

2018

Ársskýrsla

EIK

FASTEIGNAFÉLAG

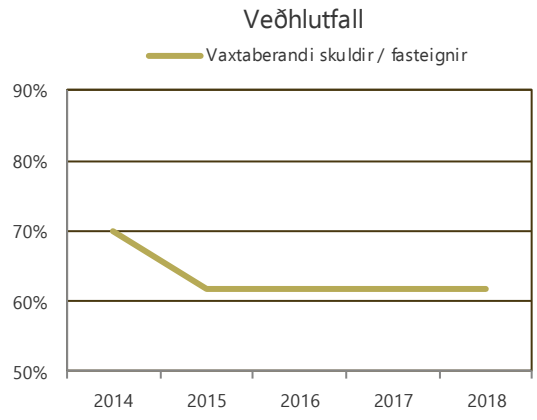
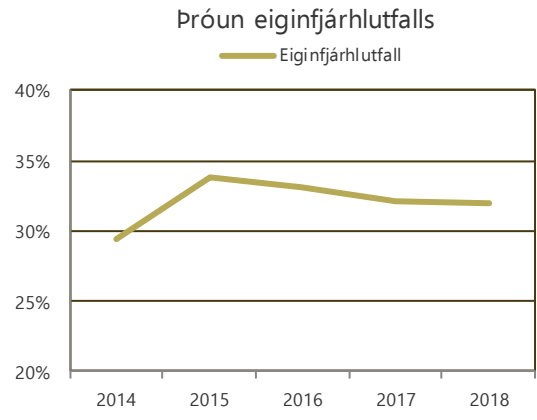
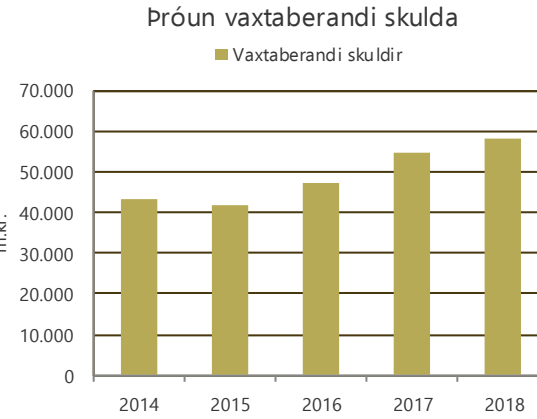
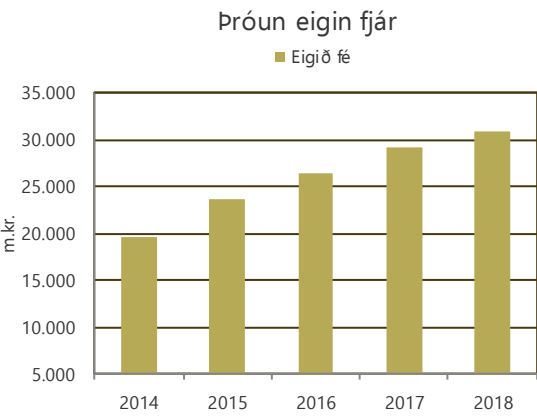
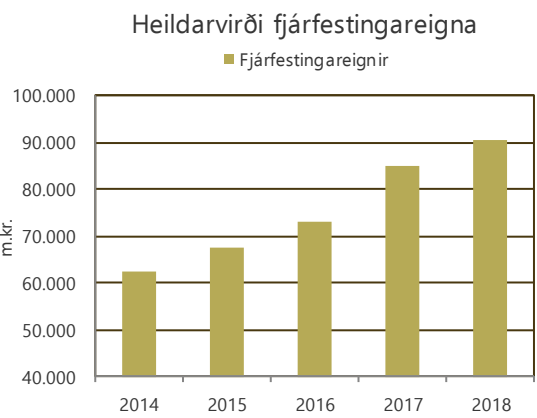
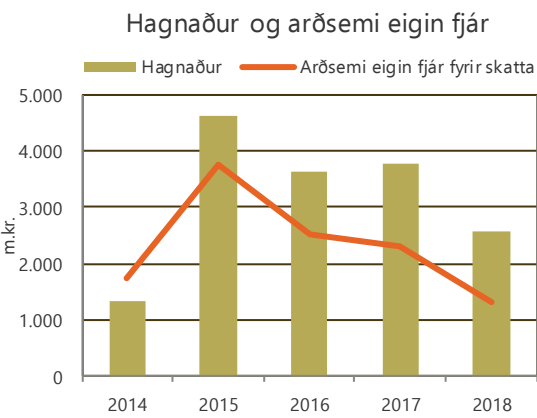
Efnisyfirlit

