

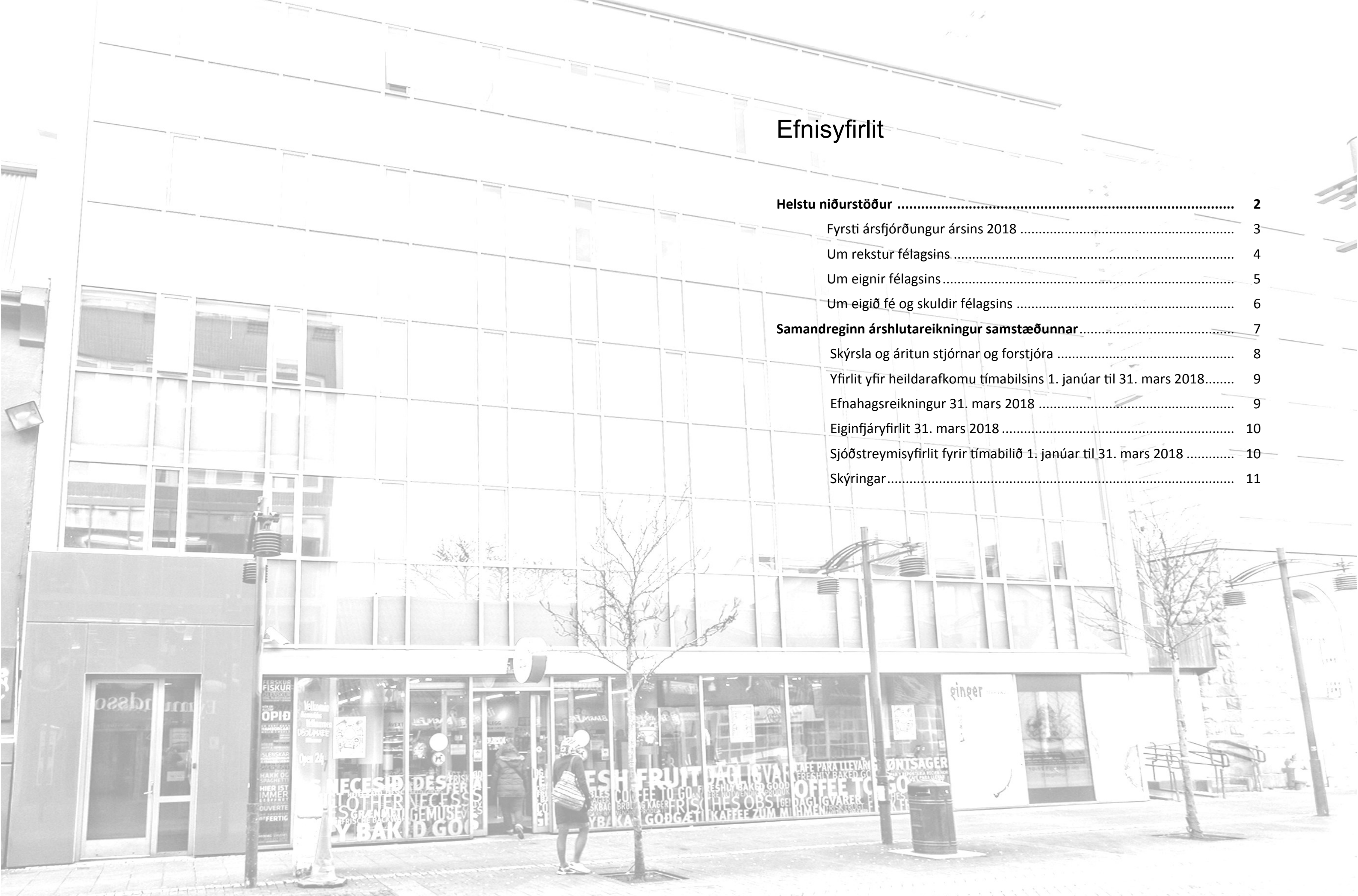
1F 2018

Árshlutaskýrsla

EIK
FASTEIGNAFÉLAG

Efnisyfirlit

Helstu niðurstöður	2
Fyrsti ársfjórðungur ársins 2018	3
Um rekstur félagsins	4
Um eignir félagsins	5
Um eigið fé og skuldir félagsins	6
Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar	7
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	8
Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 31. mars 2018.....	9
Efnahagsreikningur 31. mars 2018	9
Eiginfjáryfirlit 31. mars 2018	10
Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2018	10
Skýringar	11

