%	5,1%	5,2%	5,4%	4,6%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af fasteignum***	0,34%	0,39%	0,39%	0,42%	0,37%



* Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskiptisliði / leigutekjur

** Stjórnunarkostnaður án einskiptisliða / leigutekjur

*** Stjórnunarkostnaður án einskiptisliða / meðalstaða fasteigna

Fyrstu níu mánuðir ársins 2018

Rekstur Eikar fasteignafélags hf. gekk ágætlega á fyrstu níu mánuðum ársins 2018 og hefur virðisútleiguhlutfall félagsins hækkað um 0,5% frá áramótum. EBITDA félagsins var rétt undir neðri mörkum áætlana stjórnenda.

Um rekstur félagsins fyrstu níu mánuði ársins 2018

Rekstur Eikar fasteignafélags hefur gengið ágætlega það sem af er ári en EBITDA félagsins var rétt undir neðri mörkum áætlana stjórnenda á fyrstu níu mánuðum ársins. EBITDA félagsins nam 3.924 m.kr. á tímabilinu. Matsbreyting var 897 m.kr. og söluhagnaður fjárfestingareigna 210 m.kr. Horfur eru á að EBITDA ársins verði við neðri 1% mörk áætlunarinnar sem hljóðaði upp á 5.300 m.kr. m.v. 2,5% meðalverðbólgu yfir árið.

Endurfjármögnun á skuldum félagsins

Félagið hefur stækkað skuldabréfaflokkinn EIK 161047 þrisvar sinnum frá áramótum um samtals 10.100 m.kr. að nafnvirði á 3,58% veginni ávöxtunarkröfu, nú síðast þann 27. ágúst sl. Heildarstærð EIK 161047 er 20.000 m.kr. að nafnvirði eftir þessar stækkanir og var flokkurinn skráður á markað í byrjun júní. Félagið hefur lokið endurfjármögnun á skuldum félagsins vegna kaupa á Mýrargötu 2-16 og framkvæmdafjármögnun á Suðurlandsbraut 8 ásamt því að lengt var í framkvæmdafjármögnun vegna Suðurlandsbrautar 10 fram yfir byggingu hússins. Í lok október samdi félagið um framlengingu á stærstum hluta þeirra vaxtaberandi skulda sem voru til greiðslu á næstu 12 mánuðum.

Virðisútleiguhlutfall

Virðisútleiguhlutfall félagsins hefur hækkað um 0,5% frá áramótum og stendur í 95,8% í lok september 2018.



Eik fasteignafélag hf.

Kaup og sala eigna frá áramótum

Félagið keypti tvö vel staðsett lagerhúsnæði á tímabilinu sem bæði eru í fullri útleigu. Um er að ræða Vatnagarða 22 og Smiðshöfða 7 sem eru samanlagt 4.427 fm. Félagið seldi Ármúla 13a, eignarhlut sinn í Bæjarlind 14-16 og Vegmúla 4. Eignirnar eru samanlagt 2.985 fm.

Góður gangur í útleigu

Framkvæmdum utanhúss að Suðurlandsbraut 10 er lokið og búið er að skrifa undir leigusamninga við Sýn um fjórðung hússins. Unnið er við að innrétta leigurýmin fyrir ljósvakastarfsemi Sýnar og búið er við að framkvæmdum ljúki í lok árs og mun Sýn flytja starfsemi sína í rýmið í framhaldi af verklokum.

Breytingum fyrir Capacent á 1. hæð í Ármúla 13 er lokið og hafa þeir sameinað starfsemi sína á eina hæð í stað tveggja. Þá hefur verið skrifað undir leigusamning við lögmannsstofu um þá hæð sem Capacent skilaði og er Ármúli 13 því áfram í fullri útleigu.

Vel hefur gengið að leigja út laus rými í Sóltúni 26 í kjölfarið á hreyfingum á leigutökum sem voru þar fyrir. Á síðastliðnum mánuðum hefur verið skrifað undir langtímaleigusamninga um tvær heilar hæðir í húsinu, annars vegar við fyrirtæki í fjármála- og tryggingaþjónustu og hins vegar fyrir rekstur á tannlæknastofu sem verður stærsta tannlæknastofa landsins.

Framkvæmdir eru hafnar á nýjum veitingastað á Glerártorgi sem stefnt er á að opni á vordögum 2019. Þá hefur Arion banki undirritað samning um opnun útibús á Glerártorgi í leigurýminu sem Pier var með verslun sína og munu þeir hefja starfsemi sína á nýju ári. Við Hafnarstræti 102 á Akureyri eru framkvæmdir í gangi við stækkun á gistiheimili úr einni hæð í þrjár og mun núverandi leigutaki vera með gistiheimili á 2. - 4. hæð hússins.

