

HH1 2014

Árshlutaskýrsla 30. júní 2014

EIK
FASTEIGNAFÉLAG

Um félagið og rekstur fyrstu sex mánuðir ársins 2014

Með samþykki Samkeppniseftirlitsins á kaupum Eikar fasteignafélags hf. á öllu hlutafé Landfesta ehf. í júní 2014 kláraðist endanlega samruni þriggja eignasafna, þ.e. Eikar fasteignafélags hf., EF1 hf. og Landfesta ehf. Eik tók yfir Landfesta ehf. í júlí og þar af leiðandi er rekstur Landfesta ehf. fyrstu sex mánuði ársins ekki hluti af rekstrareikningi Eikar. Auk þess kemur rekstur EF1 hf. einungis inn í rekstur Eikar í gegnum hlutdeild í hagnaði á sama tímabili. Af þeim sökum er ljóst að rekstur Eikar verður allt annar á seinni hluta ársins 2014.

Kaup á EF1 hf. og Landfestum ehf.

Í janúar 2014 tók Eik fasteignafélag hf. yfir rekstur EF1 hf. og gekk frá kaupum á öllu hlutafé félagsins fyrir 4 m.kr. Eignasafn EF1 hf. samanstendur af 5 eignum sem eru alls um 60 þús. fermetrar. Eignir EF1 hf. eru meðal annars Turninn að Smáratorgi 3, Smáratorg 1 og verslunarmiðstöðin Glerártorg á Akureyri. Eik hélt á sölurétti á EF1 hf. og var auk þess ekki með full yfirráð yfir félaginu. Var EF1 hf. því fært í bækur Eikar sem hlutdeildarfélag. Í lok júní 2014 samþykkti Samkeppniseftirlitið kaup Eikar á Landfestum ehf. af Arion banka. Við samþykki Samkeppniseftirlitsins féll úr gildi söluréttur Eikar á EF1 hf. auk þess sem Eik bar þar með ábyrgð á öllum skuldum EF1 hf. Efnahagur EF1 hf. var færður í efnahagsreikning samstæðu Eikar í lok júní 2014. Við það stækkaði efnahagur samstæðunnar um 15,5 ma.kr.

Í framhaldi af ofangreindu samþykki Samkeppniseftirlitsins var kaupsamningur Eikar á Landfestum ehf. fullnustaður í júlí 2014 með því að gefa út nýja hluti að andvirði 6,8 ma.kr. og afhenda Arion banka í skiptum fyrir allt hlutafé Landfesta ehf. Eignasafn Landfesta ehf. samanstendur af 35 eignum sem eru alls um 98 þús. fermetrar. Helstu eignir Landfesta ehf. eru Borgartún 21, 21a og 26, Álfheimar 74 (Nýi Glæsibær), Ármúli 3 og 25-27 og Holta-smári 1.

Við sameiningu þessara þriggja eignasafna, þ.e. Eikar, EF1 hf. og Landfesta ehf., verður til annað stærsta fasteignafélag landsins með heildareignasafn um 62 ma.kr., yfir 271 þús. fermetra í útleigu, yfir 100 fasteignir og yfir 430 leigutaka.

Hlutfjárukning

Í janúar 2014 samþykktu hluthafar Eikar á hluthafafundi að veita stjórn tvískipta heimild til að hækka hlutafé félagsins. Annars vegar að auka hlutafé félagsins um allt að 1.300 milljón hluti gegn kaupum á öllu hlutafé Landfesta ehf.

Hins vegar að auka hlutafé félagsins um allt að 580 milljón hluti með útgáfu nýrra hluta, þar sem forgangsréttur ein-skorðast við hluthafa sem áttu hlutafé þegar hlutfjár- aukningin var samþykkt í janúar 2014.

Í júlí 2014 var hlutafé Eikar aukið með útgáfu 1.279 milljón hluta á genginu 5,35. Eftir aukninguna nemur því heildar útgefið hlutafé Eikar 2.896 milljón hluta, en eigin bréf eru 8,8 milljón hlutir. Andvirði hlutfjárukningarinnar var afhent Arion banka í skiptum fyrir allt hlutafé í Landfestum ehf. Á næstu blaðsíðu má sjá efnahagsreikning samstæðunnar eins og hann var 30. júní 2014 og til samanburðar hvernig áætlaður efnahagsreikningur samstæðunnar lítur út þegar samstæðu Landfesta ehf. hefur verið bætt við.

