

1H 2017

Árshlutaskýrsla



Efnisyfirlit

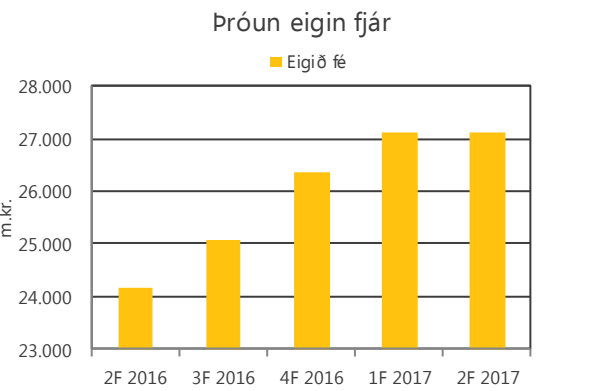
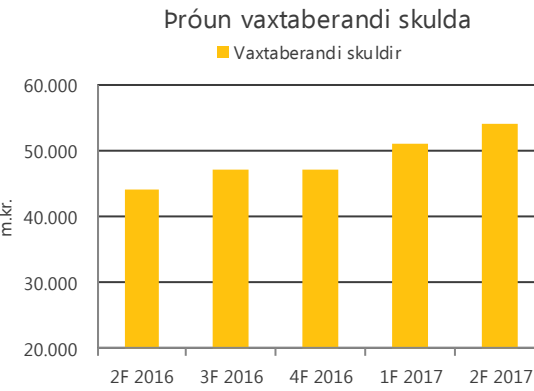
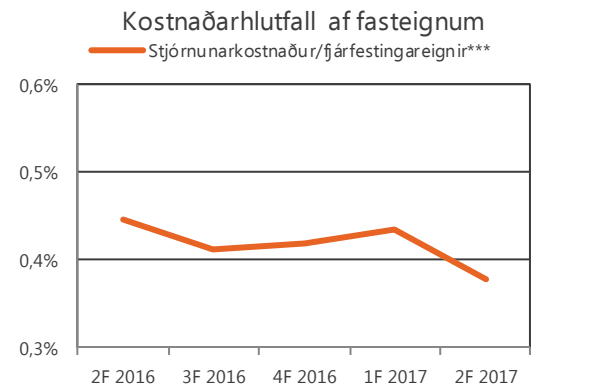
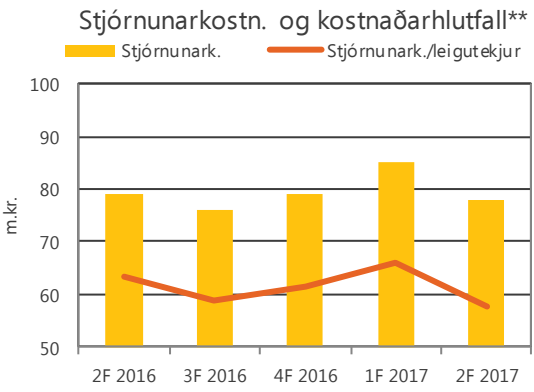
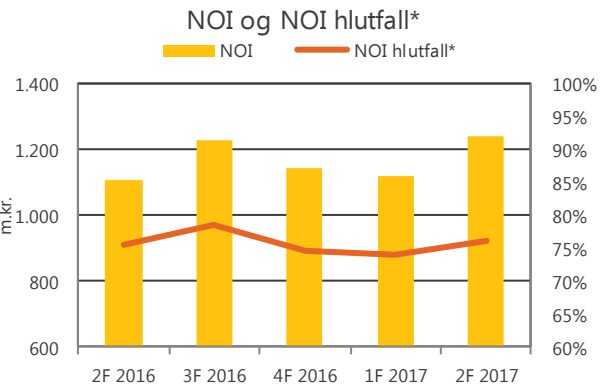
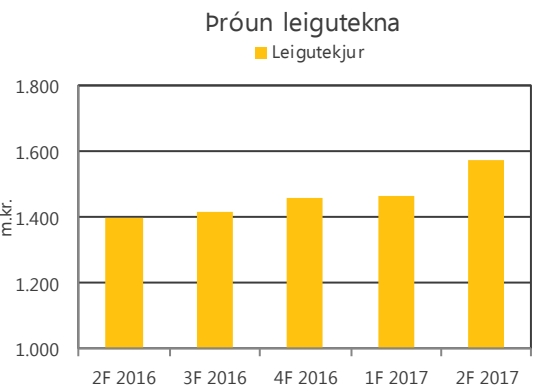
Helstu niðurstöður	2
Fyrstu sex mánuðir ársins 2017.....	4
Um rekstur félagsins	8
Um efnahag félagsins.....	10
Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar	13
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	14
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda.....	16
Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2017.....	17
Efnahagsreikningur 30. júní 2017	18
Eiginfjáryfirlit 30. júní 2017.....	19
Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017	20
Skýringar	21

Helstu niðurstöður

	m.kr.	2F 2017	1F 2017	4F 2016	3F 2016	2F 2016
Rekstrartekjur		1.875	1.752	1.765	1.822	1.687
Þar af leigutekjur		1.575	1.464	1.460	1.419	1.399
Þar af tekjur vegna Hótels 1919		199	182	187	314	198
Rekstrarkostnaður		(632)	(631)	(618)	(592)	(582)
Þar af rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(416)	(416)	(429)	(346)	(373)
Þar af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(78)	(85)	(79)	(76)	(79)
Þar af rekstrarkostnaður Hótels 1919		(138)	(130)	(110)	(170)	(118)
Þar af einskiptiskostnaður		0	0	0	0	(12)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.244	1.122	1.147	1.229	1.106
Matsbreyting, söluhagnaður og afskriftir		742	451	811	578	27
Hrein fjármagnsgjöld		(929)	(616)	(698)	(605)	(895)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.057	951	1.227	1.202	238
Hagnaður tímabilsins		839	761	982	963	189