Helstu niðurstöður	2
Um félagið og rekstur á árinu 2018	4
Fasteignasafn Eikar í lok árs 2018.....	8
Fjárhagsáætlun 2019	10
Hluthafar	12
Stjórnarhættir	14
Stjórn	16
Framkvæmdastjórn	18
Um rekstur félagsins	22
Um eignir félagsins	24
Um skuldir og eigið fé félagsins	26
Um sjóðstreymi félagsins	28
Ársreikningur samstæðu 2018	30
Stjórnarháttayfirlýsing.....	70
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf	73
Ársfjórðungayfirlit.....	74

Helstu niðurstöður

	2018	2017	2016	2015	2014
Um reksturinn					
Rekstrartekjur	8.108	7.616	6.746	5.907	3.961
Leigutekjur	6.765	6.320	5.651	5.564	3.753
EBITDA	5.218	4.970	4.501	4.173	2.877
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.997	4.763	4.218	5.780	1.620
Heildarhagnaður eftir tekjuskatt	2.572	3.797	3.647	4.629	1.336
Af efnahag					
Fjárfestingareignir	90.302	85.033	72.999	67.625	62.176
Handbært fé	1.847	1.481	1.908	1.383	3.694
Heildareignir.....	96.723	91.100	79.562	69.687	66.149
Hlutfé	3.456	3.456	3.456	3.456	3.456
Eigið fé	30.899	29.238	26.369	23.539	19.488
Eigið fé og tekjuskattsskuldbinding	37.403	35.247	31.160	27.246	22.045
Vaxtaberandi skuldir	58.138	54.831	47.316	41.746	43.559
Helstu sjóðshreyfingar					
Handbært fé frá rekstri án vaxta	5.152	5.092	4.463	4.190	2.966
Handbært fé frá rekstri	2.909	2.617	2.681	2.343	1.562
Fjárfestingarhreyfingar	-3.293	-6.626	-4.980	-1.589	-692
Fjármögnunarhreyfingar	750	3.582	2.825	-3.064	1.107
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	366	-427	526	-2.311	1.977
Kennitölur					
NOI hlutfall*	74,5%	75,2%	75,6%	75,0%	76,7%
Eiginfjárhlutfall	31,9%	32,1%	33,1%	33,8%	29,5%
Hlutfall eigin fjár og tekjuskattsskuldbindingar	38,7%	38,7%	39,2%	39,1%	33,3%
Vaxtaberandi skuldir / fasteignum	61,8%	61,8%	61,7%	61,6%	69,9%
Nettó vaxtaberandi skuldir / EBITDA	10,8	10,7	10,1	9,7	13,9
Arðsemi eigin fjár fyrir reiknaða skatta	10,4%	18,5%	20,1%	30,2%	13,8%
Arðsemi eigin fjár	8,9%	14,7%	15,8%	24,2%	11,3%
Innra virði	8,9	8,5	7,6	6,8	5,6
Innra virði að teknu tilliti til tekjuskattsskuldbindingar	10,8	10,2	9,0	7,9	6,4
Fjöldi eigna	109	109	108	106	106

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



Um félagið og rekstur á árinu 2018

Eik fasteignafélag hélt áfram að vaxa en félagið keypti þrjár fasteignir á árinu 2018 og við það fjölgaði fermetrum um 10.000 fm. Eignasafn Eikar er tæpir 310 þúsund fm og rúmlega 100 fasteignir. Félagið stækkaði skuldabréfaflokkinn EIK 161047 þrisvar sinnum á árinu og er heildarstærð flokksins í dag 20 ma.kr. að nafnverði.