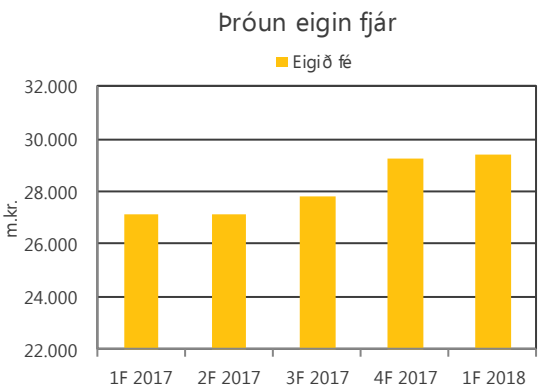
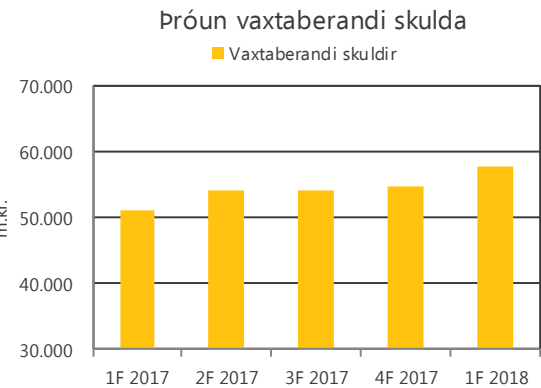
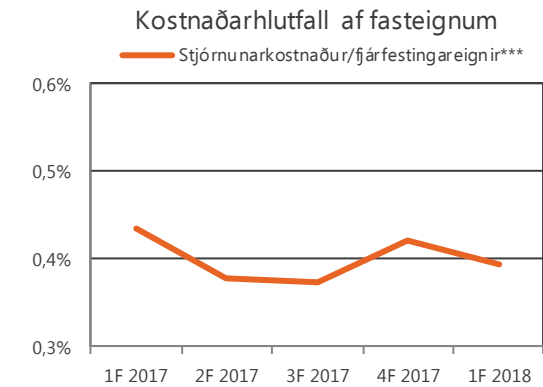
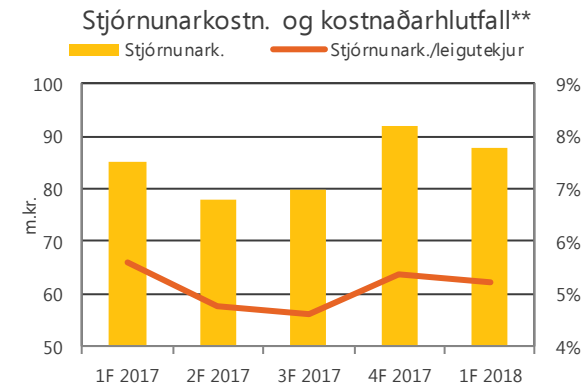
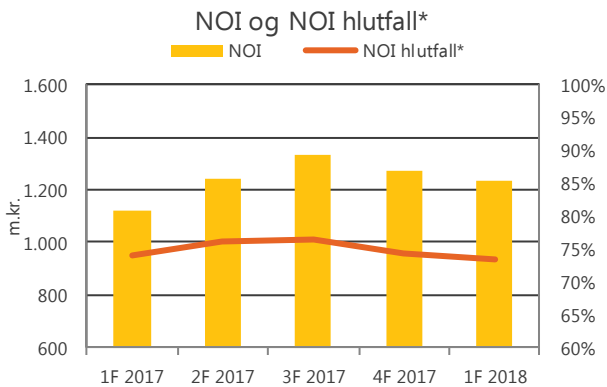
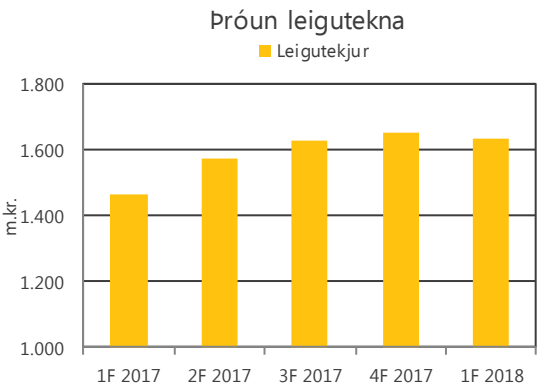