Efri hæð Helluhrauns 16 hefur verið innréttuð fyrir listdanskóla og er komin í langtímaleigu. Hæðin var óinnréttuð og hafði ekki verið í útleigu áður. Þá stækkuðu núverandi leigutakar innan eignanna við Guðríðarstíg 2-4 og Síðumúla 13 en leigurýmin voru áður í útleigu hjá öðrum



leigutökum. Að Álflheimum 74 hefur augnrannsóknarfyrirtæki hafið starfsemi sína á rúmlega hálfri hæð.

Á 20. hæð turnins í Smáratorgi 3 flutti nýr leigutaki inn hluta starfsemi sinnar í eina glæsilegustu skrifstofuhæð landsins. Lengt var í samningum við Orkuveitu Reykjavíkur um rými í Smáratorgi 3 og hefur gengið vel að leigja út í turninum.

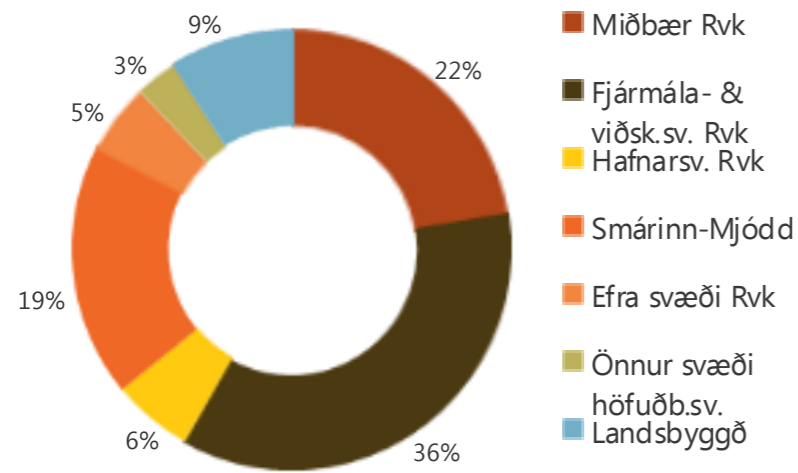
Barónsstígur 11a-b er nú flokkuð sem þróunareign en veitingastaðurinn Argentína hefur undanfarin ár verið í húsnæðinu með starfsemi sína.

Eik í hnotskurn

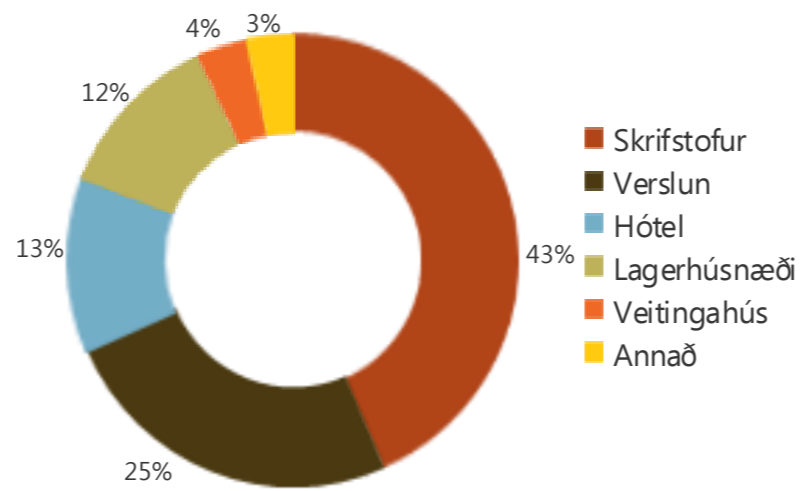
Virði fasteigna félagsins er rúmlega 91 ma.kr. og heildarfjöldi leigutaka eru yfir 450. Félagið á yfir 100 fasteignir sem telja yfir 300 þúsund útleigufermetra. Helstu fasteignir félagsins á höfuðborgarsvæðinu eru Borgartún 21 og 21a, Borgartún 26, Suðurlandsbraut 8, Mýrargata 2-16, Pósthússtræti 2 (Hótel 1919), Smáratorg 3 (Turninn), Smáratorg 1, Álflheimar 74 (Nýi Glæsibær) og Austurstræti 5, 6, 7 og 17. Helsta fasteign félagsins utan höfuðborgarsvæðisins er Glerártorg. Stærstu leigutakar eru Húsasmiðjan, Flugleiðahótel, Fasteignir ríkissjóðs, Rúmfatalagerinn, Landsbankinn, Síminn, Sýn, Míla, Deloitte og Vátryggingafélag Íslands.

