

1F 2017

Árshlutaskýrsla



Efnisyfirlit

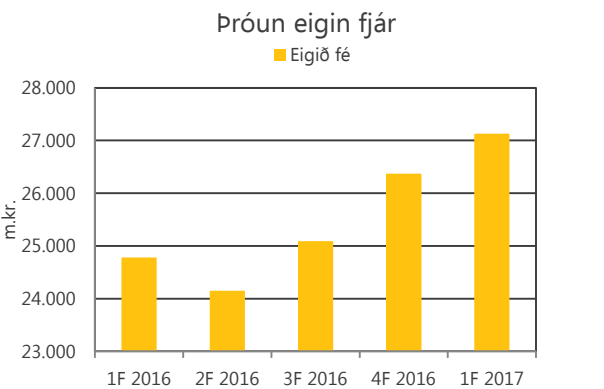
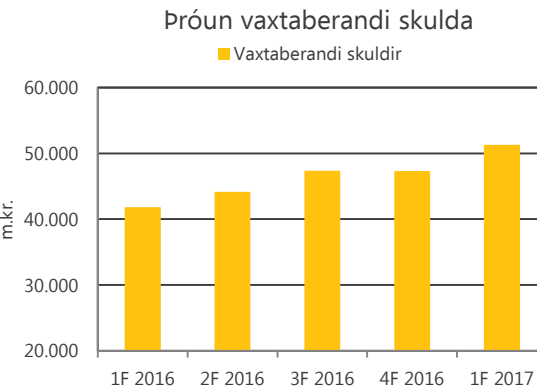
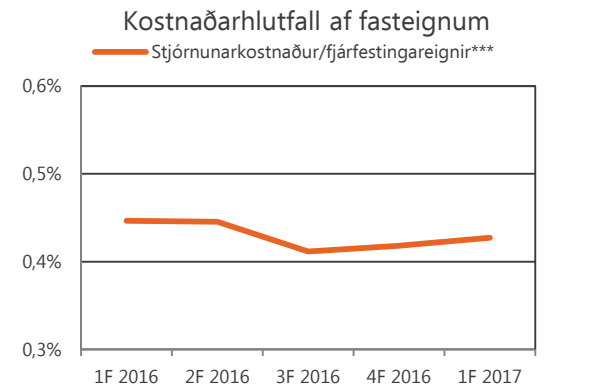
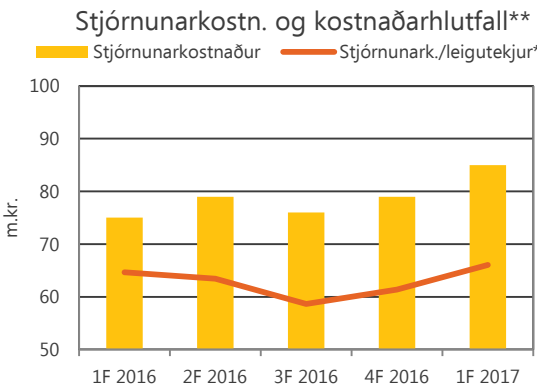
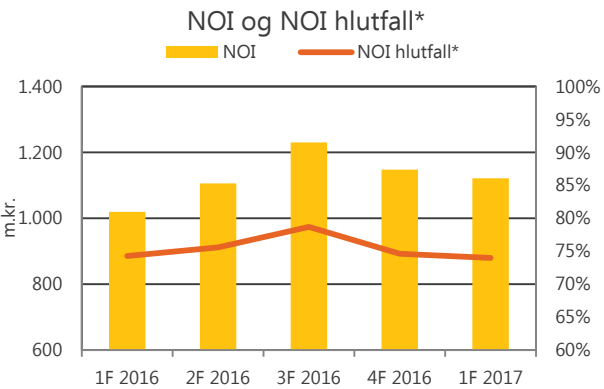
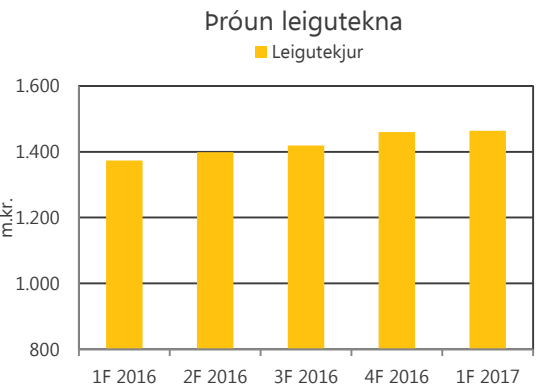
Helstu niðurstöður	2
Fyrsti ársfjórðungur ársins 2017	4
Um rekstur félagsins	6
Um efnahag félagsins.....	8
Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar	11
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	12
Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 31. mars 2017	13
Efnahagsreikningur 31. mars 2017	14
Eiginfjáryfirlit 31. mars 2017	15
Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2017	16
Skýringar	17