Helstu niðurstöður

	m.kr.	1F 2018	4F 2017	3F 2017	2F 2017	1F 2017
Rekstrartekjur		1.946	1.973	2.016	1.875	1.752
Þar af leigutekjur		1.637	1.654	1.627	1.575	1.464
Rekstrarkostnaður		(711)	(700)	(684)	(632)	(631)
Þar af rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(501)	(486)	(434)	(416)	(416)
Þar af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(88)	(92)	(80)	(78)	(85)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.235	1.273	1.331	1.244	1.122
Matsbreyting, söluhagnaður og afskriftir		1.058	1.528	332	742	445
Hrein fjármagnsgjöld		(914)	(1.054)	(655)	(929)	(616)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.379	1.747	1.009	1.057	951
Hagnaður tímabilsins		1.103	1.297	804	839	761

	31.3.2018	31.12.2017	30.9.2017	30.6.2017	31.3.2017
Virðisútleiguhlutfall	96,0%	95,3%	95,6%	96,8%	97,2%

	1F 2018	4F 2017	3F 2017	2F 2017	1F 2017
NOI hlutfall*	73,4%	74,2%	76,6%	76,0%	74,0%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum**	5,2%	5,4%	4,6%	4,8%	5,6%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af fasteignum***	0,39%	0,42%	0,37%	0,38%	0,43%



* Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskiptisliði / leigutekjur

** Stjórnunarkostnaður án einskiptisliða / leigutekjur

*** Stjórnunarkostnaður án einskiptisliða / meðalstaða fasteigna

Fyrsti ársfjórðungur ársins 2018

Rekstur Eikar fasteignafélags hf. gekk vel á fyrstu þremur mánuðum ársins 2018 og var EBITDA félagsins í takt við áætlanir stjórnenda. Samningar hafa náðst um leigu á einni og hálfri hæð að Suðurlandsbraut 10 en framkvæmdir við húsið eru í fullum gangi. Félagið var með skuldabréfaútgáfu í ársfjórðungnum að fjárhæð 3.500 m.kr. á ávöxtunarkröfunni 3,53%.

Um rekstur fyrstu þrjá mánuði ársins 2018

Rekstur Eikar fasteignafélags gekk vel og var í takt við áætlanir stjórnenda á ársfjórðungnum.

Félagið stækkaði skuldabréfaflokkinn EIK 161047 um 3.500 m.kr. í fjórðungnum. Ávöxtunarkrafan í útboðinu var 3,53%. Félagið nýtti útgáfuna til að greiða upp óhagstæðari skuldir og styrkja sjóðsstöðu sína. Vegnir verðtryggðir vextir félagsins eru nú 3,75%.

Þá samdi félagið um framlengingu á verkefna-fjármögnun vegna Suðurlandsbrautar 8 & 10. Félagið er komið langt með að klára langtíma-fjármögnun á Mýrargötu 2-16 ásamt Suðurlandsbraut 8.

Sýn hf. (Vodafone) samdi um leigu á einni og hálfri hæð við Suðurlandsbraut 10 í fjórðungnum. Þá gerði félagið einnig leigusamning við tannlæknastofu á heilli hæð við Sóltún 26 ásamt því að nokkuð var um framlengingar og minni samninga.

Helstu framkvæmdir

Framkvæmdum utanhúss að Suðurlandsbraut 10 er að mestu lokið og unnið er hörðum höndum að frágangi sameignar hússins.

Framkvæmdum er lokið við innréttingu á einni glæsilegustu skrifstofuhæð landsins á 20. hæð turnsins í Smáratorgi. Nýr leigutaki undirbýr nú flutninga hluta starfsemi sinnar þangað.

Á 6. hæð í Álfheimum 74 er unnið að því að koma fyrir rannsóknarstofu fyrir spennandi frumkvöðlafyrirtæki sem sérhæfir sig í augndroparannsóknum og er stefnt að því að aðstaðan verði tilbúin á öðrum ársfjórðungi.

Efri hæð Helluhrauns 16 hefur nú verið innréttuð og er komin í langtímaleigu. Hæðin var óinnréttuð og hafði ekki verið í útleigu áður.

Virðisútleiguhlutfall

Virðisútleiguhlutfall félagsins var 96,0% í lok ársfjórðungsins og hefur hækkað um 0,7% frá

áramótum. Hækkunin skýrist meðal annars af því að félagið seldi eina fasteign að stærð 2.382 fm. sem ekki var í útleigu ásamt nýjum samningum á rýmum sem voru auð um áramótin.