Staðsetningar og tegundir eigna

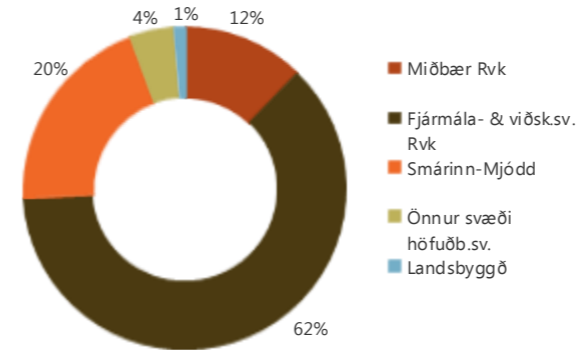
Virði fasteigna eftir staðsetningu



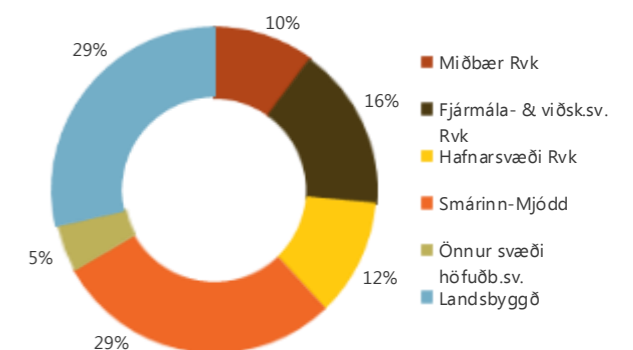
Virði fasteigna eftir tegund



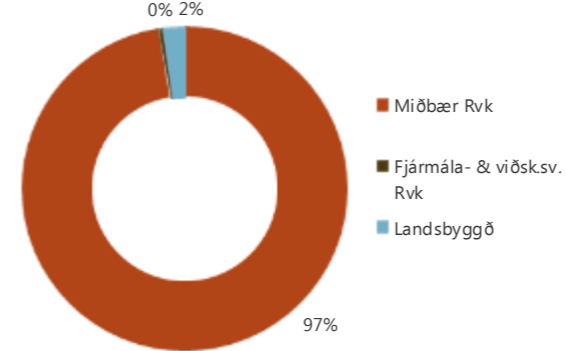
Staðsetning skrifstofuhúsnæðis



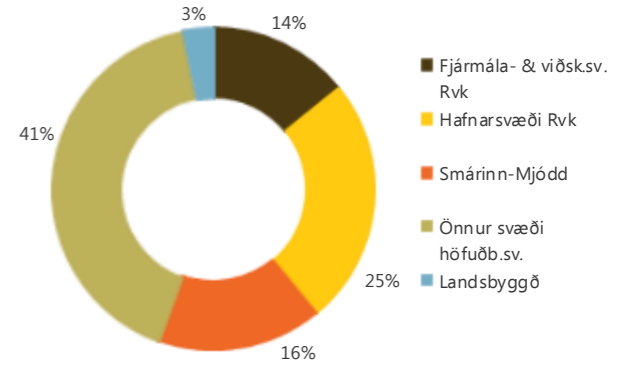
Staðsetning verslunarhúsnæðis



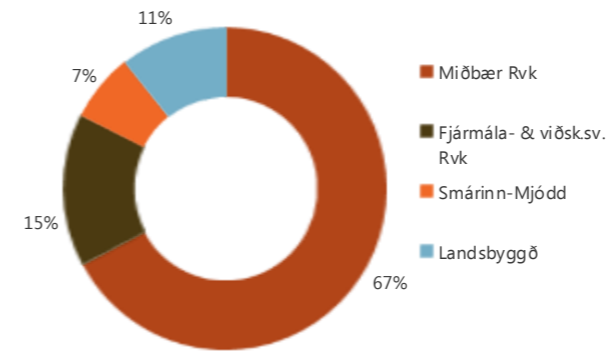
Staðsetning hótela



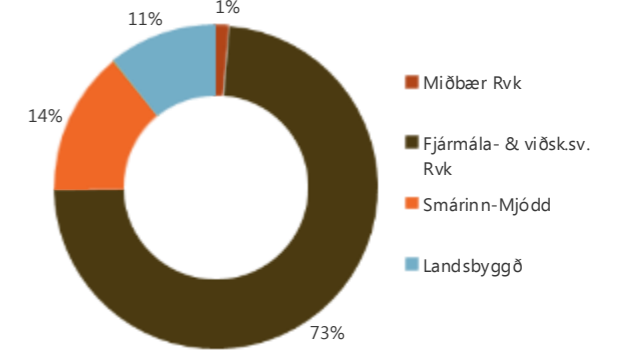
Staðsetning lagerhúsnæðis



Staðsetning veitinga/skemmtistaða



Staðsetning annarra eigna



Um rekstur félagsins

Skýr.	Þriðji ársfjórðungur		Þrjú ársfjórðungar	
	2018	2017	2018	2017
	1.7.-30.9	1.7.-30.9	1.1.-30.9	1.1.-30.9
Rekstrartekjur	2.112	2.016	6.044	5.643
Rekstrarkostnaður	(722)	(684)	(2.120)	(1.947)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.389	1.331	3.924	3.696
Söluhagnaður fjárfestingareigna	3	0	210	64
Matsbreyting fjárfestingareigna	486	362	897	1.550
Afskriftir	(30)	(30)	(88)	(88)
Rekstrarhagnaður	1.849	1.663	4.944	5.222
Fjármunatekjur	40	15	88	37
Fjármagnsgjöld	(963)	(670)	(2.912)	(2.236)
Hrein fjármagnsgjöld	(923)	(655)	(2.824)	(2.200)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	926	1.009	2.120	3.023
Tekjuskattur	(183)	(205)	(423)	(613)
Heildarhagnaður tímabilsins	743	804	1.697	2.410

Rekstrartekjur

Rekstrartekjur félagsins á fyrstu níu mánuðum ársins 2018 námu 6.044 m.kr., þar af voru leigutekjur 5.035 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað fjárfestingareigna og afskriftir nam 3.924 m.kr. og jókst hann um 6,2% á milli ára.