Frá stofnun (2002) hefur Eik fasteignafélag starfað á íslenskum fasteignamarkaði með atvinnuhúsnæði. Félagið á atvinnuhúsnæði í helstu viðskiptakjörnum höfuðborgarsvæðisins sem og á 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 yfir 100 fasteignum með tæplega 310.000 útleigufermetrum og er stærstur hluti þess skrifstofu- og verslunarhúsnæði.

Virði fasteigna félagsins var um 94 ma.kr. í árslok 2018. Leigutakar félagsins eru yfir 450 en stærstu eru Húsasmiðjan, Flugleiðahótel, Fasteignir ríkisins, Rúm-fatalagerinn, Landsbankinn, Sýn, Síminn, Míla, Deloitte, og VÍS.

Samstæða Eikar samanstendur af móðurfélaginu og fimm dótturfélögum. Sundurliðun á dótturfélögum innan samstæðunnar er að finna í skýringu nr. 24 í ársreikningi



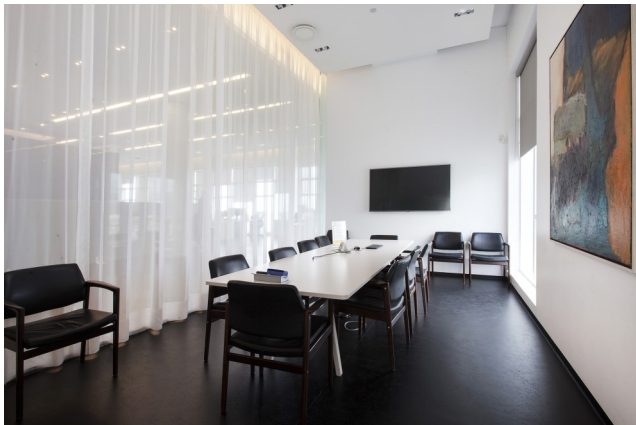
félagsins. Fasteignir félagsins eru ýmist í eigu móðurfélagsins eða í eigu dótturfélaga þess en öll starfsemi, svo sem daglegur rekstur, fjármálastjórn, bókhald, innheimta og útleiga, fer fram hjá Eik fasteignafélagi að undanskilinni fasteignaumsýslu félagsins, sem fram fer í Eik rekstrarfélagi ehf., og eignarhaldi á hótélrekstri í gegnum Hótel 1919.

1F - Stækkun skuldabréfaútgáfa

Vel gekk að leigja eignir félagsins á fyrsta ársfjórðungi og hækkaði virðisútleiguhlutfall félagsins um 0,7% frá áramótum og stóð í 96% í lok fjórðungsins.

Sýn fékk afhenta Suðurlandsbraut 8 um mitt ár 2017 og skrifaði undir leigusamning um fjórðung Suðurlandsbrautar 10 í byrjun árs 2018. Efri hæð Helluhrauns 16 hafði ekki verið í útleigu áður en í dag er starfsemi listdansskóla í rýminu. Þá gerði félagið leigusamning við tannlæknastofu á heilli hæð við Sóltún 26 ásamt því að nokkuð var um framlengingar og minni samninga.

Félagið stækkaði skuldabréfaflokkinn EIK 161047 að fjárhæð 3.500 m.kr. á ávöxtunarkröfunni 3,53% ásamt því



að semja um framlengingu á framkvæmdafjármögnun vegna Suðurlandsbrautar 10.

Þá keypti félagið 2.380 fm lagerhúsnæði að Vatnagörðum 22 og seldi Ármúla 13a, sem er skrifstofuhúsnæði að stærð 2.382 fm.

2F - Mikil hækkun fasteignamats

Félagið stækkaði skuldabréfaflokkinn EIK 160147 í annað sinn og var stærð flokksins orðin 15.780 m.kr. að nafnverði. Í framhaldinu var flokkurinn skráður í Kauphöll Íslands.

Lokið var við endurfjármögnun á skuldum félagsins vegna kaupa á Mýrargötu 2-16 og framkvæmdafjármögnun á Suðurlandsbraut 8.

