

1H 2015

Árshlutaskýrsla



Efnisyfirlit

Helstu niðurstöður	2
Fyrstu sex mánuðir ársins 2015	4
Um rekstur félagsins	6
Um efnahag félagsins.....	8
Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar	11
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	12
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda.....	13
Yfirlit um heildarafkomu 1. janúar til 30. júní 2015	14
Efnahagsreikningur 30. júní 2015	15
Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2015	16
Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar til 30. júní 2015	17
Skýringar	18

Helstu niðurstöður

	m.kr.	2F 2015	1F 2015	4F 2014	3F 2014	2F 2014
Rekstrartekjur		1.454	1.429	1.408	1.499	537
Þar af leigutekjur		1.381	1.338	1.372	1.368	519
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(339)	(346)	(336)	(256)	(117)
Annar rekstrarkostnaður		(136)	(90)	(73)	(85)	(35)
Þar af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(66)	(72)	(70)	(85)	(33)
Þar af einskíptiskostnaður		(70)	(18)	(3)	0	(2)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		979	993	999	1.158	385
Matsbreyting og afskriftir		856	596	(163)	143	(194)
Hrein fjármagnsgjöld		(1.028)	(489)	(243)	(700)	(245)
Hlutdeildartekjur		0	0	0	0	315
Hagnaður fyrir tekjuskatt		807	1.099	593	601	261
Hagnaður tímabilsins		643	879	438	491	271

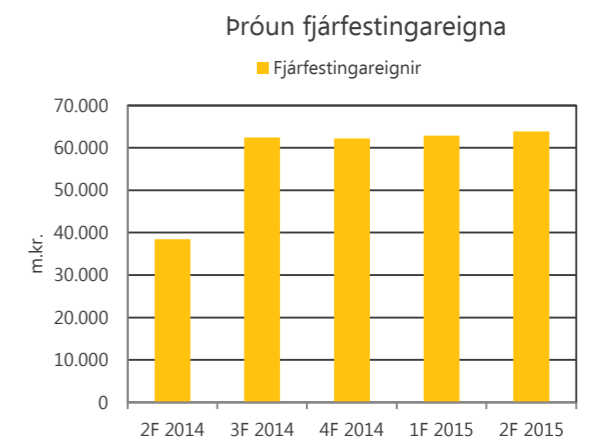
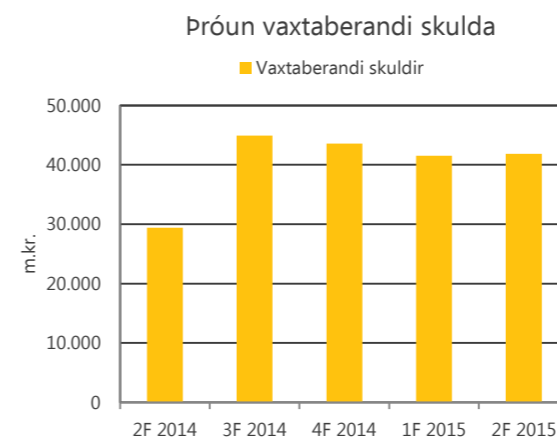
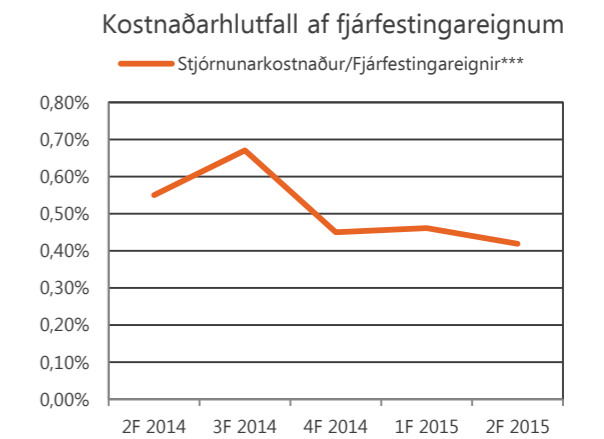
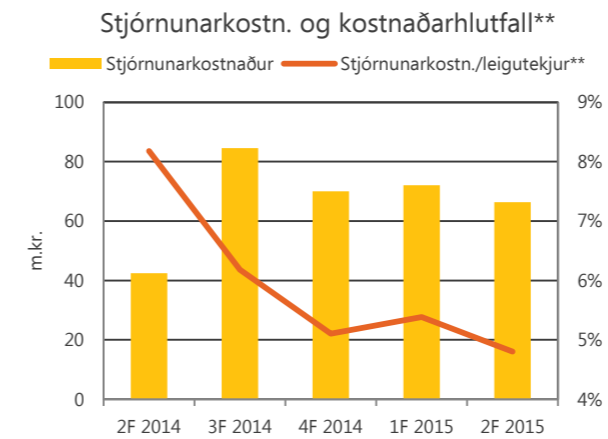
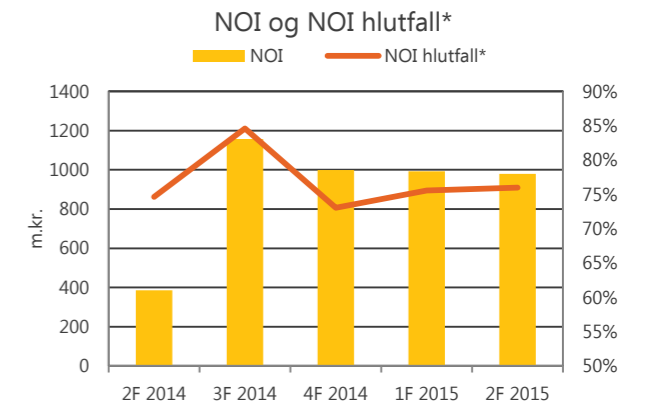
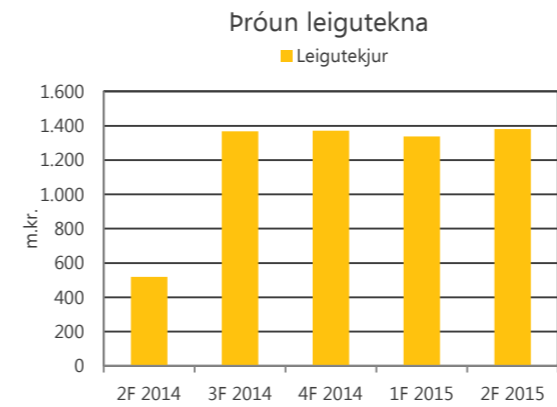
	30.6.2015	31.3.2015	31.12.2014	30.9.2014	30.6.2014
Virðisútleiguhlutfall	91,8%	91,6%	91,6%	91,9%	90,1%
Virðisútleiguhlutfall án þróunareigna	92,6%	92,6%	93,0%	94,1%	94,4%