	2F 2017	1F 2017	4F 2016	3F 2016	2F 2016
NOI hlutfall*	76,0%	74,0%	74,6%	78,7%	75,6%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum**	4,8%	5,6%	5,1%	4,9%	5,3%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af fasteignum***	0,38%	0,43%	0,42%	0,41%	0,45%

	30.6.2017	31.3.2017	31.12.2016	30.9.2016	30.6.2016
Virðisútleiguhlutfall	96,8%	97,2%	96,4%	96,3%	96,4%



*Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskiptisliði / leigutekjur (sjá skýringu á bls. 9)
**Stjórnunarkostnaður án einskiptisliða / leigutekjur
***Stjórnunarkostnaður án einskiptisliða / meðalstaða fasteigna

Fyrstu sex mánuðir ársins 2017

EBITDA var í takti við áætlanir stjórnenda og eru horfur fyrir árið óbreyttar. Mikil eftirspurn var eftir húsnæði félagsins á fyrstu sex mánuðum ársins 2017 og er virðisútleiguhlutfall félagsins komið í 96,8%. Góður gangur er í framkvæmdum á Suðurlandsbraut.

Um rekstur fyrstu sex mánuði ársins 2017

Rekstur Eikar fasteignafélags gekk vel á fyrri hluta ársins og var í takt við áætlanir stjórnenda. Leigustarfsemi Eikar gekk vel og eru horfur góðar fyrir seinni hluta árs. Útleiguhlutfall félagsins stóð í 96,8% í lok fyrri hluta ársins.

Tekjur á herbergi og nýtingarhlutfall Hótel 1919 hefur verið undir væntingum það sem af er ári enda voru væntingar í upphafi árs miklar. Þrátt fyrir það er rekstur hótelsins traustur og arðsemin góð. Félagið er þeirrar skoðunar að góð tækifæri eru í rekstri hótelsins í framtíðinni.

Við gerð rekstrarspár ársins 2017 var stuðst við rekstrarspá Rezidor (rekstraraðila Hótel 1919) um rekstur Hótel 1919. Tekið er tillit til uppfærðra væntinga þeirra út árið í nýrri rekstrarspá Eikar fyrir seinni hluta 2017 en lækkun verður á EBITDA hótelsins miðað við spár í upphafi árs. Væntingar eru þó um að hótelið muni skila hærri EBITDA á árinu 2017 en gert var ráð fyrir á því ári þegar félagið



keypti hótelið. Við kaup félagsins á hótelinu kom fram að væntingar um ávöxtun ("yield") á kaupum á hótelinu væru yfir 8% á kaupárinu.

Bónus skrifaði undir samning um stækkun verslunar sinnar við Smáratorg 1 og verður það stærsta verslun Bónuss á landinu. Tannlæknastofur Akureyrar skrifuðu undir samning um leigu á hluta 2. hæðar Glerártorgs og er nánast öll hæðin komin í útleigu en í byrjun árs 2016 var hún öll í þróun. Þá er allur Ármúli 27 kominn í útleigu. Turninn er svo gott sem allur kominn í útleigu, þar á meðal 15. og 20. hæðin.

Helstu framkvæmdir

Framkvæmdir við Suðurlandsbraut 8 og 10 ganga vel. Vodafone hefur hafið starfsemi í húsinu og er fullnaðarfrangangur á lokametrum. Uppsteypa á Suðurlandsbraut 10 og í bílastæðahúsinu er lokið og verður húsið orðið fokhelt í byrjun september.

Framkvæmdum við VÍS að Ármúla 3 miðar vel áfram og eru framkvæmdir við ytra birgði framhússins lokið. Mötuneyti VÍS hefur verið flutt í kjallara hússins og verður gamla mötuneytinu, sem var á efstu hæð hússins, breytt í gott skrifstofurými með frábæru útsýni. Við framkvæmdirnar hefur húsið stækkað um rúma 200 fm.

Endurhönnun 20. hæðar Turnsins er langt komin og verður hæðinni breytt úr veislusal í einar glæsilegustu skrifstofur landsins. Hæðin verður stækkuð um rúma 100 fm. með millipalli. Þá hefur 15. hæðinni verið breytt úr líkamsræktarstöð í skrifstofur.

Á Glerártorgi er verið að innrétta tannlæknastofur á 2. hæð hússins og veitingastað á 1. hæð hússins.

Kaup og sala eigna frá áramótum

Eik fasteignafélag fékk allar eignir Slippsins, fasteignafélags ehf. (nú EF14 ehf.), afhentar 1. mars 2017 eins og áætlanir höfðu gert ráð fyrir.

Félagið fjárfesti í þremur öðrum eignum á fyrri hluta ársins, Miðhrauni 2, Hyrjarhöfða 8 og hæð í Síðumúla 15.

Félagið seldi eignarhluta sinn í Melgerði 13, sem var eina eign félagsins á Reyðarfirði, eignarhluta sinn í Hverafold 1-3 og hluta af eignarhlut sínum í Bæjarlind 14-16.

