LÝSING

Febrúar 2013

EIK
FASTEIGNAFÉLAG

Þessi síða er vísvitandi höfð auð

EIK fasteignafélag hf.

Samantekt

19. febrúar 2013

Þessi síða er vísvitandi höfð auð

1. Inngangur

Samantekt þessa skal lesa sem kynningu á lýsingu Eikar fasteignafélag hf., kt. 590902-3730, Sóltúni 26, 105 Reykjavík („Eik", „félagið" eða „útgefandinn") sem samanstendur af þessari samantekt, útgefandalýsingu og verðbréfalýsingu dagsettum 19. febrúar 2013. Lýsingin er birt í tengslum við fyrirhugaða töku skuldabréfa útgefnum af félaginu til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „NASDAQ OMX Iceland").

Samþykki NASDAQ OMX Iceland að taka skuldabréfin til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland mun auðkenni þeirra hjá NASDAQ OMX Iceland og Verðbréfaskráningu Íslands hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, verða EIK 12 01. ISIN nr. bréfanna er IS0000022143.

Lýsingu Eikar, sem dagsett er 19. febrúar 2013, má nálgast rafrænt á vefsíðu félagsins, www.eik.is í 12 mánuði frá birtingu hennar. Útprentuð eintök má nálgast á skrifstofu útgefanda að Sóltúni 26, 105 Reykjavík.

Fjárfestar skulu taka ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfunum á grundvelli upplýsinga í lýsingunni í heild sinni.

Ef farið er fyrir dómstóla með kröfu er varðar upplýsingar í lýsingunni, gæti stefnandi þurft að bera kostnað af þýðingu lýsingarinnar áður en málarekstur hefst. Einstaklingar og lögaðilar sem útbúið hafa samantektina, þ.m.t. þýðingu á henni, og sóttu um staðfestingu á samantektinni hjá Fjármálaeftirlitinu, geta sætt skaðabótaábyrgð skv. almennum reglum þar að lútandi en þó einungis ef samantektin er villandi, ónákvæm eða í ósamræmi við aðra hluta lýsingarinnar í heild sinni.

Upplýsingar í lýsingunni byggja á staðreyndum og aðstæðum eins og þær voru á birtingardegi hennar og geta breyst án fyrirvara. Komi fram nýjar upplýsingar sem Eik telur að geti haft áhrif á verð skuldabréfanna frá dagsetningu birtingar lýsingar og fram að þeim degi þegar viðskipti með skuldabréfin á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hefjast mun Eik gefa út um þær opinbera tilkynningu sem birt verður á evrópska efnahagssvæðinu auk þess sem birtur verður viðauki við lýsinguna, sbr. 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti (hér eftir "vvl.")

2. Áhættuþættir

Fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldabréfunum eða eftir atvikum, hluta hennar. Skuldabréf bera markaðsáhættu sem felst í því að fjármálagerningar sveiflast almennt séð á markaði. Fjárfestum er bent á að kynna sér efni lýsingarinnar í heild sinni áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í bréfunum. Sérstaklega er bent á að kynna sér vel innihald í köflunum Áhættuþættir í verðbréfa- og útgefandalýsingum félagsins. Í þeim er fjallað um þá áhættuþætti sem félaginu er kunnugt um og telur að eigi sérstaklega við um skuldabréf útgefnum af félaginu, starfsemi þess og atvinnugrein.

2.1. Áhætta tengd rekstri Eikar

Áhætta tengd rekstri Eikar er skilgreind sem sú sértæka rekstraráhætta félagsins sem tengist öðrum þáttum en almennu efnahagsástandi og þeim þáttum sem eiga við um rekstur fasteignafélaga almennt. Eik ber helst áhættu af því að kaup félagsins, og eftir atvikum sala, á eignum sé arðbær og skili félaginu tilætlaðri ávöxtun og arðsemi. Enn fremur er tiltekin sértæk áhætta sem Eik ber vegna ýmissa skilmála og tryggingaskilyrða í tengslum við skuldabréfaflokkinn EIK 12 01 sem nánar er fjallað um í kafla 1.3. *Endurgreiðsluáhætta* í verðbréfalýsingu Eikar, dagsettri 19. febrúar 2013. Rétt er að benda á að Eik er lítið félag sem rekið er af tiltölulega fáum starfsmönnum sem getur gert félagið viðkvæmt fyrir starfsmannaveltu.

Eik bíður lokaniðurstöðu nokkurra dómsmála sem skera munu úr um endanlega aðferðarfræði við endurútreikning ólögmætra erlendra gengislána. Vænst er að niðurstaða málsins skýrist fyrir árslok 2013.

2.2. Áhætta tengd fasteignamarkaðnum

Fasteignafélög, svo sem Eik bera ýmsa áhættu af þeim eignum sem þau eiga. Helst ber að nefna áhættu vegna vanskila samningsbundinna greiðslna leigutaka, áhættu af því að félaginu takist ekki að leigja út eignir sínar, áhættu vegna ófyrirséðs viðhalds eða rekstrarkostnaðar eða breytinga á opinberum gjöldum. Þá fylgir því áhætta fyrir eigendur skuldabréfanna ef virði fjárfestingareigna félagsins, sem allt eru atvinnuhúsnæði í útleigu, rýrnar þannig að ekki fæst fyrir þær ásættanlegt verð við sölu.

2.3. Fjárhagsleg áhætta

Eik ber helst þrenns konar fjárhagslega áhættu: markaðsáhættu og lánsáhættu. Markaðsáhætta félagsins skiptist í vaxta- og fjármögnunaráhættu og verðbólguáhættu.

3. Fjárhagsupplýsingar

Lýsingin inniheldur upplýsingar um fjárhag Eikar rekstrarárin 2010 og 2011 auk fyrstu sex mánaða áranna 2011 og 2012. Samandregnar fjárhagsupplýsingar fyrir félagið eru fengnar úr árs- og árshlutareikningum félagsins fyrir framangreind ár. Ársreikningarnir eru endurskoðaðir af löggiltum endurskoðendum félagsins KPMG og innihalda áritun endurskoðenda. Árshlutareikningarnir voru kannaðir af KPMG og innihalda könnunaráritun endurskoðenda.

3.1. Rekstrarreikningur

Fjárhæðir eru í þús. kr.	**2012** 01.01.-30.06. Kannað	**2011** 01.01.-30.06. Kannað	**2011** 01.01.-31.12. Endurskoðað	**2010** 01.01.-31.12. Endurskoðað
Leigutekjur	859.512	823.069	1.690.683	1.593.022
Aðrar tekjur	36.706	36.881	221.918	60.415
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(175.360)	(171.012)	(343.967)	(344.805)
Hreinar leigutekjur	**720.858**	**688.938**	**1.568.634**	**1.308.632**
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	(67.840)	(69.569)	(137.459)	(132.603)
Annar kostnaður	(9.016)	(33.024)	(64.897)	(93.751)
Rekstrargjöld	**(76.856)**	**(102.593)**	**(202.356)**	**(226.354)**
Rekstrarhagnaður	**644.002**	**586.345**	**1.366.278**	**1.082.278**
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	(184.617)	35.475	(466.397)
Afskriftir	(1.648)	(1.506)	(3.311)	(3.028)
Rekstrarhagnaður án fjármagnskostnaðar	**642.354**	**400.222**	**1.398.442**	**612.853**
Fjármunatekjur	14.558	3.179	16.662	33.443
Fjármagnsgjöld	(934.034)	(914.386)	(1.406.243)	(988.610)
Hreinn fjármagnskostnaður	**(919.476)**	**(911.207)**	**(1.389.581)**	**(955.167)**
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	**(277.122)**	**(510.985)**	**8.861**	**(342.314)**
Tekjuskattur	55.424	102.197	1.097	(606)
(Tap)/Hagnaður tímabilsins	**(221.698)**	**(408.788)**	**9.958**	**(342.920)**
Kostnaður vegna útgáfu hlutafjár	(17.617)	0	0	0
Tekjuskattur	3.523	0	0	0
Rekstrarliðir færðir á eigið fé	**(14.094)**	0	0	0
Heildar(tap)/hagnaður tímabilsins	**(235.792)**	**(408.788)**	**9.958**	**(342.920)**

3.2. Efnahagsreikningur

Fjárhæðir eru í þús. kr.	**2012** 30.06. Kannað	**2011** 31.12. Endurskoðað	**2010** 31.12. Endurskoðað
Eignir			
Fjárfestingareignir	19.181.053	19.142.016	19.040.491
Fasteignir í byggingu	10.096	10.096	10.096
Rekstrarfjármunir	42.369	43.685	46.781
Langtímakröfur	2.276	0	3.186
Fastafjármunir	**19.235.794**	**19.195.797**	**19.100.554**
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	306.193	315.772	132.702
Óinnborgað hlutafjárloforð	1.837.849	0	
Handbært fé	495.349	415.827	489.501
Veltufjármunir	**2.639.391**	**731.599**	**622.203**
Eignir samtals	**21.875.185**	**19.927.396**	**19.722.757**
Eigið fé			
Hlutafé	1.435.565	791.200	706.618
Lögbundinn varasjóður	176.655	176.655	176.655
Yfirverðsreikningur	4.381.350	2.958.276	0
Óráðstafað eigið fé	(208.890)	12.808	2.850
Eigið fé	**5.784.680**	**3.938.939**	**886.123**
Skuldir			
Vaxtaberandi lán	15.311.016	15.183.914	1.067.162
Aðrar langtímaskuldbindingar	3.902	1.749	755
Tekjuskattsskuldbinding	448.440	507.387	508.485
Langtímaskuldir	**15.763.358**	**15.693.050**	**1.576.402**
Næsta árs afborgun og gjaldfallin skuld	199.430	155.555	**16.471.260**
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	127.717	139.851	788.972
Skammtímaskuldir	**327.147**	**295.407**	**17.260.232**
Skuldir samtals	**16.090.505**	**15.988.457**	**18.836.634**
Eigið fé og skuldir samtals	**21.875.185**	**19.927.396**	**19.722.757**

3.3. Sjóðstreymisyfirlit

Fjárhæðir eru í þús. kr.	**2012** 01.01.-30.06. Kannað	**2011** 01.01.-30.06. Kannað	**2011** 01.01.-31.12. Endurskoðað	**2010** 01.01.-31.12. Endurskoðað
Rekstrarhreyfingar				
Hagnaður (tap)/ ársins	(221.698)	(408.788)	9.958	(342.920)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi				
Afskriftir	1.648	1.506	3.311	3.028
Fjármagnskostnaður	919.476	911.207	1.389.581	955.167
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	184.617	(35.475)	466.397
Tekjuskattur, breyting	(55.424)	(102.197)	(1.097)	606
Samtals	**644.002**	**586.345**	**1.366.278**	**1.082.278**
Breyting á rekstrartengdum eignum	79.579	(105.154)	(104.420)	(22.445)
Breyting á rekstrartengdum skuldum	(13.453)	22.793	26.497	(68.839)
Handbært fé frá rekstri án vaxta	**710.128**	**503.984**	**1.288.355**	**990.994**
Innborgaðar vaxtatekjur	14.558	3.179	16.661	33.442
Greiddir vextir	(469.061)	(565.231)	(-1.203.274)	(424.491)
Handbært fé frá rekstri	**255.625**	**-58.068**	**101.742**	**599.945**
Fjárfestingarhreyfingar				
Fjárfesting í fasteignum	(39.369)	(12.256)	(66.050)	(87.291)
Seldar fasteignir	0	0	0	0
Fjárfest í öðrum rekstrarfjármunum	0	0	(599)	(1.393)
Breytingar á skuldabréfaeign	0	0	3.185	34.547
Aðrar skammtímakröfur, lækkun/(hækkun)	(70.000)	(70.000)	(70.923)	185.754
Fjárfestingarhreyfingar	**(109.369)**	**(82.256)**	**(134.387)**	**131.617**
Fjármögnunarhreyfingar				
Tekin ný langtímalán	0	12.023.684	13.864.152	0
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(66.782)	(11.953.943)	(13.905.181)	(494.435)
Fjármögnunarhreyfingar	**(66.782)**	**69.741**	**(41.029)**	**(494.435)**
(Lækkun)/hækkun á handbæru fé	79.474	(70.583)	(73.674)	237.127
Handbært fé í ársbyrjun	415.875	489.501	489.501	252.374
Handbært fé í lok tímabils	**495.349**	**418.918**	**415.827**	**489.501**

4. Um skuldabréfin

Sótt er um töku á skuldbréfum útgefnum af Eik í neðangreindum flokki, til viðskipta, á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland.

Auðkenni:	ISIN:	Nafnverð flokks:	Stærð flokks	Gefið út nú:	Loka-gjalddagi:	Gjaldmiðill:	Tegund:	Verðtrygging:
EIK 12 01	IS0000022143	1.- kr.	20 ma.kr.	11,6 ma.kr.	15.10.2042	ISK	Jafngreiðslubréf	Vísitala neysluverðs

Reiknað er með að bréfin verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland í seinasta lagi þann 21. febrúar 2013. Útgefandi er ekki með nein önnur verðbréf skráð á skipulegum verðbréfamarkaði.

Skuldabréfin eru rafrænt skráð handhafabréf hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík. Bréfin eru vistuð á vörslureikningi viðkomandi fjárfestis hjá reikningsstofnun að hans vali.

Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 1. mgr. 2. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti. Um þau gilda jafnframt tilskipun frá 9. febrúar 1798 um áritun afborgana á skuldabréf, lög nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa sem og óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf. Rísi mál út af skuldabréfaútgáfu þessari, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Skuldabréfin voru seld afmörkuðum hópi fagfjárfesta í lokuðu útboði sem fram fór dagana 4. til og með 28. september 2012 á Íslandi og er nafnverð hverrar einingar 1 -ein- kr. Hægt verður að eiga með þau viðskipti á eftirmarkaði á líftíma bréfanna og hefur Eik falið Íslandsbanka að hafa viðskiptavakt með bréfin. Nánari umfjöllun um fyrirkomulag viðskiptavaktar er að finna í kafla 1.2 *Seljanleikaáhætta* í verðbréfalýsingu félagsins dagsettri 19. febrúar 2013. Fjárfestum var tilkynnt um upphæð sem þeim var úthlutað með símtali eða tölvupósti. Sala og afhending fór fram gegn staðgreiðslu.

Skuldabréf úr flokknum Eik 12 01 að nafnvirði 11.600.000.000 -ellefumilljarðarsexhundruðmilljónir- kr. voru gefin út þann 15. október 2012 á ávöxtunarkröfunni 4,30%. Ekki kom til neinnar skerðingar á áskriftum.

Til tryggingar efndum veitir útgefandi veð í sérstöku veðandlagi sem er safn eigna í hans eigu. Nánar er fjallað um eignasafn þetta í kafla 5. *Veðandlagið* í verðbréfalýsingu útgefanda, dagsettri 19. febrúar 2013. Allar kröfur til endurgreiðslu skuldabréfanna eru jafnréttháar innbyrðis en njóta forgangs umfram óveðtryggðar kröfur á hendur útgefanda. Komi til þess að tryggingar dugi ekki til greiðslu skuldabréfanna nýtur eftirstandandi krafa sömu réttthæðar og ótryggðar kröfur á hendur útgefanda. Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslum af skuldabréfunum. Útgefandi hefur ekki skráð lánshæfismat.

5. Um útgefanda

Útgefandi skuldabréfanna er Eik fasteignafélag hf., kt. 590902-3730. Lögheimili útgefanda og skrifstofa eru að Sóltúni 26, 105 Reykjavík, sími 590 2200. Vefsíða útgefanda er www.eik.is

Útgefandi var stofnaður og skráður sem hlutafélag þann 12. september 2002. Starfsemi útgefanda lýtur lögum nr. 2/1995 um hlutafélög. Skráningarstaður útgefanda er Reykjavík, Íslandi. Rekstrartími útgefanda er ótiltekinn en 28. gr. gildandi samþykkta hans dagsettum 27. júní 2012 fjallar þó um slit útgefanda, samruna við önnur félög eða skiptingu. Tilgangur félagsins er eignarhald og útleiga á fasteignum, þróun fasteigna og rannsóknir, rekstur fasteigna, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur.

5.1. Stjórn, framkvæmdastjóri, ráðgjafar og endurskoðendur

Stjórn Eikar skipa m.v. 19. febrúar 2013 þau Stefán Árni Auðólfsson (formaður stjórnar), Anna Kristjánsdóttir, Jóhannes Sigurðsson (varaformaður) og Þorkell Erlingsson.

Framkvæmdastjóri Eikar er Garðar Hannes Friðjónsson.

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Kirkjusandi 2, 155 Reykjavík hefur haft umsjón með gerð lýsingar félagsins, útboði bréfanna og töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland ehf. Fyrirtækjaráðgjöf er hluti Markaða hjá Íslandsbanka.

Löggiltir endurskoðendur félagsins við birtingu lýsingar þessarar og á því tímabili sem sögulegu fjárhagslegu upplýsingarnar sem birtar eru í lýsingunni ná til eru KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík.

5.2. Stærstu hluthafar

Stærstu hluthafar Eikar eru Lífeyrissjóðir Bankastræti 7, kt. 711297-3919, Engjateigi 11, 105 Reykjavík með 14,79% hlut, Almenni lífeyrissjóðurinn, kt. 450290-459, Borgartúni 25, 105 Reykjavík með 13,70% hlut og Lífeyrissjóður Verkfræðinga, kt. 430269-4299, Engjateigi 9, 105 Reykjavík með 13,24% hlut. Aðrir hluthafar eru 29 talsins.

5.3. Kostnaður vegna útgáfunnar

Heildarkostnaður áætlaður við útgáfuna og töku skuldabréfanna til viðskipta er 131.976.000 -eitthundraðþrjátíuogeinmilljónníuhundruðsjötíuogsexþúsund- kr. Þar af eru 650.000 -sexhundruðog-fimmtíuþúsund- kr. greiddar til NASDAQ OMX Iceland vegna töku bréfanna til viðskipta, 0,002% af markaðsverðmæti á ári eru greidd til Verðbréfaskráningar Íslands vegna rafrænnar skráningar bréfanna eða sem svarar til 232.000 -tvöhundruðþrjátíuogtvöþúsund- kr miðað við núverandi stærð flokksins. Kostnaður vegna yfirferðar og staðfestingu lýsingar hjá FME var 1.700.0000 kr.-einmilljónogsjöhundruðþúsund- kr. Útgefandi greiddi stimpilgjald vegna útgáfu skuldabréfanna sem nam 0,5% af nafnvirði bréfanna eða samtals 58.000.000 -fimmtíuogáttamilljónir- kr. Loks greiðir útgefandi þóknun til Markaða Íslandsbanka vegna umsjónar með sölu bréfanna og gerð lýsingar að fjárhæð 71.400.000 -sjötíuogeinmilljónogfjögurhundruðþúsund- kr.

5.4. Skjöl til sýnis

Á meðan lýsing félagsins, dagsett 19. febrúar 2013, sem samanstendur af útgefandalýsingu, verðbréfalýsingu og samantekt öllum, dagsettum 19. febrúar 2013, er í gildi, þ.e. til 19. febrúar 2014, er heimilt, eftir atvikum, að skoða eftirfarandi skjöl (eða afrit þeirra) á skrifstofu Eikar fasteignafélags hf., Sóltúni 26, 105 Reykjavík og vefsíðu félagsins, www.eik.is:

I. Samþykktir útgefanda, dagsettar 27. júní 2012

II. Endurskoðaða ársreikninga útgefanda fyrir reikningsárin 2010 og 2011 sem og kannaða árshlutareikninga fyrir fyrstu sex mánuði áranna 2011 og 2012.

III. Samantekt úr skýrslu KPMG um virði fjárfestingareigna sem mynda veðandlag skuldabréfaflokksins EIK 12 01 ásamt yfirlýsingu KPMG vegna birtingar hennar.

Þessi síða er vísvitandi höfð auð

EIK fasteignafélag hf.

Verðbréfalýsing vegna skuldabréfaflokksins EIK 12 01

19. febrúar 2013

Þessi síða er vísvitandi höfð auð

Efnisyfirlit

1. ÁHÆTTUÞÆTTIR 2
1.1. ALMENNT 2
1.2. SELJANLEIKAÁHÆTTA 3
1.3. ENDURGREIÐSLUÁHÆTTA 3
1.3.1. FJÁRHAGSLEG SKILYRÐI 4
1.3.2. TRYGGINGASKILYRÐI 4
1.4. ÁHÆTTA TENGD VEÐANDLAGI SKULDABRÉFAFLOKKSINS 5
1.5. VERÐBÓLGUÁHÆTTA 5
1.6. UPPGJÖRSÁHÆTTA 5
1.7. UPPGREIÐSLUÁHÆTTA 5
1.8. LAGALEG HÆTTA 6
2. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA 7
3. ÁBYRGIR AÐILAR 8
3.1. YFIRLÝSING FORMANNS STJÓRNAR OG FRAMKVÆMDASTJÓRA ÚTGEFANDA 8
3.2. UMSJÓNARAÐILI ÚTGÁFUNNAR OG TÖKU SKULDABRÉFANNA TIL VIÐSKIPTA 8
3.3. UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA 9
3.4. HUGSANLEGIR HAGSMUNAÁREKSTRAR 9
3.5. ÁSTÆÐA ÚTGÁFUNNAR, RÁÐSTÖFUN ANDVIRÐIS HENNAR OG TILGANGUR TÖKU BRÉFANNA TIL VIÐSKIPTA 9
4. UPPLÝSINGAR UM VERÐBRÉFIN 10
4.1. ALMENNT 10
4.2. HEIMILD TIL ÚTGÁFUNNAR 11
4.3. SKILMÁLAR OG SÉRSTÖK SKILYRÐI SKULDABRÉFAFLOKKSINS 11
4.3.1. SKILMÁLAR 11
4.3.2. SÉRSTÖK SKILYRÐI VEGNA SKULDABRÉFAFLOKKSINS 14
4.3.3. SKIPULAG GREIÐSLNA OG SJÓÐSTREYMI 17
4.3.4. ÖNNUR LÁNSFJÁRMÖGNUN ÚTGEFANDA 18
4.3.5. VEXTIR, VERÐTRYGGING OG HLUNNINDI 18
4.3.6. SKATTHEIMTA 18
4.3.7. LAGARAMMI 18
4.4. TAKA BRÉFANNA TIL VIÐSKIPTA 18
4.4.1. UMSJÓN 19
4.4.2. KOSTNAÐUR 19
5. VEÐANDLAGIÐ 20
5.1. UNDIRLIGGJANDI EIGNIR 20
5.1.1. SAMANTEKT 23
5.2. LEIGUTAKAR OG LEIGUSAMNINGAR EIGNA ER MYNDA VEÐANDLAGIÐ 24
5.3. FJÁRFESTINGARSTEFNA VEGNA SKULDABRÉFAFLOKKSINS EIK 12 01 25
5.4. ÓHÁÐ VIRÐISMAT HINNA UNDIRLIGGJANDI EIGNA 25
5.5. AÐILAR ÚTGÁFUNNAR 25
6. SKILGREININGAR OG SKAMMSTAFANIR 27

1. Áhættuþættir

Áhættuþættir þeir sem hér á eftir er lýst eru þeir sem Eik fasteignafélagi hf., kt. 590902-3730, Sóltúni 26, 105 Reykjavík („Eik", „félagið" eða „útgefandinn") er kunnugt um og telur að skipti máli svo meta megi markaðsáhættu skuldabréfaflokksins EIK 12 01 sem gefinn er út af félaginu. Kafli 1 *Áhættuþættir* í verðbréfalýsingu þessari ásamt kafla 1 *Áhættuþættir* í útgefandalýsingu félagins, dagsettri 19. febrúar 2013 inniheldur að bestu vitund útgefanda tæmandi umfjöllun um þá áhættuþætti sem máli kunna að skipta við að meta áhættu af fjárfestingu í skuldabréfum úr framangreindum skuldabréfaflokki.

Lýsing útgefanda, dagsett 19. febrúar 2013, er skrifuð vegna fyrirhugaðrar töku skuldabréfaflokksins EIK 12 01 til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „NASDAQ OMX Iceland") og samanstendur af þremur aðskildum skjölum; verðbréfalýsingu þessari, útgefandalýsingu dagsettri 19. febrúar 2013 og samantekt dagsettri 19. febrúar 2013. Komi fram mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varðar upplýsingar í lýsingunni, á tímabilinu frá því að lýsingin er staðfest og þar til viðskipti með skuldabréfin á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hefjast mun félagið útbúa viðauka við lýsingu félagsins, dagsetta 19. febrúar febrúar 2013 í samræmi við ákvæði 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti (hér eftir „vvl.").

Komi til stækkunnar á skuldabréfaflokknum EIK 12 01, eða ef Eik óskar eftir töku nýs flokks skuldabréfa til viðskipta, mun útgefandi birta nýja lýsingu vegna töku hinna nýju skuldabréfa til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland. Sé óskað eftir töku nýrra skuldabréfa til viðskipta innan 12 mánaða frá dagsetningu birtingar útgefandalýsingar Eikar, dagsettrar 19. febrúar 2013, mun ný lýsing samanstanda af þeirri útgefandalýsingu, nýrri verðbréfalýsingu og nýrri samantekt. Ný verðbréfalýsing mun þá innihalda upplýsingar sem að öllu jöfnu væru gefnar í útgefandalýsingu ef verulegar breytingar eða nýleg þróun hefur átt sér stað hjá útgefanda sem kynni að hafa áhrif á mat fjárfesta á skuldabréfum Eikar, sbr. 1. mgr. 49. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti.

Eik getur ekki spáð fyrir um líkur þess hvort eða hvenær þeir áhættuþættir sem hér er fjallað um muni hafa áhrif á starfsemi félagsins eða verð skuldabréfa útgefnum af því. Þá er ekki hægt að meta fjárhagsleg áhrif einstakra áhættuþátta.

Innbyrðis röð efnistaka í fyrsta kafla verðbréfalýsingar þessarar endurspeglar hvorki mikilvægi né líkur þess að viðkomandi áhættuþáttur hafi áhrif á virði skuldabréfanna.

Útgefandi átti skráðan skuldabréfaflokk, EIK 05 1, á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland. Flokkurinn, sem var óveðtryggður og með lokagjalddaga í ágúst 2010, var að fullu greiddur með hlutafé í útgefanda í tengslum við fjárhagslega endurskipulagningu félagsins á árinu 2011.

1.1. Almennt

Fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldabréfunum eða eftir atvikum, hluta hennar. Skuldabréf bera markaðsáhættu sem felst í því að virði þeirra getur sveiflast ef ávöxtunarkrafa skuldabréfa sveiflast almennt á mörkuðum. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði bréfanna og á hinn bóginn ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði bréfanna. Margvísleg atriði geta orðið til þess að lækkanir verða á mörkuðum með fjármálagerninga og þá á verði skuldabréfanna, s.s. ófyrirséðir atburðir og almennt efnahagsástand. Slíkir atburðir eru utan áhrifasviðs útgefanda. Sótt hefur verið um töku skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland. Verður félagið þar með bundið af ákvæðum vvl. og reglum og reglugerðum settum á grundvelli þeirra auk Reglna NASDAQ OMX Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga. Nánar er vikið að lagaumhverfi því sem um verðbréfin og útgefanda þeirra gilda í kafla 1.8. *Lagaleg áhætta* í verðbréfalýsingu þessari. Eik hefur falið Íslandsbanka að annast viðskiptavakt með bréfin. Nánar er fjallað um fyrirkomulag viðskiptavaktar í kafla 1.2. *Seljanleikaáhætta* í verðbréfalýsingu þessari.

Fjárfestar ættu ætíð að byggja ákvörðun sína um fjárfestingu í skuldabréfaflokki útgefanda, EIK 12 01, á eigin skoðun eða óháðri ráðgjöf sem þeir telja viðeigandi. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel eignasafn og fjárfestingastefnu Eikar vegna skuldabréfaflokksins áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldabréfum sem honum tilheyra. Fjárfestar eru enn fremur hvattir til að kynna sér vel innihald þessa kafla, þ.e. kafla 1 *Áhættuþættir* í verðbréfalýsingu þessari sem og kafla 1 *Áhættuþættir* útgefandalýsingu Eikar dagsettri 19. febrúar 2013.

1.2. Seljanleikaáhætta

Þrátt fyrir að sótt hafi verið um töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland er ekki hægt að ábyrgjast að skilvirkur markaður myndist með skuldabréfin. Þannig getur sú staða komið upp að fjárfestar geta ekki selt skuldabréfin þegar þeir vilja selja eða selt á því verði sem væntingar þeirra standa til þar sem framboð skuldabréfanna er meira en svo að markaðurinn taki við sölutilboðum á uppsettu verði. Eik hefur falið Íslandsbanka að annast viðskiptavakt með skuldabréfin. Skv. samningi aðila skuldbindur viðskiptavaki sig til að setja fram kaup- og sölutilboð í EIK 12 01 skuldabréfin í viðskiptakerfi NASDAQ OMX Iceland fyrir opnun markaða á hverjum degi sem þeir eru opnir. Tilboðin skulu að lágmarki vera að fjárhæð 20 m.kr. að nafnvirði. Jafnframt er viðskiptavaka skylt að endurnýja tilboð sín innan 15 mínútna frá því að þeim hefur verið tekið. Tilboðin skulu aðeins gilda innan dags og hámarksmunur kaup- og sölutilboða, sem ákvarðast af verði gildra tilboða, skal vera 1,5%.

Eigi viðskiptavaki viðskipti á einum viðskiptadegi fyrir samanlagt 100 m.kr. að nafnvirði eða meira í pöruðum viðskiptum1 er honum heimilt að hætta framsetningu tilboða fram á næsta viðskiptadag.

Samningurinn er ótímabundinn en er uppsegjanlegur af hvorum samningsaðila fyrir sig með sjö daga fyrirvara.

1.3. Endurgreiðsluáhætta

Útgefandi skuldbindur sig til að endurgreiða skuldabréfin á gjalddaga með tekjum sínum og eignum. Skuldbinding útgefanda er bein og óskilyrt og nýtur tryggingar í veðandlagi bréfanna sem er tilgreint safn fasteigna í hans eigu svo sem nánar er lýst í kafla 5 *Veðandlagið* í verðbréfalýsingu þessari.

Útgefandi hefur samþykkt sérstök skilyrði vegna skuldabréfaflokksins sem ætlað er að bæta réttarstöðu skuldabréfaeigenda gagnvart útgefanda. Sérstöku skilyrðin innihalda m.a. gjaldfellingarákvæði að undangengnu samþykki að lágmarki 15% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð, bann við lækkun hlutafjár nema að undangengnu samþykki a.m.k. 75% skuldabréfaeigenda, kröfu um að veðgæsluaðili samþykki nýja leigusamninga við tengda aðila[2] og/eða breytingar á þeim. Þá er í skilyrðum einnig tiltekið bann við veðsetningu leigutekna af þeim eignum sem mynda veðandlag skuldabréfaflokksins og kröfu um að tiltekin fjárhagsleg skilyrði séu haldin og þau prófuð með reglubundnum hætti.

Að auki hefur útgefandi samþykkt tryggingaskilyrði fyrir skuldabréfaflokkinn. Samkvæmt þeim getur útgefandi ekki gefið út frekari skuldaskjöl með sömu tryggingum fari veðsetningarhlutfallflokksins við það yfir 75%[3]. Engin gjaldfellingarheimild er þó tengd tryggingaskilyrðunum. Við útgáfu skuldabréfaflokksins var veðsetningarhlutfall hans 72,7%.

Þá er bent á að útgefanda er heimilt að skipta út eignum í veðandlaginu. Ítarlega er fjallað um öll framangreind sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins í kafla 4.3.2. *Sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins* í verðbréfalýsingu þessari.

Það er mat útgefanda að samanlögð fjárhæð þeirra leigutekna sem hann hefur af fasteignum veðandlagsins sé nægilega há til að draga verulega úr hættu á greiðslufalli vegna afborgana og vaxtagreiðslna í tengslum við skuldabréfaflokkinn. Útgefandi hefur að öðru leyti ekki gert neinar sérstakar ráðstafanir til að mæta slíkri áhættu.

---

[1] Pöruð viðskipti fara fram þegar fyrirliggjandi kaup- og sölutilboð eru pöruð saman á nýjasta verði úr kerfinu.

[2] Með tengdum aðilum er átt við hluthafa eða hóp hluthafa sem samtals fara með yfir 20% eignarhlut í útgefanda.

[3] Veðsetningarhlutfallið ber að reikna á fyrirframskilgreindan máta sem lesa má um í kafla 1.3.2. *Tryggingarskilyrði* í verðbréfalýsingu þessari.

Útgefandi hefur markað sér stefnu um að eiga á hverjum tíma nægt laust fé til að mæta tímabundnum sveiflum í rekstri gerist þess þörf. Útgefandi ber ábyrgð á því að eiga nægilegt laust fé til að greiða af skuldabréfunum á gjalddaga. Útgefanda er frjálst að ráðstafa leigutekjum af fasteignum veðandlagsins eins og honum sýnist að þjóni best markmiðum félagsins frá einum gjalddaga til þess næsta að því gefnu að öll skilyrði bréfanna séu uppfyllt.

1.3.1. Fjárhagsleg skilyrði

Samkvæmt framangreindum sérstökum skilyrðum ber útgefanda að halda eftirfarandi fjárhagsleg skilyrði sem taka skulu mið af rekstri og efnahag samstæðunnar:

Sjóðstreymiskvöð: Hreinar leigutekjur[4] deilt með reiknuðum vöxtum[5] skal aldrei vera lægra en 1,50 reiknað yfir tólf mánaða tímabil.

Eiginfjárkvöð: Eiginfjárhlutfall án óefnislegra eigna skal á hverjum prófunardegi vera 18% eða hærra.

Prófunardagar: Allar fjármálakvaðir skulu reiknast af útgefanda tvisvar sinnum á ári. Efnahagsliðir miðast við punktstöðu á uppgjörsdegi og rekstrarliðir við undangengna 12 mánuði frá uppgjörsdegi. Prófunardagur skal vera eigi síðar en 2 vikum eftir undirritun ársreiknings annars vegar og 6 mánaða uppgjörs hins vegar. Fyrsti prófunardagur tekur mið af 6 mánaða árshlutauppgjöri 2013. Útgefandi skal senda eftirlitsaðila öll nauðsynleg gögn innan 2ja vikna frá prófunardegi. Eftirlitsaðili skal skila skýrslu sinni eigi síðar en 2 vikum seinna.

Úrbætur: Til úrbóta vegna brota á ofangreindum fjárhagslegum skilyrðum getur útgefandi aukið eigið fé sem nemur því sem upp á vantar á hreinar leigutekjur eða því sem þarf til að eiginfjárhlutfallið standist skilyrðið.

1.3.2. Tryggingaskilyrði

Útgefandi hefur heimild til að gefa út frekari skuldaskjöl með sömu tryggingum, svo sem með stækkun á skuldabréfaflokknum eða nýjum flokki, að svo miklu leyti sem það brýtur ekki neðangreind fjárhagsleg skilyrði. Slík ný skuldaskjöl yrði jafnrétthá og skuldabréfaflokkur þessi. Skilyrðin taka einungis mið af þeim eignum sem lagðar eru til tryggingar fyrir skuldabréfaflokki þessum og tilgreindar eru í kafla 5 Veðandlagið í verðbréfalýsingu þessari.

Sjóðstreymiskvöð: Hreinar leigutekjur veðandlagsins[6] deilt með reiknuðum vöxtum[7] af nettó veðskuldum skal aldrei vera lægra en 1,65 reiknað yfir tólf mánaða tímabil.

Veðsetningarhlutfall: Hlutfall nettó veðskulda[8] miðað við bókfært virði fjárfestingareigna veðandlagsins skal á hverjum prófunardegi ekki vera hærra en 75%. Útgefanda er heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningi sem hluta af veðandlaginu til þess að uppfylla veðsetningarhlutfallið.

Tryggingaskilyrði skulu reiknuð af útgefanda á prófunardögum sérstakra skilyrða skuldabréfaflokksins EIK 12 01. Eftirlitsaðili skal með sama hætti kanna og staðfesta útreikninga útgefanda. Brot á tryggingaskilyrðum veitir ekki

---

[4] Með hreinum leigutekjum er átt við allar tekjur af fasteignum, þ.m.t. leigutekjur og tekjur vegna rekstrar og innheimtu, að frádregnum öllum þeim beina kostnaði sem kemur til gjalda vegna fasteigna, svo sem opinber gjöld, tryggingar og rekstur. Ekki skal draga frá óbeinan kostnað t.d. vegna bifreiða, þóknun leigumiðlara, gjöld sem ekki hafa áhrif á sjóðstreymi, t.d. matbreytingu, eða annan kostnað sem ekki er tilgreinanlegur á einstaka fasteign.

[5] Með reiknuðum vöxtum er átt við vexti eins og þeir reiknast miðað við uppreiknaðan höfuðstól, að teknu tilliti til verðbóta og gengisbreytinga, hverju sinni. Gjaldfærðar verðbætur og gengisbreytingar teljast ekki til reiknaðra vaxta.

[6] Með hreinum leigutekjum veðandlagsins er átt við allar tekjur af fasteignum sem heyra undir veðandlag skuldabréfaflokksins EIK 12 01, þ.m.t. leigutekjur og tekjur vegna rekstrar og innheimtu, að frádregnum öllum þeim beina kostnaði sem kemur til gjalda vegna fasteigna, svo sem opinber gjöld, tryggingar og rekstur. Ekki skal draga frá óbeinan kostnað t.d. vegna bifreiða, þóknun leigumiðlara, gjöld sem ekki hafa áhrif á sjóðstreymi, t.d. matbreytingu, eða annan kostnað sem ekki er tilgreinanlegur á einstaka fasteign.

[7] Með reiknuðum vöxtum af nettó veðskuldum er átt við vexti eins og þeir reiknast miðað við uppreiknaðan höfuðstól, að teknu tilliti til verðbóta og gengisbreytinga af nettó veðskuldum útgefanda hverju sinni. Gjaldfærðar verðbætur og gengisbreytingar teljast ekki til reiknaðra vaxta. Með nettó veðskuldum er átt við vaxtaberandi langtíma- og skammtímaskuldir tryggðar með veðandlaginu, að frádregnu veðsettu fé sem hluta af veðandlaginu og útgefnum skuldabréfum í skuldabréfaflokknum EIK 12 01 sem eru í eigu útgefanda.

[8] Með nettó veðskuldum er átt við vaxtaberandi langtíma- og skammtímaskuldir tryggðar með veðandlaginu, að frádregnu veðsettu fé sem hluta af veðandlaginu og útgefnum skuldabréfum í skuldabréfaflokknum EIK 12 01 sem eru í eigu útgefanda.

heimild til gjaldfellingar. Útgefandi skal birta alla útreikninga sína, sem og eftirlitsaðila, vegna sérstakra skilyrða skuldabréfaflokksins EIK 12 01 í fréttakerfi NASDAQ OMX Iceland.

Allar kröfur á hendur útgefanda til endurgreiðslu skuldabréfanna eru jafnréttháar. Krafa á hendur útgefanda til endurgreiðslu skuldabréfanna nýtur forgangs umfram óveðtryggðar kröfur á hendur honum. Komi til þess að tryggingar dugi ekki til greiðslu skuldabréfanna nýtur eftirstandandi krafa sömu rétthæðar og ótryggðar kröfur á hendur útgefanda.

1.4. Áhætta tengd veðandlagi skuldabréfaflokksins

Til tryggingar efndum veitir útgefandi veð í sérstöku veðandlagi. Veðandlagið samanstendur af atvinnuhúsnæði í útleigu. Það felur því í sér áhættu fyrir fjárfesta ef virði framangreindra fasteigna rýrnar, hvort heldur sem er vegna lækkandi fasteignaverðs eða vegna neikvæðrar þróunar leiguverðs atvinnuhúsnæðis, þ.m.t. vegna breytinga á framboði slíks húsnæðis. Fjárfestar eru hvattir til að gera eigin kannanir á, afla sér tilhlýðilegra upplýsinga eða viðhlítandi ráðgjafar um fasteignamarkaðinn fyrir atvinnuhúsnæði áður en ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfum úr skuldabréfaflokknum EIK 12 01 er tekin. Útgefandi getur hvorki ábyrgst að verðmæti veðandlags skuldabréfaflokksins né veðhlutfall hans sem birt er í verðbréfalýsingu þessari haldist óbreytt. Til þess gæti komið að verðmæti veðandlagsins dugi ekki til greiðslu skuldabréfanna.

Almennt efnahagsástand, s.s. atvinnustig, vaxtastig, verðbólga og gengisþróun[9] hefur mikil áhrif á hvort tveggja verðmæti fasteigna og eftirspurn atvinnuhúsnæðis, hvort heldur sem er til kaups eða leigu og þar með tryggingasafn útgefanda. Útgefandi getur ekki ábyrgst að útleiguhlutfall eða leiguverð þess húsnæðis sem myndar tryggingasafnið haldist með þeim hætti sem nú er út líftíma skuldabréfanna. Nánari umfjöllun um leigutaka og leigusamninga útgefanda er að finna í kafla 5.2. *Leigutakar og leigusamningar eigna er mynda veðandlagið* í verðbréfalýsingu þessari. Útgefandi vekur sérstaka athygli á mögulegum áhrifum gjaldeyrishafta þeirra sem nú eru lögleidd í landinu. Gjaldeyrishöft, hvort sem þau eru afnumin eða verða áfram í gildi, hafa áhrif á gengisskráningu krónunnar og þar með verðbólgu. Verðbólga og verðbólguvæntingar hafa áhrif á vaxtastig og þar með ávöxtunarkröfu eigna, þ.m.t. fasteigna. Þá geta slík höft á frjálsu flæði fjármagns leitt til aukinnar eftirspurnar, m.a. eftir fasteignum, þar sem mikið fé sem þarf að ávaxta er fast inni í landinu.

1.5. Verðbólguáhætta

Skuldabréfin eru verðtryggð. Breytingar á vísitölu neysluverðs, sem lögð er til grundvallar verðtryggingu skuldabréfsins, geta haft áhrif á virði skuldabréfanna, ýmist til hækkunar eða lækkunar. Þrátt fyrir að leigusamningar útgefanda séu í öllum tilvikum verðtryggðir gæti viðvarandi há verðbólga haft neikvæð áhrif á getu hans til að greiða af skuldabréfunum.

1.6. Uppgjörsáhætta

Sú áhætta er til staðar, í tengslum við möguleg viðskipti með bréfin, að greiðsla í greiðslukerfi sé ekki gerð upp með þeim hætti sem vænst var sökum þess að mótaðili greiðir eða afhendir ekki greiðslu á réttum tíma.

1.7. Uppgreiðsluáhætta

Frá og með 15. október 2017 er útgefanda heimilt að greiða upp skuldabréfaflokkinn, að hluta eða öllu leyti. Ákveði Eik að greiða bréfin upp fyrir 31. desember 2022 skal félagið greiða uppgreiðslugjald sem nemur 1,5% af þeirri fjárhæð sem greidd er umfram hina samningsbundnu afborgun höfuðstóls og vaxta. Eftir 31. desember 2022 skal framangreint uppgreiðslugjald vera 0,5%.

[9] Í þessu samhengi er sérstaklega vert að nefna gjaldeyrishöftin sem nú eru í gildi á Íslandi, sbr. 3. - 5. gr. laga nr. 87/1992 um gjaldeyrismál, sem lögfest eru til loka árs 2013. Ómögulegt er fyrir útgefanda að spá fyrir um áhrif gjaldeyrishaftanna á gengisskráningu íslensku krónunnar eða það hvaða áhrif aflétting þeirra kynni að hafa á gengisskráningu hennar og mögulega á verðlag í landinu.

Uppgreiðsla samkvæmt framangreindum uppgreiðsluheimildum skal fara fram á gjalddögum skuldabréfaflokksins. Við uppgreiðslu skuldabréfaflokksins að fullu skal miða við uppreiknaðan höfuðstól hans m.v. vísitölu neysluverðs og áfallna vexti á uppgreiðsludegi.

1.8. Lagaleg hætta

Um útgáfu skuldabréfanna gilda íslensk lög svo sem þau voru við birtingu lýsingar þessarar. Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 1 mgr. 2. gr. vvl. og eru rafrænt skráð, sbr. lög nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa. Um skuldabréfin gildir enn fremur tilskipun frá 9. febrúar 1798 um áritun afborgana á skuldabréf og óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf.

Verðbréfalýsing þessi er útbúin í tengslum við töku skuldabréfaflokksins EIK 12 01 til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland. Því gilda um félagið ákvæði VI. kafla vvl. um útboð og töku verðbréfa til viðskipta, XII. kafla vvl. um verðmyndun á skipulegum verðbréfamarkaði og XIII. kafla sömu laga um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja, ásamt reglugerð nr. 242/2006 um almenn útboð verðbréfa að verðmæti 210 m.kr. eða meira og skráningu verðbréfa á skipulegan verðbréfamarkað, reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik, reglugerð nr. 707/2008 um upplýsingagjöf og tilkynningarskyldu og reglur Fjármálaeftirlitsins nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja.

Verði af töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland munu að auki gilda um félagið ákvæði VII. kafla vvl. um reglulegar upplýsingar útgefanda og VIII. kafla um aðrar skyldur útgefanda um veitingu upplýsinga og Reglur NASDAQ OMX Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga sem í gildi eru á hverjum tíma.

Breytingar á lögum og reglum, dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvarðanir gætu haft áhrif á starfsemi félagsins til lengri eða skemmri tíma. Slíkar breytingar gætu leitt til taps fyrir félagið eða með öðrum hætti haft neikvæð áhrif á fjárhagslega stöðu þess. Útgefandi getur ekki ábyrgst áhrif lagabreytinga, dómsúrskurða eða stjórnvaldsákvarðana eftir dagsetningu birtingar lýsingar þessarar.

Eik kann að verða aðili að dómsmálum eða kröfugerðum af hendi leigjenda, yfirvalda, svo sem skattayfirvalda, eða öðrum þriðja aðila. Ekki er hægt að útiloka að dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvarðanir verði félaginu óhagfelldir. Bent er á umfjöllun í kafla 1.3.6. *Dóms- og gerðardómsmál* í útgefandalýsingu Eikar, dagsettri 19. febrúar 2013 og tekur til ólögmætra lánaskilmála láns frá Lýsingu hf. en Eik bíður endanlegrar niðurstöðu endurútreiknings lánsins.

2. Tilkynning til fjárfesta

Lýsing Eikar, dagsett 19. febrúar 2013, varðar töku skuldabréfaflokksins EIK 12 01 til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland. Lýsingin samanstendur af þremur sjálfstæðum skjölum: verðbréfalýsingu þessari, útgefandalýsingu, dagsettri 19. febrúar 2013 og samantekt, dagsettri 19. febrúar 2013. Lýsingin, sem einungis er birt á íslensku, hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu.

Fjárfestar ættu ætíð að byggja ákvörðun sína um fjárfestingu í skuldabréfaflokknum EIK 12 01 á eigin skoðun eða óháðri ráðgjöf sem þeir telja viðeigandi. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel veðandlag flokksins og sérstaka fjárfestingastefnu Eikar vegna hans, sem nánar má lesa um í kafla 5.3. *Fjárfestingarstefna vegna skuldabréfaflokksins EIK 12 01* í verðbréfalýsingu þessari, áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldabréfum félagsins. Fjárfestar eru ennfremur hvattir til að kynna sér vel innihald kafla 1 *Áhættuþættir* í verðbréfalýsingu þessari sem og kafla 1 *Áhættuþættir* í útgefandalýsingu Eikar dagsettri 19. febrúar 2013.

Fjárfestar verða sjálfir að taka ákvörðun um hvort fjárfesting í bréfunum sé góður kostur fyrir þá. Fjárfestum er einkum bent á að huga að eftirfarandi þáttum:

a) Fjárfestar þurfa að búa yfir nægjanlegri þekkingu og reynslu til að meta virði bréfanna og lausafjárstöðu útgefanda með fullnægjandi hætti. Fjárfestar verða að gera sér grein fyrir áhættunni sem fylgir fjárfestingum í skuldabréfunum og hafa kynnt sér rækilega innihald lýsingarinnar og eftir atvikum annars efnis um útgefanda.

b) Fjárfestar verða að vera færir um að meta með fullnægjandi hætti áhrif fjárfestingar í skuldabréfunum á eigin eigna- og fjárhagsstöðu. Fjárfestar verða að búa yfir nægilegri fjárfestingagetu og lausafé til að bera áhættuna sem fylgir kaupum á skuldbréfunum.

c) Fjárfestar verða að kynna sér og skilja skilmála skuldabréfanna og vera kunnugir eðli fjármagnsmarkaða. Fjárfestar verða að vera færir um að meta, ýmist sjálfir eða með hjálp ráðgjafa, hvaða áhrif sveiflur í rekstri útgefanda, breytingar á vaxtastigi eða aðrir sambærilegir þættir geta haft á fjárfestingar í skuldabréfunum.