NOI hlutfall, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað fjárfestingareigna og afskriftir sem hlutfall af leigutekjum, nam 74,9% samanborið við 75,2% í árslok 2017. Við útreikning á NOI hlutfallinu var stuðst við leigutekjur samstæðunnar að viðbættum tekjum Hótel 1919 og frádregnum kostnaði, þ.e. horft er á nettótekjur frá Hótel 1919 sem veltuleigu.

Þriðji ársfjórðungur er að öllu jöfnu sterkasti ársfjórðungur ársins sökum þess að árstíðarbundnar sveiflur í rekstri Hótel 1919 ná hámarki í þeim fjórðungi.

Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður nam 2.120 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins 2018. Fasteignagjöld og tryggingar námu 909 m.kr. en það er stærsti

Rekstrartekjur	9m 2018
Leigutekjur	5.035
Tekjur Hótel 1919	614
Rekstrartekjur sameigna	342
Aðrar tekjur	53
Samtals	6.044

Rekstrarkostnaður	9m 2018
Fasteignagjöld og tryggingar	909
Viðhaldskostnaður	57
Rekstrarkostnaður fasteigna	461
Rekstrarkostnaður Hótel 1919	411
Virðisýrnun viðskiptakrafna	21
Annar rekstrarkostnaður	260
Samtals	2.120

kostnaðarliður félagsins. Gjaldfært viðhald nam 57 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins

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 rekstrarreikning. Matsbreyting fjárfestingareigna á fyrstu níu mánuðum ársins 2018 nam 897 m.kr., þar af 486 m.kr. í þriðja fjórðungi. Söluhagnaður fjárfestingareigna nam 210 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins 2018.

Fjármagnsgjöld

Hrein fjármagnsgjöld námu 2.824 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins og eru að mestu leyti vaxtagjöld vegna verðtryggðra skuldabréfa. Vaxtatekjur námu 88 m.kr., vaxtagjöld 1.836 m.kr. og verðbætur 1.076 m.kr.

Hagnaður

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 2.120 m.kr. og reiknaður tekjuskattur nam 423 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi.