Virðisútleiguhlutfall

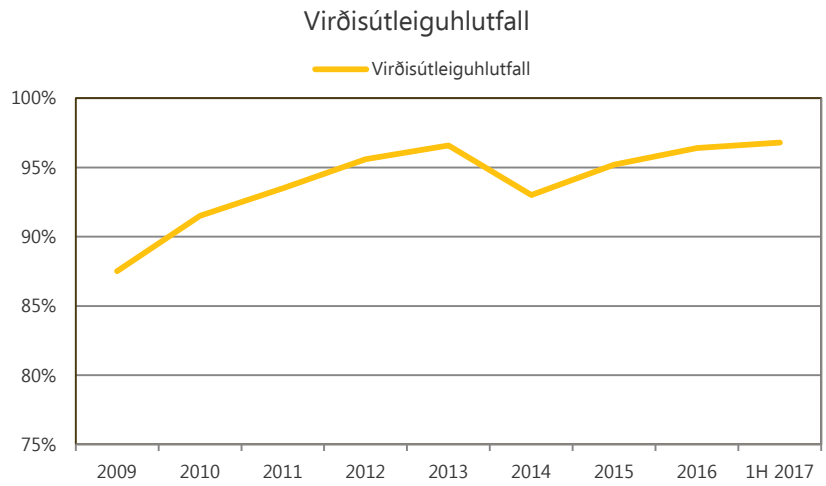
Félagið hefur breytt framsetningu sinni á virðisútleiguhlutfalli. Nú verður ekki lengur birt virðisútleiguhlutfall með þróunareignum heldur mun félagið þess í stað eingöngu birta virðisútleiguhlutfall án þróunareigna.



Virðisútleiguhlutfall félagsins var 96,8% í lok ársfjórðungsins og hefur hækkað um 0,4% frá áramótum. Á bls. 11 má sjá virði þróunareigna.

Eik í hnotskurn

Eik fasteignafélag sinnir rekstri og útleigu á atvinnuhúsnæði. Fjöldi eigna félagsins er yfir 100 og telja þær samtals tæpa 300 þúsund út-leigufermetra.



Virði fasteigna félagsins er rúmir 85 ma.kr. og heildarfjöldi leigutaka er yfir 400. Helstu eignir félagsins eru Borgartún 21 og 26, Mýrargata 2-16, Pósthússtræti 2 (Hótel 1919), Nýi Glæsibær, Turninn í Kópavogi, Smáratorg 1, Glerártorg og Austurstræti 5,6,7 og 17.

Stærstu leigutakar eru Húsasmiðjan, Fasteignir ríkissjóðs, Rúmfatalagerinn, Flugleiðahótel, Landsbankinn, Síminn, Deloitte, Míla, Vátryggingafélag Íslands og Fjarskipti (Vodafone).

Horfur seinni hluta árs 2017
Stjórnendur félagsins hafa uppfært rekstrarspá félagsins.

Að mati stjórnenda bendir allt til þess að áætlanir félagsins sem gerðar voru í upphafi árs um EBITDA ársins standist innan 1% skekkju-marka.

EBITDA af Hótel 1919 verður lægri en gert var ráð fyrir í upphafi árs en þó hærri en gert var ráð fyrir þegar félagið keypti hótelið. Á móti er gert ráð fyrir auknum tekjum af útleigustarfsemi félagsins.

Nokkur breyting hefur átt sér stað í eignfærðum endurbótum og fjárfestingum. Áætlað er að eignfærðar endurbætur verði 277 m.kr. á seinni helming árs 2017 og gjaldfært viðhald 27 m.kr.

Félagið áætlað að fjárfesta í núverandi húsnæði fyrir 1.522 m.kr. á sama tímabili og að það þurfi að fjárfesta fyrir 430 m.kr. á árinu 2018 til að klára þær fjárfestinga sem stefnt er að. Hér ber sérstaklega að hafa í huga að það á eftir að taka margar ákvarðanir sem hafa áhrif á fjárfestingaþörfina eins og t.d. hvernig Suðurlandsbraut 10 verður nákvæmlega innréttuð.

Hækkun á viðhaldi og endurbótum á árinu 2017 stafar af mörgum tilfallandi þáttum. Hækkunin er ekki vísbending um að framtíðarendurbætur sé að hækka.

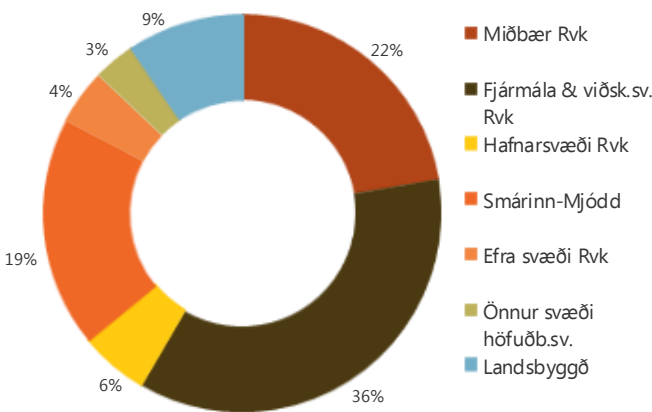
Viðhald og endurbætur	Fast verðlag	2,5% verðb.	Uppfærð áætlun
Gjaldfært viðhald	60	61	64
Eignfærðar endurbætur	238	241	311
	298	302	375
Fjárfesting	2.695	2.729	3.285

Um miðjan október næstkomandi opnast heimild til endurfjármögnunar skuldabréfaflokksins EIK 12 01. Flokkurinn ber 4,3% vexti sem eru umtalsvert hærri en þau fjármagnskjör sem félaginu hafa boðist í síðustu skulda-bréfaútboðum þess. Ákveðið hefur verið að endurfjármagna skuldabréfaflokkinn EIK 12 01 að fullu og hefur fjármögnun til þess þegar verið tryggð hjá íslenskum bönkum á kjörum sem að mati félagsins eru betri en þau sem skuldabréfaflokkurinn EIK 12 01 ber.