3. Ábyrgir aðilar

3.1. Yfirlýsing formanns stjórnar og framkvæmdastjóra útgefanda

Formaður stjórnar og framkvæmdastjóri Eikar fasteignafélags hf., kt. 590902-3730, Sóltúni 26, 105 Reykjavík, lýsum hér með yfir að samkvæmt okkar bestu vitund eru upplýsingarnar sem lýsingin hefur að geyma í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum er sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 19. febrúar 2013

_____	_____
f.h. stjórnar Eikar fasteignafélags hf.	f.h. Eikar fasteignafélags hf.
Stefán Árni Auðólfsson, stjórnarformaður	Garðar Hannes Friðjónsson, framkvæmdastjóri

3.2. Umsjónaraðili útgáfunnar og töku skuldabréfanna til viðskipta

Umsjónaraðili töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkað NASDAQ OMX Iceland er Íslandsbanki hf., kt. 491008-0160, Kirkjusandi 2, 155 Reykjavík. Íslandsbanki hefur verið ráðgjafi útgefanda m.a. hvað varðar gerð lýsingarinnar, stærð útgáfunnar, ávöxtunarkröfu og markaðsvirði við sölu. Íslandsbanki hafði auk þess umsjón með lokuðu útboði skuldabréfanna til fjárfesta. Útboðið fór fram dagana 4. til og með 28. september 2012.

Umsjónaraðili lýsir því yfir að samkvæmt hans bestu vitund séu upplýsingarnar sem lýsingin hefur að geyma í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum sé sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 19. febrúar 2013

Fyrir hönd umsjónaraðila,

_____

Tryggvi Björn Davíðsson,
Framkvæmdastjóri Markaða Íslandsbanka

3.3. Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar um vísitölu neysluverðs eru fengnar frá Hagstofu Íslands. Upplýsingar frá Hagstofunni eru opinber gögn. Útgefandi staðfestir, að því marki sem félaginu er unnt og kunnugt um, að þær upplýsingar sem það styðst við frá Hagstofunni eru rétt eftir hafðar og að engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi. Upplýsingarnar voru fengnar af vef Hagstofunnar, http://www.hagstofan.is. Við útreikning á dagvísitölu neysluverðs var stuðst við „Tilmæli Kauphallar varðandi aðferð við útreikning dagvísitalna neysluverðs og lánskjara", dagsett 31. maí 2007[10].

3.4. Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Eik fasteignafélag hf. og Íslandsbanki hf. eru tengd á eftirfarandi hátt:

- Íslandsbanki er sjöundi stærsti hluthafinn í Eik með 5,24% hlut.
- Sjóðir í stýringu Íslandssjóða, dótturfélags Íslandsbanka, fara með samtals 5,37% hlut í Eik
- Eik fasteignafélag er viðskiptavinur Markaða[11] Íslandsbanka sem hafa verið ráðgjafi félagsins og umsjónaraðili með sölu skuldabréfanna og gerð lýsingar vegna töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland.
- Íslandsbanki er viðskiptabanki útgefanda.
- Íslandsbanki er meðal lánardrottna Eikar.

Ólafur Örn Ólafsson, deildarstjóri á Fyrirtækjasviði KPMG, og Bjarni E. Friðriksson, sérfræðingur KPMG á sama sviði, unnu óháð virðismat á fasteignasafni því sem myndar veðandlag skuldabréfanna. KPMG er endurskoðandi Eikar fasteignafélags hf. Ólafur Örn og Bjarni hafa gefið sérstaka yfirlýsingu um óhæði sitt gagnvart Eik og hefur hvorugur þeirra komið nálægt endurskoðun félagsins.

3.5. Ástæða útgáfunnar, ráðstöfun andvirðis hennar og tilgangur töku bréfanna til viðskipta

Söluandvirði útgáfunnar var 11.600.000.000,-ellefumilljarðarsexhundruðmilljónir- kr. Andvirðinu, að frádregnum kostnaði upp á 65 m. kr. var ráðstafað til niðurgreiðslu langtímalána útgefanda hjá bönkum.

Tilgangur töku bréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland er að veita fjárfestum upplýsingar um fjárhags- og viðskiptastöðu útgefanda með reglubundnum og stöðluðum hætti. Þetta er m.a. gert með því að færa útgefanda undir ákvæði vvl. sem og Reglur NASDAQ OMX Iceland er varða upplýsingagjöf eins og þær eru á hverjum tíma. Jafnframt er reiknað með því að taka bréfanna til viðskipta muni auka markaðshæfi þeirra og seljanleika fyrir fjárfesta.

[10] Til staðfestingar útreiknings vísast til útreikninga NASDAQ OMX Iceland á dagvísitölunni sem nálgast má á slóðinni: http://saxess.icex.is/data/Calc/DailyIndexes.txt.

[11] Fyrirtækjaráðgjöf og verðbréfamiðlun eru hluti af Mörkuðum Íslandsbanka

4. Upplýsingar um verðbréfin

4.1. Almennt

Sótt er um töku á skuldbréfum útgefnum af Eik í neðangreindum flokki, til viðskipta, á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland.

Auðkenni:	ISIN:	Nafnverð flokks:	Stærð flokks	Gefið út nú:	Loka-gjalddagi:	Gjaldmiðill:	Tegund:	Verðtrygging:
EIK 12 01	IS0000022143	1.- kr.	20 ma.kr.	11,6 ma.kr.	15.10.2042	ISK	Jafngreiðslubréf	Vísitala neysluverðs

Reiknað er með að bréfin verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland á fyrsta ársfjórðungi 2013. Útgefandi er ekki með nein önnur verðbréf skráð á skipulegum verðbréfamarkaði. Útgefandi átti skráðan skuldabréfaflokk, EIK 05 1, á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland. Flokkurinn, sem var óveðtryggður og með lokagjalddaga í ágúst 2010, var að fullu greiddur með hlutafé í útgefanda í tengslum við fjárhagslega endurskipulagningu félagsins á árinu 2011.

Skuldabréfin eru rafrænt skráð handhafabréf hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík. Bréfin eru vistuð á vörslureikningi viðkomandi fjárfestis hjá reikningsstofnun að hans vali.

Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 1 mgr. 2. gr. vvl. Um þau gilda jafnframt tilskipun frá 9. febrúar 1798 um áritun afborgana á skuldabréf, lög nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa sem og óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf. Skuldabréfin voru seld afmörkuðum hópi fagfjárfesta í lokuðu útboði sem fram fór dagana 4. til og með 28. september 2012 á Íslandi og er nafnverð hverrar einingar 1 -ein- kr. Hægt verður að eiga með þau viðskipti á eftirmarkaði á líftíma bréfanna og hefur Eik falið Íslandsbanka að hafa viðskiptavakt með bréfin. Nánari umfjöllun um fyrirkomulag viðskiptavaktar er að finna í kafla 1.2 *Seljanleikaáhætta* í verðbréfalýsingu þessari. Fjárfestum var tilkynnt um upphæð sem þeim var úthlutað með símtali eða tölvupósti. Sala og afhending fór fram gegn staðgreiðslu.

Rísi mál út af skuldabréfaútgáfu þessari, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Skuldabréf úr flokknum Eik 12 01 að nafnvirði 11.600.000.000 -ellefumilljarðarsexhundruðmilljónir- kr. voru gefin út þann 15. október 2012 á ávöxtunarkröfunni 4,30%. Ekki kom til neinnar skerðingar á áskriftum.

Samkvæmt heimild stjórnar Eikar getur stærð skuldabréfaflokksins mest orðið 20.000.000.000 -tuttugumilljarðar- kr. Útgefandi hefur heimild til að gefa út frekari skuldaskjöl með sömu tryggingum, svo sem með stækkun á skuldabréfaflokknum eða með útgáfu nýs skuldabréfaflokks, að svo miklu leyti sem það brýtur ekki fjárhagsleg skilyrði útgáfunnar. Slík ný skuldaskjöl yrðu jafnrétthá og skuldabréfaflokkur þessi. Komi til stækkunnar á skuldabréfaflokknum EIK 12 01, eða ef Eik óskar eftir töku nýs flokks skuldabréfa til viðskipta, mun útgefandi birta nýja lýsingu vegna töku hinna nýju skuldabréfa til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland. Sé óskað eftir töku nýrra skuldabréfa til viðskipta innan 12 mánaða frá dagsetningu birtingar útgefandalýsingar Eikar, dagsettrar 19. febrúar 2013, mun ný lýsing samanstanda af þeirri útgefandalýsingu, nýrri verðbréfalýsingu og nýrri samantekt. Ný verðbréfalýsing mun þá innihalda upplýsingar sem að öllu jöfnu væru gefnar í útgefandalýsingu ef verulegar breytingar eða nýleg þróun hefur átt sér stað hjá útgefanda sem kynni að hafa áhrif á mat fjárfesta á skuldabréfum Eikar, sbr. 1. mgr. 49. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti.

Allar kröfur til endurgreiðslu skuldabréfanna eru jafnréttháar innbyrðis en njóta forgangs umfram óveðtryggðar kröfur á hendur útgefanda. Komi til þess að tryggingar dugi ekki til greiðslu skuldabréfanna nýtur eftirstandandi krafa sömu rétthæðar og ótryggðar kröfur á hendur útgefanda. Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslum af skuldabréfunum. Útgefandi hefur ekki skráð lánshæfismat.

4.2. Heimild til útgáfunnar

Stjórn Eikar fasteignafélags hf., kt. 590902-3730, Sóltúni 26, 105 Reykjavík, samþykkti heimild til útgáfu allt að 20.000.000.000, -tuttugumilljarða- kr. skuldabréfaflokks á fundi sínum þann 19. september 2012. Skuldabréf úr framangreindum flokki að nafnvirði 11.600.000.000 voru gefin út og seld í september 2012.

4.3. Skilmálar og sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins

4.3.1. Skilmálar

Texti þessi byggir á skilmálum skuldabréfanna sem fram koma í 2. kafla útgáfulýsingar vegna rafrænnar útgáfu skuldabréfanna í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands.

Auðkenni:	EIK 12 01
ISIN:	IS0000022143
Gjaldmiðill:	ISK
Vextir:	4,3% fastir vextir
Dagaregla:	30/360
Fyrsti vaxtadagur:	15. október 2012
Verðtrygging:	Skuldabréfin eru verðtryggð með vísitölu neysluverðs („VNV“) með grunnvísitölu 398,0 þann 15. október 2012 (dagvísitala VNV). Höfuðstóll skal reiknaður áður en vextir eru reiknaðir.
Greiðslur vaxta og höfuðstóls:	Höfuðstóll og vextir greiðast með 60 jöfnum greiðslum (annuity), í fyrsta sinn 15. apríl 2013 og á sex mánaða fresti þar á eftir á fimmtánda degi mánaðarins („gjalddagar“). Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal gjalddagi vera næsti bankadagur þar á eftir. Bankadagur í skuldabréfaflokki þessum telst vera virkur dagur þegar bankar eru opnir á Íslandi. Greiðslustaður er hjá reikningsstofnunum, í samræmi við greiðsluupplýsingar frá Verðbréfaskráningu Íslands hf., og hver reikningsstofnun útdeilir greiðslum á vörslureikninga skuldabréfaeigenda.
Útgáfudagur:	15. október 2012
Lokagjalddagi:	15. október 2042
Heildarútgáfa:	Allt að kr. 20.000.000.000 (krónur tuttugu milljarðar)
Útgefið nú:	Allt að kr. 11.600.000.000 (krónur ellefu milljarðar og sex hundruð milljónir)
Nafnverðseining:	1 -ein-kr.
Uppgreiðsluheimild:	Óheimilt er að greiða upp skuldabréfaflokkinn fram að 15. október 2017. Á tímabilinu 15. október 2017 til 31. desember 2022 er útgefanda heimilt að greiða upp skuldabréfin, að hluta eða öllu leyti, og skal útgefandi þá greiða 1,5% uppgreiðslugjald af fjárhæð umfram hina samningsbundnu afborgun höfuðstóls og vaxta.
Uppgreiðslugjald	Eftir 31. desember 2022 er útgefanda heimilt að greiða upp skuldabréfin, að hluta eða öllu leyti, og skal útgefandi þá greiða 0,5% uppgreiðslugjald af fjárhæð umfram hina samningsbundnu afborgun höfuðstóls og vaxta.

	Uppgreiðsla samkvæmt framagreindum uppgreiðsluheimildum skal fara fram á gjalddögum skuldabréfanna. Við uppgreiðslu skuldabréfanna að fullu skal miða við uppreiknaðan höfuðstól skuldabréfaflokksins m.v. vísitölu neysluverðs og áfallna vexti eins og hann stendur við uppgreiðsludag.
Samstæðan:	Eik fasteignafélag hf. og öll dótturfélög.
Veðgæsluaðili: (e. *security agent*)	Lex ehf. (hér eftir „Lex"), kt. 570297-2289, Borgartúni 26, 105 Reykjavík. Samningur við veðgæsluaðila skal vera til 5 ára og hefur útgefandi heimild til þess að framlengja samninginn um önnur 5 ár í senn. Ef útgefandi skiptir um veðgæsluaðila krefst það þess að aukinn meirihluti (75%) skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð samþykki nýjan veðgæsluaðila.
Hlutverk veðgæsluaðila:	Að gæta hagsmuna skuldabréfaeigenda/veðhafa til jafns og varðveita frumrit tryggingarbréfa þeirra sem eru skuldabréfaflokknum til tryggingar. Þá skal hann boða til fundar að beiðni skuldabréfaeiganda vegna atkvæðagreiðslu um gjaldfellingu og innheimta skuldir tryggðar með tryggingum, komi til gjaldfellingar. Veðgæsluaðili skal einnig sjá um millifærslur af læstum bankareikningi útgefanda og skjalavörslu, þ.e. taka við frumritum nýrra tryggingarbréfa eða sjá um afléttingu þeirra. Útgefandi þarf samþykki veðgæsluaðila fyrir kaupum á fasteign í samræmi við heimildir sínar í skuldabréfaflokknum og fyrir breytingum eða nýjum leigusamningum við tengda aðila. Um skyldur veðgæsluaðila að öðru leyti fer eftir ákvæðum skuldabréfaflokksins og þjónustusamnings veðgæsluaðila við útgefanda sem gerður er á grundvelli ákvæða skuldabréfaflokksins.
Eftirlitsaðili:	PricewaterhouseCoopers ehf. (PwC), kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík. Samningur við eftirlitsaðila skal vera til 5 ára og hefur útgefandi heimild til þess að framlengja samninginn um önnur 5 ár í senn. Ef útgefandi skiptir um eftirlitsaðila krefst það að aukinn meirihluti (75%) skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð samþykki nýjan eftirlitsaðila.
Hlutverk eftirlitsaðila:	Að staðfesta og kanna sjálfstætt útreikninga útgefanda á sérstökum skilyrðum, þ.m.t. veðþekju, sjóðstreymis- og eiginfjárkvöðum sem og öðrum tryggingarskilyrðum, þ.m.t. veðsetningarhlutföllum. Útgefandi skal birta skýrslur eftirlitsaðila í fréttakerfi NASDAQ OMX Iceland. Um skyldur eftirlitsaðila að öðru leyti fer eftir ákvæðum skuldabréfaflokksins og þjónustusamningi eftirlitsaðila við útgefanda sem gerður er á grundvelli ákvæða skuldabréfaflokksins.
Skuldabréfaeigendur:	Allir þeir sem eiga kröfur á útgefanda á grundvelli skuldabréfa í skuldabréfaflokknum, með tryggingum eins og þær eru skilgreindar hér að neðan, og geta framvísað staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun með sannanlegum hætti.
Skuldabréfin:	Skuldabréf í skuldabréfaflokki þessum, tryggð með hlutdeild í veðandlaginu eins og það er skilgreint í verðbréfalýsingu þessari (hér eftir „skuldabréfin" eða „skuldabréfaflokkurinn").
Tryggingar:	Til tryggingar efndum veitir útgefandi veð í tilgreindu fasteignasafni með afhendingu tryggingarbréfa sem þinglýst verður á 1. veðrétt þeirra fasteigna sem tilgreindar eru í kafla 5 *Veðandlagið* í verðbréfalýsingu þessari. Þinglýst frumrit tryggingarbréfa skulu afhent veðgæsluaðila.

	Útgefanda er heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningum sem hluta af veðandlaginu, sé þess þörf, til að uppfylla sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins. Útgefanda er óheimilt að veðsetja (e. *negative pledge*) leigutekjur af fasteignum veðandlagsins og skal slíkri kvöð þinglýst á hverja eign veðandlagsins.
Tengdir aðilar:	Hluthafi eða hópur hluthafa sem á eða fer fyrir yfir 20% eignarhlut í útgefanda.
Útreikningsaðili:	Útgefandi
Gjaldfellingarheimildir:	Greiði útgefandi ekki á gjalddaga skuldabréfanna er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, sbr. 1 mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð, enda hafi skuldabréfaeigandi fyrir þann tíma framvísað með sannarlegum hætti staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun. Falli gjalddagi skuldabréfaflokksins á helgi eða almennan frídag, þegar bankar eru lokaðir, og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, er ekki leyfilegt að innheimta dráttarvexti. Hafi greiðsla vaxta, verðbóta eða höfuðstóls ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga er skuldabréfaeiganda heimilt að fella alla skuldina skv. skuldabréfaflokknum í gjalddaga með aðstoð veðgæsluaðila. Verði skuldabréfaflokkurinn gjaldfelldur skal veðgæsluaðili þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda sem samdægurs skal koma tilkynningunni til NASDAQ OMX Iceland og Verðbréfaskráningar Íslands sem kemur henni áleiðis til skuldabréfaeigenda. Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, séu önnur lán útgefanda að lágmarki fjárhæð kr. 100.000.000 fyrir einstakar skuldbindingar eða að samtölu kr. 250.000.000 gjaldfelld (þessar fjárhæðir skulu taka mið af þróun vísitölu neysluverðs frá útgáfudegi), komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa er heimilt að óska eftir gjaldfellingu skuldabréfaflokksins. Þetta á þó ekki við ef réttlætanlegum mótmælum útgefanda og eðlilegum vörnum er haldið uppi. Einnig er skuldabréfaeigendum heimilt að óska eftir gjaldfellingu skuldabréfaflokksins ef hann hefur ekki verið skráður á Aðalmarkað NASDAQ OMX Iceland fyrir 31. mars 2013.

4.3.2. Sérstök skilyrði vegna skuldabréfaflokksins

Verði útgefandi uppvís að brotum á neðangreindum skilyrðum hefur hann þrjátíu og fimm daga til að bæta úr, ellegar myndast gjaldfellingarheimild.

a) **Tilkynning á vanefnd:** Útgefandi skuldbindur sig til að tilkynna skuldabréfaeigendum skriflega þegar í stað ef hann verður var við að hvers kyns vanefndartilvik, skv. skilmálum þessum, hafi átt sér stað. Jafnframt skal útgefandi tilkynna um gjaldfellingarheimildir ef þær eru fyrir hendi hjá öðrum lánveitendum.

b) **Fjárhagsleg skilyrði:** Útgefandi skuldbindur sig til þess að hlíta neðangreindum skilyrðum sem skulu taka mið af rekstri og efnahagi samstæðunnar:

> **Sjóðstreymiskvöð:** Hreinar leigutekjur[12] deilt með reiknuðum vöxtum[13] skal aldrei vera lægra en 1,50 reiknað yfir tólf mánaða tímabil.
>
> **Eiginfjárkvöð:** Eiginfjárhlutfall án óefnislegra eigna skal á hverjum prófunardegi vera 18% eða hærra.
>
> **Prófunardagar:** Allar fjármálakvaðir skulu reiknast af útgefanda tvisvar sinnum á ári. Efnahagsliðir miðast við punktstöðu á uppgjörsdegi og rekstrarliðir við undangengna 12 mánuði frá uppgjörsdegi. Prófunardagur skal vera eigi síðar en 2 vikum eftir undirritun ársreiknings annars vegar og 6 mánaða uppgjörs hins vegar. Fyrsti prófunardagur tekur mið af 6 mánaða árshlutauppgjöri 2013. Útgefandi skal senda eftirlitsaðila öll nauðsynleg gögn innan 2ja vikna frá prófunardegi. Eftirlitsaðili skal skila skýrslu sinni eigi síðar en 2 vikum seinna.
>
> **Úrbætur:** Til úrbóta vegna brota á ofangreindum fjárhagslegum skilyrðum getur útgefandi aukið eigið fé sem nemur því sem upp á vantar á hreinar leigutekjur eða því sem þarf til að eiginfjárhlutfallið standist skilyrðið.

c) **Jafnrétthár kröfur:** Kröfur samkvæmt skuldabréfaflokki þessum standa ávallt jafnar og óheimilt er að inna af hendi greiðslu til skuldabréfaeiganda nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.

d) **Vátryggingar:** Útgefandi skuldbindur sig til að vátryggja að fullu verðmæti allra fasteigna með lögboðnum brunatryggingum og viðhalda þeim tryggingum á líftíma þessa skuldabréfs.

e) **Bann við breytingum á starfsemi eða tilgangi útgefanda:** Útgefandi skuldbindur sig til þess að skipta útgefanda ekki upp í tvö eða fleiri sjálfstæð hlutafélög nema með samþykki aukins meirihluta (75%) skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð. Sama á við um verulega breytingu á tilgangi útgefanda; hún er óheimil nema að undangengnu samþykki aukins meirihluta (75%) skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð.

f) **Lækkun hlutafjár:** Lækkun hlutafjár í því skyni að greiða það til hluthafa er óheimil án fyrirfram skriflegs samþykkis aukins meirihluta (75%) skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð.

g) **Leigusamningar:** Veðgæsluaðili þarf að samþykkja leigusamninga, og/eða breytingar á þeim, sem útgefandi gerir við tengda aðila. Skulu slíkir samningar ávallt gerðir á markaðskjörum og getur veðgæsluaðili óskað eftir mati óháðs leigumiðlara eða aðila með sérþekkingu á leigumarkaði á slíkum leigusamningum eða breytingum því til staðfestingar. Að öðru leyti hefur útgefandi full yfirráð yfir gerð leigusamninga.

h) **Sala eigna:** Útgefanda er heimilt að selja veðsettar fasteignir sem falla undir veðandlagið svo framarlega sem þær eru ekki seldar fyrir minna en 90% af uppreiknuðu virði eigna miðað við vísitölu neysluverðs og grunnvísitölu þessa skuldabréfaflokks, EIK 12 01. Eignum sem bætt hefur verið við síðar til tryggingar uppreiknast miðað við virði við veðsetningu og vísitölu neysluverðs á þeim tíma.

---

[12] Með hreinum leigutekjum er átt við allar tekjur af fasteignum, þ.m.t. leigutekjur og tekjur vegna rekstrar og innheimtu, að frádregnum öllum þeim beina kostnaði sem kemur til gjalda vegna fasteigna, svo sem opinber gjöld, tryggingar og rekstur. Ekki skal draga frá óbeinan kostnað t.d. vegna bifreiða, þóknun leigumiðlara, gjöld sem ekki hafa áhrif á sjóðstreymi, t.d. matbreytingu, eða annan kostnað sem ekki er tilgreinanlegur á einstaka fasteign.

[13] Með reiknuðum vöxtum er átt við vexti eins og þeir reiknast miðað við uppreiknaðan höfuðstól, að teknu tilliti til verðbóta og gengisbreytinga, hverju sinni. Gjaldfærðar verðbætur og gengisbreytingar teljast ekki til reiknaðra vaxta.

Útgefanda er frjálst að ráðstafa andvirði sölunnar að vild svo lengi sem tryggingaskilyrðin eins og þau eru skilgreind undir liðnum *Tryggingaskilyrði* í kafla 4.3. *Skilmálar og sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins* í verðbréfalýsingu þessari eru ekki brotin, annars skal það hlutfall af söluandvirði sem þarf til að uppfylla neðangreind tryggingaskilyrði, geymt á veðsettum reikningi í umsjá veðgæsluaðila, greitt inn á skuldabréfin eða ráðstafað til kaupa á skuldabréfum í skuldabréfaflokknum EIK 12 01 á markaði. Séu skilyrði sölu uppfyllt skal veðgæsluaðili leysa viðkomandi fasteign úr veðböndum. Sala á dótturfélagi sem á fasteign sem er hluti af veðandlaginu telst sala á fasteigninni.

Útgefandi hefur heimild til að selja allar fasteignirnar innan samstæðunnar, þ.e. milli móðurfélags og dótturfélaga, án þess að það hafi áhrif á tryggingar samkvæmt veðandlaginu og skal þá dótturfélagið taka við viðkomandi fasteign með þeim kvöðum sem á henni hvíla í samræmi við veðandlagið.

i) Upplýsingar: Útgefandi skal birta alla útreikninga sína, sem og eftirlitsaðila, vegna sérstakra skilyrða í fréttakerfi NASDAQ OMX Iceland.

j) Kaup á eignum: Útgefandi getur bætt við tryggingum til að viðhalda tryggingaskilyrðum eins og þau eru skilgreind undir liðnum *Tryggingaskilyrði* í kafla 4.3. *Skilmálar og sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins* í verðbréfalýsingu þessari eða til að geta aukið skuldsetninguna, tryggða með veðandlaginu, í eftirfarandi tilfellum.

I. Ef útgefandi kaupir aukinn eignarhlut í þeim fasteignum sem þegar eru hluti af veðandlaginu eða með stækkun á fasteign sem þegar er hluti af veðandlaginu.

II. Ef um er að ræða aukna skuldsetningu gegn tryggingum í Kjalarvogi 14, Reykjavík, Skeifunni 7, Reykjavík eða Helluhrauni 16-18, Hafnarfirði, sem munu þá bætast við veðandlagið á markaðsvirði, sem staðfest skal af eftirlitsaðila eða öðrum óháðum sérfræðingi.

III. Ef útgefandi hefur selt eignir í samræmi við h-lið hér að framan er útgefanda heimilt að kaupa fasteignir fyrir andvirði sölunnar og setja sem tryggingu í stað þeirrar fasteignar sem seld hefur verið. Hefur útgefandi þá heimild til að nýta söluandvirði á veðsettum reikningi, í umsjá veðgæsluaðila, til kaupanna og þarf samþykki veðgæsluaðila til kaupanna. Skilyrði er að hin keypta eign sé í samræmi við fjárfestingastefnu skuldabréfaflokksins, nánar er fjallað um hana í kafla 5.3 *Fjárfestingarstefna útgefanda* í verðbréfalýsingu þessari.

IV. Ef fyrir liggur samþykki að lágmarki 75% eigenda skuldabréfaflokksins fyrir stækkuninni miðað við fjárhæð.

k) Fjárhæð tryggingarbréfa: Uppreiknuð tryggingarbréf veðandlagsins að viðbættum veðsettum innstæðum á móti uppreiknuðum skuldum, sem veðandlagið tryggir, að frátöldum útgefnum skuldabréfum í eigu útgefanda, skal ekki vera lægri en 105%, sbr. skrá yfir tryggingarbréf og veð í kafla 5 *Veðandlagið* í verðbréfalýsingu þessari. Til úrbóta vegna brota á þessum lið getur útgefandi ávallt bætt við tryggingarbréfum til að hlutfallið standist fyrrgreint skilyrði.

Samþykki fyrir gjaldfellingu:	Einstakur skuldabréfaeigandi hefur ekki einhliða rétt til að gjaldfella skuldabréf sín. Allar gjaldfellingarheimildir skuldabréfaflokksins sem taldar eru upp hér að framan eru háðar því skilyrði að 15% skuldabréfaeigenda m.v. fjárhæð samþykki slíkt á fundi sem veðgæsluaðili heldur skv. beiðni frá einstökum skuldabréfaeigendum. Þó þurfa a.m.k. tveir skuldabréfaeigendur sem teljast ekki innbyrðis tengdir eða nákomnir í skilningi gjaldþrotaskiptalaga nr. 21/1991 að samþykkja gjaldfellingu. Eigin bréf útgefanda veita útgefanda ekki atkvæðisrétt og skulu þau ekki talin með þegar krafist er samþykki skuldabréfaeigenda. Veðgæsluaðili annast fundarboðun og skal ávallt boða til fundar með að lágmarki tveggja vikna fyrirvara. Veðgæsluaðili sendir tilkynningu til útgefanda sem samdægurs skal koma tilkynningunni til NASDAQ OMX Iceland eða Verðbréfaskráningar Íslands sem kemur henni áleiðis til skuldabréfaeigenda á meðan skuldabréfaflokkurinn er óskráður. (frh.)

Atkvæðisréttur skuldabréfaeigenda miðast við fjárhæðir hvers skuldabréfaeiganda sem hlutfall af skuldabréfaflokknum. Útgefandi hefur rétt til að tjá sig á slíkum fundi. Fundarboðun, fundargögn og niðurstöður fundar skulu birt í fréttakerfi NASDAQ OMX Iceland eða sent Verðbréfaskráningu Íslands sem kemur upplýsingum áleiðis til skuldabréfaeigenda á meðan skuldabréfaflokkurinn er óskráður og skal veðgæsluaðili hlutast til um að útgefandi birti slíkar upplýsingar. Sé gjaldfellingarheimild ekki lengur til staðar á fundardegi skal veðgæsluaðili afboða fundinn.

Tryggingaskilyrði:

Útgefandi hefur heimild til að gefa út frekari skuldaskjöl með sömu tryggingum, svo sem með stækkun á skuldabréfaflokknum eða nýjum flokki, að svo miklu leyti sem það brýtur ekki fjárhagsleg skilyrði skuldabréfaflokksins EIK 12 01. Slík ný skuldaskjöl yrðu jafnrétthá og skuldabréfaflokkur þessi. Skilyrðin taka einungis mið af þeim eignum sem lagðar eru til tryggingar fyrir skuldabréfaflokki auðkenndum með EIK 12 01 og þeim skuldum sem þær tryggja:

I. **Sjóðstreymiskvöð**: Hreinar leigutekjur veðandlagsins[14] deilt með reiknuðum vöxtum af nettó veðskuldum[15] skal aldrei vera lægra en 1,65 reiknað yfir tólf mánaða tímabil.

II. **Veðsetningarhlutfall**: Hlutfall nettó veðskulda[5] miðað við bókfært virði fjárfestingareigna veðandlagsins skal á hverjum prófunardegi ekki vera hærra en 75%. Útgefanda er heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningi sem hluta af veðandlaginu til þess að uppfylla veðsetningarhlutfallið.

Tryggingarskilyrði skulu reiknuð af útgefanda á prófunardögum sérstakra skilyrða skuldabréfaflokksins. Eftirlitsaðili skal með sama hætti kanna og staðfesta útreikninga útgefanda. Brot á tryggingaskilyrðum veitir ekki heimild til gjaldfellingar.

Arðgreiðslur:

Greiðsla arðs er leyfileg innan þeirra marka sem eðlilegt og sanngjarnt getur talist, að því gefnu að ofangreind tryggingaskilyrði verði ekki brotin við arðgreiðsluna. Skilyrði arðgreiðslu, í hvaða formi sem hún kann að vera, er að engar vanefndir séu til staðar eða fyrirsjáanlegar. Óheimilt er að greiða arð fari eiginfjárhlutfall útgefanda við það undir 25%.

Upplýsingaöflun:

Útgefanda og veðgæsluaðila er heimilt að afla upplýsinga um skráða eigendur skuldabréfaflokksins á hverjum tíma frá Verðbréfaskráningu Íslands.

---

[14] Með hreinum leigutekjum veðandlagsins er átt við allar tekjur af fasteignum sem heyra undir veðandlag skuldabréfsins, þ.m.t. leigutekjur og tekjur vegna rekstrar og innheimtu, að frádregnum öllum þeim beina kostnaði sem kemur til gjalda vegna fasteigna, svo sem opinber gjöld, tryggingar og rekstur. Ekki skal draga frá óbeinan kostnað t.d. vegna bifreiða, þóknun leigumiðlara, gjöld sem ekki hafa áhrif á sjóðstreymi, t.d. matbreytingu, eða annan kostnað sem ekki er tilgreinanlegur á einstaka fasteign.

[15] Með reiknuðum vöxtum af nettó veðskuldum er átt við vexti eins og þeir reiknast miðað við uppreiknaðan höfuðstól, að teknu tilliti til verðbóta og gengisbreytinga, af nettó veðskuldum útgefanda hverju sinni. Gjaldfærðar verðbætur og gengisbreytingar teljast ekki til reiknaðra vaxta. Með nettó veðskuldum er átt við vaxtaberandi langtíma- og skammtímaskuldir tryggðar með veðandlaginu, að frádregnu veðsettu fé sem hluta af veðandlaginu og útgefnum skuldabréfum í skuldabréfaflokknum sem eru í eigu útgefanda.

[5] Með nettó veðskuldum er átt við vaxtaberandi langtíma- og skammtímaskuldir tryggðar með veðandlaginu, að frádregnu veðsettu fé sem hluta af veðandlaginu og útgefnum skuldabréfum í skuldabréfaflokknum sem eru í eigu útgefanda.

Skilmálabreyting:	Aukinn meirihluta skuldabréfaeigenda, að lágmarki 85%, þarf til að breyta skilmálum skuldabréfaflokksins og skal ávallt miða við fjárhæð. Einnig þurfa a.m.k. tveir skuldabréfaeigendur sem teljast ekki innbyrðis tengdir eða nákomnir í skilningi gjaldþrotaskiptalaga nr. 21/1991 að kjósa gegn skilmálabreytingum til þess að þær verði felldar. Útgefandi skal annast fundarboðun skuldabréfaeigenda og skal ávallt boða til fundar með tveggja vikna fyrirvara að lágmarki. Fundarboðun, fundargögn og niðurstöður fundar um skilmálabreytingar skulu birt í fréttakerfi NASDAQ OMX Iceland eða sent Verðbréfaskráningu Íslands sem kemur upplýsingum áleiðis til skuldabréfaeigenda á meðan skuldabréfaflokkurinn er óskráður og skal veðgæsluaðili hlutast til um að útgefandi birti slíkar upplýsingar.
Framsal:	Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa skv. skuldabréfaflokki þessum.
Stimpilgjald:	Stimpilgjald er 0,5% af heildarfjárhæð skuldabréfaflokksins.
Ágreiningsmál:	Rísi mál út af skuldabréfaflokki þessum, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.
Meðferð andvirðis skuldabréfaflokksins:	Andvirði skuldabréfaflokksins skal nýtt til þess að fjármagna langtíma-fjármögnunarsamninga við lánardrottna útgefanda.
Afskráning:	Skuldabréfaflokkurinn verður afskráður úr kerfi Verðbréfaskráningar sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga nema tilmæli um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfaskráningu um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda Verðbréfaskráningu tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.

4.3.3. Skipulag greiðslna og sjóðstreymi

Útgefandi sér sjálfur um reikningagerð og innheimtu vegna leigugreiðslna, þ.m.t. útsendingu greiðsluseðla. Leigugreiðslur vegna fasteigna veðandlagsins eru greiddar af leigutökum inn á veltureikning útgefanda hjá Íslandsbanka aðalútibú í samræmi við gjalddaga og skilmála hvers leigusamnings fyrir sig, oftast mánaðarlega. Það er mat útgefanda að samanlögð fjárhæð þeirra leiguteknasem hann hefur af fasteignum veðandlagsins sé nægilega há til að draga verulega úr hættu á greiðslufalli vegna afborgana og vaxtagreiðslna í tengslum við skuldabréfaflokkinn. Útgefandi hefur að öðru leyti ekki gert neinar sérstakar ráðstafanir til að mæta slíkri áhættu. Útgefandi hefur markað sér stefnu um að eiga á hverjum tíma nægt laust fé til að mæta tímabundnum sveiflum í rekstri gerist þess þörf. Útgefandi ber ábyrgð á því að eiga nægilegt laust fé til að greiða af skuldabréfunum á gjalddaga. Útgefanda er frjálst að ráðstafa leigutekjum af fasteignum veðandlagsins eins og honum sýnist að þjóni best markmiðum félagsins frá einum gjalddaga til þess næsta að því gefnu að öll skilyrði bréfanna séu uppfyllt. Útgefanda er óheimilt að veðsetja leigutekjur af fasteignum veðandlagsins og skal slíkri kvöð þinglýst á hverja eign veðandlagsins.

Útgefandi skuldbindur sig til þess að hlíta ákveðnum fjárhagslegum skilyrðum sem taka mið af rekstri og efnahag samstæðunnar. Nánar er fjallað um þessi skilyrði undir b) lið kafla 4.3.2. Sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins í verðbréfalýsingu þessari.

Útgefandi mun með milligöngu Verðbréfaskráningar Íslands greiða af skuldabréfunum höfuðstól, vexti og verðbætur á gjalddaga til þeirra reikningsstofnana þar sem skráðir eigendur skuldabréfanna eiga vörslureikning. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á reikninga eigenda.

4.3.4. Önnur lánsfjármögnun útgefanda

Að skuldabréfaflokknum EIK 12 01 undanskildum er Eik með þrjú önnur lán. Tvö þeirra eru lán tekin hjá Íslandsbanka, annað þann 15. október 2012 að fjárhæð 1.191.486.319 kr. auk áfallinna vaxta sem miðað við 14. febrúar 2013 voru 23.061.880 kr. og hitt tekið þann 7. janúar 2013 að fjárhæð 155.000.000 kr. auk áfallinna vaxta sem miðað við 14. febrúar 2013 voru 870.158 kr. Þriðja lánið er kaupleigusamningur hjá Lýsingu hf. að fjárhæð 931.240.034 kr. Samningurinn er bókfærður sem langtímalán í ársreikningi Eikar, dagsettum 30. júní 2012, og byggir staða lánsins á forsendum eins og þær koma fyrir í kaupleigusamningnum. Aðilar eru sammála um að samningurinn innihaldi ákvæði um ólögmæta gengistryggingu en endanlegur endurútreikningur hans bíður fordæmisgefandi dóms hæstaréttar svo sem fjallað er um í kafla 1.3.7. *Dóms- og gerðardómsmál* í útgefandalýsingu Eikar, dagsettri 19. febrúar 2013.

Öll framangreind lánsfjármögnun er tryggð með öðrum eignum en þeim er mynda veðandlag skuldabréfaflokksins.

4.3.5. Vextir, verðtrygging og hlunnindi

Skuldabréfin bera 4,3% fasta vexti og eru verðtryggð með vísitölu neysluverðs („VNV“) með grunnvísitölu 398,0 þann 15. október 2012 (dagvísitala VNV). Engin hlunnindi eru tengd skuldabréfunum. Upphafsdagur vaxta er 15. október 2012 og greiðast þeir með 60 jöfnum greiðslum (annuity), í fyrsta sinn 15. apríl 2013 og á sex mánaða fresti þar á eftir á fimmtánda degi mánaðarins (gjalddagar), fyrst þann 15 apríl 2012 og síðast þann 15. október 2042.

Skuldabréfin voru seld á genginu 100 á ávöxtunarkröfunni 4,30%.

Kröfur samkvæmt skuldabréfunum fyrnast nema að krafa um greiðslu þeirra komi fram innan 10 ára (greiðslur af höfuðstól) og 4 ára (vaxtagreiðslur) frá gjalddaga skv. 5.gr. laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007.

4.3.6. Skattheimta

Skráð skrifstofa útgefanda er á Íslandi þar sem óskað er eftir töku skuldabréfanna til viðskipta. Um skattalega meðferð vaxta vegna skuldabréfanna gilda íslensk skattalög svo sem þau eru á hverjum tíma. Á útgáfudegi lýsingar þessarar ber að greiða 20% staðgreiðsluskatt af fjármagnstekjum skv. lögum nr. 94/1996 um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur. Útgefandi ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir.

4.3.7. Lagarammi

Útgáfa þessi lýtur viðeigandi íslenskum lögum svo sem þau eru við birtingu lýsingar þessarar. Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 1 mgr. 2. gr. vvl. Um þau gilda jafnframt tilskipun frá 9. febrúar 1798 um áritun afborgana á skuldabréf, lög nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa sem og óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf. Rísi mál út af skuldabréfunum má reka þau fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur skv. ákvæðum XVII kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

4.4. Taka bréfanna til viðskipta

Sótt hefur verið um að framangreindur flokkur skuldabréfa verði tekinn til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland. Skuldabréf að nafnvirði 11.600.000.000 kr. voru seld í lokuðu útboði til valinna fjárfesta sem fram fór dagana 4. til og með 28. september 2012 og andvirði þeirra ráðstafað til niðurgreiðslu langtímalána útgefanda hjá bönkum. Verði umsóknin samþykkt munu öll þegar útgefin skuldabréf í flokknum, að fjárhæð 11.600.000.000 -ellefumilljarðarsexhundruðmilljónir- kr. að nafnverði, verða tekin til viðskipta í seinasta lagi þann 21. febrúar 2013. Auðkenni skuldabréfaflokksins í viðskiptakerfi NASDAQ OMX Iceland mun þá verða EIK 12 01.

4.4.1. Umsjón

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Kirkjusandi 2, 155 Reykjavík, hefur umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland fyrir hönd útgefanda. Samningur þess efnis var undirritaður þann 16. mars 2012. Fyrirtækjaráðgjöf er hluti af Mörkuðum hjá Íslandsbanka.

4.4.2. Kostnaður

Heildarkostnaður áætlaður við útgáfuna og töku skuldabréfanna til viðskipta er 131.976.000 -eitthundraðþrjátíuogeinmilljónníuhundruðsjötíuogsexþúsund- kr. Þar af eru 650.000 -sexhundruðog-fimmtíuþúsund- kr. greiddar til NASDAQ OMX Iceland vegna töku bréfanna til viðskipta, 0.002% af markaðsverðmæti á ári eru greidd til Verðbréfaskráningar Íslands vegna rafrænnar skráningar bréfanna eða sem svarar 232.000 -tvöhundruðþrjátíuogtvöþúsund- kr. Kostnaður vegna yfirferðar og staðfestingu lýsingar hjá FME var 1.700.000 -einmilljónogsjöhundruðþúsund- kr. Útgefandi greiddi stimpilgjald vegna útgáfu skuldabréfanna sem nam 0,5% af nafnvirði bréfanna eða samtals 58.000.000 –fimmtíuogáttamilljónir- kr. Loks greiðir útgefandi þóknun til Markaða Íslandsbanka vegna umsjónar með sölu bréfanna og gerð lýsingar að fjárhæð 71.400.000 -sjötíuogeinmilljónogfjögurhundruðþúsund- kr.

5. Veðandlagið

5.1. Undirliggjandi eignir[16]

Hér að neðan má sjá lista þeirra fjárfestingareigna Eikar sem mynda veðandlag skuldabréfaflokksins EIK 12 01. Samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum eru fjárfestingareignir fasteignir, húseign eða land, sem eru í eigu félags, beint eða í gegnum eignaleigu, til að afla leigutekna og/eða til verðmætaaukningar. Þannig ber að færa fasteignir sem fasteignafélög nota til útleigu, þ.e. húsnæði annað en það sem félagið hagnýtir undir eigin starfsemi, til bókar í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40. Samkvæmt þeim staðli er heimilt að færa fjárfestingareignir til bókar á svokölluðu gangvirði og skulu breytingar á gangvirði færðar í gegnum rekstrarreikning undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna. Með gangvirði er átt við það virði sem eignin yrði seld á í armslengdar viðskiptum. Mat á gangvirði er byggt á gangvirði sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra upplýstra aðila. Jafnframt er unnið sjóðstreymismat þar sem áætlað sjóðstreymi er núvirt. Áætlaðar framtíðarleigutekjur taka að mestu leyti mið af þeim leigusamningum sem í gildi eru á hverjum tíma. Við gerð sjóðstreymismats er skylt að miða við eðlilega lánsfjármögnun sem þriðji aðili væri líklegur til að njóta á markaði sem og þá samsetningu eiginfjár og lánsfjár sem slíkum aðila myndi bjóðast, en ekki þau kjör sem félaginu sjálfu býðst.

Mat á fjárfestingareignum Eikar er gert í samræmi við ofangreindan staðal. Við mat á fjárfestingareignum styðst félagið við þau viðskipti sem eiga sér stað á markaði, en vegna smæðar markaðarins er óhjákvæmilegt að styðjast að töluverðu leyti við sjóðstreymismat. Við gerð sjóðstreymismats er að einhverju leyti byggt á huglægu mati stjórnenda Eikar svo sem hvað varðar ýmsar forsendur eins og vaxtastig, viðhald, nýtingarhlutfall og markaðsleigu en matið er yfirfarið og staðfest af endurskoðenda félagsins við endurskoðun ársreiknings. Þessar forsendur eru endurmetnar í tengslum við uppgjör félagsins og getur þá, eftir atvikum, komið til hækkunar á bókfærðu virði eða virðisrýrnunar. Hér að neðan gefur að líta bókfært virði, þ.e. gangvirði í skilningi alþjóðlegra reikningsskilastaðla, fjárfestingareigna í veðandlagi skuldabréfaflokksins gert af stjórnendum Eikar annars vegar og KPMG hins vegar. Munurinn á niðurstöðu þessara tveggja aðila skýrist af ólíkum forsendum sem þeir kunna að gefa sér. Í því samhengi er vert að geta þess að mat stjórnenda miðast við 30. júní 2012 en mat KPMG við 30. september 2012.

Allar eignir í undirliggjandi veðandlagi skuldabréfanna eru atvinnuhúsnæði í útleigu til lögaðila og fela þannig í sér þætti sem geta myndað fjármagnstekjur. Leigutekjur sem útgefandi hefur af eignunum munu nýttar til að standa straum af greiðslum vegna skuldabréfanna. Allar eignir eru tryggðar lögbundnum húseiganda- og brunatryggingum hjá Sjóvá. Um eignirnar fer samkvæmt húsaleigulögum nr. 34/1994, lögum nr. 75/2000 um brunavarnir og skipulagslögum nr. 123/2010.

[16] Tryggingarbréf eru uppreiknuð miðað við vísitölu neysluverðs eins og hún er skilgreind í skilmálum skuldabréfanna, sbr. kafla .3.3 *Upplýsingar frá þriðja aðila* í verðbréfalýsingu þessari. Í töflunni sem fylgir kafla 5.1., sem og lýsingunni allri, vísar hugtakið „*bókfært virði*“ til bókfærðs virðis **fjárfestingareigna** Eikar.

