

# 1F 2016

Árshlutaskýrsla

**EIK**  
FASTEIGNAFÉLAG

## Efnisyfirlit

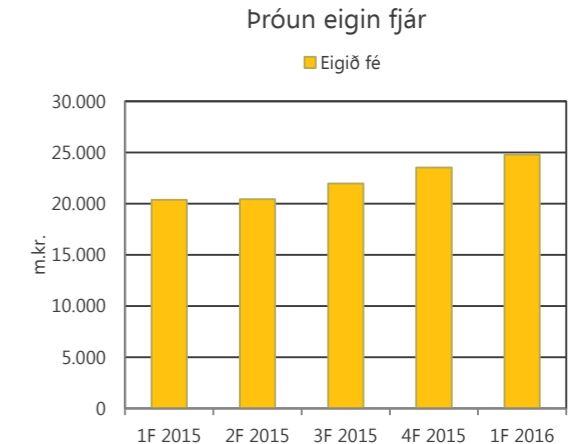
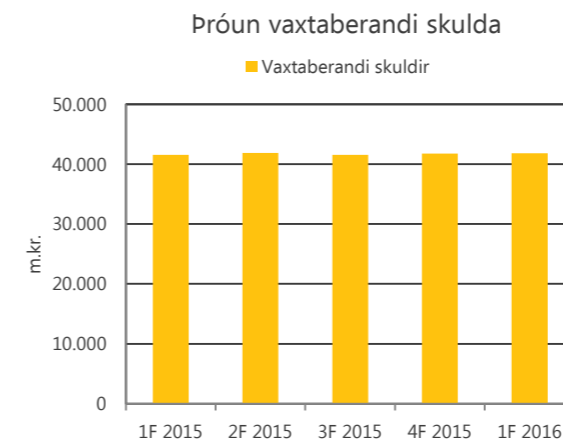
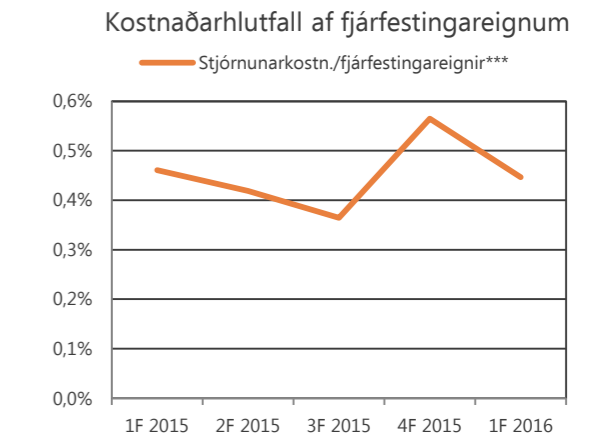
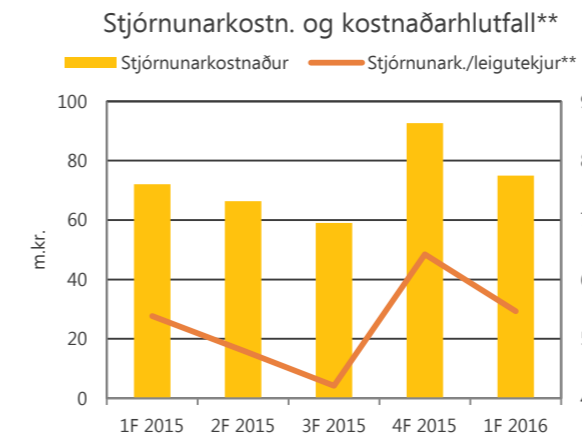
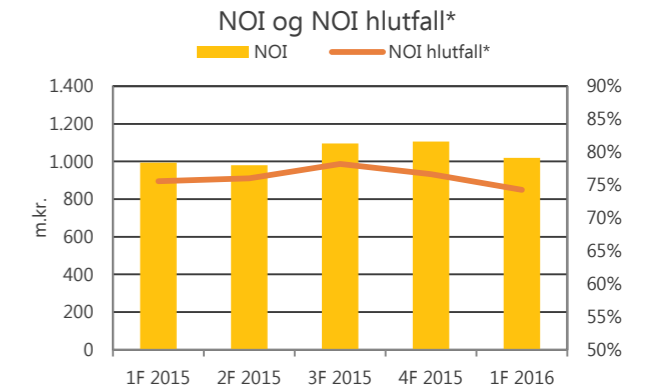
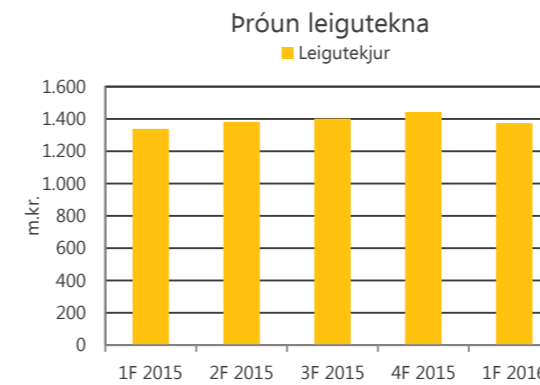
Helstu niðurstöður .....	2
Fyrsti ársfjórðungur ársins 2016 .....	4
Um rekstur félagsins .....	6
Um efnahag félagsins.....	8
<b>Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar .....</b>	<b>11</b>
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra .....	12
Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 31. mars 2016 .....	13
Efnahagsreikningur 31. mars 2016 .....	14
Eiginfjáryfirlit 31. mars 2016 .....	15
Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2016.....	16
Skýringar .....	17

