

2015

Hagstofa Íslands

21a

21A

TE & KAFFI

Ársskýrsla

EIK
FASTEIGNAFÉLAG

Efnisyfirlit

Helstu niðurstöður	2
Um félagið og rekstur á árinu 2015	4
Hluthafar	6
Fasteignasafn Eikar í lok árs 2015.....	8
Stjórnarhættir	10
Stjórn Eikar fasteignafélags hf.	12
Framkvæmdastjórn	14
Um rekstur félagsins	16
Um eignir félagsins	18
Um skuldir og eigið fé félagsins	20
Um sjóðstreymi félagsins	22
Ársreikningur samstæðu 2015	25

Helstu niðurstöður

	2015	2014	2013	2012	2011
Um reksturinn					
Rekstrartekjur	5.907	3.961	2.029	1.836	1.912
Leigutekjur	5.564	3.753	1.927	1.764	1.691
EBITDA	4.173	2.877	1.390	1.322	1.366
Hagnaður fyrir tekjuskatt	5.780	1.620	1.687	565	9
Hagnaður eftir tekjuskatt	4.629	1.336	1.236	451	10

Af efnahag

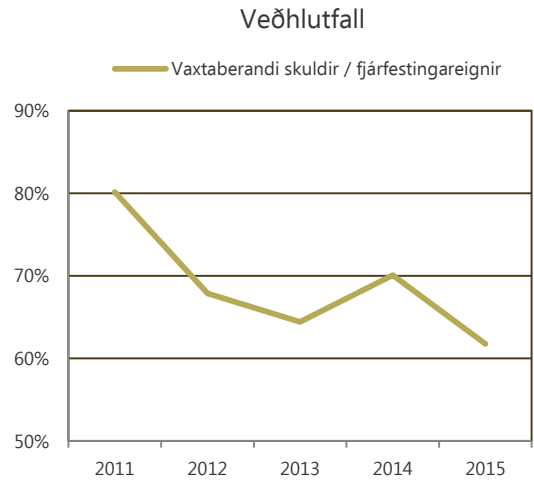
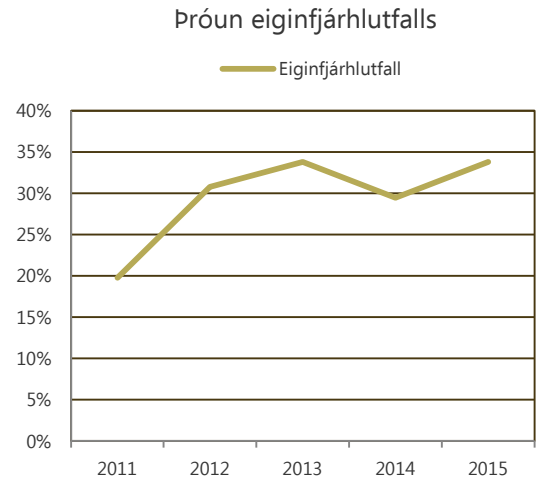
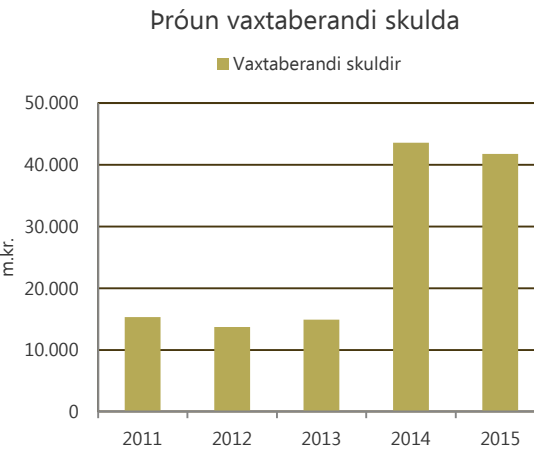
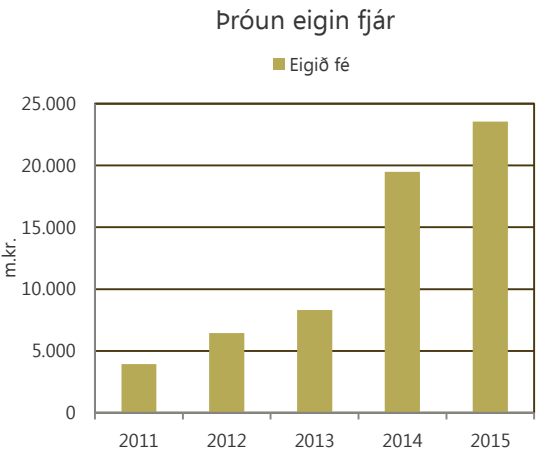
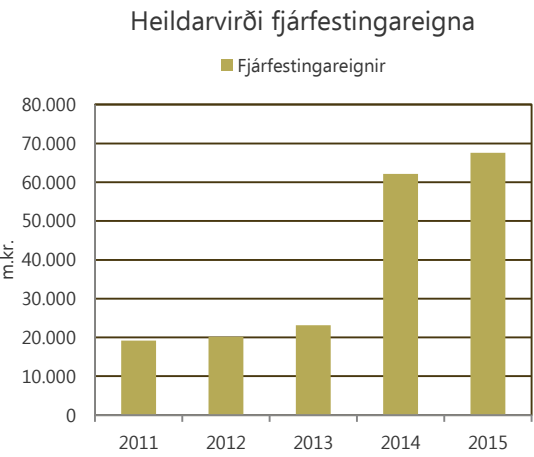
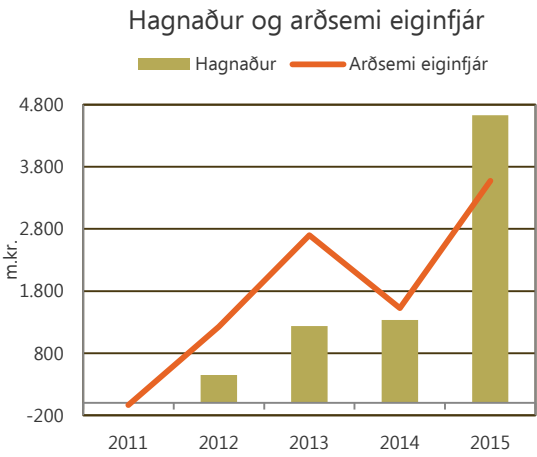
Fjárfestingareignir	67.625	62.176	23.107	20.185	19.142
Handbært fé	1.383	3.694	1.329	665	416
Heildareignir.....	69.687	66.149	24.578	20.992	19.927
Hlutfé	3.456	3.456	1.616	1.436	791
Eigið fé	23.539	19.488	8.308	6.457	3.939
Eigið fé og tekjuskattsskuldbinding	27.246	22.045	9.376	7.075	4.446
Vaxtaberandi skuldir	41.746	43.559	14.881	13.696	15.340

Helstu sjóðshreyfingar

Handbært fé frá rekstri án vaxta	4.190	2.966	1.438	1.572	1.288
Handbært fé frá rekstri	2.343	1.562	843	785	102
Fjárfestingarhreyfingar	-1.589	-692	-1.554	-394	-134
Fjármögnunarahreyfingar	-3.064	1.107	1.375	-142	-41
Hækkun á handbæru fé	-2.311	1.977	663	249	-74

Kennitölur

EBITDA hlutfall af leigutekjum	75,0%	76,7%	72,1%	74,9%	80,8%
Eiginfjárlutfall	33,8%	29,5%	33,8%	30,8%	19,8%
Hlutfall eigin fjár og tekjuskattsskuldbindingar	39,1%	33,3%	38,1%	33,7%	22,3%
Vaxtaberandi skuldir / fjárfestingareignum	61,7%	70,1%	64,4%	67,9%	80,1%
Nettó vaxtaberandi skuldir / EBITDA	9,7	13,9	9,7	9,9	10,9
Arðsemi eigin fjár fyrir reiknaða skatta	30,2%	13,8%	23,2%	11,4%	1,3%
Arðsemi eigin fjár	24,2%	11,3%	16,5%	9,1%	1,2%
Innra virði	6,8	5,6	5,1	4,5	5,0
Innra virði að teknu tilliti til tekjuskattsskuldbindingar	7,9	6,4	5,8	4,9	5,6
Fjöldi eigna	106	106	63	58	57



Um félagið og rekstur á árinu 2015

Í lok apríl á árinu 2015 var félagið skráð á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Félagið hélt áfram að vaxa á árinu og nýtingarhlutfall jókst. Félagið endurfjármagnaði skuldabréfaflokkinn LFESTI1 með útgáfu á EIK 15 1 á hagstæðum kjörum.

Um félagið
Frá stofnun (2002) hefur Eik fasteignafélag starfað á íslenskum fasteignamarkaði með atvinnuhúsnæði. Félagið á atvinnuhúsnæði í helstu viðskiptakjörnum höfuðborgarsvæðisins, sem og völdum svæðum á landsbyggðinni. Félagið á, rekur og leigir út fasteignir sem leigðar eru traustum leigutökum og eru eignirnar vel samkeppnishæfar á leigumarkaði með tilliti til ástands og staðsetningar. Eignasafn Eikar fasteignafélags samanstendur af 106 eignum í um 276.000 leigufermetrum og er stærstur hluti þess skrifstofu- og verslunarhúsnæði. Virði fjárfestingareigna var um 67,6 ma.kr. í árslok 2015. Leigutakar félagsins eru yfir 400 og eru þeirra stærstir Húsasmiðjan, Fasteignir ríkisins, Síminn hf., Rúmfatalagerinn hf. og Vátryggingarfélag Íslands hf.

Skráning á Aðalmarkað Nasdaq Iceland
Mikil vinna átti sér stað á fyrsta ársfjórðungi við undirbúning á skráningu félagsins á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Útleiguhlutfall félagsins stóð í stað á ársfjórðunginum en almennt séð fór árið frekar rólega af stað í aðdraganda þeirrar kjarabaráttu sem stefndi í. Þann 29. apríl 2015 var hlutafé félagsins tekið til viðskipta í Kauphöll Íslands. Í aðdraganda skráningar lauk vel heppnuðu hlutafjárútboði félagsins þann 20. apríl 2015 þar sem hluthöfum félagsins fjölgaði í 1.122. Í framangreindu hlutafjárútboði bauð Arion banki til sölu 14% hlutafjár í félaginu og nam heildareftirspurn í útboðinu um 8,3 ma.kr. Niðurstöður útboðsins voru þær að heildarsöluandvirði nam 3,3 ma.kr. á genginu 6,80 krónur á hlut. Samkvæmt því nam markaðsvirði félagsins 23,6 ma.kr.

Kjarabarátta
Annar ársfjórðungur var nokkuð litaður af verkfallsaðgerðum og kjaraviðræðum sem gerði það að verkum að fyrirtæki voru almennt varfærin í ákvörðunum um húsnæðismál. Félagið hóf vinnu að endurfjármögnun skulda LF1 ehf., dótturfélags Landfesta ehf., upp á 3,1 milljarð króna. Virðisútleiguhlutfall félagsins hækkaði um 0,2%, í 92,9%. Hár einskiptiskostnaður vegna skráningar félagsins í Kauphöllina litaði uppgjör annars ársfjórðungs.

Félagið greiddi 579 m.kr. til hluthafa í arðgreiðslu vegna rekstrarársins 2014.

Atvinnulífið tekur við sér
Fjórði fjórðungur var góður í starfsemi félagsins. Í október lauk félagið fjármögnun á nýjum skuldabréfaflokki, EIK 15 1, á 3,3% verðtryggðum kjörum til 30 ára en flokkurinn var skráður á Aðalmarkað Nasdaq Iceland í nóvember. Í desember samdi félagið um lækkun á verðtryggðum kjörum á stóru bankaláni sem félagið er með. Sterk eftirspurn eftir húsnæði félagsins var í ársfjórðungnum og var útleiguhlutfallið komið í 93,8% í lok ársins.

Gengi félagsins stóð í lok árs í 7,95 og hækkaði það um 16,9% frá útboðsgengi. Að teknu tilliti til arðgreiðslu var heildarhækkun 19,4%. Markaðsvirði félagsins var 27,6 ma.kr. í lok árs.

Keyptar og seldar eignir á árinu
Á árinu 2014 nánast þrefaldaðist félagið að stærð með kaupum á EF1 hf. og Landfestum ehf. Fór því mikil vinna í að samþætta starfsemi félagsins og ná fram þeirri rekstrarhagræðingu sem stefnt var að á fyrri hluta ársins samhliða skráningu á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Í október var undirritað kauptilboð á Heimshótelum (Hótel 1919) við Pósthússtræti sem er um 6.000 fm. að stærð. Í sama mánuði var gengið frá kaupum á Síðumúla 20-22, alls 1.705 fm., en helstu leigutakar þar eru Lyf & heilsa og Hljóðfærahúsið. Félagið keypti einnig Rauðarárstíg 27 sem er í útleigu að mestu leyti til Utanríkisráðuneytisins. Í nóvember seldi Eik Auðbrekku 1 og 9-11, samtals um 2.400 fm. að stærð. Auðbrekka 9-11 var ekki í útleigu og hafði verið í þróun undanfarna ársfjórðunga. Frá áramótum hefur félagið selt Mörkina 1 sem var ekki í útleigu og klárað kaupsamning á Heimshótelum en kauptilboð var undirritað í október.