Eign	Fastanúmer	Stærð m^2	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært virði *30.06.2012*	Mat KPMG *30.09.2012*
Austurstræti 17, 101 Reykjavík	200-2629	2.298	299.050	563.750	706.149	616.176
Ármúli 18, 108 Reykjavík	201-5189	410	49.920	76.850	68.783	58.047
Ármúli 19, 108 Reykjavík	201-2757	1.804	198.000	279.550	404.209	408.462
Ármúli 19, 108 Reykjavík	201-2758	1.242	-	-	-	-
Ármúli 21, 108 Reykjavík	201-2760	469	131.500	177.300	200.483	211.860
Ármúli 21, 108 Reykjavík	201-2761	812	-	-	-	-
Ármúli 21, 108 Reykjavík	231-3718	155	-	-	-	-
Ármúli 21, 108 Reykjavík	231-3720	490	-	-	-	-
Ármúli 29, 108 Reykjavík	201-5189	360	29.940	42.300	51.433	50.492
Bankastræti 5, 101 Reykjavík	200-4318	1.456	243.250	375.400	587.488	499.855
Barónsstígur 11a+b, 101 Reykjavík	200-5380	48	53.430	78.250	117.449	91.806
Barónsstígur 11a+b, 101 Reykjavík	200-5381	58	-	-	-	-
Barónsstígur 11a+b, 101 Reykjavík	200-5382	203	-	-	-	-
Breiðamörk 25b, 810 Hveragerði	225-1565	343	28.880	84.400	72.418	83.654
Eyrarvegur 42, 800 Árborg	225-4922	5.104	429.350	828.100	876.720	816.640
Fiskislóð 2, 101 Reykjavík	224-2616	1.047	133.450	164.400	214.552	191.689
Guðríðarstígur 2-4, 113 Reykjavík	227-7934	2.623	436.450	675.500	610.744	575.207
Hafnarstræti 4, 101 Reykjavík	200-2604	348	39.500	122.000	97.976	97.440
Hjalteyrargata 4, 600 Akureyri	214-7505	563	49.890	120.100	58.456	65.163
Hraunbær 117, 110 Reykjavík	223-0512	467	83.050	140.100	47.213	60.710
Ingólfsstræti 1, 101 Reykjavík	200-4426	480	57.050	104.200	189.025	134.400
Klapparstígur 25-27, 101 Reykjavík	200-4714	249	259.030	384.050	618.552	558.015
Klapparstígur 25-27, 101 Reykjavík	223-4084	221	-	-	-	-
Klapparstígur 25-27, 101 Reykjavík	223-4085	154	-	-	-	-
Klapparstígur 25-27, 101 Reykjavík	224-0322	325	-	-	-	-
Klapparstígur 25-27, 101 Reykjavík	224-0323	221	-	-	-	-
Klapparstígur 25-27, 101 Reykjavík	224-0324	212	-	-	-	-
Klapparstígur 25-27, 101 Reykjavík	224-0326	432	-	-	-	-

Eign	Fastanúmer	Stærð m2	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært virði 30.06.2012	Mat KPMG 30.09.2012
Klapparstígur 25-27, 101 Reykjavík	224-0327	183	-	-	-	-
Klapparstígur 25-27, 101 Reykjavík	224-0328	151	-	-	-	-
Klapparstígur 25-27, 101 Reykjavík	224-0329	140	-	-	-	-
Kvosin[17], 101 Reykjavík	200-2584	3.810	1.352.350	2.295.100	2.481.538	2.605.100
Kvosin, 101 Reykjavík	200-2606	1.512	-	-	-	-
Kvosin, 101 Reykjavík	200-2617	2.589	-	-	-	-
Kvosin, 101 Reykjavík	223-0422	1.249	-	-	-	-
Kvosin, 101 Reykjavík	223-0423	226	-	-	-	-
Lónsbakki, 601 Akureyri	215-8278	3.333	189.427	911.265	849.903	859.127
Lónsbakki, 601 Akureyri	215-8280	3.424	-	-		-
Melgerði 13, 730 Fjarðabyggð	228-6508	274	35.200	75.650	78.926	94.160
Síðumúli 13, 108 Reykjavík	201-5207	1.662	186.120	287.810	248.944	216.060
Síðumúli 15, 108 Reykjavík	201-5208	207	35.930	55.150	66.957	52.000
Síðumúli 15, 108 Reykjavík	222-8844	193	-	-	-	-
Skeifan 11, 108 Reykjavík	202-3357	248	130.650	257.950	169.577	154.781
Skeifan 11, 108 Reykjavík	202-3358	248	-	-	-	-
Skeifan 11, 108 Reykjavík	202-3359	508	-	-	-	-
Skeifan 19, 108 Reykjavík	202-3353	480	182.510	287.800	243.972	210.577
Skeifan 19, 108 Reykjavík	223-9367	416	-	-	-	-
Skeifan 19, 108 Reykjavík	223-9368	416	-	-	-	-
Skeifan 5, 108 Reykjavík	202-3280	464	96.620	141.500	231.095	256.307
Skeifan 5, 108 Reykjavík	202-3281	246	-	-	-	-
Skeifan 5, 108 Reykjavík	202-3283	418	-	-	-	-
Skeifan 5, 108 Reykjavík	224-8145	279	-	-	-	-
Skeifan 8, 108 Reykjavík	202-3315	5.493	634.600	1.079.350	1.081.753	927.238
Skútuvogur 12, 104 Reykjavík	202-0933	624	234.460	349.400	249.564	213.133
Skútuvogur 12, 104 Reykjavík	202-0934	341	-	-	-	-
Skútuvogur 12, 104 Reykjavík	202-0935	341	-	-	-	-
Skútuvogur 12, 104 Reykjavík	202-0943	624	-	-	-	-
Skútuvogur 16, 104 Reykjavík	202-0946	8.084	819.250	1.138.800	1.820.358	1.754.825
Smiðjuvegur 28, 200 Kópavogur	206-5340	1.522	127.550	241.800	130.428	167.420
Smiðjuvegur 42-46, 200 Kópavogur	206-5363	762	147.510	246.150	206.804	205.988
Smiðjuvegur 42-46, 200 Kópavogur	206-5367	390	-	-	-	-
Smiðjuvegur 42-46, 200 Kópavogur	206-5368	390	-	-	-	-
Smiðjuvegur 42-46, 200 Kópavogur	206-5371	320	-	-	-	-
Smiðjuvegur 5, 200 Kópavogur	206-5261	516	187.870	296.700	235.080	251.520
Smiðjuvegur 5, 200 Kópavogur	206-5262	475	-	-	-	-
Smiðjuvegur 5, 200 Kópavogur	223-5110	317	-	-	-	-

[17] Kvosin samanstendur af eignunum Austurstræti 5 og 7, Hafnarstræti 5 og 7 og Tryggvagötu 26 í Reykjavík

Eign	Fastanúmer	Stærð m^2	Fasteignamat	Brunabótamat	Bókfært virði *30.06.2012*	Mat KPMG *30.09.2012*
Smiðjuvegur 5, 200 Kópavogur	223-5111	317	-	-	-	-
Sóltún 26, 105 Reykjavík	224-0967	627	589.390	1.084.700	729.193	651.317
Sóltún 26, 105 Reykjavík	224-7168	221	-	-	-	-
Sóltún 26, 105 Reykjavík	224-7169	224	-	-	-	-
Sóltún 26, 105 Reykjavík	224-7170	246	-	-	-	-
Sóltún 26, 105 Reykjavík	224-7171	235	-	-	-	-
Sóltún 26, 105 Reykjavík	224-7172	664	-	-	-	-
Sóltún 26, 105 Reykjavík	224-7173	466	-	-	-	-
Sóltún 26, 105 Reykjavík	224-7174	408	-	-	-	-
Suðurlandsbraut 20, 108 Reykjavík	223-5945	674	193.790	286.200	243.921	243.912
Suðurlandsbraut 20, 108 Reykjavík	223-5947	201	-	-	-	-
Suðurlandsbraut 20, 108 Reykjavík	223-5949	206	-	-	-	-
Suðurlandsbraut 20, 108 Reykjavík	223-5951	206	-	-	-	-
Suðurlandsbraut 32, 108 Reykjavík	201-2792	294	265.146	430.590	219.157	281.502
Suðurlandsbraut 32, 108 Reykjavík	223-5528	206	-	-	-	-
Suðurlandsbraut 32, 108 Reykjavík	223-5529	129	-	-	-	-
Suðurlandsbraut 32, 108 Reykjavík	223-5530	795	-	-	-	-
Suðurlandsbraut 32, 108 Reykjavík	225-6876	395	-	-	-	-
Suðurlandsbraut 32, 108 Reykjavík	228-0217	43	-	-	-	-
Suðurlandsbraut 48, 108 Reykjavík	202-3396	396	77.350	112.950	121.088	116.283
Suðurlandsbraut 48, 108 Reykjavík	202-3397	395	-	-	-	-
Suðurlandsbraut 6, 108 Reykjavík	224-1540	374	113.040	222.050	137.996	121.666
Suðurlandsbraut 6, 108 Reykjavík	224-1541	526	-	-	-	-
Tryggvagata 22, 101 Reykjavík	200-2579	759	124.250	269.300	217.125	198.024
Viðarhöfði 1, 110 Reykjavík	204-3259	1.749	161.350	483.150	203.441	201.735
Þingholtsstræti 5, 101 Reykjavík	228-1411	2.512	355.600	585.600	1.065.710	1.114.000
Samtals		**78.737**	**8.761.703**	**15.355.215**	**15.954.180**	**15.416.290**

5.1.1. Samantekt

Bókfært heildarvirði[18] fjárfestingareigna í veðandlagi alls:	**15.954 m.kr.**
Samanlögð fjárhæð tryggingarbréfa þinglýstum á fjárfestingareignir í veðandlagi:	**12.213 m.kr.**
Samanlagt brunabótamat eigna í veðandlagi alls:	**15.355 m.kr.**
Samanlagt fasteignamat fjárfestingareigna í veðandlagi alls:	**8.761 m.kr.**
Seld skuldabréf:	**11.600 m.kr.**
Útgefin skuldabréf sem hlutfall af bókfærðu virði fjárfestingareigna veðandlags:	**72,7%**
Tryggingarbréf / skuldabréf:	**105,3%**

[18] Bókfært virði eigna og/eða bókfært heildarvirði eigna í lýsingu þessari vísar ávallt til bókfærðs virðis fjárfestingareigna Eikar, eftir atvikum þeirra sem mynda veðandlagið eða heildareignasafns félagsins.

5.2. Leigutakar og leigusamningar eigna er mynda veðandlagið

Í október 2012 voru í gildi alls 210 leigusamningar vegna þeirra fasteigna sem mynda veðandlag skuldabréfanna. Samningarnir eru fjölbreyttir að lengd, allt frá því að vera til nokkurra mánaða og upp í að vera til 20 ára. Leigusamningarnir eru skriflegir og flestir tímabundnir. Nokkrir samninganna eru ótímabundnir og eru slíkir samningar með þriggja mánaða uppsagnarákvæði. Í flestum tilfellum leggja leigutakar fram tryggingar sem samsvarar leigugreiðslum í að a.m.k. þrjá mánuði, fyrir vangoldinni leigu og sameiginlegum kostnaði. Engir leigusamninganna eru veltutengdir og þeir fylgja undantekningarlaust vísitöluþróun. Flestir þeirra, eða þeir samningar sem samanlagt mynda yfir 92% af leigutekjum Eikar, fylgja þróun vísitölu neysluverðs. Aðrir fylgja vísitölu byggingaverðs.

Síðastliðin fjögur ár hefur félagið leitast við að gera stutta leigusamninga á grundvelli þeirrar skoðunar félagsins að markaðsleiga eigi eftir að hækka. Vegin meðallengd framangreindra leigusamninga í heild sinni er um 7 ár, m.v. janúar 2013, ef ekki er tekið tillit til uppsagnarákvæða. Sé litið til þeirra leigusamninga er varða eignir á landsbyggðinni eingöngu er veginn meðallíftími þeirra um 10 ár miðað við sama tímapunkt.

Hvað varðar viðhald er algengast að leigutaki annast á sinn kostnað allt viðhald innanhúss og leigusali allt viðhald utanhúss. Leigusamningar um fasteignir á landsbyggðinni eru þó flestir þannig að leigutaki sér um allt viðhald.

Félagið er með 32 leigueiningar óútleigðar í þeim fasteignum er mynda veðandlagið sem allar eru staðsettar á höfuðborgarsvæðinu. Þetta þýðir að virðisútleiguhlutfall er 97,7%. Með virðisútleiguhlutfalli er átt við hlutfall þess rýmis sem er í útleigu mælt í leigutekjum en ekki fermetrum.

Stærstur hluti leigutekna félagsins vegna framangreindra eigna myndast á höfuðborgarsvæðinu en um 12% teknanna myndast utan höfuðborgarsvæðisins.

Skiptingu leigutekna af fasteignum veðandlagsins eftir svæðum má sjá í töflu 1. Tafla 2 sýnir skiptingu fasteignanna eftir eðli þeirrar starfsemi sem í þeim er rekin.

Tafla 1: Skipting leigutaka eftir póstnúmerum

Svæði	Hlutfall
Miðbær 101 Rvk.	35,7%
Miðsvæði 105 og 108 Rvk.	28,4%
Miðsvæði 104 Rvk.	13,7%
Reykjavík 110 og 113 Rvk.	6,1%
Kópavogur	4,4%
Landsbyggðin	11,7%

Tafla 2: Skipting leigutaka eftir atvinnurekstri

Atvinnurekstur	Hlutfall
Verslunarhúsnæði	38,4%
Skrifstofuhúsnæði	33,5%
Lagerhúsnæði	11,3%
Afþreyingarstarfsemi	13,6%
Annað	3,2%

Eins og sjá má er stærsti hluta leigutakanna í verslunarstarfsemi, en að öðru leyti er starfsemi þeirra mjög fjölbreytt. Fjórir stærstu leigutakarnir mynda, m.v. október 2012, samtals um 48,5% af tekjunum en þeir eru Húsasmiðjan, Landsbankinn, Miðbæjarhótel og Securitas.

5.3. Fjárfestingarstefna vegna skuldabréfaflokksins EIK 12 01

Stjórn Eikar hefur samþykkt sérstaka fjárfestingarstefnu vegna skuldabréfaflokksins EIK 12 01. Samkvæmt henni skal það húsnæði í eigu félagsins sem myndar veðandlag skuldabréfaflokksins, og leigutakar þess húsnæðis, uppfylla eftirtalin skilyrði:

Markmið útgefanda:	Eik fasteignafélag hf. á og rekur atvinnuhúsnæði. Útgefandi hyggst stækka með fjárfestingum í arðbæru atvinnuhúsnæði og hefur heimild til að skipta út veðum og/eða stækka ofangreindan skuldabréfaflokk með kaupum á nýjum eignum í samræmi við skilmála skuldabréfsins og fjárfestingarstefnu þessa.
Skuldsetning:	Miðað er við að skuldsetning vegna veðandlagsins sé u.þ.b. 70% af bókfærðu virði fasteigna, uppreiknað miðað við vísitölu neysluverðs. Skuldsetningin skal þó aldrei vera hærri en 75% í samræmi við tryggingaskilyrði skuldabréfaflokksins.
Arðsemiskrafa:	Miðað skal við að arðsemi nýrra fjárfestingareigna sé í samræmi við arðsemi útgefanda á hverjum tíma fyrir sig.
Leigutakar:	Leigutakar skulu í samræmi við markmið Eikar vera fyrirtæki og/eða stofnanir í traustum rekstri sem geta staðið við skuldbindingar sínar.
Staðsetning og stærð:	Eik skuldbindur sig til að hlíta eftirfarandi skilmálum um fjárfestingarstefnu og samsetningu eigna sem mynda veðandlagið fyrir skuldabréfaflokk auðkenndan með EIK 12 01: **I.** Atvinnuhúsnæði á Íslandi **II.** 80% á höfuðborgarsvæðinu **III.** 50% í Reykjavík, vestan Elliðaáa

5.4. Óháð virðismat hinna undirliggjandi eigna

Stjórn Eikar fól KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, að framkvæma óháð mat á virði þeirra fjárfestingareigna útgefanda sem tilheyra veðandlaginu miðað við 30. september 2012. Skýrslan var unnin af Ólafi Erni Ólafssyni, deildarstjóra á fyrirtækjasviði KPMG, auk Bjarna E. Friðrikssonar, sérfræðings á sama sviði. Þeir Ólafur Örn og Bjarni eru sérfræðingar KPMG í verðmati fasteigna og hafa mikla þekkingu á starfsemi fasteignafélaga. Yfirumsjón með verkinu hafði Sveinbjörn Thoroddsen, meðeigandi (e. *partner*). Engin framangreindra hefur neinna persónulegra hagsmuna að gæta gagnvart Eik né hefur haft með endurskoðun félagsins að gera. Samantekt úr skýrslunni, ásamt yfirlýsingu KPMG vegna birtingar hennar, er að finna í kafla 10 *Skýrsla KPMG* í útgefandalýsingu félagsins, dagsettri 19. febrúar 2013.

Útgefandi hyggst ekki birta sérstakar tilkynningar um bókfært virði þeirra fjárfestingareigna sem mynda veðandlagið í framtíðinni að öðru leyti en því sem fram mun koma í ársreikningum og sex mánaða árshlutareikningum útgefanda.

5.5. Aðilar útgáfunnar

Eik fasteignafélag hf. er útgefandi skuldabréfanna og eigandi hinna undirliggjandi eigna sem mynda veðandlag skuldabréfaflokksins. Útgefandi mun annast útreikninga og greiðslur á höfuðstóli, vöxtum og verðbótum vegna skuldabréfanna með milligöngu Verðbréfaskráningar Íslands.

Íslandsbanki er viðskiptabanki Eikar og er umsjónaraðili töku skuldabréfa félagsins með auðkenninu EIK 12 01 til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland.

PwC er fjármálafyrirtæki sem m.a. hefur með höndum endurskoðun, reikningsskil og ýmiss konar ráðgjöf. PwC er eftirlitsaðili vegna skuldabréfaflokksins. Eftirlitsaðili hefur m.a. það hlutverk að staðfesta og kanna sjálfstætt

útreikninga útgefanda á sérstökum skilyrðum skuldabréfaflokksins svo sem um getur í kafla 4.3.1. *Skilmálar* í verðbréfalýsingu þessari þar sem nánar má lesa um hlutverk eftirlitsaðila.

Lex er lögmannsstofa og sinnir hlutverki veðgæsluaðila vegna skuldabréfaflokksins. Veðgæsluaðili hefur m.a. það hlutverk að varðveita frumrit þinglýstra tryggingarbréfa þeirra sem standa til tryggingar skuldabréfaflokknum. Enn fremur sér veðgæsluaðilinn um að taka við frumritum nýrra tryggingarbréfa og , eftir atvikum, afléttingu tryggingarbréfa. Nánar má lesa um hlutverk eftirlitsaðila í kafla 4.3.1. *Skilmálar* í verðbréfalýsingu þessari.

6. Skilgreiningar og skammstafanir

Aðalmarkaður	vísar til Aðalmarkaðar NASDAQ OMX Iceland hf.,
Bókfært virði fjárfestingareigna eða fjárfestingareigna veðandlagsins	vísar til bókfærðs virðis þeirra fjárfestingareigna Eikar sem mynda veðandlag skuldabréfaflokksins EIK 12 01. Matið er gert í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 og er að einhverju leyti byggt á huglægu mati stjórnenda Eikar.
Eik, útgefandi, félagið og Eik fasteignafélag hf.	vísar til Eikar fasteignafélags hf., kt. 590902-3730, Sóltúni 26, 105 Reykjavík, Íslandi.
GLB Holding	vísar til GLB Holding ehf., kt. 481100-2240, Sóltúni 26, 105 Reykjavík, Íslandi.
Hagstofa Íslands	vísar til Hagstofu Íslands, kt. 590169-0809, Borgartúni 21a, 150 Reykjavík, Íslandi.
Heildareignasafn Eikar eða félagsins	vísar til vísar til allra fasteigna í eigu Eikar, þ.e. allra í veðandlaginu auk þeirra eigna sem falla utan veðandlagsins.
Húsasmiðjan	vísar til Húsasmiðjunnar ehf., kt. 551211-0290, Holtavegi 10, 104 Reykjavík, Íslandi.
Landsbankinn	vísar til Landsbankans hf., kt. kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 101 Reykjavík, Íslandi.
ISB Holding	vísar til ISB Holding ehf., kt. 660309-1010, Sóltúni 26, 105 Reykjavík, Íslandi.
ISK	Íslensk króna, lögeyrir á Íslandi.
Íslandsbanki, Íslandsbanki aðalútibú og umsjónaraðili	til Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Kirkjusandi 2, 155 Reykjavík, Íslandi.
KPMG	vísar til KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, Íslandi.
Lex	vísar til Lex ehf., kt. 570297-2289, Borgartúni 26, 105 Reykjavík, Íslandi.
Lýsingin	vísar til útgefandalýsingar dagsettrar 19. febrúar 2013, verðbréfalýsingar þessarar og samantektar dagsettrar 19. febrúar 2013.
m.kr.	Milljónir íslenskra króna.
Miðbæjarhótel	vísar til Miðbæjarhótela/Centerhotels, kt. 450905-1430, Aðalstræti 6, 101 Reykjavík, Íslandi.

NASDAQ OMX Iceland	vísar til NASDAQ OMX Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi.
PwC	vísar til PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík, Íslandi.
Securitas	vísar til Securitas hf., kt. 640388-2699, Skeifunni 8, 108 Reykjavík, Íslandi.
Sjóvá	vísar til Sjóvá-Almennra Tryggинga hf., kt. 650909-1270, Kringlunni 5, 103 Reykjavík, Íslandi.
Skuldabréfin, skuldabréfaflokkurinn og útgáfan	vísar til skuldabréfaflokks útgefnum af Eik fasteignafélagi hf., auðkenndum með EIK 12 01, sem eru tilefni verðbréfalýsingar þessarar.
Útboðið	vísar til lokaðs útboðs á skuldabréfum útgefnum af Eik fasteignafélagi hf., sem fram fór dagana 4. til og með 28. september 2012.
Útgefandalýsing	vísar til útgefandalýsingar Eikar, dagsettrar 19. febrúar 2013.
Veðandlagið	vísar til safns þeirra undirliggjandi fasteigna sem settar eru til tryggingar greiðslu útgefanda skv. skilmálum skuldabréfanna.
Verðbréfalýsing	vísar til verðbréfalýsingar þessarar, dagsettrar 19. febrúar 2013.
Verðbréfaskráning Íslands	vísar til Verðbréfaskráningar Íslands hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi.
Vvl.	vísar til laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipta með áorðnum breytingum.

nema annað sé af samhengi augljóst. Þegar vísað er til laga og reglugerða í lýsingunni er vísað til íslenskra laga og reglugerða með áorðnum breytingum.

EIK fasteignafélag hf.

Útgefandalýsing

19. febrúar 2013

Þessi síða er vísvitandi höfð auð

Efnisyfirlit

1. ÁHÆTTUÞÆTTIR 3

1.1. ALMENNT EFNAHAGSUMHVERFI Á ÍSLANDI ... 3
1.2. ÁHÆTTA TENGD FASTEIGNAMARKAÐNUM ... 4
1.2.1. MÓTAÐILAÁHÆTTA ... 4
1.2.2. ÚTLEIGUÁHÆTTA ... 4
1.2.3. VIÐHALDS- OG REKSTRARKOSTNAÐUR ... 4
1.2.4. OPINBER GJÖLD OG LÓÐARLEIGA ... 4
1.3. ÁHÆTTA TENGD REKSTRI EIKAR ... 4
1.3.1. FJÁRFESTINGAR ... 4
1.3.2. MAT Á FJÁRFESTINGAREIGNUM ... 5
1.3.3. SALA EIGNA ... 5
1.3.4. KAUP EIGNA ... 5
1.3.5. SÉRSTÖK SKILYRÐI OG SKILMÁLAR SKULDABRÉFAFLOKKSINS EIK 12 01 ... 6
1.3.6. STARFSMENN ... 7
1.3.7. DÓMS- OG GERÐARDÓMSMÁL ... 8
1.4. FJÁRHAGSLEG ÁHÆTTA ... 8
1.4.1. MARKAÐSÁHÆTTA ... 8
1.4.2. LÁNSÁHÆTTA ... 8
1.5. ÖNNUR ÁHÆTTA ... 9
1.5.1. SKATTALEG ÁHÆTTA ... 9
1.5.2. LAGALEG ÁHÆTTA ... 9

2. ÁBYRGIR AÐILAR 11

2.1. YFIRLÝSING FORMANNS STJÓRNAR OG FRAMKVÆMDASTJÓRA ÚTGEFANDA ... 11
2.2. YFIRLÝSING UMSJÓNARAÐILA ÚTGÁFUNNAR OG TÖKU SKULDABRÉFANNA TIL VIÐSKIPTA ... 11
2.3. YFIRLÝSING LÖGGILTRA ENDURSKOÐENDA ... 12
2.4. UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA ... 13
2.5. SÉRFRÆÐISKÝRSLUR ... 13

3. SAMANDREGNAR FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR 14

3.1. REKSTRARREIKNINGUR ... 14
3.2. EFNAHAGSREIKNINGUR ... 15
3.3. SJÓÐSTREYMISYFIRLIT ... 16
3.4. LYKILTÖLUR ... 16

4. UPPLÝSINGAR UM ÚTGEFANDANN 17

4.1. ÚTGEFANDI ... 17
4.1.1. HLUTAFÉ ... 17
4.1.2. HLUTHAFAR ... 18
4.2. STARFSEMI ÚTGEFANDA ... 18

4.2.1. Markaðurinn og helstu samkeppnisaðilar 19
4.2.2. Eignasafn Eikar 19
4.2.3. Samsetning eignasafns Eikar 20
4.3. Endurskoðendur 20

5. STJÓRNARHÆTTIR 21

5.1. Hluthafafundir 21
5.2. Stjórn 21
5.3. Framkvæmdastjóri 23
5.4. Hugsanlegir hagsmunaárekstrar 23

6. FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR 24

6.1. Breytingar á fjárhags- og viðskiptastöðu útgefanda 25
6.1.1. Fjárhagsleg endurskipulagning Eikar 25
6.1.2. Endurfjármögnun Eikar og breytingar á fjármagnsskipan 25
6.2. Rekstrarreikningur 2010, 2011 og fyrstu sex mánaða áranna 2011 og 2012 26
6.2.1. Rekstrarreikningur fyrstu sex mánaða áranna 2011 og 2012 27
6.2.2. Rekstrarreikningur ársins 2011 samanborinn við árið 2010 28
6.3. Efnahagsreikningur áranna 2010 og 2011 og fyrstu sex mánaða ársins 2012 29
6.3.1. Efnahagsreikningur, staða þann 30. júní 2012 samanborin við 31. desember 2011 30
6.3.2. Efnahagsreikningur, staða þann 31. desember 2011 samanborin við 31. desember 2010 31
6.4. Sjóðstreymisyfirlit 2010, 2011 og fyrstu sex mánaða áranna 2011 og 2012 32

7. AÐRAR UPPLÝSINGAR 34

7.1. Skjöl til sýnis 34
7.2. Skilgreiningar 34

8. SAMÞYKKTIR EIKAR FASTEIGNAFÉLAGS HF

9. ÁRS- OG ÁRSHLUTAREIKNINGAR EIKAR FYRIR TÍMABILIÐ 1. JANÚAR 2010 TIL 30. JÚNÍ 2012

10. SKÝRSLA KPMG

1. Áhættuþættir

Eik fasteignafélag hf., kt. 590902-3730, Sóltúni 26, 105 Reykjavík („Eik", „félagið" eða „útgefandinn"), telur að eftirfarandi áhættuþættir, sem félaginu er kunnugt um, eigi sérstaklega við um félagið og þá atvinnugrein sem það starfar innan og geti haft áhrif á getu útgefandans til að uppfylla skuldbindingar gagnvart fjárfestum í tengslum við verðbréfin.

Eik getur ekki spáð fyrir um líkur þess hvort eða hvenær þeir áhættuþættir sem hér er fjallað um muni hafa áhrif á starfsemi félagsins. Sá möguleiki er enn fremur fyrir hendi að Eik geti ekki staðið við skuldbindingar sínar vegna annarra þátta sem miðað við núverandi upplýsingar teljast ekki áhættuþættir. Eik getur ekki, nema í undantekningartilvikum, metið efnahags- eða rekstrarleg áhrif einstakra áhættuþátta á félagið. Slíkt mat væri auk þess ávalt háð því að aðrar aðstæður héldust óbreyttar sem ekki er hægt að tryggja.

Lýsing útgefanda, dagsett 19. febrúar 2013 (hér eftir „lýsingin"), er skrifuð vegna fyrirhugaðrar töku skuldabréfa útgefnum af félaginu til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „NASDAQ OMX Iceland") og samanstendur af þremur aðskildum skjölum; útgefandalýsingu þessari, verðbréfalýsingu dagsettri 19. febrúar 2013 og samantekt dagsettri 19. febrúar 2013. Útgefandalýsing þessi gildir í 12 mánuði frá birtingu hennar. Komi fram mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varðar upplýsingar í lýsingunni, á tímabilinu frá því að lýsingin er staðfest og þar til viðskipti með skuldabréfin á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hefjast mun félagið útbúa viðauka við lýsinguna í samræmi við ákvæði 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti (hér eftir „vvl.").

Komi til stækkunnar á skuldabréfaflokknum EIK 12 01, eða ef Eik óskar eftir töku nýs flokks skuldabréfa til viðskipta, mun útgefandi birta nýja lýsingu vegna töku hinna nýju skuldabréfa til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland. Sé óskað eftir töku nýrra skuldabréfa til viðskipta innan 12 mánaða frá dagsetningu birtingar útgefandalýsingar þessarar, dagsettrar 19. febrúar 2013, mun ný lýsing samanstanda af þessari útgefandalýsingu, nýrri verðbréfalýsingu og nýrri samantekt. Ný verðbréfalýsing mun þá innihalda upplýsingar sem að öllu jöfnu væru gefnar í útgefandalýsingu ef verulegar breytingar eða nýleg þróun hefur átt sér stað hjá útgefanda sem kynni að hafa áhrif á mat fjárfesta á skuldabréfum Eikar, sbr. 1. mgr. 49. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti.

Innbyrðis röð efnistaka í fyrsta kafla útgefandalýsingar þessarar endurspeglar hvorki mikilvægi né líkur þess að viðkomandi áhættuþáttur hafi áhrif á rekstur félagsins.

Utan þeirra þátta sem getið er í útgefandalýsingu þessari er félaginu ekki kunnugt um neina stjórnvaldslega, efnahagslega, skattalega eða peningalega stefnu né óvissuþætti, kröfur eða skuldbindingar sem hafa eða gætu haft mikilvæg bein eða óbein áhrif á rekstur Eikar. Eftir bestu vitund útgefanda er umfjöllun í kafla 1 *Áhættuþættir* tæmandi um þá þætti sem eiga sérstaklega við um útgefanda og atvinnugrein hans. Fjárfestar eru enn fremur hvattir til að kynna sér vel innihald kafla 1 *Áhættuþættir* í verðbréfalýsingu útgefanda dagsettri 19. febrúar 2013.

1.1. Almennt efnahagsumhverfi á Íslandi

Almennir efnahagslegir þættir, svo sem hagvöxtur, verðbólga, atvinnustig, vaxtastig og gengisskráning krónunnar, hafa áhrif á fasteignamarkaðinn og viðskiptavini Eikar og þar með félagið. Umsvif í hagkerfinu hafa áhrif á hvort tveggja framboð og eftirspurn á fasteignamarkaði og þar með leiguverð og nýtingarhlutföll fasteignafélaga á borð við Eik.

Áhættuþættir tengdir almennu efnahagsumhverfi eru utan áhrifasviðs stjórnar og stjórnenda Eikar. Sérstaklega vill útgefandi nefna gjaldeyrishöftin, sbr. takmarkanir í lögum nr. 87/1992 um gjaldeyrismál, sem lögfest eru til loka árs 2013. Eik getur ekki spáð fyrir um áhrif gengishaftanna á gengisskráningu krónunnar eða metið hvort höftum muni verða að fullu aflétt við árslok 2013. Gjaldeyrishöft, hvort sem þau eru afnumin eða verða áfram í

gildi, hafa áhrif á gengisskráningu krónunnar og þar með verðbólgu. Verðbólga og verðbólguvæntingar hafa áhrif á vaxtastig og þar með ávöxtunarkröfu eigna, þ.m.t. fasteigna. Þá geta slík höft á frjálsu flæði fjármagns leitt til aukinnar eftirspurnar, m.a. eftir fasteignum, þar sem mikið fé sem þarf að ávaxta er fast inni í landinu.

1.2. Áhætta tengd fasteignamarkaðnum

1.2.1. Mótaðilaáhætta

Leigutakar Eikar gætu lent í vanskilum með samningsbundnar greiðslur sem aftur gæti leitt til afskrifta viðskiptakrafna. Leigutekjur eru helsta tekjulind félagsins og er þeim ætlað að standa straum af rekstrarkostnaði Eikar, þ.m.t. greiðslum af skuldabréfaflokknum EIK 12 01. Standi mótaðili ekki við skuldbindingar sínar gagnvart Eik getur það haft áhrif á getu félagsins til að standa skil á skuldbindingum sínum, þ.m.t. vegna skuldabréfa í flokknum EIK 12 01. Félagið hefur á að skipa fjölbreyttum og fjölmennum hópi leigutaka. Í október 2012 greiddu fjórir stærstu leigutakar félagsins samtals um 48,5% af leigutekjum þess.

1.2.2. Útleiguáhætta

Takist Eik ekki að leigja eignir sínar eða leigja þær á ásættanlegum kjörum hefði slíkt áhrif á tekjur félagsins og þar með mögulega getu þess til að standa við skuldbindingar sínar. Komi til þess að leigutaki þurfi að yfirgefa húsnæði félagsins fyrir lok samningstíma getur komið til ófyrirséðs kostnaðar fyrir félagið við að breyta og aðlaga húsnæðið að þörfum nýs leigutaka. Slíkt gæti haft áhrif á sjóðsstöðu og afkomu Eikar. Meðallengd leigusamninga fasteigna í heildareignasafni Eikar var 6,57 ár m.v. árslok 2012. Það er markmið félagsins að eiga fasteignir á svokölluðu miðsvæði viðskipta þar sem eftirsóknarvert er fyrir fyrirtæki að staðsetja sig. Engin trygging er þó fyrir því að staðsetning sem núverandi og mögulegir leigutakar meta sem eftirsóknarverða og góða í dag verði það í framtíðinni. Ekki er hægt að útiloka að slíkar breytingar hafi áhrif til lækkunar á útleiguhlutfalli og leigutekjum Eikar í framtíðinni.

1.2.3. Viðhalds- og rekstrarkostnaður

Eik gerir árlegar áætlanir um viðhalds- og rekstrarkostnað hverrar fasteignar og leggur áherslu á að reglulegu viðhaldi sé sinnt til þess að tryggja sem best að verðgildi fasteigna félagsins haldi sér. Ef slíkar áætlanir standast ekki eða komi til óvæntra útgjalda vegna viðhalds tiltekinna eigna gæti slíkt haft áhrif á afkomu félagsins og getu þess til að greiða af skuldabréfunum.

1.2.4. Opinber gjöld og lóðarleiga

Eik greiðir opinber gjöld, svo sem fasteignagjöld, lóðarleigu, vatns- og fráveitugjöld ásamt lögboðnum tryggingum. Allt utan þess síðasttalda er ákveðið hlutfall af fasteignamati hverrar eignar og getur tekið breytingum árlega. Hækkun þessara gjalda, skatta og skyldutrygginga getur dregið úr arðsemi.

1.3. Áhætta tengd rekstri Eikar

Áhætta tengd rekstri Eikar er skilgreind sem sú sértæka rekstraráhætta félagsins sem tengist öðrum þáttum en almennu efnahagsástandi og þeim þáttum sem eiga við um rekstur fasteignafélaga almennt.

1.3.1. Fjárfestingar

Stækkun er eitt af markmiðum félagsins, hvort heldur er með sameiningum við önnur félög eða beinum kaupum á arðbærum eignum. Þrátt fyrir að starfsemi félagsins felist í langtímaeign og -útleigu húsnæðis getur komið til þess að félagið ákveði að selja einhverjar eigna sinna þjóni það markmiðum félagsins. Nánar er fjallað um skilyrði sölu eigna sem mynda veðandlag skuldabréfaflokksins EIK 12 01 í kafla 1.3.4. Sala eigna í útgefandalýsingu þessari. Um sölu annarra eigna félagsins fer samkvæmt ákvörðunum stjórnenda félagsins og er sala þeirra ekki háð neinum sérstökum utanaðkomandi skilyrðum.

Eik hefur hagað fjárfestingum sínum þannig að fjárfesta aðallega á tilteknum svæðum, þar sem stjórnendur telja líklegt að verðgildi leigu haldi sér. Þrátt fyrir það er ekki hægt að útiloka að fjárfestingar sem ráðist verður í skili lægri arðsemi eða tekjum en þeim sem félagið hefur væntingar um. Þannig gæti staða á fasteignamarkaði torveldað sölu eigna eða gert það erfitt að selja þær fyrir ásættanlegt verð. Slíkt gæti haft áhrif á arðsemi og gjaldfærni félagsins. Félagið getur ekki ábyrgst að arðbærir fjárfestingarkostir verði til staðar í framtíðinni. Nánari umfjöllun um áherslur Eikar varðandi fjárfestingar er að finna í kafla 4.2.3. Samsetning eignasafns Eikar í útgefandalýsingu þessari.

1.3.2. Mat á fjárfestingareignum

Virði fasteigna tekur almennt mið af aðstæðum í efnahagslífi hvers lands, eða eftir atvikum landssvæðis. Eik gerir ársreikninga og árshlutauppgjör í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (e. *International Financial Reporting Standards*).

Mat á gangvirði fjárfestingareigna Eikar felst í því að meta ætlað markaðsverð miðað við bestu fyrirliggjandi upplýsingar, m.a. með samanburði á virði eigna félagsins við raunveruleg viðskipti á markaði með sambærilegar eignir auk núvirðingar á sjóðstreymi eignanna líkt og kveðið er á um í alþjóðlegum reikningsskilastaðli nr. 40. Í þessu sambandi er rétt að benda á að viðskipti með atvinnuhúsnæði hafa verið stopul undanfarin ár og því ríkir meiri óvissa um raunvirði slíkra eigna en í eðlilegu árferði. Við útreikninga á gangvirði er byggt á ýmsum forsendum sem háðar eru mati starfsmanna Eikar á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt virði kann að vera frábrugðið þessu mati og matið er næmt fyrir breytingum á forsendum sem og ávöxtunarkröfu. Bókfært virði fjárfestingareigna Eikar miðað við 30. júní 2012 var 19.181 m.kr. Fasteignamat eignanna var 11.971 m. kr. og brunabótamat þeirra 20.125 m.kr.

Sé eingöngu litið til þeirra fjárfestingareigna sem mynda veðandlag skuldabréfaflokksins EIK 12 01 þá var bókfært heildarvirði þeirra fjárfestingareigna, m.v. 30. júní 2012, 15.954 m.kr., fasteignamat 8.761 m.kr. og brunabótamatið 15.355 m.kr. Útgefin skuldabréf sem hlutfall af bókfærðu virði fjárfestingareignanna sem mynda veðandlagið var 72,7% m.v. framangreinda dagsetningu.

1.3.3. Sala eigna

Eik er heimilt að selja eign, eða eftir atvikum eignir, sem fellur undir veðandlag skuldabréfaflokksins EIK 12 01 svo framarlega sem hún er ekki seld fyrir fjárhæð sem er lægri en 90% af uppreiknuðu virði hennar miðað við vísitölu neysluverðs og grunnvísitölu skuldabréfaflokksins. Eignum sem bætt verður við til tryggingar síðar uppreiknast þá miðað við virði við veðsetningu þeirra og vísitölu neysluverðs eins og hún verður á þeim tíma. Eik er frjálst að ráðstafa andvirði sölunnar að vild að því gefnu að tryggingaskilyrði skuldabréfaflokksins séu ekki brotin, að öðrum kosti skal það hlutfall söluandvirðisins sem þarf til að uppfylla tryggingaskilyrðin ýmist geymt á veðsettum reikningi í umsjá veðgæsluaðila, greitt inn á skuldabréfin eða ráðstafað til kaupa á skuldabréfum í skuldabréfaflokknum á markaði. Séu skilyrði sölu uppfyllt skal veðgæsluaðili leysa viðkomandi fasteign úr veðböndum. Nánari umfjöllun um tryggingaskilyrði útgáfunnar er að finna í kafla 1.3.5. Sérstök skilyrði og skilmálar vegna skuldabréfaflokksins EIK 12 01 í útgefandalýsingu þessari. Um sölu annarra eigna félagsins fer samkvæmt ákvörðunum stjórnenda félagsins og er sala þeirra ekki háð neinum sérstökum utanaðkomandi skilyrðum.

1.3.4. Kaup eigna

Eik hefur samþykkt ákveðin tryggingarskilyrði vegna skuldabréfaflokksins EIK 12 01 sem útlistuð eru í kafla 1.3.5. Sérstök skilyrði og skilmálar skuldabréfaflokksins EIK 12 01 í útgefandalýsingu þessari. Félaginu er heimilt að bæta við tryggingum til að viðhalda þessum tryggingarskilyrðum eða til að geta aukið skuldsetningu tryggða með veðandlaginu í eftirfarandi tilfellum:

a) Ef útgefandi kaupir aukinn eignahlut í þeim fasteignum sem þegar eru hluti af veðandlaginu eða fasteign sem þegar er hluti af veðandlaginu er stækkuð.

b) Ef um er að ræða aukna skuldsetningu gegn tryggingum í Kjalarvogi 14, 104 Reykjavík, Skeifunni 7, 108 Reykjavík, eða Helluhrauni 16-18, 220 Hafnarfirði en þessar eignir mynduðu ekki hluta af veðandlaginu

við útgáfu skuldabréfaflokksins EIK 12 01. Hin keypta eign, eða eftir atvikum eignir, mun þá bætast við veðandlagið á markaðsvirði sem staðfest skal af eftirlitsaðila eða öðrum óháðum sérfræðingi.

c) Ef útgefandi hefur selt eignir, sbr. kafla 1.3.3. hér að framan er Eik heimilt að kaupa fasteignir fyrir andvirði sölunnar og setja sem tryggingu í stað þeirrar fasteignar sem seld hefur verið. Hefur Eik þá heimild til að nýta söluandvirði á veðsettum reikningi í umsjá veðgæsluaðila til kaupanna og þarf samþykki hans til kaupanna. Skilyrði er að hin keypta eign sé í samræmi við fjárfestingarstefnu skuldabréfaflokksins.

d) Ef fyrir liggur samþykki að lágmarki 75% eigenda skuldabréfaflokksins, miðað við fjárhæð, fyrir stækkuninni, þ.e. aukningu skuldsetningar tryggðri með veðandlaginu.

Um kaup eigna, annarra en þeirra sem settar yrðu að veði fyrir skuldabréfaflokknum Eik 12 01, gilda engar sérstakar kvaðir og eru slík kaup á forræði stjórnenda félagsins. Þó er bent á áherslur félagsins varðandi fjárfestingar sem fjallað er um í kafla 4.2.3. Samsetning eignasafns Eikar í útgefandalýsingu þessari.

1.3.5. Sérstök skilyrði og skilmálar skuldabréfaflokksins EIK 12 01

Fjárhagsleg skilyrði

Útgefandi skuldbindur sig til þess að hlíta neðangreindum skilyrðum sem skulu taka mið af rekstri og efnahagi samstæðunnar:

I. Sjóðstreymiskvöð: Hreinar leigutekjur[1] deilt með reiknuðum vöxtum[2] skal aldrei vera lægra en 1,50 reiknað yfir tólf mánaða tímabil.

II. Eiginfjárkvöð: Eiginfjárhlutfall án óefnislegra eigna skal á hverjum prófunardegi vera 18% eða hærra.

Prófunardagar vegna fjármálakvaða skulu reiknast af útgefanda tvisvar sinnum á ári. Efnahagsliðir miðast við punktstöðu á uppgjörsdegi og rekstrarliðir við undangengna tólf mánuði frá uppgjörsdegi. Prófunardagur skal vera eigi síðar en tveimur vikum eftir undirritun ársreiknings annars vegar og sex mánaða uppgjöri hins vegar. Fyrsti prófunardagur tekur mið af sex mánaða árshlutauppgjöri 2013. Útgefandi skal senda eftirlitsaðila öll nauðsynleg gögn innan tveggja vikna frá prófunardegi. Eftirlitsaðili skal skila skýrslu sinni eigi síðar en tveimur vikum seinna.

Til úrbóta vegna brota á framangreindum fjárhagslegum skilyrðum getur útgefandi aukið eigið fé sem nemur því sem upp á vantar á hreinar leigutekjur eða því sem þarf til að eiginfjárhlutfall standist skilyrði.

Vátryggingar

Útgefandi skuldbindur sig til að vátryggja að fullu verðmæti allra fasteigna með lögboðnum brunatryggingum og viðhalda þeim tryggingum á líftíma skuldabréfaflokksins.

Bann við breytingum á starfsemi eða tilgangi útgefanda

Útgefandi skuldbindur sig til þess að skipta ekki útgefanda upp í tvö eða fleiri sjálfstæð hlutafélög nema með samþykki aukins meirihluta (75%) skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð. Sama á við um verulega breytingu á tilgangi útgefanda, hún er óheimil nema að undangengnu samþykki aukins meirihluta (75%) skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð.

[1] Með hreinum leigutekjum er átt við allar tekjur af fasteignum Eikar, þ.m.t. leigutekjur og tekjur vegna rekstrar og innheimtu, að frádregnum öllum þeim beina kostnaði sem kemur til gjalda vegna fasteigna, svo sem opinber gjöld, tryggingar og rekstur. Ekki skal draga frá óbeinan kostnað t.d. vegna bifreiða, þóknun leigumiðlara, gjöld sem ekki hafa áhrif á sjóðstreymi, t.d. matbreytingu, eða annan kostnað sem ekki er tilgreinanlegur á einstaka fasteign.

[2] Með reiknuðum vöxtum er átt við vexti eins og þeir reiknast miðað við uppreiknaðan höfuðstól að teknu tilliti til verðbóta og gengisbreytinga hverju sinni. Gjaldfærðar verðbætur og gengisbreytingar (reiknaðar og ógreiddar) teljast ekki til reiknaðra vaxta.

Tryggingar

Til tryggingar efndum veitir útgefandi veð í tilgreindu fasteignasafni, eða veðandlagi, með afhendingu tryggingarbréfa sem þinglýst eru á 1. veðrétt þeirra fasteigna sem mynda veðandlagið. Þinglýst frumrit tryggingarbréfa skulu afhent veðgæsluaðila.

Útgefanda er heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningum sem hluta af veðandlaginu sé þess þörf til að uppfylla sérstök skilyrði framangreinds skuldabréfaflokks.

Útgefanda er óheimilt að veðsetja (e. *negative pledge*) leigutekjur af fasteignum veðandlagsins og skal slíkri kvöð þinglýst á hverja eign veðandlagsins.

Tryggingaskilyrði

Útgefandi hefur heimild til að gefa út frekari skuldaskjöl með sömu tryggingum svo sem með stækkun á skuldabréfaflokknum eða nýjum flokki að svo miklu leyti sem það brýtur ekki neðangreind fjárhagsleg skilyrði. Slík ný skuldaskjöl yrðu jafnrétthá og skuldabréfaflokkurinn EIK 12 01. Skilyrðin taka einungis mið af þeim eignum sem lagðar eru til tryggingar fyrir skuldabréfaflokknum EIK 12 01 og þeim skuldum sem þær tryggja.

I. Sjóðstreymiskvöð: Hreinar leigutekjur veðandlagsins[3] deilt með reiknuðum vöxtum[4] skal aldrei vera lægra en 1,65 reiknað yfir tólf mánaða tímabil.

II. Veðsetningarhlutfall: Hlutfall nettó veðskulda[5] miðað við bókfært virði veðandlagsins, skal á hverjum prófunardegi ekki vera hærra en 75%. Útgefanda er heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningi sem hluta af veðandlaginu til þess að uppfylla veðsetningarhlutfallið.

Tryggingarskilyrði skulu reiknuð af útgefanda á prófunardögum skuldabréfaflokksins eins og þau eru skilgreind undir kaflanum *Fjárhagsleg skilyrði* hér að framan. Eftirlitsaðili skal með sama hætti kanna og staðfesta útreikninga útgefanda. Brot á tryggingaskilyrðum veitir ekki heimild til gjaldfellingar.

Greiðsla arðs

Greiðsla arðs er leyfileg innan þeirra marka sem eðlilegt og sanngjarnt getur talist, að því gefnu að framangreind tryggingaskilyrði verði ekki brotin við arðgreiðsluna. Skilyrði arðgreiðslu, í hvaða formi sem hún kann að vera, er að engar vanefndir séu til staðar eða fyrirsjáanlegar. Óheimilt er að greiða arð fari eiginfjárhlutfall útgefanda við það undir 25%.

1.3.6. Starfsmenn

Framkvæmdastjóri og starfsmenn Eikar búa yfir reynslu, þekkingu og tengslaneti sem að mati stjórnar félagsins eru styrkur fyrir félagið. Eik er rekið af fáum starfsmönnum sem getur gert félagið viðkvæmara fyrir starfsmannaveltu en ella. Ekki er hægt að útiloka að félagið verði fyrir tjóni vegna rangra viðskiptaákvarðana eða refsiverðrar háttsemi starfsmanna, hvort sem vegna mistaka eða vanrækslu.

---

[3] Með hreinum leigutekjum veðandlagsins er átt við allar tekjur af fasteignum sem heyra undir veðandlag skuldabréfsins, þ.m.t. leigutekjur og tekjur vegna rekstrar og innheimtu, að frádregnum öllum þeim beina kostnaði sem kemur til gjalda vegna fasteigna, svo sem opinber gjöld, tryggingar og rekstur. Ekki skal draga frá óbeinan kostnað t.d. vegna bifreiða, þóknun leigumiðlara, gjöld sem ekki hafa áhrif á sjóðstreymi, t.d. matbreytingu, eða annan kostnað sem ekki er tilgreinanlegur á einstaka fasteign.

[4] Með reiknuðum vöxtum af nettó veðskuldum er átt við vexti eins og þeir reiknast miðað við uppreiknaðan höfuðstól, að teknu tilliti til verðbóta og gengisbreytinga, af nettó veðskuldum útgefanda hverju sinni. Gjaldfærðar verðbætur og gengisbreytingar teljast ekki til reiknaðra vaxta. Með nettó veðskuldum er átt við vaxtaberandi langtíma- og skammtímaskuldir tryggðar með veðandlaginu, að frádregnu veðsettu fé sem hluta af veðandlaginu og útgefnum skuldabréfum í skuldabréfaflokknum sem eru í eigu útgefanda.

[5] Með nettó veðskuldum er átt við vaxtaberandi langtíma- og skammtímaskuldir tryggðar með veðandlaginu, að frádregnu veðsettu fé sem hluta af veðandlaginu og útgefnum skuldabréfum í skuldabréfaflokknum sem eru í eigu útgefanda.

1.3.7. Dóms- og gerðardómsmál

Lögmæti lánasamninga

Kaupleigusamningur við Lýsingu hf. er í árshlutareikningi útgefanda, dagsettum 30. júní 2012, bókfærður sem 935 m.kr. langtímalán. Staða lánsins í reikningnum byggir á þeim forsendum sem fram koma í kaupleigusamningnum. Bæði Lýsing hf. og Eik eru sammála um að kaupleigusamningurinn, sem tengdur er erlendum gjaldmiðlum, sé ólöglegur. Í febrúar 2011 sendi Lýsing hf. frá sér endurútreikning á framangreindu láni sem tók mið af forsendum Lýsingar hf. um endurútreikning erlendra lána. Samkvæmt þeirri aðferðafræði skuldaði Eik Lýsingu hf. 1.174 m.kr. miðað við 30. júní 2012. Eik telur að forsendur á bak við endurútreikninga Lýsingar hf. standist ekki og reiknast til að skuldin nemi 500 til 600 m.kr. eftir því hvaða uppgjörsaðferð er beitt. Við birtingu lýsingar þessarar, sem dagsett er 19. febrúar 2013, var ekki komin niðurstaða í málið sem, líkt og endurútreikningur fjölmargra lána tengdum gengi erlendra gjaldmiðla, bíður niðurstöðu tiltekinna dómsmála sem nú eru rekin fyrir dómstólum landsins á báðum dómsstigum. Vænst er að niðurstaða málsins skýrist fyrir árslok 2013. Það er þó háð því að Hæstiréttur hafi á þeim tíma kveðið upp fordæmisgefandi dóm um endurútreikning lána tengdum erlendri mynt.

