

# 2014

Ársreikningur samstæðu



## EFNISYFIRLIT

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra .....	2
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Yfirlit um heildarafkomu ársins 2014 .....	5
Efnahagsreikningur 31. desember 2014 .....	6
Eiginfjáryfirlit ársins 2014 .....	7
Sjóðstreymisyfirlit ársins 2014 .....	8
Skýringar .....	9
Óendurskoðað fylgiskjal	
Stjórnarháttayfirlýsing .....	32

## Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

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

Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga. Rekstrartekjur samstæðunnar námu 3.961 m.kr. á árinu 2014 samanborið við 2.028 m.kr. árið 2013. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 2.877 m.kr. árið 2014 samanborið við 1.390 m.kr. árið áður. Samkvæmt rekstrarreikningi samstæðunnar nam heildarhagnaður ársins 2014 1.336 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 1.562 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar.

Heildareignir samstæðunnar námu 66.149 m.kr. í árslok 2014 samkvæmt efnahagsreikningi, þar af nema fjárfestingareignir 62.176 m.kr. Eigið fé samstæðunnar í árslok 2014 var 19.488 m.kr., þar af hlutafé 3.456 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar var 29% í lok árs.

2. janúar 2015 greiddi EF1 hf., dótturfélag Eikar fasteignafélags hf., upp langtímalán að fjárhæð 1.291 m.kr. með handbæru fé félagsins. Uppgreiðslan er innifalinn í næsta árs afborgun. Nánar er fjallað um vaxtaberandi lán samstæðunnar í skýringu 14 í ársreikningi þessum.

Í júlí 2014 var hlutafé félagsins aukið með útgáfu nýrra hlutabréfa að nafnvirði 1.279 m.kr., á genginu 5,35, sem afhent var Arion banka í skiptum fyrir allt hlutafé í Landfestum ehf. Í desember 2014 var hlutafé félagsins aukið með útgáfu nýrra hlutabréfa að nafnvirði 561 m.kr. sem selt var til forgangsréttarhluthafa á genginu 5,35. Aukningarnar eru að fullu greiddar. Eftir framangreindar hlutafjárukingar er heildar útgæfið hlutafé félagsins 3.465 m.kr., þar af eru eigin bréf 8,8 m.kr.

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði út arður 580 m.kr. á árinu 2015 vegna rekstrarársins 2014. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

Félagið vinnur nú að skráningu hlutabréfa þess á Aðalmarkað Nasdaq OMX Iceland hf.

Hlutafé félagsins skiptist í lok árs á 47 hluthafa (kennitölur), en í ársbyrjun voru 34 hluthafar. 10 stærstu hluthafar eru eftirfarandi:

Arion banki hf.	14,3%
Lífeyrissjóður verslunarmanna	10,5%
Almenni lífeyrissjóðurinn	8,6%
Lífsværk lífeyrissjóður	8,3%
Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	5,5%
Vátryggingafélag Íslands hf.	5,4%
Stefnir - ÍS 5	4,5%
Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	4,2%
Íslandsbanki hf.	3,5%
Stafir lífeyrissjóður	3,5%

### Fjárfestingareignir félagsins

Í árslok 2014 námu fjárfestingareignir félagsins 62.176 m.kr. Fasteignir félagsins eru yfir 100 talsins, telja um 273 þús. fermetra, yfir 600 leiguingar og fjöldi leigutaka er um 400. Helstu eignir félagsins eru Smáratorg 1 og 3 (Turninn) í Kópavogi, Borgartún 21, 21a og 26, Glerártorg á Akureyri, Skútuvogur 14-16, Austurstræti 5, 6, 7 og 17 og Þingholtsstræti 3-5. Stærsti eignaflokkur félagsins er skrifstofuhúsnæði sem er 48% virði alls fasteignasafnsins. Annar stærsti eignaflokkurinn er verslunarhúsnæði sem nemur 31% safnsins, þriðji stærsti er lagerhúsnæði 9% safnsins og svo koma hótél/veitingahús 7% og annað húsnæði 4%.

Í janúar 2014 eignaðist Eik fasteignafélag hf. allt hlutafé í EF1 hf. á grundvelli kaupsamnings sem undirritaður var í ágúst 2013. Þar sem félagið öðlaðist ekki full yfirráð yfir EF1 hf. fyrr en í lok júní 2014 er rekstrarhagnaður EF1 hf. færður sem hlutdeildartekjur á fyrri árshelming 2014, en að fullu í samstæðu Eikar á seinni árshelming 2014. Efnahagsreikningur EF1 hf. er hluti af samstæðuefnahagsreikningi Eikar í lok árs.

Í lok júní samþykkti Samkeppniseftirlitið kaup Eikar á Landfestum og í júlí 2014 eignaðist Eik allt hlutafé í Landfestum á grundvelli kaupsamnings sem undirritaður var í desember 2013. Samstæða Landfesta kemur að fullu inn í samstæðu Eikar frá og með júlí 2014. Nánar er fjallað um framangreind kaup og áhrif þeirra á ársreikning samstæðunnar í skýringu 21 í ársreikningi þessum.

### Málaferli

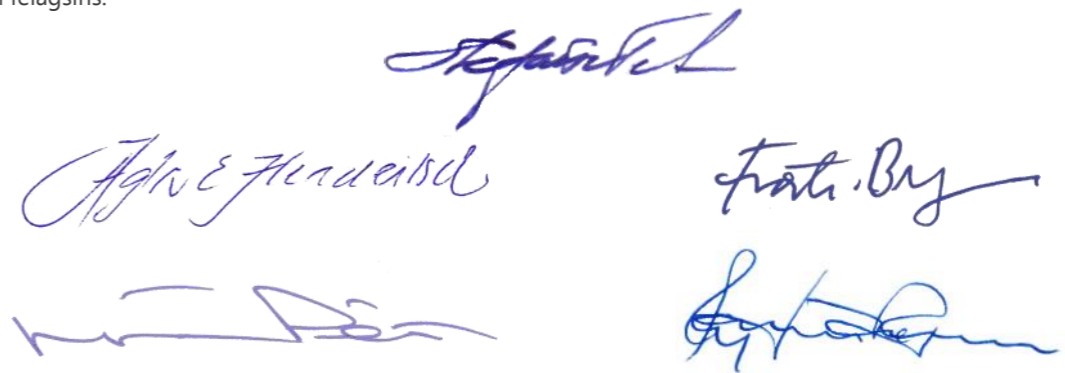
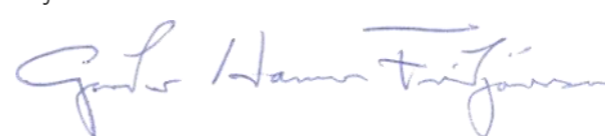
Ekki hefur verið skorið úr um útreikning á kaupleigusamningi við Lýsingu sem tengdur er erlendum gjaldmiðlum og taldist ólöglegur. Félagið hefur höfðað mál á hendur Lýsingu til að fá niðurstöðu í ágreiningu aðilanna um eftirstöðvar kaupleigusamningsins. Stefnan var þingfest í júní 2014 og aðalmeðferð verður að óbreyttu í mars 2015. Nánar er fjallað um málið í skýringu 14 í ársreikningi þessum.

### Stjórnarhættir

Stjórn og stjórnendur félagsins hafa sett sér það markmið að hafa góða stjórnunarhætti ávallt sér að leiðarljósi. Stjórnarhættir Eikar eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Félagið hefur „Leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja“, útgæfið af Viðskiptaráði Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins, til hliðsjónar í störfum sínum.

Reykjavík, 25. febrúar 2015

Í stjórn félagsins:

  
Forstjóri:  


Hlutfall kynja í stjórn félagsins er 60% karlkyn og 40% kvenkyn. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti má nálgast á heimasíðu félagsins, [www.eik.is](http://www.eik.is) og í fylgiskjali ársreikningsins, „Stjórnarháttayfirlýsing“.

### Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og er endurskoðaður af KPMG ehf. Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2014, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2014 og breytingu á handbæru fé á árinu 2014. Jafnframt er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glöggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2014 með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja samstæðuársreikninginn.

## Áritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafar Eikar fasteignafélags hf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Eikar fasteignafélags hf. fyrir árið 2014. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

### Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

### Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því áliti sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fái um hvort ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoð-

andans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

### Álit

Það er álit okkar að samstæðuársreikningur Eikar fasteignafélags hf. gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2014, fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2014 og breytingu á handbæru fé á árinu 2014, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

### Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 25. febrúar 2015

KPMG ehf.