Á næstu misserum er gert ráð fyrir að Eik muni gefa út nýtt hlutafé að andvirði um 3 ma.kr. samkvæmt ofangreindu samþykki hluthafafundar frá janúar 2014. Andvirði hlutfjárukningarinnar verður nýtt til innborgana á lánum. Nú þegar hefur eitt langtímalán að fjárhæð 185 m.kr. verið greitt upp með handbæru fé samstæðunnar. Það lán var greitt upp í júlí 2014.

Hækkun fasteignagjalda

Þjóðskrá Íslands breytti aðferðarfræði sinni við útreikning á fasteignamati atvinnuhúsnæðis. Í flestum tilfellum leiddi það til hækkunar á fasteignamati atvinnuhúsnæðis. Í kjölfarið hækka opinber gjöld, ef álagning sveitarfélaga helst óbreytt, þar sem fasteignatengdir skattar eru meðal annars reiknaðir út frá fasteignamati.

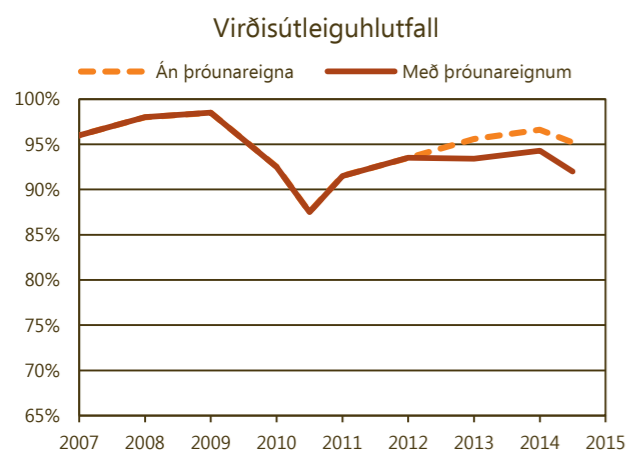
Samkvæmt nýju fasteignamati mun fasteignamat samstæðu Eikar með Landfestum ehf. hækka um 20% árið 2015, sem mun leiða til 17% hækkunar áætlaðra opinberra gjalda.

Nýtt fasteignamat mun að öllum líkindum taka gildi árið 2015 en þó er óvissa með nákvæma tímasetningu hvenær hækkunin tekur að fullu gildi þar sem frumvörp tengt hækkuninni eiga eftir að fara til umræðu á Alþingi. Jafnframt er óvíst hvort sveitarfélög láti hækkun gjalda skila sér að fullu út í atvinnulífið með óbreyttri álagningu. Til viðbótar hafa eigendur atvinnuhúsnæðis tækifæri til að kæra útreikning og ákvörðun um fasteignamat. Við mat á virði fjárfestingareigna félagsins, miðað við samstæðuna þann 30. júní 2014, var hækkun fasteignagjalda að fullu tekin til greina í sjóðstreymismati á fjárfestingareignum félagsins.

Virðisútleiguhlutfall

Virðisútleiguhlutfall samstæðu Eikar (þ.e. Eikar og EF1 hf.) í lok júní 2014 var 90,1% en ef tekið er tillit til fasteigna í þróun var það 94,4%. Innkoma EF1 hf. í samstæðu Eikar hafði veruleg áhrif á virðisútleiguhlutfallið. Virðisútleiguhlutfall EF1 var við yfirtöku Eikar 85% en var orðið 87,7% þann 30. júní 2014.

Með Landfestum ehf. var virðisútleiguhlutfallið 92,0% og að teknu tilliti til fasteigna í þróun var það 95,2% í lok júní 2014. Töluverð tækifæri liggja hjá félaginu í að bæta reksturinn með hækkun nýtingarhlutfalls.