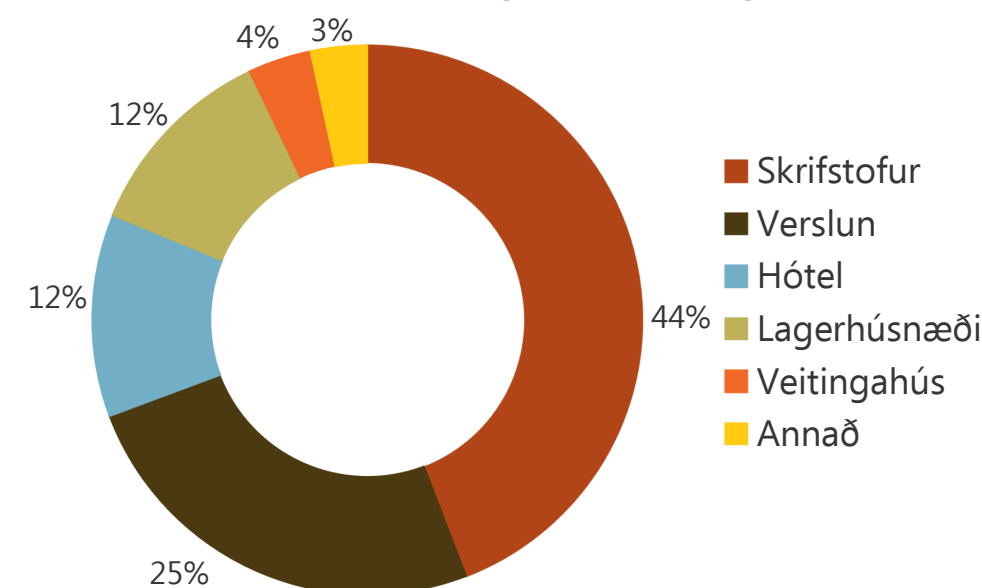
Félagið gerir ráð fyrir að Suðurlandsbraut 10 muni formlega verða færð út sem þróunareign yfir í fjárfestingareign í sex mánaða uppgjöri félagsins. Náðst hafa samningar um eina og hálfa hæð af sex en viðræður eru í gangi um samninga á öðrum hæðum.

Kaup og sala eigna frá áramótum

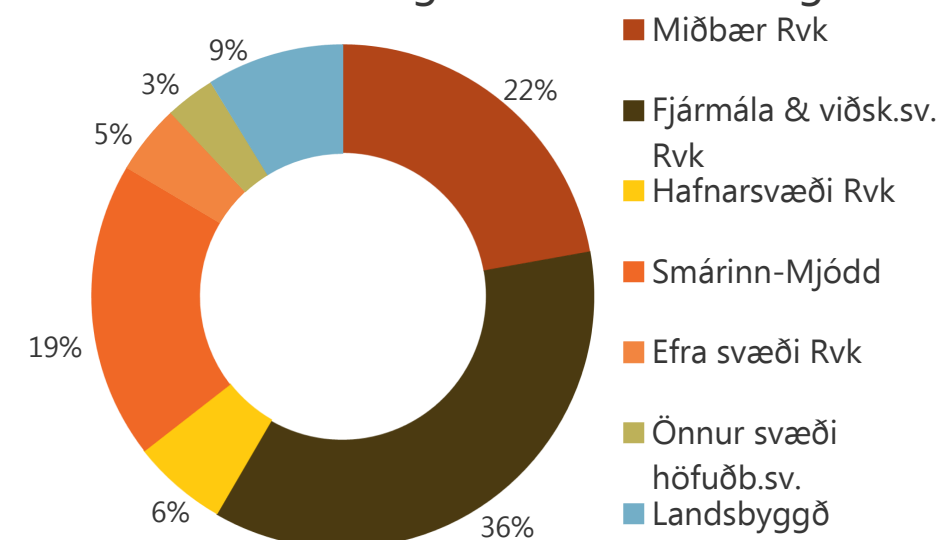
Félagið keypti Vatnagarða 22, sem er vel staðsett 2.380 fm. lagerhúsnæði í fullri útleigu.

Félagið seldi Ármúla 13a, sem er skrifstofuhúsnæði að stærð 2.382 fm. Húsnæðið hafði staðið autt síðan Sýn hf. færði höfuðstöðvar sínar að Suðurlandsbraut 8.

Virði fasteigna eftir tegund



Virði fasteigna eftir staðsetningu



Um rekstur félagsins

		2018	2017
	Skýr.	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.
Rekstrartekjur		1.946	1.752
Rekstrarkostnaður	6	(711)	(631)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.235	1.122
Söluhagnaður fjárfestingareigna		204	47
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	884	432
Afskriftir		(30)	(34)
Rekstrarhagnaður		2.293	1.567
Fjármunatekjur		23	14
Fjármagnsgjöld		(938)	(630)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(914)	(616)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.379	951
Tekjuskattur		(276)	(190)
Heildarhagnaður tímabilsins		1.103	761

Rekstrartekjur

Rekstrartekjur félagsins á fyrstu þremur mánuðum ársins 2018 námu 1.946 m.kr., þar af voru leigutekjur 1.637 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 1.235 m.kr. NOI hlutfall, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskiptisliði sem hlutfall af leigutekjum, nam 73,4% samanborið við 74,0% í árslok 2017. 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 Hóteli 1919 sem veltuleigu.

Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður nam 711 m.kr. á fyrstu þremur mánuðum ársins 2018. Fasteignagjöld og tryggingar námu 305 m.kr en það er stærsti kostnaðarliður félagsins. Gjaldfært viðhald nam 18 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi.

Rekstrartekjur	3m 2018
Leigutekjur	1.637
Tekjur Hótels 1919	168
Rekstrartekjur sameigna	122
Aðrar tekjur	18
Samtals	1.946

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	3m 2018
Vaxtatekjur	23
Vaxtagjöld	(606)
Verðbætur	(332)
Samtals	(914)

Matsbreyting fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru langstærsti hluti eigna félagsins. Til þess að gefa sem besta mynd af virði fjárfestingareigna er matsbreyting fjárfestingareigna reiknuð upp á hverjum ársfjórðungi og færist matsbreyting eignanna í rekstrarreikning. Fasteignamat til útreiknings fasteignagjalda fyrir árið 2019 mun verða birt í júní n.k. Af þeim sökum ríkir ákveðin óvissa um komandi fasteignagjöld. Matsbreyting fjárfestingareigna á fyrsta ársfjórðungi 2018 nam 884 m.kr.

Fjármagnsgjöld

Hrein fjármagnsgjöld námu 914 m.kr. í fjórðungnum og eru að mestu leyti vaxtagjöld vegna verðtryggðra skuldabréfa. Vaxtatekjur námu 23 m.kr., vaxtagjöld 606 m.kr. og verðbætur 332 m.kr.

Hagnaður

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 1.379 m.kr. og reiknaður tekjuskattur nam 276 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Hagnaður tímabilsins nam 1.103 m.kr. og hagnaður á hlut 0,32 kr.

Rekstrarkostnaður	3m 2018
Fasteignagjöld og tryggingar	305
Rekstrarkostnaður Hótels 1919	122
Rekstrarkostnaður sameigna	134
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .	26
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna	18
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	18
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	88
Samtals	711

Um eignir félagsins

	Skýr.	31.3.2018	31.12.2017
Eignir			
Óefnislegar eignir		517	524
Fjárfestingareignir	8	86.685	85.033
Eignir til eigin nota	9	3.733	3.751
Langtímakröfur		29	30
Fastafjármunir		90.964	89.339
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		961	280
Handbært fé		3.787	1.481
Veltufjármunir		4.748	1.761
Eignir samtals		95.712	91.100

Um eignir félagsins

Heildareignir félagsins námu 95.712 m.kr. í lok mars 2018 til samanburðar við 91.100 m.kr. í árslok 2017. Fjárfestingareignir námu 86.685 m.kr. í lok tímabilsins en námu 85.033 m.kr. í lok árs 2017. Handbært fé nam 3.787 m.kr. í lok mars 2018 til samanburðar við 1.481 m.kr. í lok árs 2017.

Fastafjármunir

Fastafjármunir félagsins nema 90.964 m.kr. Af því eru 86.685 m.kr. fjárfestingareignir sem skip-tast í fasteignir í útleigu að fjárhæð 84.515 m.kr., fasteignir í þróun 1.709 m.kr., byggingar-

réttir og lóðir 448 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, 2. hæð í Hallarmúla 3, Suðurlandsbraut 10 og Helluhraun 8.

Sundurliðun á byggingarréttum og lóðum félag-sins 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 árs-skýrslum félagsins þá hvílir kvöð á nýtingu félagsins á Borgartúni 21a. Félagið er þeirrar skoðunar að leyfilegt byggingarmagn á Skeifun-ni 7 muni aukast en ekki hefur verið lokið við gerð nýs deiliskipulags fyrir Skeifusvæðið.