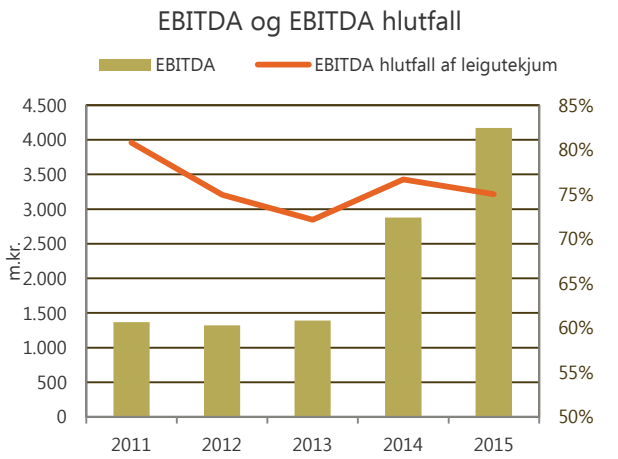
Samstæða félagsins
Dótturfélög Eikar eru sjö talsins. Eitt af dótturfélögum Eikar er Landfestar ehf. en undir Landfestum eru einnig sjö önnur dótturfélög. Frekari sundurliðun á dótturfélögum innan samstæðunnar er að finna í skýringu nr. 20 í ársreikningi félagsins. Fasteignir félagsins eru ýmist í eigu móðurfélagsins eða í eigu dótturfélaga þess en öll starfsemi, svo sem daglegur rekstur, fjármálastjórn, bókhald, innheimta og útleiga, fer fram hjá Eik fasteignafélagi að undanskilinni fasteignaumsýslu félagsins sem fram fer í Rekstrarfélagi Eikar ehf. Fjögur félög innan samstæðu Eikar eru ekki með neina starfsemi.

Mannauður og starfsemi
Framtíðarþróun félagsins veltur á þekkingu, reynslu og einurð stjórnenda þess og annarra lykilstarfsmanna. Innan félagsins er yfirgripsmikil reynsla og þekking á íslenskum fasteignamarkaði og útleigumarkaði með atvinnuhúsnæði. Í lok árs 2015 voru 23 stöðugildi hjá samstæðunni en til samanburðar voru 22 stöðugildi í lok árs 2014. 13 stöðugildi eru hjá móðurfélaginu á skrifstofu félagsins auk þess sem stöðugildi Rekstrarfélags Eikar eru 10 talsins, ýmist í Turninum, Smáratorgi, Glerártorgi eða á skrifstofu félagsins. Undir forstjóra félagsins starfa þrír framkvæmdastjórar, þ.e. framkvæmdastjóri fjármálasviðs, framkvæmdastjóri útleigusviðs og framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs. Frá stofnun félagsins hefur það byggt upp sinn eigin hugbúnað fyrir utanumhald rekstrar og fasteigna. Undanfarin ár hefur verið lögð áhersla á straumlínulagaðan rekstur og einfalda verkferla og hefur sú áhersla auðveldað félaginu að stækka og einfalda utanumhald án mikils kostnaðarauka. Höfuðstöðvar Eikar fasteignafélags hf. eru í Álfrheimum 74 (Nýja Glæsibæ), 6. hæð, í Reykjavík.

Markmið og stefna
Lykilstefna stjórnar Eikar fasteignafélags er að félagið eigi og reki arðsamt safn vel staðsettra fasteigna, sem henti traustum og fjölbreyttum hópi leigutaka. Stærð og samsetning eignasafnsins ásamt skiptingu leigutekna tryggir góða áhættudreifingu. Markmið félagsins er að fjárfesta í vel staðsettum fasteignum á eftirsóttum svæðum, þar sem það er mat stjórnenda að staðsetning sé mikilvægasti ákvörðunarpáttur leiguverðs til framtíðar. Markmiðið er að eiga áfram flestar tegundir atvinnuhúsnæðis, með skrifstofuhúsnæði sem stærsta eignaflokkinn. Þá hefur félagið

sett þá stefnu að sinna vel viðhaldi og rekstri eigna sinna, fjárfestum og leigutökum til hagsbóta.

Eik fasteignafélag mun vinna að þróun eigin eigna og áformar að nýta þá þekkingu og reynslu sem félagið býr yfir til að auka virði þeirra fjárfestinga sem farið verður í. Stefnt er að því að auka virðisútleiguhlutfall félagsins og að það verði til lengri tíma yfir 95%. Stefna félagsins er að virði eigna í þróun haldist innan við 3,5% af heildareignasafni félagsins. Í lok árs 2015 var hlutfallið 1,4% af heildareignasafni félagsins. Stjórn félagsins hefur sett markmið um 30% eiginfjárlutfall. Auk þess hefur stjórn félagsins sett þá arðgreiðslustefnu að greiða árlega út arð sem nemur 35% af handbæru fé frá rekstri hvers árs.



Fasteignasafn Eikar í lok árs 2015

Heildarfasteignasafn Eikar fasteignafélags samanstendur af 106 eignum í alls 276 þúsund útleigufermetrum. Vátryggingaverðmæti fasteignasafnsins nam 57.196 m.kr. og bókfært virði fjárfestingareigna samstæðunnar nam 67.625 m.kr., þ.e. áætlað gangvirði.

Staðsetning fasteigna

Um 88% fasteigna félagsins eru á höfuðborgarsvæðinu. Stjórnendur félagsins hafa skipt höfuðborgarsvæðinu í mismunandi viðskiptakjarna. Með viðskiptakjörnum er átt við svæði þar sem töluvert af atvinnuhúsnæði hefur verið byggt upp og þéttleiki þess gerir það að verkum að starfsemi svæðisins styður hver við aðra, þannig að virðisaukning eigi sér stað.

Viðskiptakjarnar á höfuðborgarsvæðinu skiptast upp í tvo meginflokka, þ.e. viðskiptakjarna á miðsvæði og viðskiptakjarna á ytri svæðum höfuðborgarsvæðisins. Helstu viðskiptakjörnum á miðsvæði höfuðborgarsvæðisins er svo skipt í fimm svæði, þ.e. Miðbæ, Fjármála- og viðskiptasvæði, Kringlusvæði, Hafnarsvæði og Smárin-Mjódd, og er 82% af heildarvirði eignsafnsins á þessum svæðum.

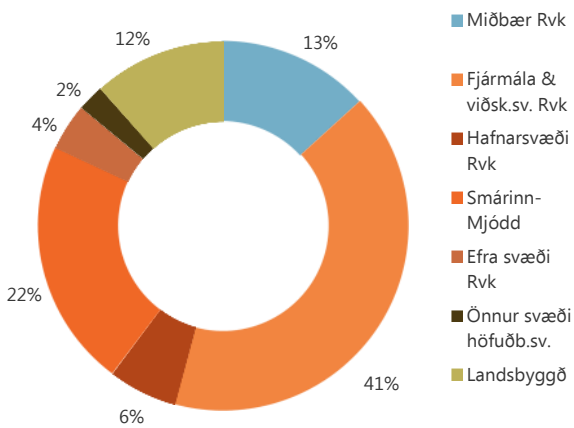
Miðbær Reykjavíkur er atvinnuhúsnæðissvæði innan pósnúmers 101. Fjármála- og viðskiptasvæði Reykjavíkur er atvinnuhúsnæðissvæði aðallega innan pósnúmera 105 og 108. Hafnarsvæði Reykjavíkur er atvinnuhúsnæðissvæði innan pósnúmers 104. Smárin-Mjódd er atvinnuhúsnæðissvæði miðsvæðis í Kópavogi auk Mjóddarinnar í Reykjavík. Efra svæði Reykjavíkur er atvinnuhúsnæðissvæði aðallega innan pósnúmera 110-113. Önnur svæði höfuðborgarsvæðisins eru svo önnur svæði en talin eru upp að framan, til dæmis Hafnarfjörður. 12% af fasteignasafni Eikar eru á landsbyggðinni, aðallega á Akureyri þar sem 9,5% eignasafnsins eru staðsett.

Tegundir fasteigna

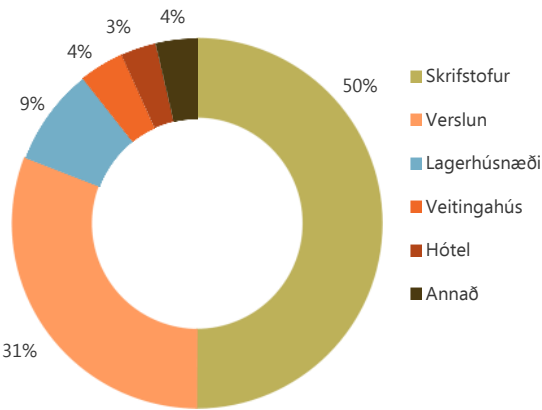
Eik á mjög fjölbreytt eignasafn með margar tegundir atvinnuhúsnæðis. Stærsti hluti fasteignasafnsins samanstendur af vönduðu skrifstofu- og verslunarhúsnæði, eða 81% af heildarfasteignasafni félagsins.

3% af fasteignasafni félagsins eru í hótélum en með kaupum félagsins á Heimshótélum, Hótel 1919, verður hlutfall hótela 8% af heildarfasteignasafni félagsins.

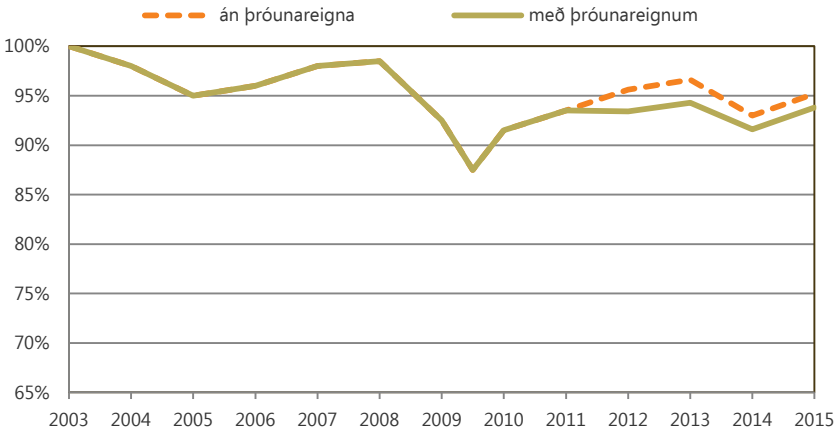
Staðsetning eignsafns eftir svæðum



Virði fasteigna eftir tegund



Virðisútleiguhlutfall



Skipting leigutaka

Í lok árs voru leigutakar félagsins yfir 400 talsins, á bakvið yfir 500 leigusamninga en heildarfjöldi útleigugeininga félagsins er yfir 600 talsins. Nær allir leigusamningar félagsins eru bundnir við vísitölur. Lengd leigusamninga er frá nokkrum mánuðum til yfir 25 ára en tekjuveginn meðaltími núverandi leigusamninga nam 5 árum í lok árs 2015.

Stærstu leigutakar félagsins á árinu 2015 voru Húsasmiðjan (10%), Síminn (6%), Fasteignir ríkissjóðs (5%) og Rúmfatalagerinn (5%). Enginn einn viðskiptavinur var því með meira en 10% af heildarleigutekjum félagsins. Sýnir það mikla dreifingu í leigutakahópi félagsins sem þar með takmarkar áhættu félagsins tengda einstökum leigutökum.

Stærstu leigutakar 2015

Húsasmiðjan	10%
Síminn	6%
Fasteignir ríkissjóðs	5%
Rúmfatalagerinn	4%
Vátryggingafélag Íslands	4%
Landsbankinn	3%
Míla	3%
Deloitte	3%
Miðbæjarhótel/CenterHotels	2%
Bónus	2%
Aðrir	58%

Virðisútleiguhlutfall

Virðisútleiguhlutfall er hlutfall þess húsnæðis sem er útleigt miðað við leigufjárhæðir en ekki miðað við fermetra. Virðisútleiguhlutfall samstæðu Eikar í lok árs 2015 var 93,8% samanborið við 91,6% í lok árs 2014. Ef tekið er tillit til eigna í þróun þá var virðisútleiguhlutfallið 95,2% í lok árs 2015 samanborið við 93,0% í lok árs 2014.

Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Eikar fasteignafélags hf. 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 Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út árið 2015, og hægt er að nálgast á vefsíðu Viðskiptaráðs Íslands. Frávik frá þeim er að ekki hefur verið skipuð sérstök tilnefningarnefnd. Stjórnarháttayfirlýsingu má finna í heild sinni aftast sem fylgiskjal við ársreikning félagsins 2015.

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.