Arni Claessen  
 Auður Þorisdóttir

## Yfirlit um heildarafkomu ársins 2014

	Skýr.	2014	2013
Rekstrartekjur .....	4	3.961	2.029
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	5	( 813)	( 430)
		<u>3.149</u>	<u>1.599</u>
Annar rekstrarkostnaður .....	6	( 272)	( 209)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>		<b>2.877</b>	<b>1.390</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	9	( 165)	1.323
Afskriftir .....	10	( 7)	( 5)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		<b>2.705</b>	<b>2.708</b>
Fjármunatekjur .....		74	49
Fjármagnsgjöld .....		( 1.491)	( 1.070)
		<u>( 1.418)</u>	<u>( 1.022)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	7		
Áhrif hlutdeildarfélagas .....	21	333	0
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....		1.620	1.687
Tekjuskattur .....	8,15	( 284)	( 451)
<b>Heildarhagnaður ársins .....</b>		<b><u>1.336</u></b>	<b><u>1.236</u></b>
<b>Hagnaður á hlut:</b>			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	13	0,60	0,82

Skýringar á blaðsíðum 10 - 31 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins

## Efnahagsreikningur 31. desember 2014

Eignir	Skýr.	2014	2013
Fjárfestingareignir .....	9	62.176	23.107
Eignir til eigin nota .....	10	136	63
Langtímakröfur .....		2	5
Fastafjármunir		<u>62.314</u>	<u>23.175</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	11	141	74
Handbært fé .....		3.694	1.329
Veltufjármunir		<u>3.835</u>	<u>1.402</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>66.149</u></u>	<u><u>24.578</u></u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		3.456	1.616
Varasjóðir .....		13.384	5.246
Óráðstafað eigið fé .....		2.648	1.446
<b>Eigið fé</b>	12	<u>19.488</u>	<u>8.308</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi lán .....	14	41.509	14.554
Tryggingar leigugreiðslna .....		5	4
Tekjuskattsskuldbinding .....	15	2.557	1.068
Langtímaskuldir		<u>44.070</u>	<u>15.626</u>
Vaxtaberandi lán .....	14	2.050	328
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	16	541	316
Skammtímaskuldir		<u>2.591</u>	<u>644</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<u>46.661</u>	<u>16.269</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>66.149</u></u>	<u><u>24.578</u></u>

Skýringar á blaðsíðum 10 - 31 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

## Eiginfjárfirlit ársins 2014

	Hlutfé	Varasjóðir	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>2013</b>				
Eigið fé 1.1.2013 .....	1.436	4.558	464	6.457
Aukning hlutfjár .....	180	565		745
Greiddur arður, 0,09 kr. á hlut .....			( 130)	( 130)
Heildarhagnaður ársins .....			1.236	1.236
Lagt í lögbundinn varasjóð .....		124	( 124)	0
Eigið fé 31.12.2013 .....	<u>1.616</u>	<u>5.246</u>	<u>1.446</u>	<u>8.308</u>
<b>2014</b>				
Eigið fé 1.1.2014 .....	1.616	5.246	1.446	8.308
Heildarhagnaður ársins .....			1.336	1.336
Aukning hlutfjár .....	1.840	8.005		9.845
Lagt í lögbundinn varasjóð .....		134	( 134)	0
Eigið fé 31.12.2014 .....	<u>3.456</u>	<u>13.384</u>	<u>2.648</u>	<u>19.488</u>

Skýringar á blaðsíðum 10 - 31 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

## Sjóðstreymisýfirlit ársins 2014

	Skýr.	2014	2013
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>			
Rekstrarhagnaður ársins .....		2.705	2.708
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	9	165	( 1.323)
Afskriftir .....	10	7	5
Söluhagnaður rekstrarfjármuna .....		0	( 1)
		<u>2.877</u>	<u>1.389</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum .....		65	5
Breyting á rekstrartengdum skuldum .....		24	44
		<u>2.966</u>	<u>1.438</u>
Innborgaðar vaxtatekjur .....		74	49
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.478)	( 743)
Endurgreiðsla vegna ólögðra gengistryggðra lána .....		0	99
Handbært fé frá rekstri .....		<u>1.562</u>	<u>843</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar:</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	623)	( 1.536)
Fjárfesting á eignum til eigin nota .....	(	15)	( 19)
Seldar eignir .....		0	2
Aðrar fjárfestingar .....	(	59)	0
Aðrar kröfur, breyting .....		4	( 1)
Fjárfestingarhreyfingar .....	(	692)	( 1.554)
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Innborgað hlutafé .....	12	3.000	745
Greiddur arður .....		0	( 130)
Tekin ný langtímalán .....		0	1.051
Afborganir langtímalána .....	(	1.312)	( 292)
Skammtímaskuldir, breyting .....	(	581)	0
Fjármögnunarhreyfingar .....		<u>1.107</u>	<u>1.375</u>
<b>Hækkun á handbæru fé</b> .....		1.977	663
<b>Yfirtekið handbært fé</b> .....		389	0
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		1.329	665
<b>Handbært fé í lok ársins</b> .....		<u>3.694</u>	<u>1.329</u>
<b>Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:</b>			
Sala á kauprétti og eignum til eigin nota .....		0	19
Krafa vegna sölu kaupréttar og eigna til eigin nota .....		0	( 19)
Ogreidd kaup fasteigna og eigna til eigin nota .....		0	53
Kaup á fjárfestingareignum .....	(	38.611)	( 53)
Yfirtekin vaxtaberandi lán .....		29.829	0
Yfirteknar aðrar eignir og skuldir að frádregnu handbæru fé .....		395	0
Yfirtekin tekjuskattskuldbinding .....		1.205	0
Eignarhlutur í hlutdeildarfélagi .....		337	0
Hlutafjárukning .....		6.845	0

Framsetning sjóðstreymis er breytt frá fyrra ári. Skýringar á blaðsíðum 10 - 31 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.

## Skýringar

Skýring	Blaðsíða
<b>1. Almennar upplýsingar</b> .....	<b>10</b>
<b>2. Grundvöllur reikningsskilanna</b> .....	<b>10</b>
<b>3. Ákvörðun gangvirðis</b> .....	<b>10</b>
<b>4. Rekstrartekjur</b> .....	<b>11</b>
<b>5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna</b> .....	<b>12</b>
<b>6. Annar rekstrarkostnaður</b> .....	<b>12</b>
<b>7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld</b> .....	<b>13</b>
<b>8. Tekjuskattur</b> .....	<b>13</b>
<b>9. Fjárfestingareignir</b> .....	<b>13</b>
<b>10. Eignir til eigin nota</b> .....	<b>16</b>
<b>11. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur</b> .....	<b>17</b>
<b>12. Eigið fé</b> .....	<b>17</b>
<b>13. Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut</b> .....	<b>18</b>
<b>14. Vaxtaberandi lán</b> .....	<b>19</b>
<b>15. Tekjuskattskuldbinding</b> .....	<b>20</b>
<b>16. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir</b> .....	<b>21</b>
<b>17. Stýring fjárhagslegrar áhættu</b> .....	<b>22</b>
<b>18. Gangvirði</b> .....	<b>24</b>
<b>19. Tengdir aðilar</b> .....	<b>25</b>
<b>20. Dótturfélög</b> .....	<b>26</b>
<b>21. Kaup á Landfestum ehf. og EF1 hf.</b> .....	<b>26</b>
<b>22. Helstu reikningsskilaaðferðir</b> .....	<b>27</b>

## 1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Álfheimum 74 í Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2014 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, rekstri og útleigu fasteigna. Hægt er að nálgast samstæðuársreikning félagsins á [www.eik.is](http://www.eik.is).

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna

### a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn þann 25. febrúar 2015.

### b. Matsaðferðir

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs nema fjárfestingareignir sem eru færðar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í viðeigandi skýringum.

Skýring nr. 22 inniheldur upplýsingar um reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og breytingar á þeim á árinu.

### c. Starfrækslu- og framsetningargjaldmiðill

Ársreikningur samstæðunnar er birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill móðurfélagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í milljónum króna, nema annað sé tekið fram.

### d. Mat og ákvarðanir

Gerð ársreikninga 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.

Mat og ályktanir því til grundvallar eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem áhrif breytinganna vara.

Upplýsingar um mat stjórnenda og ályktanir við beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla sem hafa veruleg áhrif á ársreikninginn er að finna í skýringu 3 um gangvirði og skýringu 9 um mat fjárfestingareigna.

## 3. Ákvörðun gangvirðis

Félagið hefur komið upp ferli vegna ákvörðunar gangvirðis. Í því felst að stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. 3. stigs gangvirðismati.

Við ákvörðun gangvirðis notar samstæðan markaðsupplýsingar að eins miklu leyti og hægt er en liggja slíkar upplýsingar ekki fyrir er byggt á mati stjórnenda.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur við mat eigna og skulda sem eru byggðar á gögnum sem ekki er unnt að afla á markaði. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, svo sem verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu liggja fyrir, þá eru þær upplýsingar bornar saman við mat stjórnenda og sannreynt að matið uppfylli kröfur alþjóðlegra reikningsskilastaðla (IFRS), þar á meðal það stig sem slíkt mat myndi falla undir.