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	9m 2018
Vaxtatekjur	88
Vaxtagjöld	(1.836)
Verðbætur	(1.076)
Samtals	(2.824)

Um eignir félagsins

Eignir	Skýr	30.9.2018	31.12.2017
Óefnislegar eignir		503	524
Fjárfestingareignir	8	87.489	85.033
Eignir til eigin nota	9	3.700	3.751
Langtímakröfur		30	30
Fastafjármunir		<u>91.721</u>	<u>89.339</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		519	280
Handbært fé		3.514	1.481
Veltufjármunir		<u>4.032</u>	<u>1.761</u>
Eignir samtals		<u><u>95.753</u></u>	<u><u>91.100</u></u>

Um eignir félagsins

Heildareignir félagsins námu 95.753 m.kr. í lok september 2018 til samanburðar við 91.100 m.kr. í árslok 2017. Fjárfestingareignir námu 87.489 m.kr. í lok tímabilsins en námu 85.033 m.kr. í lok árs 2017. Handbært fé nam 3.514 m.kr. í lok september 2018 til samanburðar við 1.481 m.kr. í lok árs 2017.

Fastafjármunir

Fastafjármunir félagsins nema 91.721 m.kr. Af því eru 87.489 m.kr. fjárfestingareignir sem skipast í fasteignir í útleigu að fjárhæð 85.215 m.kr., fasteignir í þróun 1.813 m.kr., byggingarréttir og lóðir 448 m.kr. og fyrirfram greidd

Fjárfestingareignir í m.kr.	30.9.2018
Fasteignir í útleigu	85.215
Fasteignir í þróun	1.813
Byggingarréttir og lóðir	448
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld	13
Samtals	87.489
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	30.9.2018
Viðskiptakröfur	196
Aðrar skammtímakröfur	323
Samtals	519

gatnagerðargjöld að fjárhæð 13 m.kr. Þær eignir sem eru í þróun eru 4. og 5. hæð í Ármúla 3, 2. hæð í Hallarmúla 3, hluti Suðurlandsbrautar 10, Barónsstígur 11a-b og Helluhraun 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 árskýrslum félagsins þá hvílir kvöð á nýtingu félagsins á Borgartúni 21a. Þá er félagið þeirrar skoðunar að leyfilegt byggingarmagn á Skeifunni 7 muni aukast en ekki hefur verið lokið við gerð nýs deiliskipulags fyrir Skeifusvæðið.

Byggingarréttir og lóðir samkvæmt deiliskipulagi 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

Um eigið fé og skuldir félagsins

	Skýr	30.9.2018	31.12.2017
Eigið fé			
Hlutfé		3.456	3.456
Yfirverðsreikningur hlutfjár		12.950	12.950
Lögbundinn varasjóður		866	866
Endurmatsreikningur		95	95
Bundinn hlutdeildarreikningur		3.799	2.478
Óráðstafað eigið fé		8.856	9.393
	Eigið fé 10	<u>30.023</u>	<u>29.238</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	11	52.346	48.604
Aðrar langtímaskuldir		14	64
Tekjuskattsskuldbinding		6.431	6.009
	Langtímaskuldir	<u>58.792</u>	<u>54.677</u>
Vaxtaberandi skuldir	11	5.708	6.227
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.230	958
	Skammtímaskuldir	<u>6.938</u>	<u>7.185</u>
	Skuldir samtals	<u>65.730</u>	<u>61.861</u>
	Eigið fé og skuldir samtals	<u>95.753</u>	<u>91.100</u>

Eigið fé

Eigið fé samstæðunnar nam 30.023 m.kr. í lok september 2018 og nam eiginfjárhlutfallið 31,4%. Á aðalfundi félagsins, sem haldinn var 22. mars 2018, var samþykkt að greiða 913 m.kr. í arð til hluthafa, eða sem nemur 0,26 kr. á hlut og var arðurinn greiddur 26. 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 2.263 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins 2018.

Skuldir

Vaxtaberandi lán samstæðunnar námu 58.054 m.kr. í lok september 2018 til samanburðar við 54.831 m.kr. í árslok 2017. Heildarskuldir félagsins voru 65.730 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 6.431 m.kr. Veðhlutfall, þ.e. vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum félagsins, nam 63,7%.

Aðrar skammtímaskuldir námu 1.230 m.kr. í lok september 2018.

Félagið hefur stækkað skuldabréfaflokkinn EIK 161047 þrisvar sinnum frá áramótum um samtals 10.100 m.kr. að nafnvirði á 3,58% veginni ávöxtunarkröfu, nú síðast þann 27. ágúst sl. Heildarstærð EIK 161047 er 20.000 m.kr. eftir þessi útboð og var flokkurinn skráður á markað í byrjun júní. Þá endurfjármagnaði félagið bankafjármögnun vegna Mýrargötu 2-16 og framkvæmdarfjármögnun á Suðurlandsbraut 8 en lokagjalddagi á þeim lánum var á næstu tólf mánuðum.

