

HH1 2013

Samandreginn samstæðuárshlutareikningur 30. júní 2013

EIK
FASTEIGNAFÉLAG

Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	2
Áritun óháðs endurskoðanda	3
Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2013	4
Efnahagsreikningur 30. júní 2013	5
Eiginfjáryfirlit 30. júní 2013	6
Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2013	7
Skýringar	9

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

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

Hagnaður félagsins á tímabilinu nam 448 millj.kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Heildareignir samstæðunnar námu 22.643 millj.kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi.

Eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins var 6.780 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Í júlí 2013 var hlutfé félagsins aukið með útgáfu nýrra hlutabréfa að nafnvirði 181 millj.kr. sem selt var til núverandi hluthafa á genginu 4,15. Heildar útgefið hlutfé, án eigin bréfa, er eftir aukninguna 1.616.288.176 kr. Hlutfjárukningin var greidd til félagsins í ágúst 2013. Eftir aukninguna er félagið vel í stakk búið til að halda áfram að nýta sér þau tækifæri sem á markaðinum fást.

Í ágúst 2013 var undirritaður kaupsamningur milli Eikar fasteignafélags hf. og SMI ehf. um kaup á eignum. Eik sér mikil tækifæri í kaupum á eignum SMI ehf., m.a. með auknum samlegðaráhrifum og aukinni áhættudreifingu bæði hvað varðar eignasafn og leigutaka. Að auki falla þær fasteignir sem um ræðir vel inn í eignasafn Eikar. Eik fasteignafélag hf. hyggst auka hlutfé til að fjármagna hluta kaupverðs, auk þess sem kaupin verða fjármögnuð

með banka- og skuldabréfafjármögnun. Kaupin eru liður í áformum félagsins um stækkun og að endingu skráningu hlutfjár í Kauphöll. Nánari upplýsingar má finna í skýringu 10.

Hlutfé félagsins skiptist í lok tímabils á 33 hlutahafa. Í lok tímabilsins áttu fjórir aðilar yfir 10% eignarhluta í félaginu, en þeir eru:

Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins	14,8%
Almenni lífeyrissjóðurinn	13,7%
Lífeyrissjóður verkfræðinga	13,2%
A.C.S safnreikningur I	13,0%

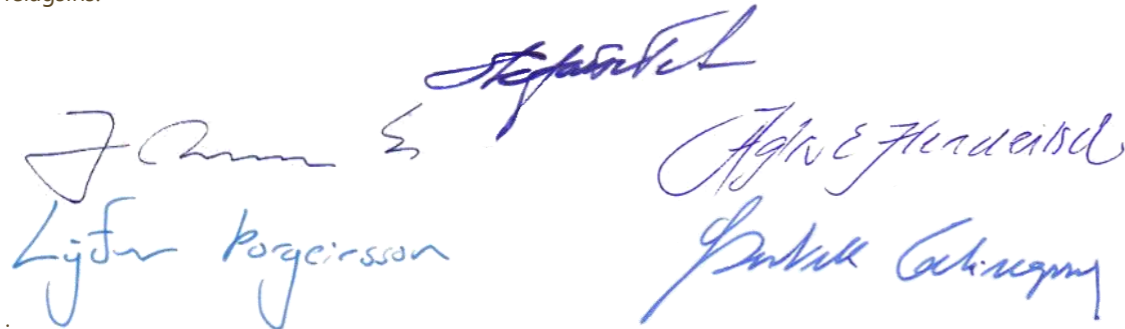
Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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 2013 og rekstrarafkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2013.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2013 með undirritun sinni.

Reykjavík, 29. ágúst 2013

Í stjórn félagsins:



Forstjóri:



Eik fasteignafélag hf.

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Eikar fasteignafélags hf.

Inngangur

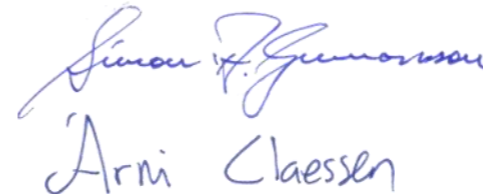
Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2013, sem hefur að geyma yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Stjórnendur félagsins eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árshlutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn og er byggð á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um Könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Könnun árshlutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn viðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit um endurskoðun.

Reykjavík, 29. ágúst 2013

KPMG ehf.



Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikningur sé í samræmi við IAS 34 „Árshlutareikningar“.