Gangvirði er flokkað eftir stigskiptu kerfi á grundvelli þeirra forsendna sem notaðar eru við matið samkvæmt eftirfarandi stigum:

Stig 1: Uppgefið verð á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir.

Stig 2: Forsendur byggja á öðrum breytum en uppgefnu verði á virkum markaði (stig 1) sem unnt er afla fyrir eignir og skuldir, beint (verð) eða óbeint (afleidd af verði).

Stig 3: Forsendur gangvirðis eigna og skulda eru byggðar á gögnum sem ekki er unnt að afla á markaði.

Ef forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis tilheyrja mismunandi stigum, þá er gangvirði allt fært í lægsta stig.

Verði breyting á flokkun gangvirðis á reikningsskilatímabilinu á sér stað tilfærsla um stig í lok þess tímabils.

Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í eftirfarandi skýringum: Skýringum 9 og 22 um fjárfestingareignir og skýringu 11 um viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur.

## 4. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:	2014	2013
Leigutekjur .....	3.753	1.927
Rekstrartekjur sameigna .....	138	79
Söluhagnaður eigna til eigin nota .....	0	1
Aðrar tekjur .....	70	22
Rekstrartekjur samtals .....	3.961	2.029

Samstæðan hefur gert yfir 500 leigusamninga sem gilda allt frá nokkrum mánuðum til yfir 20 ára. Nær allir samningarnir eru tengdir verðlagsþróun annað hvort með tengingu við vísitölu neysluverðs eða byggingarvísitölu. Samstæðan er með 11 veltutengda leigusamninga, ýmist að fullu eða að hluta til. Aðeins einn samningur er bundinn gengi gjaldmiðla að hluta til. Veginn meðalleigutími er 5,5 ár (2013: 7,0 ár).

Eftirfarandi er greining á framtíðarleigutekjum núverandi leigusamninga án þess að tillit sé tekið til endurskoðunarákvæða um leigukjör og uppsagnarákvæða.

Leigutekjur sem falla til innan árs .....	5.140	2.059
Leigutekjur til fimm ára að fyrsta ári undanskildu .....	15.092	6.156
Leigutekjur eftir meira en fimm ár .....	10.030	6.222
Leigutekjur samtals .....	30.262	14.438

Í lok árs 2014 var enginn einstakur leigutaki með yfir 10% af leigutekjum samstæðunnar. Stærsti leigutaki félagsins er Húsasmiðjan sem var í skilum með leigugreiðslur í árslok 2014. Árið 2013 kom um það bil fjórðungur af leigutekjum félagsins frá Húsasmiðjunni og dótturfélögum hennar og voru leigugreiðslur í skilum.

## 5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

	2014	2013
Fasteignagjöld .....	508	268
Tryggingar .....	30	21
Viðhaldskostnaður .....	( 17)	17
Rekstrarkostnaður sameigna .....	231	92
Virðisrýrnun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur .....	53	23
Annar rekstrarkostnaður .....	9	9
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals .....	813	430

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig milli eigna í útleigu og eigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu:

Eignir í útleigu .....	790	417
Eignir sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu .....	23	13
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals .....	813	430

## 6. Annar rekstrarkostnaður

	2014	2013
Laun og launatengd gjöld .....	184	117
Einskiptiskostnaður vegna skráningar og fjárfestinga .....	5	53
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	83	39
Annar rekstrarkostnaður samtals .....	272	209

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun .....	154	95
Mótframlag í lífeyrissjóð .....	15	9
Önnur launatengd gjöld .....	14	9
Annar starfsmannakostnaður .....	1	5
Laun og launatengd gjöld samtals .....	184	117
Stöðugildi í árslok .....	22	9

Meðal launa og launatengdra gjalda er einskiptiskostnaður að fjárhæð 28 m.kr. vegna starfsmannabreytinga við kaup á EF1 hf. og Landfestum hf. Einskiptiskostnaður vegna fyrirhugaðrar skráningar nam 5 m.kr. á árinu 2014 og einskiptiskostnaður vegna fjárfestinga á árinu 2013 nam 53 m.kr.

## 7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2014	2013
Vaxtatekjur .....	74	49
Vaxtagjöld .....	( 1.371)	( 743)
Endurgreiðsla vegna endurútreiknings ólögmetra gengistryggðra lána .....	0	99
Verðbætur .....	( 121)	( 426)
Fjármagnsgjöld samtals .....	( 1.492)	( 1.070)
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals .....	( 1.418)	( 1.022)

## 8. Tekjuskattur

## Gjaldfærður tekjuskattur

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

		2014		2013
Hagnaður fyrir skatta .....		1.620		1.687
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli .....	20,0%	324	20,0%	337
Áhrif leiðréttingar 1.1. ....	0,5%	8	0,0% (	1)
Áhrif vegna dótturfélaga .....	-3,8% (	61)	7,0%	114
Ófrádráttarþær kostnaður .....	0,8%	14	0,0%	0,4
Niðurfærsla skatteignar .....	-0,2% (	4)	0,0%	0
Aðrar breytingar .....	0,2%	4	0,0%	0
Virkur tekjuskattur .....	17,5%	284	26,7%	451

## 9. Fjárfestingareignir

	2014	2013
Bókfært verð í ársbyrjun .....	23.107	20.195
Fjárfesting á árinu .....	39.292	1.589
Fært á eignir til eigin nota .....	( 103)	0
Fært af eignum til eigin nota .....	45	0
Matsbreyting .....	( 165)	1.323
Bókfært verð í árslok .....	62.176	23.107

## Sundurliðun fjárfestingareigna

Fasteignir .....	61.865	23.097
Byggingarréttir og lóðir .....	311	10
Fjárfestingareignir alls .....	62.176	23.107



	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Annað	Samtals 2014
Bókfært verð í ársbyrjun .....	8.246	6.966	3.828	3.255	812	23.107
Fjárfestingar ársins .....	10.390	23.540	2.373	1.027	1.962	39.292
Matsbreyting ársins .....	397	( 325)	( 343)	97	10	( 165)
Eigin eignir .....		( 58)			(	58)
Bókfært verð í árslok .....	19.033	30.123	5.858	4.378	2.784	62.176

Eftirfarandi er umfjöllun um helstu forsendur og breytingar sem hafa orðið.

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar af stjórnendum félagsins á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). 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 matið á eignunum hafa stjórnendur metið til fjár það sjóðflæði sem félagið má vænta frá núverandi leigusamningum og leigusamningum þeim sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma núverandi samninga. Matið er samkvæmt stigi 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sbr. skýringu 3, og eru engar breytingar á flokkun á árinu. 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. Einnig er lagt til grundvallar mat stjórnenda á þróun ýmissa annarra þátta í framtíðinni, s.s. breytingum á leigu- og fjármálamörkuðum.

#### Vextir

Forsendur varðandi þá vexti sem notaðir eru við útreikning á vegnum meðalfjármagnskostnaði félagsins hafa verið endurskoðaðar frá mati fyrra árs til samræmis við breytingar á almennum lánskjörum, en stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti einstakra eigna.

#### Ávöxtunarkrafa á eigið fé og eiginfjárlutfall

Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (e. Capital Asset Pricing Model) líkaninu. Breytingar voru gerðar á forsendum um ávöxtunarkröfu eigin fjár. Breytingin á þessum forsendum byggir á rannsóknnum óháðra sérfræðinga sem unnin var fyrir félagið þar sem skoðuð var m.a. fjármagnsskipan alþjóðlegra fasteignafélaga. Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns sem gerð er til félagsins (e. WACC) er á bilinu 5,7% - 6,8% eftir eignum. Ekki er tekið tillit til skattspörunar (e. tax shield) við útreikning á veginni ávöxtunarkröfu. Gert er ráð fyrir 30% eiginfjárlutfalli.

#### Leigusamningur í erlendri mynt

Við mat á framtíðarsjóðstreymi í íslenskum krónum vegna fasteignar með gengisbundinn leigusamning var notað gengi í árslok sem er sama aðferð og notuð var á síðasta ári.

#### Nýting á leigurymi

Virðisútleiguhlutfall samstæðunnar var 91,6% í lok árs 2014 (2013: 94,3%). Ef tekið er tillit til eigna í þróun þá var virðisútleiguhlutfallið 93,0% (2013: 96,6%). Virðisútleiguhlutfall er hlutfall þess húsnæðis sem er útleigt miðað við leigufjárhæðir en ekki miðað við fermetra. Forsendur um virðisútleiguhlutfall einstakra eigna eru á bilinu 20% til 100% eftir eignum, og er áætlað 95% til framtíðar (2013: 95%).

#### Markaðsleiga

Við mat á framtíðarsjóðstreymi þarf að meta markaðsleigu sem tekur við þegar núgildandi leigusamningi lýkur. Markaðsleigan er byggð á mati stjórnenda um þróun leiguverðs til framtíðar.