Helstu niðurstöður

m.kr.	1F 2017	4F 2016	3F 2016	2F 2016	1F 2016
Rekstrartekjur	1.752	1.765	1.822	1.687	1.473
Þar af leigutekjur	1.464	1.460	1.419	1.399	1.373
Þar af tekjur vegna Hótels 1919	182	187	314	198	0
Rekstrarkostnaður	(631)	(618)	(592)	(582)	(453)
Þar af rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(416)	(429)	(346)	(373)	(378)
Þar af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	(85)	(79)	(76)	(79)	(75)
Þar af rekstrarkostnaður Hótels 1919	(130)	(110)	(170)	(118)	0
Þar af einskiptiskostnaður	0	0	0	(12)	0
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.122	1.147	1.229	1.106	1.019
Matsbreyting, söluhagnaður og afskriftir	451	811	578	27	1.060
Hrein fjármagnsgjöld	(616)	(698)	(605)	(895)	(530)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	951	1.227	1.202	238	1.550
Hagnaður tímabilsins	761	982	963	189	1.240

	31.3.2017	31.12.2016	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016
Virðisútleiguhlutfall	97,2%	96,4%	96,3%	96,4%	95,2%

	1F 2017	4F 2016	3F 2016	2F 2016	1F 2016
NOI hlutfall*	74,0%	74,6%	78,7%	75,6%	74,2%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum**	5,6%	5,1%	4,9%	5,3%	5,5%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af fasteignum***	0,43%	0,42%	0,41%	0,45%	0,45%



* Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskiptisliði / leigutekjur

** Stjórnunarkostnaður án einskiptisliða / leigutekjur

*** Stjórnunarkostnaður án einskiptisliða / meðalstaða fasteigna

Fyrsti ársfjórðungur ársins 2017

Rekstur Eikar fasteignafélags hf. gekk vel á fyrstu þremur mánuðum ársins 2017 og var EBITDA félagsins í takt við áætlanir stjórnenda. Mikill gangur hefur verið í framkvæmdum það sem af er ári og styttest í að Suðurlandsbraut 8 verði tilbúin til afhendingar.

Um rekstur fyrstu þrjá mánuði ársins 2017
Rekstur Eikar fasteignafélags gekk vel og var í takt við áætlanir stjórnenda á ársfjórðungnum. Góður gangur var í útleigu á fjórðungnum og hækkaði virðisútleiguhlutfall félagsins um 0,8%.

Tannlæknastofur Akureyrar skrifuðu undir samning um leigu á hluta 2. hæðar Glerártorgs og er meirihluti hæðarinnar kominn í útleigu en í byrjun árs 2016 var hún öll í þróun. Traustur leigutaki tók á leigu rúmlega 3.000 fm. í Turninum og þá er verið að breyta 20. hæðinni í glæsilegt skrifstofuhúsnæði sem nú þegar hefur verið samið um leigu á.

Helstu framkvæmdir
Framkvæmdir við Suðurlandsbraut 8 og 10 ganga vel. Innréttingarvinna fyrir leigutakann á Suðurlandsbraut 8, Fjarskipti hf, hófst í lok árs 2016 og miðar henni vel áfram. Gert er ráð fyrir að Vodafone flytji í júnímánuði sem er lítillega á eftir áætlun. Uppsteypu Suðurlandsbrautar 10 og sameiginlegs bílastæðahúss gengur vel og styttest í lok þeirra verkþátta. Stefnt er að því að Suðurlandsbraut 10 verði fókheld á 3. ársfjórðungi 2017.