Eik er ekki aðili að neinum öðrum stjórnsýslu-, dóms- eða gerðardómsmálum, né hefur verið það sl. 12 mánuði, sem kunna að hafa haft eða hafa að undanförnu haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu félagsins eða arðsemi þess eða samstæðu þess. Þá er félaginu ekki kunnugt um að slík mál séu í farvatninu. Yfirlýsing þessi miðast við dagsetningu birtingar útgefandalýsingar þessarar.

1.4. Fjárhagsleg áhætta

1.4.1. Markaðsáhætta

Vaxta- og fjármögnunaráhætta

Eik ber vaxtaáhættu af lántökum sínum og lausafjárstýringu. Breytingar á vöxtum hafa áhrif á vaxtakostnað félagsins sem og virðismat (e. fair value) eigna og skulda. Núverandi fjármögnun félagsins hjá viðskiptabanka, samtals að fjárhæð 1.250 m.kr., ber breytilega óverðtryggða vexti. Eik hefur aðgang að lausafé hjá viðskiptabanka sínum til að mæta tímabundnum sveiflum í rekstri.

Þrátt fyrir að Eik hafi lokið endurfjármögnun á árinu 2012 getur félagið ekki ábyrgst að lánsfé á sambærilegum kjörum muni standa því til boða í framtíðinni. Aðstæður á mörkuðum með lánsfé geta breyst og ekki er hægt að útiloka að félagið þurfi á fjármögnun að halda á tímum þegar framboð lánsfjár er takmarkað. Vaxtahækkanir, sem slíkt ástand myndi líklega leiða af sér, hefðu bein áhrif á afkomu og hagnað Eikar. Félagið ver sig ekki sérstaklega gegn vaxtabreytingum. Langstærstur hluti vaxtaberandi skulda félagsins, eða um 85%, bera fasta verðtryggða 4,2% vexti til þrjátíu ára og lágmarkar það áhættu félagsins af vaxtabreytingum.

Verðbólguáhætta

Verðbólga og væntingar þar um hafa áhrif á vaxtastig og þar með fjármagnsliði félaga en um 85% skulda Eikar eru verðtryggðar. Verðbólga hefur einnig áhrif á rekstrarkostnað fasteigna, þ.m.t. viðhaldskostnað auk ávöxtunarkröfu og markaðsverð fasteigna. Framangreind atriði geta vegið þungt í afkomu Eikar. Þó svo að nánast allir leigusamningar félagsins, eða 99,9%, séu verðtryggðir, ýmist með vísitölu neysluverðs eða byggingakostnaðar, er ekki sjálfgefið að endanlegar heildartekjur félagsins endurspegli slíka skilmála vegna tapsáhættu sem tengd er einstökum leigutökum.

1.4.2. Lánsáhætta

Lánsáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi Eikar ef mótaðilar að samningum félagsins geta ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða ef tryggingar leigutaka félagsins nægja ekki til að mæta greiðslum sem leigutökum ber að inna af hendi til Eikar. Lánsáhætta Eikar er einkum vegna viðskiptakrafna og ræðst af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra leigutaka.

Mesta mögulega tap Eikar vegna viðskiptakrafna er bókfært virði þeirra sem var 69 m.kr. miðað við 30. júní 2012.

1.5. Önnur áhætta

1.5.1. Skattaleg áhætta

Breytingar á lögum og reglum varðandi beina og óbeina skattheimtu lögaðila geta haft áhrif á Eik og fjárfesta skuldabréfa félagsins. Slíkar breytingar gætu dregið úr arðsemi félagsins. Skattlagning á tekjur lögaðila, sbr. 2. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt ásamt lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt er dæmi um skattheimtu sem máli skiptir fyrir félagið. Skattskyldar tekjur Eikar af starfsemi eru fyrst og fremst leigutekjur og svo eftir atvikum arðstekjur og söluhagnaður fasteigna. Um leigutekjur í atvinnurekstri gilda engar sérreglur og mynda þær tekjuskattsstofn.

Ef hagnaður er af starfsemi dótturfélaga getur komið til arðgreiðslu til Eikar. Arðstekjur hlutafélaga eru skattskyldar tekjur en jafnframt er í framangreindum lögum um tekjuskatt heimild til að draga frá tekjum lögaðila þá fjárhæð sem móttekin hefur verið í arð þannig að ekki komi til skattlagningar á viðkomandi tekjum, sbr. 9. tölulið 31. gr. laga laganna. Svipuð regla gildir um söluhagnað þannig að ef Eik myndi selja eitt af dótturfélögum sínum með hagnaði þá væri slíkur söluhagnaður skattskyldur en heimilt væri að færa frádrátt jafnháan hagnaðinum, sbr. 9. a. tölulið 31. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Um söluhagnað fasteigna gilda reglur um söluhagnað fyrnanlegra eigna, en skattskyldan söluhagnað má færa á móti öðrum fyrnanlegum eignum. Eigi skattaðili ekki eignir er hægt að fresta söluhagnaði um tvenn áramót.

Frjáls og sérstök skráning

Frjáls skráning, sbr. reglugerð nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu, tekur til aðila sem í atvinnuskyni leigir skattskyldum aðila atvinnuhúsnæði, sbr. 6.gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Frjáls skráning felur í sér undanþágu frá þeirri meginreglu sem tilgreind er í 8. tl. 3. mgr. 2.gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt um að útleiga á fasteign skuli undanþegin virðisaukaskatti. Skv. reglugerð nr. 192/1993 um innskatt er aðila sem skráður hefur verið fyrir frjálsri skráningu heimilt að telja virðisauka til innskatts.

Leigusali þarf að uppfylla ákveðin skilyrði eigi hann að fá samþykkta frjálsa skráningu vegna fasteigna. Leiga umræddrar fasteignar, eða eftir atvikum hluta hennar, þarf að vera í atvinnuskyni og má húsnæðið eingöngu vera notað til atvinnurekstrar. Einnig skal liggja fyrir fullgildur leigusamningur með þinglýstri yfirlýsingu um samþykki leigutaka fyrir frjálsri skráningu leigusala. Þegar leigusali hefur fengið heimild til frjálsrar skráningar skal hann innheimta útskatt af leigugjaldinu. Ef krafist er tryggingafjár ber honum einnig að innheimta útskatt af því. Leigutakanum er svo heimilt að telja skattinn af leigugjaldinu til innskatts samkvæmt almennum reglum laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, þ.e. ef leigutakinn stundar virðisaukaskattsskyldan rekstur.

Félag sem sótt hefur um og hlotið frjálsa og eða sérstaka skráningu öðlast innskattsrétt af aðföngum er varða hina skráðu eign, sbr. 16. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Félaginu bera að leiðrétta (bakfæra) innskattinn ef breyting verður á forsendum fyrir frádrætti innskatts. Leiðréttingin felst í því að skilað er til baka þeim hluta innskattsins sem tilheyrir kostnaði við öflun varanlegra rekstrafjármuna, þ.m.t. fasteigna. Leiðréttingarskyldan tekur til innskatts af efni, vinnu, tækjanotkunar o.fl. vegna nýbyggingar, endurbygginga og endurbóta svo og innskatts vegna viðgerða og viðhalds fasteigna. Leiðréttingarkvaðir innskatts varðandi fasteignir fyrnast á 10-20 árum eftir því hvenær til þeirra var stofnað.

Af þeim fasteignum sem mynda veðandlag bréfanna eru 62% skráð frjálsri skráningu, 26% eru skráð frjálsri skráningu að hluta en aðrar eignir bera enga virðisaukaskattskvöð.

1.5.2. Lagaleg áhætta

Eik byggir starfsemi sína og fjármögnun á því að engra sértækra leyfa sé þörf fyrir starfseminni. Engu að síður gilda um félagið, líkt og aðra lögaðila, ákvæði ýmissa laga auk reglna og reglugerða settum á grundvelli þeirra. Meðal laga sem félaginu ber að fylgja eru lög nr. 2/1995 um hlutafélög, húsaleigulög nr. 36/1994, lög nr. 75/2000 um brunavarnir og skipulagslög nr. 123/2010. Enn fremur gilda um bókhald og reikningsskil félagsins lög nr. 3/2006 um ársreikninga og lög nr. 145/1994 um bókhald. Með töku skuldabréfanna til viðskipta á

skipulegum verðbréfamarkaði verður félagið jafnframt bundið af ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti auk reglugerðar nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðsvik, reglum Fjármálaeftirlitsins nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja og Reglum NASDAQ OMX Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga frá 1. desember 2009.

Breytingar á lögum og reglum, dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvarðanir gætu haft áhrif á starfsemi félagsins til lengri eða skemmri tíma. Slíkar breytingar gætu leitt til taps fyrir félagið eða með öðrum hætti haft neikvæð áhrif á arðsemi þess eða fjárhagslega stöðu.

Innleiðing nýrra reglna sem lúta að t.d. friðun fasteigna, varðveislu götumyndar og vernd listrænnar, menningarlegrar eða sögulegrar arfleifðar á athafnasvæðum, þar sem Eik á fasteignir, gætu haft áhrif á félagið. Komi til þess að slíkar reglur verði settar gætu þær sett félaginu þrengri skorður varðandi viðbyggingar og þróun og viðhald fasteigna og þannig rýrt verðgildi þeirra. Á hinn bóginn gætu slíkar reglur einnig leitt til varðveislu og/eða aukningar virðis einhverra fasteigna félagsins og aukið aðdráttarafl þeirra gagnvart leigutökum.

Breytingar á deiliskipulagi geta leitt til breytinga á ýmsum þáttum sem áhrif hafa á fasteignamat og leiguverð. Strangari löggjöf um gæða-, öryggis- og byggingastaðla fasteigna gætu neytt félagið til að takast á hendur dýr og ófyrirséð viðhaldsverkefni með neikvæðum áhrifum fyrir fjárhagslega stöðu félagsins.

Eik kann að verða aðili að dómsmálum eða kröfugerð af hendi leigjenda, yfirvalda, svo sem skattayfirvalda, eða annars þriðja aðila. Ekki er hægt að útiloka að dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvarðanir verði félaginu óhagfelldar.

Um útgáfu skuldabréfanna gilda íslensk lög svo sem þau voru við birtingu lýsingar þessarar. Eik getur ekki ábyrgst áhrif lagabreytinga, dómsúrskurða eða stjórnvaldsákvarðana eftir dagsetningu birtingar útgefandalýsingar þessarar.

2. Ábyrgir aðilar

2.1. Yfirlýsing formanns stjórnar og framkvæmdastjóra útgefanda

Formaður stjórnar og framkvæmdastjóri Eikar fasteignafélags hf., kt. 590902-3730, Sóltúni 26, 105 Reykjavík, lýsum hér með yfir að samkvæmt okkar bestu vitund eru upplýsingarnar sem útgefandalýsingin hefur að geyma í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum er sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 19. febrúar 2013

_____	_____
f.h. stjórnar Eikar fasteignafélags hf.	f.h. Eikar fasteignafélags hf.
Stefán Árni Auðólfsson, stjórnarformaður	Garðar Hannes Friðjónsson, framkvæmdastjóri

2.2. Yfirlýsing umsjónaraðila útgáfunnar og töku skuldabréfanna til viðskipta

Umsjónaraðili töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland er Íslandsbanki hf., kt. 491008-0160, Kirkjusandi 2, 155 Reykjavík. Íslandsbanki hefur verið ráðgjafi útgefanda m.a. hvað varðar gerð lýsingarinnar, stærð útgáfunnar, ávöxtunarkröfu og markaðsvirði við sölu.

Umsjónaraðili lýsir því yfir að samkvæmt hans bestu vitund eru upplýsingarnar, sem útgefandalýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum er sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 19. febrúar 2013

_____

f. h. umsjónaraðila

Tryggvi Björn Davíðsson

Framkvæmdastjóri Markaða Íslandsbanka

2.3. Yfirlýsing löggiltra endurskoðenda

KPMG ehf. (hér eftir „KPMG“), kt. 590975-0449, Borgartúni27, 105 Reykjavík, hefur endurskoðað samstæðuársreikning Eikar fyrir árin 2010 og 2011 og kannað árshlutareikninga félagsins fyrir tímabilin 1. janúar til 30. júní árin 2011 og 2012 sem gerðir voru í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Við áritun samstæðuársreiknings Eikar fyrir árið 2010 var það álit KPMG að reikningurinn gæfi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2010, efnahag þess 31. desember 2010 og breytingu á handbæru fé á árinu 2010. KPMG áritaði framangreindan reikning félagsins án fyrirvara en með eftirfarandi ábendingu.

> *„Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á því að gangverð fjárfestingareigna eru [sic] að hluta byggt á forsendum sem háð er mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni en raunverulegt gangverð kann að vera frábrugðið þessu mati. Við núverandi aðstæður í íslenskur [sic] efnahagslífi er meiri óvissa en ella um raunverulegt verðmæti eigna.“*

Við könnun á árshlutareikningi félagsins fyrir tímabilið 1. janúar 2011 til 30. júní 2011 kom ekkert fram sem bendir til þess að hinn samandregni samstæðuárshlutareikningur sé ekki í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 „Árshlutareikningar“. KPMG áritaði framangreindan reikning félagsins án fyrirvara en með eftirfarandi ábendingu.

> *„Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á því að gangverð fjárfestingareigna eru [sic]að hluta byggt á forsendum sem háð er mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni en raunverulegt gangverð kann að vera frábrugðið þessu mati. Við núverandi aðstæður í íslenskur [sic] efnahagslífi er meiri óvissa en ella um raunverulegt verðmæti eigna.“*

Við áritun samstæðuársreiknings Eikar fyrir árið 2011 var það álit KPMG að samstæðuársreikningurinn gæfi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2011, efnahag þess 31. desember 2011 og breytingu á handbæru fé á árinu 2011. KPMG áritaði framangreindan reikning félagsins án fyrirvara en með eftirfarandi ábendingu.

> *„Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á því að gangverð fjárfestingareigna er að hluta byggt á forsendum sem háð er mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni en raunverulegt gangverð kann að vera frábrugðið þessu mati. Við núverandi aðstæður í íslenskur [sic] efnahagslífi er meiri óvissa en ella um raunverulegt verðmæti eigna.“*

Við könnun á árshlutareikningi félagsins fyrir tímabilið 1. janúar 2012 til 30. júní 2012 kom ekkert fram sem bendir til þess að hinn samandregni samstæðuárshlutareikningur sé ekki í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 „Árshlutareikningar“. KPMG áritaði framangreindan reikning félagsins án fyrirvara og ábendinga.

KPMG staðfestir að upplýsingar í útgefandalýsingu þessari sem varða framangreind reikningsskil eru í samræmi við endurskoðaða samandregna samstæðuárs- og árshlutareikninga Eikar fyrir framangreind tímabil.

Reykjavík, 19. febrúar 2013

_____	_____
Símon H. Gunnarsson	Árni Claessen
Löggiltur endurskoðandi	Löggiltur endurskoðandi

2.4. Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar frá Fasteignaskrá eru opinber gögn. Útgefandi staðfestir, að því marki sem félaginu er unnt og kunnugt um, að þær upplýsingar sem stuðst er við frá Fasteignaskrá eru rétt eftir hafðar og að engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi. Upplýsingarnar voru fengnar af vef Þjóðskrár Íslands, http://www.skra.is/Fasteignaskra í september 2012.

2.5. Sérfræðiskýrslur

Skýrsla var unnin af KPMG vegna mats á virði þeirra fjárfestingareigna félagsins sem mynda veðandlag skuldabréfaflokksins EIK 12 01 miðað við 30. september 2012. Ítarleg samantekt úr skýrslunni ásamt yfirlýsingu KPMG vegna birtingar hennar er að finna í kafla 10 *Skýrsla KPMG* í útgefandalýsingu þessari. Skýrslan var unnin að beiðni Eikar af Ólafi Erni Ólafssyni, deildarstjóra (e. *senior manager*) á fyrirtækjasviði KPMG, auk Bjarna E. Friðrikssonar, sérfræðingi á sama sviði. Þeir Ólafur Örn og Bjarni eru sérfræðingar KPMG í verðmati fasteigna og hafa mikla þekkingu á starfsemi fasteignafélaga. Yfirumsjón með verkinu hafði Sveinbjörn Thoroddsen, meðeigandi (e. *partner*). Engin framangreindra hefur neinna persónulegra hagsmuna að gæta gagnvart Eik né hefur haft með endurskoðun félagsins að gera.

Útgefandi staðfestir, að svo miklu leyti sem honum er kunnugt um og honum er unnt , út frá þeim upplýsingum sem KPMG hefur birt, að þær upplýsingar úr samantekt framangreindrar skýrslu sem birtar eru í lýsingunni séu réttar og að engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi.

3. Samandregnar fjárhagsupplýsingar

Samandregnar upplýsingar um fjárhag útgefanda eru fengnar úr ársreikningum Eikar fyrir árin 2010 og 2011 auk árshlutareikninga fyrstu sex mánaða áranna 2011 og 2012. Töflurnar sýna lykiltölur úr rekstrarreikningi, efnahagsreikningi og sjóðstreymi félagsins fyrir framangreind tímabil. Ársreikningar Eikar fyrir árin 2010 og 2011 hafa verið endurskoðaðir af löggiltum endurskoðendum Eikar og innihalda áritun óháðra endurskoðenda. Árshlutareikningar Eikar fyrir tímabilin 1. janúar til 30. júní árin 2011 og 2012 voru kannaðir af KPMG og innihalda könnunaráritun endurskoðenda. Árs- og árhlutareikningar Eikar frá tímabilinu sem neðangreindar fjárhagsupplýsingar ná yfir voru gerðir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, sbr. reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins nr. 1606/2002.

3.1. Rekstrarreikningur

Fjárhæðir eru í þús. kr.	**2012** 01.01.-30.06. Kannað	**2011** 01.01.-30.06. Kannað	**2011** 01.01.-31.12. Endurskoðað	**2010** 01.01.-31.12. Endurskoðað
Leigutekjur	859.512	823.069	1.690.683	1.593.022
Aðrar tekjur	36.706	36.881	221.918	60.415
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(175.360)	(171.012)	(343.967)	(344.805)
Hreinar leigutekjur	**720.858**	**688.938**	**1.568.634**	**1.308.632**
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	(67.840)	(69.569)	(137.459)	(132.603)
Annar kostnaður	(9.016)	(33.024)	(64.897)	(93.751)
Rekstrargjöld	**(76.856)**	**(102.593)**	**(202.356)**	**(226.354)**
Rekstrarhagnaður	**644.002**	**586.345**	**1.366.278**	**1.082.278**
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	(184.617)	35.475	(466.397)
Afskriftir	(1.648)	(1.506)	(3.311)	(3.028)
Rekstrarhagnaður án fjármagnskostnaðar	**642.354**	**400.222**	**1.398.442**	**612.853**
Fjármunatekjur	14.558	3.179	16.662	33.443
Fjármagnsgjöld	(934.034)	(914.386)	(1.406.243)	(988.610)
Hreinn fjármagnskostnaður	**(919.476)**	**(911.207)**	**(1.389.581)**	**(955.167)**
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	**(277.122)**	**(510.985)**	**8.861**	**(342.314)**
Tekjuskattur	55.424	102.197	1.097	(606)
(Tap)/Hagnaður tímabilsins	**(221.698)**	**(408.788)**	**9.958**	**(342.920)**
Kostnaður vegna útgáfu hlutafjár	(17.617)	0	0	0
Tekjuskattur	3.523	0	0	0
Rekstrarliðir færðir á eigið fé	**(14.094)**	0	0	0
Heildar(tap)/hagnaður tímabilsins	**(235.792)**	**(408.788)**	**9.958**	**(342.920)**

3.2. Efnahagsreikningur

Fjárhæðir eru í þús. kr.	**2012** 30.06. Kannað	**2011** 31.12. Endurskoðað	**2010** 31.12. Endurskoðað
Eignir			
Fjárfestingareignir	19.181.053	19.142.016	19.040.491
Fasteignir í byggingu	10.096	10.096	10.096
Rekstrarfjármunir	42.369	43.685	46.781
Langtímakröfur	2.276	0	3.186
Fastafjármunir	**19.235.794**	**19.195.797**	**19.100.554**
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	306.193	315.772	132.702
Óinnborgað hlutafjárloforð	1.837.849	0	
Handbært fé	495.349	415.827	489.501
Veltufjármunir	**2.639.391**	**731.599**	**622.203**
Eignir samtals	**21.875.185**	**19.927.396**	**19.722.757**
Eigið fé			
Hlutafé	1.435.565	791.200	706.618
Lögbundinn varasjóður	176.655	176.655	176.655
Yfirverðsreikningur	4.381.350	2.958.276	0
Óráðstafað eigið fé	(208.890)	12.808	2.850
Eigið fé	**5.784.680**	**3.938.939**	**886.123**
Skuldir			
Vaxtaberandi lán	15.311.016	15.183.914	1.067.162
Aðrar langtímaskuldbindingar	3.902	1.749	755
Tekjuskattsskuldbinding	448.440	507.387	508.485
Langtímaskuldir	**15.763.358**	**15.693.050**	**1.576.402**
Næsta árs afborgun og gjaldfallin skuld	199.430	155.555	**16.471.260**
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	127.717	139.851	788.972
Skammtímaskuldir	**327.147**	**295.407**	**17.260.232**
Skuldir samtals	**16.090.505**	**15.988.457**	**18.836.634**
Eigið fé og skuldir samtals	**21.875.185**	**19.927.396**	**19.722.757**

3.3. Sjóðstreymisyfirlit

Fjárhæðir eru í þús. kr.	**2012** 01.01.-30.06. Kannað	**2011** 01.01.-30.06. Kannað	**2011** 01.01.-31.12. Endurskoðað	**2010** 01.01.-31.12. Endurskoðað
Rekstrarhreyfingar				
Hagnaður (tap)/ ársins	(221.698)	(408.788)	9.958	(342.920)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi				
Afskriftir	1.648	1.506	3.311	3.028
Fjármagnskostnaður	919.476	911.207	1.389.581	955.167
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	184.617	(35.475)	466.397
Tekjuskattur, breyting	(55.424)	(102.197)	(1.097)	606
Samtals	**644.002**	**586.345**	**1.366.278**	**1.082.278**
Breyting á rekstrartengdum eignum	79.579	(105.154)	(104.420)	(22.445)
Breyting á rekstrartengdum skuldum	(13.453)	22.793	26.497	(68.839)
Handbært fé frá rekstri án vaxta	**710.128**	**503.984**	**1.288.355**	**990.994**
Innborgaðar vaxtatekjur	14.558	3.179	16.661	33.442
Greiddir vextir	(469.061)	(565.231)	(-1.203.274)	(424.491)
Handbært fé frá rekstri	**255.625**	**-58.068**	**101.742**	**599.945**
Fjárfestingarhreyfingar				
Fjárfesting í fasteignum	(39.369)	(12.256)	(66.050)	(87.291)
Seldar fasteignir	0	0	0	0
Fjárfest í öðrum rekstrarfjármunum	0	0	(599)	(1.393)
Breytingar á skuldabréfaeign	0	0	3.185	34.547
Aðrar skammtímakröfur, lækkun/(hækkun)	(70.000)	(70.000)	(70.923)	185.754
Fjárfestingarhreyfingar	**(109.369)**	**(82.256)**	**(134.387)**	**131.617**
Fjármögnunarhreyfingar				
Tekin ný langtímalán	0	12.023.684	13.864.152	0
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(66.782)	(11.953.943)	(13.905.181)	(494.435)
Fjármögnunarhreyfingar	**(66.782)**	**69.741**	**(41.029)**	**(494.435)**
(Lækkun)/hækkun á handbæru fé	79.474	(70.583)	(73.674)	237.127
Handbært fé í ársbyrjun	415.875	489.501	489.501	252.374
Handbært fé í lok tímabils	**495.349**	**418.918**	**415.827**	**489.501**

3.4. Lykiltölur

Fjárhæðir eru í þús. kr.	**2012** 30.06.	**2011** 30.06.	**2011** 31.12.	**2010** 31.12.
EBITDA	644.002	586.345	1.366.278	1.082.278
EBITDA hlutfall	89,3%	85,1%	87,1%	82,7%
Fjárfestingareignir	19.181.053	18.872.373	19.142.016	19.040.491
EBITDA / Fjárfestingareignir	3,4%	3,1%	7,1%	5,7%
Eiginfjárhlutfall	26,4%	18,1%	19,8%	4,5%

4. Upplýsingar um útgefandann

4.1. Útgefandi

Útgefandi skuldabréfanna er Eik fasteignafélag hf., kt. 590902-3730. Lögheimili útgefanda og skrifstofa eru að Sóltúni 26, 105 Reykjavík, sími 590 2200. Vefsíða útgefanda er www.eik.is

Útgefandi var stofnaður og skráður sem hlutafélag þann 12. september 2002. Starfsemi útgefanda lýtur lögum nr. 2/1995 um hlutafélög. Skráningarstaður útgefanda er Reykjavík, Íslandi. Rekstrartími útgefanda er ótiltekinn en 28. gr. gildandi samþykkta hans dagsettum 27. júní 2012 fjallar þó um slit útgefanda, samruna við önnur félög eða skiptingu.

4.1.1. Hlutafé

Heildarhlutafé Eikar samkvæmt samþykktum þess er 1.444.365.284 -einnmilljarðurfjögurhundruð-fjörutíuogfjórarmilljónirþrjúhundruðsextíuogfimmþúsundtvöhundruðáttatíuogfjórar- kr. Þar af á félagið eigin hluti að nafnvirði 8.800.000 -áttamilljónirogáttahundruðþúsund- kr., eða sem nemur 0,6% hlut. Hlutafé samkvæmt eiginfjárreikningi þann 30. júní 2012 var því 1.435.565.284. Nafnvirði hvers hlutar er 1 -ein- kr. Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu á hluthafafundum og er atkvæðisréttur hluthafa því jafn hlutfallslegri eign þeirra, að frátöldum hlutum sem félagið á sjálft en þeir bera ekki atkvæðisrétt. Öll hlutabréf í Eik eru í einum og sama flokki og jafnrétthá, sbr. þó eigin hluti félagsins líkt og að framan greinir.

Breytingar á hlutafé

Þann 1. janúar 2011 var heildarhlutafé samkvæmt samþykktum félagsins 706.618.000. Í tengslum við fjárhagslega endurskipulagningu félagsins á árinu 2011 var hlutafé aukið um 93.382.000. Þann 30. nóvember 2011 eignaðist félagið eigin hluti að nafnvirði 8.800.000 kr. í tengslum við uppgjör við fyrrum móðurfélag og var hlutafé því 800.000.000 frá desemberbyrjun 2011 fram til aprílloka 2012. Í maí byrjun 2012 var Arion banka tilkynnt að Eik hygðist nýta sér breytirétt á láni frá bankanum og breyta því í hlutafé. Skiptigengið var fyrirframákveðið 4,00 -fjórirkommanúll- kr. á hlut og fékk bankinn afhenta 60.920.983 hluti í félaginu að nafnvirði sömu fjárhæðar gegn niðurfellingu lánsins. Útgefið hlutafé jókst því við þetta um sem nam 7,6%.

Tafla 1: Breytingar á hlutafé 2011-2012

	Hlutafé í þús. kr.
Útgefið hlutafé 1.1. 2011	**706.618**
Nýtt hlutafé v/endurskipulagningar - júní 2011	93.382
Nýtt hlutafé v/breytiréttar láns - maí 2012	60.921
Nýtt hlutafé v/sölu nýrra hluta - júní 2012	583.444
Útgefið hlutafé 30.06. 2012	**1.444.365**
Eigin hlutir	-8.800
Hlutafé skv. eiginfjárreikningi 30.06.2012	**1.435.565**

Þann 3. maí 2012 veitti hlutahafafundur stjórn félagsins heimild til að hækka hlutafé með áskrift nýrra hluta fyrir allt að fjárhæð 639.079.017 -sexhundruðþrjátíuogníumilljónirsjötíuogníu-þúsundogsautján- kr. eða sem nam 74,2% aukningu útgefins hlutafjár. Hluti framangreindrar heimildar var svo nýttur þann 27. júní 2012 þegar stjórn félagsins samþykkti tilboð í nýtt hlutafé að fjárhæð 583.444.301 -fimmhundruðáttatíuogþrjár-milljónirfjögurhundruðfjörutíuogfjögurþúsundþrjúhundruðogein- kr. að nafnvirði á genginu 3,15 -þrjár-kommafimmtán- kr. á hlut. Samtals var því gefið út nýtt hlutafé í félaginu að fjárhæð 644.365.284 kr. að nafnvirði sem svaraði til 80,5% aukningar á árinu 2012. Nýir hlutir veittu réttindi í félaginu frá og með skráningardegi hlutafjár.

4.1.2. Hluthafar

10 stærstu hluthafar Eikar fasteignafélags m.v. 19. febrúar 2013 eru eftirfarandi:

Nafn	Kennitala	Heimilisfang	Hlutur
Lífeyrissjóðir Bankastræti 7	711297-3919	Engjateigur 11, 105 Reykjavík	14,79%
Almenni lífeyrissjóðurinn	450290-2549	Borgartún 25,105 Reykjavík	13,70%
Lífeyrissjóður Verkfræðinga	430269-4299	Engjateigur 9, 105 Reykjavík	13,24%
A.C.S. safnreikningur I	581008-0150	Borgartún 19, 105 Reykjavík	11,13%
Vátryggingafélag Íslands hf.	690689-2009	Ármúli 3, 108 Reykjavík	8,48%
Kaupþing Hávaxtasjóður	440100-9020	Borgartún 19, 105 Reykjavík	7,18%
Íslandsbanki hf.	491008-0160	Kirkjusandur 2, 155 Reykjavík	6,33%
Stafir lífeyrissjóður	430269-0389	Stórhöfða 31, 110 Reykjavík	5,57%
Arion banki hf.	581008-0150	Borgartún 19, 105 Reykjavík	4,24%
Íslandssjóðir hf., sjóður 1-Skuld	540489-5059	Kirkjusandur 2, 155 Reykjavík	3,26%
Aðrir (22)			12,08%
		Samtals	**100%**

Hluthafar Eikar eru 32 talsins. Fjórir stærstu hluthafarnir fara hver um sig með yfir 10% hlut í félaginu og 52,86% samanlagt. Enginn þessara fjögurra aðila teljast fjárhagslega tengdir í skilningi 16. gr. reglna Fjármálaeftirlitsins nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja. Félaginu er ekki kunnugt um að það sé undir beinum eða óbeinum yfirráðum eða stjórn einhvers eins aðila.

4.2. Starfsemi útgefanda

Samkvæmt 3.gr. samþykkta útgefanda, dagsettum 27. júní 2012, er tilgangur félagsins eignarhald og útleiga á fasteignum, þróun fasteigna og rannsóknir, rekstur fasteigna, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur.

Eik er hlutafélag að lögum. Félagið á fjögur dótturfélög; Ingólfsstræti 1a ehf., Klapparstíg 27 ehf., Skeifuna 8 ehf. og Suðurlandsbraut 20 ehf. Framangreind dótturfélög eiga hvert um sig eina eign sem í öllum tilfellum er sú sama og nafn viðkomandi félags gefur til kynna.Aðrar fasteignir félagsins eru í eigu móðurfélagsins, Eikar fasteignafélags hf. Öll dótturfélögin eru í 100% eigu móðurfélagsins en saman mynda félögin fimm samstæðu Eikar. Allur daglegur rekstur samstæðunnar fer fram í móðurfélaginu og undir stjórn framkvæmdastjóra þess. Starfsmenn samstæðunnar eru sjö talsins og eru allir á launaskrá móðurfélagsins, þ.e. útgefanda.

Móðurfélagið, Eik fasteignafélag hf. er útgefandi skuldabréfaflokks með auðkennið EIK 12 01 og hyggur ekki á að koma á fót sérstöku félagi utan um útgáfuna.

Útgefandi starfar á íslenskum fasteignamarkaði með atvinnuhúsnæði. Félagið fjárfestir einkum í atvinnuhúsnæði á miðsvæði viðskipta (e. *central business district*) í Reykjavík sem og á völdum svæðum á landsbyggðinni. Það er stefna félagsins að fjárfesta í vel staðsettum fasteignum á eftirsóttum svæðum þar sem það er mat stjórnenda að staðsetning sé mikilvægasti ákvörðunarþáttur leiguverðs til framtíðar. Leigutakar Eikar eru margbreytilegir og stunda ýmiss konar rekstur enda býður félagið fjölbreytt úrval fasteigna sem þjónað getur breiðum hópi viðskiptamanna. Félagið leggur aukinheldur mikla áherslu á gott viðhald fasteigna sinna til að varðveita sem best ástand þeirra og verðgildi. Algengast er að leigutaki annist á sinn kostnað allt viðhald innanhúss og leigusali allt viðhald utanhúss. Leigusamningar um fasteignir á landsbyggðinni eru þó flestir þannig að leigutaki sér um allt viðhald.

Síðastliðin fjögur ár hefur félagið leitast við að gera stutta leigusamninga á grundvelli þeirrar skoðunar félagsins að markaðsleiga eigi eftir að hækka. Í flestum tilfellum leggja leigutakar fram tryggingar sem samsvara

leigugreiðslum í að a.m.k. þrjá mánuði, fyrir vangoldinni leigu og sameiginlegum kostnaði. Engir leigusamninganna eru veltutengdir og þeir fylgja undantekningarlaust vísitöluþróun.

4.2.1. Markaðurinn og helstu samkeppnisaðilar

Eik á og leigir út atvinnuhúsnæði, aðallega á höfuðborgarsvæðinu[5]. Aðalflokkar atvinnuhúsnæðis er skrifstofu-, verslunar-, iðnaðar- og lagerhúsnæði. Til viðbótar teljast m.a. flokkar eins og hótel, veitingastaðir, heilsugæsla og skólar. Eik á eignir í öllum framangreindum flokkum, þó mest í verslun, skrifstofum og iðnaðar- og lagerhúsnæði en húsnæði úr þeim flokkum telur alls um 85% af öllu heildareignasafni Eikar.

Stærð markaðarins með atvinnuhúsnæði á Íslandi má meta út frá gögnum Þjóðskrár Íslands. Samkvæmt þeim má reikna með að heildarfermetrafjöldi fullbúins atvinnuhúsnæðis á Íslandi sé á bilinu 12 til 13 milljónir og að þar af sé ríflega fjórðungur staðsettur á höfuðborgarsvæðinu.

Helstu aðilar á leigumarkaði með atvinnuhúsnæði, auk Eikar, eru Reginn hf., Reitir fasteignafélag hf., Klasi ehf. og Landfestar ehf. Að auki hafa á síðustu misserum verið stofnaðir fasteignasjóðir á vegum banka og eignastýringarfyrirtækja ss. VÍB - eignastýringarþjónustu Íslandsbanka, Stefnis – sjóðastýringarfélags Arion banka og MP banka svo dæmi séu tekin. Þá reka Norvik fasteignir ehf. fasteignir undir nafni Smáragarðs ehf. Loks er vert að nefna Eignarhaldsfélagið Fasteign hf. sem stofnað var utan um eignir sveitarfélaga víða um land. Í töflu 2[6] gefur að líta yfirlit eigna og fermetrafjölda helstu leikenda á þeim markaði sem Eik keppir á.

Tafla 2: Eignir valdra fasteignafélaga

Félag	Fjöldi eigna	m^2
Reitir	130	410.000
Reginn	31	158.000
Klasi (og tengd félög)	N/A	200.000
Eignarhaldsf. Fasteign	80	125.000
Eik	60	110.000
Landfestar	28	80.000
Smáragarður	31	150.000
Samtals	**360**	**1.233.000**

4.2.2. Eignasafn Eikar

Heildareignasafn félagsins, m.v. 14. febrúar 2013, telur samtals 60 eignir sem samtals eru um 110 þús. fermetrar að flatarmáli. Brunabótamat eignanna í heildareignasafninu er 20.125 m.kr. og samanlagt fasteignamat þeirra 11.917 m.kr. Langstærsti hluti eigna Eikar á höfuðborgarsvæðinu. Á árinu 2012 skiptust tekjur Eikar þannig að um 90% tekna félagsins voru vegna útleigu fasteigna á höfuðborgarsvæðinu en um 10% tekna komu til vegna húsnæðis sem félagið á landsbyggðinni. Tafla 3 sýnir skiptingu eigna Eikar eftir póstnúmerum. Tafla 4 sýnir skiptingu eigna eftir eðli þeirrar starfsemi sem þær hýsa. Stærsti hluti eignasafnins voru eignir utan um verslunar- og skrifstofurekstur eða 66%.

Tafla 3: Eignasafn Eikar - skipt eftir staðsetningu

Staðsetning	Hlutfall
Póstnúmer 101	31,1%
Póstnúmer 104	18,5%
Póstnúmer 105 og 108	29,0%
Annað innan höfuðborgarsvæðis	13,0%
Utan höfuðborgarsvæðis	8,3%
Samtals	**100%**

Tafla 4: Eignasafn Eikar – skipt eftir eðli starfsemi

Starfsemi	Hlutfall
Verslunarhúsnæði	37,0%
Skrifstofuhúsnæði	29,0%
Lager- og iðnaðarhúsnæði	18,6%
Veitingahús og skemmtistaðir	6,9%
Hótel	5,5%
Annað	3,1%
Samtals	**100%**

[5] Með höfuðborgarsvæðinu er átt við sveitarfélögin Reykjavík, Kópavog, Garðabæ, Hafnarfjörð, Mosfellsbæ og Seltjarnarnes.

Af heildareignasafni Eikar mynda 43 eignir, eða sem nemur 71,7% heildareignasafnsins, veðandlag skuldabréfaflokksins EIK 12 01.

4.2.3. Samsetning eignasafns Eikar

Eik hefur ekki sett sér formlega fjárfestingarstefnu, ss. í samþykktum. Félagið fjárfestir þó einkum í atvinnuhúsnæði á miðsvæði viðskipta (e. central business district) í Reykjavík, fasteignum sem að mati stjórnenda eru vel staðsettar enda telja þeir að staðsetning sé mikilvægasti ákvörðunarþáttur leiguverðs til framtíðar. Þá hefur félagið fjárfest á völdum svæðum á landsbyggðinni.

4.3. Endurskoðendur

Endurskoðendur Eikar fasteignafélags hf. á því tímabili sem sögulegar fjárhagslegar upplýsingar sem birtar eru í lýsingu þessari taka til voru KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, og fyrir þeirra hönd Símon H. Gunnarsson og Árni Claessen, löggiltir endurskoðendur á Íslandi.

Endurskoðendur útgefanda sögðu sig hvorki frá né voru leystir undan starfsskyldum sínum á ofangreindu tímabili. Endurskoðendur útgefanda voru endurskipaðir á tímabilinu.

Ársreikningar Eikar fyrir árin 2010 og 2011 hafa verið áritaðir af KPMG ehf., óháðum endurskoðendum félagsins, án athugasemda. Árshlutareikningar félagsins fyrir fyrstu sex mánuði áranna 2011 og 2012 voru kannaðir af KPMG og innihalda könnunaráritun endurskoðenda.

Áritanir endurskoðenda á ársreikninga félagsins fyrir árin 2010 og 2011, auk áritunar á árshlutareikning fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2011, voru gerðar án fyrirvara en þó með eftirfarandi ábendingu:

> *„Án þess að gera fyrirvara um álit okkar viljum við vekja athygli á því að gangverð fjárfestingaeigna eru [sic] að hluta byggt á forsendum sem háð er mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni en raunverulegt gangverð kann að vera frábrugðið þessu mati. Við núverandi aðstæður í íslenskur [sic] efnahagslífi er meiri óvissa en ella um raunverulegt verðmæti eigna.“*

5. Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Eikar eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög. Félagið fylgir ekki leiðbeiningum um stjórnarhætti sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ OMX Iceland og Samtök atvinnulífsins gáfu út í mars 2012; skýrist það af smæð félagsins, lítilli yfirbyggingu og fæð starfsmanna. Ekki eru uppi fyrirætlanir um að félagið fylgi framangreindum leiðbeiningum að svo stöddu. Félagið hefur hvorki á að skipa endurskoðunarnefnd né starfskjaranefnd en mun, í samræmi við ákvæði a-liðar 108. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga, skipa endurskoðunarnefnd á næsta aðalfundi félagsins sem haldinn verður fyrir lok júní.

5.1. Hluthafafundir

Í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög og samþykktir útgefanda fara hluthafar með æðsta vald í málefnum útgefanda á lögmætum hluthafafundum. Heimild til setu á hluthafafundum hafa hluthafar eða umboðsmenn þeirra, enda framvísi þeir skriflegu, dagsettu og vottuðu umboði þar að lútandi, auk endurskoðenda félagsins og framkvæmdastjóra, þótt þeir séu ekki í hópi hluthafa. Ennfremur er hluthöfum heimilt að hafa með sér ráðgjafa á hluthafafundi. Eitt atkvæði fylgir hverjum útgefnum hlut og ræður fjöldi atkvæða nema öðruvísi sé fyrir mælt í samþykktum útgefanda. Tillögur sem samþykktar eru á hluthafafundum eru bindandi fyrir félagið.

Aðalfund félagsins skal halda fyrir lok júnímánaðar ár hvert.

5.2. Stjórn

Stjórn útgefanda skipa fimm einstaklingar kjörnir af hluthöfum til eins árs í senn. Hæfi stjórnarmanna skal ákvarðast af 66. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög sem og samþykktum félagsins . Þeir sem óska eftir að bjóða sig fram til stjórnarstarfa fyrir félagið skulu gera það skriflega fimm dögum fyrir hluthafafund hið minnsta. Nánar er fjallað um framboð til stjórnar í 18. gr. samþykkta félagsins sem í heild sinni má finna í kafla 8 *Samþykktir Eikar fasteignafélags* hf. í útgefandalýsingu þessari.

Stjórn stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja aðila.

Stjórn kýs sér formann og varaformann á fyrsta stjórnarfundi eftir kjör hennar og skiptir að öðru leyti með sér verkum. Stjórn ræður framkvæmdastjóra og ákvarðar starfskjör hans og skyldur.

Stjórn félagsins var skipuð á aðalfundi 3. maí 2012 og eiga eftirtaldir sæti í henni:

Formaður stjórnar

Nafn:	Stefán Árni Auðólfsson
Fæðingardagur:	21. júlí 1972
Aðalstarf:	Lögmaður hjá Lögmönnum Bankastræti slf.
Heimilisfang starfsstöðvar:	Bankastræti 5, 101 Reykjavík
Menntun:	Cand. Jur. frá Háskóla Íslands 1999, réttindi sem héraðsdómslögmaður 2000, L.L.M. frá Kent University 2003, próf í verðbréfaviðskiptum 2007.
Starfsreynsla:	Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins 2005–2011, Nefndasviði Alþingis 2003-2005, Fortis lögmannsstofu 1999-2002, stundakennsla við lagadeild Háskólans á Bifröst.

Varaformaður stjórnar

Nafn:	Jóhannes Sigurðsson
Fæðingardagur:	2. apríl 1960
Aðalstarf:	Lögmaður hjá Aktis Lögmannsstofu slf.
Heimilisfang starfsstöðvar:	Ármúli 17, 108 Reykjavík
Menntun:	Cand. Jur. frá Háskóla Íslands 1986, meistaragráða í lögum frá University of Virginia 1987, réttindi til málflutnings fyrir héraðsdómi 1988, réttindi til málflutnings fyrir hæstarétti 1993.
Starfsreynsla:	Aktis lögmannsstofu frá 2009, Actavis Group hf. og Milestone ehf. 2004-2009, prófessor við lagadeild Háskólans í Reykjavík 2004-2007, sérfræðingur hjá Eftirlitsstofnun EFTA 2001-2004, lögmaður 1987-2001 og stundakennari við lagadeild Háskóla Íslands 1987-2001.

Stjórnarmaður

Nafn:	Anna Kristjánsdóttir
Fæðingardagur:	3. maí 1978
Aðalstarf:	Sjóðstjóri hjá Stefni hf.
Heimilisfang starfsstöðvar:	Borgartún 19, 105 Reykjavík
Menntun:	B.Sc. í viðskiptafræði frá Háskólanum í Reykjavík 2002, Próf í Verðbréfaviðskiptum 2004, nemi í MS námi í fjármálum fyrirtækja við Háskóla Íslands frá 2011.
Starfsreynsla:	Sjóðastýring skuldabréfa hjá eignastýringu Búnaðarbanka Íslands hf. og Stefni hf. (áður Rekstrarfélag Kaupþings banka hf.) frá árinu 2002.

Stjórnarmaður

Nafn:	Þorkell Erlingsson
Fæðingardagur:	4. maí 1941
Aðalstarf:	Verkfræðingur hjá Verkís hf.
Heimilisfang starfsstöðvar:	Ármúli 4, 108 Reykjavík
Menntun:	M.Sc. próf í byggingaverkfræði frá Norges Tekniske Högskole 1966, M.Sc. próf í jarðvegsverkfræði frá Cornell University 1971.
Starfsreynsla:	Framkvæmdastjóri og stjórnarformaður Verkís hf. (þá VST hf.). Stjórnarseta í Almenna lífeyrissjóðnum og framkvæmdastjóri Íslenskra Kolvetna ehf.

Samkvæmt 18. gr. samþykkta félagsins skulu stjórnarmenn vera fimm talsins. Í byrjun árs 2013 sagði stjórnarmaður af sér stjórnarmennsku í félaginu. Nýr stjórnarmaður í hans stað verður kjörinn á hluthafafundi á fyrsta ársfjórðungi 2013.

5.3. Framkvæmdastjóri

Nafn:	Garðar Hannes Friðjónsson
Fæðingardagur:	28. júlí 1971
Aðalstarf:	Framkvæmdastjóri Eikar fasteignafélags hf.
Heimilisfang starfsstöðvar:	Sóltún 26, 105 Reykjavík
Menntun:	B.A. próf heimspeki frá Háskóla Íslands 1995, MBA próf frá University of Salford 1997.
Starfsreynsla:	Framkvæmdastjóri Eikar frá 2002, aðstoðarmaður framkvæmdastjóra Eignarhaldsfélagsins Kringlunnar ehf. 1998-2000, framkvæmdastjóri fjármála- og stjórnunarsviðs Þyrpingar hf. 2000-2002.

5.4. Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Eiginkona Garðars Hannesar Friðjónssonar er Auður Finnbogadóttir, framkvæmdastjóri Lífeyrissjóðs Verkfræðinga. Lífeyrissjóður Verkfræðinga er þriðji stærsti hluthafi Eikar með 13,24% hlut.

Verkís hf. veitir Eik ýmsa þjónustu. Þorkell Erlingsson stjórnarmaður í Eik starfar sem verkfræðingur hjá Verkís hf.

Anna Kristjánsdóttir, stjórnarmaður í Eik, er sjóðsstjóri hjá Stefni hf. Stefnir hf. er dótturfélag í meirihlutaeigu Arion banka sem fer með 4,24% hlut í Eik.

Að öðru leyti eru engir hagsmunaárekstrar á milli skyldustarfa stjórnar og framkvæmdastjórnar fyrir Eik og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa. Engin fjölskyldutengsl eru á milli stjórnarmanna og framkvæmdastjóra félagsins.

Eik fasteignafélag hf. og Íslandsbanki hf. eru tengd á eftirfarandi hátt:

- Íslandsbanki er sjöundi stærsti hluthafinn í Eik með 6,33% hlut.
- Sjóðir í stýringu Íslandssjóða, dótturfélags Íslandsbanka, fara með samtals 5,71% hlut í Eik
- Eik fasteignafélag er viðskiptavinur Markaða[7] Íslandsbanka sem hafa verið ráðgjafi félagsins og umsjónaraðili með sölu skuldabréfanna og gerð lýsingar vegna töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland. Markaðir þiggja þóknun fyrir aðkomu sína að þessum verkefnum.
- Íslandsbanki er viðskiptabanki útgefanda.
- Íslandsbanki er meðal lánardrottna Eikar.
- Íslandsbanki var kaupandi skuldabréfa í útboði félagsins sem fram fór dagana 4. til og með 28. september 2012.
- Íslandsbanki verður með viðskiptavakt með skuldabréfaflokkinn EIK 12 01 og þiggur fyrir það þóknun skv. samningi milli aðila.

Ólafur Örn Ólafsson, deildarstjóri á Fyrirtækjasviði KPMG, og Bjarni E. Friðriksson, sérfræðingur KPMG á sama sviði, unnu óháð virðismat á fasteignasafni því sem myndar veðandlag skuldabréfaflokksins EIK 12 01. KPMG er endurskoðandi Eikar fasteignafélags hf. Ólafur Örn og Bjarni hafa gefið sérstaka yfirlýsingu um óhæði sitt gagnvart Eik og hefur hvorugur þeirra komið nálægt endurskoðun félagsins. Yfirlýsinguna, ásamt samantekt á skýrslu KPMG er að finna í kafla 10 *Skýrsla KPMG* í útgefandalýsingu þessari.