Menntun og þekking stjórnarmanna Eikar er viðtæk og hafa þeir viðtæka reynslu úr atvinnulífi á sviði rekstrar, stjórnunar og fjárfestinga. Allir stjórnarmenn eru óháðir félaginu og fjórir stjórnarmenn eru einnig óháðir hluthöfum félagsins samkvæmt ofangreindum leiðbeiningum um stjórnarhætti. Nánari upplýsingar um stjórnarmeðlimi og framkvæmdastjórn má finna á næstu blaðsíðum.

Stjórn hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem helstu 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 hefur komið á virku kerfi innra eftirlits og er reglubundin úttekt framkvæmd einu sinni á ári af innri endurskoðanda félagsins. Þá ræður stjórn forstjóra og setur honum starfsreglur og skilgreinir verksvið hans. Stjórn tekur meiriháttar 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, www.eik.is.

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 hálfársuppgjörs Eikar og skilar skýrslu til stjórnar.

Starfskjaranefnd

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

Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2015 voru haldnir 23 stjórnarfundir, 4 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 upplýsingatæknimálum.

Framkvæmdastjóri fjármálasviðs er Lýður H. Gunnarsson sem ber ábyrgð á sjóðsstýringu, reikningshaldi, uppgjöri, skýrslugerð, fjármögnun og áætlunum Eikar fasteigna-

félags og dótturfélaga. Auk þess sér hann um fjárfestatengsl félagsins.

Framkvæmdastjóri útleigusviðs er Eyjólfur Gunnarsson sem ber ábyrgð á útleigu fasteigna félagsins, endursamningu leigusamninga og innheimtu.

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 6 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 Lýð H. Gunnarssyni.

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 starfsmenn þess 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.

Regluvörður félagsins er Árdís Ethel Hrafnisdóttir, 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 fagmennska, frumkvæði og léttleiki. Félagið er meðvitað um samfélagslega ábyrgð sína og styður góðgerðamál. Þá hefur félagið stutt við íslenska menningu, bæði leiklist og tónlist, með láni á húsnæði. Siðareglur 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 ákvörðunarvald sitt í málefnum félagsins. Aðalfund 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 á auglýstum kynningarfundum félagsins eða á sérstökum fundum þegar tilefni er til. Hluthafar geta komið erindum til stjórnar á milli hluthafafunda. Formaður stjórnar kemur fram fyrir hönd stjórnar að jafnaði. Samskipti stjórnar við hluthafa, er varða rekstur félagsins, skulu færð til bókar.

Hluthafar

Útgefið hlutafé Eikar nam 3.465.180.435 krónum í lok árs 2015. Félagið á 8.800.000 eigin hluti þannig að útistandandi hlutafé nemur 3.456.380.435 krónum.

Í lok árs 2015 skiptist hlutafé félagsins á 916 hluthafa (kennitölur) en til samanburðar voru 47 hluthafar í upphafi árs 2015.

Skráning hlutafjár í kauphöll

Þann 20. apríl 2015 lauk vel heppnuðu hlutafjárútboði í Eik þar sem um 2.100 fjárfestar óskuðu eftir að kaupa hlutabréf í félaginu fyrir samtals um 8,3 ma.kr. Í útboðinu bauð Arion banki til sölu 14% hlutafjár í félaginu og nam heildarsöluandvirði útboðsins um 3,3 ma.kr. á genginu 6,80 krónur á hlut. Samkvæmt því nam markaðsvirði hlutafjár á þeim tíma um 23,6 ma.kr. Í framhaldi af hlutafjárútboðinu var hlutafé Eikar skráð á Aðalmarkað Nasdaq Íceland þann 29. apríl 2015.

Í tengslum við skráningu félagsins í kauphöll fjölgaði hluthöfum umtalsvert og voru þeir 1.122 talsins á skráningardegi.

Í lok árs 2015 stóð hlutabréfaverð félagsins í 7,95 kr. á hlut og hafði hækkað um 16,9% frá útboðsgengi. Markaðsvirði hlutafjár var 27,5 ma.kr. Lægsta lokadagsgengi ársins var 6,15 en hæsta lokadagsgengi var 8,06. Alls nam velta frá fyrsta viðskiptadegi til loka árs 13,1 ma.kr. og var meðalveltan 77 m.kr. á dag.

Arðgreiðslustefna

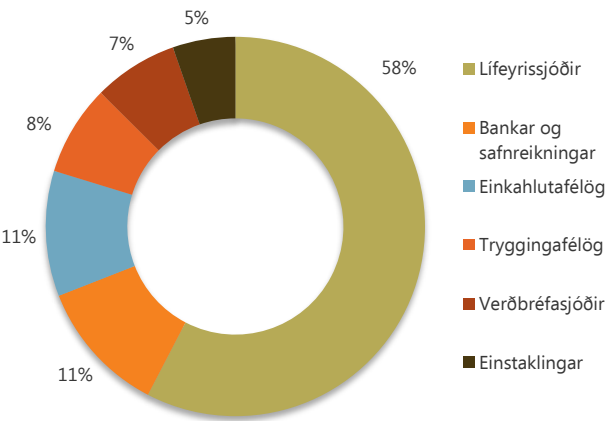
Stefna stjórnar er að greiða árlega út arð sem nemur um 35% af handbæru fé frá rekstri. Félagið greiddi út arð að fjárhæð 579 m.kr. á árinu til hluthafa en virði arðgreiðslunnar sem hlutfall af markaðsvirði félagsins þann 31.12.2015 var 2,1%. Stjórn leggur til að 820 m.kr. verði greiddar í arð til hluthafa á árinu 2016 fyrir rekstrarárið 2015.

Miklar breytingar hafa orðið á hluthafahóp félagsins á árinu í kjölfar skráningar félagsins á markað. Arion banki var stærsti hluthafi félagsins í upphafi ársins og átti bankinn 14%. Aðeins einn hluthafi fer með yfir 10% hlut í félaginu, Lífeyrissjóður verslunarmanna sem á 10,5% hlut.

Tuttugu stærstu hluthafarnir fara með 81,3% hluta í félaginu. Lífeyrissjóðir eru stærsti hópur hluthafa Eikar en þeir eiga 58% hlutafjár. Næst koma bankar og safnreikningar með 11%, einkahlutafélög með 11%, verðbréfasjóðir með 7% hlutafjár og einstaklingar eiga 5%.

Félagið er með viðskiptavakt við Íslandsbanka, Arion banka og Kviku banka.

Hluthafar eftir flokkum í lok árs 2015

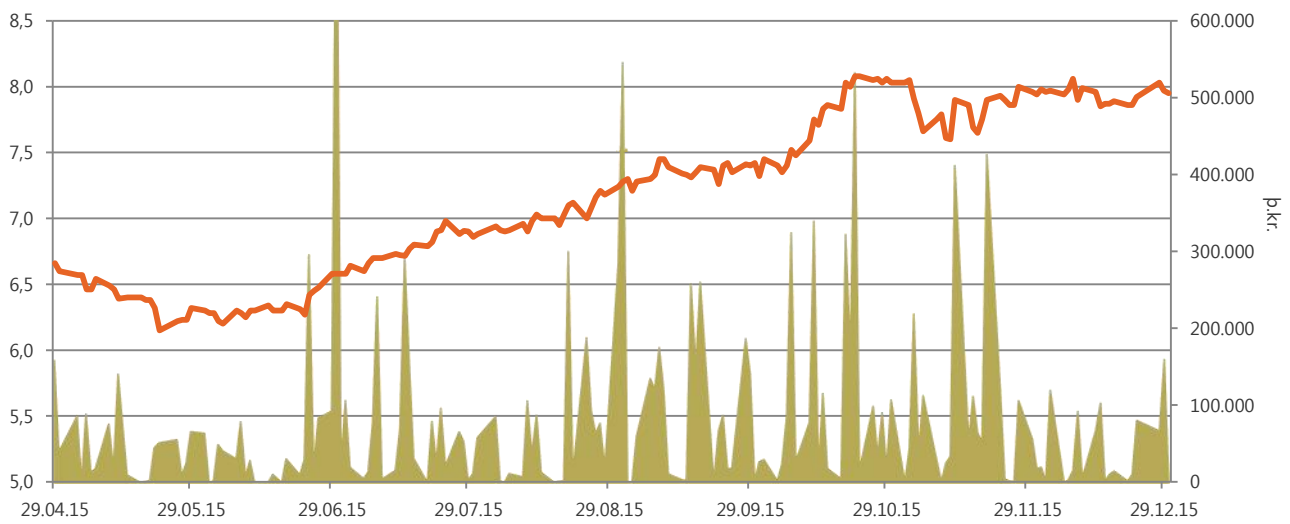


20 Stærstu hluthafar 31/12/2015

Lífeyrissjóður verslunarmanna	10,5%
Almenni lífeyrissjóðurinn	9,5%
Stafir lífeyrissjóður	6,8%
Lífswerk lífeyrissjóður	6,1%
Lífeyrissj.starfsm.rik. A-deild	6,0%
Stapi lífeyrissjóður	5,8%
Vátryggingafélag Íslands hf.	5,4%
Gildi lífeyrissjóður	4,9%
A.C.S. Safnreikningur I	4,4%
Kvika banki hf.	3,4%

F.Bergsson Eignarhaldsfélag ehf.	2,2%
Íslandssjóðir - IS Hlutabréfasj	2,2%
Lífeyrissj.starfsm.rik. B-deild	2,2%
Þarabakki ehf.	2,2%
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	2,1%
Virðing safnreikningur	2,1%
Sameinaði lífeyrissjóðurinn	1,8%
Fosshús ehf.	1,3%
Íslandsbanki hf.	1,3%
Kaskur ehf.	1,1%

Þróun hlutabréfaverðs og veltu



Stjórn Eikar fasteignafélags hf.



Stefán Árni Auðólfsson, formaður stjórnar

Aðalstarf: Lögmaður hjá Lögmonnum Bárugötu slf.

Fæðingardagur: 21. júlí 1972.

Menntun: Cand. Jur. frá Háskóla Íslands 1999, réttindi sem héraðsdómslögmaður 2000, LL.M. frá University of Kent, Englandi, 2003, próf í verðbréfavíðskiptum 2007.

Fyrst kjörinn: 30. september 2010.

Starfsreynsla: Lögmaður og meðeigandi Lögmenn Bárugötu slf., 2011-, Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins 2005-2011, nefndasvið Alþingis 2003-2005, Lögmennsstofa Fortis ehf. 1999-2002, að auki stundakennsla í lögfræði.



Frosti Bergsson, varaformaður stjórnar

Aðalstarf: Fjárfestir.

Fæðingardagur: 30. desember 1948.

Menntun: Rafeindateknifræðingur frá Tækniháskólanum í Árósum 1974.

Fyrst kjörinn: 14. ágúst 2014.

Starfsreynsla: Starfandi stjórnarformaður F. Bergsson Eignarhaldsfélags ehf. frá 2005, starfandi stjórnarformaður Opinna kerfa hf. / Opin Kerfi Group hf. 1998-2004, forstjóri HP á Íslandi hf. / Opin kerfi hf. 1991-1998, framkvæmdastjóri Hewlett-Packard á Íslandi hf. 1984-1991, deildarstjóri Tölvudeildar Kristján Ó. Skagfjörð hf. 1974-1984.



Agla Elísabet Hendriksdóttir, stjórnarmaður

Aðalstarf: Fjárfestingar og ráðgjöf.

Fæðingardagur: 30. janúar 1967.

Menntun: B.A. próf í stjórn málafræði og próf í verðbréfavíðskiptum. Hefur staðist hæfismat Fjármálaeftirlitsins sem stjórnandi fjármálafyrirtækis.

Fyrst kjörin: 23. apríl 2013.

Starfsreynsla: Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri EQ ehf. frá 2014, forstöðumaður sjóðastýringar Íslandssjóða hf og framkvæmdastjóri Íslandssjóða hf. 2008-2013, sjóðstjóri Glitnis sjóða hf. 2000-2007, forstöðumaður einstaklingsþjónustu eignastýringar Íslandsbanka hf. 1997-1999, ráðgjafi í eignastýringu Íslandsbanka hf.

Eyjólfur Árni Rafnsson, stjórnarmaður

Aðalstarf: Framkvæmdastjóri iðnaðar hjá Mannviti hf.

Fæðingardagur: 21. apríl 1957.

Menntun: B.Sc. gráða í byggingateknifræði frá Tækniskóla Íslands 1984, M.Sc. gráða í byggingarverkfræði frá University of Missouri-Rolla, Bandaríkjunum, 1988, doktor í byggingarverkfræði (e. Geothermal Engineering Doctor of Philosophy) frá University of Missouri-Rolla, Bandaríkjunum, 1991.

Fyrst kjörinn: 12. febrúar 2015.

Starfsreynsla: Forstjóri Mannvits hf. 2008-2015, forstjóri VGK-Hönnunar hf. 2007-2008, forstjóri Hönnunar hf. 2003-2007, aðstoðarframkvæmdastjóri Hönnunar hf. 1997-2007, Hönnun hf. almenn verkfræðistörf og verkefnastjórnun 1991-1997 og 1984-1986.



Arna Harðardóttir, stjórnarmaður

Aðalstarf: Ráðgjafi

Fæðingardagur: 6. október 1965.

