EIK 2018

Árshlutaskýrsla

EIK FASTEIGNAFÉLAG

Efnisyfirlit

Helstu niðurstöður **2**

Fyrstu sex mánuðir ársins 2018 3

Verkefni framundan 4

Staðsetning og tegundir eigna 5

Um rekstur félagsins 6

Um eignir félagsins 7

Um eigið fé og skuldir félagsins 8

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar 9

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra 10

Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2018 11

Efnahagsreikningur 30. júní 2018 11

Eiginfjáryfirlit 30. júní 2018 12

Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2018 12

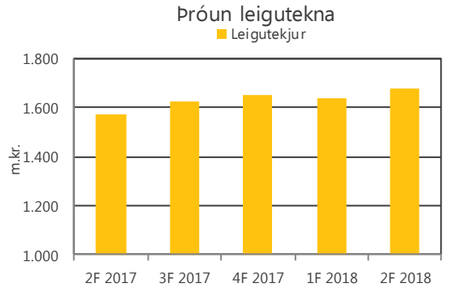
Skýringar 13

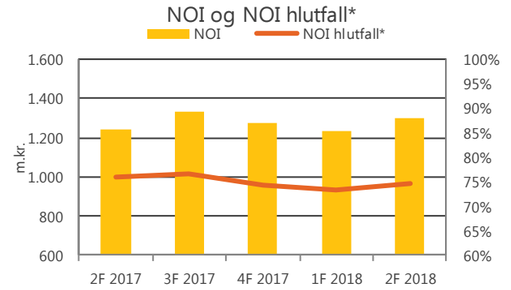
Helstu niðurstöður

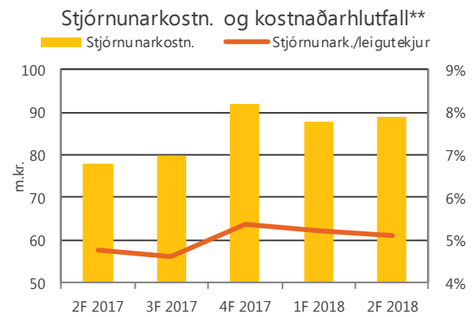
m.kr.	2F 2018	1F 2018	4F 2017	3F 2017	2F 2017
Rekstrartekjur	1.986	1.946	1.973	2.016	1.875
Þar af leigutekjur	1.676	1.637	1.654	1.627	1.575
Rekstrarkostnaður	(686)	(711)	(700)	(684)	(632)
Þar af rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(475)	(501)	(486)	(434)	(416)
Þar af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	(89)	(88)	(92)	(80)	(78)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	**1.300**	**1.235**	**1.273**	**1.331**	**1.244**
Matsbreyting, söluhagnaður og afskriftir	(498)	1.058	1.528	332	742
Hrein fjármagnsgjöld	(987)	(914)	(1.054)	(655)	(929)
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt	**(185)**	**1.379**	**1.747**	**1.009**	**1.057**
(Tap) hagnaður tímabilsins	**(149)**	**1.103**	**1.297**	**804**	**839**

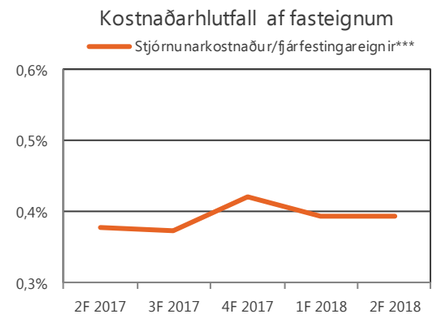
	30.6.2018	31.3.2018	31.12.2017	30.9.2017	30.6.2017
Virðisútleiguhlutfall	95,2%	96,0%	95,3%	95,6%	96,8%

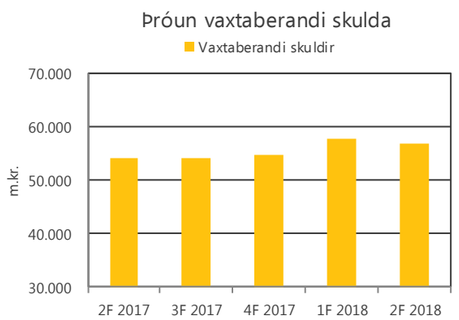
	2F 2018	1F 2018	4F 2017	3F 2017	2F 2017
NOI hlutfall*	74,8%	73,4%	74,2%	76,6%	76,0%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum**	5,1%	5,2%	5,4%	4,6%	4,8%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af fasteignum***	0,39%	0,39%	0,42%	0,37%	0,38%

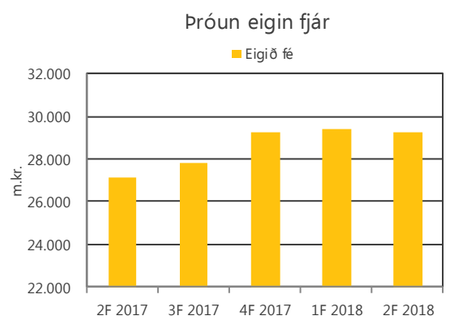












* Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskiptisliði / leigutekjur

** Stjórnunarkostnaður án einskiptisliða / leigutekjur

*** Stjórnunarkostnaður án einskiptisliða / meðalstaða fasteigna

Fyrstu sex mánuðir ársins 2018

Rekstur Eikar fasteignafélags hf. gekk vel á fyrstu sex mánuðum ársins 2018 og var EBITDA félagsins í takt við áætlanir stjórnenda. Félagið hefur stækkað skuldabréfaflokkinn EIK 160147 þrisvar sinnum frá áramótum og er heildarstærð flokksins í dag 20.000 m.kr. að nafnvirði.

Um rekstur félagsins fyrstu sex mánuði ársins 2018

Rekstur Eikar fasteignafélags hf. gekk vel og var í takt við áætlanir stjórnenda á fyrri hluta ársins.