Vaxtaberandi skuldir félagsins sem eru til greiðslu á næstu 12 mánuðum námu 5.708 m.kr. Félagið lauk við framlengingu á stærsta hluta þeirra skulda í lok október.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir 30.9.2018

Viðskiptaskuldir	208
Áfallnir vextir	102
Aðrar skammtímaskuldir	920
Samtals	1.230



Samandreginn
árshlutareikningur
samstæðunnar

1. janúar til 30. september 2018

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

Eik fasteignafélag hf. er íslenskt hlutafélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Eik fasteignafélagi hf. og dótturfélögum. Starfsemi samstæðunnar er eignarhald, útleiga og rekstur á atvinnuhúsnæði og eignarhald á hótélrekstri.

Árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2018 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðuárshlutareikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga.

Heildarhagnaður samstæðunnar á fyrstu níu mánuðum ársins 2018 nam 1.697 m.kr. samkvæmt yfirliti um heildarafkomu. Heildareignir samstæðunnar námu 95.753 m.kr.

Þann 30. september 2018 samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins nam 30.023 m.kr., þar af hlutafé að fjárhæð 3.456 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar nam 31,4% í lok september 2018.

Rekstrartekjur samstæðunnar námu 6.044 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins 2018, samanborið við 5.643 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2017. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu, söluhagnað fjárfestingareigna og afskriftir jókst um 6,2% á milli tímabila og nam 3.924 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins 2018 samanborið við 3.696 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2017.

Á aðalfundi félagsins sem haldinn var 22. mars 2018 var samþykkt að greiða 913 m.kr. í arð til hluthafa, eða sem nemur 0,26 kr. á hlut. Útborgunardagur arðs var 26. apríl.

Frá áramótum hefur félagið stækkað skuldabréfaflokkinn EIK 161047 þrisvar sinnum á veginni ávöxtunarkröfu 3,58%, nú síðast þann 27. ágúst sl. Þá endurfjármagnaði félagið bankafjármögnun vegna Mýrargötu 2-16 og framkvæmdarfjármögnun á Suðurlandsbraut 8 en lokagjalddagi á þeim lánum var á næstu tólf mánuðum. Félagið samdi í október um framlengingu á bankaláni sem var með lokagjalddaga í byrjun árs 2019.

Félagið hefur fallið frá áskriftarsamkomulagi um aðild að breska framtakssjóðnum NW1 UK Logistics LP þar sem fyrirvarar sem gerðir voru við þátttöku félagsins í sjóðnum voru ekki fylltir.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er árs-

hlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Er það álit stjórnar og forstjóra að árs-hlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. september 2018 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2018.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2018 með undirritun sinni.

Reykjavík, 31. október 2018

Stjórn

Eyjólfur Árni Rafnsson
Formaður

Guðrún Bergsteinsdóttir

Agla Elísabet Hendriksdóttir

Arna Harðardóttir

Frosti Bergsson

Forstjóri

Garðar Hannes Friðjónsson

Yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. jan. til 30. sept. 2018

	Skýr.	Þriðji ársfjórðungur		Þrjú ársfjórðungar	
		2018	2017	2018	2017
		1.7.-30.9	1.7.-30.9	1.1.-30.9	1.1.-30.9
Rekstrartekjur		2.112	2.016	6.044	5.643
Rekstrarkostnaður	6	(722)	(684)	(2.120)	(1.947)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.389	1.331	3.924	3.696
Söluhagnaður fjárfestingareigna		3	0	210	64
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	486	362	897	1.550
Afskriftir		(30)	(30)	(88)	(88)
Rekstrarhagnaður		1.849	1.663	4.944	5.222
Fjármunatekjur		40	15	88	37
Fjármagnsgjöld		(963)	(670)	(2.912)	(2.236)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(923)	(655)	(2.824)	(2.200)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		926	1.009	2.120	3.023
Tekjuskattur		(183)	(205)	(423)	(613)
Heildarhagnaður tímabilsins		743	804	1.697	2.410
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		0,21	0,23	0,49	0,70

Skýringar á blaðsíðum 12 - 14 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Efnahagsreikningur 30. september 2018