Menntun: BA í viðskiptahagfræði frá Univeristy of Reading, Englandi, 1988, próf í verðbréfavíðskiptum 1991, MBA frá Háskólanum í Reykjavík 2002.

Fyrst kjörin: 21. maí 2015.

Starfsreynsla: Framkvæmdastjóri framtakssjóða hjá Virðingu hf. (áður Auði Capital hf.) 2007-2015, fjármálastjóri Viðskiptaráðs Íslands 2007, forstjóri Calidris ehf. 2003-2006, fjármálastjóri Tindafells ehf. og Konkordiu ehf. 1997-2003, framkvæmdastjóri sjóðastýringar hjá Landsbréfum hf. og framkvæmdastjóri Lands-sjóðs 1994-1997, framkvæmdastjóri einstaklingsviðskipta Landsbréfa hf. 1992-1994, sölustjóri hjá Landsbréfum hf. 1990-1992, hagfræðingur hjá Landsbanka Íslands hf. 1988-1990.



Framkvæmdastjórn



Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri

Fæðingardagur: 28. júlí 1971.

Menntun: B.A. gráða í heimspeki frá Háskóla Íslands 1995, MBA gráða frá University of Salford, Englandi, 1997.

Starfsreynsla: Forstjóri Eikar fasteignafélags frá 2002, framkvæmdastjóri fjármála- og stjórnunarsviðs Þyrpingar hf. 2000 - 2002, aðstoðarmaður framkvæmdastjóra Eignarhaldsfélagsins Kringlunnar ehf. 1998 - 2000.



Arnar Hallsson, framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs

Fæðingardagur: 28. september 1972.

Menntun: Iðnaðartækniþráðingur B.Sc. frá Tækniskóla Íslands. Hefur lokið bóklegu meistaranámi í hagfræði.

Starfsreynsla: Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs Eikar fasteignafélags frá ágúst 2014, rekstrarstjóri SMI Iceland ehf. janúar - júlí 2014, rekstrarstjóri SMI ehf. 2010 - 2013, framkvæmdastjóri Stekkjarbrekkna ehf. 2006 - 2010, rekstrarstjóri Lyf og heilsu hf. janúar - júní 2006, fjármálasvið Haga hf. 2004 - 2005, VSÓ Ráðgjöf ehf. 1999 - 2004.

Eyjólfur Gunnarsson, framkvæmdastjóri útleigusviðs

Fæðingardagur: 28. nóvember 1972.

Menntun: Cand. Oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands 1996, próf í verðbréfamiðlun 2015.

Starfsreynsla: Framkvæmdastjóri útleigusviðs Eikar fasteignafélags frá október 2014, deildarstjóri fullnustueignadeildar LBI hf. (áður Landsbanki Íslands hf.) 2009 - 2014, framkvæmdastjóri hjá Íslenskum aðalverktökum hf. 2001 - 2009, markaðsstjóri Tryggingamiðstöðvarinnar hf. 1998 - 2001.



Lýður Heiðar Gunnarsson, framkvæmdastjóri fjármálasviðs

Fæðingardagur: 29. ágúst 1980.

Menntun: B.Sc. gráða í viðskiptafræði frá Háskólanum í Reykjavík 2004, Meistaragráða í fjárfestingarstjórnun frá Háskólanum í Reykjavík 2010, próf í verðbréfamiðlun 2006.

Starfsreynsla: Framkvæmdastjóri fjármálasviðs Eikar fasteignafélags hf. frá 2015, forstöðumaður eignastýringar Lífsverks lífeyrissjóðs 2009 - 2015, fjármálasvið FL Group frá 2007 - 2008, eignastýringarsvið Landsbanka Íslands frá 2002 - 2007.



Um rekstur félagsins

	Skýr.	2015	2014
Rekstrartekjur	4	5.907	3.961
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(1.355)	(813)
		4.552	3.149
Annar rekstrarkostnaður	6	(379)	(272)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		4.173	2.877
Söluhagnaður fjárfestingareigna		34	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	10	4.168	(165)
Afskriftir	11	(11)	(7)
Rekstrarhagnaður		8.363	2.705
Fjármunatekjur		161	74
Fjármagnsgjöld		(2.744)	(1.491)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(2.583)	(1.418)
Áhrif hlutdeildarfélags		0	333
Hagnaður fyrir tekjuskatt		5.780	1.620
Tekjuskattur	9,16	(1.151)	(284)
Heildarhagnaður ársins		4.629	1.336

Rekstrartekjur	
Leigutekjur	5.564
Rekstrartekjur sameigna	334
Aðrar tekjur	9
Samtals	5.907

Annar rekstrarkostnaður	
Laun og launatengd gjöld	202
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	88
Einskiptiskostnaður	89
Samtals	379

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	
Fasteignagjöld	786
Tryggingar	48
Viðhaldskostnaður	29
Rekstrarkostnaður sameigna	427
Virðisrýrnun viðsk.krafna og tap. kröfur	23
Annar rekstrarkostnaður	42
Samtals	1.355

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	
Vaxtatekjur	161
Vaxtagjöld	(1.977)
Verðbætur	(767)
Samtals	(2.583)

EF1 hf. var fært í rekstur samstæðunnar sem hlutdeildarfélag á fyrri árshelmingi 2014 en sem 100% dótturfélag á seinni árshelmingi 2014. Landfestar komu svo að fullu inn sem 100% dótturfélag í byrjun seinni árshelmingis 2014, en voru ekki hluti af uppgjöri samstæðunnar fram að því. Vegna þessara umbreytinga á samstæðu félagsins á árinu 2014 eru samanburðartölur milli ára skekktar.

Rekstrartekjur

Heildarrekstrartekjur félagsins námu 5.907 m.kr. á árinu 2015 og hækkuðu um 49% á milli ára. Leigutekjur námu 5.564 m.kr. og hækkuðu um 48% frá árinu áður. Hækkanir á milli ára stafa af miklu leyti af því að tekjur frá EF1 og Landfestum ná yfir allt árið 2015 en bara hluta 2014 ásamt hærra útleiguhlutfalls.

Rekstrartekjur sameigna námu 334 m.kr. árið 2015 samanborið við 138 m.kr. árið áður. Aðrar tekjur námu svo 9 m.kr.

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna inniheldur fasteignagjöld, váttryggingar, viðhaldskostnað, rekstrarkostnað sameigna ásamt virðisrýrnun viðskiptakrafna og tapaðra krafna. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er að stærstu leyti vegna eigna sem eru í útleigu.

Viðhaldskostnaður var eignfærður í samræmi við aðrar fjárfestingar félagsins í fjárfestingareignum á árinu 2015. Kostnaður vegna reksturs sameigna nam 427 m.kr. á árinu 2015 en á móti þeim kostnaði koma rekstrartekjur sameigna.

Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður samanstendur af launum, launatengdum gjöldum, skrifstofu- og stjórnunarkostnaði auk einskiptiskostnaðar. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður samanstendur að mestu leyti af kostnaði vegna yfirstjórnar ásamt eigna- og fjármálaumsýslu félagsins. Allur einskiptiskostnaður ársins var vegna skráningar félagsins á Aðalmarkað Nasdaq Iceland.

Í árslok 2015 voru 23 stöðugildi hjá samstæðunni samanborið við 22 í árslok 2014.

Einskiptiskostnaður vegna skráningar og fjárfestinga nam 89 m.kr. á árinu 2015 samanborið við einskiptiskostnað upp á 5 m.kr. árið 2014.

Matsbreyting fjárfestingareigna

Matsbreytingar fjárfestingareigna eru tilkomnar vegna þess að fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Ef mismunur er á gangvirði og bókfærðu virði leiðir það til jákvæðrar eða neikvæðrar matsbreytingar sem kemur til hækkunar eða lækkunar á fjárfestingareignum í gegnum tekju- eða gjaldfærslu í rekstrarreikningi á því tímabili sem þær eiga sér stað. Matsbreyting fjárfestingareigna var jákvæð um 4.168 m.kr. árið 2015. Jákvæð matsbreyting skýrist að mestu af hækkandi útleiguhlutfalli og hækkandi markaðsleigu. Ítarlega er fjallað um fjárfestingareignir, matsbreytingu og forsendur í skýringu 10 í ársreikningi.

Hrein fjármagnsgjöld

Fjármagnsgjöld Eikar fasteignafélags eru að mestu leyti vaxtagjöld og verðbætur vegna verðtryggðra skuldabréfa. Félagið var einnig með verðtryggð og óverðtryggð lán frá lánastofnunum og óverðtryggð kaupleigusamninga.

Tekjuskattur

Reiknaður tekjuskattur nam 1.151 m.kr. skv. rekstrarreikningi, en ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2015 vegna nýtingar á skattalegu tapi.

Hagnaður og arðsemi eigin fjár

Hagnaður ársins 2015 nam 4.629 m.kr. samanborið við 1.336 m.kr. árið 2014. Arðsemi eigin fjár nam 24,2% fyrir árið 2015.

Um eignir félagsins

	Skýr.	2015	2014
Eignir			
Fjárfestingareignir	10	67.625	62.176
Eignir til eigin nota	11	150	136
Langtímakröfur		2	2
Fastafjármunir		67.777	62.314
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	12	527	141
Handbært fé		1.383	3.694
Veltufjármunir		1.910	3.835
Eignir samtals		69.687	66.149

Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir félagsins voru bókfærðar á 67.625 m.kr. í árslok 2015 samanborið við 62.176 í árslok 2014. Hækkunin skýrist að mestu leyti af matsbreytingu ársins, eða 4.168 m.kr. Fjárfest var í nýjum eignum fyrir 1.040 m.kr. á árinu og seldar voru eignir fyrir 318 m.kr. að bók-færðu virði. Breytingar á matsvirði voru færðar í gegnum rekstur undir liðnum „matsbreyting fjárfestingareigna“. Fjárfest var í núverandi húsnæði fyrir 350 m.kr. og ráðist var í eignfærðar endurbætur fyrir 209 m.kr. á árinu 2015.

Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota eru færðar á kostnaðarverði að frá-dregnum afskriftum. Meðal eigna til eigin afnota er eigið húsnæði félagsins, bifreiðar og skrifstofutæki. Eignir til eigin nota námu 150 m.kr. í árslok 2015 og er stærsta eignin höfuðstöðvar félagsins á 6. hæð að Álfheimum 74 (Nýja Glæsibæ) í Reykjavík.

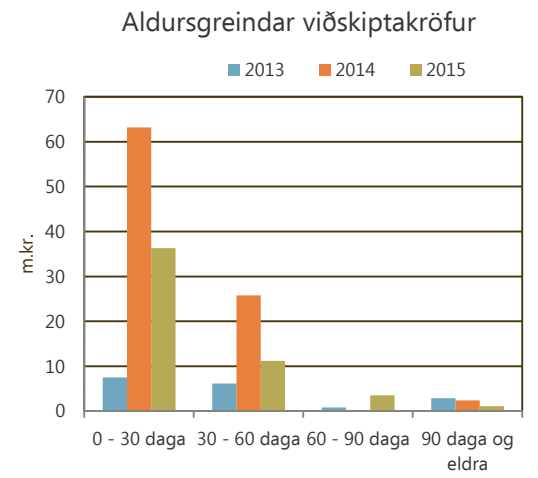
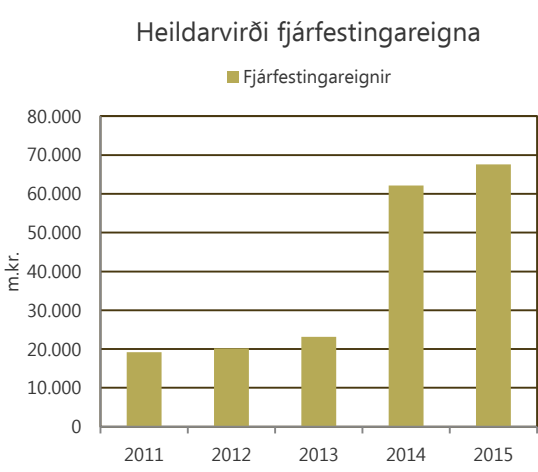
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur námu 140 m.kr. í árslok 2015. Að lang-mestu leyti eru viðskiptakröfur 0-30 daga gamlar og voru 88 m.kr. ekki fallnar á eindaga um áramót. Afskriftasjóður viðskiptakrafna nam 61 m.kr. í árslok 2015.

Aðrar skammtímakröfur samanstanda af fyrirfram-greiddum kostnaði, umsömdum greiðslufrest seldrar fast-eignar og öðrum kröfum. Aðrar skammtímakröfur námu 386 m.kr. í árslok 2015.