	2F 2015	1F 2015	2014
NOI hlutfall*	76,0%	75,6%	77,5%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum**	4,8%	5,4%	6,4%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af fjárfestingareignum***	0,42%	0,46%	0,56%

*Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskíptisliði / leigutekjur

**Stjórnunarkostnaður án einskíptisliða / leigutekjur

***Stjórnunarkostnaður án einskíptisliða / meðalstaða fjárfestingareigna



Fyrstu sex mánuðir ársins 2015

Traustur og stöðugur rekstur einkennir uppgjör Eikar fasteignafélags hf. fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2015 og er uppgjör félagsins í takti við áætlanir stjórnenda félagsins. Litlar breytingar urðu á eignasafni félagsins á tímabilinu, en stórt skref var stigið á öðrum ársfjórðungi 2015 þegar félagið var skráð á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf. í lok apríl. Uppgjör tímabilsins einkennist því nokkuð af háum einskíptiskostnaði í tengslum við skráninguna, en án einskíptisliða líta uppgjörstölur og rekstrarkennitölur félagsins vel út.

Um rekstur fyrstu sex mánuði ársins 2015

Rekstur félagsins á fyrstu sex mánuðum ársins 2015 gekk mjög vel og er í takti við rekstraráætlun stjórnenda félagsins. Kennitölur félagsins líta vel út fyrir tímabilið.

- NOI hlutfallið (þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskíptisliði sem hlutfall af leigutekjum) nam 75,8% á fyrri árhelmingi 2015 og 76,0% á öðrum ársfjórðungi 2015.
- Arðsemi fjárfestingareigna (yield, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskíptisliði sem hlutfall af meðalvirði fjárfestingareigna á tímabilinu) nam 6,5% á fyrri árhelmingi 2015 og 6,6% á öðrum ársfjórðungi 2015.

Stjórnendur félagsins hafa auk þess lagt áherslu á hagkvæmni í rekstri félagsins með það að leiðarljósi að halda kostnaði lágum.

- Stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum (stjórnunarkostnaður án einskíptisliða sem hlutfall af leigutekjum) nam í því sambandi 5,1% á fyrri árhelmingi 2015 og 4,8% á öðrum ársfjórðungi 2015.
- Stjórnunarkostnaðarhlutfall af fjárfestingareignum (stjórnunarkostnaður án einskíptisliða sem hlutfall af fjárfestingareignum) nam 0,44% á fyrri árhelmingi 2015 og 0,42% á öðrum ársfjórðungi 2015.

Samanburður við fyrra tímabil

Á árinu 2014 nánast þrefaldaðist félagið að stærð með kaupum á EF1 hf. og Landfestum ehf. Þar sem rekstur EF1 hf. og Landfesta ehf. var ekki kominn að fullu inn í rekstur samstæðunnar á fyrri árhelmingi 2014 er samanburður við sama tímabil frá árinu áður nokkuð ómarktækur. EF1 og Landfestar komu að fullu inn í rekstur og efnahag samstæðunnar á þriðja ársfjórðungi 2014 en EF1 kom inn sem 100% hlutdeildarfélag í samstæðu félagsins á fyrri árhelmingi ársins 2014.