Stjórnendur létu framkvæma rannsókn á þeim viðskiptum með atvinnuhúsnæði sem hafa átt sér stað á árinu 2014 og var niðurstaða þeirrar rannsóknar sú að mat á fjárfestingareignum félagsins væri sambærilegt við þau markaðsviðskipti.

Áætlaðar leigutekjur byggja á núverandi leigusamningum og mati stjórnenda um þróun leiguverðs til framtíðar.

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Annað	Samtals 2014
Áætlaðar leigutekjur pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) .....	797-4.601	500-2.800	300-1.500	1.221-4.542	202-2.321	
Áætluð meðalleiga pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) .....	1.996	1.686	957	2.711	1.243	1.631
Vegin ávöxt.krafa (WACC) ...	6,2%-6,8%	5,7%-6,8%	6,2%-6,8%	6,2%-6,8%	6,1%-6,8%	6,4%

Áætluð meðalleiga pr. m<sup>2</sup> pr. mánuð á árinu 2013 var 1.526 kr. og vegin ávöxtunarkrafa 6,4%.

#### Næmisgreining

	2014		2013	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Hækkun (lækkun) leigutekna um 1% .....	792	( 792)	280	( 280)
Hækkun (lækkun) virðisútleiguhlutfalls um 1%-stig .....	867	( 867)	305	( 305)
Lækkun (hækkun) á veg. ávöxtunarkr. um 0,5%-stig .....	4.253	( 4.995)	1.487	( 1.728)

#### Veðsetningar og ábyrgðaskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar, hvort sem þær eru flokkaðar sem fjárfestingareignir, fasteignir í byggingu eða til eigin nota, hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar að fjárhæð 43.559 m.kr. í árslok (2013: 14.881 m.kr.). Leigutekjur að fjárhæð 175 m.kr. (2013: 0 kr.) voru veðsettar á móti skuldum félagsins. Vátryggingaverðmæti fasteignanna nam í árslok 57.078 m.kr. (2013: 21.249 m.kr.) og fasteignamat fasteigna og lóða nam í árslok 40.850 m.kr. (2013: 12.858 m.kr.). Virðisaukaskattkvöð hvílir á hluta af eignum samstæðunnar og nam hún í árslok 1.675 m.kr. (2013: 296 m.kr.) og fyrnist hún á 10-20 árum. Ekki kemur til greiðslu innskattskvaðar nema forsendur breytist, ef fasteignir séu nýttar í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti eða séu seldar án kvaðarinnar. Á eign LF1 ehf. hvílir kvöð að fjárhæð 222 m.kr. Kvöðin fyrnist í árslok 2026 og kemur ekki til greiðslu nema byggt verði á lóð félagsins.

**10. Eignir til eigin nota**

Eignir til eigin nota greinast þannig:	Fasteignir til eigin nota	Bifreið og skrifstofu- tæki	Samtals
<b>Kostnaðarverð</b>			
Heildarverð 1.1.2013 .....	49	18	68
Viðbætur á árinu 2013 .....	5	11	15
Heildarverð 31.12.2013 .....	54	29	83
Fært af fjárfestingareignum .....	103	0	103
Fært á fjárfestingareignir .....	( 54)	0	0
Viðbætur .....	0	31	31
Selt á árinu .....	0	( 10)	( 10)
Heildarverð 31.12.2014 .....	103	50	206
<b>Afskriftir og virðisrýrnun</b>			
Afskriftir 1.1.2013 .....	7	10	17
Afskriftir 2013 .....	1	2	3
Afskrifað alls 31.12.2013 .....	8	12	20
Afskrift ársins .....	1	7	7
Afskriftir færðar út .....	( 9)	( 1)	( 10)
Afskrifað alls 31.12.2014 .....	0	17	17
<b>Bókfært verð</b>			
1.1.2013 .....	42	8	51
31.12.2013 .....	46	17	63
31.12.2014 .....	103	33	136

**11. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur**

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig í árslok:	2014	2013
Viðskiptakröfur .....	106	28
Aðrar skammtímakröfur .....	35	45
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals .....	141	74
<b>Virðisrýrnun viðskiptakrafna greinist þannig í árslok:</b>		
Afskriftareikningur í ársbyrjun .....	24	36
Áhrif fjárfestingar á árinu .....	119	
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu .....	( 71)	( 34)
Gjaldfært á árinu .....	53	22
Afskriftareikningur í árslok .....	124	24

**12. Eigið fé****Hlutfé**

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 3.465.180.435 kr. Í júlí 2014 var hlutfé félagsins aukið um 1.279 m.kr. og heildarvirði nýrra hluta, að andvirði 6,8 ma.kr., var samkvæmt kaupsamningi afhent Arion banka í skiptum fyrir allt hlutfé Landfesta ehf. Í desember 2014 var hlutfé félagsins aukið um 561 m.kr. í hlutfjárútbóði til forgangsréttarhluthafa og nam söluandvirði hlutfjárins 3 ma.kr. Enginn kostnaður myndaðist vegna framangreindra hlutfjárukninga. Félagið á eigin hlutabréf að nafnvirði 8,8 m.kr. sem færð eru til lækkunar á hlutfé. Útistandandi hlutir í árslok eru 3.456 m.kr. og eru þeir allir greiddir. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

**Varasjóðir**

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum hlutfjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutfjárins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutfjárins er heimilt að nota upphæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutféð eða, sé fyrir mæla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutfélög gætt, til annarra þarfa.

Yfirverðsreikningur hefur að geyma þær greiðslur sem hluthafar hafa greitt umfram nafnverð hlutfjár sem félagið hefur selt.

Varasjóðir greinast þannig:	2014	2013
Yfirverðsreikningur.....	12.950	4.946
Lögbundinn varasjóður.....	434	300
Varasjóðir samtals.....	13.384	5.246

#### Eiginfjárstýring

Stjórn félagsins hefur sett markmið um 30% eiginfjárlutfall. Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárstaða sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar. Stjórn félagsins leitast við að halda jafnvægi milli ávöxtunar eigin fjár og hagræði og öryggi sem næst með sterku eiginfjárlutfalli. Ávöxtun eigin fjár reyndist vera jákvæð um 11% árið 2014 (2013: 16%).

Félaginu ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjárstöðu.

#### Arður

Ekki var greiddur arður til hluthafa í móðurfélaginu árið 2014. Í lánasamningum eru skilyrði sem setja takmarkanir á útgreiðslu arðs. Stjórnin leggur til að greiddur verði út arður til hluthafa á árinu 2015 að fjárhæð 580 m.kr.

### 13. Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut miðar við hagnað á veginn meðalfjölda virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaður er á hverja krónu hlutfjár. Þynntur hagnaður á hlut er sá sami og grunnhagnaður á hlut.

Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut er hlutfall hagnaðar og vegins meðaltals fjölda hluta á árinu:

	2014	2013
Heildarhagnaður ársins.....	1.336	1.236
Vegið meðaltal útistandandi hluta á árinu.....	2.241	1.498
Hagnaður á hlut.....	0,60	0,82

### 14. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðunnar. Vísað er í skýringu 17 vegna upplýsinga um gengis- og vaxtaáhættu samstæðunnar.

	2014	2013
<b>Langtímaskuldir</b>		
Skráð skuldabréf og bankalán .....	40.779	13.753
Skuldir vegna kaupleigusamninga .....	730	801
	41.509	14.554
<b>Skammtímaskuldir</b>		
Næsta árs afborgun lána .....	1.979	261
Næsta árs afborgun kaupleigusamninga .....	71	67
	2.050	328
Vaxtaberandi skuldir samtals .....	43.559	14.881

#### Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma annarra vaxtaberandi lána

	Vextir	Loka- gjaldtagi		
Lán í ISK, verðtryggt .....	4,10-4,95%	2016-2044	15.338	0
Skuldabréfaútgáfa LF 14 1 í ISK, verðtryggt .....	3,90%	2044	12.246	0
Skuldabréfaútgáfa EIK 12 01 í ISK, verðtryggt .....	4,30%	2042	11.716	11.816
Lán í ISK, óverðtryggt .....	6,25-6,45%	2016-2038	2.167	2.197
Lán í ISK, verðtryggt, uppgreitt 02/01/2015 .....	8,30%	2019	1.291	0
Kaupleigusamningar í ISK, óverðtryggt .....	6,50%	2025	801	868
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun .....			43.559	14.881
Næsta árs afborgun .....			( 2.050)	( 328)
Samtals .....			41.509	14.554
Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:				
Afborgun 2014 .....			-	328
Afborgun 2015 .....			2.050	343
Afborgun 2016 .....			9.252	720
Afborgun 2017 .....			746	359
Afborgun 2018 .....			779	377
Afborgun 2019 .....			4.493	-
Afborgun síðar .....			26.239	12.755
Samtals .....			43.559	14.881

Kaupleigusamningur við Lýsingu hf. er bókfærður á 801 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 1.045 m.kr. miðað við 31. desember 2014. Eik fasteignafélag telur að forsendur endurútreikninga Lýsingar standist ekki og reiknast til að skuldin nemi 200 til 300 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. Stefnan var þingfest í júní 2014 og að óbreyttu fer aðalmeðferð þess fram í mars 2015. Næsta árs afborgun miðast við samkomulag um greiðsluraðabreytingu sem gert var við Lýsingu.