Fjárfestingareignir

Fasteignir	67.315
Byggingarréttir og lóðir	311
Samtals	67.625



Um skuldir og eigið fé félagsins

	Skýr.	2015	2014
Eigið fé			
Hlutfé		3.456	3.456
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.950	12.950
Lögbundinn varasjóður		665	434
Óráðstafað eigið fé		6.467	2.648
Eigið fé	13	23.539	19.488
Skuldir			
Vaxtaberandi lán	15	40.558	41.509
Tryggingar leigugreiðslna		18	5
Tekjuskattsskuldbinding	16	3.707	2.557
Langtímaskuldir		44.283	44.070
Vaxtaberandi lán	15	1.188	2.050
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	17	677	541
Skammtímaskuldir		1.865	2.591
Skuldir samtals		46.148	46.661
Eigið fé og skuldir samtals		69.687	66.149

Eigið fé

Eigið fé félagsins nam 23.539 m.kr. í árslok 2015 og var eiginfjárlutfallið 33,8% samanborið við 29,5% árið áður.

Greiddur var út arður til hluthafa á árinu 2015 að fjárhæð 579 m.kr. eða 0,17 kr. á hlut.

Langtímalán

Á árinu 2015 láekkuðu vaxtaberandi lán samstæðunnar um 951 m.kr.

Veðsetningarlutfall samstæðunnar (vaxtaberandi skuldir/fjárfestingareignir) var 61,7% í árslok 2015 samanborið við 70,1% árið áður,

Eins og komið hefur fram í ársreikningum félagsins undanfarin ár var ágreiningur á milli Eikar og Lýsingar um lögmæti endurútreiknings á tveimur lánasamningum tengdum erlendum gjaldmiðlum. Í mars 2015 gerðu aðilar með sér samkomulag um að Eik greiddi lánasamningana upp miðað við eftirstöðvar þeirra í árslok 2014 hefðu numið samtals 750 m.kr. Að teknu tilliti til greiðslna sem inntar voru af hendi vegna lánanna á árinu 2015 nam uppgreiðsla þeirra samkvæmt framangreindu 736 m.kr.

LF1 ehf., dótturfélag Landfesta ehf., var með skráðan skuldabréfaflokk á Aðalmarkaði Nasdaq OMX Iceland, LFESTI1. Flokkurinn bar 4,75% verðtryggða vexti, var 3,1 ma.kr. að stærð og var með uppgreiðsluheimild á árinu 2015. Uppgreiðsluheimildin var nýtt á árinu og fjármagnaði Eik fasteignafélag hf. uppgreiðsluna með 2,5 ma.kr. brúarláni og handbæru fé. Kostnaður vegna uppgreiðslunnar nam 33,4 m.kr. Í nóvember gaf svo Eik út nýjan skuldabréfaflokk, EIK 15 1, með veði í sömu eignum og voru í LFESTI1 flokknum. Flokkurinn ber 3,3% fasta verðtryggða vexti til 30 ára og hefur hann verið skráður á Aðalmarkað Nasdaq OMX Iceland. Vaxtasparnaður á ári nemur um 48 m.kr.

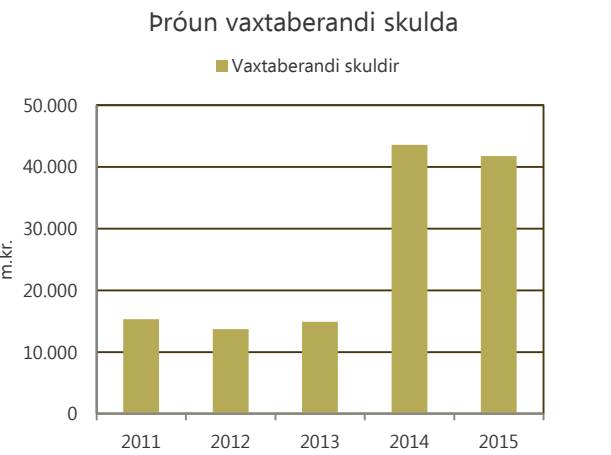
Félagið samdi um framlengingu og lækkun vaxta á stóru bankaláni í lok desember. Lánið samanstóð af tveimur flokkum. Annar bar 4,1% fasta verðtryggða vexti og var á gjalddaga á árinu 2016. Hinn flokkurinn bar 4,45% breytilega verðtryggða vexti og er á gjalddaga á árinu 2019. Nú bera báðir flokkarnir 3,95% fasta verðtryggða vexti og var lengt í þeim flokki sem var á gjalddaga á árinu 2016 til ársins 2021.

Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins nam 3.707 m.kr. í árslok 2015. Það er mat stjórnenda félagsins að tekjuskattur komi ekki til greiðslu á næstu árum og að félagið muni nýta tekjuskattsinneign af núverandi yfirfæranlegu skattalegu tapi sem færð er til lækkunar á tekjuskattsskuldbindingunni. Óvíst er þó um að sá skattalegur hagnaður sem myndast á næstu árum sé nægur til að nýta ofangreinda tekjuskattsinneign.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samanstanda af viðskiptaskuldum, áföllnum ógreiddum vöxtum og öðrum skammtímaskuldum. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir námu 677 m.kr. í árslok 2015. Viðskiptaskuldir námu 123 m.kr., áfallnir vextir voru 267 m.kr. og aðrar skammtímaskuldir námu 287 m.kr.



Um sjóðstreymi félagsins

	Skýr.	2015	2014
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður ársins		8.363	2.705
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna	(	34)	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	10	(4.168)	165
Afskriftir	11	11	7
		<u>4.173</u>	<u>2.877</u>
Breyting á rekstartengdum eignum	(	53)	65
Breyting á rekstartengdum skuldum		<u>69</u>	<u>24</u>
		4.190	2.966
Innborgaðar vaxtatekjur		100	74
Greidd vaxtagjöld	(	1.947)	(1.478)
Handbært fé frá rekstri		<u>2.343</u>	<u>1.562</u>
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	10	(1.599)	(623)
Söluverð fjárfestingareigna	10	32	0
Fjárfesting í eignum til eigin nota	(	25)	(15)
Aðrar fjárfestingar		3	(59)
Aðrar kröfur, breyting		<u>0</u>	<u>4</u>
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>1.589</u>	<u>(692)</u>
Fjármögnunarhreyfingar:			
Innborgað hlutafé		0	3.000
Greiddur arður	(	579)	0
Tekin ný langtímalán		3.270	0
Afborganir langtímalána	(	5.756)	(1.312)
Skammtímaskuldir, breyting		<u>0</u>	<u>(581)</u>
Fjármögnunarhreyfingar	(	<u>3.064</u>	<u>1.107</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé			
Yfirtekið handbært fé við samruna		0	389
Handbært fé í ársbyrjun		3.694	1.329
Handbært fé í lok ársins		<u>1.383</u>	<u>3.694</u>
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Aðrar skammtímakröfur	(	335)	0
Aðrar skammtímaskuldir		15	
Söluverð fjárfestingareigna		320	0
Fjárfesting í fjárfestingareignum		0	(38.611)
Yfirtekin vaxtaberandi lán		0	29.829
Yfirteknar aðrar eignir og skuldir að frádregnu handbæru fé		0	395
Yfirtekin tekjuskattsskuldbinding		0	1.205
Eignarhlutur í hlutdeildarfélagi		0	337
Hlutfjárraukning		0	6.845

Rekstrarhreyfingar

Handbært fé frá rekstri nam 2.343 m.kr. á árinu 2015 en handbært fé frá rekstri án vaxta nam 4.190 m.kr.

Fjárfestingarhreyfingar

Fjárfest var í þremur nýjum eignum á árinu fyrir 1.040 m.kr. Fjárfesting í fjárfestingareignum, þ.e. fjárfestingar í núverandi eignum, nam 559 m.kr. Seldar voru þrjár eignir fyrir 367 m.kr. á árinu.

Fjármögnunarhreyfingar

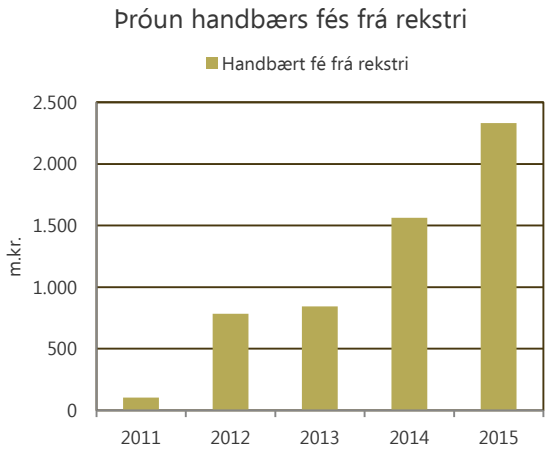
Fjármögnunarhreyfingar voru neikvæðar um 3.054 m.kr. á árinu 2015. Nánar er fjallað um vaxtaberandi lán félagsins í kaflanum „Um skuldir og eigið fé félagsins“. 579 m.kr. arður var greiddur til hluthafa á árinu.

Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa

Hluti af söluverði fjárfestingareigna var ógreiddur í árslok eða 335 m.kr.

Handbært fé

Handbært fé nam 1.383 m.kr. í árslok 2015 og lækkaði um 2.311 m.kr. á milli ára sem má að mestu leyti rekja til fjárfestinga, arðgreiðslu og afborgun lána.



Ársreikningur samstæðu

2015

Hagstofa Íslands

EFNISYFIRLIT

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	26
Áritun óháðs endurskoðanda	28
Yfirlit um heildarafkomu ársins 2015	29
Efnahagsreikningur 31. desember 2015	30
Eiginfjáryfirlit ársins 2015	31
Sjóðstreymisyfirlit ársins 2015	32
Skýringar	33

Óendurskoðað fylgiskjal	
Stjórnarháttayfirlýsing	57

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.

Rekstur

Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga. Rekstrartekjur samstæðunnar námu 5.907 m.kr. á árinu 2015 samanborið við 3.961 m.kr. árið 2014. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 4.173 m.kr. árið 2015 samanborið við 2.877 m.kr. árið áður. Samkvæmt rekstrarreikningi samstæðunnar nam heildarhagnaður ársins 2015 4.629 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 2.343 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar.

Heildareignir samstæðunnar námu 69.687 m.kr. í árslok 2015 samkvæmt efnahagsreikningi, en þar af nema fjárfestingareignir 67.625 m.kr. Eigið fé samstæðunnar í árslok 2015 var 23.539 m.kr., þar af hlutafé 3.456 m.kr. Eiginfjárhlutfall samstæðunnar var 33,8% í lok árs.

Félagið greiddi upp LFEST1 skuldabréfaflokkinn á árinu. Flokkurinn bar 4,75% verðtryggða vexti. Félagið gaf út nýjan skuldabréfaflokk á árinu, EIK 15 1 sem ber 3,3% verðtryggða vexti. Þá samdi félagið um lengingu á bankaláni ásamt breytingum á vöxtum. Lánið var í tveimur flokkum, annar með fasta verðtryggða 4,1% vexti en hinn flokkurinn með breytilega verðtryggða vexti sem voru þá 4,45%. Báðir flokkarnir bera nú 3,95% fasta verðtryggða vexti.

Vísað er í skýringu 18 vegna áhættustýringar félagsins.

Hlutafé

Í apríl 2015 var hlutafé félagsins skráð á aðalmarkað Nasdaq OMX Iceland hf. Lýsing hlutabréfa í tengslum við almennt útboð á 14% hlut í félaginu var gefin út þann 8. apríl 2015. Skráð hlutafé í árslok nam 3.465 m.kr. Allt hlutafé er í einum flokki og njóta allir hlutir sömu réttinda.

Kostnaður vegna skráningarinnar nam 89 m.kr. og hefur hann verið gjaldfærður í rekstrarreikningi.

Hlutafé félagsins skiptist í lok árs á 916 hluthafa en í ársbyrjun voru 47 hluthafar.

10 stærstu hluthafar eru eftirfarandi:

Lífeyrissjóður verslunarmanna	10,5%
Almennt lífeyrissjóðurinn	9,5%
Stafir lífeyrissjóður	6,8%
Lífsværk lífeyrissjóður	6,1%
Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	6,0%
Stapi lífeyrissjóður	5,8%
Vátryggingafélag Íslands hf.	5,4%
Gildi lífeyrissjóður	4,9%
A.C.S. Safnreikningur I	4,4%
Kvika banki hf.	3,4%

Greiddur var arður að fjárhæð 579 m.kr. til hluthafa á árinu 2015 vegna rekstrarársins 2014. Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði 820 m.kr. arður á árinu 2016 vegna rekstrarársins 2015. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

Fjárfestingareignir félagsins

Í árslok 2015 námu fjárfestingareignir félagsins 67.625 m.kr. Fasteignir félagsins eru 106, telja um 276 þús. leigufermetra, yfir 600 leigueiningar og á fimmta hundrað leigutaka. 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 Þinghóltsstræti 3-5. Stærsti eignaflokkur félagsins er skrifstofuhúsnæði sem er 50,1% af virði alls fasteignasafnsins. Annar stærsti eignaflokkurinn er verslunarhúsnæði, 30,8% safnsins, þriðji stærsti er lagerhúsnæði, 8,5% safnsins, og svo koma hótél og veitingahús 7,0% og annað húsnæði 3,7%.

Eik fasteignafélag keypti þrjár eignir á árinu, Rauðarárstíg 27, Síðumúla 20 og Síðumúla 22 fyrir samtals 1.040 m.kr. Félagið seldi þrjár eignir á árinu, Auðbrekku 1, Auðbrekku 9 -11 og Kirkjustétt 2 fyrir samtals 367 m.kr.