[7] Fyrirtækjaráðgjöf og verðbréfamiðlun eru hvor tveggja hluti af Mörkuðum Íslandsbanka

6. Fjárhagsupplýsingar

Sögulegar fjárhagsupplýsingar í lýsingu þessari ná yfir tímabilið 1. janúar 2010 til 30. júní 2012. Fjárhagsár Eikar er almanaksárið. Ársreikningar félagsins fyrir árin 2010 og 2011 sem og árshlutareikningar fyrir fyrstu sex mánuði áranna 2011 og 2012 eru hluti af útgefandalýsingunni og má finna í kafla 8 *Árs- og árshlutareikningar útgefanda fyrir tímabilið 1. janúar 2010 til 30. júní 2012* í útgefandalýsingu þessari.

Ársreikningarnir hafa verið endurskoðaðir af óháðum endurskoðendum Eikar og innihalda áritun þeirra. Löggiltir endurskoðendur félagsins, KPMG, hafa ekki hafnað að veita áritun á reikninga félagsins. Þá hefur áritun þeirra hvorki falið í sér fyrirvara né afsal ábyrgðar en útgefandi vill þó vekja athygli á eftirfarandi ábendingu endurskoðenda í ársreikningum fyrir árin 2010 og 2011.

> *„Án þess að gera fyrirvara um álit okkar viljum við vekja athygli á því að gangverð fjárfestingaeigna eru að hluta byggt á forsendum sem háð er mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni en raunverulegt gangverð kann að vera frábrugðið þessu mati. Við núverandi aðstæður í íslensku efnahagslífi er meiri óvissa en ella um raunverulegt verðmæti eigna.“*

Árshlutareikningar fyrir fyrstu sex mánuði áranna 2011 og 2012 voru kannaðir af KPMG og innihalda könnunaráritun endurskoðenda. Bent er á að könnunaráritun endurskoðenda í árshlutareikningi Eikar fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2011 innihélt eftirfarandi ábendingu:

> *„Án þess að gera fyrirvara um álit okkar viljum við vekja athygli á því að gangverð fjárfestingaeigna eru að hluta byggt á forsendum sem háð er mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni en raunverulegt gangverð kann að vera frábrugðið þessu mati. Við núverandi aðstæður í íslensku efnahagslífi er meiri óvissa en ella um raunverulegt verðmæti eigna.“*

Ársreikningar útgefanda eru gerðir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, sbr. reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins nr. 1606/2002 sem innleidd hefur verið með lögum nr. 3/2006 um ársreikninga. Árs- og árshlutareikningar Eikar eru gerðir á samstæðugrunni. Samstæðan nær til móðurfélagsins Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaganna Skeifunnar 8 ehf. (100%), Klapparstígs 27 ehf. (100%), Suðurlandsbrautar 20 ehf. (100%) og Ingólfsstrætis 1a ehf. (100%).

6.1. Breytingar á fjárhags- og viðskiptastöðu útgefanda

Frá dagsetningu síðustu reikningsskila, 30. júní 2012, hafa eftirfarandi breytingar á fjárhags- og viðskiptastöðu Eikar átt sér stað:

Félagið hefur gengið frá samningum um kaup á nýju húsnæði fyrir samtals 894 m.kr. á tímabilinu 30. júní til 19. febrúar 2013. Engin framangreindra eigna mynda hluta af veðandlagi skuldabréfaflokksins EIK 12 01.

Þann 7. janúar 2013 skrifaði Eik undir lánasamning við Íslandsbanka. Lánið, var greitt út þann 31. janúar 2013 og er óverðtryggt jafngreiðslulán til 25 ára að fjárhæð 155 m.kr.

Í lok júní 2012 seldi Eik nýtt hlutafé fyrir alls 1.838. m.kr., en hlutafjárútboði lauk þann 30. þess mánaðar. Við afhendingu hluta þann 6. júlí 2012 var inngreiðslu hlutafjár að fullu lokið. Nánar er fjallað um hlutafjáraukninguna í kafla 4.1.1. *Hlutafé* í útgefandalýsingu þessari. Hlutafjáraukningin var nýtt til uppgreiðslu láns sem félagið hafði hjá Arion banka að fjárhæð 1.780 m. kr. og fór greiðslan fram í byrjun júlí 2012. Árshlutareikningur félagsins dagsettur 30. júní 2012 gerir grein fyrir áhrifum hlutafjáraukningarinnar og niðurgreiðslu lána á eignir, eigið fé og skuldir félagsins.

Þann 10. október 2012 skrifaði Eik undir tilboð Íslandsbanka í endurfjármögnun veðskulda félagsins hjá bankanum, annarra en þeirra er tilheyra skuldabréfaflokknum EIK 12 01. Um var að ræða óverðtryggt jafngreiðslulán til 25 ára að fjárhæð 1.255 m.kr. Á sama tíma færði Eik bankaviðskipti sín til Íslandsbanka sem framvegis verður aðalviðskiptabanki félagsins. Viðskiptaútibú Eikar verður aðalútibú bankans að Kirkjusandi 2. Endurfjármögnun framangreindra skulda, ásamt annarri uppgreiðslu lána og útgáfu skuldabréfaflokksins EIK 12 01 mun leiða til lægri fjármagnskostnaðar fyrir félagið. Þannig reiknar félagið með að vaxtagreiðslur gætu lækkað um allt að 230 m.kr árlega. Áhrifa hagstæðari vaxtakjara mun gæta frá október 2012 að telja.

Þann 15. október 2012 greiddi Eik upp lánasamninga við Arion banka að fjárhæð samtals 10.869 m.kr. og nýtti til þess hluta andvirðis skuldabréfaflokksins EIK 12 01. Tryggingarbréfin sem stóðu til tryggingar láninu voru afhent veðgæsluaðila framangreinds skuldabréfaflokks ásamt því að handveði í reiðufé Eikar var aflétt. Eftir uppgreiðslu framangreindra lána er félagið skuldlaust við Arion banka en alls greiddi félagið upp lán hjá bankanum að fjárhæð 12.649 m.kr. á síðari helmingi ársins 2012.

Útgefandi lýsir því yfir að ekki hafi átt sér stað aðrar mikilvægar breytingar á fjárhags- og viðskiptastöðu útgefanda frá lokum síðasta fjárhagstímabils, 30. júní 2012. Útgefandi lýsir því enn fremur yfir að ekki hafi orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum félagsins síðan síðustu endurskoðuðu reikningsskil hans, ársreikningur fyrir árið 2011, voru birt.

6.1.1. Fjárhagsleg endurskipulagning Eikar

Eik lauk fjárhagslegri endurskipulagningu á árinu 2011. Í tengslum við hana var greiðsluferill langtímalána Eikar lengdur og óveðtryggðum skuldum félagsins, að fjárhæð 3,1 ma.kr., var breytt í hlutafé. Eignuðust kröfuhafar við það alls 90% hlut í félaginu.

6.1.2. Endurfjármögnun Eikar og breytingar á fjármagnsskipan

Nokkrar breytingar urðu á fjármagnsskipan Eikar á árinu 2012, líkt og fram kemur í kafla 6.1. hér að framan. Félagið seldi nýtt hlutafé fyrir samtals 1.838 m.kr. auk þess sem skuldum upp á 243 m.kr. til viðbótar var breytt í hlutafé. Hvort tveggja fór fram á markaðskjörum og fól breyting skulda í hlutafé ekki í sér neina eftirgjöf. Að auki endurfjármagnaði Eik skuldir og gat með því lækkað fjármagnskostnað félagsins umtalsvert. Gefinn var út skuldabréfaflokkur að stærð 11.600.000.000 kr. að nafnvirði sem nýttur var til niðurgreiðslu skulda hjá bönkum. Skuldabréfin voru seld á markaðskjörum í lokuðu útboði til fagfjárfesta.

6.2. Rekstrarreikningur 2010, 2011 og fyrstu sex mánaða áranna 2011 og 2012

Fjárhæðir eru í þús. kr.	**2012** 01.01.-30.06. Kannað	**2011** 01.01.-30.06. Kannað	**2011** 01.01.-31.12. Endurskoðað	**2010** 01.01.-31.12. Endurskoðað
Leigutekjur	859.512	823.069	1.690.683	1.593.022
Aðrar tekjur	36.706	36.881	221.918	60.415
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(175.360)	(171.012)	(343.967)	(344.805)
Hreinar leigutekjur	**720.858**	**688.938**	**1.568.634**	**1.308.632**
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	(67.840)	(69.569)	(137.459)	(132.603)
Annar kostnaður	(9.016)	(33.024)	(64.897)	(93.751)
Rekstrargjöld	**(76.856)**	**(102.593)**	**(202.356)**	**(226.354)**
Rekstrarhagnaður	**644.002**	**586.345**	**1.366.278**	**1.082.278**
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	(184.617)	35.475	(466.397)
Afskriftir	(1.648)	(1.506)	(3.311)	(3.028)
Rekstrarhagnaður án fjármagnskostnaðar	**642.354**	**400.222**	**1.398.442**	**612.853**
Fjármunatekjur	14.558	3.179	16.662	33.443
Fjármagnsgjöld	(934.034)	(914.386)	(1.406.243)	(988.610)
Hreinn fjármagnskostnaður	**(919.476)**	**(911.207)**	**(1.389.581)**	**(955.167)**
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	**(277.122)**	**(510.985)**	**8.861**	**(342.314)**
Tekjuskattur	55.424	102.197	1.097	(606)
(Tap)/Hagnaður tímabilsins	**(221.698)**	**(408.788)**	**9.958**	**(342.920)**
Kostnaður vegna útgáfu hlutafjár	(17.617)	0	0	0
Tekjuskattur	3.523	0	0	0
Rekstrarliðir færðir á eigið fé	**(14.094)**	0	0	0
Heildar(tap)/hagnaður tímabilsins	**(235.792)**	**(408.788)**	**9.958**	**(342.920)**

6.2.1. Rekstrarreikningur fyrstu sex mánaða áranna 2011 og 2012

Fjárhæðir eru í þús. kr.	**2012** 01.01.-30.06. Kannað	**2011** 01.01.-30.06. Kannað
Leigutekjur	859.512	823.069
Aðrar tekjur	36.706	36.881
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(175.360)	(171.012)
Hreinar leigutekjur	**720.858**	**688.938**
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	(67.840)	(69.569)
Annar kostnaður	(9.016)	(33.024)
Rekstrargjöld	**(76.856)**	**(102.593)**
Rekstrarhagnaður	**644.002**	**586.345**
Hagnaður af sölu fjárfestingareigna	0	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	(184.617)
Afskriftir	(1.648)	(1.506)
Rekstrarhagnaður án fjármagnskostnaðar	**642.354**	**400.222**
Fjármunatekjur	14.558	3.179
Fjármagnsgjöld	(934.034)	(914.386)
Hreinn fjármagnskostnaður	**(919.476)**	**(911.207)**
(Tap)/Hagnaður fyrir tekjuskatt	**(277.122)**	**(510.985)**
Tekjuskattur	55.424	102.197
(Tap)/Hagnaður tímabilsins	**(221.698)**	**(408.788)**
Kostnaður vegna útgáfu hlutafjár	(17.617)	0
Tekjuskattur	3.523	0
Rekstrarliðir færðir á eigið fé	**(14.094)**	**0**
Heildar(tap)/hagnaður tímabilsins	**(235.792)**	**(408.788)**

Leigutekjur Eikar jukust á milli tímabila og námu 860 m.kr. á fyrri hluta ársins 2012 á móti 823 m.kr. á sama tímabili ársins 2011. Aðrar tekjur og rekstrarkostnaður fasteigna stóð nokkurn veginn í stað og því varð aukning á hreinum leigutekjum um sem nam 5% milli tímabila. Hækkun leigutekna má rekja til verðtryggingar leigusamninga en verðbólga var nokkur á tímabilinu. Þá batnaði nýtingarhlutfall félagsins milli tímabila.

Töluverð lækkun, eða sem nemur 25%, varð á rekstrargjöldum á milli tímabila. Lækkunin skýrist af lægri þörf á afskriftum viðskiptakrafna. Hærri leigutekjur og lækkun kostnaðar skiluðu hreinni aukningu rekstrarhagnaðar að fjárhæð 58 m.kr. eða sem nemur 10% milli tímabila.

Fjárfestingareignir Eikar eru færðar á gangvirði og eru breytingar á gangvirði færðar á rekstrarreikning. Ekki var gerð matsbreyting á fjárfestingareignum milli 31.12.2011 og 30.06.2012 sem gerði það að verkum að

rekstrarhagnaður án fjármagnskostnaðar jókst umtalsvert milli tímabila; fór úr 400 m.kr. fyrstu sex mánuðina 2011 í 642 m.kr. á sama tímabili 2012 sem var aukning um 61%.

Í heildina var tap sex mánaða tímabilsins sem lauk þann 30. júní 2012 223 m.kr. samanborið við 409 m.kr. tap á sama tímabili árið 2011. Að teknu tilliti til kostnaðar vegna útgáfu hlutafjár er tapið 236 m.kr. á fyrri hluta ársins 2012 og færist það á eigið fé.

6.2.2. Rekstrarreikningur ársins 2011 samanborinn við árið 2010

Fjárhæðir eru í þús. kr.	**2011** 01.01.-31.12. Endurskoðað	**2010** 01.01.-31.12. Endurskoðað
Leigutekjur	1.690.683	1.593.022
Aðrar tekjur	221.918	60.415
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(343.967)	(344.805)
Hreinar leigutekjur	**1.568.634**	**1.308.632**
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	(137.459)	(132.603)
Annar kostnaður	(64.897)	(93.751)
Rekstrargjöld	**(202.356)**	**(226.354)**
Rekstrarhagnaður	**1.366.278**	**1.082.278**
Hagnaður af sölu fjárfestingareigna	0	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	35.475	(466.397)
Afskriftir	(3.311)	(3.028)
Rekstrarhagnaður án fjármagnskostnaðar	**1.398.442**	**612.853**
Fjármunatekjur	16.662	33.443
Fjármagnsgjöld	(1.406.243)	(988.610)
Hreinn fjármagnskostnaður	**(1.389.581)**	**(955.167)**
Hagnaður fyrir tekjuskatt	**8.861**	**(342.314)**
Tekjuskattur	1.097	(606)
(Tap)/Hagnaður tímabilsins	**9.958**	**(342.920)**

Aðrar tekjur félagsins hækkuðu töluvert á milli ára; námu 222 m.kr. árið 2011 samanborið við 60 m.kr. árið 2010 sem er 267% aukning á milli ára. Aukningin skýrist af einskiptistekjum sem féllu til á árinu 2011 vegna breytinga á leigusamningum við stóran leigutaka sem og hækkun leiguverðs á verðtryggðum leigusamningum.

Hreinar leigutekjur námu samtals 1.569 m.kr. árið 2011 samanborið við 1.309 m.kr. á árinu 2010 sem er aukning uppá 20% á milli ára.

Annar kostnaður er allur tilkominn vegna afskrifta viðskiptakrafna og lækkar um 29 m.kr. milli ára; fer úr tæpum 94 m.kr. árið 2010 í tæpar 65 m.kr. árið 2011 sem er lækkun um 31%. Afskriftaþörf krafna fer nú lækkandi eftir að hafa aukist nokkuð eftir efnahagshrunið haustið 2008. Af framangreindu má sjá að rekstrarhagnaður batnar talsvert á milli ára eða um 284 m.kr. sem nemur 26%.

Matsbreyting fjárfestingareigna var jákvæð um 35 m.kr. árið 2011 sem er viðsnúningur frá árinu 2010 þegar matsbreytingin var neikvæð um 466 m.kr. Tvær breytingar vógu þyngst í mikilli matsbreytingu á árinu 2010. Annars vegar lækkuðu leigutekjur í kjölfar efnahagsþrenginga. Hins vegar var um að ræða breytingar á almennum lánskjörum sem ollu breytingum forsendum er vörðuðu vexti, en sú breyting varð á að einungis var stuðst við fjármögnunarkostnað í íslenskum krónum í stað erlends gjaldeyris áður.

Rekstrarhagnaður án fjármagnskostnaðar nam 1.398 m.kr. árið 2011 en var 613 m.kr. árið 2010 eða sem svarar hækkun um 128% og skýrist munurinn að stærstum hluta af framangreindum breytingum á matsvirði fjárfestingareigna.

Fjármagnsgjöld námu 1.406 m.kr. á árinu 2011 samanborið við 989 m.kr. árið 2010. Hreinn fjármagnskostnaður var 1.390 m.kr. á árinu 2011 en 955 m.kr. á árinu 2010 eða sem nemur hækkun um 45%. Hækkunin skýrist af verðbótum verðtryggðra lána og lægri gengishagnaði.

6.3. Efnahagsreikningur áranna 2010 og 2011 og fyrstu sex mánaða ársins 2012

Fjárhæðir eru í þús. kr.	**2012** 30.06. Kannað	**2011** 31.12. Endurskoðað	**2010** 31.12. Endurskoðað
Eignir			
Fjárfestingareignir	19.181.053	19.142.016	19.040.491
Fasteignir í byggingu	10.096	10.096	10.096
Rekstrarfjármunir	42.369	43.685	46.781
Langtímakröfur	2.276	0	3.186
Fastafjármunir	**19.235.794**	**19.195.797**	**19.100.554**
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	306.193	315.772	132.702
Óinnborgað hlutafjárloforð	1.837.849	0	
Handbært fé	495.349	415.827	489.501
Veltufjármunir	**2.639.391**	**731.599**	**622.203**
Eignir samtals	**21.875.185**	**19.927.396**	**19.722.757**
Eigið fé			
Hlutafé	1.435.565	791.200	706.618
Lögbundinn varasjóður	176.655	176.655	176.655
Yfirverðsreikningur	4.381.350	2.958.276	0
Óráðstafað eigið fé	(208.890)	12.808	2.850
Eigið fé	**5.784.680**	**3.938.939**	**886.123**
Skuldir			
Vaxtaberandi lán	15.311.016	15.183.914	1.067.162
Aðrar langtímaskuldbindingar	3.902	1.749	755
Tekjuskattsskuldbinding	448.440	507.387	508.485
Langtímaskuldir	**15.763.358**	**15.693.050**	**1.576.402**
Næsta árs afborgun og gjaldfallin skuld	199.430	155.555	**16.471.260**
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	127.717	139.851	788.972
Skammtímaskuldir	**327.147**	**295.407**	**17.260.232**
Skuldir samtals	**16.090.505**	**15.988.457**	**18.836.634**
Eigið fé og skuldir samtals	**21.875.185**	**19.927.396**	**19.722.757**

6.3.1. Efnahagsreikningur, staða þann 30. júní 2012 samanborin við 31. desember 2011

Fjárhæðir eru í þús. kr.	**2012** 30.06. Kannað	**2011** 31.12. Endurskoðað
Eignir		
Fjárfestingareignir	19.181.053	19.142.016
Fasteignir í byggingu	10.096	10.096
Rekstrarfjármunir	42.369	43.685
Langtímakröfur	2.276	0
Fastafjármunir	**19.235.794**	**19.195.797**
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	306.193	315.772
Óinnborgað hlutafjárloforð	1.837.849	0
Handbært fé	495.349	415.827
Veltufjármunir	**2.639.391**	**731.599**
Eignir samtals	**21.875.185**	**19.927.396**
Eigið fé		
Hlutafé	1.435.565	791.200
Lögbundinn varasjóður	176.655	176.655
Yfirverðsreikningur	4.381.350	2.958.276
Óráðstafað eigið fé	(208.890)	12.808
Eigið fé	**5.784.680**	**3.938.939**
Skuldir		
Vaxtaberandi lán	15.311.016	15.183.914
Aðrar langtímaskuldbindingar	3.902	1.749
Tekjuskattsskuldbinding	448.440	507.387
Langtímaskuldir	**15.763.358**	**15.693.050**
Næsta árs afborgun og gjaldfallin skuld	199.430	155.555
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	127.717	139.851
Skammtímaskuldir	**327.147**	**295.407**
Skuldir samtals	**16.090.505**	**15.988.457**
Eigið fé og skuldir samtals	**21.875.185**	**19.927.396**

Eignir

Fjárfestingareignir námu 19.181 m.kr. þann 30. júní 2012 samanborið við 19.142 m.kr. í árslok 2011. Ekki var færð matsbreyting vegna tímabilsins sem að framan greinir en munurinn, sem nemur 0.2% aukningu, skýrist af eignfærðum endurbótum og viðhaldi.

Veltufjármunir námu samtals 2.639 m.kr. þann 30. júní 2012 samanborið við 732 m.kr. í árslok 2011. Aukningin skýrist að stærstum hluta af, þá óinnborguðu, hlutafjárloforði sem síðan var lokið við að greiða til félagsins í júlí 2012.

Eigið fé

Á fyrri árshelmingi ársins 2012 var hlutafé félagsins aukið með útgáfu nýrra hlutabréfa að nafnvirði 644 m.kr. sem seld voru á genginu 3,15 og 4,00. Við hlutafjáraukninguna jókst hlutafé félagsins samkvæmt eiginfjárreikningi úr 791 m.kr. í 1.436 m.kr. Greiðslu hlutafjáraukningarinnar var lokið í júlí 2012, en að fullu er tekið tillit til aukningarinnar í árshlutareikningi félagsins sem dagsettur er 30. júní 2012 og er óinnborgað

hlutafjárloforð þar fært meðal veltufjármuna. Hlutafjáraukningin var nýtt til uppgreiðslu lána félagsins hjá fjármálastofnunum.

6.3.2. Efnahagsreikningur, staða þann 31. desember 2011 samanborin við 31. desember 2010

Fjárhæðir eru í þús. kr.	2011 31.12. Endurskoðað	2010 31.12. Endurskoðað
Eignir		
Fjárfestingareignir	19.142.016	19.040.491
Fasteignir í byggingu	10.096	10.096
Rekstrarfjármunir	43.685	46.781
Langtímakröfur	0	3.186
Fastafjármunir	**19.195.797**	**19.100.554**
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	315.772	132.702
Handbært fé	415.827	489.501
Veltufjármunir	**731.599**	**622.203**
Eignir samtals	**19.927.396**	**19.722.757**
Eigið fé		
Hlutafé	791.200	706.618
Lögbundinn varasjóður	176.655	176.655
Yfirverðsreikningur	2.958.276	0
Óráðstafað eigið fé	12.808	2.850
Eigið fé	**3.938.939**	**886.123**
Skuldir		
Vaxtaberandi lán	15.183.914	1.067.162
Aðrar langtímaskuldbindingar	1.749	755
Tekjuskattsskuldbinding	507.387	508.485
Langtímaskuldir	**15.693.050**	**1.576.402**
Næsta árs afborgun og gjaldfallin skuld	155.555	16.471.260
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	139.851	788.972
Skammtímaskuldir	**295.407**	**17.260.232**
Skuldir samtals	**15.988.457**	**18.836.634**
Eigið fé og skuldir samtals	**19.927.396**	**19.722.757**

Eignir

Bókfært virði fjárfestingareigna var 19.142 m.kr. í árslok 2011 samanborið við 19.040 m.kr. í árslok 2010.

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur félagsins námu 316 m.kr. í árslok 2011 og er það þónokkur breyting frá árinu áður þegar þær námu 133 m.kr. Sú breyting stafar aðallega af einskiptistekjum sem féllu til vegna breytinga á leigusamningum við stóran leigutaka. Afskriftareikningur viðskiptakrafna í árslok 2011 var 132 m.kr. sem svarar til 45% af heildarkröfum. Veltufjármunir námu því samtals 732 m.kr. í árslok 2011 samanborið við 622 m.kr. í árslok 2010.

Eigið fé

Eigið fé nam 3.939 m.kr. í árslok 2011 samanborið við 886 m.kr. í árslok 2010 og jókst því um 345% á milli ára. Á árinu 2011 var hlutafé félagsins aukið um 93 m.kr. í tengslum við fjárhagslega endurskipulagningu lána þar sem

skuldum að fjárhæð 3.082 m.kr. var breytt í eigið fé. Þann 30. nóvember 2011 eignaðist félagið alls 8,8 m.kr. að nafnvirði í eigin hlutum með uppgjöri við fyrrum móðurfélag í tengslum við fjárhagslega endurskipulagningu Eikar. Hlutirnir eru færðir til lækkunar á eigin fé.

Skuldir

Félagið lauk fjárhagslegri endurskipulagningu á árinu 2011 sem fól meðal annars í sér lengingu á greiðsluferli langtímalána auk þess sem samkomulag náðist við óveðtryggða kröfuhafa félagsins um breytingu skulda í eigið fé.

6.4. Sjóðstreymisyfirlit 2010, 2011 og fyrstu sex mánaða áranna 2011 og 2012

Fjárhæðir eru í þús. kr.	**2012** 01.01.-30.06. Kannað	**2011** 01.01.-30.06. Kannað	**2011** 01.01.-31.12. Endurskoðað	**2010** 01.01.-31.12. Endurskoðað
Rekstrarhreyfingar				
Hagnaður (tap)/ ársins	(221.698)	(408.788)	9.958	(342.920)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi				
Afskriftir	1.648	1.506	3.311	3.028
Fjármagnskostnaður	919.476	911.207	1.389.581	955.167
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	184.617	(35.475)	466.397
Tekjuskattur, breyting	(55.424)	(102.197)	(1.097)	606
Samtals	**644.002**	**586.345**	**1.366.278**	**1.082.278**
Breyting á rekstrartengdum eignum	79.579	(105.154)	(104.420)	(22.445)
Breyting á rekstrartengdum skuldum	(13.453)	22.793	26.497	(68.839)
Handbært fé frá rekstri án vaxta	**710.128**	**503.984**	**1.288.355**	**990.994**
Innborgaðar vaxtatekjur	14.558	3.179	16.661	33.442
Greiddir vextir	(469.061)	(565.231)	(1.203.274)	(424.491)
Handbært fé frá rekstri	**255.625**	**-58.068**	**101.742**	**599.945**
Fjárfestingarhreyfingar				
Fjárfesting í fasteignum	(39.369)	(12.256)	(66.050)	(87.291)
Seldar fasteignir	0	0	0	0
Fjárfest í öðrum rekstrarfjármunum	0	0	(599)	(1.393)
Breytingar á skuldabréfaeign	0	0	3.185	34.547
Aðrar skammtímakröfur, lækkun/(hækkun)	(70.000)	(70.000)	(70.923)	185.754
Fjárfestingarhreyfingar	**(109.369)**	**(82.256)**	**(134.387)**	**131.617**
Fjármögnunarhreyfingar				
Tekin ný langtímalán	0	12.023.684	13.864.152	0
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(66.782)	(11.953.943)	(13.905.181)	(494.435)
Fjármögnunarhreyfingar	**(66.782)**	**69.741**	**(41.029)**	**(494.435)**
(Lækkun)/hækkun á handbæru fé	79.474	(70.583)	(73.674)	237.127
Handbært fé í ársbyrjun	415.875	489.501	489.501	252.374
Handbært fé í lok tímabils	**495.349**	**418.918**	**415.827**	**489.501**

Rekstrarhreyfingar

Breytingar á handbæru fé frá rekstri án vaxta og fyrir breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum má rekja til hækkunar leigutekna vegna verðbólgu, bætts nýtingarhlutfalls auk einskiptitekna sem féllu til á árinu 2011.

Stærstu breytinguna á rekstrartengdum eignum og skuldum má rekja til einskiptistekna sem féllu til á árinu 2011, en fengust greiddar á árinu 2012.

Hækkun á vaxtagreiðslum milli áranna 2010 og 2011 skýrist að mestu leyti af því að hluti vaxta sem féllu til á árinu 2010 voru ekki greiddir fyrr en á árinu 2011.

Fjárfestingarhreyfingar

Fjárfestingar félagsins í fasteignum, ýmist með beinum kaupum eða eignfærðum breytingum og endurbótum, breyttust lítið milli áranna 2010 og 2011, fóru úr 87 m. kr. árið 2010 í 66 m.kr. árið 2011, þar af var fjárfest fyrir 12 m.kr. á fyrstu sex mánuðum þess árs. Á fyrstu sex mánuðum ársins 2012 námu fjárfestingar samtals 39 m.kr.

Hækkun á stöðu skammtímakrafna milli áranna 2010 og 2011 skýrist af framlagðri tryggingu til fjármálastofnunar í formi reiðufjár.

Fjármögnunarhreyfingar

Fjármögnunarhreyfingar ársins 2011 tengjast fjárhagslegri endurskipulagningu félasins en árið 2011 náði félagið samningum við veðtryggða kröfuhafa um lengingar á greiðsluferli langtímalána og breytingar á gjaldföllnum kröfum vegna langtímalána í hlutafé.

7. Aðrar upplýsingar

7.1. Skjöl til sýnis

Á meðan lýsing félagsins, dagsett 19. febrúar 2013, sem samanstendur af útgefandalýsingu þessari, verðbréfalýsingu og samantekt báðum dagsettum 19. febrúar 2013 er í gildi, þ.e. til 19. febrúar 2014, er heimilt, eftir atvikum, að skoða eftirfarandi skjöl (eða afrit þeirra) á skrifstofu Eikar fasteignafélags hf., Sóltúni 26, 105 Reykjavík og vefsíðu félagsins, www.eik.is:

I. Samþykktir útgefanda, dagsettar 27. júní 2012

II. Endurskoðaða ársreikninga útgefanda fyrir reikningsárin 2010 og 2011 sem og kannaða árshlutareikninga fyrir fyrstu sex mánuði áranna 2011 og 2012.

III. Samantekt úr skýrslu KPMG um virði fjárfestingareigna sem mynda veðandlag skuldabréfaflokksins EIK 12 01 ásamt yfirlýsingu KPMG vegna birtingar hennar.

7.2. Skilgreiningar

Aðalmarkaður	vísar til Aðalmarkaðar NASDAQ OMX Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík,Íslandi.
Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar	vísar til International Financial Reporting Standards (IFRS) eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu, sbr. reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins nr. 1606/2002.
Arion banki	vísar til Arion banka hf., kt. 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, Íslandi.
Bókfært virði fjárfestingareigna, veðandlagsins eða fjárfestingareignanna	vísar til bókfærðs virðis þeirra fjárfestingareigna sem mynda veðandlag skuldabréfaflokksins EIK 12 01. Matið er gert í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 og er að einhverju leyti byggt á huglægu mati stjórnenda Eikar.
EBITDA	vísar til Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization eða rekstrarhagnaðar fyrir skatta, fjármagnsliði og afskriftir.
Eignarhaldsfélagið Fasteign	vísar til Eignarhaldsfélagsins Fasteignar hf., kt. 601202-3280, Bíldshöfða 9, 110 Reykjavík, Íslandi.
Eik, útgefandi, félagið og Eik fasteignafélag hf.	vísar til Eikar fasteignafélags hf., kt. 590902-3730, Sóltúni 26, 105 Reykjavík, Íslandi.
Fasteignaskrá	vísar til Þjóðskrár Íslands, kt. 650376-0649, Borgartúni 21, 105, Reykjavík, Íslandi.
GLB Holding	vísar til GLB Holding ehf., kt. 481100-2240, Sóltúni 26, 105 Reykjavík, Íslandi.
Heildareignasafn Eikar	vísar til allra fasteigna í eigu Eikar, þ.e. allra í veðandlaginu auk þeirra eigna sem falla utan veðandlagsins.
Húsasmiðjan	vísar til Húsasmiðjunnar ehf., kt. 551211-0290, Holtavegi 10, 104 Reykjavík, Íslandi.
ISB Holding	vísar til ISB Holding ehf., kt. 660309-1010, Sóltúni 26, 105 Reykjavík, Íslandi.

Íslandsbanki og VÍB	vísar til Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Kirkjusandi 2, 155 Reykjavík, Íslandi.
Klasi	vísar til Klasa ehf., kt. 540607-1250, Bíldshöfða 9, 110 Reykjavík, Íslandi.
KPMG	vísar til KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, Íslandi.
Landfestar	vísar til Landfesta ehf., kt. 440805-0270, Álfheimum 74, 104 Reykjavík, Íslandi.
Landsbankinn	vísar til Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 101 Reykjavík, Íslandi.
Lýsing hf.	vísar til Lýsingar hf., kt. 621101-2420, Ármúli 3, 108 Reykjavík, Íslandi.
Lýsingin	vísar til lýsingar þeirrar sem samanstendur af útgefandalýsingu þessari, verðbréfalýsingu, dagsettri 19. febrúar 2013 og samantektar, dagsettri 19. febrúar 2013.
Miðbæjarhótel	vísar til Miðbæjarhótela/Centerhotels, kt. 450905-1430, Aðalstræti 6, 101 Reykjavík, Íslandi.
MP banki	vísar til MP banka hf., kt. 540502-2930, Ármúla 13A, 108 Reykjavík, Íslandi.
NASDAQ OMX Iceland	vísar til NASDAQ OMX Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi.
Norvik fasteignir ehf.	vísar til Norvik fasteigna ehf., kt. 561000-3010, Bíldshöfða 20, 110 Reykjavík, Íslandi.
Reginn	vísar til Regins hf., kt. 630109-1080, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, Íslandi.
Reibor vextir	vísar til þeirra vaxta sem Seðlabanki Íslands skráir í samræmi við Reglur um viðskipti á millibankamarkaði í íslenskum krónum.
Reitir fasteignafélag	vísar til Reita fasteignafélags hf., kt. 711208-0700, Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík Íslandi.
Samtök atvinnulífsins	vísar til Samtaka atvinnulífsins, kt. 680699-2919, Borgartúni 35, 105 Reykjavík, Íslandi.
Securitas	vísar til Securitas hf., kt. 640388-2699, Skeifunni 8, 108 Reykjavík, Íslandi.
Skuldabréfin, skuldabréfaflokkurinn og útgáfan	vísar til skuldabréfa útgefnum af Eik fasteignafélagi hf., auðkenndum með EIK 12 01, sem eru tilefni lýsingar útgefanda.
Smáragarður	vísar Smáragarðs ehf., kt. 600269-2599, Bíldshöfða 20, 110 Reykjavík, Íslandi.
Stefnir	vísar til Stefnis hf., kt. 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, Íslandi

Stjórn	vísar til stjórnar Eikar fasteignafélags hf.
Umsjónaraðili	vísar til Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Kirkjusandi 2, 155 Reykjavík, Íslandi.
Útboðið	vísar til lokaðs útboðs á skuldabréfum útgefnum af Eik fasteignafélagi hf., sem fram fór dagana 4. til og með 28. september 2012.
Útgefandalýsing	vísar til útgefandalýsingar þessarar, dagsettrar 19. febrúar 2013.
Veðandlagið	vísar til safns þeirra undirliggjandi fasteigna sem settar eru til tryggingar greiðslu útgefanda skv. skilmálum skuldabréfaflokksins EIK 12 01 sem lýsing félagsins tekur til.
Verðbréfalýsing	vísar til verðbréfalýsingar Eikar, dagsettrar 19. febrúar 2013.
Verkís hf.	vísar til Verkís hf., kt. 611276-0289, Ármúla 4, 108 Reykjavík, Íslandi.
Viðskiptaráð Íslands	vísar til Viðskiptaráðs Íslands, kt. 690269-2369, Kringlunni 7, 103 Reykjavík, Íslandi.
Vvl.	vísar til laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti með áorðnum breytingum.

nema annað sé af samhengi augljóst. Þegar vísað er til laga og reglugerða í lýsingunni er vísað til íslenskra laga og reglugerða með áorðnum breytingum.

8. Samþykktir Eikar fasteignafélags hf.

Samþykktir fyrir Eik fasteignafélag hf.

Móttekið hjá RSK
- 6. júlí 2012
Fyrirtækjaskrá

I. kafli
Heiti, heimili og tilgangur

1. gr.

Félagið er hlutafélag og er nafn þess Eik fasteignafélag hf.

2. gr.

Heimilisfang félagsins er að Sóltúni 26, Reykjavík.

3. gr.

Tilgangur félagsins er eignarhald og útleiga á fasteignum, þróun fasteigna og rannsóknir, rekstur fasteigna, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur.

II. kafli
Hlutafé, hlutir og atkvæðisréttur

4. gr.

Hlutafé félagsins er kr. 1.444.365.284 (krónur einn milljarður fjögurhundruð fjörtíu og fjórar milljónir, þrjú hundruð og sextíu og fimm þúsund, tvö hundruð áttatíu og fjórar).

Hver hlutur er að fjárhæð kr. 1 (króna ein) að nafnvirði.

Á hluthafafundum fylgir eitt atkvæði hverjum hlut í félaginu.

Stjórn félagsins skal vera heimilt að hækka hlutafé félagsins með áskrift nýrra hluta fyrir fjárhæð allt að kr. 55.634.716 að nafnvirði á genginu 3,15. Heimild þessa má nota einu sinni eða oftar eða þar til greindu marki er náð. Heimild þessi skal gilda til loka árs 2012. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt til áskriftar að nýjum hlutum vegna hækkunar á grundvelli þessarar heimildar. Nýir hlutir skulu veita réttindi í félaginu frá og með skrásetningardegi hlutafjár. Ekki er heimilt að greiða fyrir hlutina með öðru en reiðufé.

5. gr.

Hluthafafundur getur einn samþykkt aukningu hlutafjár í félaginu, hvort heldur með áskrift nýrra hluta eða útgáfu jöfnunarhluta.

Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í sínum eigin flokkum í hlutfalli við skráða hlutafjáreign sína.

Hluthafafundur getur einn ákveðið lækkun hlutafjár.

6. gr.

Engar hömlur eru lagðar á rétt hluthafa til að selja, veðsetja, gefa eða framselja hluti sína í félaginu.

Stjórn félagsins skal halda hlutaskrá í samræmi við lög. Hlutaskráin skal vera geymd á skrifstofu félagsins og eiga allir hluthafar aðgang að henni og mega kynna sér efni hennar.

Hlutabréf félagsins eru gefin út með rafrænum hætti samkvæmt ákvæðum laga um rafræna eignaskráningu verðbréfa. Nöfn stjórnenda má rita með vélrænum hætti á hlutabréfin.

GHP

Um eigendaskipti og framkvæmd þeirra fer eftir gildandi lögum um rafræna eignaskráningu verðbréfa og reglna sem settar eru á grundvelli þeirra.

7. gr.

Félaginu er óheimilt að veita lán út á hlutabréf í félaginu. Félaginu er hvorki heimilt að veita hluthöfum, stjórnarmönnum eða framkvæmdastjóra félagsins lán né setja tryggingu fyrir þá.

Hluthafar verða ekki, hvorki með félagssamþykktum né breytingum á þeim, skyldaðir til að auka hlutafjáreign sína í félaginu og eigi heldur að sæta innlausn á hlutum sínum.

Hluthafar bera ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins fram yfir hlut sinn í félaginu, nema þeir taki á sig slíka ábyrgð með sérstökum löggerningi.

Engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu.

8. gr.

Félagið má ekki sjálft eiga meira en 10% af hlutafénu. Eignist það meira af hlutafénu skal það selt þannig að lögmætu marki sé náð innan þriggja mánaða. Óheimilt er að neyta atkvæðisréttar fyrir þá hluti sem félagið á sjálft.

III. kafli
Samskipti við hluthafa og hluthafafundir

9. gr.

Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögmætra hluthafafunda eftir því sem lög og samþykktir þessar kveða á um.

Hluthafafundi má halda á heimili félagsins eða öðrum þeim stað sem stjórnin ákveður hverju sinni.

10. gr.

Á fundi hluthafa ræður afl atkvæða, nema öðruvísi sé kveðið á um það í samþykktum þessum eða landslögum. Ef tillaga fær jafnmörg atkvæði með og á móti telst hún fallin. Ef tveir menn eða fleiri fá jafnmörg atkvæði, þegar kjósa skal menn til starfa fyrir félagið, skal hlutkesti ráða úrslitum.

Tillögur um breytingar á samþykktum þessum, tillaga um slit félagsins eða um samruna þess við önnur félög verða aðeins teknar til meðferðar á fundi hluthafa. Slíkar tillögur þurfa samþykki 2/3 hluta greiddra atkvæða, enda taki hluthafar, er ráða a.m.k. 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum, þátt í atkvæðagreiðslunni.

11. gr.

Félagsstjórn annast boðun funda hluthafa.

Aðalfund skal boða með minnst þriggja vikna fyrirvara en aukafund með minnst sjö daga fyrirvara í ábyrgðarbréfi eða á annan jafn sannanlegan hátt svo sem auglýsingu í fjölmiðlum. Í fundarboði skal greina málefni þau sem taka á til meðferðar á fundi hluthafa. Ef taka á til meðferðar tillögu um breytingar á samþykktum félagsins skal greina meginefni tillögunnar í fundarboði.

12. gr.

Rétt til setu á hluthafafundum hafa hluthafar, umboðsmenn hluthafa, endurskoðendur félagsins og framkvæmdastjóri, þótt ekki sé hluthafi. Þá getur stjórnin boðið sérfræðingum setu á einstökum fundum, ef leita þarf álits þeirra eða aðstoðar, eða öðrum aðilum telji hún þess þörf. Ennfremur er hluthafa heimilt að sækja fund ásamt ráðgjafa. Ráðgjafi hefur hvorki tillögurétt né atkvæðisrétt á hluthafafundum. Hluthafa er heimilt að gefa ráðgjafa sínum orðið fyrir sína hönd.

GHF

Hluthafi getur látið umboðsmann sækja hluthafafund fyrir sína hönd. Umboðið er heimilt að afturkalla hvenær sem er. Umboðsmaður, skal leggja fram skriflega, dagsetta og vottfesta yfirlýsingu frá hluthafa um umboð sitt.

Aðalfundur félagsins skal haldinn fyrir lok júnímánaðar ár hvert og eftirfarandi mál þá tekin fyrir:

1. Skýrsla stjórnar um starfsemi félagsins síðastliðið starfsár
2. Ársreikningur félagsins, ásamt skýrslu endurskoðenda, skal lagður fram til samþykktar og ákvörðun skal tekin um hvernig fara skuli með hagnað eða tap félagsins á reikningsárinu
3. Ákvörðun um þóknun til stjórnar og endurskoðenda fyrir störf þeirra fyrir komandi starfsár, að fengnum tillögum félagsstjórnar
4. Tillögu félagsstjórnar um starfskjarastefnu félagsins
5. Kosning félagsstjórnar
6. Kosning löggilts endurskoðanda eða endurskoðunarfélags
7. Önnur mál sem löglega eru fram borin

13. gr.

Aðra fundi hluthafa skal halda eftir ákvörðun fundar hluthafa eða félagsstjórnar.

Félagsstjórn er skylt að boða til fundar hluthafa innan fjórtán daga ef kjörnir endurskoðendur eða hluthafar sem fara með minnst 1/10 hluta hlutafjár krefjast þess skriflega og greina fundarefni.

14. gr.

Fundi hluthafa stýrir fundarstjóri, kosinn af fundinum. Formaður félagsstjórnar eða annar, sem félagsstjórn tilnefnir, setur fundinn og stjórnar kjöri fundarstjóra. Þegar fundur hefur verið settur, skal gerð skrá yfir hluthafa og umboðsmenn, er fundinn sækja, til þess að ljóst sé hversu mörgum hlutum og atkvæðum hver þeirra ræður yfir.

Fundarstjóri skal láta kjósa fundarritara sem heldur fundargerðabók. Í fundargerðabók skal skrá ákvarðanir fundarins ásamt úrslitum atkvæðagreiðslna. Fundarstjóri og fundarritari skulu undirrita fundargerð. Varðveita skal skrá yfir mætta hluthafa og aðra er fundinn sóttu.

15. gr.

Á fundi hluthafa má einungis greiða atkvæði um þau mál sem getið er í fundarboði svo og löglega fram bornar viðauka- og breytingartillögur við þau.

Hver hluthafa á rétt á því að fá ákveðið mál tekið til meðferðar á fundum hluthafa, ef hann gerir skriflega kröfu um það til félagsstjórnar með fimm daga fyrirvara svo unnt sé samkvæmt samþykktum þessum að taka málið á dagskrá fundarins.

Mál sem ekki eru greind í dagskrá er ekki unnt að taka til umræðu á fundi hluthafa nema með samþykki 2/3 hluta atkvæða viðstaddra hluthafa. Slík mál er ekki unnt að taka til endanlegrar úrlausnar á fundinum nema skylt hafi verið að taka það til meðferðar samkvæmt lögum eða samþykktum þessum.

16. gr.

Félagsstjórn getur ákveðið að hluthafafundir verði haldnir rafrænt, eða hluthöfum boðin rafræn þátttaka í fundum. Stjórnin skal ákveða hvaða kröfur verði gerðar til tæknibúnaðar til nota á hluthafafundum sem haldnir verða rafrænt eða rafrænnar þátttöku.

Í fundarboði til hluthafafunda sem haldnir verða rafrænt skulu koma fram upplýsingar um tæknibúnað auk upplýsinga um það hvernig hluthafar geta tilkynnt um rafræna þátttöku sína og hvar þeir geta nálgast upplýsingar um framkvæmd rafrænnar þátttöku hluthafa. Jafngildir innslegið aðgangsorð undirskrift viðkomandi hluthafa og telst viðurkenning á þátttöku hans á fundinum.

GHF

Telji stjórn að tiltækur sé nægilega öruggur búnaður til að gera slíka þátttöku mögulega og ákveði stjórn að nýta þessa heimild skal þess sérstaklega getið í fundarboði.

Hluthafar sem hyggjast nýta sér rafræna þáttöku skulu tilkynna skrifstofu félagsins þar um með fimm daga fyrirvara og leggja þar fram skriflegar spurningar varðandi dagskrá eða framlögð skjöl sem þeir óska svara við á fundinum.

17. gr.

Heimil er notkun rafrænna skjalasamskipta og rafpósts í samskiptum milli félagsins og hluthafa í stað þess að senda eða leggja fram skjöl rituð á pappír. Nær heimildin til hvers kyns samskipta milli félagsins og hluthafa þar með talin boðun hluthafafunda, greiðslu arðs eða annarra tilkynninga sem sendar skulu hluthöfum. Slík rafræn samskipti skulu vera jafngild samskiptum rituðum á pappír.

Skal stjórn setja reglur um framkvæmd rafrænna samskipta og þær kröfur sem gerðar eru til hugbúnaðar sem skal vera hluthöfum aðgengilegur.

Reglur sem kveðið er á um í samþykktum þessum sem og aðrar reglur sem settar eru af hálfu félagsstjórnar og varða hluthafa skulu vera aðgengilegar á heimasíðu félagsins eða sérstöku svæði fyrir hluthafa.

IV. kafli
Stjórn og framkvæmdastjóri

18. gr.

Stjórn félagsins skipa fimm menn kjörnir af hluthöfum.

Tilkynna skal stjórn félagsins skriflega minnst fimm dögum fyrir hluthafafund um framboð til stjórnar í félaginu. Stjórnarkjör skal jafnan vera skriflegt ef tillögur koma fram um fleiri menn en kjósa skal. Þeir einir eru kjörgengir á aðalfundi sem þannig hafa gefið kost á sér.

Í tilkynningu um framboð skal koma fram nafn frambjóðanda, kennitala, heimilisfang, upplýsingar um aðalstarf, önnur stjórnarstörf, menntun, reynslu og hlutafjáreign í félaginu. Þá skal einnig upplýsa um hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila og samkeppnisaðila félagsins, sem og hluthafa sem eiga meira en 1/10 hlut í félaginu.

Stjórn skal fara yfir framboðstilkynningar og gefa hlutaðeigandi með sannanlegum hætti kost á því að bæta úr þeim göllum sem eru á tilkynningunni innan tiltekins frests, að hámarki 24 klukkustundir. Ef ekki er bætt úr göllum á framboðstilkynningunni innan tilsetts frests úrskurðar félagsstjórn um gildi framboðs. Unnt er að skjóta niðurstöðu félagsstjórnar til hluthafafundar sem fer með endanlegt úrskurðarvald um gildi framboðs.

Upplýsingar um frambjóðendur til stjórnar félagsins skulu lagðar fram hluthöfum til sýnis á skrifstofu félagsins, og/eða birt hluthöfum með rafrænum hætti, eigi síðar en tveim dögum fyrir hluthafafund.

Kjörtímabil stjórnarmanna skal vera eitt ár.

19. gr.

Stjórn stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja manni.

Stjórn kýs sér formann og varaformann á fyrsta stjórnarfundi eftir kjör hennar og skiptir að öðru leyti með sér verkum.

Formaður boðar til stjórnarfundar og skulu þeir haldnir eftir þörfum. Fund skal jafnan halda ef einn stjórnarmaður eða framkvæmdastjóri telur þess þörf.

Stjórnarmönnum er heimilt að taka þátt í stjórnarfundi með aðstoð fjarfundarbúnaðar eða sambærilegum fjarskiptabúnaði ef allir fundarmenn geta heyrt í öðrum fundarmönnum á sama tíma. Skal slík þátttaka jafngilda fundarsetu í eigin persónu.

GHF

Fundur stjórnar er því aðeins lögmætur að að minnsta kosti þrír stjórnarmenn sitji hann. Afl atkvæða ræður úrslitum máls. Séu atkvæði jöfn, ræður atkvæði formanns.

Undirskriftir þriggja stjórnarmanna skuldbinda félagið.

