

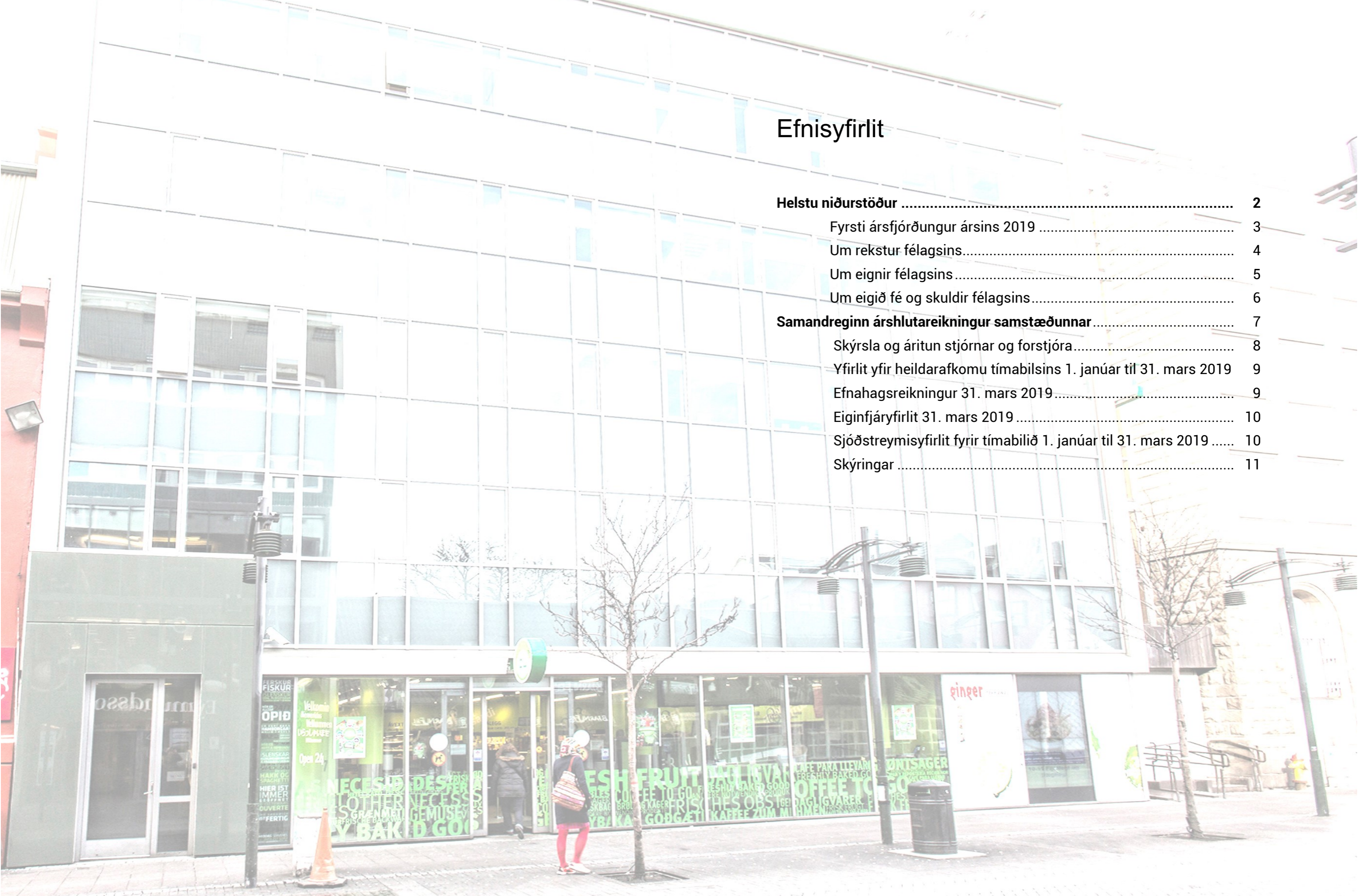
# 1F 2019

Árshlutaskýrsla



## Efnisyfirlit

<b>Helstu niðurstöður .....</b>	<b>2</b>
Fyrsti ársfjórðungur ársins 2019 .....	3
Um rekstur félagsins.....	4
Um eignir félagsins .....	5
Um eigið fé og skuldir félagsins.....	6
<b>Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar .....</b>	<b>7</b>
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra.....	8
Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 31. mars 2019 .....	9
Efnahagsreikningur 31. mars 2019.....	9
Eiginfjáryfirlit 31. mars 2019 .....	10
Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2019 .....	10
Skýringar .....	11