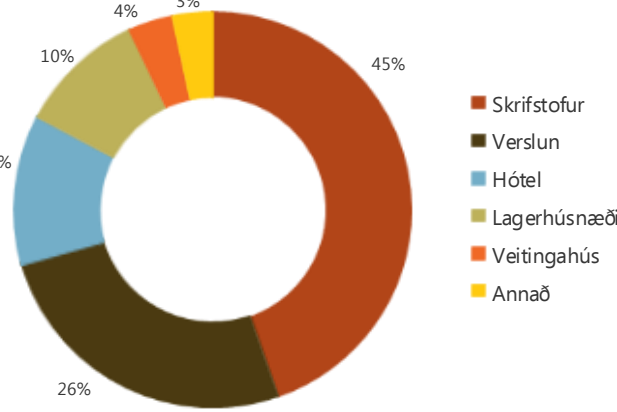
Í aðdraganda uppgreiðslunnar mun félagið halda skulda-bréfaútboð. Gert er ráð fyrir að boðin verði til sölu skulda-bréf sem hafa bæði lengri og skemmri lánstíma. Nánari upplýsingar um fyrirkomulag útboðsins og þau skuldabréf sem boðin verða til sölu verða veitt síðar.

Staðsetning og tegundir eigna

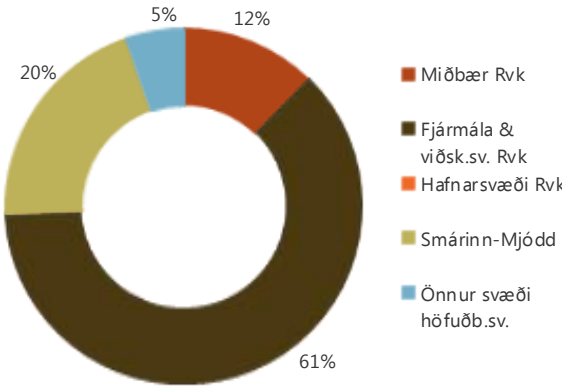
Staðsetning eignasafns eftir svæðum



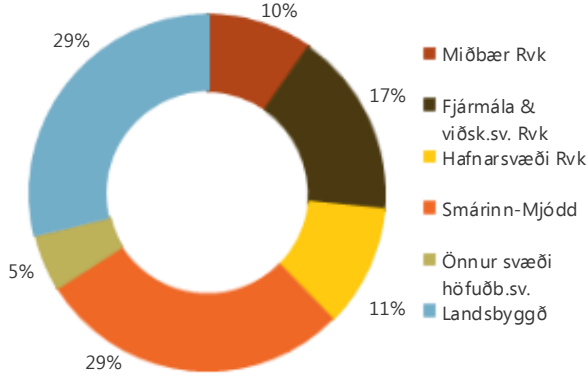
Virði fasteigna eftir tegund



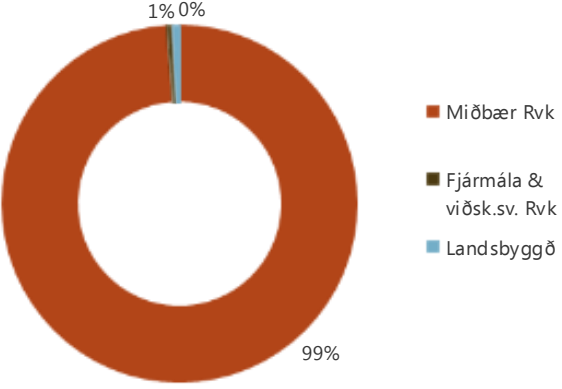
Staðsetning skrifstofuhúsnæðis



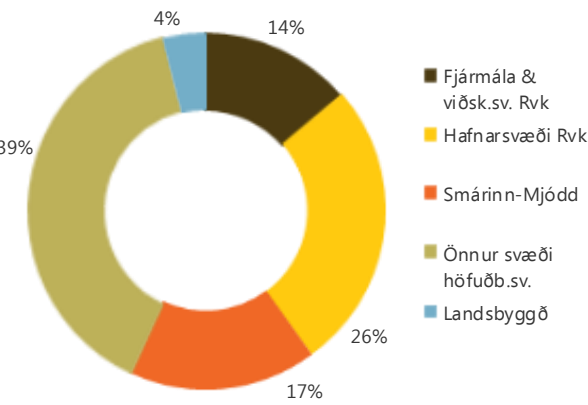
Staðsetning verslunarhúsnæðis



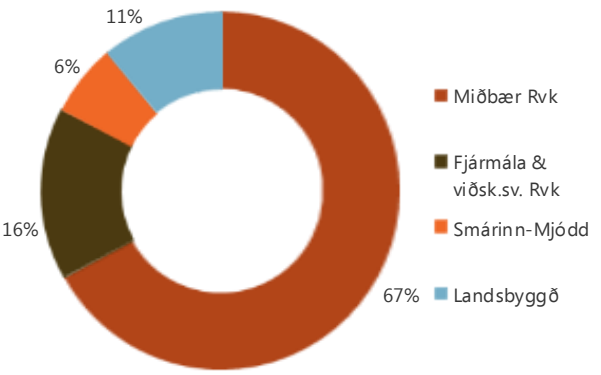
Staðsetning hótela



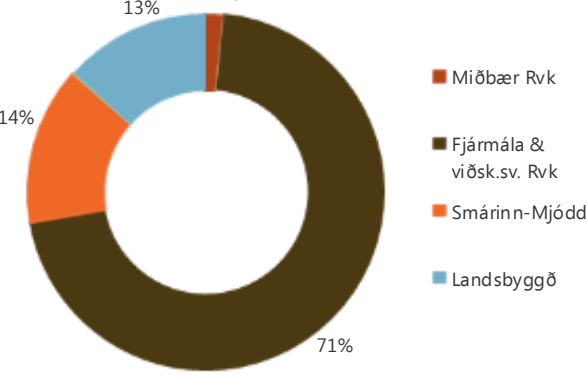
Staðsetning lagerhúsnæðis



Staðsetning veitinga/skemmtistaða



Staðsetning annarra eigna



Um rekstur félagsins

		Annar ársfjórðungur		Fyrri árshelmingur	
		2017	2016	2017	2016
	Skýr.	1.4.-30.6*	1.4.-30.6*	1.1.-30.6	1.1.-30.6
Rekstrartekjur		1.875	1.687	3.628	3.160
Rekstrarkostnaður	6	(632)	(582)	(1.262)	(1.035)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.244	1.106	2.365	2.125
Söluhagnaður fjárfestingareigna		17	23	64	48
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	756	28	1.188	1.066
Afskriftir		(31)	(24)	(59)	(28)
Rekstrarhagnaður		1.986	1.133	3.559	3.212
Fjármunatekjur		7	11	21	30
Fjármagnsgjöld		(936)	(906)	(1.566)	(1.455)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(929)	(895)	(1.545)	(1.425)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.057	237	2.014	1.787
Tekjuskattur		(218)	(49)	(408)	(359)
Heildarhagnaður tímabilsins		839	188	1.606	1.428

* Ársfjórðungsupplýsingar hafa ekki verið kannaðar af endurskoðendum

Rekstrartekjur	6m 2017
Leigutekjur	3.039
Tekjur Hótels 1919	381
Rekstrartekjur sameigna	183
Aðrar tekjur	25
Samtals	3.628
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	6m 2017
Vaxtatekjur	21
Vaxtagjöld	(1.096)
Verðbætur	(470)
Samtals	(1.545)

Rekstrarkostnaður	6m 2017
Fasteignagjöld og tryggingar	535
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna	37
Rekstrarkostnaður sameigna	211
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	6
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	43
Rekstrarkostnaður Hótels 1919	268
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	163
Samtals	1.262

Rekstrartekjur

Rekstrartekjur félagsins á fyrstu sex mánuðum ársins 2017 námu 3.628 m.kr., þar af námu leigutekjur 3.039 m.kr. og tekjur hótels 381 m.kr.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 2.365 m.kr. á fyrri hluta ársins 2017. NOI hlutfall, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og ein-skiptisliði sem hlutfall af leigutekjum, nam 76,0% saman-borið við 75,6% á fyrri hluta árs 2016. Við útreikning á NOI hlutfallinu var stuðst við leigutekjur samstæðunnar að viðbættum tekjum Hótels 1919 og frádregnum kostnaði, þ.e. horft er á nettótekjur frá Hóтели 1919 sem veltuleigu.