## Helstu niðurstöður

	m.kr.	1F 2016	4F 2015	3F 2015	2F 2015	1F 2015
Rekstrartekjur .....		1.473	1.538	1.486	1.454	1.429
Þar af leigutekjur .....		1.373	1.443	1.402	1.381	1.338
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....		(378)	(339)	(331)	(339)	(346)
Annar rekstrarkostnaður .....		(75)	(94)	(59)	(136)	(90)
Þar af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....		(75)	(93)	(59)	(66)	(72)
Þar af einskíptiskostnaður .....		0	(1)	0	(70)	(18)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>		<b>1.019</b>	<b>1.105</b>	<b>1.096</b>	<b>979</b>	<b>993</b>
Matsbreyting, söluhagnaður og afskriftir .....		1.060	1.076	1.663	856	596
Hrein fjármagnsgjöld .....		(530)	(233)	(833)	(1.028)	(489)
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>		<b>1.550</b>	<b>1.948</b>	<b>1.926</b>	<b>807</b>	<b>1.099</b>
<b>Hagnaður tímabilsins .....</b>		<b>1.240</b>	<b>1.567</b>	<b>1.540</b>	<b>643</b>	<b>879</b>

	31.3.2016	31.12.2015	30.9.2015	30.6.2015	31.3.2015
Virðisútleiguhlutfall .....	94,7%	93,8%	92,1%	91,8%	91,6%
Virðisútleiguhlutfall án þróunareigna .....	96,1%	95,1%	93,2%	92,6%	92,6%

	1F 2016	4F 2015	3F 2015	2F 2015	1F 2015
NOI hlutfall* .....	74,2%	76,6%	78,2%	76,0%	75,6%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum** .....	5,5%	6,4%	4,2%	4,8%	5,4%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af fjárfestingareignum*** .....	0,45%	0,56%	0,36%	0,42%	0,46%



\*Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskíptisliði / leigutekjur

\*\*Stjórnunarkostnaður án einskíptisliða / leigutekjur

\*\*\*Stjórnunarkostnaður án einskíptisliða / meðalstaða fjárfestingareigna

# Fyrsti ársfjórðungur ársins 2016

Rekstur Eikar fasteignafélags hf. á fyrstu þremur mánuðum ársins 2016 gekk vel og var EBITDA félagsins rétt yfir áætlunum stjórnenda. Mikil eftirspurn hefur verið eftir fasteignum félagsins og hefur virðisútleiguhlutfall hækkað um 1,2% frá áramótum miðað við 1. maí 2016.