Um rekstur félagsins

Þar sem rekstur EF1 hf. og Landfesta ehf. var ekki kominn að öllu leyti inn í rekstur Eikar fasteignafélags er rekstrarreikningur félagsins á fyrstu sex mánuði ársins 2014 alls ekki lýsandi fyrir næstu tímabil samstæðunnar. Hér til hliðar er rekstur Eikar fasteignafélags borinn saman við rekstur Eikar eins og hann hefði litið út með EF1 hf. og Landfestum ehf. fyrir tímabilið janúar til júní 2014.

Eins og sjá má hefðu heildartekjur samstæðunnar numið 2.872 m.kr. á meðan tekjur Eikar einnar sér námu 1.054 m.kr. Þannig hefði EBITDA samstæðunnar numið 1.987 m.kr. samanborið við 719 m.kr. hjá Eik. Ljóst er að töluverður einskiptikostnaður mun falla til á þessu ári vegna sameininganna og að samlegðaráhrif munu ekki skila sér að fullu fyrr en á næsta ári.

Hluti af leigutekjum samstæðunnar eru veltutengdar leigutekjur. Vegna hærri veltu viðkomandi leigutaka á síðari árhelmingi ársins má reikna með hærri leigutekjum á síðari árhelmingi en þeim fyrri. Gjaldfært viðhald þessara þriggja félaga er 46 m.kr. á tímabilinu.

Einskiptiskostnaður

Gjaldfærður beinn einskiptiskostnaður á fyrstu sex mánuðum ársins 2014 vegna kaupa félagsins á EF1 hf. og Landfestum ehf. nam 30 m.kr. hjá Eik. Til samanburðar nam einskiptiskostnaður á árinu 2013 vegna ofangreindra kaupa 53 m.kr. hjá Eik. Til viðbótar fellur á félagið töluverður tilfallandi óbeinn einskiptiskostnaður í tengslum við kaup félagsins. Einskiptiskostnaður hjá Landfestum ehf., færður undir öðrum rekstrarkostnaði, nam 35 m.kr. á fyrstu sex mánuðunum. Auk þess voru 365 m.kr. gjaldfærðar, meðal fjármagnsgjalda, vegna uppgreiðslu- og lántökukostnaðar hjá Landfestum ehf. á tímabilinu.

Um efnahag sameinaðs félags

Með eignasafni Landfesta ehf. fara fjárfestingaeignir úr 38,5 ma.kr. í 61,7 ma.kr. Eigið fé eftir sameiningu nemur 15,5 ma.kr. og heildarvaxtaberandi skuldir allra félaganna nema 44,9 ma.kr.

Eftir áðurgreinda hlutfjárukningu að andvirði 3 ma.kr. króna mun eigið fé aukast og vaxtaberandi skuldir lækka.

Eiginfjárhlutfall samstæðu Eikar þann 30. júní 2014 var 22% samkvæmt efnahagsreikningi. Með Landfestum verður eiginfjárhlutfall félagsins 24%. Aftur á móti mun áætlað eiginfjárhlutfall félagsins hækka uppí 29% með ofangreindri 3 ma.kr. hlutfjárhækkun.

Sameinaður rekstur og efnahagur

Samanburður á samandregnum rekstrarreikningi Eikar fasteignafélags á fyrstu sex mánuðum ársins 2014 og rekstri félagsins hefði rekstur EF1 og Landfesta verið inni í rekstri samstæðu á tímabilinu.

	Án EF1 og Landfesta 1.1.-30.6.2014	Með EF1 og Landfestum 1.1.-30.6.2013
Rekstrartekjur	1.054	2.872
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(221)	(583)
Annar rekstrarkostnaður	(114)	(301)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	719	1.987
Matsbreyting og afskriftir	(152)	375
Hrein fjármagnsgjöld	(474)	(1.932)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	94	430
Hagnaður tímabilsins (án hlutdeildar)	75	327

Samanburður á samandregnum efnahagsreikningi Eikar fasteignafélags þann 30. júní 2014 og efnahagsreikningi sameinaðs félags, þ.e. með efnahagi Landfestar, miðað við sömu dagsetningu.