Félagið hefur stækkað skuldabréfaflokkinn EIK 161047 þrisvar sinnum frá áramótum um samtals 10.100 m.kr. að nafnvirði á 3,58% veginni ávöxtunarkröfu, nú síðast þann 27. ágúst sl. Heildarstærð EIK 161047 er 20.000 m.kr. að nafnvirði eftir þessar stækkanir og var flokkurinn skráður á markað í byrjun júní. Félagið hefur lokið endurfjármögnun á skuldum félagsins vegna kaupa á Mýrargötu 2-16 og framkvæmdafjármögnun á Suðurlandsbraut 8 ásamt því að lengt var í framkvæmdafjármögnun vegna Suðurlandsbrautar 10.

Breytingar á framkvæmdastjórn

Um miðjan maí lét Pálína Gísladóttir af störfum sem framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs og var Guðbjartur Magnússon ráðinn í hennar stað. Þá var Sandra Hlíf Ocares ráðin í nýja framkvæmdastjórastöðu sem framkvæmdastjóri viðskiptaþróunar.

Kaup og sala eigna frá áramótum

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



Fasteignamatshækkanir

Þjóðskrá Íslands birti nýtt fasteignamat fyrir árið 2019 í byrjun júní síðastliðinn. Hækkun verður á mati 99,2% fasteigna en lækkun á mati 0,8% eigna á landsvísu. Fasteignamat atvinnuhúsnæðis mun að meðaltali hækka um 15% á landinu öllu en um 17,2% á höfuðborgarsvæðinu þar sem um 90% eignasafn Eikar er staðsett. Hækkunin á mati fasteignasafns Eikar verður tæp 17%

Fasteignagjöld eru stærsti kostnaðarliður Eikar og er hækkunin á fasteignamati í engu samræmi við þróun leiguverðs. Eik hefur á undanförnum misserum sett inn ákvæði í nýja samninga sem heimilar félaginu að hækka leigu vegna hækkunar á fasteignamati. Ákvæðið er komið í samninga sem nema um 13% af leigutekjum félagsins.

Virðisútleiguhlutfall

Virðisútleiguhlutfallið lækkaði lítillega frá áramótum, eða um 0,1% og stendur í 95,2% í lok júní 2018. Skrifað var undir leigusamninga við Sýn hf. um fjórðung Suðurlandsbrautar 10. Augnrannsóknarfyrirtækið Oculis ehf. hefur hafið starfsemi á rúmlega hálfri hæð að Álfheimum 74. Lengt var í samningum við Orkuveitu Reykjavíkur um rými í turninum í Smáratorgi 3. Skrifað var undir samninga um stækkun hótels í Hafnarstræti í miðbæ Akureyrar. Samið var við tannlækna um heila hæð í Sóltúni 26 en þar mun stærsta tannlæknastofa landsins hefja starfsemi á haustmánuðum.

Helstu framkvæmdir

Framkvæmdum utanhúss að Suðurlandsbraut 10 er lokið og er hönnun á aðstæðum fyrir ljósvakastarfsemi Sýn að ljúka og áætlað er að framkvæmdir hefjist á þriðja ársfjórðungi. Á 20. hæð turnsins í Smáratorgi 3 flutti nýr leigutaki inn hluta starfsemi sinnar í eina glæsilegustu skrifstofuhæð landsins. Framkvæmdum á 6. hæð í Álfheimum 74 er lokið þar sem búið er að koma fyrir rannsóknarstofu fyrir spennandi frumkvöðla-



fyrirtæki sem sérhæfir sig í augndroparannsóknum. Breytingum fyrir Capacent á 1. hæð í Ármúla 13 er lokið og hafa þeir sameinað starfsemi sína á eina hæð í stað tveggja. Efri hæð Helluhrauns 16 hefur nú verið innréttuð og er komin í langtímaleigu. Hæðin var óinnréttuð og hafði ekki verið í útleigu áður.

Framkvæmdir eru hafnar á nýjum veitingastað á Glerártorgi og er áætlað að hann verði tilbúin á fyrsta ársfjórðungi 2019. Gistiheimilið í Hafnarstræti 102 á Akureyri hefur hingað til verið einungis á 2. hæð hússins en mun nú stækka við sig og unnið er við að útbúa aðstæður fyrir gistiheimilið á 3. og 4. hæð hússins.

Horfur á seinni hluta ársins

Stjórnendur félagsins hafa uppfært rekstrarspá félagsins. Að mati stjórnenda bendir allt til þess að áætlanir félagsins sem gerðar voru í upphafi árs um EBITDA ársins standist innan 1% skekkjumarka. Í afkomuspá félagsins sem birt var þann 9.febrúar sl. var gert ráð fyrir að EBITDA félagsins yrði 5.223 m.kr. á föstu verðlagi og 5.300 m.kr. m.v. 2,5% jafna verðbólgu.

Verkefni framundan

Eik stefnir að því að nýta betur þau tækifæri sem felast í eignasafni félagsins um leið og stefnt er að sókn á nýja markaði. Til að fylgja þessari stefnu eftir hafa verið gerðar breytingar á skipuriti félagsins og svið viðskiptaþróunar stofnað ásamt því að undirritað hefur verið áskriftarsamkomulag um þátttöku í breska framtakssjóðnum NW1 UK Logistics LP, sem taka mun gildi að uppfylltum fyrirvörum.

Breytt skipurit

Félagið hefur haft til skoðunar hvort til staðar séu vannýtt tækifæri í eignasafni félagsins sem eru til þess fallin að styrkja tekjugrunn þess. Í því samhengi var skipuriti félagsins breytt þar sem nýtt svið, viðskiptaþróun, var stofnað. Sviðinu er ætlað að byggja upp starfsemi í fasteignum félagsins og efla þjónustu við viðskiptavini. Áhersla verður meðal annars lögð á stafræna þróun og að fara nýjar leiðir í nýtingu fasteigna með fjölbreyttari tekjustofnum.