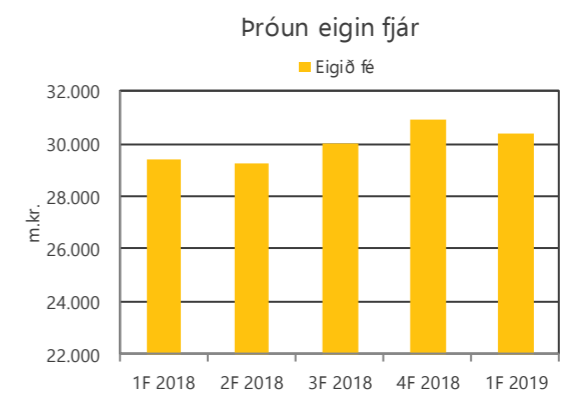
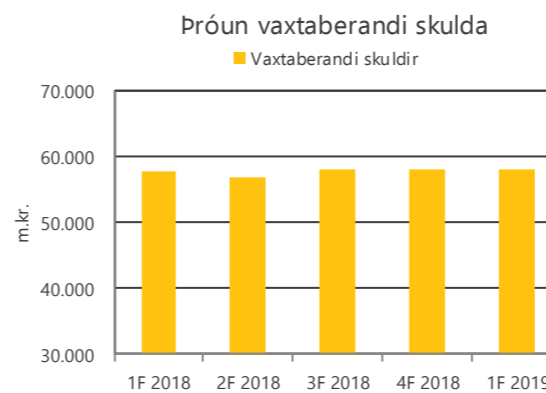
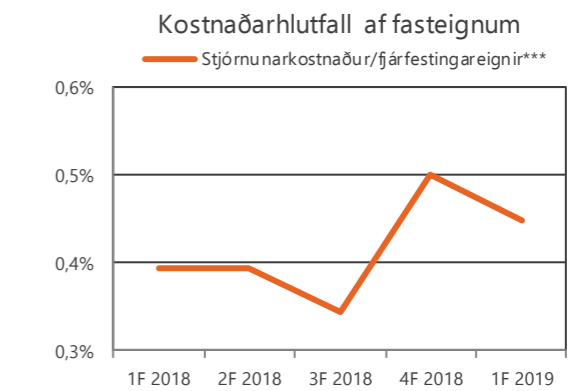
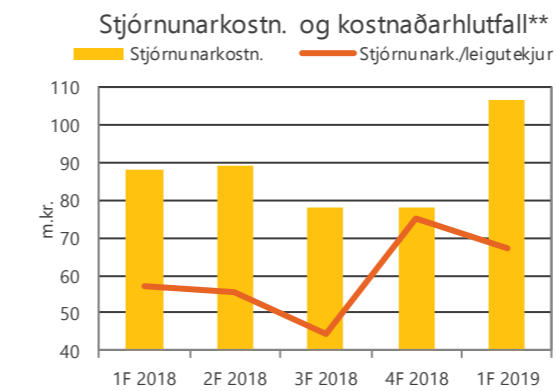
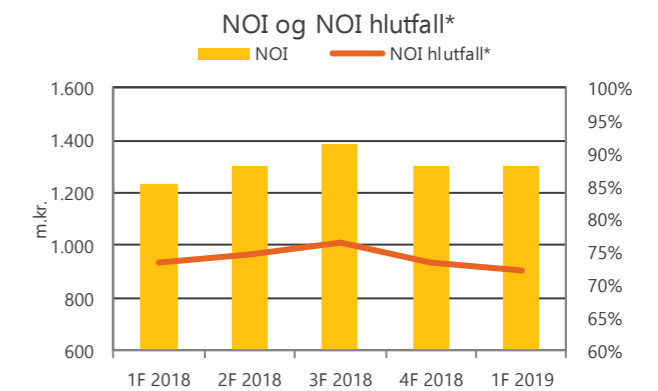
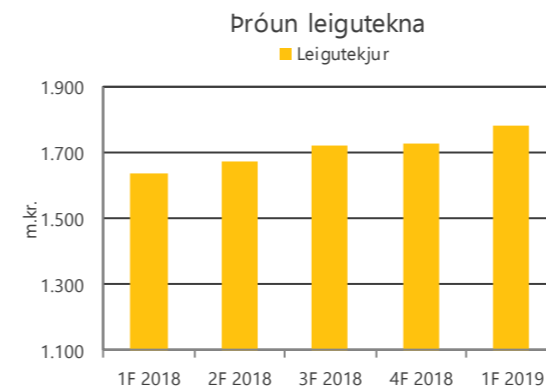


## Helstu niðurstöður

	m.kr.	1F 2019	4F 2018	3F 2018	2F 2018	1F 2018
Rekstrartekjur .....		2.084	2.065	2.112	1.986	1.946
Par af leigutekjur .....		1.784	1.730	1.722	1.676	1.637
Rekstrarkostnaður .....		(781)	(759)	(722)	(686)	(711)
Par af rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....		(546)	(508)	(477)	(475)	(501)
Par af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....		(107)	(116)	(78)	(89)	(88)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>		<b>1.303</b>	<b>1.306</b>	<b>1.389</b>	<b>1.300</b>	<b>1.235</b>
Matsbreyting, söluhagnaður og afskriftir .....		323	639	460	(498)	1.058
Hrein fjármagnsgjöld .....		(927)	(1.055)	(923)	(987)	(914)
<b>Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt .....</b>		<b>699</b>	<b>890</b>	<b>926</b>	<b>(185)</b>	<b>1.379</b>
<b>Hagnaður (tap) tímabilsins .....</b>		<b>560</b>	<b>733</b>	<b>743</b>	<b>(149)</b>	<b>1.103</b>

	31.3.2019	31.12.2018	30.9.2018	30.6.2018	31.3.2018
Virðisútleiguhlutfall .....	95,2%	95,2%	95,8%	95,2%	96,0%

	1F 2019	4F 2018	3F 2018	2F 2018	1F 2018
NOI hlutfall* .....	72,2%	73,3%	76,5%	74,8%	73,4%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum** .....	5,9%	6,5%	4,3%	5,1%	5,2%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af fasteignum*** .....	0,45%	0,50%	0,34%	0,39%	0,39%



\* Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskiptisliði / leigutekjur

\*\* Stjórnunarkostnaður án einskiptisliða / leigutekjur

\*\*\* Stjórnunarkostnaður án einskiptisliða / meðalstaða fasteigna

## Fyrsti ársfjórðungur ársins 2019

Rekstur Eikar fasteignafélags hf. gekk vel á fyrstu þremur mánuðum ársins 2019 og var EBITDA félagsins í takt við áætlanir stjórnenda. Virðisútleiguhlutfall félagsins stóð í stað frá áramótum og var 95,2% í lok fjórðungsins.