	Án Landfesta 30.6.2014	Með Landfestum 30.6.2014
Eignir		
Fjárfestingareignir	38.480	61.674
Aðrar eignir	297	440
Handbært fé	1.262	1.586
Eignir samtals	40.039	63.700
Eigið fé		
Hlutfé	1.616	2.896
Varasjóður og ÓRE	7.099	12.611
Eigið fé	8.715	15.507
Skuldir		
Vaxtaberandi lán	29.380	44.880
Tekjuskuldb. og aðrar skuldir	1.943	3.313
Skammtímaskuldir	31.323	48.193
Eigið fé og skuldir samtals	40.039	63.700

Samandreginn samstæðu- árshlutareikningur 30. júní 2014

EFNISYFIRLIT

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	6
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	8
Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2014	9
Efnahagsreikningur 30. júní 2014	10
Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2014	11
Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2014	12
Skýringar	13

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

Tilgangur Eikar fasteignafélags hf. er eignarhald og útleiga á atvinnuhúsnæði. Árshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2014 hefur að geyma samandreginn samstæðuárshlutareikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga þess.

Í janúar 2014 eignaðist Eik fasteignafélag hf. allt hlutfé í fasteignafélaginu EF1 hf. sem á m.a. Smáratorg 1 og Turninn að Smáratorgi 3 í Kópavogi auk verslunarmiðstöðvarinnar Glerártorgs og fasteigna við Dalsbraut 1 á Akureyri. Efnahagsreikningur EF1 hf. er hluti af samstæðuefnahagsreikningi Eikar fasteignafélags hf. í lok júní en þar sem félagið öðlaðist ekki full yfirráð yfir EF1 hf. fyrr en í lok júní 2014 er rekstrarreikningur EF1 hf. ekki innifalinn í samstæðurekstrarreikningi heldur er færð hlutdeild í rekstrarhagnaði EF1 hf. á tímabilinu. Vísað er í skýringu 12 varðandi frekari upplýsingar um kaupin og áhrif þeirra á árshlutareikning samstæðunnar.

Heildarhagnaður samstæðunnar á fyrstu sex mánuðum ársins 2014 nam 407 m.kr. samkvæmt yfirliti um heildarafkomu. Heildareignir samstæðunnar námu 40.039 m.kr. þann 30. júní 2014 samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins nam 8.715 m.kr., þar af hlutfé að fjárhæð 1.616 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar nam 22% í lok júní 2014.

Í janúar 2014 samþykktu hluthafar félagsins á hluthafafundi að veita stjórn tvískipta heimild til að hækka hlutfé félagsins. Annars vegar að auka hlutfé félagsins um allt að 1.300 milljón hluti gegn kaupum á öllu hlutfé Landfesta ehf. Hins vegar að auka hlutfé félagsins um allt að 580 milljón hluti með útgáfu nýrra hluta, þar sem forgangsréttur einskorðast við hluthafa sem áttu hlutfé þegar hlutfjárukningin var samþykkt.

Í lok júní 2014 samþykkti Samkeppniseftirlitið kaup Eikar á Landfestum og í júlí nýtti stjórn Eikar heimildina frá hluthafafundinum í janúar og jók hlutfé félagsins um 1.279.344.595 hluti á genginu 5,35 sem afhentir voru Arion banka hf. í skiptum fyrir allt hlutfé í Landfestum ehf. Eftir hlutfjárukninguna nemur útgæfið hlutfé Eikar 2.904.432.771 hlutum en þar af á félagið 8.800.000 hluti. Eftir kaupin á Landfestum ehf. nema áætlaðar heildareignir samstæðunnar 63,7 ma.kr., áætlað eigið fé 15,5 ma.kr. og áætlaðar heildarskuldir nema um 48,2 ma.kr. Eignasafn Landfesta ehf. samanstendur af 35 eignum sem eru alls um 98 þús. fermetrar.

Á næstu misserum er gert er ráð fyrir að stjórn Eikar muni fullnýta heimildina frá hluthafafundinum í janúar og auka eigið fé félagsins um 3 ma.kr. með sölu á allt að 580 milljón hlutum með útgáfu nýrra hluta. Hlutfjárukningin mun verða nýtt til innborgana á lánum félagsins.