Róttækum breytingum á Ármúla 3 miðar vel áfram og verða þessir byggingahlutar tilbúnir til notkunar fyrir nú-

verandi leigutaka í lok annars ársfjórðungs 2017.

Inngangar og yfirborðsfrágangur lóðar Smáratorgs 1 hafa verið endurnýjaðir. Nýir leigutakar hafa bæst í hóp þeirra leigutaka sem fyrir voru og er Smáratorg 1 nú komið í fulla útleigu. Þá er unnið að breytingu á 15. og 20. hæðinni á Smáratorgi 3 þar sem verið er að breyta hæðunum í skrifstofuhúsnæði.

Virðisútleiguhlutfall
Félagið hefur breytt framsetningu sinni á virðisútleiguhlutfalli. Nú verður ekki lengur birt virðisútleiguhlutfall með þróunareignum heldur mun félagið þess í stað eingöngu birta virðisútleiguhlutfall án þróunareigna.

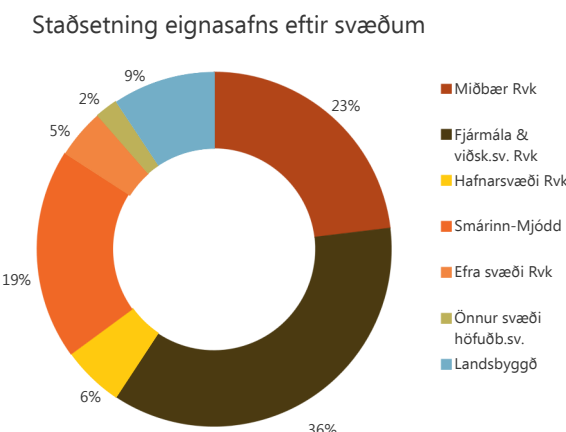
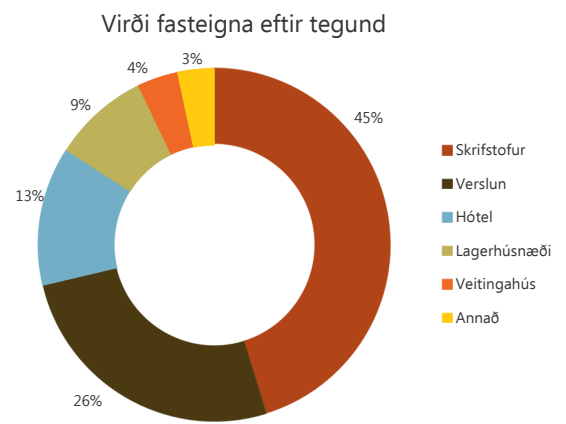
Samhliða þessari breytingu mun félagið birta virði þróunareigna. Félagið skilgreinir þær eignir eða hluta af þeim eignum sem eru í óútleiguhæfu ástandi vegna fyrirhugaðra framkvæmda sem þróunareign. Eignir eru þróunareignir þrátt fyrir að leigusamningur hafi náðst um þær (t.d. Suðurlandsbraut 8) þar til eignin verður tekjuberandi. Sumar af þróunareignunum eru ennþá á hönnunarstigi og því liggja fyrir takmarkaðar forsendur um framkvæmdakostnað í þeim tilfellum. Í slíkum tilfellum liggja einungis fyrir grófar kostnaðaráætlanir. Sundurliðun á

upplýsingum um þróunareignir má sjá á blaðsíðu 9 í skýrslunni.

Virðisútleiguhlutfall félagsins var 97,2% í lok ársfjórðungsins og hækkaði um 0,8% frá áramótum.