Þann 10. febrúar 2016 undirritaði félagið kaupsamning um kaup á öllu útgefnu hlutafé Heimshótela ehf. Umsamið kaupverð er 3.600 m.kr. Fasteignirnar sem um ræðir og eru í eigu Heimshótela eru Pósthússtræti 2, Tryggvagata 28 og Hafnarstræti 9-11 í Reykjavík. Allt hlutafé í Hóteli 1919 ehf., sem er í eigu Heimshótela ehf., er hluti af kaupverðinu. Hótél 1919 ehf. er með langtíma-rekstrarsamning við alþjóðlegu hótélkeðjuna SAS Hotel A/S (dótturfélag Rezidor Hotel Group) um rekstur

hótelsins undir nafni Radisson Blu. Fasteignirnar eru tæpir 6 þúsund fermetrar að stærð og staðsettar í hjarta Reykjavíkur. Þar sem tekjur Heimshótela ehf. ráðast m.a. af verðlagningu hótélherbergja og herbergisnýtingu Hótels 1919 ehf. munu sveiflur verða á EBITDA félagsins. Kaupsamningurinn er háður fyrirvara um samþykki Samkeppniseftirlitsins og Seðlabanka Íslands, þar sem seljandi er erlendur aðili, og Rezidor Hotels ApS.

Málaferli

Félagið höfðaði mál árið 2014 gegn Lýsingu til að fá niðurstöðu í ágreining um eftirstöðvar kaupleigusamnings sem upphaflega var tengdur við erlenda gjaldmiðla. Í mars 2015, áður en aðalmeðferð í dómsmálinu fór fram, gerðu aðilar með sér samkomulag um að Eik greiddi lánasamningana upp. Tekjufærsla vegna samkomulagsins nam 61 m.kr.

Stjórnarhættir

Stjórn og stjórnendur félagsins hafa sett sér það markmið að hafa góða stjórnarhætti ávallt 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“, sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út, til hliðsjónar í störfum sínum. Hlutfall

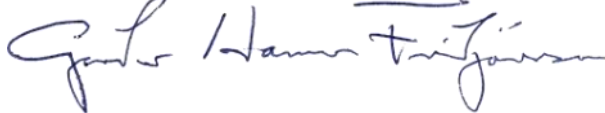
Reykjavík, 29. febrúar 2016

Í stjórn félagsins:





Forstjóri:



kynja í stjórn félagsins er 60% karlkyn og 40% kvenkyn. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti má nálgast á heimasíðu félagsins, www.eik.is, í fylgiskjali ársreikningsins, „Stjórnarháttayfirlýsing“, og í ársskýrslu félagsins undir köflunum „Stjórnarhættir“, „Stjórn“ og „Framkvæmdastjórn“.

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 2015, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015. 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 2015 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 2015. Ársreikningurinn hefur að geyma yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga. Stjórn og forstjóri 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 fáiast um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, 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 2015, fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

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.

Yfirlit um heildarafkomu ársins 2015

	Skýr.	2015	2014
Rekstrartekjur	4	5.907	3.961
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(1.355)	(813)
		4.552	3.149
Annar rekstrarkostnaður	6	(379)	(272)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		4.173	2.877
Söluhagnaður fjárfestingareigna		34	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	10	4.168	(165)
Afskriftir	11	(11)	(7)
Rekstrarhagnaður		8.363	2.705
Fjármunatekjur		161	74
Fjármagnsgjöld		(2.744)	(1.491)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(2.583)	(1.418)
Áhrif hlutdeildarfélags		0	333
Hagnaður fyrir tekjuskatt		5.780	1.620
Tekjuskattur	9,16	(1.151)	(284)
Heildarhagnaður ársins		4.629	1.336
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	14	1,34	0,60

Skýringar á blaðsíðum 34 - 55 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins

KPMG ehf.

Álfrún Þorvaldsson

Efnahagsreikningur 31. desember 2015

Eignir	Skýr.	2015	2014
Fjárfestingareignir	10	67.625	62.176
Eignir til eigin nota	11	150	136
Langtímakröfur		2	2
Fastafjármunir		67.777	62.314
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	12	527	141
Handbært fé		1.383	3.694
Veltufjármunir		1.910	3.835
Eignir samtals		69.687	66.149
Eigið fé			
Hlutfé		3.456	3.456
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.950	12.950
Lögbundinn varasjóður		665	434
Óráðstafað eigið fé		6.467	2.648
Eigið fé	13	23.539	19.488
Skuldir			
Vaxtaberandi lán	15	40.558	41.509
Tryggingar leigugreiðslna		18	5
Tekjuskattsskuldbinding	16	3.707	2.557
Langtímaskuldir		44.283	44.070
Vaxtaberandi lán	15	1.188	2.050
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	17	677	541
Skammtímaskuldir		1.865	2.591
Skuldir samtals		46.148	46.661
Eigið fé og skuldir samtals		69.687	66.149

Skýringar á blaðsíðum 34 - 55 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins

Eiginfjáryfirlit ársins 2015

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Árið 2014					
Eigið fé 1.1.2014	1.616	4.946	300	1.446	8.308
Heildarhagnaður ársins				1.336	1.336
Aukning hlutafjár	1.840	8.005			9.845
Lagt í lögbundinn varasjóð			134	(134)	0
Eigið fé 31.12.2014	3.456	12.950	434	2.648	19.488
Árið 2015					
Eigið fé 1.1.2015	3.456	12.950	434	2.648	19.488
Heildarhagnaður ársins				4.629	4.629
Greiddur arður 0,17 á hlut				(579)	(579)
Lagt í lögbundinn varasjóð			231	(231)	0
Eigið fé 31.12.2015	3.456	12.950	665	6.467	23.539

Skýringar á blaðsíðum 34 - 55 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2015

	Skýr.	2015	2014
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður ársins		8.363	2.705
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna	(	34)	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	10	(4.168)	165
Afskriftir	11	11	7
		<u>4.173</u>	<u>2.877</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum	(	53)	65
Breyting á rekstrartengdum skuldum		<u>69</u>	<u>24</u>
		4.190	2.966
Innborgaðar vaxtatekjur		100	74
Greidd vaxtagjöld	(	1.947)	(1.478)
Handbært fé frá rekstri		<u>2.343</u>	<u>1.562</u>
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	10	(1.599)	(623)
Söluverð fjárfestingareigna	10	32	0
Fjárfesting í eignum til eigin nota	(	25)	(15)
Aðrar fjárfestingar		3	(59)
Aðrar kröfur, breyting		0	4
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(1.589)</u>	<u>(692)</u>
Fjármögnunarhreyfingar:			
Innborgað hlutafé		0	3.000
Greiddur arður	(	579)	0
Tekin ný langtímalán		3.270	0
Afborganir langtímalána	(	5.756)	(1.312)
Skammtímaskuldir, breyting		0	(581)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>(3.064)</u>	<u>1.107</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé	(	2.311)	1.977
Yfirtekið handbært fé við samruna		0	389
Handbært fé í ársbyrjun		3.694	1.329
Handbært fé í lok ársins		<u>1.383</u>	<u>3.694</u>
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Aðrar skammtímakröfur	(	335)	0
Aðrar skammtímaskuldir		15	
Söluverð fjárfestingareigna		320	0
Fjárfesting í fjárfestingareignum		0	(38.611)
Yfirtekin vaxtaberandi lán		0	29.829
Yfirteknar aðrar eignir og skuldir að frádregnu handbæru fé		0	395
Yfirtekin tekjuskattsskuldbinding		0	1.205
Eignarhlutur í hlutdeildarfélagi		0	337
Hlutfjárlaukning		0	6.845

Skýringar á blaðsíðum 34 - 55 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins

Skýringar

Skýring	Blaðsíða
1. Almennar upplýsingar	34
2. Grundvöllur reikningsskilanna	34
3. Ákvörðun gangvirðis.....	34
4. Rekstrartekjur	35
5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	36
6. Annar rekstrarkostnaður	36
7. Laun og launatengd gjöld	36
8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	37
9. Tekjuskattur	37
10. Fjárfestingareignir	38
11. Eignir til eigin nota	40
12. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	41
13. Eigið fé	41
14. Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut.....	42
15. Vaxtaberandi lán	43
16. Tekjuskattsskuldbinding	44
17. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	45
18. Stýring fjárhagslegrar áhættu	45
19. Gangvirði.....	48
20. Tengdir aðilar.	48
21. Dótturfélög	50
22. Kaup á Heimshótelum ehf.....	50
23. Helstu reikningsskilaaðferðir	51

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., „félagið“, er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Álfheimum 74 í Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2015 hefur að geyma samandreginn 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.

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 29. febrúar 2016.

b. Matsaðferðir

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs nema fjárfestingareignir sem eru færðar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringum 3, 10, 12 og 19. Í skýringu 23 eru upplýsingar um reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og breytingar á þeim á árinu.

c. Starfrækslu- og framsetningargjaldmiðill

Ársreikningur samstæðunnar er gerður og 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 ársreiknings 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 10 um mat fjárfestingareigna.

3. Ákvörðun gangvirðis

Félagið hefur komið upp ferli við ákvörðun gangvirðis. Í því felst að stjórnendur beri 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 liggi 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, 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 tilheyra mismunandi stigum, þá er gangvirði allt fært á lægsta stig sem notað er.

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 10 og 23 um fjárfestingareignir og skýringu 12 um viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur.

4. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:	2015	2014
Leigutekjur	5.564	3.753
Rekstrartekjur sameigna	334	138
Aðrar tekjur	9	70
Rekstrartekjur samtals	5.907	3.961

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 7 veltutengda leigusamninga, ýmist að fullu eða að hluta til. Aðeins einn samningur er bundinn gengi gjaldmiðla að hluta til. Veginn meðalleigutími er 5,0 ár (2014: 5,5 ár).

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

	2015	2014
Leigutekjur sem falla til innan árs	5.514	5.140
Leigutekjur til fimm ára að fyrsta ári undanskildu	14.725	15.092
Leigutekjur eftir meira en fimm ár	9.341	10.030
Leigutekjur samtals	29.580	30.262

5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

	2015	2014
Fasteignagjöld	787	508
Tryggingar	48	30
Viðhaldskostnaður	29 (	17)
Rekstrarkostnaður fasteigna	427	231
Virðisrýrnun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur	23	53
Annar rekstrarkostnaður	42	9
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	1.355	813

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

Eignir í útleigu	1.278	790
Eignir sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu	77	23
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	1.355	813

6. Annar rekstrarkostnaður

	2015	2014
Laun og launatengd gjöld	202	184
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	88	83
Einskiptiskostnaður vegna skráningar og fjárfestingar	89	5
Annar rekstrarkostnaður samtals	379	272

7. Laun og launatengd gjöld

	2015	2014
Laun og launatengd gjöld greinast þannig:		
Laun	234	202
Lífeyrisiðgjöld	23	20
Önnur launatengd gjöld	25	20
Annar starfsmannakostnaður	8	1
Laun og launatengd gjöld samtals	290	242
Stöðugildi að meðaltali	22,6	22
Stöðugildi í árslok	23	22

Laun og launatengd gjöld greinast þannig á rekstrarliði:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	81	58
Annar rekstrarkostnaður	202	184
Einskiptiskostnaður vegna skráningar	7	0
Laun og launatengd gjöld samtals	290	242

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2015	2014
Vaxtatekjur	161	74
Vaxtagjöld	(1.977)	(1.371)
Verðbætur	(767)	(121)
Fjármagnsgjöld samtals	(2.744)	(1.492)
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals	(2.583)	(1.418)

9. Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

	2015	2014
Hagnaður fyrir skatta	5.780	1.620
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0% 1.156	20,0% 324
Áhrif leiðréttingar 1.1.	0,0% 0	0,5% 8
Áhrif vegna dótturfélaga	0,0% 0	-3,8% (61)
Ófrádráttarbær kostnaður	0,2% 12	0,8% 14
Niðurfærsla skatteignar	-0,1% (7)	-0,2% (4)
Aðrar breytingar	-0,2% (10)	0,2% 4
Virkur tekjuskattur	19,9% 1.151	17,5% 284

10. Fjárfestingareignir

	2015	2014
Bókfært verð í ársbyrjun	62.176	23.107
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	559	681
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	1.040	38.611
Seldar fjárfestingareignir	(318)	0
Fært á eignir til eigin nota	0	(103)
Fært af eignum til eigin nota	0	45
Matsbreyting	4.168	(165)
Bókfært verð í árslok	67.625	62.176

Sundurliðun fjárfestingareigna

Fasteignir	67.315	61.865
Byggingarréttir og lóðir	311	311
Fjárfestingareignir alls	67.625	62.176

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Annað	Samtals 2015
Bókfært verð í ársbyrjun	19.033	30.123	5.858	4.378	2.784	62.176
Fjárfestingar ársins	68	383	63	35	10	559
Kaup ársins		1.008		32	0	1.040
Sala ársins	(25)	(293)			0	(318)
Tilfærslur á milli liða	739	(142)	(36)	(49)	(512)	0
Matsbreyting ársins	991	2.496	163	316	202	4.168
Bókfært verð í árslok	20.806	33.869	5.755	4.712	2.484	67.625

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 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. Óháðir matsmenn hafa yfirfarið og staðfest útreikninga stjórnenda.