Hlutfé félagsins skiptist í lok tímabils á 34 hluthafa. 10 stærstu hluthafar í lok júní voru:

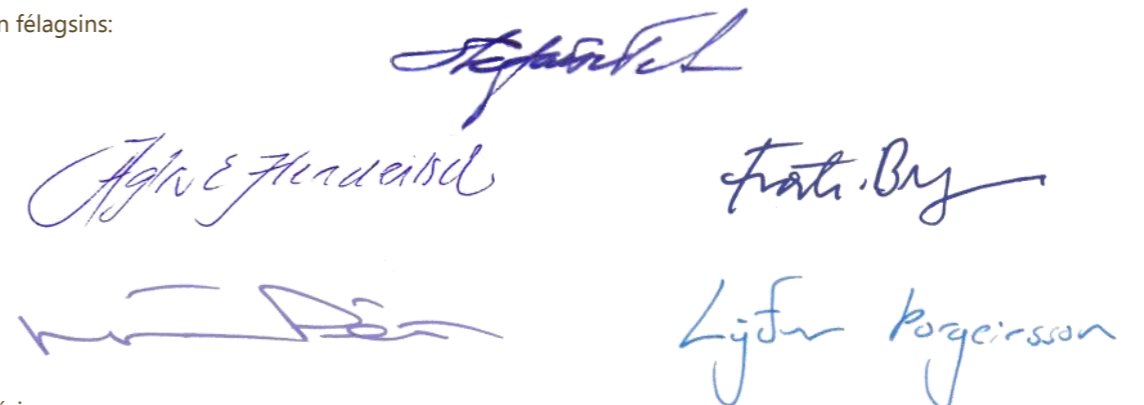
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins	14,8%
Almenni lífeyrissjóðurinn	13,7%
Lífeyrissjóður verkfræðinga	13,2%
A.C.S safnreikningur I	11,6%
Vátryggingafélag Íslands hf.	8,5%
Stefnir - ÍS 5	7,2%
Íslandsbanki hf.	5,6%
Stafir lífeyrissjóður	5,6%
Straumur fjárfestingabanki hf.	2,7%
Íslandssjóðir hf.,Úrval innlend.	2,5%

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

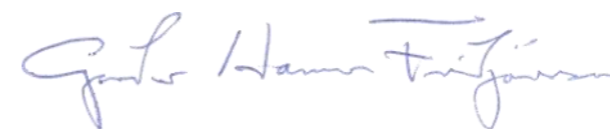
Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Er það álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2014 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2014.

Reykjavík, 28. ágúst 2014

Í stjórn félagsins:



Forstjóri:



Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2014 með undirritun sinni.

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Eikar fasteignafélags hf.

Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árschluta-reikning samstæðu Eikar fasteignarfélag hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2014, sem hefur að geyma yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóð-streymisyfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Stjórnendur félagsins eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu árschlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árschlutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árschlutareikninginn og er byggð á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um *Könnun óháðs endurskoðanda á árschlutareikningum*. Könnun árschlutareiknings 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 á árschlutareikningnum.

Reykjavík, 28. ágúst 2014

KPMG ehf.

Arni Claessen
 Auður Þorisdóttir

Ályktun

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

Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2014

	Skýr.	1.1.-30.6. 2014	1.1.-30.6. 2013
Rekstrartekjur		1.054	979
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(221)	(226)
		<u>834</u>	<u>752</u>
Annar rekstrarkostnaður	6	(114)	(70)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		719	682
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	(150)	482
Afskriftir		(2)	(2)
Rekstrarhagnaður		567	1.163
Fjármunatekjur		36	16
Fjármagnsgjöld		(510)	(618)
Hrein fjármagnsgjöld	5	(474)	(603)
Hlutdeild í rekstri EF1 hf	12	333	0
Hagnaður fyrir tekjuskatt		426	560
Tekjuskattur		(19)	(112)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		407	448
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hverja krónu hlutafjár		0,25	0,31