Félagið seldi eignarhluta sína í Bæjarlind 14-16 og Vegmúla 4 en fjárfesti í rúmlega 2.000 fm lagerhúsnæði að Smiðshöfða 7.

Nýr aðili tók við rekstri Centrum Guesthouse við Hafnarstræti í miðbæ Akureyrar og skrifað var undir samning um stækkun gistiheimilisins úr einni hæð í þrjár. Hæðirnar tvær sem bættust við höfðu verið óútleigðar í nokkurn tíma. Áætlað er að allar hæðirnar verði komnar í gagníð í byrjun sumars 2019. Þá var framlengt í samningum við Orkuveitu Reykjavíkur um leigurémi þeirra í turninum á Smáratorgi 3 og augnrannsóknarfyrirtækið Oculis ehf. hóf starfsemi sína á rúmlega hálfri hæð að Álfheimum 74.

Í byrjun júní birti Þjóðskrá Íslands nýtt fasteignamat fyrir árið 2019 og hefur hækkunin talsverð áhrif á félagið þar



sem fasteignagjöld eru langstærsti kostnaðarliður félagsins. Hækkun á mati fasteignasafns Eikar fyrir árið 2019 var tæp 17% á milli ára. Félagið hefur sett inn skýrt ákvæði í nýja samninga sem heimilar félaginu að hækka leigu vegna hækkunar á fasteignamati og er ákvæðið komið í samninga sem nema um 17% af leigutekjum félagsins.

3F - Endurfjármögnun á skuldum félagsins

Aftur stækkaði félagið skuldabréfaflokkinn EIK 161047 og er heildarstærð flokksins orðin 20.000 m.kr. að nafnverði sem er hámarksstærð flokksins. Í lok október samdi félagið um framlengingu á stærstum hluta þeirra vaxtaberandi skulda sem voru til greiðslu á næstu 12 mánuðum.

Ýmsar breytingar áttu sér stað á Glerártorgi á árinu og vinnur félagið að því að gera torgið að enn betri verslunarkjarna. Vinna hófst við innréttingu á nýjum veitingastað á Glerártorgi og er áætlað að verkinu ljúki á



vormánuðum 2019. Þá undirritaði Arion banki leigusamning um opnun útibús á torginu og mun bankinn hefja starfsemi sína um mitt ár 2019. Á árinu lagði félagið áherslu á að bæta umhirðu sorps á Glerártorgi. Settar voru flokkunartunnur í öll leigurými og í sameign hússins.

Leigutakar innan Guðríðarstíg 2-4 og Síðumúla 13 stækk-uðu innan eignanna tveggja. Báðar byggingar eru í fullri leigu hjá félaginu.

4F - Góður gangur í útleigu

Rekstur félagsins gekk vel á árinu og var EBITDA þess rúmu 1% stigi undir áætlaðri EBITDA. Góður gangur var í útleigu á síðasta ársfjórðungi 2018. Sem dæmi má nefna að skrifað var undir leigusamning um rúmlega hálfa hæð í Borgartúni 26 við fyrirtæki í ferðapjónustu, þá voru gerðir samningar um tvær heilar hæðir í Sóltúni 26 við tvö fyrirtæki í tryggingastarfsemi og er byggingin því í fullri útleigu. Skrifað var undir leigusamning um 600 fm lager-rými í Miðhrauni 2 í Garðabæ og rúmlega 800 fm skrifstofurými í Ármúla 3. Þá tók fyrirtæki í fjármálastarfsemi aðra hæð Suðurlandsbrautar 30 á leigu.

Félagið ákvað að hluta leigueiningar niður í minni útleigurými á Suðurlandsbraut 22 og á 14. hæð í turninum á Smáratorgi 3 og hefur útleiga á þeim rýmum gengið vel.

Gengið var frá hönnun og skipulagningu á endurnýjun herbergja Hótel 1919 við Pósthússtræti 2 og er áætlað að framkvæmdirnar muni eiga sér stað frá mars til maí 2019. Einungis verður hluta hótelsins lokað á hverjum tíma meðan á framkvæmdum stendur.