Varfærni og takmörkuð áhætta félagsins að leiðarljósi

Varfærið skref á erlendan markað

Fyrir liggur að tækifærum á Íslandi hefur fækkað á undanförnum misserum samhliða uppgangi í hagkerfinu, hækkandi fasteignaverði og stækkun stærstu fasteignafélaga landsins. Á markaði þar sem stækkunarmöguleikar eru takmarkaðir er að mati félagsins rétt að leita nýrra tækifæra til vaxtar. Þá hafa aðilar, s.s. matsfyrirtækið Reitun, bent á að þar sem Eik starfi einungis í einu hagkerfi sé umhverfið sem það starfar í einni stærsti áhættuþáttur félagsins.

Í því samhengi tók stjórn ákvörðun um að meta fýsileika erlendrar fjárfestingar með stækkun félagsins í huga en einnig til að auka áhættudreifingu félagsins.

Stjórn félagsins hefur í þeirri vinnu lagt sérstaka áherslu á að ef farið yrði í erlenda fjárfestingu yrði hún framkvæmd af varfærni, þar sem fjárhagsleg áhætta félagsins yrði lítil og fundnir yrðu traustir samstarfsaðilar sem búi yfir mikilli þekkingu á viðkomandi markaði. Það myndi gefa félaginu tækifæri til að stíga varlega inn á ný markaðssvæði á sama tíma og félagið miðli sinni þekkingu og afli nýrrar þekkingar.

NW1 UK Logistics LP

Við nánari skoðun á breska fasteignamarkaðnum reyndist framtakssjóðurinn (e. private equity fund) NW1 UK Logistics LP áhugaverður kostur sem uppfylli þau skilyrði sem lagt var upp með.

Sjóðurinn hyggst fjárfesta í smærra lagerhúsnæði á lykil staðsetningum í Bretlandi. Stefnt er að því að 50-70% af fjármunum sjóðsins verði fjárfest í London (aðaláhersla verður í kringum M25 hraðbrautina) og um 30-50% í öðrum stærstu borgum Bretlands.

Eik hefur skrifað undir áskriftarsamkomulag sem skuldbindur félagið til þess að leggja sjóðnum til allt að 10.000.000 GBP, þegar fallið hefur verið frá öllum fyrirvörum. Eigið fé sjóðsins getur orðið allt að 55.000.000 GBP. Stefnt er að því að eiginfjárhlutfall sjóðsins verði á bilinu 40-45%. Grunnmarkmið um ávöxtun er 9-11% í GBP eftir kostnað.

Meðfjárfestar Eikar verða alþjóðlegir fjárfestar, en bresku fjárfestingarfyrirtækin NW1 Partners og Marchmont Investment Management verða rekstraraðilar framtakssjóðsins ásamt því að vera meðfjárfestar. Eik mun hafa tækifæri til að sitja alla fjárfestingaráðsfundi ásamt því að hafa aðkomu að tilteknum ákvörðunum um kaup.

Breytt verslunarhegðun og minnkandi framboð

Við mat á fjárfestingunni var litið til þess að breytt verslunarhegðun á heimsvísu hefur leitt til þess að netverslun hefur tvöfaldast á síðustu fimm árum í Bretlandi. Þessi mikli vöxtur í netverslun ásamt auknum kröfum um styttri afhendingartíma hefur aukið eftirspurn eftir vel staðsettu lagerhúsnæði. Með uppvexti kynslóða sem alast upp í fjórðu iðnbyltingunni mun slík eftirspurn halda áfram að vaxa, en Hagstofa Bretlands hefur spáð 7,3 milljón manna fólksfjölgun til ársins 2041.

Þá hefur framboð af lagerhúsnæði í London minnkað um 50% vegna mikillar sóknar í uppbyggingu á íbúðarhúsnæði sl. 30 ár og spáð er 25% samdrætti næstu 15 árin af sömu ástæðum ásamt mögulegum skipulagsbreytingum á svæðinu í kringum Heathrow.

Takmörkuð áhætta

Félagið lagði mikla áherslu á að áhætta félagsins yrði takmörkuð og skrefið sem tekið væri inn á nýja markaði væri á eins varfærin hátt og



mögulegt væri. Í því ljósi var þetta fjárfestingarform metið betra en önnur þar sem félagið yrði aðili að sjóði, þar sem staðbundin þekking væri til staðar, ásamt því að félagið bæri takmarkaða ábyrgð (e. limited partner). Því til viðbótar er framlag Eikar fyrirfram skilgreint en miðað við stærð Eikar í dag getur hlutdeild félagsins í sjóðnum orðið tæplega 4% af efnahagsreikningi félagsins (að meðtalinni skuldsetningu sjóðsins) þegar sjóðurinn hefur lokið fjárfestingartímabilinu. Stefna stjórnar er sú að erlendar fjárfestingar geti orðið að hámarki 5% af eignasafni félagsins. Félagið mun jafnframt vera vakandi fyrir þeim möguleika að verja sig fyrir gjaldeyrisáhættu verði það talið fýsilegt.

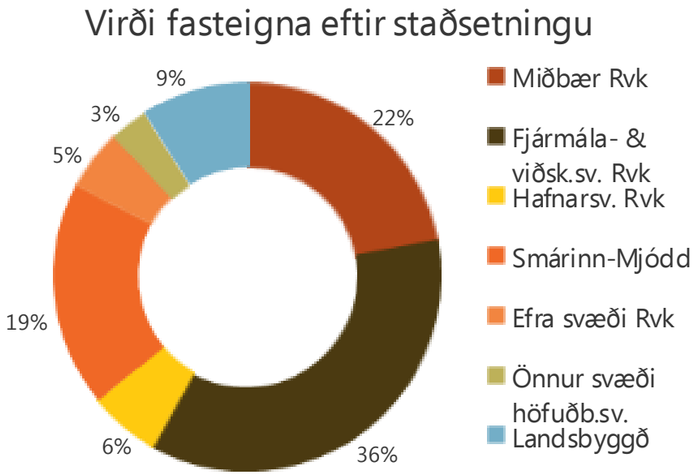
Breyttar samþykktir

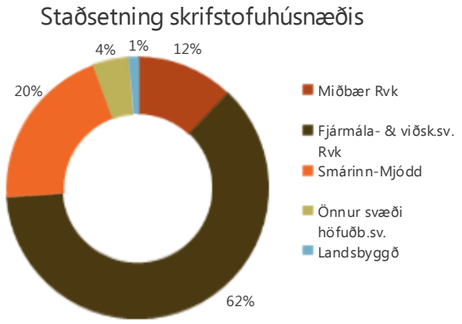
Fjárfesting í fasteignum erlendis samrýmist núverandi tilgangi félagsins samkvæmt samþykktum þess, en ekki er hafið yfir vafa að fjárfesting á því formi sem fjárfesting í NW1 felur í sér rúmist innan tilgangsákvæðis samþykkta, þó svo að um fasteignafjárfestingar sé að ræða.