Skýringar á blaðsíðum 14 - 17 eru órjúfanlegur hluti árschlutareikningsins

Efnahagsreikningur 30. júní 2014

Eignir	Skýr.	30.6.2014	31.12.2013
Fjárfestingareignir	7	38.480	23.107
Eignir til eigin nota		61	63
Langtímakröfur		3	5
		<u>Fastafjármunir</u>	<u>23.175</u>
		38.544	23.175
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		233	74
Handbært fé		1.262	1.329
		<u>Veltufjármunir</u>	<u>1.402</u>
		1.495	1.402
		Eignir samtals	24.578
		<u>40.039</u>	<u>24.578</u>
Eigið fé			
Hlutfé	8	1.616	1.616
Varasjóður		5.246	5.246
Óráðstafað eigið fé		1.853	1.446
		<u>Eigið fé</u>	<u>8.308</u>
		8.715	8.308
Skuldir			
Vaxtaberandi lán	9	28.849	14.554
Aðrar langtímaskuldir		3	4
Tekjuskattsskuldbinding		1.169	1.068
		<u>Langtímaskuldir</u>	<u>15.626</u>
		30.021	15.626
Vaxtaberandi lán		531	328
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	10	771	316
		<u>Skammtímaskuldir</u>	<u>644</u>
		1.302	644
		Skuldir samtals	16.269
		<u>31.323</u>	<u>16.269</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>40.039</u>	<u>24.578</u>

Skýringar á blaðsíðum 14 - 17 eru órjúfanlegur hluti árs hlutareikningsins

Eiginfjárfirlit 1. janúar til 30. júní 2014

	Hlutfé	Varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. júní 2013				
Eigið fé 1.1.2013	1.436	4.558	464	6.457
Arðgreiðsla	0	0	(125)	(125)
Heildarhagnaður tímabilsins	0	0	448	448
Eigið fé 30. júní 2013	<u>1.436</u>	<u>4.558</u>	<u>786</u>	<u>6.780</u>
1. janúar til 30. júní 2014				
Eigið fé 1.1.2014	1.616	5.246	1.446	8.308
Heildarhagnaður tímabilsins	0	0	407	407
Eigið fé 30. júní 2014	<u>1.616</u>	<u>5.246</u>	<u>1.853</u>	<u>8.715</u>

Skýringar á blaðsíðum 14 - 17 eru órjúfanlegur hluti árs hlutareikningsins

Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2014

	1.1.-30.6. Skýr. 2014	1.1.-30.6. 2013
Rekstrarhreyfingar:		
Rekstrarhagnaður tímabilsins	567	1.163
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Matsbreyting fjárfestingareigna	150	(482)
Afskriftir	2	2
	<u>719</u>	<u>682</u>
Breyting á rekstartengdum eignum	(97)	(86)
Breyting á rekstartengdum skuldum	(35)	9
	<u>587</u>	<u>605</u>
Innborgaðar vaxtatekjur	36	16
Greidd vaxtagjöld	(374)	(345)
Handbært fé frá rekstri	<u>249</u>	<u>275</u>
Fjárfestingarhreyfingar:		
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(161)	(1.279)
Fjárfesting í félögum	(4)	0
Aðrar skammtímakröfur, breyting	0	(9)
Yfirtekið handbært fé við yfirtöku á EF1 ehf	12 65	0
Fjárfestingarhreyfingar	<u>(100)</u>	<u>(1.288)</u>
Fjármögnunarhreyfingar:		
Greiddur arður	0	(125)
Tekin ný langtímalán	0	1.051
Afborganir langtímalána	(163)	(142)
Skammtímaskuldir, breyting	(53)	0
Fjármögnunarhreyfingar	<u>(216)</u>	<u>783</u>
Lækkun á handbæru fé	(67)	(229)
Handbært fé í ársbyrjun	<u>1.329</u>	<u>665</u>
Handbært fé í lok tímabilsins	<u>1.262</u>	<u>436</u>
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:		
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(15.362)	0
Fjárfesting í öðrum eignum	(128)	0
Yfirteknar skuldir	15.152	0
Eignarhlutur í hlutdeildarfélagi	337	0
Ógreidd kaup fasteigna og rekstrarfjármuna	0	25
Fjárfesting í fasteignum og rekstrarfjármunum	0	(25)