Félagið hefur fengið tvær undanþágur frá ákvæðum lánasamninga. Íslandsbanki hf. hefur samþykkt að félaginu sé heimilt að víkja frá skuldsetningarkvöð lánasamninga, þ.e. að hlutfall nettó vaxtaberandi skulda á móti EBITDA (e. Earnings before interest, taxes, depreciation, and amortization) skuli ekki vera hærra en 13 á lánstímanum. Arion banki hefur samþykkt að EF1 hf. sé heimilt að víkja frá skuldbindingu um heildarstöðu lána, að víkjandi lánnum undanskildum, skuli ekki nema hærra hlutfalli en 80% af verðmæti þeirra fasteigna sem standa til tryggingar þeim. Báðar undanþágur gilda til 30. júní 2015.

Þann 2. janúar 2015 greiddi EF1 hf., dótturfélag Eikar fasteignafélags hf., upp langtímalán að fjárhæð 1.291 m.kr. með handbæru fé félagsins. Uppgreiðslan er innifalin í næsta árs afborgun.

## 15. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:	2014	2013
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun .....	1.068	618
Áhrif fjárfestinga á árinu .....	1.205	0
Tekjuskattur vegna eiginfjárhreyfinga .....	0 (	1)
Reiknaður tekjuskattur .....	284	451
Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	2.557	1.068

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fasteignir .....	3.805	1.964
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	( 1.706)	( 887)
Niðurfærsla tekjuskattseignar .....	456	0
Aðrir liðir .....	2 (	9)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	2.557	1.068

Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2015 vegna nýtingar á skattalegu tapi. Ekki kom heldur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2014 vegna ársins 2013. Yfirfæranlegt skattalegt tap sem ekki nýtist á móti hagnaði innan 10 ára frá því það myndast fellur niður. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok er nýtanlegt sem hér segir:

	2014	2013
Tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016 .....	4	0
Tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018 .....	3.623	2.670
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019 .....	2.470	896
Tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020 .....	1.100	478
Tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021 .....	561	190
Tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022 .....	270	203
Tap ársins 2013, nýtanlegt til ársloka 2023 .....	382	0
Tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024 .....	139	
	8.549	4.437

Tekjuskattseign er færð að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörsdegi. Tekjuskattseign að fjárhæð 456 m.kr. vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er ekki færð til eignar vegna óvissu um nýtingu hennar.

## 16. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:	2014	2013
Viðskiptaskuldir .....	156	72
Áfallnir vextir .....	206	142
Aðrar skammtímaskuldir .....	179	102
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals .....	541	316

## 17. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Ýmsir áhættuþættir fylgja fjármálagerningum samstæðunnar og verður hér gerð grein fyrir þeim ásamt þeim aðferðum er samstæðan notar við að meta og stýra áhættunni. Stjórn félagsins ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu samstæðunnar. Áhættustýringunni er ætlað að greina eða finna áhættuþætti, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni.

### Útleigu- og mótaðilaáhætta

Útleigu- og mótaðilaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar og tryggingar hrökkva ekki fyrir eftirstöðvum kröfunnar. Útleiguáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptavina. Félagið kannar fjárhagsstöðu nýrra viðskiptavina áður en stofnað er til viðskipta auk þess sem 3-6 mánaða bankatrygginga er aflað. Ef viðskiptavinir standa ekki í skilum er samningi að öllu jöfnu rift 45 dögum eftir gjalddaga. Virk eftirfylgni er með innheimtu og ákvarðanir teknar um hvernig skal bregðast við þeim í kjölfarið. Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem var eftirfarandi í árslok:

	2014	2013
Handbært fé .....	3.694	1.329
Viðskiptakröfur (brúttó) .....	230	52
Aðrar skammtímakröfur .....	141	45
Mesta mögulega tap samtals .....	4.065	1.426

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningskiladegi voru eftirfarandi:

	2014		2013	
	Brúttó staða	Niðurfærsla	Brúttó staða	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur .....	15	0	11	0
0 - 30 daga .....	63	0	8	1
30 - 60 daga .....	29	4	7	1
60 - 90 daga .....	18	18	4	4
90 daga og eldra .....	105	103	21	18
	230	124	52	24

### Lausafjáraáhætta

Lausafjáraáhætta er hættan á að samstæðan geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar á gjalddaga. Samstæðan fylgist með þróun á lausafjástöðu sinni með greiningu á gjalddögum fjáreigna og fjárskulda og viðhefur vinnubrögð með það að markmiði að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt greiðsluskuldbindingum.

Samningsbundnar afborganir af fjárskuldum, að meðtöldum áætluðum vaxtagreiðslum, greinast þannig:

2014	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Vaxtaberandi lán .....	43.559	67.549	3.896	10.994	10.030	42.629
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	335	335	335			
	43.894	67.884	4.231	10.994	10.030	42.629

2013	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Vaxtaberandi lán .....	14.881	26.718	1.053	1.051	3.112	21.202
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	294	294	294			
	15.175	27.012	1.347	1.051	3.112	21.202

### Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er hættan á að gangvirði eða greiðsluflæði fjáreigna og fjárskulda muni breytast vegna breytinga í markaðsvöxtum. Vaxtaberandi fjármálagerningar samstæðunnar greinast með eftirfarandi hætti í lok ársins:

	2014	2013
<b>Fjármálagerningar með breytilega vexti</b>		
Handbært fé .....	3.694	1.329
Vaxtaberandi lán .....	( 8.300)	( 3.065)
Nettó staða fjármálagerninga með breytilega vexti .....	( 4.607)	( 1.736)

### Næmisgreining sjóðstreymis vegna fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum á uppgjörstigi um 100 punkta myndi hækka (lækka) afkomu fyrir tekjuskatt um 46 m.kr. (2013: 17 m.kr.). Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breytur, sérstaklega gengi erlendra gjaldmiðla, haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2013.

### Fjármálagerningar með fasta vexti

Fjármálagerningar samstæðunnar með fasta vexti eru ekki færðir á gangvirði gegnum rekstrarreikning. Því ber samstæðan enga fastvaxtaáhættu.

### Verðbólguáhætta

Verðbólguáhætta er hættan á að afkoma félagsins sveiflist vegna breytinga á vísitölu neysluverðs. Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 40.591 m.kr. (2013: 11.816 m.kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Breyting á verðbólgu um 1%-stig í árslok 2014 hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 406 m.kr. (2013: 118 m.kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

**Gjaldmiðlaáhætta**

Gjaldmiðlaáhætta er hættan á að afkoma félagsins sveiflist við breytingar á gengi gjaldmiðla. Enginn fjármálagerningur var í erlendri mynt í lok árs, en leigutekjur eins leigusamnings eru að hluta til bundnar þróun erlendra gjaldmiðla og takmarkast gjaldeyrisáhætta félagsins við þann samning. Leigutekjur ársins, bundnar við þróun erlendra gjaldmiðla, námu 13 m.kr. (2013: 13 m.kr.). Áhrif veikingar eða styrkingar íslensku krónunnar gagnvart öðrum gjaldmiðlum hefur lítil sem engin hlutfallsleg áhrif á afkomu félagsins.

**Rekstraráhætta**

Rekstraráhætta er sú áhætta sem tengist öðrum þáttum en þeim áhættuþáttum sem fjallað er um að framan og þeim þáttum sem eiga við um rekstur fasteignafélaga almennt. Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi samstæðunnar, vinnu starfsmanna hennar, tækni og skipulagi, og ytri þáttum öðrum en ofangreindum áhættum, svo sem vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnunarháttá fyrirtækja. Rekstraráhætta myndast við alla starfsemi samstæðunnar. Félagið leitast við að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír hennar. Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnað starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

**18. Gangvirði****Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði**

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda greinast þannig:

	31. desember 2014		31. desember 2013	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Viðskiptakröfur .....	106	106	28	28
Handbært fé .....	3.694	3.694	1.329	1.329
Vaxtaberandi lán .....	( 43.559)	( 44.463)	( 14.881)	( 16.187)
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	( 541)	( 541)	( 316)	( 316)
	( 40.300)	( 41.204)	( 13.841)	( 15.147)

**19. Tengdir aðilar****Skilgreining tengdra aðila**

Stjórnarmenn, stjórnendur og hluthafar með yferráð, félög í þeirra eigu, ásamt mökum þeirra og ófjárráða börnum teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar.