### Fyrstu þrjú mánuðir ársins 2019

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

Vel gekk að leigja út smærri leigurými félagsins en útleiga á stærri leigurýmum var rólegri á fyrstu þremur mánuðum ársins. Jafnvægi var á markaðnum þrátt fyrir mikla óvissu á vinnumarkaðnum og í ferðaþjónustu landsins. Virðisútleiguhlutfallið stóð í stað frá áramótum og var 95,2% í lok fjórðungsins.

Miðhraun 2 er nú að fullu útleigt og vegur þyngst langtímaleigusamningur við DHL en framkvæmdir hafa staðið yfir í húsnæðinu að undanförunni við að aðlaga rýmið að fyrirtækinu og er áætlað að þeim ljúki á næstu vikum.

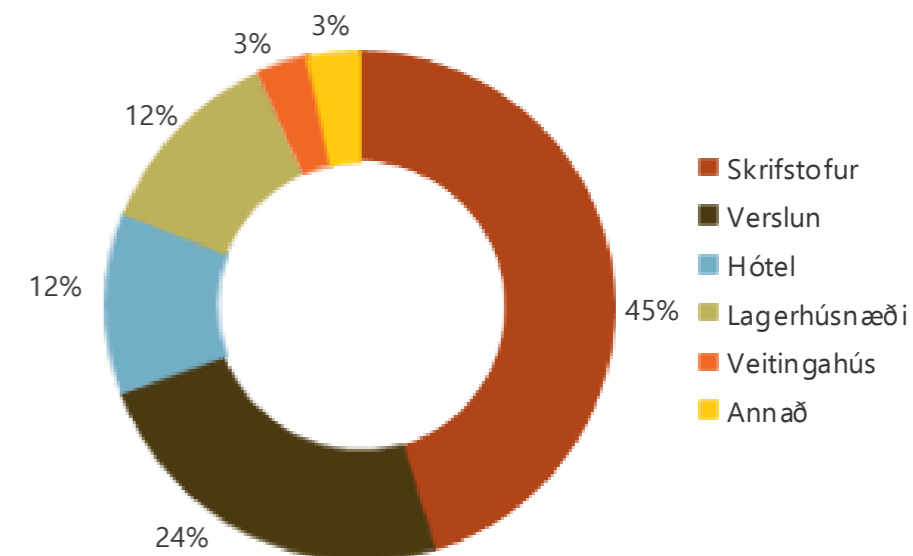
Hafnarstræti 102 á Akureyri hefur undanfarið verið endurnýjað að miklu leiti. Gistiheimili, sem starfrækt hefur verið í húsnæðinu, hefur stækkað úr einni hæð í þrjár. Þá var veitingastaðurinn á jarðhæð kominn til ára sinna en verið er að uppfæra hann og samræma við aukinn rekstur gistiheimilisins. Gert er ráð fyrir að öllum framkvæmdum ljúki á fyrri hluta ársins. Um er að ræða vel heppnaða framkvæmd en húsnæðið var illa nýtt fyrir ári síðan en er nú komið í fulla útleigu.

Framkvæmdir hafa staðið yfir á Glerártorgi við standsetningu á nýjum tveggja hæða veitingastað, Verksmiðjunni, sem mun opna í júní næstkomandi.

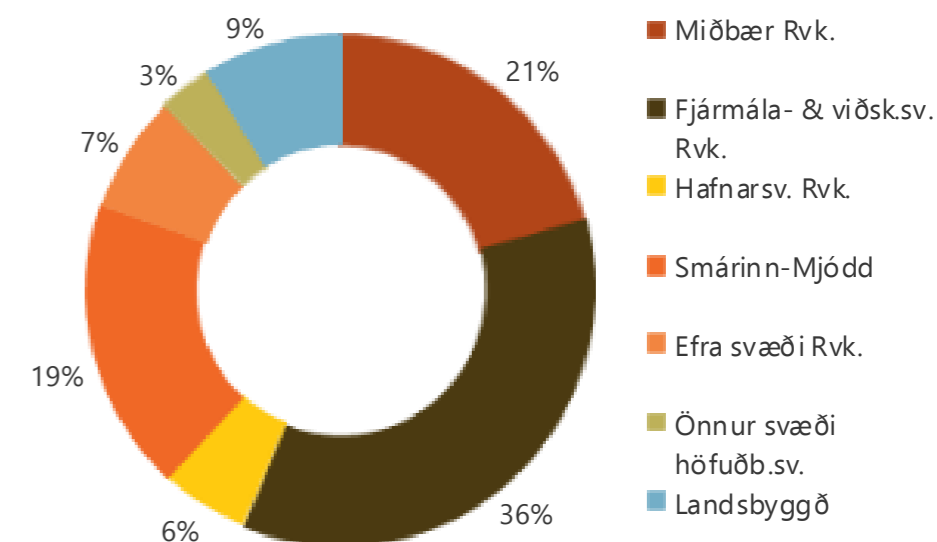
TÁP sjúkraþjálfun skrifaði undir langtímaleigusamning um tæplega 600 fm. rými á 4. hæð Holtasmára 1 og eru framkvæmdir hafnar við að útbúa glæsilega aðstöðu fyrir starfseminu. Herrafataverslunin Herrahúsið opnaði verslun sína í Ármúla 27 eftir að hafa verið í miðbænum í yfir 50 ár. Allur eignarhluti Eikar í Suðurlandsbraut 30 er kominn í útleigu eftir að skrifað var undir langtímaleigusamning við heilsumiðstöð um tæplega 300 fm. rými. Eignarhlutar Eikar höfðu ekki verið tekjuberandi að fullu síðustu ár.