Verkefni framundan

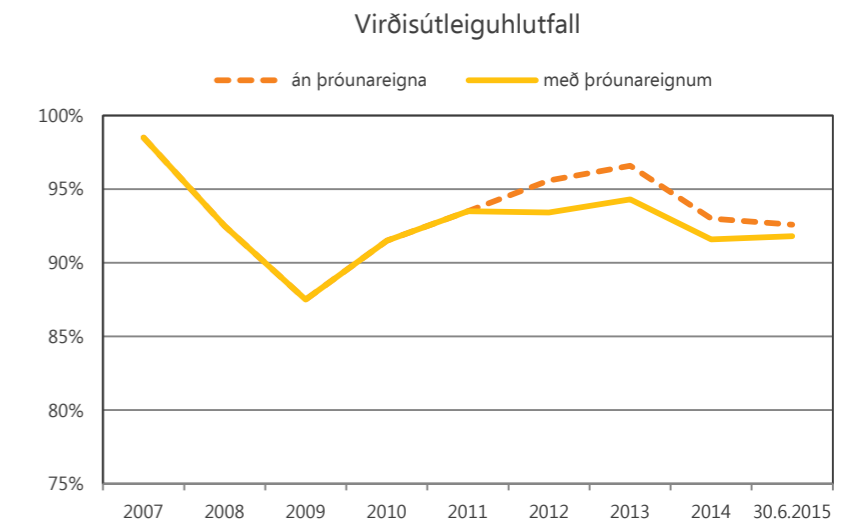
Helstu verkefni stjórnenda Eikar snúa að bættu virðisútleiguhlutfalli, endurfjármögnun skulda og uppbyggingu núverandi eignasafns.

- Félagið vinnur nú að endurfjármögnun 3,1 ma.kr. skulda LF1 ehf., dótturfélags Landfesta ehf. Tilkynnt hefur verið um uppgreiðslu á láni LF1 ehf. við LFEST1 fagfjárfestasjóð í stýringu hjá Stefni sjóðastýringarfyrirtæki. Endurfjármögnunarferlið er í vinnslu og standa vonir til að vaxtakjör félagsins batni í kjölfarið.
- Unnið er að því að hækka virðisútleiguhlutfall núverandi eignasafns og stefnt að virðisútleiguhlutfalli yfir 95% á næstu árum.
- Áframhaldandi uppbygging og vinna á sér stað á eignum félagsins í þróun auk þess sem horft verður til nýfjárfestinga með arðsemi að leiðarljósi.

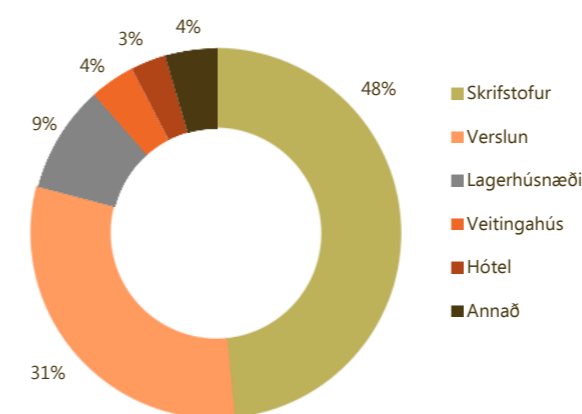
Virðisútleiguhlutfall

Í lok júní 2015 var virðisútleiguhlutfall Eikar 91,8% og hafði hækkað um 0,2% frá lok fyrra tímabils. Ef tekið er tillit til eigna í þróun þá var virðisútleiguhlutfallið óbreytt, eða 92,6% í lok júní 2015.

Það sem af er þriðja ársfjórðungi 2015 hefur útleiga félagsins gengið mjög vel en samkvæmt rekstraráætlun félagsins fyrir árið 2015 var gert ráð fyrir 92% útleiguhlutfalli. Stefna félagsins er að auka virðisútleiguhlutfallið og að það verði til lengri tíma yfir 95%.



Virði fasteigna eftir tegund



Eik í hnotskurn

Eik fasteignafélag sinnir rekstri og útleigu á atvinnuhúsnæði. Fjöldi eigna félagsins er yfir 100 og telja þær samtals yfir 273 þúsund fermetra. Virði fjárfestingareigna félagsins er um 64 ma.kr. og heildarfjöldi leigutaka er yfir 400. Helstu eignir félagsins eru Borgartún 21 og 26, Nýi Glæsibær, Turninn í Kópavogi, Smáratorg og Austurstræti 5,6,7 og 17. Stærstu leigutakar eru Fasteignir ríkissjóðs, Húsasmiðjan, Landsbankinn, Rúmfatalagerinn, Síminn, Deloitte og VÍS.