Matsbreyting fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru langstærsti hluti eigna félagsins. Til þess að gefa sem bestu mynd af virði fjárfestingareigna er matsbreyting fjárfestingareigna reiknuð upp á hverjum ársfjórðungi og færast matsbreyting eignanna í rekstrar-reikning. Matsbreyting fjárfestingareigna á fyrri hluta árs 2017 nam 1.188 m.kr., þ.e. 432 m.kr. á fyrsta fjórðungi og 756 m.kr. á öðrum ársfjórðungi.

Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður félagsins á fyrri hluta ársins 2017 nam 1.262 m.kr., þar af var kostnaður vegna Hótels 1919 268 m.kr.

Fasteignagjöld og tryggingar námu 535 m.kr. á fyrri hluta ársins samanborið við 469 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2016. Þá nam skrifstofu– og stjórnunarkostnaður 163 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2017 og rekstrar-kostnaður sameigna 211 m.kr.

Fjármagnsgjöld

Hrein fjármagnsgjöld námu 1.545 m.kr. og skiptast í vaxtatekjur 21 m.kr., vaxtagjöld 1.096 m.kr. og verðbætur 470 m.kr.

Hagnaður

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 2.014 m.kr. og reiknaður tekjuskattur nam 408 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Hagnaður tímabilsins nam 1.606 m.kr. og hagnaður á hlut 0,47 kr.

Um efnahag félagsins

	Skýr.	30.6.2017	31.12.2016
Eignir			
Óefnislegar eignir		538	551
Fjárfestingareignir	8	81.707	72.999
Eignir til eigin nota	9	3.688	3.712
Fastafjármunir		85.932	77.262
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		591	391
Handbært fé		1.515	1.908
Veltufjármunir		2.106	2.300
Eignir samtals		88.037	79.562
Eigið fé			
Hlutfé		3.456	3.456
Yfirverðsreikningur hlutfjár		12.950	12.950
Lögbundinn varasjóður		848	848
Bundinn hlutdeildarreikningur		1.673	933
Óráðstafað eigið fé		8.119	8.182
Eigið fé	10	27.047	26.369
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	11	51.913	46.328
Aðrar langtímaskuldir		32	20
Tekjuskattsskuldbinding		5.343	4.791
Langtímaskuldir		57.287	51.140
Vaxtaberandi skuldir	11	2.479	988
Skattur til greiðslu		64	64
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	12	1.160	1.001
Skammtímaskuldir		3.703	2.052
Skuldir samtals		60.990	53.193
Eigið fé og skuldir samtals		88.037	79.562

Um efnahag félagsins

Heildareignir félagsins námu 88.037 m.kr. í lok júní 2017 til samanburðar við 79.652 m.kr. í árslok 2016. Fjárfestingar- eignir námu 81.707 m.kr. í lok tímabilsins en námu 72.999 m.kr. í lok árs 2016. Handbært fé nam 1.515 m.kr. í lok júní 2017 til samanburðar við 1.908 m.kr. í lok árs 2016. Heildarskuldir námu 60.990 m.kr. í lok júní 2017, en námu 53.193 m.kr. í lok árs 2016.