Kaup og sala eigna frá áramótum
Eik fasteignafélag fékk allar eignir Slippsins, fasteignafélags ehf. afhentar 1. mars 2017 eins og áætlanir höfðu gert ráð fyrir. Félagið fjárfesti í tveimur eignum á ársfjórðungnum, Hyrjarhöfða 8 og hæð í Síðumúla 15. Þá seldi félagið eignarhluta sinn í Melgerði 13, sem var eina eign félagsins á Reyðarfirði og hluta af eignarhlut sínum í Bæjarlind 14-16. Í apríl keypti félagið Miðhraun 2 í Garðabæ og seldi eignarhluta sinn í Hverafold 1-3.

Eik í hnotskurn
Eik fasteignafélag sinnir rekstri og útleigu á atvinnuhúsnæði. Fjöldi eigna félagsins er yfir 100 og telja þær samtals yfir 293 þúsund fermetra. Virði fjárfestingareigna félagsins er rúmir 79 ma.kr. og heildarfjöldi leigutaka er yfir 400. Helstu eignir félagsins eru Borgartún 21 og 26, Mýrargata 2-16, Pósthússtræti 2 (Hótel 1919), Nýi Glæsi-bær, Turninn í Kópavogi, Smáratorg 1, Glerártorg og Austurstræti 5,6,7 og 17. Stærstu leigutakar eru Húsa-smiðjan, Fasteignir ríkissjóðs, Rúmfatalagerinn, Síminn, Landsbankinn, Deloitte, Míla, Vátryggingafélag Íslands og Fjarskipti (Vodafone).



Um rekstur félagsins

		2017	2016
	Skýr.	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.
Rekstrartekjur		1.752	1.473
Rekstrarkostnaður	6	(631)	(453)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.122	1.019
Söluhagnaður fjárfestingareigna		47	25
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	432	1.038
Framlag í viðhaldssjóð		(6)	0
Afskriftir		(28)	(3)
Rekstrarhagnaður		1.567	2.080
Fjármunatekjur		14	19
Fjármagnsgjöld		(630)	(549)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(616)	(530)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		951	1.550
Tekjuskattur		(190)	(310)
Heildarhagnaður tímabilsins		761	1.240
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		0,22	0,36

Rekstrartekjur	3m 2017
Leigutekjur	1.464
Tekjur Hótels 1919	182
Rekstrartekjur sameigna	93
Aðrar tekjur	14
Samtals	1.752
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	3m 2017
Vaxtatekjur	14
Vaxtagjöld	(521)
Verðbætur	(108)
Samtals	(616)

Rekstrarkostnaður	3m 2017
Fasteignagjöld og tryggingar	263
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna	17
Rekstrarkostnaður sameigna	23
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	6
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	107
Rekstrarkostnaður Hótels 1919	130
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	85
Samtals	631

Rekstrartekjur

Rekstrartekjur félagsins á fyrstu þremur mánuðum ársins 2017 námu 1.752 m.kr., þar af voru leigutekjur 1.464 m.kr. Tekjur af Hóteli 1919 námu 182 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 1.122 m.kr. NOI hlutfall, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskiptisliði sem hlutfall af leigutekjum, nam 74,0% samanborið við 74,6% í árslok 2016. Við útreikning á NOI hlutfallinu var stuðst við leigutekjur samstæðunnar að viðbættum tekjum Hótels 1919 og frádregnum kostnaði, þ.e. horft er á nettótekjur frá Hóteli 1919 sem veltuleigu.

Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður nam 631 m.kr. á fyrstu þremur mánuðum ársins 2017. Rekstrarkostnaður Hótels 1919 nam 130 m.kr. Gjaldfært viðhald nam 17 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi.

Matsbreyting fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru langstærsti hluti eigna félagsins. Til þess að gefa sem besta mynd af virði fjárfestingareigna er matsbreyting fjárfestingareigna reiknuð upp á hverjum ársfjórðungi og færast matsbreyting eignanna í rekstrar-

reikning. Fasteignamat til útreiknings fasteignagjalda fyrir árið 2018 mun verða birt í júní n.k. Af þeim sökum ríkir ákveðin óvissa um komandi fasteignagjöld. Matsbreyting fjárfestingareigna á fyrsta ársfjórðungi 2017 nam 432 m.kr.