Stærsti hluti fasteignasafns Eikar er skrifstofuhúsnæði eða 48%. Næst koma verslunarhúsnæði 31%, lagerhúsnæði 9%, veitingahúsnæði 4% og hótél 3%. Um 88% fasteigna félagsins eru á höfuðborgarsvæðinu, þar af 39% á fjármála- og viðskiptasvæði Reykjavíkur (aðallega innan pósthúsnæðis 105 og 108) og 13% í miðbæ Reykjavíkur. 12% eignasafnsins er á landsbyggðinni, þar af 10% á Akureyri.

Um rekstur félagsins

Skýr.	Annar ársfjórðungur		Fyrri ársfjórðungur	
	2015 1.4.-30.6	2014 1.4.-30.6	2015 1.1.-30.6	2014 1.1.-30.6
Rekstrartekjur	1.454	537	2.883	1.054
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(339)	(117)	(685)	(221)
	<u>1.115</u>	<u>420</u>	<u>2.198</u>	<u>833</u>
Annar rekstrarkostnaður	6 (136)	(35)	(227)	(114)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	979	385	1.971	719
Matsbreyting fjárfestingareigna	8 857	(193)	1.455	(150)
Afskriftir	(1)	(1)	(3)	(2)
Rekstrarhagnaður	1.835	191	3.423	567
Fjármunatekjur	12	18	102	36
Fjármagnsgjöld	(1.040)	(263)	(1.619)	(510)
Hrein fjármagnsgjöld	7 (1.028)	(245)	(1.517)	(474)
Áhrif hlutdeildarfélagss	0	315	0	333
Hagnaður fyrir tekjuskatt	807	261	1.906	426
Tekjuskattur	(164)	10	(384)	(19)
Heildarhagnaður tímabilsins	643	271	1.522	407

Rekstrartekjur	1H 2015
Leigutekjur	2.719
Rekstrartekjur sameigna	157
Aðrar tekjur	7
Samtals	2.883

Annar rekstrarkostnaður	1H 2015
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	139
Einskiptiskostnaður vegna skráningar hlutafjár ...	88
Samtals	227

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	1H 2015
Fasteignagjöld	392
Tryggingar	25
Viðhaldskostnaður	14
Rekstrarkostnaður sameigna	203
Virðisrýrnun viðsk.krafna og tap. kröfur	22
Annar rekstrarkostnaður	29
Samtals	685

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	1H 2015
Vaxtatekjur	41
Uppgjör vegna uppgreiðslu láns	61
Vaxtagjöld	(946)
Verðbætur	(673)
Samtals	(1.517)

Rekstrartekjur

Á fyrstu sex mánuðum ársins 2015 námu rekstrartekjur félagsins 2.883 m.kr., þar af voru leigutekjur 2.719 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir (NOI) nam 1.971 m.kr., en ef einskiptiskostnaður er tekinn frá nam NOI 2.059 m.kr. Rekstrartekjur félagsins á öðrum ársfjórðungi 2015 nam 1.454 m.kr., þar af voru leigutekjur 1.381 m.kr. NOI nam 979 m.kr., en ef einskiptiskostnaður er tekinn frá nam NOI 1.049 m.kr. á öðrum ársfjórðungi 2015.

NOI hlutfall (þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskiptisliði sem hlutfall af leigutekjum) nam 75,7% á fyrri ársfjórðungi ársins 2015 og 75,9% á öðrum ársfjórðungi 2015, samanborið við 77,5% árið 2014. Arðsemi fjárfestingareigna (yield, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskiptisliði sem hlutfall af meðalvirði fjárfestingareigna á tímabilinu) nam 6,5% á fyrri ársfjórðungi 2014 og 6,6% á öðrum ársfjórðungi 2015.

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna nam 685 m.kr. á fyrri ársfjórðungi 2015. Að langmestu leyti eru það fasteignagjöld sveitarfélaga sem námu 392 m.kr. á tímabilinu. Gjaldfært viðhald samstæðunnar nam 14 m.kr. á fyrri ársfjórðungi 2015. Eignfærðar endurbætur námu 55 m.kr. og fjárfestingar í númerandi húsnæði námu 165 m.kr. á fyrri ársfjórðungi 2015.

Annar rekstrarkostnaður og einskiptiskostnaður

Annar rekstrarkostnaður félagsins á fyrri ársfjórðungi 2015 nam 227 m.kr. Annar rekstrarkostnaður skiptist í skrifstofu- og stjórnunarkostnað upp á 139 m.kr. og einskiptiskostnað vegna skráningar hlutafjár félagsins í Kauphöll upp á 88 m.kr. Vel heppnuðu skráningarferli félagsins lauk með skráningu hlutafjár þess í Kauphöll í lok apríl 2015. Einskiptiskostnaður félagsins vegna skráningarinnar er því að langmestu leyti kominn fram í uppgjöri félagsins á fyrri ársfjórðungi 2015.