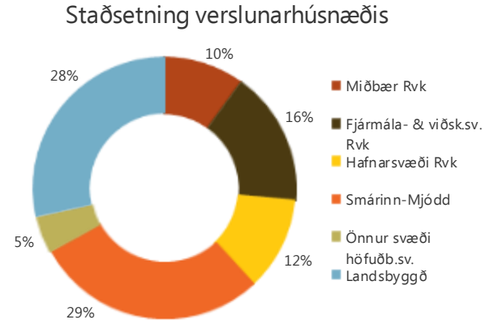
Stjórn félagsins samþykkti því fjárfestinguna með fyrirvara um breytingar á tilgangi félagsins og endanlegt samþykki stjórnar í kjölfar samþykktabreytinga.

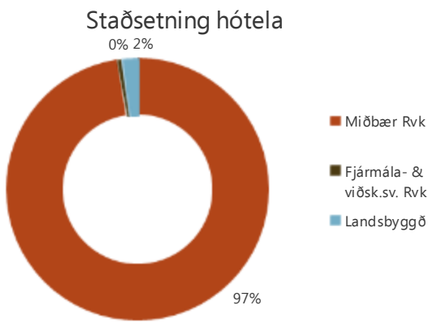
Staðsetningar og tegundir eigna

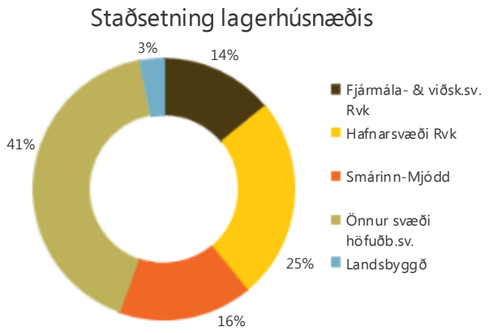
Virði fasteigna félagsins er tæplega 91 ma.kr. og heildarfjöldi leigutaka eru yfir 450. Félagið á yfir 100 fasteignir sem telja yfir 300 þúsund útleigufermetra. Helstu fasteignir félagsins á höfuðborgarsvæðinu eru Borgartún 21 og 21a, Borgartún 26, Suðurlandsbraut 8, Mýrargata 2-16, Pósthússtræti 2 (Hótel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