Fjármagnsgjöld

Hrein fjármagnsgjöld námu 616 m.kr. í fjórðungnum og eru að mestu leyti vaxtagjöld vegna verðtryggðra skulda-bréfa. Vaxtatekjur námu 14 m.kr., vaxtagjöld 521 m.kr. og verðbætur 108 m.kr.

Hagnaður

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 951 m.kr. og reiknaður tekjuskattur nam 190 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Hagnaður tímabilsins nam 761 m.kr. og hagnaður á hlut 0,22 kr.

Um efnahag félagsins

	Skýr.	31.3.2017	31.12.2016
Eignir			
Óefnislegar eignir		545	551
Fjárfestingareignir	8	78.926	72.999
Eignir til eigin nota	9	3.697	3.712
Fastafjármunir		83.167	77.262
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		401	391
Handbært fé		1.321	1.908
Veltufjármunir		1.723	2.300
Eignir samtals		84.890	79.562
Eigið fé			
Hlutfé		3.456	3.456
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.950	12.950
Lögbundinn varasjóður		848	848
Bundinn hlutdeildarreikningur		933	933
Óráðstafað eigið fé		8.943	8.182
Eigið fé	10	27.130	26.369
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	11	49.100	46.328
Aðrar langtímaskuldir		19	20
Tekjuskattsskuldbinding		5.126	4.791
Langtímaskuldir		54.245	51.140
Vaxtaberandi skuldir	11	2.197	988
Skattur til greiðslu		64	64
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.254	1.001
Skammtímaskuldir		3.515	2.052
Skuldir samtals		57.760	53.193
Eigið fé og skuldir samtals		84.890	79.562

Um efnahag félagsins

Heildareignir félagsins námu 84.890 m.kr. í lok mars 2017 til samanburðar við 79.562 m.kr. í árslok 2016. Munur á milli fjórðunga skýrist að mestu leyti af nýjum fjárfestingareignum. Fjárfestingareignir námu 78.926 m.kr. í lok tímabilsins en námu 72.999 m.kr. í lok árs 2016. Handbært fé nam 1.321 m.kr. í lok mars 2017 til samanburðar við 1.908 m.kr. í lok árs 2016.

Fastafjármunir

Fastafjármunir félagsins nema 83.167 m.kr. Af því eru 78.926 m.kr. fjárfestingareignir sem skiptast í fasteignir í útleigu að fjárhæð 76.360 m.kr., fasteignir í þróun 2.104 m.kr., byggingarréttir og lóðir 449 m.kr. og fyrirfram greidd gatnagerðargjöld að fjárhæð 13 m.kr. Þær eignir sem eru í þróun eru 4. og 5 hæð í Ármúla 3 og 2. hæð í Hallarmúla 3, Suðurlandsbraut 8 og 10, ásamt Helluhrauni 8. Félagið áætlar að þurfa að fjárfesta 1.706 m.kr. í þessar fasteignir til að gera þær tekjuberandi á komandi misserum og árum. Félagið væntir þess að fá á bilinu 7 - 7,5% ávöxtun á fjárfestingarnar.

Sundurliðun á byggingarréttum og lóðum félagsins má sjá hér að neðan. Ekki hefur verið tekin ákvörðun um nýtingu á þeim byggingarréttum sem félagið á. Eins og vísað hefur

Fjárfestingareignir í m.kr.	3m 2017
Fasteignir í útleigu	76.360
Fasteignir í þróun	2.104
Byggingarréttir og lóðir	449
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld	13
Samtals	78.926

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

verið til í ársskýrslum félagsins þá hvílir kvöð á nýtingu félagsins á Borgartúni 21a. Félagið er þeirrar skoðunar að leyfilegt byggingarmagn á Skeifunni 7 muni aukast en ekki hefur verið lokið gerð nýs deiliskipulags fyrir Skeifu-svæðið.

Eigið fé

Eigið fé samstæðunnar nam 27.130 m.kr. í lok mars 2017 og nam eiginfjárlutfallið 32%. Á aðalfundi félagsins, sem haldinn var 29. mars 2017, var samþykkt að greiða 930 m.kr. í arð til hluthafa, eða sem nemur 0,27 kr. á hlut. Út-borgunardagur arðsins var 27. apríl 2017. Stefna stjórnar félagsins er að greiða allt að 35% af handbæru fé frá rekstri hvers árs í arð til hluthafa. Handbært fé frá rekstri nam 1.001 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2017.