Samandreginn samstæðuárshlutareikningur 30. júní 2013

Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2013

	Skýr.	1.1.-30.6. 2013	1.1.-30.6. 2012
Leigutekjur		936.596	859.512
Aðrar tekjur		42.004	36.706
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	(	204.471)	(175.360)
Hreinar leigutekjur		<u>774.129</u>	<u>720.858</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	(	70.419)	(67.840)
Virðisrýrmin viðskiptakrafna .....	(	21.574)	(9.016)
Rekstrargjöld		<u>(91.993)</u>	<u>(76.856)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		682.136	644.002
Matsbreyting fjárfestingareigna	6	482.243	0
Afskriftir .....	(	1.771)	(1.648)
Rekstrarhagnaður		1.162.608	642.354
Fjármunatekjur		15.579	14.558
Fjármagnsgjöld .....	(	618.322)	(934.034)
Hreinn fjármagnskostnaður	5	<u>(602.743)</u>	<u>(919.476)</u>
Hagnaður/(tap) fyrir tekjuskatt		559.865	(277.122)
Tekjuskattur .....	(	111.973)	55.424
Hagnaður/(tap) tímabilsins		<u>447.892</u>	<u>(221.698)</u>
Hagnaður/(tap) á hlut:			
Grunnhagnaður/(tap) á hverja krónu hlutafjár		0,31	(0,51)

Efnahagsreikningur 30. júní 2013

	Skýr.	30.6.2013	31.12.2012
Eignir			
Fjárfestingareignir	6	21.957.515	20.184.773
Fasteignir í byggingu/byggingaréttur		10.096	10.096
Rekstrarfjármunir		62.347	50.669
Langtímakröfur		8.992	4.866
Fastafjármunir		<u>22.038.950</u>	<u>20.250.404</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		168.382	76.889
Handbært fé		435.965	665.068
Veltufjármunir		<u>604.347</u>	<u>741.957</u>
Eignir samtals		<u>22.643.297</u>	<u>20.992.361</u>
Eigið fé			
Hlutfé	7	1.435.565	1.435.565
Varasjóður		4.557.762	4.557.762
Óráðstafað eigið fé		786.390	463.882
Eigið fé		<u>6.779.717</u>	<u>6.457.209</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi lán	8	14.622.923	13.456.654
Aðrar langtímaskuldbindingar		620	3.138
Tekjuskattsskuldbinding		729.891	617.919
Langtímaskuldir		<u>15.353.434</u>	<u>14.077.711</u>
Næsta árs afborgun		253.669	238.951
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		256.477	218.490
Skammtímaskuldir		<u>510.146</u>	<u>457.441</u>
Skuldir samtals		15.863.580	14.535.152
Eigið fé og skuldir samtals		<u>22.643.297</u>	<u>20.992.361</u>

Eiginfjáryfirlit 30. júní 2013

	Hlutfé	Varasjóður	Óráðstafað	
			eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. júní 2012				
Eigið fé 1.1.2012	800.000	3.134.930	12.809	3.947.739
Eigin bréf	(8.800)			(8.800)
Nýtt hlutfé	644.365	1.437.168		2.081.533
Kostnaður vegna útgáfu hlutfjár		(14.094)		(14.094)
Tap tímabilsins			(221.698)	(221.698)
Eigið fé 30.6.2012	1.435.565	4.381.349	(208.889)	5.784.680
1. janúar til 30. júní 2013				
Eigið fé 1.1.2013	1.444.365	4.557.762	463.882	6.466.009
Eigin bréf	(8.800)			(8.800)
Arðgreiðsla			(125.386)	(125.386)
Hagnaður tímabilsins			447.892	447.892
Eigið fé 30.6.2013	1.435.565	4.557.762	786.388	6.779.715

Yfirverðsreikningur og lögbundinn varasjóður, sem hafa hingað til verið sýndir aðgreindir, hafa nú verið sameinaðir undir heitinu varasjóður. Varasjóður er að hluta til bundinn.

Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2013

	Skýr.	1.1.-30.6. 2013	1.1.-30.6. 2012
Rekstrarhreyfingar:			
Hagnaður (tap) tímabilsins		447.892	(221.698)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir		1.771	1.648
Fjármagnskostnaður		602.743	919.476
Söluhagnaður rekstrarfjármuna	(500)		0
Matsbreyting fjárfestingareigna	(482.243)		0
Tekjuskattur, breyting		111.973	(55.424)
		<u>681.636</u>	<u>644.002</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum	(85.623)		79.579
Breyting á rekstrartengdum skuldum	8.872		(13.453)
		<u>604.885</u>	<u>710.128</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		15.579	14.558
Greiddir vextir	(345.091)		(469.061)
		<u>275.373</u>	<u>255.625</u>
	Handbært fé frá rekstri		
	Handbært fé frá rekstri		
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fasteignum og rekstrarfjármunum	(1.278.832)		(39.369)
Aðrar skammtímakröfur, breyting	(9.051)		(70.000)
		<u>(1.287.883)</u>	<u>(109.369)</u>
Fjármögnunarhreyfingar:			
Greiddur arður	(125.386)		0
Tekin ný langtímalán	1.051.289		0
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(142.496)		(66.782)
		<u>783.407</u>	<u>(66.782)</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	(229.103)		79.474
Handbært fé í ársbyrjun	665.068		415.875
Handbært fé í lok tímabilsins	435.965		495.349
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Ógreitt hlutfjárloforð			1.837.850
Uppgreiðsla lána með hlutfjárukningu			243.684
Ógreidd kaup fasteigna og rekstrarfjármuna	25.000		
Fjárfesting í fasteignum og rekstarfjármunum	(25.000)		

Skýringar

Skýring	Blaðsíða
1. Almennar upplýsingar	10
2. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla.....	10
3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir	10
4. Mat og ákvarðanir	10
5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	11
6. Matsbreyting fjárfestingaeigna	11
7. Eigið fé	12
8. Vaxtaberandi lán	13
9. Tengdir aðilar	14
10. Kaup á eignum af SMI ehf.	14

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Sóltúni 26 í Reykjavík. Samandreginn árslutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2013 hefur að geyma árslutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar.

Samandregnir samstæðuárslutareikningar Eikar fasteignarfélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní á árinu 2013 og 2012 eru kannaðir en samstæðureikningurinn fyrir árið 2012 er endurskoðaður.

2. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Árslutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal (IFRS) um árslutareikninga IAS 34. Samandreginn árslutareikningur 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 2012.

Félagið hefur innleitt alla reikningsskilastaðla og breytingar á reikningsskilastöðlum sem tóku gildi fyrir reikningstímabili sem hófust 1. janúar 2013 og hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu. Af þeim hafði einvörðungu IFRS 13 *Gangvirðisbreytingar* áhrif á árslutareikning félagsins.

IFRS 13 setur fram ramma um mat á gangvirði og skýringar vegna gangvirðis þegar slíks mats er krafist eða heimilað samkvæmt IFRS. Staðallinn samræmir skilgreiningu á gangvirði sem það verð sem hefðbundin viðskipti með eign eða skuld myndu fara fram á á matsdegi. Staðallinn tekur jafnframt yfir og útvíkkar skýringarákvæði um mat á gangvirði í öðrum stöðlum, þar með talinn IFRS 7, *Fjármálagerningar: skýringar*.

Í samræmi við innleiðingarákvæði IFRS 13 beitir félagið leiðbeiningum um mat á gangvirði framvirkt og eru samanburðarfjárhæðir einvörðungu birtar fyrir þær skýringar sem áður var krafist að væru til staðar í ársreikningi. Innleiðing staðalsins hafði þó engar verulegar breytingar á mati félagsins á gangvirði í för með sér.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árslutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2012. Hægt er að nálgast ársreikning hjá félaginu á www.eik.is.

4. Mat og ákvarðanir

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

5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2013	2012
	1.1. - 30.6.	1.1. - 30.6.
Vaxtatekjur	15.579	14.558
Vaxtagjöld	(349.568)	(438.584)
Verðbætur	(268.753)	(495.450)
	<u>(618.322)</u>	<u>(934.034)</u>
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals	(602.743)	(919.476)

6. Matsbreyting fjárfestingaeigna

	2013	2012
	1.1. - 30.6.	1.1. - 30.6.
Bókfært verð í ársbyrjun	20.184.773	19.142.016
Fjárfesting á árinu	1.290.499	39.037
Matsbreyting	482.243	0
Bókfært verð í árslok	<u>21.957.515</u>	<u>19.181.053</u>

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

Vextir

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

Ávöxtunarkrafa á eigið fé og eiginfjárlutfall

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

Leigusamningar í erlendra mynt

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

Nýting á leiguryrími

Virðisútleiguhlutfallið var 92,5% í lok tímabils en ef tekið er tillit til fasteigna í smíðum þá hækkar hlutfallið í 95,9%. Félagið telur að það sé undir langtíma jafnvægi og að leigumarkaðurinn verði búinn að ná jafnvægi á næstu árum.