Fjárfestingareignir í m.kr.	31.3.2018
Fasteignir í útleigu	84.515
Fasteignir í þróun	1.709
Byggingarréttir og lóðir	448
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld	13
Samtals	86.685
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	31.3.2018
Viðskiptakröfur	170
Aðrar skammtímakröfur	791
Samtals	961

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

Um eigið fé og skuldir félagsins

	Skýr.	31.3.2018	31.12.2017
Eigið fé			
Hlutfé		3.456	3.456
Yfirverðsreikningur hlutfjár		12.950	12.950
Lögbundinn varasjóður		866	866
Endurmatsreikningur		95	95
Bundinn hlutdeildarreikningur		3.213	2.478
Óráðstafað eigið fé		8.845	9.393
Eigið fé	10	29.426	29.238
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	11	48.011	48.604
Aðrar langtímaskuldir		114	64
Tekjuskattsskuldbinding		6.285	6.009
Langtímaskuldir		54.410	54.677
Vaxtaberandi skuldir	11	9.718	6.227
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		2.159	958
Skammtímaskuldir		11.877	7.185
Skuldir samtals		66.286	61.861
Eigið fé og skuldir samtals		95.712	91.100

Eigið fé

Eigið fé samstæðunnar nam 29.426 m.kr. í lok mars 2018 og nam eiginfjárlutfallið 30,7%. Á aðalfundi félagsins, sem haldinn var 22. mars 2018, var samþykkt að greiða 915 m.kr. í arð til hluthafa, eða sem nemur 0,26 kr. á hlut. Arðurinn verður greiddur 26. apríl en eiginfjárstaða í félagsins í lok ársfjórðungsins tekur mið af skuldbindingu vegna arðgreiðslunnar. 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 817 m.kr. á fyrstu þremur mánuðum ársins 2018.

Skuldir

Vaxtaberandi lán samstæðunnar námu 57.729 m.kr. í lok mars 2018 til samanburðar við 54.831

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	31.3.2018
Viðskiptaskuldir	258
Áfallnir vextir	466
Aðrar skammtímaskuldir	1.435
Samtals	2.159

m.kr. í árslok 2017. Heildarskuldir félagsins voru 66.286 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 6.285 m.kr. Veðhlutfall, þ.e. vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum félagsins, nam 63,9%.

Aðrar skammtímaskuldir námu 1.435 m.kr. í lok mars 2018. Þar af eru 915 m.kr. vegna arðs sem verður greiddur til hluthafa 26. apríl.

Félagið stækkaði skuldabréfaflokkinn EIK 161047 um 3.500 m.kr. í fjórðungnum. Ávöxtunarkrafan í útboðinu var 3,53%. Félagið nýtti útgáfuna til að greiða upp óhagstæðari skuldir og styrkja sjóðsstöðu sína. Vagnir verðtryggðir vextir félagsins eru nú 3,75%.

Vaxtaberandi skuldir félagsins sem eru til greiðslu á næstu 12 mánuðum námu 9.718 m.kr. Félagið vinnur nú að endurfjármögnun á skuldum félagsins sem eru með lokagjalddaga næstu 12 mánuði.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar

1. janúar til 31. mars 2018

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.

Árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2018 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðuárshlutareikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga.

Heildarhagnaður samstæðunnar á fyrsta ársfjórðungi ársins 2018 nam 1.103 m.kr. samkvæmt yfirliti um heildarafkomu. Heildareignir samstæðunnar námu 95.712 m.kr. þann 31. mars 2018 samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins nam 29.426 m.kr., þar af

hlutafé að fjárhæð 3.456 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar nam 30,7% í lok mars 2018.

Rekstrartekjur samstæðunnar námu 1.946 m.kr. fyrstu þrjá mánuði ársins 2018, samanborið við 1.752 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2017. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 2.293 m.kr. á fyrstu þremur mánuðum ársins 2018, samanborið við 1.567 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2017.

Á aðalfundi félagsins, sem haldinn var 22. mars 2018, var samþykkt að greiða 915 m.kr. í arð til hluthafa, eða sem nemur 0,26 kr. á hlut. Útborgunardagur verður 26. apríl 2018.

Félagið vinnur nú að endurfjármögnun á þeim skuldum félagsins sem eru með lokagjalddaga næstu 12 mánuði. Framkvæmdafjármögnun á Suðurlandsbraut 8 ásamt fjármögnun á Mýrargötu 2-16 (Hótel Marína) eru í endurfjár-

mögnunarferli. Sú vinna er á lokametrinum en náðst hefur samkomulag í öllum megin atriðum. Framkvæmdafjármögnun vegna Suðurlandsbrautar 10 er á gjalddaga á fyrsta ársfjórðungi 2019 en félagið mun huga að langtímafjármögnun á þeirri eign þegar framkvæmdum á húsinu lýkur. Þá er annað bankalán á gjalddaga á fyrsta ársfjórðungi 2019. Viðræður um framlengingu á því láni eru komnar vel á veg.

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 árs-
hlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. mars 2018 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2018.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2018 með undirritun sinni.