Skuldir

Heildarskuldir námu 57.760 m.kr. í lok mars 2017 en í lok árs 2016 námu þær 53.193 m.kr. Vaxtaberandi lán sam-stæðunnar námu 51.297 m.kr. í lok mars 2017 til saman-burðar við 47.316 m.kr. í árslok 2016. Þá nam tekjuskatts-skuldbinding 5.126 m.kr í lok fyrsta fjórðungs ársins.

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	31.3.2017
Viðskiptakröfur	163
Aðrar skammtímakröfur	239
Samtals	401

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	31.3.2017
Viðskiptaskuldir	399
Áfallnir vextir	197
Aðrar skammtímaskuldir	668
Samtals	1.264



Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar

1. janúar til 31. mars 2017

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

Eik fasteignafélag hf. er íslenskt hlutafélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Eik fasteignafélagi hf., ásamt 7 dótturfélögum sem öll eru í 100% eigu móðurfélagsins. Starfsemi samstæðunnar er eignarhald, útleiga og rekstur á atvinnuhúsnæði ásamt eignarhaldi á hótelrekstri.

Árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2017 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningur hefur að geyma samandreginn samstæðuárshlutareikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga. Árshlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins.

Félagið skrifaði undir kaupsamning um kaup á öllu hlutafé Slippsins fasteignafélags ehf. (nú EF14 ehf.) í janúar 2017 og fékk það afhent 1. mars síðastliðinn. Kaupverð samkvæmt kaupsamningi nam 4.450 m.kr. Eignir EF14 telja 6.504 fm. og eru Mýrargata 2-8, Mýrargata 12 og Mýrargata 14-16. Flugleiðahótel er með langtímaleigusamning og rekur þar Icelandair Hotel Reykjavik Marina.

Heildarhagnaður samstæðunnar á fyrstu þremur mánuðum ársins 2017 nam 761 m.kr. samkvæmt yfirliti

Reykjavík, 11. maí 2017

Í stjórn félagsins:



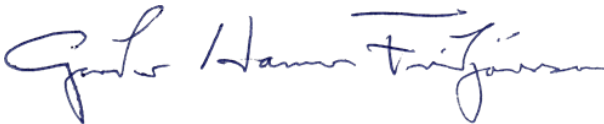
Frati Bry

Agla E. Hendeisd

Arca Hantard

Guðrún Bergsteinsdóttir

Forstjóri:



um heildarafkomu. Heildareignir samstæðunnar námu 84.890 m.kr. þann 31. mars 2017 samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins nam 27.130 m.kr., þar af hlutafé að fjárhæð 3.456 m.kr. Eiginfjárhlutfall samstæðunnar nam 32% í lok mars 2017.

Á aðalfundi félagsins sem haldinn var 29. mars 2017 var samþykkt að greiða 930 m.kr. í arð til hluthafa, eða sem nemur 0,27 kr. á hlut. Útborgunardagur arðs var 27. apríl.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er árs- hlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Er það álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. mars 2017 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2017.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2017 með undirritun sinni.

Yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. jan. til 31. mars 2017

		2017	2016
	Skýr.	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.
Rekstrartekjur		1.752	1.473
Rekstrarkostnaður	6	(631)	(453)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.122	1.019
Söluhagnaður fjárfestingareigna		47	25
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	432	1.038
Framlag í viðhaldssjóð	(	6)	0
Afskriftir	(	28)	(3)
Rekstrarhagnaður		1.567	2.080
Fjármunatekjur		14	19
Fjármagnsgjöld	(	630)	(549)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(616)	(530)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		951	1.550
Tekjuskattur	(	190)	(310)
Heildarhagnaður tímabilsins		761	1.240
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		0,22	0,36

Skýringar á blaðsíðum 17 - 20 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Efnahagsreikningur 31. mars 2017