## Kaup á Heimshótelum/Hótel 1919 ganga í gegn

Kaup Eikar fasteignafélags á Heimshótelum/Hótel 1919 gengu í gegn þann 18. apríl 2016 eftir að öllum fyrirvörum í kaupsamningi var aflétt og tók Eik við rekstri félagsins sama dag. Í áætlunum félagsins var gert ráð fyrir að afhendingardagur væri 1. maí. Félagið hefur frá áramótum einnig keypt Síðumúla 1 en selt Mörkina 1.

## Nýr skuldabréfaflokkur og önnur fjármögnun

Félagið gaf út nýjan skuldabréfaflokk, EIK 100346, til 30 ára að fjárhæð 2.000 m.kr. á 3,6% föstum verðtryggðum vöxtum. Flokkurinn verður skráður á Nasdaq OMX Iceland á árinu. Þá endurfjármagnaði félagið lítið óverðtryggt bankalán ásamt því að semja um lækun á vaxtafrádragi á þeim óverðtrygðu lánum sem félagið var með um áramótin. Um er að ræða lán með breytilegum vöxtum sem voru með tiltekna prósentu sem vaxtafrádrag frá kjör-

vöxtum. Vaxtafrádragið eykst um 0,3% sem skilar sér í lækkuðum vöxtum sem því nemur. Félagið skrifaði einnig undir framkvæmdafjármögnun vegna Suðurlandsbrautar 8.

## Um rekstur fyrstu þrjú mánuði ársins 2016

Rekstur Eikar fasteignafélags gekk vel og var rétt yfir áætlunum stjórnenda í ársfjórðungnum. Mikill gangur var í útleigu í ársfjórðungnum og hækkaði virðisútleiguhlutfallið um 0,9% á fjórðungnum og nam það 94,7% og 96,1% að teknu tilliti til þróunareigna. Félagið náði samkomulagi um endurnýjun leigusamninga við Símann og Mílu. Þá gerði félagið einnig leigusamning við Læknafélag Akureyrar sem mun leigja rúmlega hálfa aðra hæð Glerártorgs sem hingað til hefur verið í þróun en að mati félagsins mun það styrkja starfsemi Glerártorgs umtals-

vert. Þá flutti verkfræðistofan Lota í nýjar höfuðstöðvar sínar við Guðríðarstig 2.

Fjarskipti hf. (Vodafone) gerði í apríl langtímaleigusamning við félagið um nýjar höfuðstöðvar sínar við Suðurlandsbraut 8. Eignin er í þróun og verður hún afhent Fjarskiptum á árinu 2017.

## Verkefni framundan

Helstu verkefni stjórnenda Eikar snúa að bættu virðisútleiguhlutfalli, uppbyggingu núverandi eignasafns og að styrkja stöðu félagsins á helstu viðskiptakjörnum.

- Áframhaldandi uppbygging og vinna á sér stað á eignum félagsins í þróun. Félagið hefur hafið framkvæmdir á Suðurlandsbraut 8 og miðar þeim vel áfram og tekin hefur verið ákvörðun um að Suðurlandsbraut 10 fari í þróun samhliða. Gert er ráð fyrir að báðar eignirnar verði tilbúnar á árinu 2017.
- Þekking starfsmanna félagsins verður nýtt til að skoða fjárfestingakosti með áherslu á helstu viðskiptakjarna.