Fastafjármunir

Fastafjármunir félagsins nema 85.932 m.kr. Af því eru 81.707 m.kr. fjárfestingareignir sem skiptast í fasteignir í útleigu að fjárhæð 79.957 m.kr., fasteignir í þróun 1.288 m.kr., byggingarréttir og lóðir 449 m.kr. og fyrirfram greidd gatnagerðargjöld að fjárhæð 13 m.kr. Þær eignir sem eru í þróun eru 4. og 5. hæð í Ármúla 3 og 2. hæð í Hallarmúla 3, Suðurlandsbraut 10, ásamt Helluhrauni 8.

Sundurliðun á byggingarréttum og lóðum félagsins má sjá hér að neðan. Ekki hefur verið tekin ákvörðun um nýtingu á þeim byggingarréttum sem félagið á. Eins og vísað hefur verið í í ársskýrslum félagsins þá hvílir kvöð á nýtingu félagsins á Borgartúni 21a. Félagið er þeirrar skoðunar að leyfilegt byggingarmagn á Skeifunni 7 muni aukast en ekki hefur verið lokið gerð nýs deiliskipulags fyrir Skeifusvæðið.

Fjárfestingareignir í m.kr.	30.6.2017
Fasteignir í útleigu	79.957
Fasteignir í þróun	1.288
Byggingarréttir og lóðir	449
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld	13
Samtals	81.707
Byggingarréttir og lóðir samkvæmt deiluskipulagi í fm.	
Austurstræti 17	183
Ármúli 3	8.400
Ármúli 13	2.400
Borgartún 21a	8.896
Gleráreyrar 6-8	4.000
Holtasmári 1	2.400
Skeifan 7	100
Stórhöfði 22-30	22.400
Stórhöfði 42	2.383
Samtals fm.	51.162

Eigið fé

Eigið fé samstæðunnar nam 27.047 m.kr. í lok júní 2017 og nam eiginfjárlutfallið 30,7%. Á aðalfundi félagsins, sem haldinn var 29. mars 2017, var samþykkt að greiða 928 m.kr. í arð til hluthafa, eða sem nemur 0,27 kr. á hlut. Arðurinn var greiddur 27. apríl. Stefna stjórnar félagsins er að greiða allt að 35% af handbæru fé frá rekstri hvers árs í arð til hluthafa. Handbært fé frá rekstri nam 1.439 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2017.

Skuldir

Vaxtaberandi lán samstæðunnar námu 54.392 m.kr. í lok júní 2017 til samanburðar við 47.316 m.kr. í árslok 2016. Heildarskuldir félagsins voru 60.990 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 5.343 m.kr. Veðhlutfall, þ.e. vaxta- berandi skuldir sem hlutfall af fasteignum félagsins, nam 63,7%.

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	30.6.2017
Viðskiptakröfur	145
Aðrar skammtímakröfur	446
Samtals	591
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	
Viðskiptaskuldir	392
Áfallnir vextir	315
Aðrar skammtímaskuldir	452
Samtals	1.160



Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar

1. janúar til 30. júní 2017

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

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

Árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðuárshlutareikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga.

Í mars keypti félagið Slippinn, fasteignafélag ehf. (nú EF14 ehf.), sem á fasteignirnar við Mýrargötu 2-16. EF14 kom inn í rekstur Eikar þann 1. mars. Félagið er hluti af samstæðureikningi Eikar fasteignafélags í lok júní. Félagið tók brúarlán samhliða kaupum á félaginu sem greitt hefur verið upp.

Heildarhagnaður samstæðunnar á fyrstu sex mánuðum ársins 2017 nam 1.606 m.kr. samkvæmt yfirliti um heildarafkomu. Heildareignir samstæðunnar námu 88.037 m.kr. þann 30. júní 2017 samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins nam 27.047 m.kr., þar af hlutafé að fjárhæð 3.456 m.kr. Eiginfjárhlutfall samstæðunnar nam 30,7% í lok júní 2017.

Rekstrartekjur samstæðunnar námu 3.628 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2017, samanborið við 3.160 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2016. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 2.365 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2017, samanborið við 2.125 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2016.

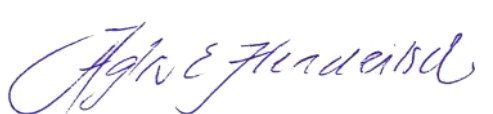
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir á fyrri helmingi ársins 2017 var í takt við áætlun stjórnenda. Félagið hefur uppfært áætlun sína fyrir seinni helming ársins 2017 og bendir allt til þess að forsendur félagsins um EBITDA ársins standist innan 1% skekkjumarka.

Á aðalfundi félagsins, sem haldinn var 29. mars 2017, var samþykkt að greiða 928 m.kr. í arð til hluthafa, eða sem nemur 0,27 kr. á hlut. Útborgunardagur arðs var 27. apríl 2017.