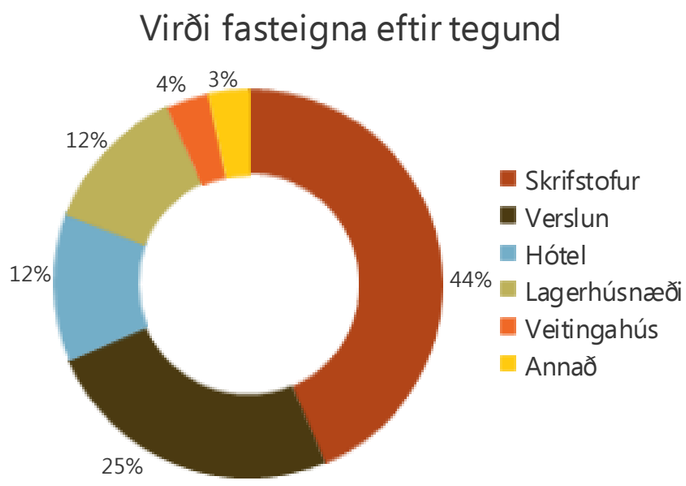


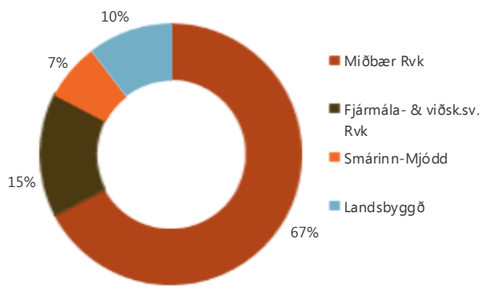


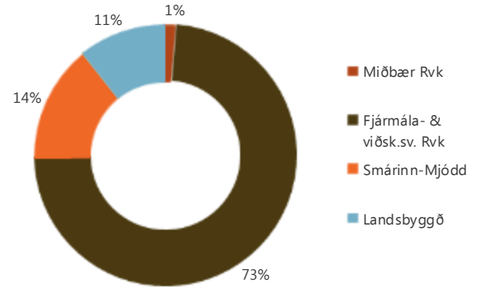


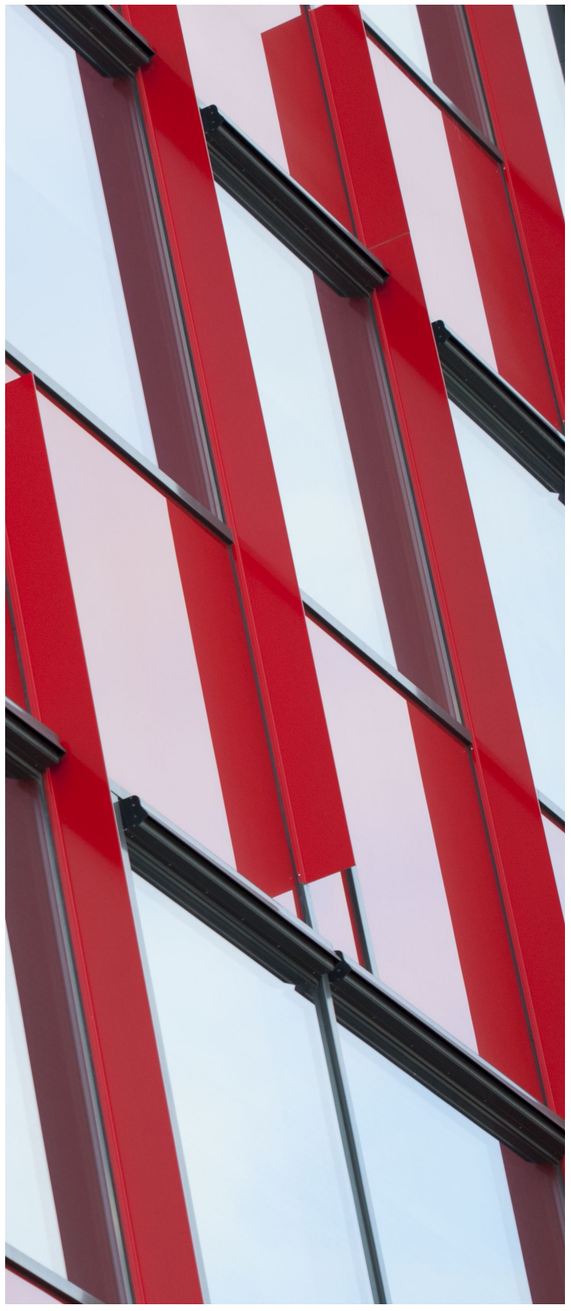












Um rekstur félagsins

		Annar ársfjórðungur		Fyrri árshelmingur	
		2018	**2017**	**2018**	**2017**
	Skýr.	**1.4.-30.6***	**1.4.-30.6***	**1.1.-30.6**	**1.1.-30.6**
Rekstrartekjur		1.986	1.875	3.932	3.628
Rekstrarkostnaður	6	(686)	(632)	(1.397)	(1.262)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.300	1.244	2.535	2.365
Söluhagnaður fjárfestingareigna		3	17	207	64
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	(473)	756	411	1.188
Afskriftir		(28)	(31)	(58)	(59)
Rekstrarhagnaður		802	1.986	3.095	3.559
Fjármunatekjur		25	7	48	21
Fjármagnsgjöld		(1.012)	(936)	(1.949)	(1.566)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(987)	(929)	(1.901)	(1.545)
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt		(185)	1.057	1.194	2.014
Tekjuskattur		36	(218)	(240)	(408)
(Tap) hagnaður og (heildartap) hagnaður tímabilsins		(149)	839	954	1.606

*Ársfjórðungsupplýsingar hafa ekki verið kannaðar af endurskoðendum

Rekstrartekjur

Rekstrartekjur félagsins á fyrstu sex mánuðum ársins 2018 námu 3.932 m.kr., þar af voru leigutekjur 3.313 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir nam 2.535 m.kr. og jókst hann um 7,2% á milli ára.

NOI hlutfall, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir sem hlutfall af leigutekjum, nam 74,1% samanborið við 75,2% í árslok 2017. 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 1.397 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2018. Fasteignagjöld og tryggingar námu 608 m.kr. en það er stærsti kostnaðarliður félagsins. Gjaldfært viðhald nam 40 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins

Rekstrartekjur	**6m 2018**
Leigutekjur	3.313
Tekjur Hótels 1919	353
Rekstrartekjur sameigna	231
Aðrar tekjur	36
Samtals	**3.932**

Rekstrarkostnaður	**6m 2018**
Fasteignagjöld og tryggingar	608
Viðhaldskostnaður	40
Rekstrarkostnaður fasteigna	307
Rekstrarkostnaður Hótels 1919	244
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	20
Annar rekstrarkostnaður	177
Samtals	**1.397**

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 færist matsbreyting eignanna í rekstrarreikning. Matsbreyting fjárfestingareigna á fyrri hluta árs 2018 nam 411 m.kr., þ.e. jákvæð um 884 m.kr. í fyrsta fjórðungi en neikvæð um 473 m.kr. í öðrum fjórðungi. Neikvæð matsbreyting í öðrum fjórðungi er afleiðing gríðarlegra hækkana á fasteignamati fyrir árið 2019 sem Þjóðskrá Íslands birti í byrjun júní síðastliðnum.

Fjármagnsgjöld

Hrein fjármagnsgjöld námu 1.901 m.kr. á fyrri hluta ársins og eru að mestu leyti vaxtagjöld vegna verðtryggðra skuldabréfa. Vaxtatekjur námu 48 m.kr., vaxtagjöld 1.208 m.kr. og verðbætur 742 m.kr.

Hagnaður

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 1.194 m.kr. og reiknaður tekjuskattur nam 240 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Hagnaður tímabilsins nam 954 m.kr. og hagnaður á hlut 0,28 kr.

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	**6m 2018**
Vaxtatekjur	48
Vaxtagjöld	(1.208)
Verðbætur	(742)
Samtals	**(1.901)**

Um eignir félagsins

	Skýr.	30.6.2018	31.12.2017
Eignir			
Óefnislegar eignir		510	524
Fjárfestingareignir	8	86.862	85.033
Eignir til eigin nota	9	3.717	3.751
Langtímakröfur		31	30
Fastafjármunir		91.119	89.339
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		557	280
Handbært fé		2.046	1.481
Veltufjármunir		2.603	1.761
Eignir samtals		93.722	91.100

Um eignir félagsins

Heildareignir félagsins námu 93.722 m.kr. í lok júní 2018 til samanburðar við 91.100 m.kr. í árslok 2017. Fjárfestingareignir námu 86.862 m.kr. í lok tímabilsins en námu 85.033 m.kr. í lok árs 2017. Handbært fé nam 2.046 m.kr. í lok júní 2018 til samanburðar við 1.481 m.kr. í lok árs 2017.

Fastafjármunir

Fastafjármunir félagsins nema 91.119 m.kr. Af því eru 86.862 m.kr. fjárfestingareignir sem skiptast í fasteignir í útleigu að fjárhæð 84.638 m.kr., fasteignir í þróun 1.762 m.kr., byggingarréttir og lóðir 448 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, 2. hæð í Hallarmúla 3, hluti Suðurlandsbrautar 10 og Helluhraun 8.