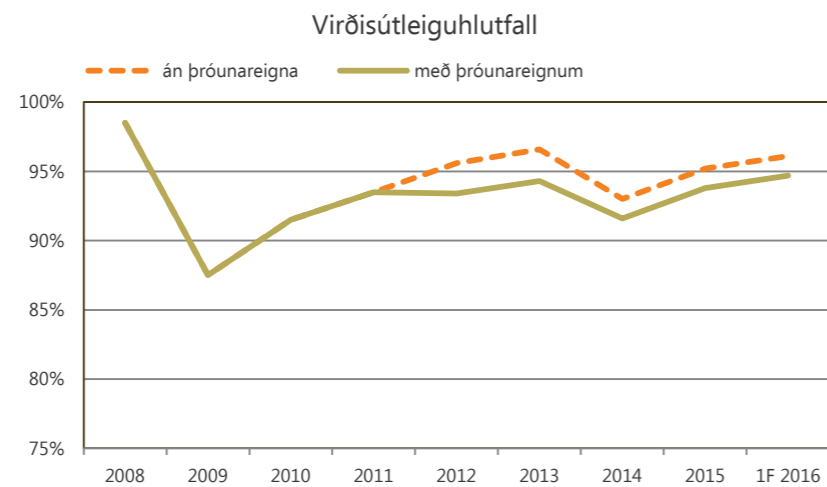
## Eik í hnotskurn

Eik fasteignafélag sinnir rekstri og útleigu á atvinnuhúsnæði. Fjöldi eigna félagsins er yfir 100 og telja þær samtals yfir 282 þúsund fermetra að teknu tilliti til Hótel 1919. Virði fjárfestingareigna félagsins eftir afhendingu á Hótel 1919 er rúmir 72 ma.kr. og heildarfjöldi leigutaka er yfir 400. Helstu eignir félagsins eru Borgartún 21 og 26, Pósthússtræti 2 (Hótel 1919), Nýi Glæsibær, Turninn í Kópavogi, Smáratorg og Austurstræti 5,6,7 og 17. Stærstu leigutakar eru Fasteignir ríkissjóðs, Fjarskipti (Vodafone), Hótel 1919, Húsasmiðjan, Landsbankinn, Rúmfatalagerinn, Síminn, Deloitte og VÍS.

Stærsti hluti fasteignasafns Eikar eru skrifstofuhúsnæði eða 48%. Næst koma verslunarhúsnæði 29%, lagerhúsnæði 8%, hótél 8% og veitingahúsnæði 4%. Um 90% fasteigna félagsins eru á höfuðborgarsvæðinu, þar af 39% á fjármála- og viðskiptasvæði Reykjavíkur (aðallega innan pósthúsnæða 105 og 108) og 18% í miðbæ Reykjavíkur. 10% eignasafnsins er á landsbyggðinni, þar af 9% á Akureyri.

## Virðisútleiguhlutfall

Ef tekið er tillit til allra undirritaðra samninga þann 1. maí 2016, kaup og sölur á fasteignum sem hafa átt sér stað frá áramótum, var virðisútleiguhlutfall félagsins komið í 95% (95,8% að teknu tilliti til þróunareigna) á þeim tíma. Inni í því eru kaup á Hótel 1919, allir fermetrar sem Síminn og Míla munu skila í takt við samkomulag við Eik ásamt nýjum samningi Eikar við Fjarskipti hf. (Vodafone). Virðisútleiguhlutfall félagsins er yfir væntingum stjórnenda sem skilar sér í betri framtíðartekjum á þessu og næsta ári sbr. leigusamning við Fjarskipti hf. Félagið hafði sett sér markmið um að ná 95% virðisútleiguhlutfalli fyrir lok árs 2017 og því markmiði hefur nú verið náð.



## Um rekstur félagsins

		1.1.-31.3. 2016	1.1.-31.3. 2015
	Skýr.		
Rekstrartekjur .....		1.473	1.429
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	5.	( 378)	( 346)
		<u>1.094</u>	<u>1.083</u>
Annar rekstrarkostnaður .....		( 75)	( 90)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>		<b>1.019</b>	<b>993</b>
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....		25	0
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	7.	1.038	598
Afskriftir .....		( 3)	( 2)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		<b>2.080</b>	<b>1.588</b>
Fjármunatekjur .....		19	91
Fjármagnsgjöld .....		( 549)	( 580)
Hrein fjármagnsgjöld .....	6.	( 530)	( 489)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....		1.550	1.099
Tekjuskattur .....		( 310)	( 220)
<b>Heildarhagnaður tímabilsins .....</b>		<b><u>1.240</u></b>	<b><u>879</u></b>