Matsbreyting fjárfestingareigna

Matsbreyting fjárfestingareigna á fyrri ársfjórðungi 2015 nam 1.455 m.kr. Að nafnvirði er það 2,3% hækkun. Aðalástæða hækkunarinnar á tímabilinu má rekja til hækkunar á vísitölum en 98% af leigutekjum félagsins eru bundnar við vísitölur. Aðrar ástæður hækkunarinnar má nefna hækkun á virðisútleiguhlutfalli félagsins auk þess sem leiguverð hefur hækkað nokkuð, einkum í miðbæ og miðsvæðis í Reykjavík. Veginn meðalfjármagnskostnaður (WACC) stendur í stað frá síðasta uppgjöri og var 6,4%.

Fjárfestingareignir eru langstærsti hluti eigna félagsins. Til þess að gefa sem bestu mynd af virði fjárfestingareigna er matsbreyting fjárfestingareigna reiknuð upp á hverjum ársfjórðungi og færast matsbreyting eignanna í rekstrarreikning. Virðismat fjárfestingareigna byggir á 20 ára sjóðstreymislíkani þar sem sjóðstreymi til fjármagnseigenda er leitt út. Sjóðstreymislíkanið tekur einnig tillit til fjárfestinga vegna fyrirsjáanlegra endurbóta og breytinga á fjárfestingareignum. Líkanið er raunvaxtarlíkan og byggir á vöxtunarkrafa, sem notuð er til núvirðingar, einnig á raunvöxtum.

Fjármagnsgjöld

Á fyrri ársfjórðungi 2015 námu hrein fjármagnsgjöld 1.517 m.kr. og skiptast í vaxtatekjur 41 m.kr., vaxtagjöld 946 m.kr. og verðbætur 673 m.kr. Auknar verðbætur á öðrum ársfjórðungi skýra að mestu leyti aukin fjármagnsgjöld á fjórðungnum, en verðbólga var hærrí á öðrum ársfjórðungi 2015 en á fyrsta ársfjórðungi 2015. Bókfærður hagnaður vegna uppgjörs á uppgreiðslu langtímalána nam 61 m.kr. en nánar er fjallað um uppgreiðslur lána á næstu opnu.

Hagnaður

Hagnaður fyrir tekjuskatt á fyrri ársfjórðungi 2015 nam 1.906 m.kr. og dregst reiknaður tekjuskattur 384 m.kr. frá því. Hagnaður fyrir tekjuskatt á öðrum ársfjórðungi 2015 nam 807 m.kr. og reiknaður tekjuskattur 164 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Heildarhagnaður fyrstu sex mánaða 2015 nam því 1.522 m.kr. og hagnaður á hlut 0,44 kr. Heildarhagnaður á öðrum ársfjórðungi 2015 nam 643 m.kr. og hagnaður á hlut 0,19 kr. Arðsemi eigin fjár nam 12,3% á ársgrundvelli, auk þess sem hluthafar fengu greiddan arð á tímabilinu.

Um efnahag félagsins

	Skýr.	30.06.2015	31.12.2014
Eignir			
Fjárfestingareignir	8	63.851	62.176
Eignir til eigin nota		144	136
Langtímakröfur		1	2
Fastafjármunir		<u>63.996</u>	<u>62.314</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	9	332	141
Handbært fé		1.499	3.694
Veltufjármunir		<u>1.831</u>	<u>3.835</u>
Eignir samtals		<u>65.827</u>	<u>66.149</u>
Eigið fé			
Hlutfé		3.456	3.456
Varasjóðir		13.384	13.384
Óráðstafað eigið fé		3.591	2.648
Eigið fé	10	<u>20.431</u>	<u>19.488</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi lán	11	40.584	41.509
Tryggingar leigugreiðslna		3	5
Tekjuskattskuldbinding		2.940	2.557
Langtímaskuldir		<u>43.527</u>	<u>44.071</u>
Vaxtaberandi lán	11	1.264	2.050
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	12	604	541
Skammtímaskuldir		<u>1.868</u>	<u>2.591</u>
Skuldir samtals		<u>45.395</u>	<u>46.662</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>65.827</u>	<u>66.149</u>

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	30.6.2015	Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	30.6.2015
Viðskiptakröfur	128	Viðskiptaskuldir	123
Aðrar skammtímakröfur	204	Áfallnir vextir	202
Samtals	332	Aðrar skammtímaskuldir	279
		Samtals	604

Um efnahag félagsins

Heildareignir félagsins námu 65.827 m.kr. í lok júní 2015 til samanburðar við 66.149 m.kr. í árslok 2014. Fjárfestingareignir námu 63.851 m.kr. í lok tímabilsins en námu 62.176 í lok árs 2014. Helsta ástæðan fyrir hækkun fjárfestingareigna er matsbreyting fjárfestingareigna á fyrri árshelmingi 2015 uppá 1.455 m.kr. Fjárfestingareignir skiptast í annars vegar fasteignir að verðmæti 63.540 m.kr. og hins vegar byggingarétti og lóðir að verðmæti 311 m.kr. Ekki var fjárfest í nýjum fasteignum á fyrri árshelmingi 2015 auk þess sem engar fasteignir voru seldar úr fasteignasafni samstæðunnar.