### Virði fasteigna eftir tegund



### Virði fasteigna eftir staðsetningu



## Um rekstur félagsins

		2019	2018
	Skýr.	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.
Rekstrartekjur .....		2.084	1.946
Rekstrarkostnaður .....	6	( 781)	( 711)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>		<b>1.303</b>	<b>1.235</b>
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....		0	204
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	8	352	884
Afskriftir .....		( 28)	( 30)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		<b>1.626</b>	<b>2.293</b>
Fjármunatekjur .....		29	23
Fjármagnsgjöld .....		( 955)	( 938)
Hrein fjármagnsgjöld .....	7	( 927)	( 914)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....		699	1.379
Tekjuskattur .....		( 140)	( 276)
<b>Heildarhagnaður tímabilsins .....</b>		<b>560</b>	<b>1.103</b>

### Rekstrartekjur

Rekstrartekjur félagsins á fyrstu þremur mánuðum ársins 2019 námu 2.084 m.kr., þar af voru leigutekjur 1.784 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 1.303 m.kr. NOI hlutfall, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað fjárfestingareigna og afskriftir sem hlutfall af leigutekjum, nam 72,2% samanborið við 73,4% í árslok 2018. Við útreikning á NOI hlutfallinu var stuðst við leigutekjur samstæðunnar að viðbættum tekjum Hótel 1919 og frádregnum kostnaði, þ.e. horft er á nettótekjur frá Hóтели 1919 sem veltuleigu.

### Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður nam 781 m.kr. á fyrstu þremur mánuðum ársins 2019. Fasteignagjöld og tryggingar námu 331 m.kr en það eru stærstu kostnaðarliðir félagsins. Gjaldfært viðhald nam 21 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi.

### Áhrif IFRS 16 á rekstur félagsins

Samstæðan hefur innleitt IFRS 16 reikningsski-lastaðalinn. Samkvæmt staðlinum ber samstæðunni að færa kostnað vegna lóðarleigu félagsins við þriðja aðila undir fjármagnsgjöld. Innleiðing staðalsins hefur þau áhrif að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir eykst um 22 m.kr. á tímabilinu en

Rekstrartekjur	3m 2019
Leigutekjur .....	1.784
Tekjur Hótel 1919 .....	147
Rekstrartekjur sameigna .....	133
Aðrar tekjur .....	20
<b>Samtals</b>	<b>2.084</b>
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	3m 2019
Vaxtatekjur .....	29
Vaxtagjöld .....	( 680)
Verðbætur .....	( 253)
Lóðarleiga .....	( 22)
<b>Samtals</b>	<b>( 927)</b>

fjármagnsgjöld samstæðunnar aukast um sömu fjárhæð. Samanburðarfjárhæðir eru óbreyttar.

### 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 færast matsbreyting eignanna í rekstrarreikning. Fasteignamat til útreiknings fasteignagjalda fyrir árið 2020 mun verða birt í júní n.k. Af þeim sökum ríkir ákveðin óvissa um komandi fasteignagjöld. Matsbreyting fjárfestingareigna á fyrsta ársfjórðungi 2019 nam 352 m.kr.

### Fjármagnsgjöld

Hrein fjármagnsgjöld námu 927 m.kr. í fjórðungnum og eru að mestu leyti vaxtagjöld vegna verðtryggðra skuldabréfa. Vaxtatekjur námu 29 m.kr., vaxtagjöld 680 m.kr., verðbætur 253 m.kr. og lóðarleiga 22 m.kr.

### Hagnaður

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 699 m.kr. og reiknaður tekjuskattur nam 140 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Hagnaður tímabilsins nam 560 m.kr. og hagnaður á hlut 0,16 kr.

Rekstrarkostnaður	3m 2019
Fasteignagjöld og tryggingar .....	331
Viðhaldskostnaður .....	21
Rekstrarkostnaður fasteigna .....	151
Rekstrarkostnaður Hótel 1919 .....	128
Virðisrýrnun viðskiptakrafna .....	3
Annar rekstrarkostnaður .....	41
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	107
<b>Samtals</b>	<b>781</b>

## Um eignir félagsins

Eignir	Skýr.	31.3.2019	31.12.2018
Óefnislegar eignir .....		489	496
Fjárfestingareignir .....	8	92.852	90.302
Eignir til eigin nota .....	9	3.744	3.756
Langtímakröfur .....		28	28
Fastafjármunir		<u>97.112</u>	<u>94.582</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....		260	294
Handbært fé .....		2.308	1.847
Veltufjármunir		<u>2.568</u>	<u>2.141</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>99.680</u></u>	<u><u>96.723</u></u>

### Um eignir félagsins

Heildareignir félagsins námu 99.680 m.kr. í lok mars 2019 til samanburðar við 96.723 m.kr. í árslok 2018. Fjárfestingareignir námu 92.852 m.kr. í lok tímabilsins en námu 90.302 m.kr. í lok árs 2018. Handbært fé nam 2.308 m.kr. í lok mars 2019 til samanburðar við 1.847 m.kr. í lok árs 2018.

### Áhrif IFRS 16 á eignir félagsins

Samstæðan hefur innleitt IFRS 16 reikningsski-lastadalinn. Samkvæmt staðlinum ber samstæðunni að færa nýtingarrétt á lóðarleigu við þriðja aðila undir fjárfestingareignir sem leigugeign. Innleiðingin hafði áhrif upp á 1.932 m.kr. til hækkunar á fjárfestingareignum félagsins. Samanburðarfjárhæðir eru óbreyttar.