Skýringar á blaðsíðum 14 - 17 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Skýringar

Skýring	Blaðsíða
1. Almennar upplýsingar	14
2. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla.....	14
3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir	14
4. Mat og ákvarðanir	14
5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	14
6. Annar rekstrarkostnaður	15
7. Fjárfestingareignir.....	15
8. Eigið fé	15
9. Vaxtaberandi lán	16
10. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	16
11. Tengdir aðilar.....	17
12. Kaup á EF1 hf.	17

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Sóltúni 26 í Reykjavík. Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2014 hefur að geyma árs hlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar.

Samandregnir samstæðuárshlutareikningar Eikar fasteignarfélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní á árinu 2014 og 2013 eru kannaðir, en samstæðureikningur fyrir árið 2013 er endurskoðaður.

2. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal (IFRS) um árs hlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árs hlutareikningur 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 2013. Stjórn félagsins staðfesti árs hlutareikninginn 28. ágúst 2014.

Félagið hefur innleitt alla reikningsskilastaðla og breytingar á reikningsskilastöðlum sem tóku gildi fyrir reikningstímabili sem hófust 1. janúar 2014 eða fyrr og hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árs hlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2013. Hægt er að nálgast ársreikning hjá félaginu á www.eik.is.

4. Mat og ákvarðanir

Gerð árs hlutareikninga 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. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2014 1.1. - 30.6.	2013 1.1. - 30.6.
Vaxtatekjur	36	16
Vaxtagjöld	(379)	(350)
Verðbætur	(131)	(268)
Fjármagnsgjöld	(510)	(619)
Hrein fjármagnsgjöld	(474)	(603)

6. Annar rekstrarkostnaður

	2014 1.1. - 30.6.	2013 1.1. - 30.6.
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	84	65
Einskiptiskostnaður vegna fjárfestinga á tímabilinu	30	5
Annar rekstrarkostnaður samtals	114	70

7. Fjárfestingareignir

	2014 1.1. - 30.6.	2013 1.1. - 30.6.
Bókfært verð í ársbyrjun	23.107	20.185
Fjárfesting á tímabilinu	15.523	1.290
Matsbreyting	(150)	482
Bókfært verð í lok tímabils	38.480	21.958

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. Auk þess létu stjórnendur framkvæma rannsókn á þeim viðskiptum með atvinnuhúsnæði sem hafa átt sér stað á tímabilinu og var niðurstaða þeirrar rannsóknar sú að mat á fjárfestingareignum félagsins væri sambærilegt við þau markaðsviðskipti.

Við ákvörðun á gangvirði fjárfestingareigna er byggt á forsendum við gerð sjóðstreymismats á fasteignum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni, m.a. breytingum á leigumörkuðum og fjármálamörkuðum. Beitt er sömu aðferðarfræði við matið og í ársreikningi fyrir árið 2013. Ástæða fyrir neikvæðri matsbreytingu á fyrsta árs helmingi 2014 er að stórum hluta vegna hækkunar á áætluðum fasteignagjöldum í tengslum við áætlaða breytingu fasteignamats árið 2015. Matsbreyting fjárfestingareigna EF1 hf. á tímabilinu er færð undir hlutdeild í rekstri EF1 hf. Sjá nánar í skýringu 12.

8. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum var 1.625,0 m.kr. í lok tímabilsins. Félagið á eigið hlutfé að nafnvirði 8,8 m. kr. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta í félaginu.