Handbært fé nam 1.499 m.kr. í lok júní 2015 til samanburðar við 3.694 m.kr. í lok árs 2014. Ástæða lækkunar á handbæru fé félagsins er aðallega uppgreiðsla vaxtaberandi lána á fyrri árshelmingi 2015 auk arðgreiðslna í júní 2015. Heildarskuldir námu 45.395 m.kr. í lok júní 2015, þar af voru vaxtaberandi skuldir 41.848 m.kr. og tekjuskattskuldbinding 2.940 m.kr.

Eigið fé

Eigið fé samstæðunnar nam 20.431 m.kr. í lok júní 2015 og nam eiginfjárlutfallið 31%. Á aðalfundi félagsins, haldinn í maí 2015, var samþykkt að greiða 580 m.kr. í arð til hluthafa, eða sem nemur 0,17 kr. á hlut. Arðurinn var greiddur til hluthafa í byrjun júní 2015. 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 944 m.kr. á fyrri árshelmingi 2015.

Langtímalán

95% af vaxtaberandi skuldum félagsins eru verðtryggðar skuldir og bera 4,2% vegna verðtryggða meðalvexti. 5% skuldafnsins eru óverðtryggð lán sem bera vegna óverðtryggða meðalvexti upp á 6,8%. Óverðtryggð vaxtakjör félagsins hafa hækkað um 0,5% á tímabilinu vegna hækkunar á kjörvaxtatöflu banka sem notað er til viðmiðunar á breytilegum óverðtryggðum vaxtakjörum bankalána félagsins.

Á fyrri árshelmingi 2015 greiddi félagið upp tvö lán. Annars vegar langtímalán að fjárhæð 1.291 m.kr. sem var hluti af næstu árs afborgun í ársreikningi félagsins 2014. Hins vegar greiddi félagið upp tvo lánasamninga við Lýsingu hf. í mars 2015 en þessir lánasamningar voru upphaflega tengdir við erlenda gjaldmiðla. Ágreiningur hefur verið uppi síðustu ár milli félagsins og Lýsingar um lög-mæti og endurútreikning lánasamningana en ítarlega hefur verið greint frá því í ársreikningum félagsins síðustu ár. Í lok 2014 voru lánin bókfærð á 801 m.kr. í ársreikningi félagsins. Í mars 2015, áður en aðalmeðferð í dómsmáli gegn Lýsingu vegna ágreiningsins hófst, gerðu aðilar með sér samkomulag um að Eik greiddi lánasamningana upp miðað við að eftirstöðvar þeirra hefðu numið samtals 750 m.kr. Að teknu tilliti til afborgana sem inntar voru af hendi vegna lánanna í ársbyrjun 2015 tekjufærast 61 m.kr. undir fjármunatekjur vegna uppgjörs í tengslum við uppgreiðslu lánanna.

Endurfjármögnun

Félagið vinnur nú að endurfjármögnun 3,1 ma.kr. láns LF1 ehf., dótturfélags Landfesta ehf. (dótturfélags Eikar fasteignafélags hf.). LF1 ehf. er með lánasamning við LFEST1 fagfjárfestastjóð í stýringu hjá Stefni sjóðastýringarfyritæki. LFEST1 er svo útgefandi að LFEST1 10 1 skuldabréfaflokki sem er skráður í Kauphöll. Endurfjármögnunarferlið er í vinnslu og standa vonir til að vaxtakjör félagsins batni í kjölfarið.

The background of the entire page is a photograph of a modern building with a glass facade, featuring the 'Blómanna Group' logo in large, stylized letters. The image is overlaid with a semi-transparent orange filter. The text is positioned on the right side of the image.

Samandreginn
árshlutareikningur
samstæðunnar

1. janúar til 30. júní 2015

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

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

Árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2015 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 2015 nam 1.522 m.kr. samkvæmt yfirliti um heildarafkomu. Heildareignir samstæðunnar námu 65.827 m.kr. þann 30. júní 2015 samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins nam 20.431 m.kr., þar af hlutfé að fjárhæð 3.456 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar nam 31% í lok júní 2015.

Reykjavík, 31. ágúst 2015

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:

Rekstrartekjur samstæðunnar námu 2.883 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2015, samanborið við 1.054 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2014. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 1.971 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2015, samanborið við 719 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2014.

Á aðalfundi félagsins sem haldinn var í maí 2015 var samþykkt að greiða 580 m.kr. í arð til hluthafa, eða sem nemur 0,17 kr. á hlut. Útborgunardagur arðs var 3. júní 2015.

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 30. júní 2015 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2015.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2015 með undirritun sinni.

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Eikar fasteignafélags hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshlutareikning samstæðu Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2015, sem hefur að geyma yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisýfirlit 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, 31. ágúst 2015

KPMG ehf.