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

Fjárfestingareignir í m.kr.	**30.6.2018**
Fasteignir í útleigu	84.638
Fasteignir í þróun	1.762
Byggingarréttir og lóðir	448
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld	13
Samtals	**86.862**

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	**30.6.2018**
Viðskiptakröfur	160
Aðrar skammtímakröfur	397
Samtals	**557**

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

Um eigið fé og skuldir félagsins

	Skýr.	30.6.2018	31.12.2017
Eigið fé			
Hlutafé		3.456	3.456
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.950	12.950
Lögbundinn varasjóður		866	866
Endurmatsreikningur		95	95
Bundinn hlutdeildarreikningur		3.021	2.478
Óráðstafað eigið fé		8.891	9.393
Eigið fé	10	29.280	29.238
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	11	51.693	48.604
Aðrar langtímaskuldir		14	64
Tekjuskattsskuldbinding		6.248	6.009
Langtímaskuldir		57.955	54.677
Vaxtaberandi skuldir	11	5.241	6.227
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.246	958
Skammtímaskuldir		6.487	7.185
Skuldir samtals		64.442	61.861
Eigið fé og skuldir samtals		93.722	91.100

Eigið fé

Eigið fé samstæðunnar nam 29.280 m.kr. í lok júní 2018 og nam eiginfjárhlutfallið 31,2%. Á aðalfundi félagsins, sem haldinn var 22. mars 2018, var samþykkt að greiða 913 m.kr. í arð til hluthafa, eða sem nemur 0,26 kr. á hlut og var arðurinn greiddur 26. apríl. Stefna stjórnar félagsins er að greiða allt að 35% af handbæru fé frá rekstri hvers árs í arð til hluthafa. Handbært fé frá rekstri nam 1.357 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2018.

Skuldir

Vaxtaberandi lán samstæðunnar námu 56.934 m.kr. í lok júní 2018 til samanburðar við 54.831 m.kr. í árslok 2017. Heildarskuldir félagsins voru 64.442 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 6.248 m.kr. Veðhlutfall, þ.e. vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum félagsins, nam 62,9%.

Aðrar skammtímaskuldir námu 1.246 m.kr. í lok júní 2018.

Félagið hefur stækkað skuldabréfaflokkinn EIK 161047 þrisvar sinnum frá áramótum um samtals 10.100 m.kr. að nafnvirði á 3,58% veginni ávöxtunarkröfu, nú síðast þann 27. ágúst sl. Heildarstærð EIK 161047 er 20.000 m.kr. eftir þessi útboð og var flokkurinn skráður á markað í byrjun júní. Þá endurfjármagnaði félagið bankafjármögnun vegna Mýrargötu 2-16 og framkvæmdarfjármögnun á Suðurlandsbraut 8 en lokagjalddagi á þeim lánum var á næstu tólf mánuðum. Þá samdi félagið um framlengingu á framkvæmdafjármögnun á Suðurlandsbraut 10 til seinni hluta ársins 2019.

Vaxtaberandi skuldir félagsins sem eru til greiðslu á næstu 12 mánuðum námu 5.241 m.kr. Félagið vinnur nú að endurfjármögnun á skuldum félagsins sem eru með lokagjalddaga næstu 12 mánuði.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	**30.6.2018**
Viðskiptaskuldir	290
Áfallnir vextir	305
Aðrar skammtímaskuldir	651
Samtals	**1.246**

Samandreginn ársreikningur samstæðunnar

1. janúar til 30. júní 2018

EIK FASTEIGNAFÉLAG

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

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

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

Heildarhagnaður samstæðunnar á fyrstu sex mánuðum ársins 2018 nam 954 m.kr. samkvæmt yfirliti um heildarafkomu. Heildareignir samstæðunnar námu 93.722 m.kr. þann 30. júní 2018 samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins nam 29.280 m.kr., þar af hlutafé að fjárhæð 3.456 m.kr. Eiginfjárhlutfall samstæðunnar nam 31,2% í lok júní 2018.

Rekstrartekjur samstæðunnar námu 3.932 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2018, samanborið við 3.628 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2017. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir nam 2.535 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2018, samanborið við 2.365 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2017.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir á fyrri helmingi ársins 2018 var í takt við áætlanir félagsins. Félagið hefur uppfært áætlun sína fyrir seinni helming ársins 2018 og gert er ráð fyrir að hún standist í öllum megin dráttum. Í áætlun félagsins var gert ráð fyrir að EBITDA félagsins yrði 5.223 m.kr. á föstu verðlagi og 5.300 m.kr. með 2,5% jafnri verðbólgu yfir árið.

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

Frá áramótum hefur félagið stækkað skuldabréfaflokkinn EIK 161047 þrisvar sinnum á veginni ávöxtunarkröfu 3,58%, nú síðast þann 27. ágúst sl. Þá endurfjármagnaði félagið bankafjármögnun vegna Mýrargötu 2-16 og framkvæmdarfjármögnun á Suðurlandsbraut 8 en lokagjalddagi á þeim lánum var á næstu tólf mánuðum. Þá samdi félagið um framlengingu á framkvæmdafjármögnun á Suðurlandsbraut 10 til seinni hluta ársins 2019. Verið er að vinna í endurfjármögnun á skuldum félagsins með lokagjalddaga á árinu 2019.

Breytingar voru gerðar á framkvæmdastjórn félagsins á fyrri hluta ársins. Pálína Gísladóttir lét af störfum sem framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs og var Guðbjartur Magnússon ráðinn í hennar stað. Þá var Sandra Hlíf Ocares ráðin, í nýja stöðu innan félagsins, sem framkvæmdastjóri viðskiptaþróunar.

Félagið hefur skrifað undir áskriftarsamkomulag um aðild að breska framtakssjóðnum NW1 UK Logistics LP og hefur skuldbundið sig til þess að leggja sjóðnum til allt að 10 milljónir GBP. Skuldbindingin er með tilteknum fyrirvörum.