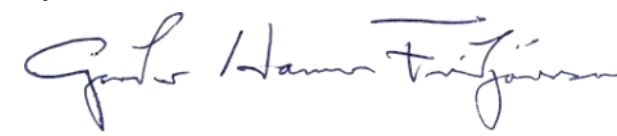
Um miðjan október næstkomandi opnast heimild til endurfjármögnunar skuldabréfaflokksins EIK 12 01 en flokkurinn ber 4,3% vexti. Endurfjármögnun á skuldabréfaflokknum hefur verið tryggð á kjörum sem félagið telur vera betri en flokkurinn ber. Jafnframt er stefnt að skuldabréfaútboði í aðdraganda uppgreiðslunnar.

Reykjavík, 31. ágúst 2017

Í stjórn félagsins:



Forstjóri:



Yfirlýsing stjórnar og forstjóra
Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er árs-
hlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega
reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af
Evrópusambandinu. Er það álit stjórnar og forstjóra að
árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum,
skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2017 og
rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á
tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2017.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér
með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til
30. júní 2017 með undirritun sinni.

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Eikar fasteignafélags hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshluta-reikning samstæðu Eikar fasteignarfélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017, sem hefur að geyma yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóð-streymisyfirlit og skýringar. Stjórn og forstjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árshluta-reikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árs-hlutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn og er byggð á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um Könnun óháðs endurskoðanda á árshluta-reikningum. Könnun árshlutareiknings felur í sér

fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun er talsvert umfangs-minni en endurskoðun sem unnin er í samræmi við al-þjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit á árshlutareikningnum.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að meðfylgjandi samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar sé í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34, *Árshlutareikningar*.

Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. jan. til 30. júní 2017

		Annar ársfjórðungur		Fyrri árshelmingur	
		2017	2016	2017	2016
Skýr.		1.4.-30.6*	1.4.-30.6*	1.1.-30.6	1.1.-30.6
Rekstrartekjur		1.875	1.687	3.628	3.160
Rekstrarkostnaður	6	(632)	(582)	(1.262)	(1.035)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.244	1.106	2.365	2.125
Söluhagnaður fjárfestingareigna		17	23	64	48
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	756	28	1.188	1.066
Afskriftir		(31)	(24)	(59)	(28)
Rekstrarhagnaður		1.986	1.133	3.559	3.212
Fjármunatekjur		7	11	21	30
Fjármagnsgjöld		(936)	(906)	(1.566)	(1.455)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(929)	(895)	(1.545)	(1.425)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.057	237	2.014	1.787
Tekjuskattur		(218)	(49)	(408)	(359)
Heildarhagnaður tímabilsins		839	188	1.606	1.428
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		0,24	0,05	0,47	0,41

Skýringar á blaðsíðum 21 - 26 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.

Álfrún Þorvaldsson

Efnahagsreikningur 30. júní 2017

	Skýr.	30.6.2017	31.12.2016
Eignir			
Óefnislegar eignir		538	551
Fjárfestingareignir	8	81.707	72.999
Eignir til eigin nota	9	3.688	3.712
Fastafjármunir		85.932	77.262
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		591	391
Handbært fé		1.515	1.908
Veltufjármunir		2.106	2.300
Eignir samtals		88.037	79.562
Eigið fé			
Hlutfé		3.456	3.456
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.950	12.950
Lögbundinn varasjóður		848	848
Bundinn hlutdeildarreikningur		1.673	933
Óráðstafað eigið fé		8.119	8.182
Eigið fé	10	27.047	26.369
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	11	51.913	46.328
Aðrar langtímaskuldir		32	20
Tekjuskattsskuldbinding		5.343	4.791
Langtímaskuldir		57.287	51.140
Vaxtaberandi skuldir	11	2.479	988
Skattur til greiðslu		64	64
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	12	1.160	1.001
Skammtímaskuldir		3.703	2.052
Skuldir samtals		60.990	53.193
Eigið fé og skuldir samtals		88.037	79.562

Skýringar á blaðsíðum 21 - 26 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 30. júní 2017

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Lögbundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar - 30. júní 2016						
Eigið fé 1.1.2016	3.456	12.950	665	0	6.467	23.539
Greiddur arður 0,24 kr. á hlut					(818)	(818)
Heildarhagnaður tímabilsins					1.428	1.428
Fært á bundinn hlutd.reikning				505	(505)	0
Eigið fé 30.6.2016	3.456	12.950	665	505	6.573	24.150
1. janúar til 30. júní 2017						
Eigið fé 1.1.2017	3.456	12.950	848	933	8.182	26.369
Greiddur arður 0,27 kr. á hlut					(928)	(928)
Heildarhagnaður tímabilsins					1.606	1.606
Fært á bundinn hlutd.reikning				740	(740)	0
Eigið fé 30.6.2017	3.456	12.950	848	1.673	8.119	27.047

Skýringar á blaðsíðum 21 - 26 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017

	Skýr.	2017 1.1.-30.6.	2016 1.1.-30.6
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður tímabilsins		3.559	3.212
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna	(	64)	(48)
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	(1.188)	(1.066)
Afskriftir		59	28
		<u>2.365</u>	<u>2.125</u>
Breyting á rekstartengdum eignum	(	165)	9
Breyting á rekstartengdum skuldum		<u>279</u>	<u>52</u>
		2.479	2.185
Innborgaðar vaxtatekjur		21	30
Greidd vaxtagjöld	(	1.061)	(905)
Handbært fé frá rekstri		<u>1.439</u>	<u>1.311</u>
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(	3.177)	(675)
Söluverð fjárfestingareigna		307	170
Breyting á eignum til eigin nota	(	7)	(17)
Fjárfesting í dótturfélögum að frádregnu yfirteknu handbæru fé	(	2.286)	(2.579)
Aðrar kröfur, breyting		822	325
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>4.341)</u>	(<u>2.777)</u>
Fjármögnunarhreyfingar:			
Greiddur arður	(	928)	(818)
Tekin ný langtímalán		6.278	2.473
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(	2.610)	(766)
Skammtímaskuldir, breyting	(	232)	790
Fjármögnunarhreyfingar		<u>2.508</u>	<u>1.679</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé	(	393)	213
Handbært fé í ársbyrjun		<u>1.908</u>	<u>1.383</u>
Handbært fé í lok tímabils		<u>1.515</u>	<u>1.596</u>

Skýringar á blaðsíðum 21 - 26 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur að Álfheimum 74 í Reykjavík. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2017 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Félagið er almenningshlutafélag og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ Iceland).