Yfirlit um heildarafkomu 1. janúar til 30. júní 2015

	Skýr.	Annar ársfjórðungur		Fyrri ársþriðjungur	
		2015	2014	2015	2014
		1.4.-30.6*	1.4.-30.6*	1.1.-30.6	1.1.-30.6
Rekstrartekjur		1.454	537	2.883	1.054
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(339)	(117)	(685)	(221)
		<u>1.115</u>	<u>420</u>	<u>2.198</u>	<u>833</u>
Annar rekstrarkostnaður	6	(136)	(35)	(227)	(114)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		979	385	1.971	719
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	857	(193)	1.455	(150)
Afskriftir		(1)	(1)	(3)	(2)
Rekstrarhagnaður		1.835	191	3.423	567
Fjármunatekjur		12	18	102	36
Fjármagnsgjöld		(1.040)	(263)	(1.619)	(510)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(1.028)	(245)	(1.517)	(474)
Áhrif hlutdeildarfélagas		0	315	0	333
Hagnaður fyrir tekjuskatt		807	261	1.906	426
Tekjuskattur		(164)	10	(384)	(19)
Heildarhagnaður tímabilsins		643	271	1.522	407
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		0,19	0,17	0,44	0,25

*Ársfjórðungsupplýsingar hafa ekki verið kannaðar af endurskoðendum

Skýringar á blaðsíðum 18 - 21 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Efnahagsreikningur 30. júní 2015

	Skýr.	30.06.2015	31.12.2014
Eignir			
Fjárfestingareignir	8	63.851	62.176
Eignir til eigin nota		144	136
Langtímakröfur		1	2
Fastafjármunir		<u>63.996</u>	<u>62.314</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	9	332	141
Handbært fé		1.499	3.694
Veltufjármunir		<u>1.831</u>	<u>3.835</u>
Eignir samtals		65.827	66.149
Eigið fé			
Hlutfé		3.456	3.456
Varasjóðir		13.384	13.384
Óráðstafað eigið fé		3.591	2.648
Eigið fé	10	<u>20.431</u>	<u>19.488</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi lán	11	40.584	41.509
Tryggingar leigugreiðslna		3	5
Tekjuskattsskuldbinding		2.940	2.557
Langtímaskuldir		<u>43.527</u>	<u>44.071</u>
Vaxtaberandi lán	11	1.264	2.050
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	12	604	541
Skammtímaskuldir		<u>1.868</u>	<u>2.591</u>
Skuldir samtals		45.395	46.662
Eigið fé og skuldir samtals		65.827	66.149

Skýringar á blaðsíðum 18 - 21 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Eiginfjárfirlit 1. janúar til 30. júní 2015

	Hlutafé	Varasjóðir	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1.janúar - 30. júní 2014				
Eigið fé 1.1.2014	1.616	5.246	1.446	8.308
Heildarhagnaður tímabilsins			407	407
Eigið fé 30.06.2014	<u>1.616</u>	<u>5.246</u>	<u>1.853</u>	<u>8.715</u>
1.janúar - 30. júní 2015				
Eigið fé 1.1.2015	3.456	13.384	2.648	19.488
Heildarhagnaður tímabilsins			1.522	1.522
Greiddur arður			(579)	(579)
Eigið fé 30.06.2015	<u>3.456</u>	<u>13.384</u>	<u>3.591</u>	<u>20.431</u>

Skýringar á blaðsíðum 18 - 21 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar til 30. júní 2015

	Skýr.	2015 1.1.-30.6	2014 1.1.-30.6
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður tímabils		3.423	567
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	8 (	1.455)	150
Afskriftir		3	2
		<u>1.971</u>	<u>719</u>
Breyting á rekstartengdum eignum .....	(	191)	(97)
Breyting á rekstartengdum skuldum		62	(35)
		<u>1.842</u>	<u>587</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		41	36
Greidd vaxtagjöld .....	(	939)	(374)
		<u>944</u>	<u>249</u>
			Handbært fé frá rekstri
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	220)	(161)
Fjárfesting á eignum til eigin nota .....	(	11)	0
Aðrar fjárfestingar		0	(4)
Aðrar kröfur, breyting		1	0
		<u>(230)</u>	<u>(165)</u>
			Fjárfestingarhreyfingar
Fjármögnunarhreyfingar:			
Greiddur arður .....	(	579)	0
Afborganir langtímalána .....	(	2.331)	(163)
Skammtímaskuldir, breyting			(53)
		<u>(2.910)</u>	<u>(216)</u>
			Fjármögnunarhreyfingar
Lækkun á handbæru fé .....	(	2.195)	(130)
Yfirtekið handbært fé		0	65
Handbært fé í ársbyrjun		3.694	1.329
Handbært fé í lok tímabils		<u>1.499</u>	<u>1.262</u>
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Kaup á fjárfestingareignum		0	(15.362)
Yfirtekin vaxtaberandi lán		0	15.152
Yfirteknar aðrar eignir og skuldir að frádregnu handbæru fé		0	(128)
Eignarhlutur í hlutdeildarfélagi		0	337

Skýringar á blaðsíðum 18 - 21 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 2015 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Félagið er almenningshlutafélag og skráð á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf.