Þær ákvarðanir sem teknar eru á fundum félagsstjórnar, skulu skráðar í sérstaka gerðabók og fundargerðir staðfestar með undirritun viðstaddra stjórnarmanna og framkvæmdastjóra.

20. gr.

Stjórnin fer með málefni félagsins og skal hún annast um að skipulag þess og starfsemi sé jafnan í réttu og góðu horfi og tryggja að nægjanlegt eftirlit sé með bókhaldi og meðferð fjármuna félagsins.

Stjórn félagsins skal setja sér starfsreglur þar sem nánar er kveðið á um framkvæmd starfa stjórnarinnar.

21. gr.

Stjórnin skal hafa aðgang að öllum gögnum er varða félagið og rekstur þess.

Stjórnarmenn skulu ekki taka þátt í meðferð máls ef mál varðar:

1. viðskipti þeirra sjálfra eða fyrirtækja sem þeir sitja í stjórn hjá, eru fyrirsvarsmenn fyrir eða eiga að öðru leyti verulegra hagsmuna að gæta í

   eða

2. viðskipti samkeppnisaðila þeirra sem ræðir um í 1. tölul.

Hið sama skal gilda um viðskipti aðila sem eru tengdir stjórnarmönnum persónulega eða fjárhagslega.

Viðskiptaerindi stjórnarmanna sem og fyrirtækja sem þeir kunna að vera í forsvari fyrir skulu lögð fyrir stjórn félagsins til samþykktar eða synjunar.

22. gr.

Stjórn félagsins ræður framkvæmdastjóra og ákveður starfskjör hans. Stjórnin veitir prókúruumboð fyrir félagið.

Framkvæmdastjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins og kemur fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða venjulegan rekstur. Hann sér um reikningshald og ráðningu starfsfólks. Framkvæmdastjóra ber að veita stjórnarmönnum og endurskoðanda allar upplýsingar um rekstur félagsins sem þeir kunna að óska og veita ber samkvæmt lögum.

Framkvæmdastjóri skal sitja fundi stjórnar nema fjallað sé um mál er varðar hann sjálfan.

V. kafli
Ársreikningur og endurskoðun

23. gr.

Reikningsár félagsins er almanaksárið.

Ársreikningur og skýrsla stjórnar skulu undirrituð af framkvæmdastjóra og félagsstjórn. Hafi stjórnarmaður eða framkvæmdastjóri mótbárur fram að færa gegn ársreikningi, skal hann skrifa undir með fyrirvara og gera grein fyrir því í skýrslu stjórnar í hverju fyrirvarinn felst.

GHF

24. gr.

Ársreikningurinn skal gerður í samræmi við lög um ársreikninga eins og þau eru á hverjum tíma, bæði að því er varðar mat á einstökum liðum, uppsetningu, sundurliðun og heiti liða, svo og upplýsingar um liði utan efnahagsreiknings.

25. gr.

Aðalfundur hluthafa kýs löggiltan endurskoðanda eða endurskoðunarfélag til eins árs í senn.

Endurskoðandi má ekki eiga sæti í félagsstjórn, vera starfsmaður félagsins eða starfa í þess þágu að öðru en endurskoðun. Hann má ekki koma fram gagnvart félaginu sem umboðsmaður annarra og ekki vera skuldugur félaginu, hvorki sem aðalskuldari né ábyrgðarmaður. Hið sama gildir um maka hans.

Endurskoðandi skal í samræmi við lög um endurskoðendur eins og þau eru á hverjum tíma endurskoða ársreikninginn og í því sambandi kanna bókhaldsgögn félagsins og aðra þætti, er varða rekstur þess og stöðu.

Fyrir miðjan marsmánuð skal endurskoðandi hafa lokið endurskoðun á ársreikningi félagsins og ber honum þá þegar að afhenda hann stjórn félagsins.

26. gr.

Ársreikningur ásamt meðfylgjandi skýrslu stjórnar og endurskoðenda skal liggja frammi á skrifstofu félagsins og/eða á rafrænu svæði fyrir hluthafa og afhentur 14 dögum fyrir boðun aðalfundar.

VI. kafli
Um breytingar á samþykktum félagsins

27. gr.

Ákvörðun um breytingu samþykkta þessara skal tekin á fundi hluthafa, enda sé þess getið í fundarboði að slíkar breytingar séu fyrirhugaðar og í hverju þær felast í meginatriðum.

Ákvörðun verður því aðeins gild að hún hljóti samþykki minnst 2/3 hluta greiddra atkvæða svo og samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum.

VII. kafli
Um slit félagsins og samruna

28. gr.

Ákvarðanir um slit félagsins, samruna og skiptingu þessu fer eftir ákvæðum sbr. XIII og XIV kafla laga um hlutafélög nr. 2 frá 1995 og eru því aðeins heimilar að þær hafi hlotið samþykki hluthafa eftir þeim reglum sem gilda um breytingar á samþykktum þessum, enda hafi tillaga þessa efnis verið kynnt í fundarboði.

GHF

VIII. kafli

Önnur ákvæði

29. gr.

Að því leyti sem ekki er kveðið á um í samþykktum þessum gilda ákvæði hlutafélagalaga nr. 2 frá 1995, með síðari breytingum, svo og önnur ákvæði laga er við geta átt.

Samþykkt á aðalfundi félagsins þann 3. maí 2012. Hækkunar hlutafjár, samkvæmt heimild stjórnar, samþykkt á stjórnarfundi 27. júní 2012.

Pr. pr. Eikar fasteignafélags hf.

9. Árs- og árshlutareikningar Eikar fyrir tímabilið 1. janúar 2010 til 30. júní 2012

Eik fasteignafélag hf.

Ársreikningur samstæðunnar 2010

Eik fasteignafélag hf.
Sóltúni 26
105 Reykjavík

Kt. 590902-3730

Efnisyfirlit

	bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	4
Yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjáryfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

Tilgangur Eikar fasteignafélags hf. er eignarhald og útleiga á atvinnuhúsnæði. Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga.

Tap var af rekstri félagsins á árinu og nam það um 373 millj. kr. Eigið fé í árslok nam 886 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur út arður á árinu 2011 vegna rekstrar á árinu 2010. Vísað er til ársreiknings um meðferð á tapi og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

Hlutafé félagsins nam í árslok 706,6 millj. kr. og var allt í eigu Eikar Properties ehf. Hluthöfum fjölgaði á árinu 2011 í tengslum við fjárhagslega endurskipulagningu.

Eins áður hefur komið fram, þar með talið í síðasta ársreikningi, hefur félagið verið í viðræðum við kröfuhafa um skuldbreytingar til að koma í veg fyrir greiðsluþrot. Í lok árs 2010 var þeim viðræðum ekki lokið, en í júní mánuði 2011 kláraði félagið samkomulag við kröfuhafa óveðtryggðra krafna um skuldbreytingu skulda í eigið fé. Á þeim tíma var félagið jafnframt komið með samþykkta skuldaskilmála við veðtryggða kröfuhafa sem tryggja félaginu rekstrarhæfi. Í skýringu 27 er gerð nánari grein fyrir samningunum og áhrifum þeirra á efnahag, hefðu þeir verið samþykktir fyrir árslok 2010.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra
Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, og viðbótarkröfur um upplýsingagjöf í samstæðureikningum félaga sem hafa bréf sín skráð á skipulegum verðbréfamarkaði.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2010, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2010 og breytingu á handbæru fé á árinu 2010.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2010 með undirritun sinni.

Reykjavík, 29. júní 2011

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:

Áritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafar Eikar fasteignafélags hf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðureikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga (samstæðan) fyrir árið 2010. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum
Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórnendur eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem þeir telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Ábyrgð endurskoðanda
Ábyrgð okkar felst í því áliti sem við látum í ljós á samstæðuársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg vissa fáist um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningsskilaaðferðir og matsaðferðir sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Álit
Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2010, fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2010 og breytingu á handbæru fé á árinu 2010, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Ábending
Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á því að gangverð fjárfestingaeigna eru að hluta byggt á forsendum sem háð er mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni en raunverulegt gangverð kann að vera frábrugðið þessu mati. Við núverandi aðstæður í íslenskur efnhagslífi er meiri óvissa en ella um raunverulegt verðmæti eigna.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar
Í samræmi við ákvæði 5. tl. 1. mgr. 106 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 29. júní 2011

KPMG ehf.

Árni Claessen

Yfirlit um heildarafkomu árið 2010

	Skýr.	2010	2009
Leigutekjur		1.593.022	1.684.974
Aðrar tekjur		60.415	58.682
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	6	(344.805)	(337.578)
Hreinar leigutekjur		1.308.632	1.406.078
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	7	(132.603)	(110.274)
Annar kostnaður	8	(93.751)	(167.582)
Rekstrargjöld		(226.354)	(277.856)
Rekstrarhagnaður		1.082.278	1.128.222
Hagnaður af sölu fjárfestingaeigna		0	21.388
Matsbreyting fjárfestingaeigna	11	(466.397)	(324.309)
Afskriftir		(3.028)	(2.632)
Rekstrarhagnaður án fjármagnskostnaðar		612.853	822.669
Fjármunatekjur		33.443	65.933
Fjármagnsgjöld		(988.610)	(2.179.016)
Hreinn fjármagnskostnaður	9	(955.167)	(2.113.083)
Tap fyrir tekjuskatt		(342.314)	(1.290.414)
Tekjuskattur	10, 20	(606)	89.140
Tap/heildartap ársins		(342.920)	(1.201.274)
Tap á hlut:			
Grunntap og þynnt tap á hlut	17	(0,49)	(1,70)

Skýringar á bls. 10 - 27 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2010

	Skýr.	2010	2009
Eignir			
Fjárfestingaeignir	11	19.040.491	19.421.065
Fasteignir í byggingu		10.096	10.096
Rekstrarfjármunir	12	46.781	48.340
Langtímakröfur		3.186	0
Fastafjármunir		19.100.554	19.479.501
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	14	132.702	333.743
Handbært fé		489.501	252.374
Veltufjármunir		622.203	586.117
Eignir samtals		19.722.757	20.065.618
Eigið fé			
Hlutafé	16	706.618	706.618
Lögbundinn varasjóður		176.655	176.655
Óráðstafað eigið fé		2.850	345.770
Eigið fé		886.123	1.229.043
Skuldir			
Víkjandi lán	18	0	353.309
Önnur vaxtaberandi lán	19	1.067.162	1.210.705
Tekjuskattsskuldbinding	20	508.485	507.878
Langtímaskuldir		1.575.647	2.071.892
Næsta árs afborgun og gjaldfallið	19	16.471.260	16.444.830
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	21	789.727	319.853
Skammtímaskuldir		17.260.987	16.764.683
Skuldir samtals		18.836.634	18.836.575
Eigið fé og skuldir samtals		19.722.757	20.065.618

Skýringar á bls. 10 - 27 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit 31. desember 2010

	Hlutafé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 31. desember 2009				
Eigið fé 1.1.2009	706.618	176.655	1.547.044	2.430.317
Tap/heildartap ársins			(1.201.274)	(1.201.274)
Eigið fé 31.12.2009	706.618	176.655	345.770	1.229.043
1. janúar til 31. desember 2010				
Eigið fé 1.1.2010	706.618	176.655	345.770	1.229.043
Tap/heildartap ársins			(342.920)	(342.920)
Eigið fé 31.12.2010	706.618	176.655	2.850	886.123

Skýringar á bls. 10 - 27 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit 2010

	Skýr.	2010	2009
Rekstrarhreyfingar:			
Tap ársins		(342.920)	(1.201.274)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir		3.028	2.632
Matsbreyting fjárfestingaeigna	11	466.397	324.309
Söluhagnaður		0	(21.388)
Hrein fjármagnsgjöld		955.167	2.113.083
Tekjuskattur		606	(89.140)
		1.082.278	1.128.222
Breyting á rekstrartengdum eignum		(22.445)	(30.055)
Breyting á rekstrartengdum skuldum		(68.839)	60.961
Handbært fé frá rekstri án vaxta		990.994	1.159.128
Innborgaðar vaxtatekjur		33.442	42.243
Greiddir vextir		(424.491)	(807.242)
Handbært fé frá rekstri		599.945	394.129
Fjárfestingahreyfingar:			
Fjárfesting í fasteignum		(87.291)	(284.479)
Seldar fasteignir		0	214.500
Fjárfest í öðrum rekstrarfjármunum		(1.393)	(2.025)
Breytingar á skuldabréfaeign		34.547	(23.812)
Aðrar skammtímakröfur, lækkun		185.754	36.785
Fjárfestingahreyfingar		131.617	(59.031)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Tekin ný langtímalán		0	56.899
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána		(494.435)	(473.858)
Fjármögnunarhreyfingar		(494.435)	(416.959)
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		237.127	(81.861)
Handbært fé í ársbyrjun		252.374	334.235
Handbært fé í árslok		489.501	252.374

Skýringar á bls. 10 - 27 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Efnisyfirlit skýringa

	bls.
1. Almennar upplýsingar	10
2. Grundvöllur reikningsskilanna	10
3. Helstu reikningsskilaaðferðir	11
4. Ákvörðun gangvirðis	15
5. Leigutekjur	15
6. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	15
7. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	16
8. Annar kostnaður	16
9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	16
10. Tekjuskattur	16
11. Fjárfestingaeignir	17
12. Rekstrarfjármunir	18
13. Veðsetningar og ábyrgðaskuldbindingar	18
14. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	18
15. Handbært fé	19
16. Eigið fé	19
17. Tap á hlut	19
18. Víkjandi lán	19
19. Önnur vaxtaberandi lán	20
20. Tekjuskattsskuldbinding	21
21. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	21
22. Stýring fjárhagslegrar áhættu	22
23. Gangvirði	25
24. Tengdir aðilar	25
25. Félög í samstæðunni	26
26. Mat stjórnenda og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða	26
27. Efnahagsreikningur eftir fjárhagslega endurskipulagningu	27

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Sóltúni 26 í Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2010 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Félagið er dótturfélag Eik Properties ehf. og er ársreikningurinn hluti af samstæðureikningi móðurfélagsins. Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, rekstri og útleigu fasteigna.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. *Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt*

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn þann 29. júní 2011.

b. *Grundvöllur matsaðferða*

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingaeignir eru færðar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í viðeigandi skýringum.

c. *Starfrækslu- og framsetningargjaldmiðill*

Ársreikningur félagsins er birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill þess. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna.

d. *Mat og ákvarðanir*

Gerð ársreikninga 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 vera frábrugðnar þessu mati.

Mat og ályktanir því til grundvallar eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem áhrif breytinganna vara.

Upplýsingar um mat stjórnenda og ályktanir við beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla sem hafa veruleg áhrif á ársreikninginn er að finna í skýringu 26.

3. Helstu reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningi félagsins.

a. *Grundvöllur samstæðu*

i) *Dótturfélög*

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar félagið hefur veruleg áhrif, bein eða óbein, til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu dótturfélags í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Við mat á yfirráðum er tekið tillit til hugsanlegs atkvæðisréttar sem er nýtanlegur eða breytanlegur. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í reikningsskilum félagsins frá því að yfirráð hefjast og þar til þeim lýkur.

ii) *Viðskipti felld út úr samstæðu*

Stöður milli samstæðufélaga, viðskipti og óinnleystur hagnaður sem myndast hefur af viðskiptum milli félaganna, eru felldar út í samstæðureikningnum. Óinnleyst tap er fellt út með sama hætti og óinnleystur hagnaður, en aðeins að því marki að ekkert bendi til virðisrýrnunar eignarinnar.

3. **Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:**

b. ***Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum***

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli einstakra samstæðufélaga á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á uppgjörsdegi. Aðrar eignir og skuldir sem metnar eru á gangvirði í erlendri mynt, eru færðar á því gengi sem var í gildi þegar gangvirði þeirra var ákvarðað.

Gengismunur vegna viðskipta í erlendum gjaldmiðlum er færður í rekstrarreikning.

c. ***Fjármálagerningar***

i) *Fjármálagerningar aðrir en afleiðusamningar*

Til fjármálagerninga sem ekki eru afleiðusamningar teljast fjárfestingar í hlutabréfum og skuldabréfum, viðskiptakröfur, aðrar kröfur, handbært fé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

Fjármálagerningar sem ekki eru afleiðusamningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Þegar fjármálagerningar eru ekki metnir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning, er allur beinn viðskiptakostnaður færður til hækkunar á virði þeirra við upphaflega skráningu í bókhald. Eftir upphaflega skráningu eru fjármálagerningar sem ekki eru afleiðusamningar færðir með þeim hætti sem greinir hér á eftir. Fjármálagerningar eru færðir í ársreikning þegar félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum viðkomandi fjármálagerninga. Fjáreignir eru felldar út úr ársreikningi ef samningsbundinn réttur félagsins að sjóðstreymi vegna fjáreignanna rennur út eða ef félagið yfirfærir fjáreignirnar til annars aðila án þess að halda eftir yfirráðum eða því sem næst allri þeirri áhættu og ávinningi sem í eignarhaldi á þeim felst. Bókhaldsskráning hefðbundinna kaupa og sölu á fjáreignum er gerð á viðskiptadegi, þ.e. á þeim degi sem félagið skuldbindur sig til að kaupa eða selja eignina. Fjárskuldir eru felldar út úr ársreikningi ef skuldbindingar félagsins sem skilgreindar eru í samningi eru greiddar, falla úr gildi, er vísað frá eða þeim er aflétt.

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og nettó fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar lagalegur réttur er til staðar um jöfnun og fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda.

Handbært fé samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

Í skýringu 3. i. er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðum vegna fjármunatekna og fjármagnsgjalda.

Fjáreignir og fjárskuldir á gangvirði gegnum rekstrarreikning
Fjármálagerningur er flokkaður sem fjáreign eða fjárskuld á gangvirði gegnum rekstrarreikning sé hann veltufjáreign eða veltufjárskuld eða ef hann er tilgreindur sem fjármálagerningur á gangvirði gegnum rekstrarreikning við upphaflega skráningu í bókhald. Fjármálagerningar eru tilgreindir á gangvirði gegnum rekstrarreikning ef ákvarðanir um kaup og sölu byggjast á gangvirði þeirra. Fjáreignir og fjárskuldir á gangvirði gegnum rekstrarreikning eru færðar á gangvirði í efnahagsreikning. Gangvirðisbreytingar eru færðar í rekstrarreikning. Beinn viðskiptakostnaður er færður í rekstrarreikning þegar hann fellur til.

ii) *Hlutafé*
Almennt hlutafé
Kostnaður við útgáfu hlutafjár er færður til lækkunar á eigin fé.

3. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

d. *Fjárfestingaeignir*

Fjárfestingaeignir eru fasteignir (land eða húseign) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestingaeignir eru færðar á gangvirði. Mat á gangvirði er byggt á gangvirði sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra upplýstra aðila. Við matið er tekið tillit til samanlagðra hreinna leigutekna af eignunum auk kostnaðar sem við á. Áætlaðar framtíðar leigutekjur taka að mestu leyti mið af þeim leigusamningum sem í gildi eru en félagið hefur fengið óháðan aðila til að meta áætlaðan viðhaldskostnað eignanna. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti.

Breytingar á gangvirði fjárfestingaeigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingaeignir eru ekki afskrifaðar.

Þegar rekstrarfjármunur verður fjárfestingareign vegna breytingar á nýtingu hans er mismunur sem verður á yfirfærsludegi á bókfærðu verði og gangvirði fjármunarins færður beint á eigið fé ef um hagnað er að ræða. Við sölu fjárfestingareignar er þessi hagnaður færður á óráðstafað eigið fé. Tap sem myndast á þennan hátt er fært strax í rekstrarreikning.

Ef fjárfestingareign er nýtt af eiganda er hún flokkuð sem rekstrarfjármunur og gangvirði hennar á endurflokkunardegi verður kostnaðarverð hennar í reikningsskilum. Þegar samstæðan byrjar að endurhanna fyrirliggjandi fjárfestingareign til áframhaldandi notkunar sem fjárfestingareign stendur eignin áfram sem fjárfestingareign og er metin á gangvirði en er ekki endurskilgreind sem rekstrarfjármunur meðan á endurhönnuninni stendur.

e. *Fasteignir í byggingu*

Fasteign sem er í byggingu og er ætluð til notkunar sem fjárfestingarfasteign, er færð á kostnaðarverði að frádreginni virðisrýrnun þar til hún er fullbúin. Þá er hún endurmetin til gangvirðis og endurflokkuð sem fjárfestingarfasteign. Hagnaður eða tap sem kann að myndast við endurmatið er fært í rekstrarreikning.

f. *Rekstrarfjármunir*

i) *Færsla og mat*

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum og virðisrýrnun.

Kostnaðarverð samanstendur af beinum kostnaði sem fellur til við kaupin. Kostnaðarverð rekstrarfjármuna sem félagið byggir sjálft innifelur efniskostnað og launakostnað, annan kostnað sem fellur til við að koma eigninni í notkun telst vera hluti af kostnaðarverði eignanna. Keyptur hugbúnaður sem er nauðsynlegur til að unnt sé að nýta vélbúnað er eignfærður sem hluti af þeim tækjabúnaði.

Þegar rekstrarfjármunir eru samsettir úr einingum með ólíkan nýtingartíma eru einingarnar aðgreindar og afskrifaðar miðað við nýtingartímann.

Hagnaður af sölu rekstrarfjármuna er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal annarra tekna.

Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði mannvirkja í byggingu eru eignfærð á byggingartíma. Á undirbúningskostnað eru ekki færðir vextir.

ii) *Kostnaður sem fellur til síðar*

Kostnaður við að endurnýja einstaka hluta rekstrarfjármuna er færður til eignar ef líklegt er talið að ávinningur sem felst í eigninni muni renna til félagsins og hægt er að meta kostnaðinn á áreiðanlegan hátt. Allur annar kostnaður er gjaldfærður í rekstrarreikning þegar til hans er stofnað.

3. **Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:**

f. ***Rekstrarfjármunir, frh.:***

ii) *Kostnaður sem fellur til síðar, frh.:*
Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta rekstrarfjármuna. Land er ekki afskrifað. Áætlaður nýtingartími og hrakvirði greinist þannig:

	Nýtingartími
Fasteignir til eigin nota	50 ár
Aðrir rekstrarfjármunir	5 - 20 ár

Afskriftaraðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörsdegi.

g. ***Virðisrýrnun***

i) *Fjáreignir*

Á hverjum uppgjörsdegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrð ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi af eigninni verði lægra en áður var talið. Virðisrýrnun fjáreigna er færð í rekstrarreikning.

ii) *Aðrar eignir*

Bókfært verð annarra eigna samstæðunnar, að undanskildum fjárfestingaeignum, er yfirfarið á hverjum uppgjörsdegi til að meta hvort vísbending sé um virðisrýrnun. Ef eitthvað bendir til þess er endurheimtanleg fjárhæð eignarinnar áætluð.

Virðisrýrnun er færð hvenær sem bókfært verð eignar eða sjóðskapandi hluta hennar er umfram endurheimtanlega fjárhæð hennar.

Endurheimtanleg fjárhæð eigna er söluverð þeirra eða nýtingarvirði, hvort sem hærra reynist. Nýtingarvirði er metið út frá væntu framtíðarfjárflæði sem er núvirt með vöxtum sem endurspegla markaðsvexti og þá áhættu sem fylgir einstökum eignum.
Virðisrýrnun eigna er bakfærð ef breyting hefur átt sér stað á mati sem notað var við útreikning á endurheimtanlegri fjárhæð.

Virðisrýrnun er einungis bakfærð að því marki sem nemur áður færðri virðisrýrnun að teknu tilliti til afskrifta.

h. ***Leigutekjur***

Leigutekjur af fjárfestingafasteignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutímanum.

i. ***Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld***

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af fjáreignum, söluhagnaði af seldri hlutabréfaeign og gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtagjöldum og verðbótum af lántökum, gengistapi af erlendum gjaldmiðlum og öðrum fjármagnskostnaði. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikning þegar þau falla til, miðað við virka vexti. Virkir vextir er sú ávöxtunarkrafa sem núvirðir áætlað sjóðstreymi yfir áætlaðan líftíma fjármálagernings eða styttra tímabil, eftir því sem við á, þannig að það jafngildi bókfærðri fjárhæð fjáreignarinnar eða fjárskuldarinnar í efnahagsreikningi. Útreikningurinn tekur til allra gjalda og greiðslna milli aðila að samningnum, sem eru hluti af hlutfalli virkra vaxta og viðskiptakostnaði, yfirverði og afföllum.

3. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

j. *Tekjuskattur*

Gjaldfærður tekjuskattur samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann varðar liði sem eru færðir beint á eigið fé en í þeim tilvikum er tekjuskatturinn færður á eigið fé.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins, miðað við gildandi skatthlutfall á uppgjörsdegi, auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður tekjuskattur er færður vegna tímabundins mismunar á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Frestaður tekjuskattur er ekki færður vegna tímabundins mismunar vegna fjárfestinga í dótturfélögum svo framarlega sem talið er að móðurfélagið geti stýrt því hvenær mismunurinn snúist við og jafnframt sé talið líklegt að hann muni ekki snúast við í fyrirsjáanlegri framtíð. Útreikningur á frestuðum skatti byggir á því skatthlutfalli sem vænst er að verði í gildi þegar tímabundinn mismunur komi til með að snúast við, miðað við gildandi lög á uppgjörsdegi.

Tekjuskattseign er einungis færð að því marki sem líklegt er talið að skattskyldur hagnaður verði til ráðstöfunar í framtíðinni, sem unnt verður að nýta eignina á móti. Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörsdegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún komi ekki til með að nýtast.

k. *Tap og þynnt tap á hlut*

Í ársreikningnum er sýnt grunntap á hlut og þynnt tap á hlut fyrir almenna hluti í félaginu. Grunntap á hlut er reiknað sem hlutfall taps og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu. Þynnt tap á hlut er reiknað með því að leiðrétta meðalfjölda virkra hluta vegna mögulegrar þynningar vegna hluta sem gæti þurft að gefa út vegna breytanlegs víkjandi láns.

l. *Starfsþáttayfirlit*

Starfsþáttayfirlit er ekki birt þar sem stjórnendur félagsins líta á starfsemina sem einn starfsþátt í einu efnahagslegu umhverfi.

m. *Skuldbindingar og starfskjör*

i) *Skuldbindingar*

Skuldbinding er færð í efnahagsreikninginn þegar fyrirtækinu ber lagaleg eða ætluð skylda vegna fyrri atburðar og líklegt er að kostnaður lendi á henni við að gera upp skuldbindinguna. Ef áhrifin eru veruleg eru skuldbindingarnar ákveðnar með því að afvaxta áætlað framtíðarsjóðstreymi með vöxtum fyrir skatta sem sýna núverandi markaðsmat tímavirðis peninga og, ef við á, áhættuna sem tengist skuldbindingunni.

ii) *Iðgjaldatengd lífeyriskerfi*

Kostnaður vegna framlaga í iðgjaldatengd lífeyriskerfi er gjaldfærður í rekstrarreikning þegar hann fellur til.

n. *Nýir reikningsskilastaðlar*

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest í árslok 2010 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir árslok 2010, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif þess á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið er að þau séu óveruleg.

4. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir og skýringar samstæðunnar krefjast þess að gangvirði sé ákvarðað. Gangvirði hefur verið ákvarðað vegna mats og/eða skýringa samkvæmt eftirfarandi aðferðum. Þar sem við á eru frekari upplýsingar um forsendur gangvirðis eigna eða skulda í skýringum um viðkomandi eignir eða skuldir.

a. ***Fjárfestingaeignir***

Fjárfestingaeignir eru færðar á gangvirði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Við mat á fjárfestingaeignum er stuðst við gangverð sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra aðila, og núvirt framtíðar sjóðflæði einstakra eigna. Áætlað tekjuflæði þeirra tekur aðallega mið af þeim leigusamningum sem eru í gildi. Áætluð rekstrargjöld og viðhald þeirra er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti.

b. ***Rekstrarfjármunir***

Gangvirði annarra rekstrarfjármuna er byggt á markaðsverði sambærilegra eigna.

c. ***Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur***

Gangvirði viðskiptakrafna og annarra skammtímakrafna er metið á núvirði vænts framtíðargreiðsluflæðis, sem afvaxtað er á markaðsvöxtum uppgjörsdags.

d. ***Fjárskuldir sem ekki teljast afleiður***

Gangvirði fjárskulda, sem einungis er ákvarðað vegna skýringa, er reiknað núvirði framtíðarflæðis höfuðstóls og vaxta og er afvaxtað með markaðsvöxtum á uppgjörsdegi.

5. Leigutekjur

Samstæðan hefur gert leigusaminga um fasteignirnar sem gilda allt frá nokkrum mánuðum til yfir tuttugu ára. Nær allir samningarnir eru tengdir verðlagsþróun annað hvort með tengingu við vísitölu neysluverðs eða byggingarvísitölu. Mjög lítill hluti samninga er bundinn gengi.

Eftirfarandi er greining á framtíðarleigutekjum núverandi leigusamninga án þess að tillit sé tekið til endurskoðunarákvæða um leigukjör og uppsagnarákvæða.

	2010	2009
Leigutekjur sem falla til innan árs	1.516.335	1.390.341
Leigutekjur til fimm ára að fyrst ári undanskildu	4.776.737	4.414.247
Leigutekjur eftir fimm ár	6.907.489	8.262.929
	13.200.561	14.067.517

Um það bil þriðjungur af leigutekjum félagsins koma frá Húsasmiðjunni og dótturfélögum hennar. Viðskiptastaða þeirra um síðustu áramót var 845 þúsund krónur en sú fjárhæð var ekki fallin á eindaga.

6. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

	2010	2009
Fasteignagjöld	242.029	249.710
Tryggingar	15.023	13.048
Annar rekstrarkostnaður	87.753	74.820
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna samtals	344.805	337.578

Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna greinist þannig milli eigna í útleigu og eigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu:

6. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna, frh.:

	2010	2009
Eignir í útleigu	333.470	330.320
Eignir sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu	11.335	7.258
	344.805	337.578

7. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

	2010	2009
Laun og launatengd gjöld	74.845	76.096
Annar stjórnunarkostnaður	57.758	34.178
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður samtals	132.603	110.274

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2010	2009
Laun	61.580	62.666
Launatengd gjöld	4.998	4.854
Mótframlag í lífeyrissjóð	6.079	6.092
Annar starfsmannakostnaður	2.188	2.484
Laun og launatengd gjöld samtals	74.845	76.096
Stöðugildi í árslok	6	7

Þóknanir til endurskoðenda greinist þannig:

Endurskoðun ársreiknings	4.752	3.786
Könnun árshlutareikninga	1.439	1.141
Önnur þjónusta	1.257	1.543
	7.448	6.470

8. Annar kostnaður

Virðisrýrnun viðskiptakrafna	93.751	47.582
Virðisrýrnun kröfu á móðurfélag	0	120.000
	93.751	167.582

9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2010	2009
Vaxtatekjur	33.443	65.933
Vaxtagjöld	(967.440)	(866.372)
Gengismunur	304.652	(319.349)
Verðbætur	(325.822)	(993.295)
	(988.610)	(2.179.016)
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals	(955.167)	(2.113.083)

10. Tekjuskattur

	2010	2009
Gjaldfærður tekjuskattur		
Gjaldfærsla vegna tímamismunar	216.177	63.593
Tekjufærsla vegna yfirfæranlegs skattalegs taps	(215.571)	(152.733)
	606	(89.140)

10. Tekjuskattur, frh.:

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

		2010		2009
Tap fyrir skatta		(342.314)		(1.290.414)
Tekjuskattur sk. gildandi skatthlutfalli	18,0%	(61.617)	15,0%	(193.562)
Áhrif vegna breytingar á tekjuskattshlutfalli	-18,2%	62.223	-8,1%	104.422
Virkur tekjuskattur	-0,2%	606	6,9%	(89.140)

11. Fjárfestingaeignir

	2010	2009
Bókfært verð í ársbyrjun	19.421.065	19.654.009
Fjárfesting á árinu	85.823	284.477
Selt á árinu	0	(193.112)
Matsbreyting	(466.397)	(324.309)
Bókfært verð í árslok	19.040.491	19.421.065

Breytingar á leigumörkuðum og fjármálamörkuðum hafa valdið breytingum á forsendum við gerð sjóðstreymismats á fjárfestingaeignum frá fyrra ári. Eftirfarandi er umfjöllun um helstu forsendur og breytingar sem hafa orðið.

Vextir

Forsendum varðandi þá vexti sem notaðir eru við útreikning á vegnum meðaltals fjármagnskostnaði félagsins (WACC) hefur verið breytt frá mati fyrra árs til samræmis við breytingar á almennum lánskjörum. Þar sem ekki er möguleiki að fá lán í erlendum myntum var einungis stuðst við fjármögnunarkostnað í íslenskum krónum þrátt fyrir að leigutekjur í erlendum myntum gæfu tilefni til annars.

Ávöxtunarkrafa á eigið fé og eiginfjárhlutfall

Breytingar voru gerðar á forsendum um ávöxtunarkröfu eiginfjár og eiginfjárhlutfall. Breytingin á þessum forsendum byggir á rannsóknum óháðra sérfræðinga sem unnin var fyrir félagið þar sem skoðuð var fjármagnsskipan evrópskra fasteignafélaga.

Leigusamningar í erlendri mynt

Við mat á framtíðarsjóðstreymi í íslenskum krónum vegna fasteigna með gengisbundna leigusamninga var notað gengi í árslok sem er sama aðferð og notuð var á síðasta ári.

Nýting á leigurými
Útleiguhlutfallið reyndist vera 91,5% í lok árs. Félagið telur að það sé undir langtíma jafnvægi og að leigumarkaðurinn verði búinn að ná jafnvægi í byrjun árs 2017.

Markaðsleiga
Við mat á framtíðarsjóðstreymi þarf að meta markaðsleigu sem tekur við þegar núgildandi leigusamningi lýkur. Félagið telur að núverandi markaðsleiga sé langt undir langtíma jafnvægi og að leigumarkaðurinn verði búinn að ná jafnvægi í byrjun árs 2017.

Stjórnendur létu framkvæma rannsókn á þeim viðskiptum með atvinnuhúsnæði sem hafa átt sér stað frá hruni bankakerfisins í október 2008 og var niðurstaða þeirrar rannsóknar sú að mat á fjárfestingaeignum félagsins væri sambærilegt við þau markaðsviðskipti sem hefðu átt sér stað eftir hrun bankakerfisins.

12. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:	Fasteignir til eigin nota	Bifreið og skrifstofu-tæki	Samtals
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2009	44.414	12.897	57.311
Viðbætur á árinu 2009	2	2.025	2.027
Heildarverð 31.12.2009	44.416	14.922	59.338
Heildarverð 1.1.2010	44.416	14.922	59.338
Viðbætur á árinu 2010	75	1.394	1.469
Heildarverð 31.12.2010	44.491	16.316	60.807
Afskriftir og virðisrýrnun			
Afskrifað áður	3.302	5.065	8.367
Afskriftir ársins 2009	888	1.743	2.631
Afskrifað alls 31.12.2009	4.190	6.808	10.998
Afskrifað áður	4.190	6.808	10.998
Afskriftir ársins 2010	889	2.138	3.027
Afskrifað alls 31.12.2010	5.079	8.946	14.025

	Fasteignir til eigin nota	Bifreið og skrifstofu-tæki	Samtals
Bókfært verð			
1.1.2009	41.112	7.832	48.944
31.12.2009	40.226	8.114	48.340
31.12.2010	39.412	7.370	46.782

13. Veðsetningar og ábyrgðaskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar, hvort sem þær eru flokkaðar sem fjárfestingaeignir, fasteignir í byggingu eða til eigin nota, hvíla þinglýst veð að eftirstöðvum 15.054 millj. kr. í árslok (15.019 millj. kr. í árslok 2009). Vátryggingaverðmæti fasteignanna nam í árslok 16.595 millj. kr. (16.595 millj. kr. í árslok 2009) og fasteignamat nam í árslok 12.059 millj. kr. (12.059 millj. kr. í árslok 2009).

14. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig í árslok:	2010	2009
Viðskiptakröfur	75.732	61.559
Fyrirframgreiddur kostnaður	2.437	2.405
Bundið geymslufé á bankareikningum	0	142.151
Annað	54.533	127.628
	132.702	333.743

Virðisrýrnun viðskiptakrafna greinist þannig í árslok:

Afskriftareikningur í ársbyrjun	65.949	37.413
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	81.240	45.721
Framlög á árinu	(40.611)	(17.185)
Afskriftareikningur í árslok	106.578	65.949

15. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og óbundnum innstæðum.

16. Eigið fé

Hlutafé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 706,6 millj. kr. í árslok og er það óbreytt frá árinu áður. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum hlutafjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutafjárins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutafjárins er heimilt að nota upphæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutaféð eða, sé fyrirmæla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög gætt, til annarra þarfa.

Arður

Stjórn félagsins lagði til að ekki yrði greiddur út arður á árinu 2011 vegna rekstrarársins 2010.

17. Tap og þynnt tap á hlut

Grunntap á hlut miðar við tap á veginn meðalfjölda virkra hluta á árinu og sýnir hvert tapið er á hverja krónu hlutafjár. Þynnt tap á hlut er sá sami og grunntap á hlut þar sem breytanlegt víkjandi lán hefur ekki þynningaráhrif.

Tap og þynnt tap á hlut er hlutfall taps og vegins meðaltals fjölda hluta á árinu:	2010	2009
Tap ársins	(342.920)	(1.201.274)
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	706.618	706.618
Tap á hlut	(0,49)	(1,70)

18. Víkjandi lán

Félagið hefur gefið út skuldabréf með víkjandi rétti. Bréfin víkja fyrir öðrum skuldum félagsins.

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma víkjandi lána

	Virkir vextir	Loka-gjalddagi	2010	2009
Víkjandi lán í ISK	8,00%	2026	0	353.309
Næsta árs og gjaldfallnar afborganir víkjandi lána			656.228	294.265
Víkjandi lán samtals			656.228	647.574

19. Önnur vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðunnar. Lágt eiginfjárhlutfall félagsins hefur valdið broti á lánaskilmálum flestra lánasamninga félagsins, en slíkt brot veitir lánveitendum heimild til gjaldfellingar. Af þeim sökum hafa þau lán sem ekki uppfylla lánaskilmála verið færð til næsta árs afborgunar þrátt fyrir að lánveitendur hafi ekki gjaldfellt lánin. Vísað er í skýringu 22 vegna upplýsinga um gengis- og vaxtaáhættu samstæðunnar.

	2010	2009
Langtímaskuldir		
Bankalán	165.604	180.467
Skuldir vegna kaupleigu	901.558	1.030.238
	1.067.162	1.210.705

	2010	2009
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborgun lána	15.767.071	16.390.908
Næsta árs afborgun víkjandi lána	656.228	294.265
Næsta árs afborgun kaupleigu	47.961	53.922
	16.471.260	16.739.095

Í lok árs voru gjaldfallin lán að fjárhæð 2.479 mkr. Félagið hefur náð samkomulagi við kröfuhafa þannig að við samþykkt ársreikning þessa voru engin lán gjaldfallin né í vanskilum. Sjá nánar skýringu 27.

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma annarra vaxtaberandi lána

	Virkir vextir	Loka-gjalddagi	2010	2009
Lán í ISK	6,06%	2027	10.609.873	10.539.268
Lán í EUR	2,34%	2027	1.288.201	1.603.387
Lán í CHF	1,88%	2027	724.317	811.505
Lán í JPY	1,93%	2027	543.984	768.401
Lán í USD	2,00%	2027	770.292	897.926
Lán í CAD	1,95%	2026	38.273	42.939
Kaupleiga í CHF	1,70%	2025	21.597	21.912
Kaupleiga í EUR	2,94%	2025	496.167	596.472
Kaupleiga í JPY	2,21%	2025	106.876	105.027
Kaupleiga í USD	2,27%	2025	324.848	360.746
Skuldabréfaútgáfa í ISK	5,50%	2010	1.957.767	1.907.952
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun			16.882.195	17.655.535
Næsta árs afborgun			(15.815.032)	(16.444.830)
Samtals			1.067.163	1.210.705

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:	2010	2009
Afborgun 2010		16.444.830
Afborgun 2011	15.815.032	67.366
Afborgun 2012	67.049	68.827
Afborgun 2013	68.252	70.327
Afborgun 2014	69.485	77.987
Afborgun 2015	70.748	79.468
Afborganir síðar	791.629	846.731
Samtals	16.882.195	17.655.535

19. Önnur vaxtaberandi lán, frh.:

Kaupleigusamningur við Lýsingu hf. er bókfærður á 950 miljónir í ársreikningi sem langtímalán en með áföllnum vöxtum var staðan 963 milljónir króna. Útreikningur byggir á þeim forsendum sem fram koma í kaupleigusamningnum. Bæði Lýsing og Eik fasteignafélag eru sammála um að kaupleigusamingurinn, sem tengdur er erlendum gjaldmiðlum, sé ólöglegur. Í febrúar 2011 sendi Lýsing frá sér endurútreikning á ofangreindu láni sem tók mið af forsendum Lýsingar um endurútreikning erlendra lána. Samkvæmt því skuldaði Eik fasteignafélag Lýsingu 1.169 milljónir miðað við 10. janúar 2011. Eik fasteignafélag telur að forsendur á bak við endurútreikninga Lýsingar standist ekki og reiknast til að skuldin nemi 521 til 793 milljónum eftir því hvaða uppgjörsaðferð er beitt.

20. Tekjuskattsskuldbinding

Í desember 2010 samþykkti Alþingi hækkun á tekjuskattshlutfalli úr 18% í 20% frá og með 1. janúar 2011 og kemur breytingin til framkvæmda við álagningu ársins 2012. Áhrif þessa hafa verið færð í reikningsskil ársins 2010 og nemur hækkun tekjuskattsskuldbindingar 62 millj.kr.

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:	2010	2009
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	507.878	597.019
Áhrif breytingar á tekjuskattshlutfalli	62.223	143.134
Reiknaður tekjuskattur	(61.617)	(232.275)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	508.484	507.878

Tekjuskattsskuldbinding skiptist á eftirfarandi liði í efnahagsreikningi:	2010	2009
Fasteignir	1.879.200	1.605.925
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(1.248.218)	(1.032.647)
Aðrir liðir	(122.497)	(65.400)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	508.485	507.878

Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2011 vegna skattalegs taprekstrar á árinu 2010. Ekki kom heldur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2010 vegna ársins 2009. Yfirfæranlegt skattalegt tap sem ekki nýtist á móti hagnaði innan 10 ára frá því það myndast fellur niður. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok er nýtanlegt sem hér segir:

Tap ársins 2002, nýtanlegt til ársloka 2012	2.682	2.682
Tap ársins 2005, nýtanlegt til ársloka 2015	264.710	264.710
Tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016	811.966	811.966
Tap ársins 2007, nýtanlegt til ársloka 2017	115.166	115.166
Tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	3.693.924	3.693.924
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	1.032.647	1.032.647
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2020	319.995	
	6.241.090	5.921.095

Miðað við núverandi rekstur félagsins og að ekki komi til veruleg sala á fasteignum, er fyrirsjáanlegt að tekjuskattsskuldbinding félagsins komi ekki til greiðslu á næstu árum.

21. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:	2010	2009
Viðskiptaskuldir	15.930	9.783
Ógreiddur launatengdur kostnaður	6.070	8.431
Ógreiddir skattar ársins	0	0
Aðrar skammtímaskuldir	767.727	301.639
	789.727	319.853

22. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Útleigu- og mótaðilaáhætta

Útleigu- og mótaðilaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar og ef tryggingar hrökkva ekki fyrir eftirstöðvum kröfunnar. Útleiguáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptavina. Félagið kannar fjárhagsstöðu nýrra viðskiptavina áður en stofnað er til viðskipta auk þess sem 3-6 mánaða bankatrygginga er aflað. Erfitt hefur reynst að afla bankaábyrgðar eftir að efnahagsástandið versnaði til muna. Ef viðskiptavinir standa ekki í skilum er samningi rift 45 dögum eftir gjalddaga. Vegna efnahagsaðstæðna er sérstaklega mikil eftirfylgni með innheimtu og ákvarðanir teknar um hvernig skal bregðast við þeim í kjölfarið. Viðskiptakröfur breyttust lítið á milli ára. Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem var eftirfarandi í árslok:

	2010	2009
Handbært fé	489.501	252.373
Viðskiptakröfur	75.732	61.559
Bundið geymslufé á bankareikningi	0	142.151
Krafa á móðurfélag	38.663	38.417
	603.896	494.500

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningsskiladegi voru eftirfarandi:

	2010		2009	
	Brúttó staða	Niðurfærsla	Brúttó staða	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	7.612	0	11.658	0
0 - 30 daga	19.656	994	19.581	6.112
30 - 60 daga	12.996	6.231	10.992	4.791
60 - 90 daga	23.629	10.548	50.544	24.076
90 daga og eldra	118.398	88.786	34.733	30.970
	182.291	106.559	127.508	65.949

Lausafjáráhætta

Lausafjáráhætta er sú áhætta sem felst í því tapi sem samstæðan gæti orðið fyrir vegna þess að hún getur ekki staðið við skuldbindingar sínar á réttum tíma. Samstæðan fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddögum fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt greiðsluskuldbindingum.

Samningsbundnar afborganir af fjárskuldum, að meðtöldum áætluðum vaxtagreiðslum, greinast þannig:

2010	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Víkjandi lán	656.228	750.675	750.675			
Önnur vaxtaberandi lán	17.538.421	18.003.011	15.942.926	126.240	372.728	1.561.117
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	789.727	789.727	789.727			
	18.984.376	19.543.413	17.483.328	126.240	372.728	1.561.117

2009	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Víkjandi lán	353.309	814.954	28.264	28.264	84.792	673.634
Önnur vaxtaberandi lán	17.655.535	18.034.358	16.483.089	107.423	318.301	1.125.545
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	319.853	923.790	923.790			
	18.328.697	19.773.102	17.435.143	135.687	403.093	1.799.179

22. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Vaxtaberandi fjárskuldir félagsins greinast með eftirfarandi hætti í lok ársins:

	2010	2009
Fjármálagerningar með fasta vexti		
Skuldabréf		1.907.952
Vaxtaberandi lán	10.609.841	9.935.691
Víkjandi lán	362.533	353.309
Nettó staða fjármálagerninga með fasta vexti	10.972.374	12.196.952
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Fjárskuldir	6.272.353	5.517.987
Víkjandi lán	293.694	294.265

Næmnigreining gangvirðis fjármálagerninga með fasta vexti
Fjármálagerningar samstæðunnar með fasta vexti eru ekki færðir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Því eiga vaxtabreytingar á uppgjörsdegi ekki að hafa áhrif á rekstrarreikning samstæðunnar.

Næmnigreining sjóðstreymis vegna fjármálagerninga með breytilega vexti
Breyting á vöxtum á um 100 punkta myndi hækka (lækka) afkomu um neðangreindar fjárhæðir eftir tekjuskatt. Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breytur, sérstaklega gengi erlendra gjaldmiðla, haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2009. Greiningin tekur eingöngu til allra erlendra lána óháð því hvort þau hafa verið færð til næsta árs afborgana vegna brota á lánaskilmálum.

	Afkoma	
	100 punkta hækkun	10 punkta lækkun
2010		
Fjármálagerningar með breytilega vexti	(34.516)	3.452
Breytingar á leigutekjum	297	(30)
Næmnigreining sjóðstreymis, nettó	(34.219)	4.454

	Afkoma	
	100 punkta hækkun	10 punkta lækkun
2009		
Fjármálagerningar með breytilega vexti	(49.404)	4.940
Breytingar á leigutekjum	486	(49)
Næmnigreining sjóðstreymis, nettó	(48.918)	4.454

Gjaldmiðlaáhætta

Gjaldmiðlaáhætta félagsins verður til vegna misræmis milli leigutekna og lántöku í einstökum gjaldmiðlum, öðrum en íslenskum krónum. Heildareignir félagsins sem eru háðar gengisáhættu námu í árslok 392,3 millj. kr. (360,6 millj. kr. í árslok 2009) en heildarskuldir 4.314,6 millj. kr. (5.208,3 millj. kr. í árslok 2009). Hluti fjárfestingaeigna félagsins er fjármagnaður með erlendum lánum. Þeir gjaldmiðlar sem skapa gengisáhættu eru USD, EUR, CHF, JPY, DKK og CAD. Félagið varði sig gegn gjaldmiðlaáhættu með því að endurreikna mánaðarlega leigutekjur þessara fasteigna með tilliti til gengisbreytinga undirliggjandi gjaldmiðla. Á árinu 2009 breytti félagið stærstum hluta gengisbundna leigutekna þannig að nú fylgja þær breytingum á vísitölu neysluverðs. Í þeirri fjárhagslegu endurskipulagningu sem félagið hefur nú gengið í gegnum hefur stórum hluta erlendra lána verði breytt yfir í lán í íslenskum krónum og þar með dregið úr því gjaldeyrisójafnvægi sem félagið er í. Stærstur hluti langtímalána hefur verið færður meðal skammtímaskulda þar sem lánaskilmálar um lágmarks eignfjárhlutfall hafa verið brotnir, þrátt fyrir að lánveitendur hafi ekki nýtt sér heimild til gjaldfellingar.

22. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Gjaldmiðlaáhætta, frh.:

Gjaldmiðlaáhætta félagsins miðað við nafnverðsfjárhæðir er eftirfarandi:

2010	CHF	EUR	USD	JPY	DKK	CAD
Núvirtar leigutekjur	79.484	176.773	85.762	50.245	0	0
Viðskiptakröfur	0	0	0	0	0	0
Aðrar skammtímakröfur	0	0	0	0	0	0
Víkjandi lán	0	0	0	0	0	0
Vaxtaberandi langtímaskuldir	745.914	1.784.398	1.095.141	650.861		38.273
Viðskiptaskuldir	0	0	0	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir	0	0	0	0	0	0
Áhætta í efnahagsreikn.	(666.430)	(1.607.625)	(1.009.379)	(600.616)	0	(38.273)
Áætlaðar leigutekjur 2011	5.705	13.825	7.009	3.883		
Áætlaðir vextir 2011						
Áætlaðar afborganir 2011	747.130	1.794.993	1.100.328	652.895		38.320
Áhætta í sjóðstreymi	(741.425)	(1.781.168)	(1.093.319)	(649.012)	0	(38.320)

2009	CHF	EUR	USD	JPY	DKK	Aðrir gjaldmiðlar
Núvirtar leigutekjur	70.415	167.897	57.368	36.986	0	0
Viðskiptakröfur	0	0	0	0	0	0
Aðrar skammtímakröfur	0	0	0	0	0	0
Víkjandi lán	0	0	0	0	0	0
Vaxtaberandi langtímaskuldir	833.417	2.199.859	1.258.672	873.428		42.939
Viðskiptaskuldir	0	0	0	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir	0	0	0	0	0	0
Áhætta í efnahagsreikn.	(763.002)	(2.031.962)	(1.201.304)	(836.442)	0	(42.939)
Áætlaðar leigutekjur 2010	5.581	15.186	7.535	3.726		
Áætlaðir vextir 2010	363	17.139	7.993	2.271		816
Áætlaðar afborganir 2010	816.903	1.632.276	916.387	796.576		2.332
Áhætta í sjóðstreymi	(811.685)	(1.634.229)	(916.845)	(795.121)	0	(3.148)

Gengi helstu gjaldmiðla var eftirfarandi:

	Árslokagengi 2010	2009
CHF	123,25	121,60
EUR	154,23	180,38
USD	115,32	125,20
JPY	1,42	1,36
CAD	115,60	119,39

22. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Gjaldeyrisnæmigreining

Styrking íslensku krónunnar um 10% gagnvart eftirfarandi gjaldmiðlum hefði hækkað (lækkað) afkomu ársins eftir tekjuskatt um eftirfarandi fjárhæðir. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur, sérstaklega vextir, haldist stöðugar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2009.

	Hagnaður eða (tap)	
	2010	2009
CHF	59.314	64.855
EUR	136.068	172.717
USD	85.302	102.111
JPY	50.375	71.098
CAD	3.066	3.167

Eiginfjárstýring

Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárstaða félagsins sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar. Stjórn félagsins leitast við að halda jafnvægi milli ávöxtunar eigin fjár, sem mögulegt er að hækka með aukinni skuldsetningu, og hagræði og öryggi sem næst með sterku eiginfjárhlutfalli. Ávöxtun eigin fjár reyndist vera neikvæð um 28% árið 2010 (neikvæð um 49 % árið 2009).

Félaginu ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjárstöðu.

23. Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Í ljósi óvissu um þau kjör sem samstæðunni gæti hafa boðist í árslok 2010 og þess að lánadrottnar höfðu gjaldfellingarheimild á langtímalánum var gangvirði víkjandi lána og annarra vaxtaberandi lána metið jafnt bókfærðu verði.

	31. desember 2010		31. desember 2009	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Viðskiptakröfur	75.732	75.732	61.559	61.559
Aðrar skammtímakröfur	56.969	56.969	234.450	234.450
Handbært fé	489.501	489.501	252.373	252.373
Víkjandi lán	362.533	362.533	353.309	353.309
Önnur vaxtaberandi lán	17.175.888	17.175.888	17.655.534	17.655.534
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	791.911	791.911	319.851	319.851
	18.952.534	18.952.534	18.877.076	18.877.076

24. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Móðurfélag samstæðunnar, dótturfélög, stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar.

Tengdir aðilar með yfirráð

Eik Properties hf., Sóltúni 26, 105 Reykjavík, er eigandi að 100% hlutafjár í Eik fasteignafélagi hf. Eik properties er 100 % í eigu Íslandsbanka.

24. Tengdir aðilar. frh.:

Tengdir aðilar með veruleg áhrif

Engir samningar eru í gildi milli Íslandsbanka og Eikar fasteignafélags aðrir en lánasamningar. Viðskiptin við Íslandsbanka voru eins og ef um viðskipti við ótengda aðila væri að ræða.

Viðskipti við stjórnendur

Laun forstjóra félagsins námu á árinu 26,4 millj. kr. (26,4 millj. kr. á árinu 2009)

Viðskipti við tengda aðila

Eignir og skuldir við tengd félög greinast þannig í árslok:	2010	2009
Krafa á móðurfélag	38.663	38.417
Krafa á Íslandsbanka	14.450	14.450
Skuld við Íslandsbanka	1.739.057	1.776.941

Viðskipti við tengd félög á árinu greinast þannig:

Vextir vegna kröfu á móðurfélag	0	22.176
Greiddir og áfallnir vextir til Íslandsbanka	52.424	57.627

25. Félög í samstæðunni

Stjórnun samstæðunnar

Eik fasteignafélag hf. er dótturfélag Eik Properties hf. sem á 100% eignarhlut í félaginu.

Eignarhlutar í dótturfélögum	Eignarhluti 2010	2009
Skeifan 8 ehf., Reykjavík	100,0%	100,0%
Klapparstígur 27 ehf., Reykjavík	100,0%	100,0%
Suðurlandsbraut 20 ehf., Reykjavík	100,0%	100,0%
Ingólfsstræti 1a ehf., Reykjavík	100,0%	100,0%

26. Mat stjórnenda og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

Félagið framkvæmir mat og beitir ályktunum sem hafa áhrif á fjárhæðir eigna og skulda. Þetta mat og ályktanir eru stöðugt endurmetnar og byggja á reynslu og öðrum staðreyndum, þar með talið væntingum til atburða í framtíðinni, sem taldar eru raunhæfar við núverandi kringumstæður.

Samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastaðli nr. 40 sem fjallar um fjárfestingaeignir er gangvirði skilgreint sem áætlað verð í viðskiptum milli tveggja upplýstra ótengdra aðila. Stjórnendur létu framkvæma rannsókn á þeim viðskiptum með atvinnuhúsnæði sem hafa átt sér stað frá því í október 2008 og var niðurstaða þeirrar rannsóknar sú að mat á fjárfestingaeignum félagsins væri sambærilegt við þau markaðsviðskipti sem hefðu átt sér stað eftir hrun bankakerfisins í október 2008. Við matið á eignunum hafa stjórnendur einnig metið til fjár það sjóðflæði sem félagið má vænta frá núverandi leigusamningum og leigusamningum sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma núverandi samninga. Við matið eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum leigutíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra. Aðferðafræðin og ályktanirnar sem notaðar eru við að meta bæði fjárhæðir og tímasetningar á framtíðar sjóðstreymi eru endurskoðaðar reglulega með það að markmiði að nálgast raunverulegt gangvirði eignanna.

27. Efnahagsreikningur eftir fjárhagslega endurskipulagningu

Í júní mánuði 2011 gerði félagið samkomulag við óveðtryggða kröfuhafa um að breyta öllum óveðtryggðum kröfum í eigið fé. Jafnframt náði félagið samningum við veðtryggða kröfuhafa um lengingar á greiðsluferli langtímalána og breytingar á gjaldföllnum kröfum í langtíma lán. Fól það meðal annars í sér að félagið þurfti að greiða inn á veðtryggðakröfur og leggja 70 mkr. inn á læstan reikning. Með þessum breytingum er Eik fasteignafélag ekki lengur í greiðsluþrotsáhættu. Áætlanir félagsins gera ráð fyrir að hlutfall sjóðsmyndunar frá rekstri fyrir greiðslu vaxta og afborgana á móti greiðslu vaxta og afborgana verðir yfir 1,1 frá og með endurskipulagningu.

Hér að neðan má sjá yfirlit yfir þær breytingar sem hefðu orðið á efnahagsreikningi félagsins hefði endurfjármögnunin klárast fyrir árslok 2010.

	Eftir endur-skipulagning	Fyrir endur-skipulagning
Eignir		
Fjárfestingaeignir	19.040.491	19.040.491
Fasteignir í byggingu	10.096	10.096
Rekstrarfjármunir	46.781	46.781
Langtímaskuldir	3.186	3.186
Fastafjármunir	19.100.554	19.100.554
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	202.702	132.702
Handbært fé	226.596	489.501
Veltufjármunir	429.298	622.203
Eignir samtals	19.529.852	19.722.757
Eigið fé		
Hlutafé	800.000	706.618
Yfirverðsreikningur	3.113.960	
Lögbundinn varasjóður	176.655	176.655
Óráðstafað eigið fé	2.850	2.850
Eigið fé	4.093.465	886.123
Skuldir		
Víkjandi lán	0	0
Önnur vaxtaberandi lán	14.677.259	1.067.162
Tekjuskattsskuldbinding	508.485	508.485
Langtímaskuldir	15.185.744	1.575.647
Næsta árs afborgun og gjaldfallið	122.658	16.471.260
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	127.985	789.727
Skammtímaskuldir	250.643	17.260.987
Skuldir samtals	15.436.387	18.836.634
Eigið fé og skuldir samtals	19.529.852	19.722.757

Eik fasteignafélag hf.

Samandregin árshlutareikningur samstæðunnar

30. júní 2011

Eik fasteignafélag hf.
Sóltúni 26
105 Reykjavík
Kt. 590902-3730

Efnisyfirlit

	bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	4
Yfirlit yfir heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjáryfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðuárshlutareikning Eikar Fasteignafélags hf. og dótturfélaga þess.

Rekstur félagsins á tímabilinu var í samræmi við áætlanir. Tap félagsins á tímabilinu nam 409 millj. kr. en það skýrist að mestu af verðbótahækkun og gengistapi langtímalána sem nam á tímabilinu 665 millj. kr. Það er mat stjórnenda að ekki hafi orðið verulegar breytingar á mati á fjárfestingareigna frá síðasta mati sem framkvæmt var í árslok 2010 og því fór ekki fram heildarmat á fjárfestingaeignum félagsins. Virðisrýrnun að fjárhæð um 185 millj. kr. var þó færð vegna breyttra forsenda um leiguverð nokkurra eigna.

Eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins var 3.559 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Hlutafé félagsins var aukið á tímabilinu um 93 millj. kr. og nam í lok tímabilsins 800 millj. kr. Hlutafé félagsins skiptist í lok tímabils á 20 hlutahfa, en í ársbyrjun var einn hluthafi. Í lok tímabilsins áttu fimm aðilar yfir 10% eignarhluta í félaginu, en þeir eru:

Lýsing hf.	15,2%
Almenni lífeyrissjóðurinn	14,1%
Hávaxtasjóðurinn	12,9%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríksins B-deild	10,5%
Eik Properties ehf.	10,2%

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 2011 og rekstrarafkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2011.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2011 með undirritun sinni.

Reykjavík, 30. ágúst 2011

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Eikar fasteignafélags hf.

Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Eikar fasteignarfélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2011, sem hefur að geyma yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um helstu reiknignsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Stjórnendur félagsins eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árshlutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn og er byggð á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um *Könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum*. Könnun árshlutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikingsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn víðtækar aðgerðir og 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 um endurskoðun.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til þess að meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikningur sé ekki í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 „Árshlutareikningar".

Ábending

Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á því að gangverð fjárfestingaeigna eru að hluta byggt á forsendum sem háð er mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni en raunverulegt gangverð kann að vera frábrugðið þessu mati. Við núverandi aðstæður í íslenskur efnhagslífi er meiri óvissa en ella um raunverulegt verðmæti eigna.

Reykjavík, 30. ágúst 2011.

KPMG ehf.

Árni Claesson

Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2011

	Skýr.	1.1.-30.6. 2011	1.1.-30.6. 2010
Leigutekjur		823.069	802.674
Aðrar tekjur		36.881	29.521
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(171.012)	(171.110)
Hreinar leigutekjur		688.938	661.085
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(69.569)	(63.319)
Annar kostnaður		(33.024)	(2.751)
Rekstrargjöld		(102.593)	(66.070)
Rekstrarhagnaður		586.345	595.015
Matsbreyting fjárfestingareigna	6	(184.617)	87.665
Afskriftir		(1.506)	(1.505)
Rekstrarhagnaður án fjármagnskostnaðar		400.222	681.175
Fjármunatekjur		3.179	215.872
Fjármagnsgjöld		(914.386)	(769.709)
Hreinn fjármagnskostnaður	5	(911.207)	(553.837)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		(510.985)	127.338
Tekjuskattur		102.197	(21.643)
(Tap)/hagnaður tímabilsins		(408.788)	105.695
Hagnaðarhlutur:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hverja krónu hlutafjár		(0,51)	0,28

Efnahagsreikningur 30. júní 2011

	Skýr.	30.6.2011	31.12.2010
Eignir			
Fjárfestingareignir	6	18.872.373	19.040.491
Fasteignir í byggingu		10.096	10.096
Rekstrarfjármunir		45.275	46.781
Langtímakröfur		1.933	3.186
Fastafjármunir		18.929.677	19.100.554
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		305.923	132.702
Handbært fé		418.918	489.501
Veltufjármunir		724.841	622.203
Eignir samtals		19.654.518	19.722.757
Eigið fé			
Hlutafé	7	800.000	706.618
Lögbundinn varasjóður		176.655	176.655
Yfirverðsreikningur		2.988.636	0
Óráðstafað eigið fé		(405.939)	2.850
Eigið fé		3.559.352	886.123
Skuldir			
Vaxtaberandi lán	8	15.223.516	1.067.162
Tekjuskattsskuldbinding		406.288	508.485
Langtímaskuldir		15.629.804	1.575.647
Næsta árs afborgun og gjaldfallin skuld		124.167	16.471.260
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		341.195	789.727
Skammtímaskuldir		465.362	17.260.987
Skuldir samtals		16.095.166	18.836.634
Eigið fé og skuldir samtals		19.654.518	19.722.757

Eiginfjáryfirlit 30. júní 2011

	Hlutafé	Yfirverðs-reikningur	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. júní 2010					
Eigið fé 1.1.2010	706.618		176.655	345.770	1.229.043
Hagnaður tímabilsins				104.418	105.695
Eigið fé 30.6.2010	706.618	0	176.655	450.188	1.333.461
1. janúar til 30. júní 2011					
Eigið fé 1.1.2011	706.618	0	176.655	2.850	886.123
Nýtt hlutafé	93.382	2.988.636			3.082.018
Tap tímabilsins				(408.788)	(408.788)
Eigið fé 30.6.2011	800.000	2.988.636	176.655	(405.939)	3.559.352

Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2011

	Skýr.	1.1.-30.6. 2011	1.1.-30.6. 2010
Rekstrarhreyfingar:			
(Tap)/Hagnaður tímabilsins		(408.788)	105.695
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir		1.506	1.505
Fjármagnskostnaður		911.207	553.837
Matsbreyting fjárfestingareigna		184.617	(87.665)
Tekjuskattur, breyting		(102.197)	21.643
		586.345	595.015
Breyting á rekstrartengdum eignum		(105.154)	11.351
Breyting á rekstrartengdum skuldum		22.793	(31.763)
Handbært fé frá rekstri án vaxta		503.984	574.603
Innborgaðar vaxtatekjur		3.179	20.929
Greiddir vextir		(565.231)	(324.025)
Handbært fé (til)/frá rekstri		(58.068)	271.507
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fasteignum		(12.256)	(17.746)
Aðrar skammtímakröfur, breyting		(70.000)	0
Fjárfestingarhreyfingar		(82.256)	(17.746)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Tekin ný langtímalán		12.023.684	0
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána		(11.953.943)	(343.506)
Fjármögnunarhreyfingar		69.741	(343.506)
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		(70.583)	(89.745)
Handbært fé í ársbyrjun		489.501	327.532
Handbært fé í lok tímabilsins		418.918	237.787
Fjárfesting á fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Hlutafjár aukning		3.082.018	
Uppgreiðsla lána		(3.082.018)	

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Sóltúni 26 í Reykjavík. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2011 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar, og hlutdeild samstæðunnar í hlutdeildarfélögum.

2. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

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 2010.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2010.

4. Mat og ákvarðanir

Gerð árshlutareikninga 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 vera frábrugðnar þessu mati.

5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2011 1.1. - 30.6.	2010 1.1. - 30.6.
Vaxtatekjur	3.179	20.929
Vaxtagjöld og verðbætur	(707.525)	(769.709)
Gengismunur	(206.861)	194.943
	(914.386)	(574.766)
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals	(911.207)	(553.837)

6. Matsbreyting fjárfestingaeigna

Það er mat stjórnenda að ekki hafi orðið verulegar breytingar á mati á fjárfestingareigna frá síðasta mati sem framkvæmt var í árslok 2010 og því fór ekki fram heildarmat á fjárfestingaeignum félagsins. Virðisrýrnun að fjárhæð um 185 millj. kr. var þó færð vegna breyttra forsenda um leiguverð nokkurra eigna.

7. Eigið fé

Hlutafé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 800 millj. kr. í lok júní, en hlutafé var aukið um 93 millj. á tímabilinu. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta í félaginu.

Arður

Félagið greiddi ekki út arð á tímabilinu.

8. Önnur vaxtaberandi lán

	Virkir vextir	Loka-gjalddagi	2011 30.6.2011	2010 31.12.2010
Lán í ISK	5,5 - 6,7 %	2016	14.397.863	10.609.873
Lán í EUR	2,34%	2027	0	1.288.201
Lán í CHF	1,88%	2027	0	724.317
Lán í JPY	1,93%	2027	0	543.984
Lán í USD	2,00%	2027	0	770.292
Lán í CAD	1,95%	2026	0	38.273
Kaupleiga í ISK	5,25%	2025	949.519	0
Kaupleiga í CHF	5,25%	2025	0	21.597
Kaupleiga í EUR		2025	0	496.167
Kaupleiga í JPY		2025	0	106.876
Kaupleiga í USD		2025	0	324.848
Skuldabréfaútgáfa í ISK		2010		1.957.767
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun			15.347.382	16.882.195
Næsta árs afborgun			(124.167)	(15.815.032)
Samtals			15.223.215	1.067.163

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:

Afborgun 1.7.2011 - 30.6.2012	124.167	15.815.032
Afborgun 1.7.2012 - 30.6.2013	133.252	67.049
Afborgun 1.7.2013 - 30.6.2014	151.792	68.252
Afborgun 1.7.2014 - 30.6.2015	161.007	69.485
Afborgun 1.7.2015 - 30.6.2016	13.881.312	70.748
Afborganir síðar	895.851	791.629
Vaxtaberandi lán samtals, þ.m.t. Næsta árs afborgun	15.347.381	16.882.195

Kaupleigusamningur við Lýsingu hf. er bókfærður á 950 miljónir í árshlutareikningi sem langtímalán en með áföllnum vöxtum var staðan 985 milljónir króna. Útreikningur byggir á þeim forsendum sem fram koma í kaupleigusamningnum. Bæði Lýsing og Eik fasteignafélag eru sammála um að kaupleigusamingurinn, sem tengdur er erlendum gjaldmiðlum, sé ólöglegur. Í febrúar 2011 sendi Lýsing frá sér endurútreikning á ofangreindu láni sem tók mið af forsendum Lýsingar um endurútreikning erlendra lána. Samkvæmt því skuldaði Eik fasteignafélag Lýsingu 1.135 milljónir miðað við 30. júní 2011. Eik fasteignafélag telur að forsendur á bak við endurútreikninga Lýsingar standist ekki og reiknast til að skuldin nemi 500 til 800 milljónum eftir því hvaða uppgjörsaðferð er beitt.

9. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Móðurfélag, stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar.

Tengdir aðilar með yfirráð

Enginn einn aðili fór með yfir 20% eignarhald á félaginu.

10. Fjárhagsleg endurskipulagning

Í júní mánuði 2011 gerði félagið samkomulag við óveðtryggða kröfuhafa, um að breyta öllum óveðtryggðum kröfum í eigið fé, alls 3.082 mkr. Jafnframt náði félagið samningum við veðtryggða kröfuhafa um lengingar á greiðsluferli langtímalána og breytingar á gjaldföllnum kröfum í langtíma lán.

Eik fasteignafélag hf.

Ársreikningur samstæðunnar 2011

Eik fasteignafélag hf.
Sóltúni 26
105 Reykjavík

Kt. 590902-3730

Efnisyfirlit

	bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	4
Yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjáryfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

Tilgangur Eikar fasteignafélags hf. er eignarhald og útleiga á atvinnuhúsnæði. Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga.

Hagnaður var af rekstri félagsins á árinu og nam hann um 9,96 millj. kr. Eigið fé í árslok nam 3.939 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur út arður á árinu 2012 vegna rekstrar á árinu 2011. Vísað er til ársreiknings um meðferð á hagnaði og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

Hlutafé félagsins var aukið á tímabilinu um 93 millj. kr. en félagið keypti jafnframt 8,8 millj. kr. af eigin bréfum við uppgjör á kröfum á hendur Eik Properties og eru þau færð til lækkunar á hlutafé. Eigið fé nam í lok tímabilsins 791,2 millj. kr. Hlutafé félagsins skiptist í lok tímabils á 20 hluthafa, en í ársbyrjun var einn hluthafi. Í lok tímabilsins áttu fjórir aðilar yfir 10% eignarhluta í félaginu, en þeir eru:

Lýsing hf.	15,4%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríksins og Lífeyrissjóður hjúkrunarfræðinga	14,8%
Almenni lífeyrissjóðurinn	14,2%
Kaupþing Hávaxtasjóður	13,0%

Eins áður hefur komið fram, meðal annars í ársreikningi 2010, var félagið í viðræðum við kröfuhafa um skuldbreytingar til að koma í veg fyrir greiðsluþrot. Í júní mánuði 2011 kláraði félagið samkomulag við kröfuhafa óveðtryggðra krafna um breytingu skulda í eigið fé. Á þeim tíma var félagið jafnframt komið með samþykkta skuldaskilmála við veðtryggða kröfuhafa sem tryggja félaginu rekstrarhæfi. Ekki hefur verið skorið úr um útreikning á kaupleigusamningi sem taldist til ólöglegur og er sérstaklega vísað til skýringar 19 í því samhengi.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, og viðbótarkröfur um upplýsingagjöf í samstæðureikningum félaga sem hafa bréf sín skráð á skipulegum verðbréfamarkaði.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2011, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2011 og breytingu á handbæru fé á árinu 2011.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2011 með undirritun sinni.

Reykjavík, 9. febrúar 2012

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:

Áritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafar Eikar fasteignafélags hf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðureikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga (samstæðan) fyrir árið 2011. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum
Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórnendur eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem þeir telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Ábyrgð endurskoðanda
Ábyrgð okkar felst í því áliti sem við látum í ljós á samstæðuársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg vissa fáist um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningsskilaaðferðir og matsaðferðir sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Álit
Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2011, fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2011 og breytingu á handbæru fé á árinu 2011, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Ábending
Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á því að gangverð fjárfestingaeigna er að hluta byggt á forsendum sem háð er mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni en raunverulegt gangverð kann að vera frábrugðið þessu mati. Við núverandi aðstæður í íslenskur efnhagslífi er meiri óvissa en ella um raunverulegt verðmæti eigna.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar
Í samræmi við ákvæði 5. tl. 1. mgr. 106 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 9. febrúar 2012

KPMG ehf.

Árni Claessen

Yfirlit um heildarafkomu árið 2011

	Skýr.	2011	2010
Leigutekjur		1.690.683	1.593.022
Aðrar tekjur		221.918	60.415
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	6	(343.967)	(344.805)
Hreinar leigutekjur		1.568.634	1.308.632
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	7	(137.459)	(132.603)
Annar kostnaður	8	(64.897)	(93.751)
Rekstrargjöld		(202.356)	(226.354)
Rekstrarhagnaður		1.366.278	1.082.278
Matsbreyting fjárfestingaeigna	11	35.475	(466.397)
Afskriftir		(3.311)	(3.028)
Rekstrarhagnaður án fjármagnskostnaðar		1.398.442	612.853
Fjármunatekjur		16.662	33.443
Fjármagnsgjöld		(1.406.243)	(988.610)
Hreinn fjármagnskostnaður	9	(1.389.581)	(955.167)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		8.861	(342.314)
Tekjuskattur	10, 20	1.097	(606)
Hagnaður (tap) ársins		9.958	(342.920)
Hagnaður (tap) á hlut:			
Grunnhagnaður/(tap) og þynntur hagnaður/(tap) á hlut	17	0,01	(0,49)

Skýringar á bls. 10 - 28 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2011

	Skýr.	2011	2010
Eignir			
Fjárfestingaeignir	11	19.142.016	19.040.491
Fasteignir í byggingu		10.096	10.096
Rekstrarfjármunir	12	43.685	46.781
Langtímakröfur		0	3.186
Fastafjármunir		19.195.797	19.100.554
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	14	315.772	132.702
Handbært fé		415.827	489.501
Veltufjármunir		731.599	622.203
Eignir samtals		19.927.396	19.722.757
Eigið fé			
Hlutafé	16	791.200	706.618
Yfirverðsreikningur		2.958.276	0
Lögbundinn varasjóður		176.655	176.655
Óráðstafað eigið fé		12.808	2.850
Eigið fé		3.938.939	886.123
Skuldir			
Vaxtaberandi lán	19	15.183.914	1.067.162
Aðrar langtímaskuldbindingar		1.749	755
Tekjuskattsskuldbinding	20	507.387	508.485
Langtímaskuldir		15.693.050	1.576.402
Næsta árs afborgun og gjaldfallin vaxtaberandi lán	19	155.555	16.471.260
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	21	139.851	788.972
Skammtímaskuldir		295.407	17.260.232
Skuldir samtals		15.988.457	18.836.634
Eigið fé og skuldir samtals		19.927.396	19.722.757

Skýringar á bls. 10 - 28 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit 31. desember 2011

	Hlutafé	Yfirverðs-reikningur	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 31. desember 2010					
Eigið fé 1.1.2010	706.618		176.655	345.770	1.229.043
Tap/heildartap ársins				(342.920)	(342.920)
Eigið fé 31.12.2010	706.618	0	176.655	2.850	886.123
1. janúar til 31. desember 2011					
Eigið fé 1.1.2011	706.618		176.655	2.850	886.123
Keypt eigin bréf	(634.224)	(30.360)			(664.584)
Seld eigin bréf	625.424	2.600.373			3.225.797
Nýtt hlutafé	93.382	388.262			481.644
Hagnaður/heildarhagnaður ársins				9.958	9.958
Eigið fé 31.12.2011	791.200	2.958.275	176.655	12.808	3.938.938

Skýringar á bls. 10 - 28 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit 2011

	Skýr.	2011	2010
Rekstrarhreyfingar:			
Hagnaður (tap) ársins		9.958	(342.920)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir		3.311	3.028
Matsbreyting fjárfestingaeigna	11	(35.475)	466.397
Hrein fjármagnsgjöld		1.389.581	955.167
Tekjuskattur		(1.097)	606
		1.366.278	1.082.278
Breyting á rekstrartengdum eignum		(104.420)	(22.445)
Breyting á rekstrartengdum skuldum		26.497	(68.839)
Handbært fé frá rekstri án vaxta		1.288.355	990.994
Innborgaðar vaxtatekjur		16.661	33.442
Greiddir vextir		(1.203.274)	(424.491)
Handbært fé frá rekstri		101.742	599.945
Fjárfestingahreyfingar:			
Fjárfesting í fasteignum		(66.050)	(87.291)
Fjárfest í öðrum rekstrarfjármunum		(599)	(1.393)
Breytingar á skuldabréfaeign		3.185	34.547
Aðrar skammtímakröfur, hækkun		(70.923)	185.754
Fjárfestingahreyfingar		(134.387)	131.617
Fjármögnunarhreyfingar:			
Tekin ný langtímalán		13.864.152	0
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána		(13.905.181)	(494.435)
Fjármögnunarhreyfingar		(41.029)	(494.435)
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		(73.674)	237.127
Handbært fé í ársbyrjun		489.501	252.374
Handbært fé í árslok		415.827	489.501

Fjármögnunarhreyfingar:

Hlutafjáraukning	3.082.018
Uppgreiðsla lána	(3.082.018)

Skýringar á bls. 10 - 28 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Efnisyfirlit skýringa

	bls.
1. Almennar upplýsingar	10
2. Grundvöllur reikningsskilanna	10
3. Helstu reikningsskilaaðferðir	10
4. Ákvörðun gangvirðis	15
5. Leigutekjur	16
6. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	16
7. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	16
8. Annar kostnaður	17
9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	17
10. Tekjuskattur	17
11. Fjárfestingaeignir	18
12. Rekstrarfjármunir	18
13. Veðsetningar og ábyrgðaskuldbindingar	19
14. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	19
15. Handbært fé	20
16. Eigið fé	20
17. Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut	20
18. Víkjandi lán	20
19. Vaxtaberandi lán	21
20. Tekjuskattsskuldbinding	22
21. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	23
22. Stýring fjárhagslegrar áhættu	23
23. Gangvirði	26
24. Tengdir aðilar	27
25. Félög í samstæðunni	27
26. Mat stjórnenda og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða	28

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Sóltúni 26 í Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2011 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, rekstri og útleigu fasteigna.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. *Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt*

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn þann 9. febrúar 2012.

b. *Grundvöllur matsaðferða*

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingaeignir eru færðar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í viðeigandi skýringum.

c. *Starfrækslu- og framsetningargjaldmiðill*

Ársreikningur félagsins er birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill þess. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna.

d. *Mat og ákvarðanir*

Gerð ársreikninga 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 vera frábrugðnar þessu mati.

Mat og ályktanir því til grundvallar eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem áhrif breytinganna vara.

Upplýsingar um mat stjórnenda og ályktanir við beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla sem hafa veruleg áhrif á ársreikninginn er að finna í skýringu 26.

3. Helstu reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningi félagsins.

a. *Grundvöllur samstæðu*

i) *Dótturfélög*

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar félagið hefur veruleg áhrif, bein eða óbein, til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu dótturfélags í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Við mat á yfirráðum er tekið tillit til hugsanlegs atkvæðisréttar sem er nýtanlegur eða breytanlegur. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í reikningsskilum félagsins frá því að yfirráð hefjast og þar til þeim lýkur.

3. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

ii) *Viðskipti felld út úr samstæðu*

Stöður milli samstæðufélaga, viðskipti og óinnleystur hagnaður sem myndast hefur af viðskiptum milli félaganna, eru felldar út í samstæðureikningnum. Óinnleyst tap er fellt út með sama hætti og óinnleystur hagnaður, en aðeins að því marki að ekkert bendi til virðisrýrnunar eignarinnar.

b. *Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum*

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli einstakra samstæðufélaga á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á uppgjörsdegi. Aðrar eignir og skuldir sem metnar eru á gangvirði í erlendri mynt, eru færðar á því gengi sem var í gildi þegar gangvirði þeirra var ákvarðað.

Gengismunur vegna viðskipta í erlendum gjaldmiðlum er færður í rekstrarreikning.

c. *Fjármálagerningar*

i) *Fjármálagerningar aðrir en afleiðusamningar*

Til fjármálagerninga sem ekki eru afleiðusamningar teljast fjárfestingar í hlutabréfum og skuldabréfum, viðskiptakröfur, aðrar kröfur, handbært fé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

Fjármálagerningar sem ekki eru afleiðusamningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Þegar fjármálagerningar eru ekki metnir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning, er allur beinn viðskiptakostnaður færður til hækkunar á virði þeirra við upphaflega skráningu í bókhald. Eftir upphaflega skráningu eru fjármálagerningar sem ekki eru afleiðusamningar færðir með þeim hætti sem greinir hér á eftir. Fjármálagerningar eru færðir í ársreikning þegar félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum viðkomandi fjármálagerninga. Fjáreignir eru felldar út úr ársreikningi ef samningsbundinn réttur félagsins að sjóðstreymi vegna fjáreignanna rennur út eða ef félagið yfirfærir fjáreignirnar til annars aðila án þess að halda eftir yfirráðum eða því sem næst allri þeirri áhættu og ávinningi sem í eignarhaldi á þeim felst. Bókhaldsskráning hefðbundinna kaupa og sölu á fjáreignum er gerð á viðskiptadegi, þ.e. á þeim degi sem félagið skuldbindur sig til að kaupa eða selja eignina. Fjárskuldir eru felldar út úr ársreikningi ef skuldbindingar félagsins sem skilgreindar eru í samningi eru greiddar, falla úr gildi, er vísað frá eða þeim er aflétt.

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og nettó fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar lagalegur réttur er til staðar um jöfnun og fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda.

Handbært fé samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

Í skýringu 3. i. er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðum vegna fjármunatekna og fjármagnsgjalda.

Fjáreignir og fjárskuldir á gangvirði gegnum rekstrarreikning
Fjármálagerningur er flokkaður sem fjáreign eða fjárskuld á gangvirði gegnum rekstrarreikning sé hann veltufjáreign eða veltufjárskuld eða ef hann er tilgreindur sem fjármálagerningur á gangvirði gegnum rekstrarreikning við upphaflega skráningu í bókhald. Fjármálagerningar eru tilgreindir á gangvirði gegnum rekstrarreikning ef ákvarðanir um kaup og sölu byggjast á gangvirði þeirra. Fjáreignir og fjárskuldir á gangvirði gegnum rekstrarreikning eru færðar á gangvirði í efnahagsreikning. Gangvirðisbreytingar eru færðar í rekstrarreikning. Beinn viðskiptakostnaður er færður í rekstrarreikning þegar hann fellur til.

ii) *Hlutafé*
Almennt hlutafé
Kostnaður við útgáfu hlutafjár er færður til lækkunar á eigin fé.

3. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

d. *Fjárfestingaeignir*

Fjárfestingaeignir eru fasteignir (land eða húseign) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestingaeignir eru færðar á gangvirði. Mat á gangvirði er byggt á gangvirði sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra upplýstra aðila. Við matið er tekið tillit til samanlagðra hreinna leigutekna af eignunum auk kostnaðar sem við á. Áætlaðar framtíðar leigutekjur taka að mestu leyti mið af þeim leigusamningum sem í gildi eru en félagið hefur fengið óháðan aðila til að meta áætlaðan viðhaldskostnað eignanna. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti.

Breytingar á gangvirði fjárfestingaeigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingaeignir eru ekki afskrifaðar.

Þegar rekstrarfjármunur verður fjárfestingareign vegna breytingar á nýtingu hans er mismunur sem verður á yfirfærsludegi á bókfærðu verði og gangvirði fjármunarins færður beint á eigið fé ef um hagnað er að ræða. Við sölu fjárfestingareignar er þessi hagnaður færður á óráðstafað eigið fé. Tap sem myndast á þennan hátt er fært strax í rekstrarreikning.

Ef fjárfestingareign er nýtt af eiganda er hún flokkuð sem rekstrarfjármunur og gangvirði hennar á endurflokkunardegi verður kostnaðarverð hennar í reikningsskilum. Þegar samstæðan byrjar að endurhanna fyrirliggjandi fjárfestingareign til áframhaldandi notkunar sem fjárfestingareign stendur eignin áfram sem fjárfestingareign og er metin á gangvirði en er ekki endurskilgreind sem rekstrarfjármunur meðan á endurhönnuninni stendur.

e. *Fasteignir í byggingu*

Fasteign sem er í byggingu og er ætluð til notkunar sem fjárfestingarfasteign, er færð á kostnaðarverði að frádreginni virðisrýrnun þar til hún er fullbúin. Þá er hún endurmetin til gangvirðis og endurflokkuð sem fjárfestingarfasteign. Hagnaður eða tap sem kann að myndast við endurmatið er fært í rekstrarreikning.

f. *Rekstrarfjármunir*

i) *Færsla og mat*

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum og virðisrýrnun.

Kostnaðarverð samanstendur af beinum kostnaði sem fellur til við kaupin. Kostnaðarverð rekstrarfjármuna sem félagið byggir sjálft innifelur efniskostnað og launakostnað, annan kostnað sem fellur til við að koma eigninni í notkun telst vera hluti af kostnaðarverði eignanna. Keyptur hugbúnaður sem er nauðsynlegur til að unnt sé að nýta vélbúnað er eignfærður sem hluti af þeim tækjabúnaði.

Þegar rekstrarfjármunir eru samsettir úr einingum með ólíkan nýtingartíma eru einingarnar aðgreindar og afskrifaðar miðað við nýtingartímann.

Hagnaður af sölu rekstrarfjármuna er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal annarra tekna.

Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði mannvirkja í byggingu eru eignfærð á byggingartíma. Á undirbúningskostnað eru ekki færðir vextir.

3. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

f. *Rekstrarfjármunir, frh.:*

ii) *Kostnaður sem fellur til síðar*

Kostnaður við að endurnýja einstaka hluta rekstrarfjármuna er færður til eignar ef líklegt er talið að ávinningur sem felst í eigninni muni renna til félagsins og hægt er að meta kostnaðinn á áreiðanlegan hátt. Allur annar kostnaður er gjaldfærður í rekstrarreikning þegar til hans er stofnað.

Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta rekstrarfjármuna. Land er ekki afskrifað. Áætlaður nýtingartími og hrakvirði greinist þannig:

	Nýtingartími
Fasteignir til eigin nota	50 ár
Aðrir rekstrarfjármunir	5 - 20 ár

Afskriftaraðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörsdegi.

g. *Virðisrýrnun*

i) *Fjáreignir*

Á hverjum uppgjörsdegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrð ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi af eigninni verði lægra en áður var talið. Virðisrýrnun fjáreigna er færð í rekstrarreikning.

ii) *Aðrar eignir*

Bókfært verð annarra eigna samstæðunnar, að undanskildum fjárfestingaeignum, er yfirfarið á hverjum uppgjörsdegi til að meta hvort vísbending sé um virðisrýrnun. Ef eitthvað bendir til þess er endurheimtanleg fjárhæð eignarinnar áætluð.

Virðisrýrnun er færð hvenær sem bókfært verð eignar eða sjóðskapandi hluta hennar er umfram endurheimtanlega fjárhæð hennar.

Endurheimtanleg fjárhæð eigna er söluverð þeirra eða nýtingarvirði, hvort sem hærra reynist. Nýtingarvirði er metið út frá væntu framtíðarfjárflæði sem er núvirt með vöxtum sem endurspegla markaðsvexti og þá áhættu sem fylgir einstökum eignum.

Virðisrýrnun eigna er bakfærð ef breyting hefur átt sér stað á mati sem notað var við útreikning á endurheimtanlegri fjárhæð.

Virðisrýrnun er einungis bakfærð að því marki sem nemur áður færðri virðisrýrnun að teknu tilliti til afskrifta.

h. *Leigutekjur*

Leigutekjur af fjárfestingafasteignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutímanum.

3. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

i. *Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld*

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af fjáreignum og gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtagjöldum og verðbótum af lántökum, gengistapi af erlendum gjaldmiðlum og öðrum fjármagnskostnaði.

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikning þegar þau falla til, miðað við virka vexti. Virkir vextir er sú ávöxtunarkrafa sem núvirðir áætlað sjóðstreymi yfir áætlaðan líftíma fjármálagernings eða styttra tímabil, eftir því sem við á, þannig að það jafngildi bókfærðri fjárhæð fjáreignarinnar eða fjárskuldarinnar í efnahagsreikningi. Útreikningurinn tekur til allra gjalda og greiðslna milli aðila að samningnum, sem eru hluti af hlutfalli virkra vaxta og viðskiptakostnaði, yfirverði og afföllum.

j. *Tekjuskattur*

Gjaldfærður tekjuskattur samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann varðar liði sem eru færðir beint á eigið fé en í þeim tilvikum er tekjuskatturinn færður á eigið fé.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins, miðað við gildandi skatthlutfall á uppgjörsdegi, auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður tekjuskattur er færður vegna tímabundins mismunar á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Frestaður tekjuskattur er ekki færður vegna tímabundins mismunar vegna fjárfestinga í dótturfélögum svo framarlega sem talið er að móðurfélagið geti stýrt því hvenær mismunurinn snúist við og jafnframt sé talið líklegt að hann muni ekki snúast við í fyrirsjáanlegri framtíð. Útreikningur á frestuðum skatti byggir á því skatthlutfalli sem vænst er að verði í gildi þegar tímabundinn mismunur komi til með að snúast við, miðað við gildandi lög á uppgjörsdegi.

Tekjuskattseign er einungis færð að því marki sem líklegt er talið að skattskyldur hagnaður verði til ráðstöfunar í framtíðinni, sem unnt verður að nýta eignina á móti. Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörsdegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún komi ekki til með að nýtast.

k. *Tap og þynnt tap á hlut*

Í ársreikningnum er sýnt grunntap á hlut og þynnt tap á hlut fyrir almenna hluti í félaginu. Grunntap á hlut er reiknað sem hlutfall taps og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu. Þynnt tap á hlut er reiknað með því að leiðrétta meðalfjölda virkra hluta vegna mögulegrar þynningar vegna hluta sem gæti þurft að gefa út vegna breytanlegs víkjandi láns.

l. *Starfsþáttayfirlit*

Starfsþáttayfirlit er ekki birt þar sem stjórnendur félagsins líta á starfsemina sem einn starfsþátt í einu efnahagslegu umhverfi.

3. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

m. *Skuldbindingar og starfskjör*

i) *Skuldbindingar*

Skuldbinding er færð í efnahagsreikninginn þegar fyrirtækinu ber lagaleg eða ætluð skylda vegna fyrri atburðar og líklegt er að kostnaður lendi á henni við að gera upp skuldbindinguna. Ef áhrifin eru veruleg eru skuldbindingarnar ákveðnar með því að afvaxta áætlað framtíðarsjóðstreymi með vöxtum fyrir skatta sem sýna núverandi markaðsmat tímavirðis peninga og, ef við á, áhættuna sem tengist skuldbindingunni.

ii) *Iðgjaldatengd lífeyriskerfi*

Kostnaður vegna framlaga í iðgjaldatengd lífeyriskerfi er gjaldfærður í rekstrarreikning þegar hann fellur til.

n. *Nýir reikningsskilastaðlar*

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest í árslok 2011 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi 1. janúar 2012, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif þess á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið er að þau séu óveruleg.

4. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir og skýringar samstæðunnar krefjast þess að gangvirði sé ákvarðað. Gangvirði hefur verið ákvarðað vegna mats og/eða skýringa samkvæmt eftirfarandi aðferðum. Þar sem við á eru frekari upplýsingar um forsendur gangvirðis eigna eða skulda í skýringum um viðkomandi eignir eða skuldir.

a. *Fjárfestingaeignir*

Fjárfestingaeignir eru færðar á gangvirði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Við mat á fjárfestingaeignum er stuðst við gangverð sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra aðila, og núvirt framtíðar sjóðflæði einstakra eigna. Áætlað tekjuflæði þeirra tekur aðallega mið af þeim leigusamningum sem eru í gildi. Áætluð rekstrargjöld og viðhald þeirra er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti.

b. *Rekstrarfjármunir*

Gangvirði annarra rekstrarfjármuna er byggt á markaðsverði sambærilegra eigna.

c. *Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur*

Gangvirði viðskiptakrafna og annarra skammtímakrafna er metið á núvirði vænts framtíðargreiðsluflæðis, sem afvaxtað er á markaðsvöxtum uppgjörsdags.

d. *Fjárskuldir sem ekki teljast afleiður*

Gangvirði fjárskulda, sem einungis er ákvarðað vegna skýringa, er reiknað núvirði framtíðarflæðis höfuðstóls og vaxta og er afvaxtað með markaðsvöxtum á uppgjörsdegi.

5. Leigutekjur

Samstæðan hefur gert leigusaminga um fasteignir sem gilda allt frá nokkrum mánuðum til yfir tuttugu ára. Nær allir samningarnir eru tengdir verðlagsþróun annað hvort með tengingu við vísitölu neysluverðs eða byggingarvísitölu. Mjög lítill hluti samninga er bundinn gengi.

Eftirfarandi er greining á framtíðarleigutekjum núverandi leigusamninga án þess að tillit sé tekið til endurskoðunarákvæða um leigukjör og uppsagnarákvæða.

	2011	2010
Leigutekjur sem falla til innan árs	1.610.829	1.516.335
Leigutekjur til fimm ára að fyrst ári undanskildu	5.053.811	4.776.737
Leigutekjur eftir fimm ár	4.812.445	6.907.489
	11.477.085	13.200.561

Um það bil þriðjungur af leigutekjum félagsins koma frá Húsasmiðjunni og dótturfélögum hennar, og var félagið skuldlaust um áramót.

6. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

	2011	2010
Fasteignagjöld	232.336	242.029
Tryggingar	15.923	15.023
Annar rekstrarkostnaður	95.708	87.753
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna samtals	343.967	344.805

Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna greinist þannig milli eigna í útleigu og eigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu:

	2011	2010
Eignir í útleigu	332.958	333.470
Eignir sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu	11.009	11.335
	343.967	344.805

7. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

	2011	2010
Laun og launatengd gjöld	74.064	74.845
Annar stjórnunarkostnaður	63.395	57.758
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður samtals	137.459	132.603

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2011	2010
Laun	60.280	61.580
Launatengd gjöld	6.177	4.998
Mótframlag í lífeyrissjóð	5.592	6.079
Annar starfsmannakostnaður	2.015	2.188
Laun og launatengd gjöld samtals	74.064	74.845
Stöðugildi í árslok	6	6

7. Skrifstofu og stjórnunarkostnaður, frh.:

Þóknanir til endurskoðenda greinist þannig:	2011	2010
Endurskoðun ársreiknings	5.731	4.752
Könnun árshlutareikninga	1.867	1.439
Önnur þjónusta	1.582	1.257
	9.180	7.448

8. Annar kostnaður

	2011	2010
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	64.897	93.751
	64.897	93.751

9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2011	2010
Vaxtatekjur	16.662	33.443
Vaxtagjöld	(878.814)	(967.440)
Gengismunur	26.421	304.652
Verðbætur	(553.849)	(325.822)
	(1.406.242)	(988.610)
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals	(1.389.581)	(955.167)

Á meðal gengismunar er tekjufærð 223 millj.kr. höfuðstólsleiðrétting vegna gengistryggðra lána.

10. Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur	2011	2010
Gjaldfærsla vegna tímamismunar	40.040	216.177
Gjaldfærsla vegna leiðréttingar 1.1.	(3.224)	0
Tekjufærsla vegna yfirfæranlegs skattalegs taps	(37.913)	(215.571)
	(1.097)	606

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

		2011		2010
Hagnaður (tap) fyrir skatta		8.861		(342.314)
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0%	1.772	18,0%	(61.617)
Áhrif leiðréttingar 1.1.	-36,4%	(3.224)	0,0%	0
Ófrádráttarbær kostnaður	4,0%	355	0,0%	0
Áhrif vegna breytingar á tekjuskattshlutfalli 2010	0,0%	0	-18,2%	62.223
Virkur tekjuskattur	-12,4%	(1.097)	-0,2%	606

11. Fjárfestingaeignir

	2011	2010
Bókfært verð í ársbyrjun	19.040.491	19.421.065
Fjárfesting á árinu	66.050	85.823
Matsbreyting	35.475	(466.397)
Bókfært verð í árslok	19.142.016	19.040.491

Breytingar á leigumörkuðum og fjármálamörkuðum hafa valdið breytingum á forsendum við gerð sjóðstreymismats á fjárfestingaeignum frá fyrra ári. Eftirfarandi er umfjöllun um helstu forsendur og breytingar sem hafa orðið.

Vextir

Forsendum varðandi þá vexti sem notaðir eru við útreikning á vegnum meðaltals fjármagnskostnaði félagsins (WACC) hefur verið breytt frá mati fyrra árs til samræmis við breytingar á almennum lánskjörum. Þar sem ekki er möguleiki að fá lán í erlendum myntum var einungis stuðst við fjármögnunarkostnað í íslenskum krónum þrátt fyrir að leigutekjur í erlendum myntum gæfu tilefni til annars.

Ávöxtunarkrafa á eigið fé og eiginfjárhlutfall

Breytingar voru gerðar á forsendum um ávöxtunarkröfu eiginfjár og eiginfjárhlutfall. Breytingin á þessum forsendum byggir á rannsóknum óháðra sérfræðinga sem unnin var fyrir félagið þar sem skoðuð var fjármagnsskipan evrópskra fasteignafélaga.

Leigusamningar í erlendri mynt

Við mat á framtíðarsjóðstreymi í íslenskum krónum vegna fasteigna með gengisbundna leigusamninga var notað gengi í árslok sem er sama aðferð og notuð var á síðasta ári.

Nýting á leigurými

Útleiguhlutfallið reyndist vera 93,5% í lok árs. Félagið telur að það sé undir langtíma jafnvægi og að leigumarkaðurinn verði búinn að ná jafnvægi í byrjun árs 2017.