### Fastafjármunir

Fastafjármunir félagsins nema 97.112 m.kr. Af því eru 92.852 m.kr. fjárfestingareignir sem skiptast í fasteignir í útleigu að fjárhæð 89.890 m.kr., leigugeignir 1.932 m.kr, fasteignir í þróun 569 m.kr., byggingarréttir og lóðir 448 m.kr. og fyrirfram greidd gatnagerðargjöld að fjárhæð 13 m.kr. Þær eignir sem eru í þróun eru 5. hæð í Ármúla 3, 2. hæð í Hallarmúla 3, Helluhraun 8 og Barónsstígur 11a-b.

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 árs-skýrslum 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 við gerð nýs deiliskipulags fyrir Skeifusvæðið.

Fjárfestingareignir í m.kr.	31.3.2019
Fasteignir í útleigu .....	89.890
Leigugeignir (nýtingarréttur lóða) .....	1.932
Fasteignir í þróun .....	569
Byggingarréttir og lóðir .....	448
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld .....	13
<b>Samtals</b>	<b>92.852</b>
<b>Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur</b>	<b>31.3.2019</b>
Viðskiptakröfur .....	217
Aðrar skammtímakröfur .....	42
<b>Samtals</b>	<b>260</b>

Byggingarréttir og lóðir samkvæmt deiliskipulagi 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
<b>Samtals fm</b>	<b>51.162</b>

## Um eigið fé og skuldir félagsins

	Skýr.	31.3.2019	31.12.2018
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....		3.453	3.456
Yfirverðsreikningur hlutafjár .....		12.929	12.950
Lögbundinn varasjóður .....		866	866
Endurmatsreikningur .....		153	153
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		4.062	3.700
Óráðstafað eigið fé .....		8.955	9.772
<b>Eigið fé</b>	<b>10</b>	<b>30.418</b>	<b>30.898</b>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	11	56.563	56.440
Leiguskuldir .....	12	1.932	0
Aðrar langtímaskuldir .....		11	11
Tekjuskattsskuldbinding .....		6.643	6.504
Langtímaskuldir		65.150	62.954
Vaxtaberandi skuldir .....	11	1.710	1.698
Skattur til greiðslu .....		2	2
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		2.401	1.171
Skammtímaskuldir		4.112	2.870
<b>Skuldir samtals</b>		<b>69.262</b>	<b>65.824</b>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b>99.680</b>	<b>96.723</b>

**Eigið fé**

Eigið fé samstæðunnar nam 30.418 m.kr. í lok mars 2019 og nam eiginfjárlutfallið 30,5%. Á aðalfundi félagsins, sem haldinn var 10. apríl 2019, var samþykkt að greiða 1.020 m.kr. í arð til hluthafa, eða sem nemur 0,29 kr. á hlut. Arðurinn var greiddur 30. apríl en eiginfjárstaða félagsins í lok ársfjórðungsins tekur mið af skuldbindingu vegna arðgreiðslunnar. Stefna stjórnar er að greiða árlega út arð til hluthafa sem nemur 35% af handbæru fé frá rekstri ársins að frádreginni þeirri fjárhæð sem nýtt verður í endurkaup fram að boðun næsta aðalfundar. Handbært fé frá rekstri nam 1.029 m.kr. á fyrstu þremur mánuðum ársins 2019.

**Áhrif IFRS 16 á eigið fé og skuldir félagsins**

Samstæðan hefur innleitt IFRS 16 reikningsski-lastaðalinn. Samkvæmt staðlinum ber samstæðunni að færa skuldbindingu vegna lóðarleigu við þriðja aðila undir langtímaskuldir sem leiguskuld. Innleiðingin hafði áhrif upp á 1.932 m.kr. til hækkunar á langtímaskuldum undir liðnum leiguskuldir. Staðallinn hefur engin áhrif á eigið fé samstæðunnar en eiginfjárlutfall lækkar um 0,6% við innleiðingu staðalsins. Samanburðarfjárhæðir eru óbreyttar.

**Skuldir**

Vaxtaberandi lán samstæðunnar námu 58.273 m.kr. í lok mars 2019 til samanburðar við 58.138 m.kr. í árslok 2018. Heildarskuldir félagsins voru 69.262 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 6.643 m.kr. Veðhlutfall, þ.e. vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum félagsins, nam 61,6%.

Aðrar skammtímaskuldir námu 2.401 m.kr. í lok mars 2019. Þar af eru 1.020 m.kr. vegna arðs sem var greiddur til hluthafa 30. apríl.

**Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir 31.3.2019**

Viðskiptaskuldir .....	162
Áfallnir vextir .....	536
Aðrar skammtímaskuldir .....	1.703
<b>Samtals</b>	<b>2.401</b>



# Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar

1. janúar til 31. mars 2019



## 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, rekstur á atvinnuhúsnæði og annar skyldur rekstur.

Árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2019 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðuárshlutareikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga. Árshlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins.

Heildarhagnaður samstæðunnar á fyrsta ársfjórðungi ársins 2019 nam 560 m.kr. samkvæmt yfirliti um heildaraf-

komu. Heildareignir samstæðunnar námu 99.680 m.kr. þann 31. mars 2019 samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins nam 30.418 m.kr., þar af hlutafé að fjárhæð 3.453 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar nam 30,5% í lok mars 2019.

Rekstrartekjur samstæðunnar námu 2.084 m.kr. fyrstu þrjú mánuði ársins 2019, samanborið við 1.946 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2018. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 1.303 m.kr. á fyrstu þremur mánuðum ársins 2019, samanborið við 1.235 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2018.