Rekstrartekjur	3m 2016	Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	3m 2016
Leigutekjur .....	1.373	Vaxtatekjur .....	19
Rekstrartekjur sameigna .....	89	Vaxtagjöld .....	( 399)
Aðrar tekjur .....	11	Verðbætur .....	( 150)
<b>Samtals</b>	<b>1.473</b>	<b>Samtals</b>	<b>( 530)</b>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	3m 2016
Fasteignagjöld .....	218
Tryggingar .....	16
Viðhaldskostnaður .....	16
Rekstrarkostnaður sameigna .....	115
Virðisrýrnun viðsk.krafna og tap. kröfur .....	( 3)
Annar rekstrarkostnaður .....	16
<b>Samtals</b>	<b>378</b>

### Rekstrartekjur

Rekstrartekjur félagsins á fyrstu þremur mánuðum ársins 2016 námu 1.473 m.kr., þar af voru leigutekjur 1.373 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 1.019 m.kr. NOI hlutfall, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskiptisliði sem hlutfall af leigutekjum, nam 74,2% samanborið við 75,6% fyrstu þrjá mánuði ársins 2015. Ástæður fyrir lægra hlutfalli í ár eru hærra fasteignagjöld og hærra gjaldfært viðhald.

### Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna nam 378 m.kr. á fyrstu þremur mánuðum ársins 2016. Gjaldfært viðhald samstæðunnar nam 16 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2016. Eignfærðar endurbætur námu 21 m.kr. og fjárfestingar í núverandi húsnæði námu 201 m.kr. Annar rekstrarkostnaður félagsins á fyrsta ársfjórðungi 2016 nam 75 m.kr. sem var allur skrifstofu- og stjórnunarkostnaður.

### Matsbreyting fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru langstærsti hluti eigna félagsins. Til þess að gefa sem bestu mynd af virði fjárfestingareigna er matsbreyting fjárfestingareigna reiknuð upp á hverjum ársfjórðungi og færast matsbreyting eignanna í rekstrarreikning. Matsbreyting fjárfestingareigna á fyrsta ársfjórðungi 2016 nam 1.038 m.kr. Að nafnvirði er það 1,5% hækkun. Ástæður hækkunarinnar má rekja til hækkunar á markaðsleigu, bættu virðisútleiguhlutfalli og hækkun á vísitölu neysluverðs.

### Fjármagnsgjöld

Hrein fjármagnsgjöld námu 530 m.kr. og skiptast í vaxtatekjur 19 m.kr., vaxtagjöld 399 m.kr. og verðbætur 150 m.kr.

### Hagnaður

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 1.550 m.kr. og reiknaður tekjuskattur nam 310 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Hagnaður tímabilsins nam 1.240 m.kr. og hagnaður á hlut 0,36 kr.

## Um efnahag félagsins

	Skýr.	31.3.2016	31.12.2015
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	7.	68.790	67.625
Eignir til eigin nota .....		150	150
Langtímakröfur .....		1	2
Fastafjármunir		<u>68.942</u>	<u>67.777</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	8.	476	527
Handbært fé .....		2.132	1.383
Veltufjármunir		<u>2.608</u>	<u>1.910</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>71.549</u>	<u>69.687</u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....	9.	3.456	3.456
Varasjóður .....		12.950	12.950
Lögbundinn varasjóður .....		665	665
Óráðstafað eigið fé .....		7.707	6.467
Eigið fé		<u>24.779</u>	<u>23.539</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi lán .....	10.	40.594	40.558
Aðrar langtímaskuldir .....		18	18
Tekjuskattsskuldbinding .....		4.017	3.707
Langtímaskuldir		<u>44.629</u>	<u>44.283</u>
Vaxtaberandi lán .....		1.207	1.188
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	11.	935	677
Skammtímaskuldir		<u>2.142</u>	<u>1.865</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<u>46.771</u>	<u>46.148</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>71.549</u>	<u>69.687</u>

**Um efnahag félagsins**

Heildareignir félagsins námu 71.549 m.kr. í lok mars 2016 til samanburðar við 69.687 m.kr. í árslok 2015. Fjárfestingareignir námu 68.790 m.kr. í lok tímabilsins en námu 67.625 í lok árs 2015. Helsta ástæðan fyrir hækkun fjárfestingareigna er matsbreyting fjárfestingareigna á tímabilinu uppá 1.038 m.kr. Handbært fé nam 2.132 m.kr. í lok mars 2016 til samanburðar við 1.383 m.kr. í lok árs 2015. Heildarskuldir námu 46.771 m.kr. í lok mars 2016, þar af voru vaxtaberandi lán 41.801 m.kr. og tekjuskattsskuldbinding 4.017 m.kr. Alls eru 95% af vaxtaberandi skuldum félagsins verðtryggðar skuldir og bera 3,99% vegna verðtryggða meðalvexti.