**Tengdir aðilar með yferráð**

Enginn einn aðili fór með yfir 20% eignarhlut í félaginu í árslok.

**Viðskipti við félög í eigu stjórnarmanna**

Viðskipti við félög í eigu stjórnarmanna voru eins og um ótengda aðila væri að ræða. Viðskiptin voru eins og hér segir:

	2014	2013
Leigutekjur .....	0	2
Aðkeypt þjónusta .....	10	12

**Viðskipti við stjórnendur**

Á árinu keyptu stjórnendur hluti í félaginu fyrir 32 m.kr., samtals nafnverð 6 m.kr., meðal annars í hlutafjárútbóði félagsins. Laun og hlunnindi til stjórnenda vegna starfa fyrir félög í samstæðunni og eignarhlutir þeirra í félaginu greinast sem hér segir:

	Laun	Nafnverð hlutafjár
Stefán Árni Auðólfsson Stjórnarformaður .....	4	
Frosti Bergsson Varaformaður .....	1	75
Agla Elísabet Hendriksdóttir Stjórnarmaður og formaður endurskoðunarnefndar .....	3	
Hrönn Pétursdóttir Stjórnarmaður .....	1	
Lýður Þór Þorgeirsson Fyrirverandi stjórnarmaður .....	2	
Jóhannes Sigurðsson Fyrirverandi stjórnarmaður .....	1	
Þorkell Erlingsson Fyrirverandi stjórnarmaður .....	1	
Garðar Hannes Friðjónsson Forstjóri .....	28	7
Aðrir stjórnendur 2,75 starfsígildi .....	36	
Uppgjör við tvo fyrirverandi framkvæmdastjóra .....	19	

**20. Dótturfélög**

Eignarhlutar í dótturfélögum	Eignarhluti	
	2014	2013
Skeifan 8 ehf., Reykjavík .....	100%	100%
Klapparstigur 27 ehf., Reykjavík .....	100%	100%
Suðurlandsbraut 20 ehf., Reykjavík .....	100%	100%
Ingólfsstræti 1a ehf., Reykjavík .....	100%	100%
EF1 hf. ....	100%	
Rekstrarfélag Eikar hf. ....	100%	
Landfestar ehf. ....	100%	
- LF1 ehf. ....	100%	
- LF2 ehf. ....	100%	
- LF3 ehf. ....	100%	
- LF5 ehf. ....	100%	
- LF6 ehf. ....	100%	
- LF11 ehf. ....	100%	
- LF13 ehf. ....	100%	

**21. Kaup á Landfestum ehf. og EF1 hf.**

Í janúar 2014 eignaðist Eik allt hlutfé í EF1 hf. á grundvelli kaupsamnings sem undirritaður var í ágúst 2013. Vegna skilyrða í kaupsamningnum öðlaðist Eik ekki full yfirráð yfir EF1 hf. fyrr en í lok júní 2014 sem hefur þau áhrif á ársreikning samstæðunnar að afkoma EF1 hf. á fyrri árshelmingi 2014 er færð sem hlutdeild í rekstrarhagnaði hlutdeildarfélag, en afkoma EF1 hf. á seinni árshelmingi 2014 er hluti af samstæðuársreikningi Eikar. 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.

Í lok júní 2014 samþykkti Samkeppniseftirlitið kaup Eikar á Landfestum ehf. en í júlí 2014 eignaðist Eik allt hlutfé í Landfestum ehf. á grundvelli kaupsamnings sem var undirritaður í desember 2013. Samstæða Landfesta ehf. kemur að fullu inn í samstæðu Eikar frá og með júlí 2014. Í júlí 2014 var hlutfé Eikar aukið um 1.279 m.kr., andvirði 6,8 ma.kr., sem afhentir voru Arion banka í skiptum fyrir allt hlutfé í Landfestum ehf. Eignasafn Landfesta ehf. er alls um 98 þús. fermetrar og samanstandur af 35 eignum.

Í desember 2014 var hlutfé Eikar aukið um 561 m.kr. að andvirði 3,0 ma.kr. Eik veitti EF1 hf. víkjandi lán og nýtti EF1 hf. fjárhæðina til innborgana og uppgreiðslu á lánnum. 2. janúar 2015 greiddi EF1 hf. upp langtímalán að fjárhæð 1.291 m.kr. með handbæru fé félagsins. Eftir framantaldar hlutfjárukningar nemur útgefið hlutfé Eikar 3.465 m.kr., en eigin bréf félagsins nema 8,8 m.kr.

Fjárfesting í eignum og yfirtaka skulda EF1 og Landfesta sundurliðast þannig á kaupdegi:

	EF1	Landfestar	Samtals
Kaup á fjárfestingareignum .....	15.362	23.249	38.611
Yfirtekin vaxtaberandi lán .....	(14.330)	(15.499)	(29.829)
Yfirtekið handbært fé .....	65	324	389
Aðrar eignir og skuldir .....	(677)	(107)	(784)
Yfirtekin tekjuskattsskuldbinding .....	(83)	(1.122)	(1.205)
Hlutdeild í afkomu fyrri hluta ársins .....	(333)	0	(333)
Yfirtekin hrein eign .....	4	6.845	6.849

Stjórnendur lögðu mat á hvort færa skyldi framangreind kaup sem kaup á eignum (asset deal) eða yfirtöku á rekstri (business combination) í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS 3). Mat stjórnenda var á þá leið að færa skyldi kaupin sem kaup á eignum en samkvæmt ákvæðum staðalsins telst yfirtaka félags vera yfirtaka á rekstri ef sú starfsemi sem tekin er yfir telst vera rekstur í skilningi IFRS 3. Mat stjórnenda byggðist fyrst og fremst á því að kaupin fólu í sér yfirtöku eigna en ekki yfirtöku á stoðþjónustu, stjórnendateymi eða öðrum innri ferlum hinna keyptu félaga.

**22. Helstu reikningsskilaaðferðir**

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningi félagsins.

**a. Grundvöllur samstæðu****i) Dótturfélög**

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yfirráð. Samstæðan fer með yfirráð þegar hún ber áhættu eða hefur ávinning af breytilegri arðsemi af hlutdeild sinni í félaginu og getur haft áhrif á arðsemina vegna yfirráða sinna. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalín í reikningsskilum samstæðunnar frá því að yfirráð hefjast og þar til þeim lýkur.

**ii) Viðskipti felld út úr samstæðu**

Stöður milli samstæðufélaga, viðskipti og óinnleystur hagnaður sem myndast hefur af viðskiptum milli félaganna, eru felld út í samstæðureikningnum. Óinnleyst tap er felld út með sama hætti og óinnleystur hagnaður, en aðeins að því marki að ekkert bendi til virðisrýrnunar eignarinnar.

**b. Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum**

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli einstakra samstæðufélaga á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á uppgjörstegdi. Aðrar eignir og skuldir sem metnar eru á gangvirði í erlendri mynt, eru færðar á því gengi sem var í gildi þegar gangvirði þeirra var ákvarðað.

Gengismunur vegna viðskipta í erlendum gjaldmiðlum er færður í rekstrarreikning.

**c. Fjármálagerningar**i) *Fjáreignir aðrar en afleiðusamningar*

Lán, kröfur og handbært fé eru færð á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjáreignir, þ.m.t. fjáreignir metnar á gangvirði gegnum rekstrarreikning, eru upphaflega færðar á þeim degi sem félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.

Fjáreignir eru afskráðar ef samningsbundinn réttur félagsins að sjóðstreymi vegna fjáreignanna rennur út eða ef félagið framselur rétt til sjóðstreymis af eigninni til annars aðila án þess að halda eftir yfirráðum eða því sem næst allri þeirri áhættu og ávinningi sem í eignarhaldinu felst.

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og hrein fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar og aðeins þegar lagalegur réttur félagsins er til staðar um jöfnun og fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda eða innleysa eignina og gera upp skuldina á sama tíma.

Félagið flokkar fjáreignir aðrar en afleiðusamninga í eftirfarandi flokka: fjáreignir metnar á gangvirði gegnum rekstrarreikning og lán og kröfur.

*Lán og kröfur*

Lán og kröfur eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur metin á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun þegar við á.

Lán og kröfur samanstanda af viðskiptakröfum og öðrum skammtímaskröfum.

*Handbært fé*

Til handbærs fjár telst sjóður og óbundnar bankainnstæður sem eru til ráðstöfunar innan þriggja mánaða.

ii) *Fjárskuldir aðrar en afleiðusamningar*

Vaxtaberandi lán eru færð á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjárskuldir eru upphaflega færðar á þeim viðskiptadegi þegar félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.