Markaðsleiga

Við mat á framtíðarsjóðstreymi þarf að meta markaðsleigu sem tekur við þegar nógildandi leigusamningi lýkur.

Mat stjórnenda

Stjórnendur létu framkvæma rannsókn á þeim viðskiptum með atvinnuhúsnæði sem hafa átt sér stað á árunum 2012 og 2013, og var niðurstaða þeirrar rannsóknar sú að mat á fjárfestingaeignum félagsins væri sambærilegt við þau markaðsviðskipti.

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

Við matið á eignunum hafa stjórnendur einnig metið til fjár það sjóðflæði sem félagið má vænta frá núverandi leigusamningum og leigusamningum sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma núverandi samninga. Við matið eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum gildistíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra. Aðferðafræðin 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.

7. Eigið fé*Hlutfé*

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum var 1.435,6 millj. kr. í lok tímabilsins. Félagið á eigið hlutfé að nafnvirði 8,8 millj. Kr. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta í félaginu.

Arður

Félagið greiddi út 125 milljónir í arð á tímabilinu.

8. Vaxtaberandi lán

	Virkir vextir	Loka- gjaldlagi	30.6.2013	31.12.2012
Lán í ISK, óverðtryggt	6,78 -7,03%	2017-2037	2.225.129	1.179.726
Skuldabréfaútgáfa í ISK, verðtryggt	4,38%	2032	11.751.379	11.584.609
Kaupeigusamningar í ISK, óverðtryggt	5,00%	2042	900.084	931.270
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun			14.876.592	13.695.605
Næsta árs afborgun			(253.669)	(238.951)
Samtals			14.622.923	13.456.654

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:

Afborgun 1.7.2013 - 30.6.2014	253.669
Afborgun 1.7.2014 - 30.6.2015	266.200
Afborgun 1.7.2015 - 30.6.2016	279.176
Afborgun 1.7.2016 - 30.6.2017	654.388
Afborgun 1.7.2017 - 30.6.2018	295.312
Afborganir síðar	13.127.847
Vaxtaberandi lán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun	14.876.592

Kaupeigusamningur við Lýsingu hf. er bókfærður á 900 milljónir í árshlutareikningi sem langtímalán. Útreikningur byggir á þeim forsendum sem fram koma í kaupeigusamningnum. Bæði Lýsing og Eik fasteignafélag eru sammála um að kaupeigusamingurinn, sem tengdur er erlendum gjaldmiðlum, sé ólöglegur. Í febrúar 2011 sendi Lýsing frá sér endurútreikning á ofangreindu láni sem tók mið af forsendum Lýsingar um endurútreikning erlendra lána. Samkvæmt þeirri aðferðafræði skuldaði Eik fasteignafélag Lýsingu 1.133 millj. kr. miðað við 30. júní 2013. Eik fasteignafélag telur að forsendur á bak við endurútreikninga Lýsingar standist ekki og reiknast til að skuldin nemi 500 til 600 millj. kr. eftir því hvaða uppgjörsaðferð er beitt.

9. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Dótturfélög, stjórnarmenn, stjórnendur og félög í þeirra eigu, ásamt mökum þeirra og ófjárráða börnum teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar.