Með fjárfestingu í fjárfestingarsjóðnum NW1 hefur stjórn félagsins stigið mjög varfærið skref í átt að fjárfestingum erlendis. Fjárhagsleg skuldbinding gagnvart sjóðnum sem nemur um 2% af efnahagsreikningi félagsins og verður mest tæplega 4% af efnahagsreikningi félagsins (m.v. stöðu félagsins í dag) þegar sjóðurinn verður að fullu fjárfestur (að meðtalinni skuldsetningu sjóðsins). Fjárhagsleg skuldbinding Eikar og áhætta er þannig takmörkuð, en fjárfestingin mun skila félaginu dýrmætri þekkingu til framtíðar.

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 2018 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2018.

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

Reykjavík, 30. ágúst 2018

Stjórn

Eyjólfur Árni Rafnsson
Formaður

Guðrún Bergsteinsdóttir

Agla Elísabet Hendriksdóttir

Arna Harðardóttir

Frosti Bergsson

Forstjóri

Garðar Hannes Friðjónsson

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Eikar fasteignafélags hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshlutareikning samstæðu Eikar fasteignarfélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2018, sem hefur að geyma yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit og skýringar. Stjórn og forstjóri félagsins eru ábyrg 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 er talsvert umfangsminni en 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 á árshlutareikningnum.

Ályktun
Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að meðfylgjandi samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar sé í öllum megin atriðum í samræmi við IAS 34, Árshlutareikningar.

Reykjavík, 30. ágúst 2018

KPMG ehf.

Auður Þórisdóttir

Sæmundur Valdimarsson

Yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2018

		Annar ársfjórðungur		Fyrri árshelmingur	
		2018	**2017**	**2018**	**2017**
	Skýr.	**1.4.-30.6***	**1.4.-30.6***	**1.1.-30.6**	**1.1.-30.6**
Rekstrartekjur		1.986	1.875	3.932	3.628
Rekstrarkostnaður	6	(686)	(632)	(1.397)	(1.262)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.300	1.244	2.535	2.365
Söluhagnaður fjárfestingareigna		3	17	207	64
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	(473)	756	411	1.188
Afskriftir		(28)	(31)	(58)	(59)
Rekstrarhagnaður		802	1.986	3.095	3.559
Fjármunatekjur		25	7	48	21
Fjármagnsgjöld		(1.012)	(936)	(1.949)	(1.566)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(987)	(929)	(1.901)	(1.545)
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt		(185)	1.057	1.194	2.014
Tekjuskattur		36	(218)	(240)	(408)
(Tap) hagnaður og (heildartap) hagnaður tímabilsins ...		(149)	839	954	1.606
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynnt (tap) hagnaður á hlut		(0,04)	0,24	0,28	0,47

*Ársfjórðungsupplýsingar hafa ekki verið kannaðar af endurskoðendum

Skýringar á blaðsíðum 13 - 16 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Efnahagsreikningur 30. júní 2018

	Skýr.	30.6.2018	31.12.2017
Eignir			
Óefnislegar eignir		510	524
Fjárfestingareignir	8	86.862	85.033
Eignir til eigin nota	9	3.717	3.751
Langtímakröfur		31	30
Fastafjármunir		91.119	89.339
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		557	280
Handbært fé		2.046	1.481
Veltufjármunir		2.603	1.761
Eignir samtals		93.722	91.100
Eigið fé			
Hlutafé		3.456	3.456
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.950	12.950
Lögbundinn varasjóður		866	866
Endurmatsreikningur		95	95
Bundinn hlutdeildarreikningur		3.021	2.478
Óráðstafað eigið fé		8.891	9.393
Eigið fé	10	29.280	29.238
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	11	51.693	48.604
Aðrar langtímaskuldir		14	64
Tekjuskattsskuldbinding		6.248	6.009
Langtímaskuldir		57.955	54.677
Vaxtaberandi skuldir	11	5.241	6.227
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.246	958
Skammtímaskuldir		6.487	7.185
Skuldir samtals		64.442	61.861
Eigið fé og skuldir samtals		93.722	91.100

Skýringar á blaðsíðum 13 - 16 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Eiginfjáryfirlit 30. júní 2018

	Hlutafé	Yfirverðs-reikningur hlutafjár	Lög-bundinn varasjóður	Endurmats-reikningur	Bundinn hlutdeildar-reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. júní 2017							
Eigið fé 1.1.2017	3.456	12.950	848	0	933	8.182	26.369
Greiddur arður 0,27 kr. á hlut						(928)	(928)
Heildarhagnaður tímabilsins						1.606	1.606
Fært á bundinn hlutd.reikning					740	(740)	0
Eigið fé 30.6.2017	3.456	12.950	848	0	1.673	8.119	27.047
1. janúar til 30. júní 2018							
Eigið fé 1.1.2018	3.456	12.950	866	95	2.478	9.393	29.238
Greiddur arður 0,26 kr. á hlut						(913)	(913)
Heildarhagnaður tímabilsins						954	954
Fært á bundinn hlutd.reikning					543	(543)	0
Eigið fé 30.6.2018	3.456	12.950	866	95	3.021	8.891	29.280

Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2018

	Skýr.	2018 1.1.-30.6.	2017 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður tímabilsins		3.095	3.559
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna		(207)	(64)
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	(411)	(1.188)
Afskriftir		58	59
		2.535	2.365
Breyting á rekstrartengdum eignum		(192)	(165)
Breyting á rekstrartengdum skuldum		143	279
		2.487	2.479
Innborgaðar vaxtatekjur		48	21
Greidd vaxtagjöld		(1.178)	(1.061)
Handbært fé frá rekstri		1.357	1.439
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum		(1.884)	(3.177)
Söluverð fjárfestingareigna		673	307
Fjárfesting í eignum til eigin nota		(9)	(7)
Fjárfesting í dótturfélögum að frádregnu yfirteknu handbæru fé		0	(2.286)
Skuldabréfaeign, breyting		(1)	0
Aðrar kröfur, breyting		(86)	822
Fjárfestingarhreyfingar		(1.307)	(4.341)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Greiddur arður		(913)	(928)
Tekin ný langtímalán		9.465	6.278
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána		(7.947)	(2.610)
Skammtímaskuldir, breyting		(89)	(232)
Fjármögnunarhreyfingar		516	2.508
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		564	(393)
Handbært fé í ársbyrjun		1.481	1.908
Handbært fé í lok tímabils		2.046	1.515

Skýringar á blaðsíðum 13 - 15 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Álfheimum 74 í Reykjavík. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2018 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Félagið er almenningshlutafélag og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ Iceland).