	Skýr	30.9.2018	31.12.2017
Eignir			
Óefnislegar eignir		503	524
Fjárfestingareignir	8	87.489	85.033
Eignir til eigin nota	9	3.700	3.751
Langtímakröfur		30	30
Fastafjármunir		91.721	89.339
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		519	280
Handbært fé		3.514	1.481
Veltufjármunir		4.032	1.761
Eignir samtals		95.753	91.100
Eigið fé			
Hlutfé		3.456	3.456
Yfirverðsreikningur hlutfjár		12.950	12.950
Lögbundinn varasjóður		866	866
Endurmatsreikningur		95	95
Bundinn hlutdeildarreikningur		3.799	2.478
Óráðstafað eigið fé		8.856	9.393
Eigið fé	10	30.023	29.238
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	11	52.346	48.604
Aðrar langtímaskuldir		14	64
Tekjuskattsskuldbinding		6.431	6.009
Langtímaskuldir		58.792	54.677
Vaxtaberandi skuldir	11	5.708	6.227
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.230	958
Skammtímaskuldir		6.938	7.185
Skuldir samtals		65.730	61.861
Eigið fé og skuldir samtals		95.753	91.100

Eiginfjáryfirlit 30. september 2018

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutfjár	Lög- bundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. september 2017							
Eigið fé 1.1.2017	3.456	12.950	848	0	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	0	2.318	8.279	27.851
1. janúar til 30. september 2018							
Eigið fé 1.1.2018	3.456	12.950	866	95	2.478	9.393	29.238
Greiddur arður 0,26 kr. á hlut						(913)	(913)
Heildarhagnaður tímabilsins						1.697	1.697
Fært á bundinn hlutd.reikning .					1.321	(1.321)	0
Eigið fé 30.9.2018	3.456	12.950	866	95	3.799	8.856	30.023

Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. jan. til 30. sept. 2018

	Skýr.	2018 1.1.-30.9.	2017 1.1.-30.9
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður tímabilsins		4.944	5.222
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	(	210)	(64)
Matsbreyting fjárfestingareigna	8 (	897)	(1.550)
Afskriftir		88	88
		3.924	3.696
Breyting á rekstrartengdum eignum .....	(	220)	(150)
Breyting á rekstrartengdum skuldum		13	144
		3.717	3.690
Innborgaðar vaxtatekjur		88	37
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.542)	(1.446)
Handbært fé frá rekstri		2.263	2.281
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	2.060)	(3.906)
Söluverð fjárfestingareigna		712	307
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	(	15)	(14)
Fjárfesting í dótturfélögum að frádregnu yfirteknu handbæru fé		0	(2.286)
Aðrar kröfur, breyting .....	(	19)	(44)
Fjárfestingarhreyfingar	(	1.382)	(5.943)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Greiddur arður .....	(	913)	(928)
Tekin ný langtímalán		15.885	6.587
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	(	13.607)	(2.785)
Skammtímaskuldir, breyting .....	(	213)	493
Fjármögnunarhreyfingar		1.152	3.367
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		2.032	(295)
Handbært fé í ársbyrjun		1.481	1.908
Handbært fé í lok tímabils		3.513	1.613

Skýringar á blaðsíðum 12 - 14 eru órjúfanlegur hluti árslutareikningsins

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Álfheimum 74 í Reykjavík. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2018 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 reikningskilastaðal 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 2017. Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 31. október 2018.

3. Mikilvægar reikningskilaaðferðir

Samstæðan hefur tekið upp tvo nýja reikningskilastaðla sem gilda fyrir reikningstímabil sem hefjast 1. janúar 2018 eða síðar, IFRS 15, tekjur af samningum við viðskiptavinum og IFRS 9, fjármálagerningar. Áhrif staðlanna á reikningsskil samstæðunnar eru óveruleg. Að öðru leyti var sömu reikningskilaaðferðum beitt og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2017. 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 samstæðunnar eru metnar á gangvirði, en að öðru leyti er árshlutareikningurinn byggður á kostnaðarverði.

4. Mat og ákvarðanir

Gerð árshlutareikninga 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. Samstæðan skiptist í tvo starfspætti sem selja vöru og þjónustu á mismunandi mörkuðum.