Félagið afskráir fjárskuld þegar samningsbundnum skyldum vegna skuldagerningsins er lokið, þær felldar niður eða falla úr gildi. Félagið flokkar fjárskuldir aðrar en afleiðusamninga sem aðrar fjárskuldir. Slíkar skuldir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru þessar fjárskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Til fjárskulda félagsins annarra en afleiðusamninga teljast vaxtaberandi lán, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

iii) *Hlutafé*

Kostnaður við útgáfu hlutafjár, að teknu tilliti til tekjuskattsáhrifa, er færður til lækkunar á eigin fé.

**d. Fjárfestingareignir**

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS) samanber skýringu 9. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við gangvirði hliðstæðra eigna á virkum markaði í viðskiptum milli ótengdra upplýstra aðila, og núvirt framtíðarsjóðflæði einstakra eigna. Við matið er tekið tillit til samanlagðra áætlaðra framtíðar leigutekna af eignunum auk kostnaðar sem við á. Áætlaðar framtíðar leigutekjur taka að mestu leyti mið af þeim leigusamningum sem í gildi eru, en félagið hefur fengið óháðan aðila til að meta áætlaðan viðhaldskostnað eignanna. Áætluð rekstrargjöld og viðhald fasteigna er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti. Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

Ef fjárfestingareign er nýtt af eiganda er hún flokkuð sem eign til eigin nota og gangvirði hennar á endurflokkunardegi verður kostnaðarverð hennar í reikningsskilum.

**e. Fasteignir í byggingu**

Fasteign sem er í byggingu og er ætluð til notkunar sem fjárfestingarfasteign, er færð á kostnaðarverði að frádreginni virðisrýrnun þar til hún er fullbúin. Þá er hún endurmetin til gangvirðis og endurflokkuð sem fjárfestingarfasteign. Hagnaður eða tap sem kann að myndast við endurmatið er fært í rekstrarreikning.

**f. Eignir til eigin nota**i) *Færsla og mat*

Eignir til eigin nota eru færðar til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum og virðisrýrnun.

Kostnaðarverð samanstendur af beinum kostnaði sem fellur til við kaupin. Kostnaðarverð eigna til eigin nota sem félagið byggir sjálf innifelur efniskostnað og launakostnað, annan kostnað sem fellur til við að koma eigninni í notkun og telst vera hluti af kostnaðarverði eignarinnar. Keyptur hugbúnaður sem er nauðsynlegur til að unnt sé að nýta vélbúnað er eignfærður sem hluti af þeim tækjabúnaði.

Þegar eignir til eigin nota eru samsettar úr einingum með ólíkan nýtingartíma eru einingarnar aðgreindar og afskrifaðar miðað við nýtingartímann.

Hagnaður af sölu eigin eigna er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal rekstrartekna.

Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði mannvirkja í byggingu eru eignfærð á byggingartíma.

ii) *Kostnaður sem fellur til síðar*

Kostnaður við að endurnýja einstaka hluta eigna til eigin nota er færður til eignar ef líklegt er talið að ávinningur sem felst í eigninni muni renna til félagsins og hægt er að meta kostnaðinn á áreiðanlegan hátt. Allur annar kostnaður er gjaldfærður í rekstrarreikning þegar til hans er stofnað.



- iii) *Afskriftir*  
Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta eigna til eigin nota. Land er ekki afskrifað. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

	Nýtingartími
Fasteignir til eigin nota .....	50 ár
Eignir til eigin nota .....	5 - 20 ár

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörsteggi.

#### **g. Virðisrýmun**

- i) *Fjáreignir*  
Á hverjum uppgjörsteggi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýmun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrð ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi af eigninni verði lægra en áður var talið. Virðisrýmun fjáreigna er færð í rekstrarreikning.

- ii) *Aðrar eignir*  
Bókfært verð annarra eigna samstæðunnar, að undanskildum fjárfestingareignum, er yfirfarið á hverjum uppgjörsteggi til að meta hvort vísbending sé um virðisrýmun. Ef eitthvað bendir til þess er endurheimtanleg fjárhæð eignarinnar áætluð. Virðisrýmun er færð hvenær sem bókfært verð eignar eða sjóðskapandi hluta hennar er umfram endurheimtanlega fjárhæð hennar. Endurheimtanleg fjárhæð eigna er söluverð þeirra eða nýtingarvirði, hvort sem hærra reynist. Nýtingarvirði er metið út frá væntu framtíðarfjárflæði sem er núvirt með vöxtum sem endurspeglar markaðsvexti og þá áhættu sem fylgir einstökum eignum. Virðisrýmun eigna er bakfærð ef breyting hefur átt sér stað á mati sem notað var við útreikning á endurheimtanlegri fjárhæð. Virðisrýmun er einungis bakfærð að því marki sem nemur áður færðri virðisrýmun að teknu tilliti til afskrifta.

#### **h. Skuldbindingar**

Skuldbinding er færð í efnahagsreikninginn þegar samstæðan ber lagalega eða ætlaða skyldu vegna fyrri atburðar og líklegt er að kostnaður lendi á henni við að gera upp skuldbindinguna. Ef áhrifin eru veruleg eru skuldbindingarnar ákveðnar með því að afvaxta áætlað framtíðarsjóðstreymi með vöxtum fyrir skatta sem sýna núverandi markaðsmat tímavirðis peninga og, ef við á, áhættuna sem tengist skuldbindingunni.

#### **i. Leigutekjur**

Leigutekjur af fjárfestingareignum eru færðar í rekstrarreikning á leigutímanum.

#### **j. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna**

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er gjaldfærður þegar hann fellur til og inniheldur meðal annars fasteignagjöld, váttryggingar, viðhaldskostnað og virðisrýmun viðskiptakrafna.

#### **k. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld**

Fjármunatekjur samstanda af vaxtatekjum af fjáreignum og gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti.

Fjármagnsgjöld samstanda af vaxtagjöldum og verðbótum af lántökum, gengistapi af erlendum gjaldmiðlum og öðrum fjármagnskostnaði. Vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikning eftir því sem þau falla til miðað við virka vexti.

Gengishagnaður og gengistap eru færð nettó.

#### **l. Tekjuskattur**

Tekjuskattur samstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann varðar liði sem eru færðir beint á eigið fé, en í þeim tilvikum er tekjuskatturinn færður á eigið fé.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins, miðað við gildandi skatthlutfall á uppgjörsteggi, auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður tekjuskattur er færður vegna tímabundins mismunar á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Frestaður tekjuskattur er ekki færður vegna tímabundins mismunar vegna fjárfestinga í dótturfélögum svo framarlega sem talið er að móðurfélagið geti stýrt því hvenær mismunurinn snúist við og jafnframt sé talið líklegt að hann muni ekki snúast við í fyrirsjáanlegri framtíð. Útreikningur á frestuðum skatti byggir á því skatthlutfalli sem vænst er að verði í gildi þegar tímabundinn mismunur komi til með að snúast við, miðað við gildandi lög á uppgjörsteggi.

Skatteign er einungis færð að því marki sem líklegt er talið að skattskyldur hagnaður verði til ráðstöfunar í framtíðinni, sem unnt verður að nýta eignina á móti. Skatteign er metin á hverjum uppgjörsteggi og lækkuð að því marki sem talið er að hún komi ekki til með að nýtast.

#### **m. Hagnaður á hlut**

Í ársreikningnum er sýndur grunnhagnaður á hlut og þynntur hagnaður á hlut fyrir almenna hluti í félaginu. Grunnhagnaður á hlut er reiknaður sem hlutfall hagnaðar og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu. Þynntur hagnaður á hlut er reiknaður með því að leiðrétta meðalfjölda virkra hluta vegna mögulegrar þynningar og hluta sem gæti þurft að gefa út vegna kauprétta og annarra fjármálagerninga sem eru breytanlegir í hlutafé félagsins.

#### **n. Starfspáttayfirlit**

Starfspáttayfirlit er ekki birt þar sem stjórnendur félagsins líta á starfsemina sem einn starfspátt í einu efnahagslegu umhverfi.

#### **o. Nýir reikningsskilastaðlar**

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og sem tekið hafa gildi fyrir reikningsskilatímabilið sem hefst 1. janúar 2014 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi fyrir reikningsskilatímabil sem hefjast eftir 1. janúar 2014, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif þess á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið er að þau séu óveruleg.

## Stjórnarháttayfirlýsing

### **Stjórn og stjórnarhættir**

Stjórnarhættir Eikar fasteignafélags hf. („Eik“ eða „félagið“) eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Félagið leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af leiðbeiningum um stjórnarhætti sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út árið 2012, og hægt er að nálgast á vefsíðu Viðskiptaráðs Íslands. Frávik frá þeim er að ekki hefur verið skipuð sérstök tilnefningarnefnd.