Tengdir aðilar með yfiráð

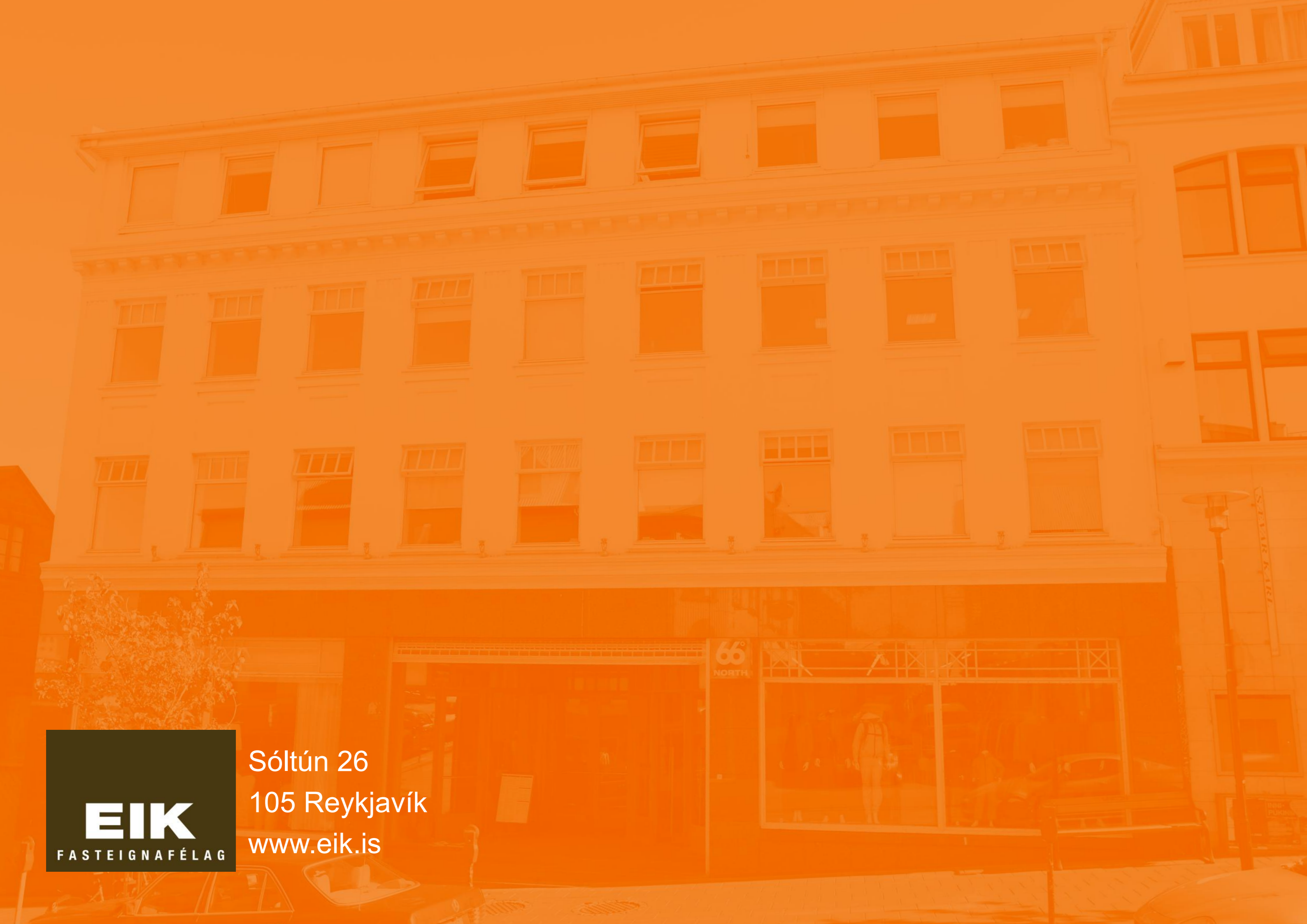
Enginn einn aðili fór með yfir 20% eignarhald á félaginu.

Viðskipti við tengda aðila

Viðskipti við tengda aðila eru eins og um ótengda aðila væri að ræða. Viðskipti við tengda aðila á tímabilinu eru leigutekjur fyrir um 1,4 millj. kr. og aðkeypt þjónusta um 2,3 millj. kr.

10. Kaup á eignum af SMI ehf

Í ágúst 2013 var undirritaður kaupsamningur milli Eikar fasteignafélags hf. og SMI ehf. um kaup á eignum. Kaupsamningurinn er með fyrirvara um fjármögnun, samþykki hlutahafundar Eikar fasteignafélags hf., samþykki stjórnar beggja félaga, sem og samþykki Samkeppniseftirlitsins. Fasteignir sem um ræðir í kaupsamningi eru m.a. Smáratorg 1, Smáratorg 3 og lóð að Smáratorgi 5 í Kópavogi auk Gleráreyra 1 og fasteigna við Dalsbraut 1 á Akureyri. Heildarstærð fasteigna er rúmlega 62 þúsund fermetrar. Leigutakar eru alls um 75 talsins og meðal helstu leigutaka eru Rúmfatalagerinn, Deloitte, Alvogen, Bónus, Nettó o.fl. Eignasafn Eikar fasteignafélags hf. mun stækka um rúmlega 70% við kaupin. Kaupverð er trúnaðarmál.



Sóltún 26
105 Reykjavík
www.eik.is