Vextir

Forsendur um 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 eiginfjárhlutfall

Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM líkaninu (e. Capital Asset Pricing Model) . Breytingar voru gerðar á forsendum um ávöxtunarkröfu eigin fjár. Breytingin á þessum forsendum byggir á rannsóknum 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% - 6,7% eftir eignum. Ekki er tekið tillit til skattspörunar (e. tax shield) við útreikning á veginni ávöxtunarkröfu. Gert er ráð fyrir 30% eiginfjárhlutfalli.

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 leigurými

Virðisútleiguhlutfall samstæðunnar var 93,8% í lok árs 2015 (2014: 91,6%). Ef tekið er tillit til eigna í þróun þá var virðisútleiguhlutfallið 95,1% (2014: 93,0%). Virðisútleiguhlutfall er hlutfall þess húsnæðis sem er í leigu miðað við leigufjárhæðir en ekki er miðað við fermetra. Forsendur um virðisútleiguhlutfall einstakra eigna eru á bilinu 8% til 100% eftir eignum, og er áætlað 95% til framtíðar (2014: 95%).

Markaðsleiga

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

Stjórnendur létu rannsaka viðskipti með atvinnuhúsnæði á árinu 2015 og var niðurstaða rannsóknarinnar 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 2015
Áætlaðar leigutekjur pr. m² pr. mánuð (kr.)	811-4796	103-3469	308-1528	1244-4796	206-3748	103-4796
Áætluð meðalleiga pr. m² pr. mánuð (kr.)	2.061	1.829	1.035	2.798	946	1.741
Vegin ávöxt.krafa (WACC) ..	6,2%-6,7%	5,7%-6,7%	6,2%-6,7%	6,2%-6,7%	6,1%-6,7%	5,7%-6,7%
Áætluð meðalleiga pr. m² pr. mánuð á árinu 2014 var 1.631 kr. og vegin ávöxtunarkrafa 6,4%.						

Næmisgreining

	2015		2014	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Hækkun (lækkun) leigutekna um 1%	825	(825)	792	(792)
Hækkun (lækkun) virðisútleiguhlutfalls um 1%-stig	905	(905)	867	(867)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	5.432	(4.619)	4.253	(4.995)

Fasteigna- og brunabótamat

Bókfært verð fasteigna og lóða samstæðunnar nam í árslok 67.625 m.kr. (2014: 62.176 m.kr.) Vátryggingaverðmæti fasteignanna nam í árslok 57.196 m.kr. (2014: 57.078 m.kr.) og fasteignamat fasteigna og lóða nam í árslok 48.157 m.kr. (2014: 40.850 m.kr.). Á sama tíma nam brunabótamat samstæðunnar 54.866 m.kr. (2014: 51.664 m.kr.)

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 41.745 m.kr. í árslok (2014: 43.559 m.kr.). Virðisaukaskattskvöð hvílir á hluta af eignum samstæðunnar og nam hún í árslok 1.760 m.kr. (2014: 1.675 m.kr.) og fyrnist á 10-20 árum. Ekki kemur til greiðslu virðisaukaskattskvaðar nema forsendur breytist, ef fasteignir eru nýttar í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti eða séu seldar án kvaðarinnar. Til viðbótar hvílir kvöð að fjárhæð 222 m.kr. vegna byggingaréttar á lóð félagsins við Borgartún 21. Kvöðin fyrnist í árslok 2026 og kemur ekki til greiðslu nema byggt verði á lóð félagsins.

11. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:	Fasteignir til eigin nota	Bifreið og skrifstofu- tæki	Samtals
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2014	54	29	83
Fært af fjárfestingareignum	103	0	103
Fært á fjárfestingareignir (.....	(54)	0	(54)
Viðbætur	0	31	31
Selt á árinu	0	(10)	(10)
Heildarverð 31.12.2014	103	50	153
Viðbætur	0	25	25
Heildarverð 31.12.2015	103	75	178
Afskriftir og virðisrýrnun			
Afskriftir 1.1.2014	8	12	20
Afskriftir 2014	(8)	5	(3)
Afskrifað alls 31.12.2014	0	17	17
Afskrift ársins	0	11	11
Afskrifað alls 31.12.2015	0	28	28
Bókfært verð			
1.1.2014	46	17	63
31.12.2014	103	33	136
31.12.2015	103	47	150

12. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	2015	2014
Viðskiptakröfur	140	106
Aðrar skammtímakröfur	386	35
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	527	141

Virðisrýrnun viðskiptakrafna greinist þannig í árslok:

Afskriftareikningur í ársbyrjun	124	24
Yfirtekið vegna fjárfestingar á árinu	0	119
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	(87)	(71)
Gjaldfært á árinu	23	53
Afskriftareikningur í árslok	61	124

13. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 3.465.180.435 kr. Félagið á eigin hlutabréf að nafnverði 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.

Lögbundinn varasjóður

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 hlutafjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutafjárins. 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 hlutafjárins er heimilt að nota fjárhæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutféð eða, sé fyrirmæla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög gætt, til annarra þarfa.

Yfirverðsreikningur hlutafjár

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

Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður óráðstafaður hagnaður og ójafnað tap samstæðunnar, með matsbreytingu fjárfestingareigna að teknu tilliti til tekjuskattsáhrifa, frá stofnun móðurfélagsins, að frádregnum arðgreiðslum og millifærslum af öðrum eiginfjárliðum.

Eiginfjárstýring

Stjórn félagsins hefur sett markmið um 30% eiginfjárhlutfall. 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 hagræðis og öryggis sem næst með sterku eiginfjárhlutfalli. Eiginfjárhlutfall í árslok var 33,8% (2014: 29,5%). Ávöxtun eigin fjár reyndist vera jákvæð um 24,2% árið 2015 (2014: 11,0%).

Félaginu ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjárstöðu.

Arður

Greiddur var arður til hluthafa að fjárhæð 579 m.kr. á árinu 2015. Stefna stjórnar er að greiða árlega arð sem nemur um 35% af handbæru fé frá rekstri. Í lánasamningum eru skilyrði sem setja takmarkanir á útgreiðslu arðs. Stjórnin leggur til að greiddur verði arður til hluthafa á árinu 2016 að fjárhæð 820 m.kr.

14. Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut miðast við hagnað á veginn meðalfjölda virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaður er á hverja krónu hlutafjár. Þynntur hagnaður á hlut er sá sami og grunnhagnaður á hlut þar sem hlutafélagið hefur ekki gert kaupréttarsamninga né selt skuldabréf með breytirétti.

	2015	2014
Heildarhagnaður ársins.....	4.629	1.336
Vegið meðaltal útistandandi hluta á árinu.....	3.456	2.241
Hagnaður á hlut.....	1,34	0,60

15. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðunnar. Vísað er í skýringu 18 vegna upplýsinga um gengis- og vaxtaáhættu samstæðunnar.

	2015	2014
Langtímaskuldir		
Skráð skuldabréf og bankalán	40.558	40.779
Skuldir vegna kaupleigusamninga	0	730
	40.558	41.509
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborgun lána	1.188	1.979
Næsta árs afborgun kaupleigusamninga	0	71
	1.188	2.050
Vaxtaberandi skuldir samtals	41.746	43.559

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma vaxtaberandi lána

	Vextir	Loka- gjalddagi	2015	2014
Lán í ISK, verðtryggt	3,95%	2019-2021	12.358	15.338
Skuldabréfaútgáfa LF 14 1 í ISK, verðtryggt	3,90%	2044	12.283	12.246
Skuldabréfaútgáfa EIK 12 01 í ISK, verðtryggt	4,30%	2042	11.749	11.716
Skuldabréfaútgáfa EIK 15 1 í ISK, verðtryggt	3,30%	2045	3.254	0
Lán í ISK, óverðtryggt	7,5-7,7%	2016-2038	2.102	2.167
Lán í ISK, verðtryggt, uppgreitt 2.1.2015			0	1.291
Kaupleigusamningur í ISK, uppgreiddur 10.03.2015			0	801
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun			41.746	43.559
Næsta árs afborgun		(	1.188)	(2.050)
Samtals			40.558	41.509
Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:				
Afborgun 2015			-	2.050
Afborgun 2016			1.188	9.252
Afborgun 2017			844	746
Afborgun 2018			879	779
Afborgun 2019			839	4.493
Afborgun 2020			868	-
Afborgun síðar			37.128	26.239
Samtals			41.746	43.559

EF1 hf., dótturfélag Eikar fasteignafélags hf., greiddi upp langtímalán að fjárhæð 1.291 m.kr. með handbæru fé á árinu. Þá greiddi LF1 ehf., dótturfélag Eikar fasteignafélags hf., upp skráðan skuldabréfaflokk, LFESTI1, á árinu sem bar 4,75% verðtryggða vexti. Lánið var greitt með brúarláni sem Eik fasteignafélag tók, ásamt handbæru fé sem Eik fasteignafélag lánaði LF1. Eik fasteignafélag gaf út nýjan skuldabréfaflokk á árinu, EIK 15 1, sem skráður hefur verið í Kauphöll Íslands. Flokkurinn er verðtryggður og ber 3,3% vexti. Eignfærður kostnaður við útgáfu skuldabréfaflokksins nam 30 m.kr. Þeir fjármunir voru m.a. notaðir til að greiða upp brúarlánið. Þá samdi Eik fasteignafélag um framlengingu á bankalánum ásamt breytingu á vöxtum. Lánið er í tveimur flokkum og var annar þeirra á gjalddaga á árinu 2016. Nýr lokagjalddagi verður á árinu 2021. Annar flokkurinn bar 4,1% fasta verðtryggða vexti en ber nú fasta 3,95% verðtryggða vexti. Hinn flokkurinn bar 4,45% breytilega vexti og var einnig samið um fasta 3,95% verðtryggða vexti á þeim flokki. Lokagjalddagi þess flokks er óbreyttur, árið 2019.

16. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:	2015	2014
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	2.557	1.068
Yfirtekið vegna fjárfestinga á árinu	0	1.205
Reiknaður tekjuskattur	1.151	284
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	3.707	2.557

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fasteignir	4.797	3.805
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(1.549)	(1.706)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	449	456
Aðrir liðir	10	2
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	3.707	2.557

Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2016 vegna nýtingar á skattalegu tapi. Ekki kom heldur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2015 vegna ársins 2014. 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:

	2015	2014
Tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016	2	464
Tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2017	-	70
Tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	4.661	5.160
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	1.345	1.345
Tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020	682	682
Tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021	273	273
Tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022	284	284
Tap ársins 2013, nýtanlegt til ársloka 2023	179	179
Tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024	117	117
Tap ársins 2015, nýtanlegt til ársloka 2025	203	-
	7.747	8.574

Tekjuskattseign er færð að því marki sem líklegt er talið að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörsdegi. Tekjuskattseign að fjárhæð 449 m.kr. vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er ekki færð til eignar vegna óvissu um nýtingu hennar.

17. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:	2015	2014
Viðskiptaskuldir	123	156
Áfallnir vextir	267	206
Aðrar skammtímaskuldir	287	179
Viðskiptaskuldir og aðar skammtímaskuldir samtals	677	541

18. 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 óskað er eftir 3-6 mánaða bankatryggingum. 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 skuli bregðast við þeim í kjölfarið. Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem var eftirfarandi í árslok:

	2015	2014
Handbært fé	1.383	3.694
Viðskiptakröfur (brúttó)	201	230
Aðrar skammtímakröfur	386	141
Mesta mögulega tap samtals	1.970	4.065

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningsskiladegi voru eftirfarandi:

	2015		2014	
	Brúttó staða	Niðurfærsla	Brúttó staða	Niðurfærsla
Kröfur ekki fallnar á eindaga	88	0	15	0
0 - 30 daga	36	0	63	0
30 - 60 daga	12	1	29	4
60 - 90 daga	7	4	18	18
90 daga og eldra	57	56	105	103
	201	61	230	124

Lausafjárahætta

Lausafjárahætta er hættan á að samstæðan geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar á gjalddaga. Samstæðan fylgist með þróun á lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddögum fjáreigna og fjárskulda 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:

	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
2015						
Vaxtaberandi lán	41.746	63.843	2.954	2.509	10.268	48.111
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	409	409	409			
	42.155	64.252	3.363	2.509	10.268	48.111
	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
2014						
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

Vaxtaáhætta

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

	2015	2014
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Handbært fé	1.383	3.694
Vaxtaberandi lán	(2.102)	(8.300)
Nettó staða fjármálagerninga með breytilega vexti	(719)	(4.607)

Næmisgreining sjóðstreymis vegna fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum á uppgjörssdegi um 100 punkta myndi hækka (lækka) afkomu fyrir tekjuskatt um 7 m.kr. (2014: 46 m.kr.). Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2014.