Markaðsleiga

Við mat á framtíðarsjóðstreymi þarf að meta markaðsleigu sem tekur við þegar núgildandi leigusamningi lýkur. Félagið telur að núverandi markaðsleiga sé langt undir langtíma jafnvægi og að leigumarkaðurinn verði búinn að ná jafnvægi í byrjun árs 2017.

Stjórnendur létu framkvæma rannsókn á þeim viðskiptum með atvinnuhúsnæði sem hafa átt sér stað frá hruni bankakerfisins í október 2008 og var niðurstaða þeirrar rannsóknar sú að mat á fjárfestingaeignum félagsins sé sambærilegt við þau markaðsviðskipti sem hefðu átt sér stað eftir hrun bankakerfisins.

12. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:	Fasteignir til eigin nota	Bifreið og skrifstofu-tæki	Samtals
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2010	44.416	14.922	59.338
Viðbætur á árinu 2010	75	1.394	1.469
Heildarverð 31.12.2010	44.491	16.316	60.807

12. Rekstrarfjármunir, frh.:

Heildarverð 1.1.2011	44.491	16.316	60.807
Viðbætur á árinu 2011	215	0	215
Heildarverð 31.12.2011	44.706	16.316	61.022
Afskriftir og virðisrýrnun			
Afskrifað áður	4.190	6.808	10.998
Afskriftir ársins 2010	889	2.138	3.027
Afskrifað alls 31.12.2010	5.079	8.946	14.025
Afskrifað áður	5.079	8.946	14.025
Afskriftir ársins 2011	894	2.417	3.311
Afskrifað alls 31.12.2011	5.973	11.363	17.336

	Fasteignir til eigin nota	Bifreið og skrifstofu-tæki	Samtals
Bókfært verð			
1.1.2010	40.226	8.114	48.340
31.12.2010	39.412	7.370	46.782
31.12.2011	38.733	4.953	43.685

13. Veðsetningar og ábyrgðaskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar, hvort sem þær eru flokkaðar sem fjárfestingaeignir, fasteignir í byggingu eða til eigin nota, hvíla þinglýst veð að eftirstöðvum 15.343 millj. kr. í árslok (15.054 millj. kr. í árslok 2010). Vátryggingaverðmæti fasteignanna nam í árslok 18.008 millj. kr. (16.718 millj. kr. í árslok 2010) og fasteignamat nam í árslok 10.819 millj. kr. (10.583 millj. kr. í árslok 2010).

14. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig í árslok:	2011	2010
Viðskiptakröfur	229.594	75.732
Fyrirframgreiddur kostnaður	3.945	2.437
Bundið geymslufé á bankareikningum	70.923	0
Annað	11.310	54.533
	315.772	132.702

Virðisrýrnun viðskiptakrafna greinist þannig í árslok:

Afskriftareikningur í ársbyrjun	106.578	65.949
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	(10.769)	81.240
Framlög á árinu	36.599	(40.611)
Afskriftareikningur í árslok	132.408	106.578

15. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og óbundnum innstæðum.

16. Eigið fé

Hlutafé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 800 millj. kr., en hlutafé var aukið um 93 millj.kr. á árinu. Félagið eignaðist 8,8 millj. kr. eigin hluti með uppgjöri við Eik properties sem áður var móðurfélag félagsins en eigin hlutirnir eru færðir til lækkunar á hlutafé. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum hlutafjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutafjárins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutafjárins er heimilt að nota upphæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutaféð eða, sé fyrirmæla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög gætt, til annarra þarfa.

Arður

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur út arður á árinu 2012 vegna rekstrarársins 2011.

17. Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut

Grunn hagnaður á hlut miðar við hagnað á veginn meðalfjölda virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaður er á hverja krónu hlutafjár. Þynntur hagnaður á hlut er sá sami og grunn hagnaður á hlut.

Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut er hlutfall hagnaðar og vegins meðaltals fjölda hluta á árinu	**2011**	**2010**
Hagnaður ársins	9.958	(342.920)
Vegið meðaltal útistandandi hluta á árinu	748.909	706.618
Hagnaður á hlut	0,01	(0,49)

18. Víkjandi lán

Félagið gaf út skuldabréf með víkjandi rétti. Í júní mánuði 2011 gerði félagið samkomulag við óveðtryggða kröfuhafa, um að breyta öllum óveðtryggðum kröfum í eigið fé og var víkjandi lánið þar á meðal.

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma víkjandi lána

	2011	**2010**
Víkjandi lán í ISK	0	0
Næsta árs og gjaldfallnar afborganir víkjandi lána	0	656.228
Víkjandi lán samtals	0	656.228

19. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðunnar. Vísað er í skýringu 21 vegna upplýsinga um gengis- og vaxtaáhættu samstæðunnar.

Langtímaskuldir	**2011**	**2010**
Bankalán	14.242.230	165.604
Skuldir vegna kaupleigusamninga	941.684	901.558
	15.183.914	1.067.162

Skammtímaskuldir	**2011**	**2010**
Næsta árs afborgun lána	119.794	15.767.071
Næsta árs afborgun víkjandi lána	0	656.228
Næsta árs afborgun kaupleigusamninga	35.761	47.961
	155.555	16.471.260

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma annarra vaxtaberandi lána

	Virkir vextir	**Loka-gjalddagi**	**2011**	**2010**
Lán í ISK	6,06%	2044	14.397.784	10.609.873
Lán í EUR	2,34%		0	1.288.201
Lán í CHF	1,88%		0	724.317
Lán í JPY	1,93%		0	543.984
Lán í USD	2,00%		0	770.292
Lán í CAD	1,95%		0	38.273
Kaupleigusamningar í CHF	1,70%		0	21.597
Kaupleigusamningar í EUR	2,94%		0	496.167
Kaupleigusamningar í JPY	2,21%		0	106.876
Kaupleigusamningar í USD	2,27%		0	324.848
Kaupleigusamningar í ISK			941.685	
Skuldabréfaútgáfa í ISK	5,50%	2010	0	1.957.767
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun			15.339.469	16.882.195
Næsta árs afborgun			(155.555)	(15.815.033)
Samtals			15.183.914	1.067.162

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:	**2011**	**2010**
Afborgun 2011		15.815.033
Afborgun 2012	155.555	67.049
Afborgun 2013	173.225	68.252
Afborgun 2014	186.978	69.485
Afborgun 2015	198.534	70.748
Afborgun 2016	12.261.077	72.011
Afborganir síðar	2.364.100	719.617
Samtals	15.339.469	16.882.195

Í júní 2011 gerði félagið samkomulag við óveðtryggða lánveitendur að breyta skuldum í eigið fé að fjárhæð 3.082 millj. Jafnframt var samið við aðra lánveitendur um lengingu á greiðsluferli langtímalána.

19 Vaxtaberandi lán , frh.:

Einu láni að upphæð 243 millj. kr. hjá Arionbanka fylgir breytiréttur. Félagið hefur einhliða rétt til að nýta sér breytirétt hvenær sem er á lánstímanum. Kaupleigusamningur við Lýsingu hf. er bókfærður á 940 milljónir sem langtímalán en með áföllnum vöxtum var staðan 985 milljónir króna. Útreikningur byggir á þeim forsendum sem fram koma í kaupleigusamningnum. Bæði Lýsing og Eik fasteignafélag eru sammála um að kaupleigusamingurinn, sem tengdur er erlendum gjaldmiðlum, sé ólöglegur. Í febrúar 2011 sendi Lýsing frá sér endurútreikning á ofangreindu láni sem tók mið af forsendum Lýsingar um endurútreikning erlendra lána. Samkvæmt því skuldaði Eik fasteignafélag Lýsingu 1.170 milljónir miðað við 31. desember 2011. Eik fasteignafélag telur að forsendur á bak við endurútreikninga Lýsingar standist ekki og reiknast til að skuldin nemi 500 til 940 milljónum eftir því hvaða uppgjörsaðferð er beitt. Næstu árs afborgun miðast við bókfærða skuld Eikar fasteignafélags við Lýsingu.

20. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:	2011	2010
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	508.484	507.878
Leiðrétting 1.1.	(3.224)	0
Áhrif breytingar á tekjuskattshlutfalli	0	62.223
Reiknaður tekjuskattur	2.127	(61.617)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	507.387	508.484

Tekjuskattsskuldbinding skiptist á eftirfarandi liði í efnahagsreikningi:	2011	2010
Fasteignir	1.950.255	1.879.200
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(1.289.475)	(1.248.218)
Aðrir liðir	(153.393)	(122.497)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	507.387	508.485

Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2012 vegna skattalegs taprekstrar á árinu 2011. Ekki kom heldur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2011 vegna ársins 2010. Yfirfæranlegt skattalegt tap sem ekki nýtist á móti hagnaði innan 10 ára frá því það myndast fellur niður. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok er nýtanlegt sem hér segir:

	2011
Tap ársins 2002, nýtanlegt til ársloka 2012	2.682
Tap ársins 2005, nýtanlegt til ársloka 2015	264.710
Tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016	783.318
Tap ársins 2007, nýtanlegt til ársloka 2017	70.186
Tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	3.762.818
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	895.979
Tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020	478.114
Tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021	189.566
	6.447.373

Miðað við núverandi rekstur félagsins og að ekki komi til veruleg sala á fasteignum, er fyrirsjáanlegt að tekjuskattsskuldbinding félagsins komi ekki til greiðslu á næstu árum. Öll félög innan samstæðunnar eru samsköttuð.

21. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:	2011	2010
Viðskiptaskuldir	30.505	15.930
Ógreiddur launatengdur kostnaður	4.953	6.070
Aðrar skammtímaskuldir	104.393	766.972
	139.851	788.972

22. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Útleigu- og mótaðilaáhætta

Útleigu- og mótaðilaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar og ef tryggingar hrökkva ekki fyrir eftirstöðvum kröfunnar. Útleiguáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptavina. Félagið kannar fjárhagsstöðu nýrra viðskiptavina áður en stofnað er til viðskipta auk þess sem 3-6 mánaða bankatrygginga er aflað. Erfitt hefur reynst að afla bankaábyrgðar eftir að efnahagsástandið versnaði til muna. Ef viðskiptavinir standa ekki í skilum er samningi rift 45 dögum eftir gjalddaga. Vegna efnahagsaðstæðna er sérstaklega mikil eftirfylgni með innheimtu og ákvarðanir teknar um hvernig skal bregðast við þeim í kjölfarið. Viðskiptakröfur breyttust lítið á milli ára, að undanskildum 150 mkr. reikningi sem ekki var kominn á gjalddaga í lok desember. Reiknngurinn hefur nú verið greiddur. Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem var eftirfarandi í árslok:

	2011	2010
Handbært fé	414.972	489.501
Viðskiptakröfur	229.594	75.732
Bundið geymslufé á bankareikningi	70.923	0
Krafa á móðurfélag	0	38.663
	715.489	603.896

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningsskiladegi voru eftirfarandi:

	2011		2010	
	Brúttó staða	Niðurfærsla	Brúttó staða	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	159.280		7.612	0
0 - 30 daga	14.358	4.517	19.656	994
30 - 60 daga	21.342	6.536	12.996	6.231
60 - 90 daga	35.214	14.650	23.629	10.548
90 daga og eldra	131.808	106.705	118.398	88.786
	362.002	132.408	182.291	106.559

Lausafjáráhætta

Lausafjáráhætta er sú áhætta sem felst í því tapi sem samstæðan gæti orðið fyrir vegna þess að hún getur ekki staðið við skuldbindingar sínar á réttum tíma. Samstæðan fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddögum fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt greiðsluskuldbindingum.

22. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Samningsbundnar afborganir af fjárskuldum, að meðtöldum áætluðum vaxtagreiðslum, greinast þannig:

2011	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Önnur vaxtaberandi lán	15.157.021	35.858.950	891.274	1.090.385	3.308.006	30.569.285
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	138.299	160.222	160.222			
	15.295.320	36.019.172	1.051.496	1.090.385	3.308.006	30.569.285

2010	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Víkjandi lán	656.228	750.675	750.675			
Önnur vaxtaberandi lán	17.538.421	18.003.011	15.942.926	126.240	372.728	1.561.117
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	789.727	789.727	789.727			
	18.984.376	19.543.413	17.483.328	126.240	372.728	1.561.117

Vaxtaáhætta

Vaxtaberandi fjármálagerningar félagsins greinast með eftirfarandi hætti í lok ársins:

	2011	2010
Fjármálagerningar með fasta vexti		
Vaxtaberandi lán	(14.401.811)	(10.609.841)
Víkjandi lán	0	(362.533)
Nettó staða fjármálagerninga með fasta vexti	(14.401.811)	(10.972.374)
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Handbært fé	415.827	489.501
Önnur vaxtaberandi lán	(941.685)	(6.272.353)
Víkjandi lán	0	(293.694)
Nettó staða fjármálagerninga með breytilega vexti	(525.858)	(6.076.546)

Næmnigreining gangvirðis fjármálagerninga með fasta vexti

Fjármálagerningar samstæðunnar með fasta vexti eru ekki færðir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Því eiga vaxtabreytingar á uppgjörsdegi ekki að hafa áhrif á rekstrarreikning samstæðunnar.

Næmnigreining sjóðstreymis vegna fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum á um 100 punkta myndi hækka (lækka) afkomu um neðangreindar fjárhæðir eftir tekjuskatt. Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breytur, sérstaklega gengi erlendra gjaldmiðla, haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2010.

22. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

2011	Afkoma 100 punkta hækkun	10 punkta lækkun
Fjármálagerningar með breytilega vexti	(7.469)	746
Breytingar á leigutekjum	950	(95)
Næmnigreining sjóðstreymis, nettó	(6.519)	651

2010	Afkoma 100 punkta hækkun	10 punkta lækkun
Fjármálagerningar með breytilega vexti	(34.516)	3.452
Breytingar á leigutekjum	297	(30)
Næmnigreining sjóðstreymis, nettó	(34.219)	4.454

Gjaldmiðlaáhætta

Enginn fjármálagerningur var í erlendri mynt í lok árs, en leigutekjur eins leigusamnings eru að hluta til bundnar þróun erlendra gjaldmiðla og takmarkast gjaldeyrisáhætta félagsins við þann samning.

Gjaldmiðlaáhætta félagsins miðað við nafnverðsfjárhæðir er eftirfarandi:

2011	CHF	EUR	USD	JPY	Aðrir gjaldmiðlar
Núvirtar leigutekjur	17.430	50.289	41.611	18.045	
Vaxtaberandi langtímaskuldir	0	0	0	0	
Áhætta í efnahagsreikn.	17.430	50.289	41.611	18.045	0
Áætlaðar leigutekjur 2012	1.825	5.244	4.323	1.947	
Áætlaðar afborganir 2012					
Áhætta í sjóðstreymi	1.825	5.244	4.323	1.947	0

2010	CHF	EUR	USD	JPY	Aðrir gjaldmiðlar
Núvirtar leigutekjur	79.484	176.773	85.762	50.245	0
Vaxtaberandi langtímaskuldir	745.914	1.784.398	1.095.141	650.861	38.273
Áhætta í efnahagsreikn.	(666.430)	(1.607.625)	(1.009.379)	(600.616)	(38.273)
Áætlaðar leigutekjur 2011	5.705	13.825	7.009	3.883	
Áætlaðar afborganir 2011	747.130	1.794.993	1.100.328	652.895	38.320
Áhætta í sjóðstreymi	(741.425)	(1.781.168)	(1.093.319)	(649.012)	(38.320)

22. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Gengi helstu gjaldmiðla var eftirfarandi:

	Árslokagengi	
	2011	2010
CHF	131,02	123,25
EUR	159,28	154,23
USD	123,00	115,32
JPY	1,59	1,42
CAD	120,56	115,60

Gjaldeyrisnæmigreining

Styrking íslensku krónunnar um 10% gagnvart eftirfarandi gjaldmiðlum hefði hækkað (lækkað) afkomu ársins eftir tekjuskatt um eftirfarandi fjárhæðir. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur, sérstaklega vextir, haldist stöðugar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2010.

	Hagnaður eða (tap)	
	2011	2010
CHF	1.490	59.314
EUR	4.283	136.068
USD	3.531	85.302
JPY	1.590	50.375
CAD	0	3.066

Eiginfjárstýring

Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárstaða félagsins sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar. Stjórn félagsins leitast við að halda jafnvægi milli ávöxtunar eigin fjár, sem mögulegt er að hækka með aukinni skuldsetningu, og hagræði og öryggi sem næst með sterku eiginfjárhlutfalli. Ávöxtun eigin fjár reyndist vera jákvæð um 0,4% árið 2011 (neikvæð um 28% árið 2010).

Félaginu ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjárstöðu.

23. Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Þar sem félagið var endurfjármagnað á árinu 2011 er gangvirði vaxtaberandi lána metið jafnt bókfærðu verði.

	31. desember 2011		31. desember 2010	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Viðskiptakröfur	229.594	229.594	75.732	75.732
Aðrar skammtímakröfur	70.923	70.923	56.969	56.969
Handbært fé	415.827	415.827	489.501	489.501
Víkjandi lán	0	0	362.533	362.533
Önnur vaxtaberandi lán	15.339.469	15.339.469	17.175.888	17.175.888
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	138.299	138.299	791.911	791.911
	16.194.112	16.194.112	18.952.534	18.952.534

24. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Móðurfélag samstæðunnar, dótturfélög, stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar.

Tengdir aðilar með yfirráð

Eik Properties ehf. átti allt hlutafé félagsins fram í júní 2011 þegar endurfjármögnun fór fram. Enginn einn aðili fór með yfir 20% eignarhald á félaginu í árslok.

Viðskipti við tengda aðila

Á árinu greiddi Eik Properties ehf. skuld sína við Eik fasteignafélag hf með hlutabréfum í Eik Fasteignafélagi og við það eignaðist félagið eigin bréf að fjárhæð 8,8 millj. kr .að nafnverði.kröfu félagsins

Á árinu framseldi Eik Properties hf. hlutafé sitt í Eik Fasteignafélagi hf. að nafnverði 625,4 millj.kr til félagsins án endurgjalds.

Viðskipti við stjórnendur

Laun og greiðslur til stjórnenda voru eftirfarandi:

	2011	2010
Laun og greiðslur til stjórnar	5.453	972
Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri	24.640	26.400

25. Félög í samstæðunni

Stjórnun samstæðunnar

Eik fasteignafélag hf. er í eigu 20 hlutahfa, en í ársbyrjun var einn hluthafi, Eik properties.

Eignarhlutar í dótturfélögum

	Eignarhluti	
	2011	2010
Skeifan 8 ehf., Reykjavík	100,0%	100,0%
Klapparstígur 27 ehf., Reykjavík	100,0%	100,0%
Suðurlandsbraut 20 ehf., Reykjavík	100,0%	100,0%
Ingólfsstræti 1a ehf., Reykjavík	100,0%	100,0%

EIK
FASTEIGNAFELAG

Árshlutareikningur 30. júní 2012

Efnisyfirlit

Áritanir 5

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra 6

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda 8

Árshlutareikningur 30. júní 2012 9

Yfirlit yfir heildarafkomu 10

Efnahagsreikningur 11

Eiginfjáryfirlit 12

Sjóðstreymisyfirlit 13

Skýringar 15

Helstu niðurstöður

	Þúsundir króna
Velta	859.512
EBITDA	644.002
Hagnaður	(221.698)
Heildareignir	21.875.185
Eigið fé og tekjuskattsskuldbinding	6.233.120
Hlutfall eigin fjár og tekjuskattsskuldbindingar	28,5%
Veltufé frá rekstri	189.499

Áritanir

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðuárshlutareikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga þess.

Rekstur félagsins á tímabilinu var í samræmi við áætlanir. Tap félagsins á tímabilinu nam 222 millj. kr. en það skýrist að mestu af verðbótahækkun langtímalána sem nam á tímabilinu 481 millj. kr. Það er mat stjórnenda, eftir skoðun á þeim viðskiptum sem áttu sér stað á árinu 2012 með atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu og félagið hefur upplýsingar um, að ekki hafi orðið verulegar breytingar á verðmæti fjárfestingareigna frá síðasta mati sem framkvæmt var í árslok 2011 og því var ekki færð matsbreyting vegna tímabilsins.

Eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins var 5.785 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Á tímabilinu var hlutafé félagsins aukið með útgáfu nýrra hlutabréfa að nafnvirði 644,4 millj. kr., sem selt var á genginu 3,15 og 4,00. Við hlutafjáraukninguna hækkar hlutafé félagsins í 1.435,6 milljónir úr 791,2 milljónum. Stór hluti af hlutafjáraukningunni var greiddur til félagsins í júlí 2012, en að fullu hefur verið tekið tillit til hans í árshlutareikningi og er óinnborgað hlutafjárloforð fært meðal veltufjármuna. Hlutafjáraukningin var nýtt til innborganna á lánum félagsins við fjármálastofnun.

Hér til hliðar má sjá efnahagsreikning félagsins eins og hann var 30. júní síðastliðinn og hvernig hann hefði litið út hefðu greiðslur vegna hlutafjáraukningarinnar og uppgreiðslu lána átt sér stað fyrir lok tímabilsins.

Hlutafé félagsins skiptist í lok tímabils á 31 hlutahafa, en í ársbyrjun voru 20 hluthafar. Í lok tímabilsins áttu fjórir aðilar yfir 10% eignarhluta í félaginu, en þeir eru:

LSR og LH	14,7%
Almenni Lífeyrissjóðurinn	13,6%
Lífeyrissjóður Verkfræðinga	13,2%
Íslandsbanki hf.	10,4%

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 2012 og rekstrarafkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2012.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2012 með undirritun sinni.

Reykjavík, 31. ágúst 2012

Í stjórn

Forstjóri

	Með greiðslum	Án greiðslna
Eignir		
Fjárfestingareignir	19.181.053	19.181.053
Fasteignir í byggingu	10.096	10.096
Rekstrarfjármunir	42.369	42.369
Langtímakröfur	2.276	2.276
Fastafjármunir	19.235.794	19.235.794
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	306.196	306.193
Óinnborgað hlutafjárloforð		1.837.849
Handbært fé	483.849	495.349
Veltufjármunir	790.045	2.639.391
Eignir samtals	20.025.839	21.875.185
Eigið fé		
Hlutafé	1.435.565	1.435.565
Lögbundinn varasjóður	176.655	176.655
Yfirverðsreikningur	4.381.350	4.381.350
Ójafnað tap	(208.890)	(208.890)
Eigið fé	5.784.680	5.784.680
Skuldir		
Vaxtaberandi lán	13.461.670	15.311.016
Aðrar langtímaskuldbindingar	3.902	3.902
Tekjuskattsskuldbinding	448.440	448.440
Langtímaskuldir	13.914.012	15.763.358
Næsta árs afborgun og gjaldfallin skuld	199.430	199.430
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	127.717	127.717
Skammtímaskuldir	327.147	327.147
Skuldir samtals	14.241.159	16.090.505
Eigið fé og skuldir samtals	20.025.839	21.875.185

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Eikar fasteignafélags hf.

Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2012, sem hefur að geyma yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Stjórnendur félagsins eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árshlutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn og er byggð á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um Könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Könnun árshlutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn víðtækar aðgerðir og 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 um endurskoðun.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikningur sé í samræmi við IAS 34 „Árshlutareikningar“.

Reykjavík, 31. ágúst 2012

KPMG ehf.

Árni Claessen

Árshlutareikningur 30. júní 2012

Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2012

	Skýr.	1.1.-30.6. 2012	1.1.-30.6. 2011
Leigutekjur		859.512	823.069
Aðrar tekjur		36.706	36.881
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(175.360)	(171.012)
Hreinar leigutekjur		720.858	688.938
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(67.840)	(69.569)
Annar kostnaður		(9.016)	(33.024)
Rekstrargjöld		(76.856)	(102.593)
Rekstrarhagnaður		644.002	586.345
Matsbreyting fjárfestingareigna	6	0	(184.617)
Afskriftir		(1.648)	(1.506)
Rekstrarhagnaður án fjármagnskostnaðar		642.354	400.222
Fjármunatekjur		14.558	3.179
Fjármagnsgjöld		(934.034)	(914.386)
Hreinn fjármagnskostnaður	5	(919.476)	(911.207)
Tap fyrir tekjuskatt		(277.122)	(510.985)
Tekjuskattur		55.424	102.197
Tap tímabilsins		(221.698)	(408.788)
Rekstrarliðir færðir á eigið fé:			
Kostnaður vegna útgáfu hlutafjár		(17.617)	0
Tekjuskattur		3.523	0
		(14.094)	0
Heildartap tímabilsins		(235.792)	(408.788)

Skýringar á blaðsíðum 16 - 18 eru órjúfanlegur hluti ársreiknings

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Efnahagsreikningur 30. júní 2012

	Skýr.	30.6.2012	31.12.2011
Eignir			
Fjárfestingareignir	6	19.181.053	19.142.016
Fasteignir í byggingu		10.096	10.096
Rekstrarfjármunir		42.369	43.685
Langtímakröfur		2.276	0
Fastafjármunir		19.235.794	19.195.797
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		306.193	315.772
Óinnborgað hlutafjárloforð		1.837.849	0
Handbært fé		495.349	415.827
Veltufjármunir		2.639.391	731.599
Eignir samtals		21.875.185	19.927.396
Eigið fé			
Hlutafé	7	1.435.565	791.200
Lögbundinn varasjóður		176.655	176.655
Yfirverðsreikningur		4.381.350	2.958.276
Ójafnað tap		(208.890)	12.808
Eigið fé		5.784.680	3.938.939
Skuldir			
Vaxtaberandi lán	8	15.311.016	15.183.914
Aðrar langtímaskuldbindingar		3.902	1.749
Tekjuskattsskuldbinding		448.440	507.387
Langtímaskuldir		15.763.358	15.693.050
Næsta árs afborgun		199.430	155.555
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		127.717	139.851
Skammtímaskuldir		327.147	295.407
Skuldir samtals		16.090.505	15.988.457
Eigið fé og skuldir samtals		21.875.185	19.927.396

Skýringar á blaðsíðum 16 - 18 eru órjúfanlegur hluti ársreiknings

Eiginfjáryfirlit 30. júní 2012

	Hlutafé	Yfirverðs-reikningur	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. júní 2011					
Eigið fé 1.1.2011	706.618	0	176.655	2.850	886.123
Nýtt hlutafé	93.382	2.988.636			3.082.018
Tap tímabilsins				(408.788)	(408.788)
Eigið fé 30.6.2011	800.000	2.988.636	176.655	(405.939)	3.559.352
1. janúar til 30. júní 2012					
Eigið fé 1.1.2012	800.000	2.958.275	176.655	12.809	3.947.739
Eigin bréf	(8.800)				(8.800)
Nýtt hlutafé	644.365	1.437.168			2.081.533
Kostnaður vegna útgáfu hlutafjár		(14.094)			(14.094)
Tap tímabilsins				(221.698)	(221.698)
Eigið fé 30.6.2012	1.435.565	4.381.349	176.655	(208.889)	5.784.680

Skýringar á blaðsíðum 16 - 18 eru órjúfanlegur hluti ársreiknings

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2012

	Skýr.	1.1.-30.6. 2012	1.1.-30.6. 2011
Rekstrarhreyfingar:			
Tap tímabilsins		(221.698)	(408.788)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir		1.648	1.506
Fjármagnskostnaður		919.476	911.207
Matsbreyting fjárfestingareigna		0	184.617
Tekjuskattur, breyting		(55.424)	(102.197)
		644.002	586.345
Breyting á rekstrartengdum eignum		79.579	(105.154)
Breyting á rekstrartengdum skuldum		(13.453)	22.793
Handbært fé frá rekstri án vaxta		710.128	503.984
Innborgaðar vaxtatekjur		14.558	3.179
Greiddir vextir		(469.061)	(565.231)
Handbært fé frá (til) rekstrar		255.625	(58.068)
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fasteignum		(39.369)	(12.256)
Aðrar skammtímakröfur, breyting		(70.000)	(70.000)
Fjárfestingarhreyfingar		(109.369)	(82.256)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Tekin ný langtímalán		0	12.023.684
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána		(66.782)	(11.953.943)
Fjármögnunarhreyfingar		(66.782)	69.741
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		79.474	(70.583)
Handbært fé í ársbyrjun		415.875	489.501
Handbært fé í lok tímabilsins		495.349	418.918
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Uppgreiðsla lána með hlutafjáraukningu		243.684	3.082.018
Ógreitt hlutafjárloforð		1.837.850	0

Skýringar á blaðsíðum 16 - 18 eru órjúfanlegur hluti ársreiknings

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Sóltúni 26 í Reykjavík. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2012 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar, og hlutdeild samstæðunnar í hlutdeildarfélögum.

2. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

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 2011.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2011.

4. Mat og ákvarðanir

Gerð árshlutareikninga 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 vera frábrugðnar þessu mati.

5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2012 1.1. - 30.6.	2011 1.1. - 30.6.
Vaxtatekjur	14.558	3.179
Vaxtagjöld	(438.584)	(259.092)
Verðbætur	(495.450)	(448.433)
Gengismunur	0	(206.861)
	(934.034)	(914.386)
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals	(919.476)	(911.207)

6. Matsbreyting fjárfestingaeigna

Það er mat stjórnenda að ekki hafi orðið verulegar breytingar á verðmæti fjárfestingareigna frá síðasta mati sem framkvæmt var í árslok 2012 og því var ekki færð matsbreyting vegna tímabilsins.

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

7. Eigið fé

Hlutafé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum var 791,2 millj. kr. í ársbyrjun. Á tímabilinu var hlutafé félagsins aukið með útgáfu nýrra hlutabréfa að nafnvirði 644,4 millj. kr., sem selt var á genginu 3,15 og 4,00 fyrir 2.081,5 millj. kr. Mismunur á nafnverði og söluverði, að frádregnum kostnaði við söluna, var færður á yfirverðsreikning hlutafjár meðal eigin fjár. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta í félaginu.

Arður

Félagið greiddi ekki út arð á tímabilinu.

8. Önnur vaxtaberandi lán

	Virkir vextir	Loka-gjalddagi	2012 30.6.2012	2011 31.12.2011
Lán í ISK	5,5 - 6,7 %	2016	14.575.152	14.397.784
Kaupleiga í ISK	6,40%	2025	935.294	941.685
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun			15.510.446	15.339.469
Næsta árs afborgun			(199.430)	(155.555)
Samtals			15.311.016	15.183.914

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:

Afborgun 1.7.2012 - 30.6.2013 /2012	199.430	155.555
Afborgun 1.7.2013 - 30.6.2014 /2013	238.221	173.225
Afborgun 1.7.2014 - 30.6.2015 /2014	251.988	186.978
Afborgun 1.7.2015 - 30.6.2016/2015	12.494.932	198.534
Afborgun 1.7.2016 - 30.6.2017/2016	186.584	12.261.077
Afborganir síðar	2.139.291	2.364.100
Vaxtaberandi lán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun	15.510.446	15.347.381

Kaupleigusamningur við Lýsingu hf. er bókfærður á 935 milljónir í árshlutareikningi sem langtímalán. Útreikningur byggir á þeim forsendum sem fram koma í kaupleigusamningnum. Bæði Lýsing og Eik fasteignafélag eru sammála um að kaupleigusamingurinn, sem tengdur er erlendum gjaldmiðlum, sé ólöglegur. Í febrúar 2011 sendi Lýsing frá sér endurútreikning á ofangreindu láni sem tók mið af forsendum Lýsingar um endurútreikning erlendra lána. Samkvæmt þeirri aðferðafræði skuldaði Eik fasteignafélag Lýsingu 1.174 milljónir miðað við 30. júní 2012. Eik fasteignafélag telur að forsendur á bak við endurútreikninga Lýsingar standist ekki og reiknast til að skuldin nemi 500 til 600 milljónum eftir því hvaða uppgjörsaðferð er beitt.

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

9. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Dótturfélög, stjórnarmenn, stjórnendur og félög í þeirra eigu teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar.

Tengdir aðilar með yfirráð

Enginn einn aðili fór með yfir 20% eignarhald á félaginu.

Viðskipti við tengda aðila

Stjórnendur og stjórnarmenn keyptu hlutabréf í félaginu á tímabilinu að nafnverði 3,2 millj. fyrir 10 millj.

EIK

FASTEIGNAFÉLAG

Sóltún 26
105 Reykjavík
www.eik.is

10. Skýrsla KPMG

Fjármálaeftirlitið
b.t. Harðar Tulinius
Höfðatúni 2,
105 Reykjavík

Yfirlýsing vegna gerðar virðismatsskýrslu á fasteignum í eigu Eikar fasteignafélags hf.

Með verksamningi dagsettum 18. október 2012 var KPMG falið að gera sjálfstætt og óháð verðmat á virði safns fjárfestingareigna í eigu Eikar fasteignafélags hf., kt. 590902-3730, Sóltúni 26, 105 Reykjavík (hér eftir nefnt „Eik" eða „félagið"). Matið var unnið vegna útgáfu skuldabréfaflokksins EIK 12 01 sem fyrirhugað er að taka til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. í desember 2012. Verðmatið miðast við 30. september 2012.

Verðmatið var unnið af Ólafi Erni Ólafssyni verkefnisstjóra og Bjarna E. Friðrikssyni sérfræðingi á fyrirtækjasviði KPMG en yfirumsjón með verkinu hafði Svanbjörn Thoroddsen, meðeigandi. Þeir Ólafur Örn og Bjarni eru sérfræðingar í verðmati fasteigna og hafa mikla þekkingu á starfsemi fasteignafélaga.

Vakin er athygli á að KPMG er endurskoðandi ársreikninga Eikar. Skýr aðskilnaður ríkir á milli starfsemi endurskoðunarsviðs og fyrirtækjasviðs KPMG. Undirritaður lýsir því yfir að þeir sem að verðmatinu komu hafa undanfarin ár ekki haft hlutverki að gegna við endurskoðun félagsins. Það er því mat KPMG að enginn vafi hafi leikið á að þeir sem að verðmatinu komu hafi getað gert sjálfstætt og óháð verðmat í samræmi við samninginn. Jafnframt lýsir undirritaður því yfir að þeir sem að verkefninu komu hafa engra persónulegra hagsmuna að gæta gagnvart Eik.

Undirritaður samþykkir að samantekt úr verðmatsskýrslunni verði birt opinberlega í tengslum við útgáfu skuldabréfaflokksins.

Reykjavík, 25. janúar 2013

F.h. KPMG ehf.

Svanbjörn Thoroddsen, meðeigandi

KPMG

cutting through complexity™

Eik fasteignafélag hf. Verðmat eignasafns vegna skráningar skuldabréfa

Samantekt

Fyrirtækjasvið

25. janúar 2013

Fyrirvari

Fyrirtækjasvið KPMG hefur verið ráðið af Eik fasteignafélag hf. (verkkaupi) til að framkvæma mat á virði fasteigna félagsins. Vinnan er byggð á verkefnatillögu dagsettri 18. október 2012.

Hlutverk KPMG er að framkvæma hlutlaust og óháð verðmat á tilgreindum fasteignum m.v. 30. september 2012 (fasteignasafnið). Verðmatsniðurstaða skal leitast við að endurspegla markaðsverð (e. Fair Value), eins og líklegt væri í viðskiptum milli viljugra og vel upplýstra ótengdra aðila. Verkaupi hyggst nota matið í tengslum við skuldabréfaútboð þar sem fasteignirnar eru veðsettar til tryggingar skuldabréfinu.

Í þessari skýrslu eru settar fram staðreyndir, forsendur og áætlanir um rekstur leigueigna byggt á upplýsingum frá verkkaupa og greiningu KPMG, sem er grunnur verðmatsins. Vakin er athygli á því að verðmatsniðurstaðan er sett fram á ákveðnu matsbili þar sem nokkur óvissa ríkir á fasteignamarkaði með stærri eignir, sem getur haft áhrif á verðmatsniðurstöðuna.

Útreikningar og niðurstaða KPMG byggir meðal annars á gögnum og upplýsingum um fyrirliggjandi leigusamninga frá Eik. Upplýsingarnar sem koma fram í þessari skýrslu endurspegla ekki niðurstöðu áreiðanleikakönnunar, né úttekt á fasteignunum, en varað er við að niðurstaða slíkrar vinnu gæti haft áhrif á undirliggjandi gögn og þar af leiðandi verðmatsniðurstöðuna. Af þeim sökum getur KPMG ekki ábyrgst nákvæmni né áreiðanleika þeirra upplýsinga sem hér koma fram né að þær séu tæmandi.

Þessi skýrsla er eingöngu ætluð til notkunar hjá verkkaupa í samræmi við tilgang verkefnisins. Gert er ráð fyrir að helstu niðurstöður sem fram koma í skýrslunni verði birtar samhliða skráningarlýsingu skuldabréfaútgáfu félagsins. Verkkaupi og KPMG munu hafa samráð um birtingu niðurstaðna skýrslunnar.

Vilji verkkaupi frekari dreifingu á skýrslunni eða niðurstöðum hennar getur KPMG útbúið sérstaka samantekt eða útdrátt úr skýrslunni ef þess er óskað.

Öll ákvörðunartaka í tengslum við áætlunina er alfarið í höndum verkkaupa og ber KPMG enga ábyrgð á ákvörðunum sem teknar eru á grundvelli hennar.

KPMG er ekki háð árangurstengdri þóknun við vinnslu þessa verkefnis og eru starfsmenn KPMG sem að verkefninu koma á engan hátt fjárhagslega háðir niðurstöðu verkefnisins.

Myndir í skýrslunni eru í eigu Eikar fasteignafélags. Forstjóri félagsins gaf góðfúslegt leyfi fyrir notkun þeirra.

Í tengslum við þessa skýrslu má hafa samband við:

Svanbjörn Thoroddsen
Advisory
Partner, Reykjavík
KPMG Iceland

Tel: + 354 545 6220
sthoroddssen@kpmg.is

Ólafur Örn Ólafsson
Advisory
Senior Manager, *Reykjavík*
KPMG Iceland

Tel: + 354 545 6289
olafurolafsson@kpmg.is

Bjarni E. Friðriksson
Advisory
Associate, *Reykjavík*
KPMG Iceland

Tel: + 354 545 6189
bfridriksson@kpmg.is

© 2013 KPMG ehf. á Íslandi er aðili að alþjóðlegu neti KPMG, samtökum sjálfstæðra fyrirtækja sem aðild eiga að KPMG International Cooperative ("KPMG International"), svissnesku samvinnufélagi. Allur réttur áskilinn.

Samantekt niðurstaðna

Efnisatriði	Skýring
Niðurstaða og samanburður við bókfært verð fjárfestingaeigna	■ Verðmat KPMG er 15.416 m.kr. Meðal fermetraverð er 196 þ.kr. Matið byggir á sjóðstreymismati hverrar eignar í hinu tilgreinda fasteignasafni og gerir ráð fyrir 30% eiginfjárhlutfalli hverrar eignar. ■ Verðmatið er 438 m.kr. lægra en bókfært verð eigna í ársreikningi 2011. ■ Helstu ástæður fyrir því að matið er lægra en bókfært verð eru: – Lægri leiga en reiknað hafði verið með í nýlegum samningum um skrifstofuhúsnæði í miðbæ Reykjavíkur hefur um 170 m.kr. áhrif til lækkunar á matinu. – Hækkun á viðhaldsáætlun skv. mati KPMG hefur um 170 m.kr. áhrif til lækkunar á matinu. – Eftir standa um 100 m.kr. munur sem á sér skýringar í mismunandi mati ávöxtunarkröfu eða smærri breytum. Þessi munur er innan við 1% af virði fasteignasafnsins.
Tekjur	■ Tekjur koma frá rúmlega 180 leigutökum. ■ Stærsti leigutakinn skapar um fjórðung leigutekna fasteignasafnsins sem metið er. ■ Á næstu tveimur árum mun leigusamningur við stóran leigutaka renna út. Ólíklegt er talið að leigutakinn fari úr húsnæðinu um leið og leigusamningi lýkur. ■ Gert er ráð fyrir að annar stór leigutaki muni losa sig undan leigusamningi með eingreiðslu á árinu 2013. Reiknað er með að leigutekjur lækki þegar húsnæðið verður leigt til nýs aðila.
Rekstrarkostnaður	■ Rekstrarkostnaður er áætlaður rúmar 330 m.kr. á ári af KPMG. Það nemur um 23% af tekjum. ■ Fasteignagjöld eru stærsti kostnaðarliðurinn. Þau nema um 190 m.kr. á ári sem eru 2,2% af fasteignamati eignanna. ■ Reiknað er með að viðhaldskostnaður verði hærri en kemur fram í viðhaldsáætlun Eikar fyrir fasteignir í safninu. Meðalviðhaldskostnaður næstu 20 ára skv. KPMG er áætlaður 73 m.kr. á ári sem nemur rúmum 1.100 kr./m^2/ári fyrir þær eignir safnsins þar sem Eik sér um viðhald. Þetta er um 11 m.kr. hærra en árlegur meðalviðhaldskostnaður skv. viðhaldsáætlun Eikar. Leigutakar sjá alfarið um viðhald á þeim eignum sem staðsettar eru á landsbyggðinni. ■ Til viðbótar viðhaldinu hér að ofan áætlar Eik að ráðist verði í endurbætur upp á rúmlega 160 m.kr. á næstu fimm árum. KPMG styðst við áætlun Eikar í tilviki endurbóta.

© 2013 KPMG ehf. á Íslandi er aðili að alþjóðlegu neti KPMG, samtökum sjálfstæðra fyrirtækja sem aðild eiga að KPMG International Cooperative ("KPMG International"), svissnesku samvinnufélagi. Allur réttur áskilinn.

Verðmat eignasafns vegna skráningar skuldabréfa - Samantekt
Niðurstöður

Verðmat eigna Eikar fasteignafélags

- Metnar voru 38 eignir sem eru til tryggingar á skráðu skuldabréfi Eikar fasteignafélags sem gefið var út í október 2012.
- Hver og ein eign er metin með sjóðstreymismati þar sem tekjur eru byggðar á tekjuáætlun Eikar.
- Rekstrarkostnaður skiptist í fjóra þætti:
  - Viðhald hverrar eignar er byggt á viðhaldsáætlun Eikar. KPMG gerði breytingar á viðhaldsáætluninni byggt á reynslu við endurskoðun fasteignafélaga. Meðalviðhaldskostnaður er metinn um 1.100 kr./m^2/ári.
  - Fasteignagjöld og tryggingar eru metin 2,4% af fasteignamati.
  - Stjórnunarkostnaður er metinn eftir fjölda leigutaka í hverri eign og er á bilinu 2,75% til 4,5% af leigutekjum.
- Eignirnar eru 78.736 m^2 að flatarmáli skv. Þjóskrá Íslands. Óútleigðir fermetrar eru um 3% heildarflatarmáls.
- Fasteignamat safnsins er 8.754 m.kr. og brunabótamat er 15.296 m.kr. skv. Þjóskrá Íslands.
- Meirihluti fasteignasafnsins er staðsettur í póstnúmerum 101, 105 og 108.
- Yfir 180 leigutakar eru að því húsnæði sem er til tryggingar á skráða skuldabréfinu. Stærsti leigutakinn í fasteignasafninu er með um 24% hlutdeild í leigutekjum.
- Frjálst fjárflæði til eiginfjár er núvirt með ávöxtunarkröfu eiginfjár. Sértækt áhættuálag (Alpha-álag) er metið fyrir hvern leigutaka fyrir sig og vegið meðaltal reiknað fyrir hverja eign. Sértæka álagið er á bilinu 0% - 3% byggt á gæðum stærð og fjárhagslegum styrkleika leigutaka. Ávöxtunarkrafa eiginfjár er á bilinu 8,8% til 11,1%. Vegið meðaltal er 10,1%.
- Vaxtakostnaður er metinn 4,7% til 5,6% byggt á styrk leigutaka og lengd leigusamninga ásamt því að litið var til seljanleika húsnæðisins.

Niðurstöður verðmats

- Heildar virði fasteignanna var metið 15.416 m.kr.
- Matið jafngildir meðalfermetraverði upp á 196 þ.kr.
- Endurgreiðslutími (e. payback) er 121 leigumánuður m.v. áætlaða leigu og fulla nýtingu húsnæðis.
- Yield m.v. meðal EBITDA næstu tíu ára er 7,0%.
- Í neðri töflunni má sjá næmi verðmatsins með tilliti til breytinga í EBITDA og eiginfjárkröfu.

Helstu forsendur og niðurstöður:	
Metið virði eigin fjár fasteignasafnsins (m.kr.)	4.630
Virði fasteignasafnsins (m.kr.)	**15.416**
Eigið fé / Virði eigna	30,0%
Bókfært virði fasteignasafnsins (m.kr.)	15.855
Kennitölur:	
Mánaðarleiga á árinu 2012 (m.kr.)	127,8
Meðal net yield áranna 2012 til 2021	7,0%
Endurgreiðslutími í mánuðum m.v. áætlaða leigu á 1 ári	121
Fermetrar skv. Þjóðskrá Íslands	78.736
Virði (þ.kr./m^2)	196
Fasteignamat (m.kr.)	8.754
Hlutfall fasteignamati af virði	56,8%
Brunabótamat (m.kr.)	15.296
Hlutfall brunabótamats af virði	99,2%
Hlutfall fasteignagj. og trygginga af fasteignamati	2,4%
Vegin ávöxtunarkrafa eigin fjár við núvirðingu	10,1%

Heimild: Þjóðskrá Íslands, tekjuáætlun Eikar fasteignafélags og greining KPMG.

© 2013 KPMG ehf. á Íslandi er aðili að alþjóðlegu neti KPMG, samtökum sjálfstæðra fyrirtækja sem aðild eiga að KPMG International Cooperative ("KPMG International"), svissnesku samvinnufélagi. Allur réttur áskilinn.

Niðurstaða verðmats og næmigreining

Yfirlit verðmats á fasteignasafninu				
(þ.kr.)				
Eign	**Póstnr.**	**Stærð**	**Virði**	**Virði pr. fm**
Austurstræti 17	101	2.298	616.176	268
Ármúli 18	108	410	58.047	142
Ármúli 19	108	3.046	408.462	134
Ármúli 21	108	1.926	211.860	110
Ármúli 29	108	360	50.492	140
Bankastræti 5	101	1.456	499.855	343
Baronsstígur 11	101	309	91.806	297
Breiðamörk 25	810	343	83.654	244
Eyravegur 42	800	5.104	816.640	160
Fiskislóð 2	101	1.047	191.689	183
Guðríðarstígur 2-4	113	2.623	575.207	219
Hafnarstræti 4	101	348	97.440	280
Hjalteyrargata 4	600	563	65.163	116
Hraunbær 117	110	467	60.710	130
Ingólfsstræti 1	101	480	134.400	280
Klapparstígur 25-27	101	2.288	558.015	244
Kvosin	101	9.386	2.605.100	278
Lónsbakki	601	6.757	859.127	127
Melgerði 13	730	274	94.160	344
Síðumúli 13	108	1.662	216.060	130
Síðumúli 15	108	400	52.000	130
Skeifan 11	108	1.004	154.781	154
Skeifan 19	108	1.312	210.577	161
Skeifan 5	108	1.407	256.307	182
Skeifan 8	108	5.492	927.238	169
Skútuvogur 12	104	1.930	213.133	110
Skútuvogur 14-16	104	8.084	1.754.825	217
Smiðjuvegur 28	200	1.522	167.420	110
Smiðjuvegur 42-46	200	1.862	205.988	111
Smiðjuvegur 5	200	1.625	251.520	155
Sóltún 26	105	3.091	651.317	211
Suðurlandsbraut 20	108	1.287	243.912	190
Suðurlandsbraut 32	108	1.862	281.502	151
Suðurlandsbraut 48	108	791	116.283	147
Suðurlandsbraut 6	108	900	121.666	135
Tryggvagata 22	101	759	198.024	261
Viðarhöfði 1	110	1.749	201.735	115
Þingholtsstræti 5	101	2.512	1.114.000	443
Samtals		**78.736**	**15.416.290**	**196**

Heimild: Þjóðskrá Íslands og greining KPMG.

Næmigreining (m.kr.)					
Krafa eigin fjár	**EBITDA (100% grunnur)**				
	96%	**98%**	**100%**	**102%**	**104%**
9,82%	15.387	15.621	15.855	16.090	16.324
10,32%	15.179	15.402	15.625	15.848	16.071
10,82%	14.991	15.203	15.416	15.629	15.842
11,32%	14.818	15.022	15.226	15.429	15.633
11,82%	14.660	14.856	15.051	15.246	15.441

Heimild: Greining KPMG.

© 2013 KPMG ehf. á Íslandi er aðili að alþjóðlegu neti KPMG, samtökum sjálfstæðra fyrirtækja sem aðild eiga að KPMG International Cooperative (“KPMG International”), svissnesku samvinnufélagi. Allur réttur áskilinn.

© 2013 KPMG ehf. á Íslandi er aðili að alþjóðlegu neti KPMG, samtökum sjálfstæðra fyrirtækja sem aðild eiga að KPMG International Cooperative (“KPMG International”), svissnesku samvinnufélagi. Allur réttur áskilinn.

Nafn, kennimark og “cutting through complexity” eru skráð vörumerki KPMG International Cooperative (“KPMG International”).

Eik fasteignafélag hf.
Kennitala 590902-3730
ww.eik.is