Reykjavík, 25. apríl 2018

Stjórn	
Eyjólfur Árni Rafnsson Formaður	
Guðrún Bergsteinsdóttir	Agla Elísabet Hendriksdóttir
Arna Harðardóttir	Frosti Bergsson
Forstjóri	
Garðar Hannes Friðjónsson	

Yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. jan. til 31. mars 2018

	Skýr.	2018 1.1.-31.3.	2017 1.1.-31.3.
Rekstrartekjur		1.946	1.752
Rekstrarkostnaður	6	(711)	(631)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.235	1.122
Söluhagnaður fjárfestingareigna		204	47
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	884	432
Afskriftir		(30)	(34)
Rekstrarhagnaður		2.293	1.567
Fjármunatekjur		23	14
Fjármagnsgjöld		(938)	(630)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(914)	(616)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.379	951
Tekjuskattur		(276)	(190)
Heildarhagnaður tímabilsins		1.103	761
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		0,32	0,22

Efnahagsreikningur 31. mars 2018

	Skýr.	31.3.2018	31.12.2017
Eignir			
Óefnislegar eignir		517	524
Fjárfestingareignir	8	86.685	85.033
Eignir til eigin nota	9	3.733	3.751
Langtímakröfur		29	30
Fastafjármunir		90.964	89.339
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		961	280
Handbært fé		3.787	1.481
Veltufjármunir		4.748	1.761
Eignir samtals		95.712	91.100
Eigið fé			
Hlutfé		3.456	3.456
Yfirverðsreikningur hlutfjár		12.950	12.950
Lögbundinn varasjóður		866	866
Endurmatsreikningur		95	95
Bundinn hlutdeildarreikningur		3.213	2.478
Óráðstafað eigið fé		8.845	9.393
Eigið fé	10	29.426	29.238
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	11	48.011	48.604
Aðrar langtímaskuldir		114	64
Tekjuskattsskuldbinding		6.285	6.009
Langtímaskuldir		54.410	54.677
Vaxtaberandi skuldir	11	9.718	6.227
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		2.159	958
Skammtímaskuldir		11.877	7.185
Skuldir samtals		66.286	61.861
Eigið fé og skuldir samtals		95.712	91.100

Skýringar á blaðsíðum 11 - 13 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Eiginfjáryfirlit 31. mars 2018

		Yfirverðs- reikningur	Lögbundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
	Hlutfé	hlutfjár					
1. janúar til 31. mars 2017							
Eigið fé 1.1.2017	3.456	12.950	848	0	933	8.182	26.370
Heildarhagnaður tímilsins						761	761
Fært á bundið eigið fé					504	(504)	0
Eigið fé 31.3.2017	3.456	12.950	848	0	1.437	8.439	27.130
1. janúar til 31. mars 2018							
Eigið fé 1.1.2018	3.456	12.950	866	95	2.478	9.393	29.238
Heildarhagnaður tímilsins						1.103	1.103
Greiddur arður 0,264 kr. á hlut						(915)	(915)
Fært á bundið eigið fé					735	(735)	0
Eigið fé 31.3.2018	3.456	12.950	866	95	3.213	8.845	29.426

Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2018

	Skýr.	2018 1.1.-31.3.	2017 1.1.-31.3.
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður tímabilsins		2.293	1.567
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna	(	204)	(47)
Matsbreyting fjárfestingareigna	8 (	884)	(432)
Afskriftir		30	34
		1.235	1.122
Breyting á rekstrartengdum eignum	(	78)	5
Breyting á rekstrartengdum skuldum		76	187
		1.233	1.313
Innborgaðar vaxtatekjur		23	14
Greidd vaxtagjöld	(	439)	(327)
Handbært fé frá rekstri		817	1.001
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(	1.148)	(1.113)
Söluverð fjárfestingareigna		0	245
Fjárfesting í eignum til eigin nota	(	4)	(6)
Fjárfesting í dótturfélögum að frádregnu yfirteknu handbæru fé		0	(2.286)
Aðrar kröfur, breyting		1	(14)
Fjárfestingarhreyfingar	(	1.151)	(3.175)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Tekin ný langtímalán		3.933	4.029
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(	1.188)	(2.279)
Skammtímaskuldir, breyting	(	104)	(162)
Fjármögnunarhreyfingar		2.641	1.587
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		2.306	(586)
Handbært fé í ársbyrjun		1.481	1.908
Handbært fé í lok tímabils		3.787	1.322
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna		204	0
Aðrar skammtímakröfur	(	584)	0
Söluverð fjárfestingareigna		380	0

Skýringar á blaðsíðum 11 - 13 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur að Álfrheimum 74 í Reykjavík. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2018 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 2017. Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 25. apríl 2018

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2017. 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.