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 39.644 m.kr. (2014: 40.591 m.kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Breyting á verðbólgu um 1%-stig í árslok 2015 hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 396 m.kr. (2014: 406 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 21 m.kr. (2014: 13 m.kr.). Áhrif veikingar eða styrkingar íslensku krónunnar gagnvart öðrum gjaldmiðlum hefur lítil sem engin áhrif á afkomu félagsins.

Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er 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 skipulags, og ytri þátta annarra en ofangreindum áhætta, 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 þess. Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði 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.

19. Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda greinist þannig:

	31. desember 2015		31. desember 2014	
	Bókfært		Bókfært	
	verð	Gangvirði	verð	Gangvirði
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	520	520	134	134
Handbært fé	1.383	1.383	3.694	3.694
Vaxtaberandi lán	(41.746)	(43.719)	(43.559)	(44.463)
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	(647)	(647)	(541)	(541)
	(40.490)	(42.463)	(40.272)	(41.175)

Gangvirði skráðra skuldabréfa félagsins er reiknað samkvæmt stigi 2 (EIK 15 1) eða stigi 3 (EIK 12 1 og LF 14 1), sbr. skýringu 3. Gangvirði annarra fjáreigna og fjárskulda er hið sama og bókfært verð þeirra.

20. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

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

Tengdir aðilar með yfirráð

Enginn einn aðili fór með yfir 20% 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.

	2015	2014
Aðkeypt þjónusta	0	10

Fjárhæðir eru í milljónum króna

Viðskipti við stjórnendur

Laun og hlunnindi til stjórnenda vegna starfa fyrir félög í samstæðunni og eignarhlutir þeirra í félaginu greinast sem hér segir:

Fyrir árið 2015

		Laun	Nafnverð hlutafjár
Stefán Árni Auðólfsson	Stjórnarformaður	5	
Frosti Bergsson	Varaformaður	3	78
Agla Elísabet Hendriksdóttir	Stjórnarmaður og formaður endurskoðunarnefndar	3	
Arna Harðardóttir	Stjórnarmaður	2	
Eyjólfur Árni Rafnsson	Stjórnarmaður	2	
Hrönn Pétursdóttir	Fyrirverandi stjórnarmaður	1	
Garðar Hannes Friðjónsson	Forstjóri	33	7
Aðrir stjórnendur	3,1 starfsígildi	50	

Fyrir árið 2014

		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	

Eignarhlutur Frosta Bergssonar er í gegnum F. Bergsson Eignarhaldsfélag ehf. og Garðars Hannesar Friðjónssonar í gegnum Burðarbita ehf., en Garðar seldi alla sína hluti til Burðarbita á árinu. Ofangreindar fjárhæðir fela í sér aukagreiðslur til stjórnenda vegna álags við skráningu félagsins í kauphöll á árinu 2015, alls 4,5 milljónir.

21. Dótturfélög

Eignarhlutar í dótturfélögum

	Eignarhluti 2015	2014
Skeifan 8 ehf., Reykjavík	100%	100%
Klapparstígur 27 ehf., Reykjavík	100%	100%
Suðurlandsbraut 20 ehf., Reykjavík	100%	100%
Ingólfsstræti 1a ehf., Reykjavík	100%	100%
EF1 hf.	100%	100%
Rekstrarfélag Eikar hf.	100%	100%
Landfestar ehf.	100%	100%
- LF1 ehf.	100%	100%
- LF2 ehf.	100%	100%
- LF3 ehf.	100%	100%
- LF5 ehf.	100%	100%
- LF6 ehf.	100%	100%
- LF11 ehf.	100%	100%
- LF13 ehf.	100%	100%

22. Kaup á Heimshótelum ehf.

Þann 10. febrúar 2016 undirritaði félagið samning um kaup á öllu útgefnu hlutafé Heimshótela ehf. Umsamið kaupverð er 3,6 milljarðar króna (Enterprise value), að teknu tilliti til leiðréttinga samkvæmt skilmálum kaupsamningsins, þ.e. framangreint kaupverð miðast við að (i) við afhendingu sé félagið og Hótel 1919 ehf. skuldlaus og (ii) að til staðar séu í félaginu 110 m.kr. sem munu nýtast til betrumbóta á hótelinu. Kaupsamningurinn er háður fyrirvara um samþykki Samkeppniseftirlitsins, Seðlabanka Íslands, þar sem seljandi er erlendur aðili, og Rezidor Hotels ApS.

Fasteignirnar sem um ræðir og eru í eigu Heimshótela ehf. eru Pósthússtræti 2, Tryggvagata 28 og Hafnarstræti 9-11 í Reykjavík. Fasteignirnar eru tæpir 6 þúsund fermetrar að stærð og staðsettar í hjarta Reykjavíkur. Allt hlutafé í Hótel 1919 ehf., sem er 100% í eigu Heimshótela ehf., er hluti af kaupverðinu. Hótel 1919 ehf. er með langtímarekstrarsamning við alþjóðlegu hótelkeðjuna Rezidor Hotels ApS um rekstur hótelsins undir nafni Radisson Blu. Rekstrarsamningurinn felur það í sér að Rezidor Hotels stýrir og hefur eftirlit með rekstri hótelsins gegn tiltekinni þóknun en hagnaður félagsins mun renna að öðru leyti til Eikar.

23. Helstu reikningsskilaaðferðir

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

Til að auka upplýsingagildi ársreikningsins eru skýringar við hann birtar á grundvelli þess hversu viðeigandi og mikilvægar þær eru fyrir lesandann. Það þýðir að upplýsingar sem metnar eru hvorki mikilvægar né viðeigandi fyrir notanda reikningsskilanna eru ekki birtar í skýringum.

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 innifalin 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 uppgjörstegi. 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, 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 skammtímakröfum.

Handbært fé

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

- 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) Hlutfé

Kostnaður við útgáfu hlutfjár, 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 hvort 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 framtíðarleigutekna 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.

Þegar eign til eigin nota verður fjárfestingareign vegna breytingar á nýtingu er mismunur sem verður á yfirfærsludegi á bókfærðu verði og gangvirði fjármunarins færður beint á eigið fé ef um hagnað er að ræða. Við sölu fjárfestingareignar er þessi hagnaður færður á óráðstafað eigið fé. Tap sem myndast á þennan hátt er fært strax í rekstrarreikning.

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 sjálft 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
Aðrar eignir til eigin nota	5 - 20 ár

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin m.v. uppgjörsdag.

g. Virðisrýrnun

i) Fjáreignir

Á hverjum uppgjörssdegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýrnun 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. Virðisrýrnun fjáreigna er færð í rekstrarreikning.

ii) Aðrar eignir

Bókfært verð annarra eigna samstæðunnar, að undanskildum fjárfestingareignum, er yfirfarið á hverjum uppgjörssdegi til að meta hvort vísbending sé um virðisrýrnun. Ef eitthvað bendir til þess er endurheimtanleg fjárhæð eignarinnar áætluð. Virðisrýrnun 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 endurspegla markaðsvexti og þá áhættu sem fylgir einstökum eignum. Virðisrýrnun eigna er bakfærð ef breyting hefur átt sér stað á mati sem notað var við útreikning á endurheimtanlegri fjárhæð. Virðisrýrnun er einungis bakfærð að því marki sem nemur áður færðri virðisrýrnun 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

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

k. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samanstanda 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 samanstanda 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 samanstendur 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 uppgjörssdegi, 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 uppgjörssdegi.

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 uppgjörssdegi 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 fjármálagerna 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 2015 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 2015, 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 2015, og hægt er að nálgast á vefsíðu Viðskiptaráðs Íslands. Frávik frá þeim er að ekki hefur verið skipuð sérstök tilnefningarnefnd þar sem umfang félagsins gefur ekki tilefni til þess.

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 fæddur árið 1972 og er Cand. Jur. frá Háskóla Íslands, LL.M frá University of Kent, Englandi, hefur héraðsdómsréttindi auk þess að vera með próf í verðbréfavíðskiptum. Stefán starfar hjá Lögmonnum Bárugötu og situr í stjórnnum Símans hf., Skipta hf., Haga hf., Hváls ehf. og Eglu ehf.

Frosti Bergsson, varaformaður stjórnar, hefur setið í stjórn félagsins frá ágúst 2014. Frosti er fæddur árið 1948 og er rafeindatækniþræðingur frá Tækniháskólanum í Árósum. Frosti er starfandi stjórnarformaður hjá F. Bergsson

Eignarhaldsfélagi ehf. og situr í stjórnnum Bílaumboðsins Öskju ehf., Top ehf., og Opinna kerfa hf. Frosti á 77.500.000 hluti í Eik fasteignafélagi í gegnum félagið F. Bergsson Eignarhaldsfélag ehf.

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. Agla er sjálfstætt starfandi ráðgjafi og situr í stjórnnum eftirfarandi félaga: Fjarskipti hf., Hringur-eignarhaldsfélag hf., Allianz Íslandi hf. söluumboð, EQ ehf. og Víti rekstrarfélag hf.

Arna Harðardóttir hefur setið í stjórn félagsins frá maí 2015. Arna er fædd 1965 og er með BA gráðu í viðskiptafræði og MBA frá Háskólanum í Reykjavík auk þess að vera með próf í verðbréfavíðskiptum. Arna er sjálfstætt starfandi ráðgjafi og situr í stjórn Tern systems ehf. og Intellis ehf.

Eyjólfur Árni Rafnsson hefur setið í stjórn félagsins frá febrúar 2015. Eyjólfur er fæddur 1957 og er með doktorspróf í byggingarverkfræði frá University of Missouri-Rolla í Bandaríkjunum. Eyjólfur starfar sem framkvæmdastjóri iðnaðar hjá Mannvit. Eyjólfur situr í fjölda stjórna í eftirfarandi fyrirtækjum og félögum: Vatnaskil ehf., HRV holding ehf., HRV ehf., Innri Kóngsbakki ehf., Eignarhaldsfélagið Birta ehf., Kötluvíkur ehf., Hönnun ehf., VGK ehf., Rafhönnun ehf., Hitaveita Kóngsbakka ehf., Kirkjuvegur ehf., Trostan ehf., Norðurslóða-viðskiptaráðið, Iceland Geothermal og Samtök atvinnulífsins.

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 þrír stjórnarmenn eru einnig óháðir hluthöfum félagsins. Nánari upplýsingar um stjórnarmenn er að finna á heimasíðu félagsins.

Stjórn hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem helstu 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 stjórnarfundum 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 meiriháttar 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 hálfársuppgjörs Eikar og skilar skýrslu til stjórnar.

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

Stjórnarfundir og fundir undirnefnda
Á árinu 2015 voru haldnir 23 stjórnarfundir, 4 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.

Árangursmat
Stjórn setti sér markmið að fylgja eftir skráningu félagsins á skipulagðan verðbréfamarkað sem náðist á árinu 2015 með skráningu félagsins í Kauphöll. Þá lagði stjórn áherslu á að fyrirkomulag innra eftirlits og virkni þess yrði sann-

reynt reglulega og í því skyni var gerður samningur til þriggja ára við Grant Thornton um innra eftirlit.

Framkvæmdastjórn

Forstjóri Eikar fasteignafélags er Garðar Hannes Friðjónsson og hefur starfað sem forstjóri félagsins síðan 2002. Garðar er fæddur 1971 og er með BA gráðu í heimspeki frá Háskóla Íslands og MBA gráðu frá University of Salford, Englandi. Garðar á 7.410.461 hluti í Eik fasteignafélagi í gegnum einkahlutafélagið Burðarbiti ehf.

Forstjóri ber ábyrgð á rekstri og afkomu félagsins gagnvart stjórn. Forstjóri 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 upplýsingatæknimálum.

Framkvæmdastjóri útleigusviðs er Eyjólfur Gunnarsson sem ber ábyrgð á útleigu fasteigna félagsins, endursamningu leigusamninga og innheimtu.

Framkvæmdastjóri fjármálasviðs er Lýður Heiðar Gunnarsson 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 Lýð H. Gunnarssyni.

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 starfsmenn þess 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. Innri endurskoðandi félagsins kannar virkni innra eftirlits og áhættustýringar einu sinni á ári og skilar skýrslu til stjórnar.

Regluvörður félagsins er Árdís Ethel Hrafnadóttir, lögfræðingur. Staðgengill regluvarðar er Rósa Hjartardóttir, forstöðumaður reikningshalds. 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 fagmennska, frumkvæði og léttleiki. Félagið er meðvitað um samfélagslega ábyrgð sína og styður góðgerðamál. Þá hefur félagið stutt við íslenska menningu, bæði leiklist og tónlist, með láni á húsnæði. Siðareglur 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 ákvörðunarvald sitt í málefnum félagsins. Aðalfund 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 á auglýstum kynningarfundum félagsins eða á sérstökum fundum þegar tilefni er til. Hluthafar geta komið erindum til stjórnar á milli hluthafafunda. Formaður stjórnar kemur fram fyrir hönd stjórnar að jafnaði. Samskipti stjórnar við hluthafa, er varða rekstur félagsins, skulu færð til bókar.



Hagstofa Íslands

21A

21A

TE & KAFFI

EIK
FASTEIGNAFÉLAG

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