Starfspættir 1.1-30.9.2018	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar - færslur	Samtals
Rekstrartekjur	5.634	614	(204)	6.044
Rekstrarkostnaður	(1.709)	(615)	204	(2.120)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir	3.925	(1)	0	3.924
Söluhagnaður fjárfestingareigna	210	0	0	210
Matsbreyting fjárfestingareigna	897	0	0	897
Afskriftir	(88)	0	0	(88)
Hrein fjármagnsgjöld	(2.826)	2	0	(2.824)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.119	1	0	2.120
Tekjuskattur	(423)	(0)		(423)
Heildarhagnaður tímabilsins	1.696	1	0	1.697
Eignir 30.9.2018	95.436	361	(44)	95.753
Skuldir 30.9.2018	65.604	169	(44)	65.730

Skýringar

Starfspættir 1.1-30.9.2017	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar -		Samtals
			færslur		
Rekstrartekjur	5.181	662	(200)		5.643
Rekstrarkostnaður	(1.508)	(638)	200	(	1.947)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	3.673	23	0		3.696
Söluhagnaður fjárfestingareigna	64	0	0		64
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.550	0	0		1.550
Afskriftir	(88)	0	0	(	88)
Hrein fjármagnsgjöld	(2.198)	(2)	0	(	2.200)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	3.001	22	0		3.023
Tekjuskattur	(609)	(4)	0	(	613)
Heildarhagnaður tímabilsins	2.234	17	0		2.409
Eignir 30.9.2017	88.582	658	(48)		89.192
Skuldir 30.9.2017	60.934	454	(48)		61.341
6. Rekstrarkostnaður			2018		2017
Rekstrarkostnaður greinist þannig í lok tímabils:			1.1. - 30.9.		1.1. - 30.9.
Fasteignagjöld og tryggingar			909		821
Viðhaldskostnaður			57		49
Rekstrarkostnaður fasteigna			386		317
Rekstrarkostnaður hótels			411		438
Virðisrýrnun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur			21		9
Annar rekstrarkostnaður			336		312
Rekstrarkostnaður samtals			2.120		1.947

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2018	2017
	1.1. - 30.9.	1.1.-30.9
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig í lok tímabils:		
Vaxtatekjur	88	37
Vaxtagjöld	(1.836)	(1.650)
Verðbætur	(1.076)	(586)
Fjármagnsgjöld	(2.912)	(2.236)
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals	(2.824)	(2.200)

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig í lok tímabils:	30.9.2018	31.12.2017
Bókfært verð í ársbyrjun	85.033	72.999
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	1.064	3.208
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	996	1.386
Fjárfesting í gegnum kaup á félagi	0	4.580
Seldar fjárfestingareignir	(501)	(243)
Matsbreyting	897	3.103
Bókfært verð í lok tímabils	87.489	85.033

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar af stjórnendum félagsins á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40. Við mat á eignunum hafa stjórnendur metið til fjár það sjóðflæði sem félagið má vænta af núverandi leigusamningum og þeim sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma samkvæmt núverandi samningum. Aðferðarfræðin 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. Engar breytingar á aðferðarfræði hafa verið gerðar við mat á fjárfestingareignum félagsins frá síðasta samstæðuársreikningi félagsins.

9. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Bifreiðar og		Samtals
	Fasteignir	annað	
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2018	3.827	112	3.940
Víðbætur á tímabilinu	4	11	15
Heildarverð 30.9.2018	3.832	123	3.955
Afskriftir			
Afskrifað alls 1.1.2018	127	61	188
Afskrift tímabilsins	54	12	66
Afskrifað alls 30.9.2018	181	73	254
Bókfært verð			
Bókfært verð í ársbyrjun	3.700	51	3.751
Bókfært verð í lok tímabils	3.651	49	3.700

10. Eigið fé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 3.465.180.435 kr. Félagið á eigin hlutabréf að nafnverði 8.800.000 kr. sem færð eru til lækkunar á hlutafé. Útistandandi hlutir í árslok eru 3.456.380.435 kr. og eru þeir allir greiddir. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu. Arðgreiðsla að fjárhæð 913 m.kr. sem samþykkt var á aðalfundi 22. mars var greidd til hlutafa 26. apríl 2018.

11. Vaxtaberandi skuldir

	30.9.2018	31.12.2017
Vaxtaberandi skuldir meðal langtímaskulda		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	16.701	23.808
Skuldabréfaútgáfur	41.697	31.126
	58.398	54.934
Vaxtaberandi skuldir meðal skammtímaskulda		
Næsta árs afborgun	(5.708)	(6.027)
Eignfærður lántökukostnaður	(344)	(304)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	52.346	48.604
Vaxtaberandi skuldir meðal skammtímaskulda		
Næsta árs afborgun langtímalána	5.708	6.027
Skammtímalán	0	200
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls	5.708	6.227