	Skýr.	31.3.2017	31.12.2016
Eignir			
Óefnislegar eignir		545	551
Fjárfestingareignir	8	78.926	72.999
Eignir til eigin nota	9	3.697	3.712
Fastafjármunir		83.167	77.262
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		401	391
Handbært fé		1.321	1.908
Veltufjármunir		1.723	2.300
Eignir samtals		84.890	79.562
Eigið fé			
Hlutfé		3.456	3.456
Yfirverðsreikningur hlutfjár		12.950	12.950
Lögbundinn varasjóður		848	848
Bundinn hlutdeildarreikningur		933	933
Óráðstafað eigið fé		8.943	8.182
Eigið fé 10		27.130	26.369
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	11	49.100	46.328
Aðrar langtímaskuldir		19	20
Tekjuskattsskuldbinding		5.126	4.791
Langtímaskuldir		54.245	51.140
Vaxtaberandi skuldir	11	2.197	988
Skattur til greiðslu		64	64
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.254	1.001
Skammtímaskuldir		3.515	2.052
Skuldir samtals		57.760	53.193
Eigið fé og skuldir samtals		84.890	79.562

Skýringar á blaðsíðum 17 - 20 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Eiginfjáryfirlit 31. mars 2017

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutfjár	Lögbundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 31. mars 2016						
Eigið fé 1.1.2016	3.456	12.950	665	0	6.467	23.539
Heildarhagnaður tímilsins					1.240	1.240
Eigið fé 31.3.2016	3.456	12.950	665	0	7.707	24.778
1. janúar til 31. mars 2017						
Eigið fé 1.1.2017	3.456	12.950	848	933	8.182	26.370
Heildarhagnaður tímilsins					761	761
Fært á bundið eigið fé				504	(504)	0
Eigið fé 31.3.2017	3.456	12.950	848	1.437	8.439	27.130

Skýringar á blaðsíðum 17 - 20 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Sjóðstreymisýfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2017

	Skýr.	2017 1.1.-31.3.	2016 1.1.-31.3.
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður tímabilsins		1.567	2.080
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna	(	47)	(25)
Matsbreyting fjárfestingareigna	8 (	432)	(1.038)
Afskriftir		34	3
		<u>1.122</u>	<u>1.019</u>
Breyting á rekstartengdum eignum		5	31
Breyting á rekstartengdum skuldum		187	69
		<u>1.313</u>	<u>1.119</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		14	19
Greidd vaxtagjöld	(	327)	(210)
Handbært fé frá rekstri		<u>1.001</u>	<u>928</u>
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(	1.113)	(222)
Söluverð fjárfestingareigna		245	120
Fjárfesting í eignum til eigin nota	(	6)	0
Seldar eignir til eigin nota		0	(4)
Fjárfesting í dótturfélögum að frádregnu yfirteknu handbæru fé	(	2.286)	0
Aðrar kröfur, breyting	(	14)	25
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(3.175)</u>	<u>(80)</u>
Fjármögnunarhreyfingar:			
Tekin ný langtímalán		4.029	0
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(	2.279)	(99)
Skammtímaskuldir, breyting	(	162)	0
Fjármögnunarhreyfingar		<u>1.587</u>	<u>(99)</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	(	586)	749
Handbært fé í ársbyrjun		<u>1.908</u>	<u>1.383</u>
Handbært fé í lok tímabils		<u>1.322</u>	<u>2.132</u>

Skýringar á blaðsíðum 17 - 20 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur að Álfheimum 74 í Reykjavík. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2017 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Félagið er almenningshlutafélag og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ Iceland).

2. Grundvöllur reikningskilanna

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2016. Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 11. maí 2017.

Félagið hefur innleitt alla reikningsskilastaðla og breytingar á reikningsskilastöðlum sem tóku gildi fyrir reikningstímabilin sem hófust 1. janúar 2017 eða fyrr og hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2016. Hægt er að nálgast ársreikning félagsins á www.eik.is. og www.nasdaqomxnordic.com. Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins og eru fjárhæðir birtar í milljónum. Fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði, en að öðru leyti er árshlutareikningurinn byggður á kostnaðarverði.