Arður

Félagið greiddi ekki arð á tímabilinu

9. Vaxtaberandi lán

	Vextir	Loka- gjaldagi	30.6.2014	31.12.2013
Lán í ISK, verðtryggð	4,20-10,00%	2016-2023	14.391	0
Lán í ISK, óverðtryggð	6,95-7,15%	2016-2038	2.174	2.197
Skuldabréfaútgáfa í ISK, verðtryggð	4,30%	2042	11.845	11.816
Kaupleigusamningar í ISK, óverðtryggt	6,75%	2025	835	868
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun			29.245	14.881
Næsta árs afborgun langtímalána			(396)	(328)
Langtímalán samtals			28.849	14.554

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:

Afborgun 1.7.2014 - 30.6.2015 / 2014	396	328
Afborgun 1.7.2015 - 30.6.2016 / 2015	990	343
Afborgun 1.7.2016 - 30.6.2017/ 2016	8.522	720
Afborgun 1.7.2017 - 30.6.2018/ 2017	499	359
Afborgun 1.7.2018 - 30.6.2019/ 2018	6.041	377
Afborganir síðar	12.797	12.755
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun	29.245	14.881

Kaupleigusamningur við Lýsingu hf. er bókfærður á 835 m.kr. og flokkast undir langtímalán. Útreikningur byggir á þeim forsendum sem fram koma í kaupleigusamningnum. Bæði Lýsing og Eik fasteignafélag eru sammála um að kaupleigusamningurinn, sem tengdur er erlendum gjaldmiðlum, sé ólöglegur. Samkvæmt forsendum Lýsingar um endurútreikning erlendra lána skuldaði Eik fasteignafélag Lýsingu 1.074 m.kr. miðað við 30. júní 2014. Eik fasteignafélag telur að forsendur endurútreikninga Lýsingar standist ekki og reiknast til að skuldin nemi 450 til 600 m.kr. eftir því hvaða uppgjörsaðferð er beitt. Eik fasteignafélag hefur höfðað mál á hendur Lýsingu til að fá niðurstöðu í ágreining aðilanna um eftirstöðvar kaupleigusamningsins. Málið var þingfest í lok júní 2014. Næsta árs afborgun miðast við samkomulag um greiðsluabreytingu sem gert var við Lýsingu.

Í júlí 2014 greiddi EF1 hf. upp langtímalán að fjárhæð 185 m.kr. með handbæru fé samstæðunnar. Uppgreiðslan er ekki innifalin í næsta árs afborgun.

10. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:	30.6.2014	31.12.2013
Viðskiptaskuldir	240	72
Áfallnir vextir	186	142
Aðrar skammtímaskuldir	345	102
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	771	316

11. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Stjórnarmenn félagsins og dótturfélaga, stjórnendur félagsins og dótturfélaga og félög í þeirra eigu, ásamt mökum þeirra og ófjárráða börnum teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar.

Tengdir aðilar með yfirráð

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 aðkeypt þjónusta um 7,8 m. kr.

12. Kaup á EF1 hf.

Í janúar 2014 eignaðist Eik allt hlutfé í EF 1 hf. á grundvelli kaupsamnings sem undirritaður var í ágúst 2013. Í janúar 2014 námu eignir EF 1 ehf. 14.211 m.kr., heildarskuldir námu 14.207 m.kr. og eigið fé nam 4 m.kr., sem var sú fjárhæð sem Eik greiddi fyrir allt hlutfé félagsins. Vegna ýmissa skilyrða í kaupsamningnum öðlaðist Eik ekki full yfirráð yfir EF 1 hf. fyrr en í lok júní 2014, sem hefur þau áhrif á árshlutareikninginn að rekstrarreikningur EF1 hf. er ekki innifalinn í samstæðurekstrarreikningi fyrir tímabilið heldur er færð hlutdeild í rekstrarhagnaði EF1 hf. á tímabilinu. Efnahagsreikningur EF1 hf. er hins vegar hluti af samstæðuefnahagsreikningi í lok tímabilsins. Í lok júní 2014 námu heildareignir EF1 hf. 15.489 m.kr., þar af yfirtekið handbært fé 65 m.kr., skuldir námu 15.152 m.kr. og eigið fé 337 m.kr. Eignasafn EF1 hf. er alls um 60 þús. fermetrar og meðal eigna félagsins eru Smáratorg 1 og Turninn að Smáratorgi 3 í Kópavogi, auk verslunarmiðstöðvarinnar Glerártorgs og fasteigna við Dalsbraut 1 á Akureyri.



Sóltún 26
105 Reykjavík
www.eik.is