**Eigið fé**

Eigið fé samstæðunnar nam 24.779 m.kr. í lok mars 2016 og nam eiginfjárlutfallið 34,6%. Á aðalfundi félagsins sem haldinn var 12. apríl 2016 var samþykkt að greiða 820 m.kr. í arð til hluthafa, eða sem nemur 0,24 kr. á hlut. Arðsákvörðunardagur var 12. apríl 2016 og arðleysisdagur því 13. apríl 2016. Útborgunardagur verður 25. maí 2016. Stefna stjórnar félagsins er að greiða allt að 35% af handbæru fé frá rekstri hvers árs í arð til hluthafa. Handbært fé frá rekstri nam 928 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2016.

**Langtímalán**

Vaxtaberandi lán samstæðunnar nam 41.801 m.kr. í lok mars 2016 til samanburðar við 41.746 m.kr. í árslok 2015. Heildarskuldir félagsins voru 46.771 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 4.017 m.kr.

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	31.3.2016
Viðskiptakröfur .....	133
Aðrar skammtímakröfur .....	343
<b>Samtals</b>	<b>476</b>

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	31.3.2016
Viðskiptaskuldir .....	194
Áfallnir vextir .....	446
Aðrar skammtímaskuldir .....	295
<b>Samtals</b>	<b>935</b>



# Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar

1. janúar til 31. mars 2016

## Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

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

Árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2016 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningur hefur að geyma samandreginn samstæðuárshlutareikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga. Árshlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins.

Heildarhagnaður samstæðunnar á fyrstu þremur mánuðum ársins 2016 nam 1.240 m.kr. samkvæmt yfirliti um heildarafkomu. Heildareignir samstæðunnar námu 71.549 m.kr. þann 31. mars 2016 samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins nam 24.779 m.kr., þar af hlutfé að fjárhæð 3.456 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar nam 34,6% í lok mars 2016.

Reykjavík, 10. maí 2016

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:

### Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Er það álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. mars 2016 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2016.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2016 með undirritun sinni.

## Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. jan. til 31. mars 2016

	Skýr.	1.1.-31.3. 2016	1.1.-31.3. 2015
Rekstrartekjur .....		1.473	1.429
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	5.	( 378)	( 346)
		<u>1.094</u>	<u>1.083</u>
Annar rekstrarkostnaður .....		( 75)	( 90)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>		<b>1.019</b>	<b>993</b>
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....		25	0
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	7.	1.038	598
Afskriftir .....		( 3)	( 2)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		<b>2.080</b>	<b>1.588</b>
Fjármunatekjur .....		19	91
Fjármagnsgjöld .....		( 549)	( 580)
Hrein fjármagnsgjöld .....	6.	<u>( 530)</u>	<u>( 489)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....		1.550	1.099
Tekjuskattur .....		( 310)	( 220)
<b>Heildarhagnaður tímabilsins .....</b>		<b><u>1.240</u></b>	<b><u>879</u></b>
<b>Hagnaður á hlut:</b>			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....		0,36	0,25

Skýringar á blaðsíðum 17 - 19 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins



## Efnahagsreikningur 31. mars 2016

Eignir	Skýr.	31.3.2016	31.12.2015
Fjárfestingareignir .....	7.	68.790	67.625
Eignir til eigin nota .....		150	150
Langtímakröfur .....		1	2
Fastafjármunir		<u>68.942</u>	<u>67.777</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	8.	476	527
Handbært fé .....		2.132	1.383
Veltufjármunir		<u>2.608</u>	<u>1.910</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>71.549</u></u>	<u><u>69.687</u></u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....	9.	3.456	3.456
Varasjóður .....		12.950	12.950
Lögbundinn varasjóður .....		665	665
Óráðstafað eigið fé .....		7.707	6.467
Eigið fé		<u>24.779</u>	<u>23.539</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi lán .....	10.	40.594	40.558
Aðrar langtímaskuldir .....		18	18
Tekjuskattsskuldbinding .....		4.017	3.707
Langtímaskuldir		<u>44.629</u>	<u>44.283</u>
Vaxtaberandi lán .....		1.207	1.188
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	11.	935	677
Skammtímaskuldir		<u>2.142</u>	<u>1.865</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<u>46.771</u>	<u>46.148</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>71.549</u></u>	<u><u>69.687</u></u>

Skýringar á blaðsíðum 17 - 19 eru órjúfanlegur hluti árs hlutareikningsins

## Eiginfjáryfirlit 31. mars 2016

	Hlutafé	Yfirverðs reikningur	Lögbundinn varastjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>1. janúar til 31. mars 2015</b>					
Eigið fé 1.1.2015 .....	3.456	12.950	434	2.648	19.489
Heildarhagnaður tímabilsins .....				879	879
<b>Eigið fé 31. mars 2015 .....</b>	<u>3.456</u>	<u>12.950</u>	<u>434</u>	<u>3.527</u>	<u>20.368</u>
<b>1. janúar til 31. mars 2016</b>					
Eigið fé 1.1.2016 .....	3.456	12.950	665	6.467	23.539
Heildarhagnaður tímabilsins .....				1.240	1.240
<b>Eigið fé 31. mars 2016 .....</b>	<u>3.456</u>	<u>12.950</u>	<u>665</u>	<u>7.707</u>	<u>24.779</u>

Skýringar á blaðsíðum 17 - 20 eru órjúfanlegur hluti árs hlutareikningsins

## Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2016

	1.1.-31.3. Skýr. 2016	1.1.-31.3. 2015
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>		
Rekstrarhagnaður tímabilsins .....	2.080	1.588
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	( 25)	0
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	7. ( 1.038)	( 598)
Afskriftir .....	3	2
	<u>1.019</u>	<u>993</u>
Breyting á rekstartengdum eignum .....	31	( 61)
Breyting á rekstartengdum skuldum .....	69	45
	<u>1.119</u>	<u>977</u>
Innborgaðar vaxtatekjur .....	19	30
Greidd vaxtagjöld .....	( 210)	( 221)
Handbært fé frá rekstri	<u>928</u>	<u>787</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar:</b>		
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum .....	( 222)	( 78)
Seldar fjárfestingareignir .....	120	0
Fjárfesting í öðrum rekstrarfjárumunum .....	( 4)	( 8)
Aðrar skammtímakröfur, breyting .....	25	0
Fjárfestingarhreyfingar	<u>( 80)</u>	<u>( 86)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>		
Afborganir og uppgreiðsla langtímalána .....	( 99)	( 2.068)
Fjármögnunarhreyfingar	<u>( 99)</u>	<u>( 2.068)</u>
<b>Hækkun (lækkun) á handbæru fé .....</b>	749	( 1.367)
<b>Handbært fé í ársbyrjun .....</b>	<u>1.383</u>	<u>3.693</u>
<b>Handbært fé í lok tímabilsins .....</b>	<u><u>2.132</u></u>	<u><u>2.326</u></u>

Skýringar á blaðsíðum 17 - 19 eru órjúfanlegur hluti árslutareikningsins.

## Skýringar

**1. Almennar upplýsingar**

Eik fasteignafélag hf., „félagið“, er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Álflheimum 74 í Reykjavík. Samandreginn árslutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2016 hefur að geyma árslutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Félagið er almenningshlutafélag og skráð á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf.

**2. Grundvöllur reikningsskilanna;*****Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt***

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal (IFRS) um árslutareikninga, IAS 34. Samandreginn árslutareikningur Eikar fasteignafélags hf. inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2015. Stjórn félagsins staðfesti árslutareikninginn 10. maí 2016.