Á aðalfundi félagsins, sem haldinn var 10. apríl 2019, var samþykkt að greiða 1.020 m.kr. í arð til hluthafa, eða sem

nemur 0,294 kr. á hlut. Útborgunardagur arðs var ákveðinn 30. apríl 2019 og tekur umfjöllun um eigið fé samstæðunnar tillit til þessarar skuldbindingar.

Í upphafi árs átti félagið eigin hluti að nafnverði 8.800.000 kr. Þann 7. mars 2019 tilkynnti félagið að stjórn hefði samþykkt endurkaupaáætlun, sem byggði á heimild sem stjórn var veitt á hluthafafundi félagsins 12. desember 2018, í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1995 og viðauka við reglugerð um innherjaupplýsingar og markaðssvik nr. 630/2005. Kvika banki hf. var ráðinn til að framkvæma áætlunina. Á ársfjórðungnum keypti félagið eigin hluti að nafnverði 3.000.000 kr. fyrir samtals 24.720.000 kr.

### Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópu-sambandinu. Er það álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. mars 2019 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2019

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2019 með undirritun sinni.

Reykjavík, 8. maí 2019

### Stjórn

\_\_\_\_\_  
Eyjólfur Árni Rafnsson  
Formaður

\_\_\_\_\_  
Guðrún Bergsteinsdóttir

\_\_\_\_\_  
Agla Elísabet Hendriksdóttir

\_\_\_\_\_  
Arna Harðardóttir

\_\_\_\_\_  
Bjarni Kristján Þorvarðarson

### Forstjóri

\_\_\_\_\_  
Garðar Hannes Friðjónsson

## Yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. jan. til 31. mars 2019

	Skýr.	2019 1.1.-31.3.	2018 1.1.-31.3.
Rekstrartekjur .....		2.084	1.946
Rekstrarkostnaður .....	6	( 781)	( 711)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>		<b>1.303</b>	<b>1.235</b>
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....		0	204
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	8	352	884
Afskriftir .....		( 28)	( 30)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		<b>1.626</b>	<b>2.293</b>
Fjármunatekjur .....		29	23
Fjármagnsgjöld .....		( 955)	( 938)
Hrein fjármagnsgjöld .....	7	( 927)	( 914)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....		699	1.379
Tekjuskattur .....		( 140)	( 276)
<b>Heildarhagnaður tímabilsins .....</b>		<b>560</b>	<b>1.103</b>
<b>Hagnaður á hlut:</b>			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....		0,16	0,32

Skýringar á blaðsíðum 11 - 14 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

## Efnahagsreikningur 31. mars 2019

Eignir	Skýr.	31.3.2019	31.12.2018
Óefnislegar eignir .....		489	496
Fjárfestingareignir .....	8	92.852	90.302
Eignir til eigin nota .....	9	3.744	3.756
Langtímakröfur .....		28	28
Fastafjármunir .....		97.112	94.582
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....		260	294
Handbætt fé .....		2.308	1.847
Veltufjármunir .....		2.568	2.141
<b>Eignir samtals .....</b>		<b>99.680</b>	<b>96.723</b>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....		3.453	3.456
Yfirverðsreikningur hlutafjár .....		12.929	12.950
Lögbundinn varasjóður .....		866	866
Endurmatsreikningur .....		153	153
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		4.062	3.700
Óráðstafað eigið fé .....		8.955	9.772
<b>Eigið fé 10 .....</b>		<b>30.418</b>	<b>30.898</b>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	11	56.563	56.440
Leiguskuldir .....	12	1.932	0
Aðrar langtímaskuldir .....		11	11
Tekjuskattsskuldbinding .....		6.643	6.504
Langtímaskuldir .....		65.150	62.954
Vaxtaberandi skuldir .....	11	1.710	1.698
Skattur til greiðslu .....		2	2
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		2.401	1.171
Skammtímaskuldir .....		4.112	2.870
<b>Skuldir samtals .....</b>		<b>69.262</b>	<b>65.824</b>
<b>Eigið fé og skuldir samtals .....</b>		<b>99.680</b>	<b>96.723</b>

## Eiginfjáryfirlit 31. mars 2019

	Yfirverðs- reikningur		Lögbundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
	Hlutfé	hlutfjár					
<b>1. janúar til 31. mars 2018</b>							
Eigið fé 1.1.2018 .....	3.456	12.950	866	95	2.478	9.393	29.238
Heildarhagnaður tímabilsins .....						1.103	1.103
Greiddur arður 0,264 kr. á hlut .....						( 915)	( 915)
Fært á bundinn hlutdeildarreikn. .					735	( 735)	0
Eigið fé 31.3.2018 .....	3.456	12.950	866	95	3.213	8.845	29.426
<b>1. janúar til 31. mars 2019</b>							
Eigið fé 1.1.2019 .....	3.456	12.950	866	153	3.700	9.772	30.898
Heildarhagnaður tímabilsins .....						560	560
Greiddur arður 0,294 kr. á hlut .....						( 1.015)	( 1.015)
Fært á bundinn hlutdeildarreikn. .					362	( 362)	0
Endurkaup á eigin bréfum .....	( 3)	( 22)					( 25)
Eigið fé 31.3.2019 .....	3.453	12.929	866	153	4.062	8.955	30.418

## Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2019

	Skýr.	2019 1.1.-31.3.	2018 1.1.-31.3.
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>			
Rekstrarhagnaður tímabilsins .....		1.626	2.293
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	( 0)	( 204)	
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	8 ( 352)	( 884)	
Afskriftir .....		28	30
		1.303	1.235
Breyting á rekstrartengdum eignum .....		46	( 78)
Breyting á rekstrartengdum skuldum .....		45	76
		1.394	1.233
Innborgaðar vaxtatekjur .....		29	23
Greidd vaxtagjöld .....		( 393)	( 439)
		1.029	817
		Handbært fé frá rekstri	
<b>Fjárfestingarhreyfingar:</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	( 275)	( 1.148)	
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	( 9)	( 4)	
Aðrar kröfur, breyting .....		1	1
		( 284)	( 1.151)
		Fjárfestingarhreyfingar	
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Tekin ný langtímalán .....		0	3.933
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	( 208)	( 1.188)	
Skammtímaskuldir, breyting .....	( 52)	( 104)	
Endurkaup á eigin bréfum .....	( 25)	0	
		( 285)	2.641
		Fjármögnunarhreyfingar	
<b>Hækkun á handbæru fé .....</b>		460	2.306
<b>Handbært fé í ársbyrjun .....</b>		1.847	1.481
<b>Handbært fé í lok tímabils .....</b>		2.308	3.787
<b>Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:</b>			
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....		0	204
Aðrar skammtímakröfur .....		0	( 584)
Söluverð fjárfestingareigna .....		0	380

Skýringar á blaðsíðum 11 - 14 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

## Skýringar

### 1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur að Álftvegi 74 í Reykjavík. Samandreginn árslutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2019 hefur að geyma árslutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Félagið er almenningshlutafélag og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ Iceland).

### 2. Grundvöllur reikningskilanna

Árslutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal um árslutareikninga, IAS 34. Samandreginn árslutareikningur Eikar fasteignafélags hf. inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2018. Stjórn félagsins staðfesti árslutareikninginn 8. maí 2019.

Félagið hefur innleitt alla reikningskilastaðla og breytingar á reikningskilastöðlum sem tóku gildi fyrir reikningstímabilin sem hófust 1. janúar 2019 eða fyrr og hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu.

### 3. Mikilvægar reikningskilaaðferðir

Við gerð árslutareikningsins er beitt sömu reikningskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2018 að undanskildum breytingum vegna upptöku IFRS 16 sem gert er grein fyrir í skýringu 12. Hægt er að nálgast ársreikning félagsins á [www.eik.is](http://www.eik.is) og [www.nasdaqomxnordic.com](http://www.nasdaqomxnordic.com). Árslutareikningurinn 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 árslutareikningurinn byggður á kostnaðarverði.

### 4. Mat og ákvarðanir

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

### 5. Starfspáttayfirlit

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

Starfspættir 1.1-31.3.2019	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Rekstrartekjur .....	2.007	147 (	70)	2.084
Rekstrarkostnaður .....	( 653)	( 198)	70 (	781)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....	1.353	( 51)	0	1.303
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	352	0	0	352
Afskriftir .....	( 28)	0	0 (	28)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 932)	5	0 (	927)
Tekjuskattur .....	( 149)	9	0 (	140)
Heildarhagnaður (tap) tímabilsins .....	596	( 37)	0	560
Eignir 31.3.2019 .....	99.502	281 (	104)	99.680
Skuldir 31.3.2019 .....	69.218	148 (	104)	69.262

**Starfsþættir 1.1-31.3.2018**

Rekstrartekjur .....	1.846	168	( 68)	1.946
Rekstrarkostnaður .....	( 589)	( 189)	68	( 711)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....	1.257	( 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 .....	1.121	( 17)	0	1.103
Eignir 31.3.2018 .....	95.449	306	( 44)	95.712
Skuldir 31.3.2018 .....	66.153	177	( 44)	66.286

**6. Rekstrarkostnaður**

	2019	2018
Rekstrarkostnaður greinist þannig í lok tímabils:	1.1. - 31.3.	1.1. - 31.3.
Fasteignagjöld og tryggingar .....	331	305
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna .....	21	18
Rekstrarkostnaður sameigna .....	151	134
Virðisrýrnun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur, breyting .....	3	18
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	41	26
Rekstrarkostnaður hótels .....	128	122
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður .....	107	88
Rekstrarkostnaður samtals .....	781	711

**7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld**

	2019	2018
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig í lok tímabils:	1.1. - 31.3.	1.1. - 31.3.
Vaxtatekjur .....	29	23
Vaxtagjöld .....	( 656)	( 606)
Verðbætur .....	( 299)	( 332)
Fjármagnsgjöld .....	( 955)	( 938)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 927)	( 914)

**8. Fjárfestingareignir**

Fjárfestingareignir greinast þannig í lok tímabils:	31.3.2019	31.12.2018
Bókfært verð í ársbyrjun .....	92.234	85.033
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum .....	266	1.473
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum .....	0	2.946
Seldar fjárfestingareignir .....	0	( 652)
Matsbreyting .....	352	1.501
Bókfært verð í lok tímabils .....	92.852	90.302

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

Upphafsstaða 1.1.2019 tekur mið af uppöku á IFRS 16 reikningsskilastaðlinum. Leigugæðir nema 1.932 m.kr.