2. Grundvöllur reikningskilanna

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2016. Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 31. ágúst 2017.

Nokkrir nýir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar og endurbætur á stöðlum gilda fyrir reikningsár sem hefjast eftir 1. janúar 2017 og er heimilt að beita fyrir gildistöku þeirra. Samstæðan hefur ekki nýtt heimildirnar við gerð þessa samstæðureiknings. Stjórnendur telja að innleiðing á þessum stöðlum muni ekki hafa veruleg áhrif á samstæðureikninginn.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2016. Hægt er að nálgast ársreikning félagsins á www.eik.is. og www.nasdaqomxnordic.com. Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins og eru fjárhæðir birtar í milljónum. Fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði, en að öðru leyti er árshlutareikningurinn byggður á kostnaðarverði.

4. Mat og ákvarðanir

Gerð árshlutareikninga 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.

Fjárhæðir eru í milljónum króna

22

Eik fasteignafélag hf.

5. Starfspáttayfirlit

Starfspáttayfirlit veitir upplýsingar um einstaka þætti í rekstri félagsins. Félagið skiptist í tvo starfspætti sem selja vöru og þjónustu á mismunandi mörkuðum.

	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar - færslur	Samstæða samtals
Starfspættir 1.1-30.6.2017				
Rekstrartekjur	3.379	381	(133)	3.628
Rekstrarkostnaður	(995)	(400)	133	(1.262)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir	2.384	(19)	0	2.365
Söluhagnaður fjárfestingareigna	64	0	0	64
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.188	0	0	1.188
Afskriftir	(59)	0	0	(59)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.541)	(4)	0	(1.545)
Heildarhagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	2.036	(23)	0	2.014
Tekjuskattur	(413)	5	0	(408)
Heildarhagnaður (tap) tímabilsins	1.623	(18)	0	1.606
Eignir 30.6.2017	87.671	423	(57)	88.037
Skuldir 30.6.2017	60.607	440	(57)	60.990
Starfspættir 1.1-30.6.2016				
Rekstrartekjur	3.006	198	(44)	3.160
Rekstrarkostnaður	(961)	(118)	44	(1.035)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	2.045	80	0	2.125
Söluhagnaður fjárfestingareigna	48	0	0	48
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.066	0	0	1.066
Afskriftir	(8)	(20)	0	(28)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.413)	(12)	0	(1.425)
Heildarhagnaður fyrir tekjuskatt	1.739	48	0	1.787
Tekjuskattur	(348)	(11)	0	(359)
Heildarhagnaður tímabilsins	1.391	37	0	1.428
Eignir 30.6.2016	79.002	617	(57)	79.562
Skuldir 30.6.2016	52.970	280	(57)	53.193

6. Rekstrarkostnaður

	2017 1.1. - 30.6.	2016 1.1.-30.6
Rekstrarkostnaður greinist þannig í lok tímabils:		
Fasteignagjöld og tryggingar	535	469
Víðhaldskostnaður	37	32
Rekstrarkostnaður fasteigna	211	210
Rekstrarkostnaður hótels	268	118
Virðisrýrnun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur	6	(4)
Annar rekstrarkostnaður	207	197
Einskiptiskostnaður vegna skráningar og fjárfestinga	0	12
Rekstrarkostnaður samtals	1.262	1.035

	2017 1.1. - 30.6.	2016 1.1.-30.6
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig í lok tímabils:		
Vaxtatekjur	21	30
Vaxtagjöld	(1.096)	(876)
Verðbætur	(470)	(579)
Fjármagnsgjöld	(1.566)	(1.455)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.545)	(1.425)

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2017 1.1. - 30.6.	2016 1.1.-30.6
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig í lok tímabils:		
Vaxtatekjur	21	30
Vaxtagjöld	(1.096)	(876)
Verðbætur	(470)	(579)
Fjármagnsgjöld	(1.566)	(1.455)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.545)	(1.425)

1H 2017 Árs hlutaskýrsla

23

13. Kaup á Slippnum, fasteignafélagi ehf. (nú EF14 ehf.)

Í mars 2017 eignaðist Eik allt hlutafé í EF14 ehf. á grundvelli kaupsamnings sem undirritaður var í janúar. Samhliða kaupunum yfirtók Eik lán sem var áhvílandi og hefur það verið endurfjármagnað. Félagið er fært sem hluti af samstæðureikningi Eikar í lok júní. Eignasafn EF14 ehf. er 6.504 fermetrar að stærð og samanstendur af Mýrargötu 2-8, 12 og 14-16 í 101 Reykjavík.

Fjárfesting í eignum og yfirtaka á skuldum EF14 ehf. sundurliðast þannig á yfirtökudegi.

Fjárfestingareign	4.580
Handbært fé	135
Nettó veltufé	(28)
Yfirteknar skuldir	(2.121)
Tekjuskattsskuldbinding	(144)
	2.422
Greitt með handbæru fé	2.422
Yfirtekið handbært fé	(135)
	2.286



FASTEIGNAFÉLAG

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

