

2017

áætlun

Icelandair Hotels

EIK
FASTEIGNAFÉLAG

Um fjárhagsáætlun 2017

Stjórnendur Eikar spá því að áfram verði sterk eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði á árinu samhliða miklum hagvexti og drifkrafti í atvinnulífinu. Samkvæmt áætlun munu tekjur samstæðunnar verða 7.615 m.kr., gjöld 2.604 m.kr. og EBITDA 5.011 m.kr. og mun virðisútleiguhlutfall samstæðunnar verða að meðaltali um 96% á árinu án þróunareigna.

Gert er ráð fyrir að rekstrartekjur samstæðunnar á árinu 2017 verði 7.615 m.kr. og rekstrargjöld samstæðunnar verði 2.604 m.kr. Stærsti liðurinn þar eru fasteignagjöld og tryggingar að fjárhæð 1.062 m.kr. Annar rekstrarkostnaður er áætlaður 1.542 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og viðhald er áætlaður 5.011 m.kr. á árinu 2017. Gert er ráð fyrir að viðhald og endurbætur nemi 298 m.kr. á árinu 2017 og fjárfest verði í núverandi húsnæði fyrir 2.695 m.kr.

Eik fasteignafélag mun tilkynna við ársfjórðungsuppgjör að félagið sé á áætlun ef EBITDA er innan 1% skekkjumarka á hverjum ársfjórðungi fyrir sig.

	Fast verðlag	2,5% verðb.
Tekjur	7.615	7.693
Gjöld	-2.254	-2.253
	5.361	5.440
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	-350	-351
EBITDA	5.011	5.088
Viðhald og endurbætur	Fast verðlag	2,5% verðb.
<i>Gjaldfært viðhald</i>	60	61
<i>Eignfærðar endurbætur</i>	238	241
	298	302
Fjárfesting	2.695	2.729

Helstu forsendur rekstraráætlunar

Rekstraráætlun félagsins er unnin á föstu verðlagi. Sumir liðir rekstraráætlunar eru tengdir vísitölubreytingum innan ársins beint eða óbeint. Um 92% leigusamninga félagsins eru vísitölutryggðir og um 8% veltutengdir¹. Verðbólga hefur því bein áhrif á leigutekjur. Verðbólga hefur ekki jafn sterk áhrif á rekstrarkostnað þar sem fasteignagjöld breytast ekki yfir rekstrarárið eftir að álagning sveitarfélaga liggur fyrir. Nú þegar hefur verið gert ráð fyrir að almennar launahækkningar verði hjá félaginu í takt við kjarasamninga.

Áhrif 2,5% verðbólgu sem dreifist jafnt yfir árið er sýnd til samanburðar við áætlun á föstu verðlagi.

Í áætlun ársins fyrir Hótel 1919 ehf., er notast við áætlun sem stjórnendur Hótel 1919 gera og eru samþykktar af Rezidor, rekstraraðila Hótel 1919. Ekki er tekið tillit til leigutekna vegna Hótel 1919 enda eru þær hluti af

samstæðufærslum og nettast út. Þá gerir áætlunin ráð fyrir að félagið fái Slippinn, fasteignafélag ehf. afhent 1. mars 2017 og að leigutekjur vegna Suðurlandsbrautar 8 komi að fullu inn á vormánuðum.

Leigutekjur félagsins eru áætlaðar miðað við gildandi leigusamninga við birtingu spárinnar ásamt spá um breytingar á leigusamningum innan ársins 2017. Tekjuáætlun er gerð á hverja útleiguingu. Í þeim tilvikum þar sem leigusamningar renna út innan ársins er lagt mat á mögulega markaðsleigu viðkomandi útleiguingar.

Haldið er utan um rekstrartekjur og rekstrargjöld sameigna í dótturfélaginu Eik rekstrarfélag ehf. Rekstrartekjur vegna sameigna fasteigna er ætlað að mæta kostnaði við rekstur viðkomandi fasteigna, til dæmis orku-, ræstingar-, snjósmoksturs-, húsumsjónar- og stjórnunarkostnaðar. Rekstrartekjur af sameignum

fasteigna geta því hækkað og lækkað í samhengi við rekstrarkostnað sameigna. Með hækkanði virðisútleiguhlutfalli og fækkun óútleigðra útleiguinga áætla stjórnendur að neikvæður mismunur á milli tekna og gjalda sameigna muni dragast saman.

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sundurliðast í fasteignagjöld, tryggingar, rekstur fasteigna, auk annars rekstrarkostnaðar, en haldið er sérstaklega utan um gjaldfært viðhald í áætlun.

Stærstur hluti rekstrarkostnaðar eru fasteignagjöld. Mikil hækkun var á fasteignamatí fasteigna félagsins á

milli ára eða rúm 11%. Félagið hefur gert ítarlegar athugasemdir við þessa miklu hækkun en við birtingu áætlunar hefur félagið ekki fengið endanleg svör við þeim athugasemdum sem gerðar voru. Því er gert ráð fyrir að hækkun fasteignagjalda fari að fullu í gegn þrátt fyrir að félagið telji sig hafa sterk rök fyrir því að þjóðskrá taki fasteignamat á ákveðnum eignum til endurskoðunar með lækkun í huga.

Áætlunin gerir ráð fyrir að NOI² hlutfall félagsins verði 76,0% á árinu. Þá er gert ráð fyrir að stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum verði 5,3%.



² Við útreikning á NOI hlutfalli ársins er litið á rekstrarhagnað Hótel 1919 fyrir fjármagnsgjöld, skatta, afskriftir, matsbreytingar og leigu (EBITDAR) sem veltuleigu. Rekstrarhagnaði fyrir matsbreytingu og afskriftir er deilt í samanlagða tölu leigutekna og EBITDAR Hótel 1919.




Meðfylgjandi ljósmyndir eru frá Hótel Marina

Viðhald, endurbætur og fjárfestingar

Viðhaldskostnaður minni verkefna er gjaldfærður en ef um endurbætur á húsnæði er að ræða er viðkomandi kostnaður eignfærður. Samtals gerir félagið ráð fyrir að gjaldfært viðhald og eignfærðar endurbætur muni nema 298 m.kr. á árinu 2017. Félagið áætlað að vegið meðaltal viðhalds og endurbóta frá árinu 2017 til 2056 verði 303 m.kr. á ári.

Félagið áætlað að fjárfesta í núverandi húsnæði fyrir um 2.695 m.kr. á árinu 2017. Að miklu leyti er hér um að ræða áframhaldandi uppbyggingu á Suðurlandsbraut 8 og 10 í Reykjavík. Gert er ráð fyrir að framkvæmt verði fyrir 853 m.kr. á árinu í Suðurlandsbraut 8 og að framkvæmdum ljúki á árinu 2017 en á árinu 2018 á Suðurlandsbraut 10. Á árinu 2018 er áætlað að fjárfesting í Suðurlandsbraut 10 verði að fjárhæð 234 m.kr. Ekki er gert ráð fyrir að félagið fái tekjur vegna annarra fjárfestinga en á Suðurlandsbraut 8 á árinu 2017.

Meðal annarra framkvæmda sem farið verður í á árinu eru á 4. og 5. hæð í Ármúla 3 og 2. hæð á Glerártorgi, Akureyri. Náðst hefur samkomulag um að tannlæknastofur opni síðar á árinu við hlið Læknastofur Akureyrar sem hófu starfsemi í október 2016. Þá verður framkvæmdum við Smáratorg 1 og 3 haldið áfram.



Icelandair Hotels

EIK
FASTEIGNAFÉLAG

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