Félagið hefur innleitt alla reikningsskilastaðla og breytingar á reikningsskilastöðlum sem tóku gildi fyrir reikningstímabili sem hófust 1. janúar 2016 eða fyrr og hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu.

**3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir**

Við gerð árslutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2015. Hægt er að nálgast ársreikning félagsins á [www.eik.is](http://www.eik.is).

**4. Mat og ákvarðanir**

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

**5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna**

Rekstrarkostnaður greinast þannig:	2016 1.1. - 31.3.	2015 1.1. - 31.3.
Fasteignagjöld .....	218	197
Tryggingar .....	16	15
Viðhaldskostnaður .....	16	13
Rekstrarkostnaður fasteigna .....	116	98
Virðisrýrnun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur .....	( 3)	11
Annar rekstrarkostnaður .....	16	12
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals .....	<u>379</u>	<u>346</u>

**6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld**

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtatekjur .....	19	30
Uppgjör vegna uppgreiðslu láns .....	0	61
	<u>19</u>	<u>91</u>
Vaxtagjöld .....	( 399)	( 476)
Verðbætur .....	( 150)	( 103)
Fjármagnsgjöld .....	<u>( 549)</u>	<u>( 580)</u>
Hrein fjármagnsgjöld .....	<u>( 530)</u>	<u>( 489)</u>

**7. Fjárfestingareignir**

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	31.3.2016	31.12.2015
Bókfært verð í ársbyrjun .....	67.625	62.176
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum .....	222	559
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum .....	0	1.040
Seldar fjárfestingareignir .....	( 95)	( 318)
Matsbreyting .....	1.039	4.168
Bókfært verð í lok tímabils .....	<u>68.791</u>	<u>67.625</u>

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar af stjórnendum félagsins á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40. Matið er byggt á gangvirði hliðstæðra eigna á virkum markaði í viðskiptum milli ótengdra upplýstra aðila á reikningsskiladegi. Við matið beita stjórnendur ályktunum sem hafa áhrif á fjárhæðir eigna og skulda. Þetta mat og ályktanir eru stöðugt endurmetnar og byggja á reynslu og öðrum staðreyndum, þar með talið væntingum til atburða í framtíðinni, sem taldar eru raunhæfar við núverandi kringumstæður.

Við mat á eignunum hafa stjórnendur metið til fjár það sjóðflæði sem félagið má vænta af núverandi leigusamningum og leigusamningum þeim sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma samkvæmt núverandi samningum. Matið er samkvæmt stigi 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sbr. skýringu 3, og urðu 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. Beitt er sömu aðferðafræði við matið í ársreikningi 2015.

**8. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur**

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	31.3.2016	31.12.2015
Viðskiptakröfur .....	133	140
Aðrar skammtímakröfur .....	343	386
Viðskiptakröfur og aðar skammtímakröfur samtals .....	<u>476</u>	<u>526</u>

**9. Eigið fé**

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

**10. Vaxtaberandi lán**

	Vextir	Loka- gjaldldagi	31.3.2016	31.12.2015
Lán í ISK, verðtryggð .....	3,95%	2019-2021	12.348	12.358
Skuldabréfaútgáfa LF 14 1 í ISK, verðtryggð .....	3,90%	2044	12.332	12.283
Skuldabréfaútgáfa EIK 12 01 í ISK, verðtryggð .....	4,30%	2042	11.796	11.749
Skuldabréfaútgáfa EIK 15 01 í ISK, verðtryggð .....	3,30%	2045	3.235	3.254
Lán í ISK, óverðtryggt .....	7,5-7,7%	2016-2038	2.090	2.102
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun .....			<u>41.801</u>	<u>41.746</u>
Næsta árs afborgun .....			( 1.207)	( 1.188)
Langtímalán samtals án næstu árs afborgunar .....			<u>40.594</u>	<u>40.558</u>

**11. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir**

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	31.3.2016	31.12.2015
Viðskiptaskuldir .....	194	123
Áfallnir vextir .....	446	267
Aðrar skammtímaskuldir .....	296	287
Viðskiptaskuldir og aðar skammtímaskuldir samtals .....	<u>935</u>	<u>677</u>



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