2. Grundvöllur reikningskilanna

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan 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 2017. Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 30. ágúst 2018.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Samstæðan hefur tekið upp tvo nýja reikningsskilastaðla sem gilda fyrir reikningstímabil sem hefjast 1. janúar 2018 eða síðar, IFRS 15, tekjur af samningum við viðskiptavini og IFRS 9, fjármálagerningar. Áhrif staðlanna á reikningsskil samstæðunnar eru óveruleg. Að öðru leyti var sömu reikningsskilaaðferðum beitt og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2017. Hægt er að nálgast ársreikning félagsins á www.eik.is. og www.nasdaqomxnordic.com. Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins og eru fjárhæðir birtar í milljónum. Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði, en að öðru leyti er árshlutareikningurinn byggður á kostnaðarverði.

4. Mat og ákvarðanir

Gerð árshlutareikninga í samræmi við alþjóðlega 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.

Skýringar

5. Starfsþáttayfirlit

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

Starfsþættir 1.1.-30.6.2018	Fjárfestingar-eignir	Hótel	Jöfnunar - færslur	Samtals
Rekstrartekjur	3.715	353	(136)	3.932
Rekstrarkostnaður	(1.153)	(380)	136	(1.397)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir	2.563	(27)	(0)	2.535
Söluhagnaður fjárfestingareigna	207	0	0	207
Matsbreyting fjárfestingareigna	411	0	0	411
Afskriftir	(58)	0	0	(58)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.902)	1	0	(1.901)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	1.220	(26)	(0)	1.194
Tekjuskattur	(245)	5		(240)
Heildarhagnaður (tap) tímabilsins	975	(21)	(0)	954
Eignir 30.6.2018	93.461	305	(44)	93.722
Skuldir 30.6.2018	64.350	135	(44)	64.442

Starfsþættir 1.1.-30.6.2017	Fjárfestingar-eignir	Hótel	Jöfnunar - færslur	Samtals
Rekstrartekjur	3.379	381	(133)	3.628
Rekstrarkostnaður	(995)	(400)	133	(1.262)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir	2.384	(19)	0	2.365
Söluhagnaður fjárfestingareigna	64	0	0	64
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.188	0	0	1.188
Afskriftir	(59)	0	0	(59)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.541)	(4)	0	(1.545)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	2.036	(23)	0	2.014
Tekjuskattur	(413)	5	0	(408)
Heildarhagnaður (tap) tímabilsins	1.623	(18)	0	1.606
Eignir 30.6.2017	87.671	423	(57)	88.037
Skuldir 30.6.2017	60.607	440	(57)	60.990

6. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig í lok tímabils:	2018 1.1. - 30.6.	2017 1.1.-30.6
Fasteignagjöld og tryggingar	608	535
Viðhaldskostnaður	40	37
Rekstrarkostnaður fasteigna	307	211
Rekstrarkostnaður hótels	244	268
Virðisrýrnun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur	20	6
Annar rekstrarkostnaður	177	207
Rekstrarkostnaður samtals	1.397	1.262

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2018	2017
	1.1. - 30.6.	1.1.-30.6
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig í lok tímabils:		
Vaxtatekjur	48	21
Vaxtagjöld	(1.208)	(1.096)
Verðbætur	(742)	(470)
Fjármagnsgjöld	(1.949)	(1.566)
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals	(1.901)	(1.545)

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig í lok tímabils:	30.6.2018	31.12.2017
Bókfært verð í ársbyrjun	85.033	72.999
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	887	3.208
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	996	1.386
Fjárfesting í gegnum kaup á félagi	0	4.580
Seldar fjárfestingareignir	(466)	(243)
Matsbreyting	411	3.103
Bókfært verð í lok tímabils	86.862	85.033

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar af stjórnendum félagsins á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40. Við mat á eignunum hafa stjórnendur metið til fjár það sjóðflæði sem félagið má vænta af núverandi leigusamningum og þeim sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma samkvæmt núverandi samningum. Aðferðarfræðin og ályktanirnar, sem notaðar eru við að meta bæði fjárhæðir og tímasetningar á framtíðarsjóðstreymi, eru endurskoðaðar reglulega með það að markmiði að nálgast raunverulegt gangvirði eignanna. Engar breytingar á aðferðarfræði hafa verið gerðar við mat á fjárfestingareignum félagsins frá síðasta samstæðuársreikningi félagsins.

9. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:	Fasteignir	Bifreiðar og annað	Samtals
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2018	3.827	112	3.940
Viðbætur á tímabilinu	0	9	9
Heildarverð 30.6.2018	3.827	122	3.949
Afskriftir			
Afskrifað alls 1.1.2018	127	61	188
Afskrift tímabilsins	36	8	44
Afskrifað alls 30.6.2018	163	69	232
Bókfært verð			
Bókfært verð í ársbyrjun	3.700	51	3.751
Bókfært verð í lok tímabils	3.664	53	3.717

10. Eigið fé

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

11. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir meðal langtímaskulda	**30.6.2018**	**31.12.2017**
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	20.063	23.808
Skuldabréfaútgáfur	37.149	31.126
	57.212	54.934
Næsta árs afborgun	(5.241)	(6.027)
Eignfærður lántökukostnaður	(278)	(304)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	51.693	48.604
Vaxtaberandi skuldir meðal skammtímaskulda		
Næsta árs afborgun langtímalána	5.241	6.027
Skammtímalán	0	200
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls	5.241	6.227