### **Stjórn**

Stjórn félagsins skipa fimm einstaklingar, kjörnir af hluthöfum til eins árs í senn. Tilnefningar til stjórnarsetu koma að jafnaði frá hluthöfum félagsins. Stjórn félagsins uppfyllir ákvæði laga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga, sem tóku gildi 1. september 2013. Stjórn félagsins skipa:

Stefán Árni Auðólfsson, formaður stjórnar, hefur setið í stjórn félagsins frá september 2010. Stefán er Cand. Jur. frá Háskóla Íslands, LL.M frá University of Kent, Englandi, hefur héraðsdómsréttindi auk þess að vera með próf í verðbréfavíðskiptum.

Frosti Bergsson, varaformaður stjórnar, hefur setið í stjórn félagsins frá ágúst 2014. Frosti er rafeindatæknifræðingur frá Tækniháskólanum í Árósum.

Agla Elísabet Hendriksdóttir hefur setið í stjórn félagsins frá apríl 2013. Agla er með BA gráðu í stjórn málafræði frá Háskóla Íslands auk þess að vera með próf í verðbréfavíðskiptum.

Hrönn Pétursdóttir hefur setið í stjórn félagsins frá ágúst 2014. Hrönn er með BA gráða í samskiptafræði frá Duquesne University í Bandaríkjunum, MBA í rekstrarhagfræði frá Háskóla Íslands og diplóma í opinberri stjórnsýslu fyrir stjórnendur í opinberum rekstri frá Háskóla Íslands.

Eyjólfur Árni Rafnsson hefur setið í stjórn félagsins frá febrúar 2015. Eyjólfur er með doktorspróf í byggingarverkfræði frá University of Missouri-Rolla í Bandaríkjunum.

Menntun og þekking stjórnarmanna Eikar er víðtæk og hafa þeir víðtæka reynslu úr atvinnulífi á sviði rekstrar, stjórnunar og fjárfestinga. Allir stjórnarmenn eru óháðir félaginu og fjórir stjórnarmenn eru einnig óháðir hlut-

höfum félagsins. Nánari upplýsingar um stjórnarmenn er að finna á heimasíðu félagsins.

Stjórn hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem helstur verkefni og valdsvið stjórnar og forstjóra eru skilgreind. Í þessum reglum er meðal annars að finna reglur um skiptingu starfa innan stjórnar, verklag og reglur um fundarsköp og fundargerðir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf og fleira. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar á stjórnarfundi 30. janúar 2015.

Stjórn fer með æðsta vald í málefnum félagsins milli hluthafafunda, samkvæmt lögum og samþykktum félagsins. Meginhlutverk stjórnar er að stýra félaginu milli hluthafafunda og tryggja að nægilegt eftirlit sé haft með reikningshaldi og meðferð fjármuna félagsins auk þess að staðfesta rekstrar- og fjárhagsáætlanir og sjá til þess að þeim sé fylgt. Stjórn sér til þess að ársfjórðungsleg uppgjör séu útbúin með upplýsingum um rekstur og stöðu félagsins. Stjórn sér um að koma á virku kerfi innra eftirlits og framkvæmir reglubundna úttekt á því í samræmi við endurskoðunarnefnd félagsins. Þá ræður stjórn forstjóra og setur honum starfsreglur og skilgreinir verksvið hans. Stjórn tekur meiri háttar ákvarðanir í rekstri félagsins og sér um að félagið sé rekið í samræmi við lög og reglur sem félaginu ber að fylgja.

Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir stjórnar, endurskoðunar- og starfskjaranefnd. Hægt er að nálgast samþykktir, starfsreglur stjórnar og starfsreglur endurskoðunar- og starfskjaranefndar á heimasíðu félagsins.

### **Endurskoðunarnefnd**

Stjórn skipaði endurskoðunarnefnd félagsins þann 8. maí 2013. Nefndina skipa Agla Elísabet Hendriksdóttir formaður, Arnar Már Jóhannsson löggiltur endurskoðandi, og Þórir Ólafsson, löggiltur endurskoðandi. Endurskoðunarnefnd kemur saman vegna árs- og hálfársuppgjör Eikar og skilar skýrslu til stjórnar

### **Starfskjaranefnd**

Stjórn skipaði starfskjaranefnd þann 16. febrúar 2015. Nefndina skipa Stefán Árni Auðólfsson, formaður, Eyjólfur Árni Rafnsson og Hrönn Pétursdóttir stjórnarmenn Eikar.

### **Stjórnarfundir og fundir undirnefnda**

Á árinu 2014 voru haldnir 21 stjórnarfundir, 6 fundir í endurskoðunarnefnd og var meirihluti stjórnarmanna og nefndarmanna viðstaddur alla fundi tímabilsins. Í samræmi við samþykktir félagsins eru niðurstöður undirnefnda stjórnar félagsins einungis leiðbeinandi fyrir stjórn.

### **Framkvæmdastjórn**

Forstjóri Eikar fasteignafélags er Garðar Hannes Friðjónsson og ber hann ábyrgð á rekstri og afkomu félagsins gagnvart stjórn. Forstjórinn hefur umsjón með daglegum rekstri félagsins og fer með stjórn þess milli hluthafafunda ásamt félagsstjórninni. Forstjóri hefur jafnframt umsjón með framkvæmd stefnumótunar, daglegri áhættustýringu félagsins og starfsmanna- og upplýsingatækni málum.

Framkvæmdastjóri útleigusviðs er Eyjólfur Gunnarsson sem ber ábyrgð á útleigu fasteigna félagsins, endursamningu leigusamninga, innheimtu og rekstri sameigna í gegnum dótturfélagið Rekstrarfélag Eikar ehf.

Framkvæmdastjóri fjármálasviðs er Kolbeinn Friðriksson sem ber ábyrgð á sjóðsstýringu, reikningshaldi, uppgjöri, skýrslugerð, fjármögnun og áætlunum Eikar fasteignafélags og dótturfélaga.

Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs er Arnar Hallsson sem ber ábyrgð á öllu viðhaldi, framkvæmdum, byggingum og þróun fasteigna og auðra lóða.

Félagið á 7 dótturfélög og eru stjórnir þeirra skipaðar einum stjórnarmanni, Garðari Hannesi Friðjónssyni, forstjóra Eikar, og einum varamanni, Eyjólfu Gunnarssyni, framkvæmdastjóra útleigusviðs Eikar. Í tilviki dótturfélagsins EF1 hf. er stjórnin skipuð þremur mönnum, Eyjólfu Gunnarssyni sem er formaður stjórnar, Garðari Hannesi Friðjónssyni og Kolbeini Friðrikssyni.

### **Innra eftirlit og áhættustýring**

Stjórn félagsins ber ábyrgð á og hefur, í samráði við stjórnendur félagsins, komið á virkri áhættustýringu og innra eftirliti. Áhættustýringunni er ætlað að greina eða finna áhættuþætti, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Eik leggur áherslu á innra eftirlit í daglegum rekstri í gegnum verklagsreglur félagsins og skipulagðar rannsóknir á rekstrinum þar sem farið er yfir alla helstu þætti rekstursins. Félagið leggur áherslu á að starfs-

menn þessi þekki verklagsreglur félagsins og framfylgi þeim. Starfsmönnum ber að kynna sér efni verklagsreglnanna eins og þær eru á hverjum tíma og fylgja þeim í einu og öllu.

Reglurvörður félagsins er Árdís Ethel Hrafnadóttir, lögfræðingur. Staðgengill regluvarðar er Rósa Hjartardóttir. Hlutverk regluvarðar er að hafa umsjón með að reglum um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt.

**Gildi, siðferðisviðmið og samfélagsleg ábyrgð**  
Gildi Eikar eru samvinna, fagmennska og árangur. Félagið er meðvitað um samfélagslega ábyrgð sýna og styður góðgerðamál. Þá hefur félagið stutt við íslenska menningu, bæði leiklist og tónlist með láni á húsnæði. Siðarreglur félagsins má nálgast á heimasíðu félagsins.

### **Samskipti hluthafa og stjórnar**

Hluthafafundur fer með æðsta vald í málefnum Eikar í samræmi við lög og samþykktir félagsins, en þar fara hluthafar með ákvörðunarval sitt í málefnum félagsins. Aðalfundur Eikar skal halda fyrir lok júnímánaðar ár hvert þar sem tekin eru fyrir mál sem lög og samþykktir félagsins kveða á um.

Samskipti hluthafa og stjórnar fara fram á hluthafafundum. Stjórnarmenn eru sjálfstæðir í störfum sínum og taka ekki við fyrirmælum frá hluthöfum félagsins eða öðrum hagsmunaaðilum. Stjórnarmenn gæta trúnaðar í störfum sínum og gæta jafnræðis í upplýsingagjöf til hluthafa og veita ekki hluthöfum upplýsingar um félagið nema slíkt sé kynnt á vettvangi stjórnar.



Álfheimum 74  
104 Reykjavík  
Sími 590 2200  
[www.eik.is](http://www.eik.is)