4. Mat og ákvarðanir

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

5. Starfspáttayfirlit

Starfspáttaryfirlit veitir upplýsingar um einstaka þætti í rekstri félagsins. Félagið skiptist í tvo starfspætti sem selja vöru og þjónustu á mismunandi mörkuðum. Starfsemi félagsins á sama tímabili 2016 fólst eingöngu í rekstri fasteigna.

Starfspættir 1.1-31.3.2017	Fjárfestinga eignir	Hótel	Jöfnunar færslur	Samtals
Rekstrartekjur	1.637	182	(66)	1.752
Rekstrarkostnaður	(500)	(196)	66	(631)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.136	(14)	0	1.122
Söluhagnaður fjárfestingareigna	47	0	0	47
Matsbreyting fjárfestingareigna	432	0	0	432
Framlag í viðhaldssjóð	0	(6)	0	(6)
Afskriftir	(28)	0	0	(28)
Hrein fjármagnsgjöld	(617)	1	0	(616)
Tekjuskattur	(194)	4	0	(190)
Heildarhagnaður tímabilsins	777	(16)	0	761
Eignir 31.3.2017	84.536	411	(57)	84.890
Skuldir 31.3.2017	57.448	369	(57)	57.760

6. Rekstrarkostnaður

	2017	2016
Rekstrarkostnaður greinist þannig í lok tímabils:	1.1. - 31.3.	1.1. - 31.3.
Fasteignagjöld og tryggingar	263	234
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna	17	16
Rekstrarkostnaður sameigna	107	116
Virðisrýmun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur, breyting	6	(3)
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	23	16
Rekstrarkostnaður hótels	130	0
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	85	75
Rekstrarkostnaður samtals	631	453

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2017	2016
	1.1. - 31.3.	1.1. - 31.3.
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig í lok tímabils:		
Vaxtatekjur	14	19
Vaxtagjöld	(521)	(399)
Verðbætur	(108)	(150)
Fjármagnsgjöld	(630)	(549)
Hrein fjármagnsgjöld	(616)	(530)

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig í lok tímabils:	31.3.2017	31.12.2016
Bókfært verð í ársbyrjun	72.999	67.625
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	884	2.422
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	229	400
Fjárfest í félagi	4.580	162
Seldar fjárfestingareignir	(198)	(125)
Matsbreyting	432	2.514
Bókfært verð í lok tímabils	78.926	72.999

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

9. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:			Bifreiðar og	
	Skrifstofa	Hótel	annað	Samtals
Kostnaðarverð				
Heildarverð 1.1.2017	103	3.601	103	3.808
Viðbætur á tímabilinu	0	3	3	6
Heildarverð 31.3.2017	103	3.604	106	3.814

9. Eignir til eigin nota frh.

Afskriftir				
Afskrifað alls 1.1.2017	2	51	42	95
Afskrift tímilsins	0	18	2	20
Afskrifað alls 31.3.2017	2	69	44	115

Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	101	3.550	62	3.714
Bókfært verð í lok tímabils	101	3.535	61	3.697

10. Eigið fé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 3.465.180.435 kr. Félagið á eigin hlutabréf að nafnverði 8.800.000 m.kr. sem færð eru til lækkunar á hlutafé. Útistandandi hlutir í árslok eru 3.456 m.kr. og eru þeir allir greiddir. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu. Arðgreiðsla að fjárhæð 930 m.kr.sem samþykkt var á aðalfundi 29. mars var greidd til hlutafa 27. apríl 2017.

11. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi lán meðal langtímaskulda	31.3.2017	31.12.2016
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	17.253	14.467
Skuldabréfaútgáfur	33.116	33.121
	50.368	47.589
Næsta árs afborgun	(997)	(988)
Eignfærður lántökukostnaður	(270)	(272)
Vaxtaberandi skuldir alls	49.100	46.328
Vaxtaberandi lán meðal skammtímaskulda		
Næsta árs afborgun langtímalána	997	988
Skammtímalán	1.200	0
Skammtímalán samtals	2.197	988



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