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. 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. Engar breytingar á aðferðafræði 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		Samtals
	Fasteignir	annað	
<b>Kostnaðarverð</b>			
Heildarverð 1.1.2019 .....	3.915	119	4.035
Viðbætur á tímabilinu .....	0	9	9
Heildarverð 31.3.2019 .....	3.915	128	4.043
<b>Afskriftir</b>			
Afskrifað alls 1.1.2019 .....	202	75	278
Afskrift tímabilsins .....	18	3	21
Afskrifað alls 31.3.2019 .....	220	79	299
<b>Bókfært verð</b>			
Bókfært verð í ársbyrjun .....	3.713	43	3.756
Bókfært verð í lok tímabils .....	3.695	49	3.744

**10. Eigið fé**

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 3.465.180.435 kr. og er nafnverð hvers hlutar ein króna. Félagið átti við lok fyrsta ársfjórðungs eigin hluti að nafnverði 11.800.000 kr. sem færðir eru til lækkunar á hlutfé í yfirverðsreikningi hlutfjár.Útistandandi hlutir voru þá því 3.453 m.kr. og eru þeir allir greiddir. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

Í upphafi árs átti félagið eigin hluti að nafnverði 8.800.000 kr. Þann 7. mars 2019 tilkynnti félagið að stjórn hefði samþykkt endurkaupaáætlun, sem byggði á heimild sem stjórn var veitt á hluthafafundi félagsins 12. desember 2018, í samræmi við lög um hlutfélög nr. 2/1995 og viðauka við reglugerð um innherjaupplýsingar og markaðssvik nr. 630/2005. Kvika banki hf. var ráðinn til að framkvæma áætlunina. Á ársfjórðungnum keypti félagið eigin hluti að nafnverði 3.000.000 kr. fyrir samtals 24.720.000 kr.

Samþykkt var á aðalfundi 10. apríl 2019 að greiða arð að fjárhæð 1.020 m.kr. til hluthafa 30. apríl 2019.

**11. Vaxtaberandi skuldir**

Vaxtaberandi lán meðal langtímaskulda	31.3.2019	31.12.2018
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir .....	16.722	16.749
Skuldabréfaútgáfur .....	41.884	41.727
	58.606	58.476
Næsta árs afborgun .....	( 1.710)	( 1.698)
Eignfærður lántökukostnaður .....	( 333)	( 339)
Vaxtaberandi skuldir alls .....	56.563	56.440
<b>Vaxtaberandi lán meðal skammtímaskulda</b>		
Næsta árs afborgun langtímalána .....	1.710	1.698
Skammtímalán samtals .....	1.710	1.698

## 12. Áhrif vegna upptöku IFRS 16 á reikningsskil

Samstæðan hefur innleitt IFRS 16 reikningsskilastaðalinn frá og með 1. janúar 2019.

IFRS 16 kemur í stað staðalsins IAS 17 og felur staðallinn í sér færslu á leigueignum vegna leigusamninga sem samstæðan er leigutaki að. Heimilt er að víkja frá þeirri reglu sé leigutími skemmri en eitt ár. Á móti leigueignum færast leiguskuldir vegna framtíðarleigugreiðslna að sömu fjárhæð á skuldahlið.

Áhrif á samstæðuna geta verið á tvenna vegu, þar sem félagið er leigusali og þar sem félagið er leigutaki. Innleiðing á IFRS 16 hefur óveruleg áhrif á samstæðuna þar sem samstæðan er leigusali.

Innleiðing á IFRS 16 þar sem samstæðan er leigutaki hefur minni háttar áhrif á samstæðuna. Leigueignir og leiguskuldir samstæðunnar eru eingöngu vegna leigusamninga á lóðum við þriðja aðila. Ef unnt er að ákveða innbyggða vexti á lóðarleigu skal nota þá í núvirðingu skuldarinnar. Sé það ekki hægt skal notast við vexti á nýju lánsfé (e. incremental borrowing rate) sem er sú aðferðarfræði sem samstæðan notar. Notast er við mismunandi vexti á nýju lánsfé eftir staðsetningum og tegundum húsnæðis sem standa á hverri lóð fyrir sig og er sambærilegri aðferðarfræði beitt við ákvörðun á vöxtum á nýju lánsfé og gert er við mat á virði fjárfestingareigna félagsins. Vextirnir sem notaðir eru til núvirðingar eru ákvarðaðir þannig að vextir á nýju lánsfé vigta 70% og vextir af nýju lánsfé ásamt álagi vigta 30%. Þessari aðferð er beitt á alla lóðarleigusamninga samstæðunnar.

Við innleiðinguna á IFRS 16 beitir samstæðan aðferð uppsafnaðra áhrifa. Leigueignir vegna nýtingarréttar á lóðum að fjárhæð 1.932 m.kr. voru færðir í efnahagsreikning samstæðunnar sem fjárfestingareignir. Á móti voru færðar leiguskuldir að sömu fjárhæð í efnahagsreikning. Innleiðing staðalsins hefur því ekki haft áhrif á eigið fé samstæðunnar 1. janúar 2019 og samanburðarfjárhæðir vegna ársins 2018 eru óbreyttar. Innleiðsla á IFRS 16 staðlinum hefur jákvæð áhrif að fjárhæð 90 m.kr. á árinu á rekstrarhagnað fyrir matsbreytingu og afskriftir samstæðunnar en ykur vaxtagjöld samstæðunnar að sömu fjárhæð.

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	<b>31.3.2019</b>
<b>Leigueignir</b>	
Staða 1.1.2019 .....	1.932
Endurmat nýtingarréttar .....	0
Staða 31.3.2019 .....	<u>1.932</u>
<b>Leiguskuldir</b>	
Staða 1.1.2019 .....	1.932
Endurmat leiguskulda .....	0
Staða 31.3.2019 .....	<u>1.932</u>

### Fjárhæðir í rekstarreikning

Endurmat .....	0
Vaxtagjöld af leiguskuldum .....	22
Fjárhæðir í rekstarreikning samtals .....	<u>22</u>

### Fjárhæðir í stjórðstreymi

Greidd vaxtagjöld .....	22
Afborganir leiguskulda .....	0
Fjárhæðir í stjórðstreymi samtals .....	<u>22</u>