2. Grundvöllur reikningskilanna

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal (IFRS) 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 2014. Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 31. ágúst 2015.

Félagið hefur innleitt alla reikningsskilastaðla og breytingar á reikningsskilastöðlum sem tóku gildi fyrir reikningstímabilin sem hófust 1. janúar 2015 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 2014. 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. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

	2015	2014
	1.1. - 30.6.	1.1. - 30.6.
Fasteignagjöld og tryggingar	417	152
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna	14	6
Rekstrarkostnaður sameigna	203	40
Virðisrýrnun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur	22	16
Annar rekstrarkostnaður	29	7
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	685	221

6. Annar rekstrarkostnaður

	2015	2014
	1.1. - 30.6.	1.1. - 30.6.
Skrifstofu og stjórnarkostnaður	139	84
Einskiptiskostnaður vegna skráningar hlutafjár	88	30
Annar rekstrarkostnaður samtals	227	114

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2015	2014
	1.1. - 30.6.	1.1. - 30.6.
Vaxtatekjur	41	36
Uppgjör vegna uppgreiðslu lána	61	0
	102	36
Vaxtagjöld	(946)	(379)
Verðbætur	(673)	(131)
Fjármagnsgjöld	(1.619)	(510)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.517)	(474)

Skýringar

8. Fjárfestingareignir

	30.6.2015	31.12.2014
Bókfært verð í ársbyrjun	62.176	23.107
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	220	681
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	0	38.611
Fært á eignir til eigin nota	0 (	103)
Fært af eignum til eigin nota	0	45
Matsbreyting	1.455 (	165)
Bókfært verð í lok tímabils	63.851	62.176

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar af stjórnendum félagsins á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40. Matið skal 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 til atburða í framtíðinni, sem taldar eru raunhæfar við núverandi kringumstæður.

Við mat á eignunum hafa stjórnendur metið til fjár það sjóðsflæði sem félagið má vænta frá núverandi leigusamningum og leigusamningum þeim 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 gildistíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra. 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. Einnig er lagt til grundvallar mat stjórnenda á þróun ýmissa annarra þátta í framtíðinni, s.s. breytingum á leigu- og fjármálamörkuðum. Beitt er sömu aðferðarfræði við matið og í ársreikningi fyrir árið 2014. Munur á matsbreytingu á milli tímabila má helst útskýra með mismunandi breytingu á vísitölu innan tímabilanna.

9. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig í lok tímabils:	30.6.2015	31.12.2014
Viðskiptakröfur	128	106
Aðrar skammtímakröfur	204	35
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	332	141

10 Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum var 3.465 m.kr. í lok tímabilsins. Félagið á eigið hlutfé að nafnvirði 8,8 m.kr. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

Arður

Félagið greiddi arð á árinu 2015 vegna rekstrarársins 2014 að fjárhæð 580 m.kr. eða 0,17 kr. á hlut

11 Vaxtaberandi lán

	Vextir	Loka- gjaldtagi	30.6.2015	31.12.2014
Lán í ISK, verðtryggð	4,10-4,95%	2016-2044	15.534	15.338
Skuldabréfaútgáfa LF 14 1 í ISK, verðtryggð	3,90%	2044	12.362	12.246
Skuldabréfaútgáfa EIK 12 01 í ISK, verðtryggð	4,30%	2042	11.826	11.716
Lán í ISK, óverðtryggt	6,75-6,95%	2016-2038	2.126	2.167
Lán í ISK, verðtryggt, uppgreitt	8,30%	2015	0	1.291
Kaupleigusamningar í ISK, óverðtryggt, uppgreitt	6,50%	2015	0	801
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun			41.848	43.559
Næsta árs afborgun			(1.264)	(2.050)
Langtímalán samtals án næsta árs afborgunar			40.584	41.509

Í janúar 2015 greiddi EF1 hf., dótturfélag Eikar fasteignafélags hf., upp vaxtaberandi lán að fjárhæð 1.291 m.kr. með handbæru fé félagsins. Í mars 2015 greiddi félagið upp tvo lánasamninga við Lýsingu hf. sem upphaflega voru tengdir við erlenda gjaldmiðla. Ágreiningur hefur verið uppi síðustu ár milli félagsins og Lýsingar en ítarlega hefur verið greint frá því í ársreikningum síðustu ára. Félagið og Lýsing komust að samkomulagi um uppgreiðslu lánanna sem nam 736 m.kr. og myndaðist 61 m.kr. fjármagnstekjufærsla við uppgreiðsluna vegna mismunar á bókfærðu virði lánanna og uppgreiðsluvirði.

12 Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í lok tímabils:	30.6.2015	31.12.2014
Viðskiptaskuldir	123	156
Áfallnir vextir	202	206
Aðrar skammtímaskuldir	279	179
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	604	541



blómaveldi



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