5. Starfspáttayfirlit

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

Starfspættir 1.1-31.3.2018	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Rekstrartekjur	1.846	168	(68)	1.946
Rekstrarkostnaður	(589)	(189)	68	(711)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.256	(21)	0	1.235
Söluhagnaður fjárfestingareigna	204	0	0	204
Matsbreyting fjárfestingareigna	884	0	0	884
Afskriftir	(30)	0	0	(30)
Hrein fjármagnsgjöld	(914)	0	0	(914)
Tekjuskattur	(280)	4	0	(276)
Heildarhagnaður (tap) tímabilsins	1.120	(17)	0	1.103
Eignir 31.3.2018	95.449	306	(44)	95.712
Skuldir 31.3.2018	66.153	177	(44)	66.286

Starfsþættir 1.1-31.3.2017	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Rekstrartekjur	1.637	182	(66)	1.752
Rekstrarkostnaður	(500)	(196)	66	(631)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.136	(14)	0	1.122
Söluhagnaður fjárfestingareigna	47	0	0	47
Matsbreyting fjárfestingareigna	432	0	0	432
Afskriftir	(28)	(6)	0	(34)
Hrein fjármagnsgjöld	(617)	1	0	(616)
Tekjuskattur	(194)	4	0	(190)
Heildarhagnaður (tap) tímabilsins	777	(16)	0	761
Eignir 31.3.2017	84.536	411	(57)	84.890
Skuldir 31.3.2017	57.448	369	(57)	57.760

6. Rekstrarkostnaður

	2018	2017
Rekstrarkostnaður greinist þannig í lok tímabils:	1.1. - 31.3.	1.1. - 31.3.
Fasteignagjöld og tryggingar	305	263
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna	18	17
Rekstrarkostnaður sameigna	134	107
Virðisrýrnun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur, breyting	18	6
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	26	23
Rekstrarkostnaður hótels	122	130
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	88	85
Rekstrarkostnaður samtals	711	631

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2018	2017
	1.1. - 31.3.	1.1. - 31.3.
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig í lok tímabils:		
Vaxtatekjur	23	14
Vaxtagjöld	(606)	(521)
Verðbætur	(332)	(108)
Fjármagnsgjöld	(938)	(630)
Hrein fjármagnsgjöld	(914)	(616)

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig í lok tímabils:	31.3.2018	31.12.2017
Bókfært verð í ársbyrjun	85.033	72.999
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	556	3.208
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	592	1.386
Fjárfest í félagi	0	4.580
Seldar fjárfestingareignir	(380)	(243)
Matsbreyting	884	3.103
Bókfært verð í lok tímabils	86.685	85.033

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar af stjórnendum félagsins á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40.

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. Aðferðarfræðin og ályktanirnar, sem notaður eru við að meta bæði fjárhæðir og tímasetningar á framtíðarsjóðstreymi, eru endurskoðaðar reglulega með það að markmiði að nálgast raunverulegt gangvirði eignanna. Engar breytingar á aðferðarfræði hafa verið gerðar við mat á fjárfestingareignum félagsins frá síðasta samstæðuársreikningi félagsins.

9. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Bifreiðar og		
	Fasteignir	annað	Samtals
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2018	3.827	112	3.940
Viðbætur á tímabilinu	0	4	4
Heildarverð 31.3.2018	3.827	117	3.944
Afskriftir			
Afskrifað alls 1.1.2018	127	61	188
Afskrift tímilsins	18	4	22
Afskrifað alls 31.3.2018	145	65	210
Bókfært verð			
Bókfært verð í ársbyrjun	3.700	51	3.751
Bókfært verð í lok tímabils	3.682	51	3.733

10. Eigið fé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 3.465.180.435 kr. Félagið á eigin hlutabréf að nafnverði 8.800.000 kr. sem færð eru til lækkunar á hlutafé. Útistandandi hlutir í árslok eru 3.456 m.kr. og eru þeir allir greiddir. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu. Arðgreiðsla að fjárhæð 915 m.kr. sem samþykkt var á aðalfundi 22. mars verður greidd til hlutafa 26. apríl 2018.

11. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi lán meðal langtímaskulda	31.3.2018	31.12.2017
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	23.216	23.808
Skuldabréfaútgáfur	34.809	31.126
	58.025	54.934
Næsta árs afborgun	(9.718)	(6.027)
Eignfærður lántökukostnaður	(297)	(304)
Vaxtaberandi skuldir alls	48.011	48.604
Vaxtaberandi lán meðal skammtímaskulda		
Næsta árs afborgun langtímalána	9.718	6.027
Skammtímalán	0	200
Skammtímalán samtals	9.718	6.227