Félagið keypti rúmlega 8.300 fm skrifstofuhúsnæði við Grjótháls 1-3, þar sem Össur er með hluta höfuðstöðva sinna, en félagið fékk eignina afhenta í lok árs 2018. Þá seldi félagið eignarhluta sinn í Skeifunni 11d.

Virðisútleiguhlutfall félagsins var 95,2% í lok árs 2018 og lækkaði um 0,1% milli ára. Ástæða lækkunar á milli ára er að Suðurlandsbraut 10 er ekki lengur flokkuð sem þróunareign. Virðisútleiguhlutfallið væri 96,5% í lok árs ef eignin væri enn flokkuð sem þróunareign.

Mannauður og starfsemi

Framtíðarþróun félagsins veltur á yfirgripsmikilli þekkingu og reynslu sem starfsmenn og stjórnendur þess búa yfir á íslenskum fasteigna- og útleigumarkaði atvinnuhúsnæðis.



Frá stofnun félagsins hefur það byggt upp sinn eigin hugbúnað fyrir utanumhald rekstrar og fasteigna.

Skipurit félagsins tók breytingum þegar tvö ný svið, viðskiptaþróun og lögfræðisvið, voru stofnuð ásamt því að breytingar urðu á framkvæmdastjórn þegar Guðbjartur Magnússon tók við sem framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs í júní 2018. Í janúar 2019 komu tveir nýir framkvæmdastjórar inn í framkvæmdastjórn félagsins, þau Árdís Ethel Hrafnadóttir sem framkvæmdastjóri húsumhyggju og Jóhann Magnús Jóhannsson sem

framkvæmdastjóri lögfræðisviðs. Jón Gretar Jónsson, sem áður var framkvæmdastjóri húsumhyggju tók við sem framkvæmdastjóri viðskiptaþróunar.

Höfuðstöðvar Eikar fasteignafélags hf. eru í Reykjavík. Félagið er einnig með starfsmenn í turninum á Smáratorgi 3 sem sinna móttöku og húsumsjón ásamt því að vera með starfsmenn sem sinna húsumsjón á Glerártorgi á Akureyri.



Fasteignasafn Eikar í lok árs 2018

Fasteignasafn Eikar fasteignafélags samanstendur af yfir 100 fasteignum með tæplega 310 þúsund útleigufermetrum. Bókfært virði fjárfestingareigna samstæðunnar nam 90.302 m.kr. og bókfært virði fasteigna til eigin nota nam 3.713 m.kr.

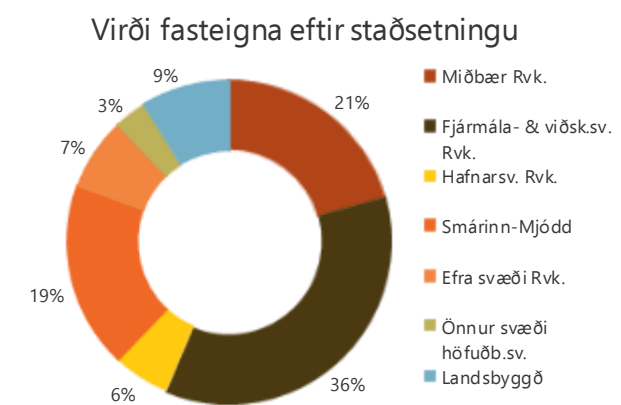
Tegundir fasteigna

Eik á fjölbreytt fasteignasafn með margar tegundir atvinnuhúsnæðis. Stærsti hluti fasteignasafnsins samanstendur af vönduðu skrifstofu- og verslunarhúsnæði, eða um 70% af heildarfasteignasafni félagsins.

Staðsetning fasteigna

Yfir 90% fasteigna félagsins eru á höfuðborgarsvæðinu. Stjórnendur félagsins hafa skipt höfuðborgarsvæðinu í mismunandi viðskiptakjarna. Með viðskiptakjörnum er átt við svæði þar sem virðisaukning hefur átt sér stað vegna þéttleika atvinnuhúsnæðis sem styður hvert við annað.

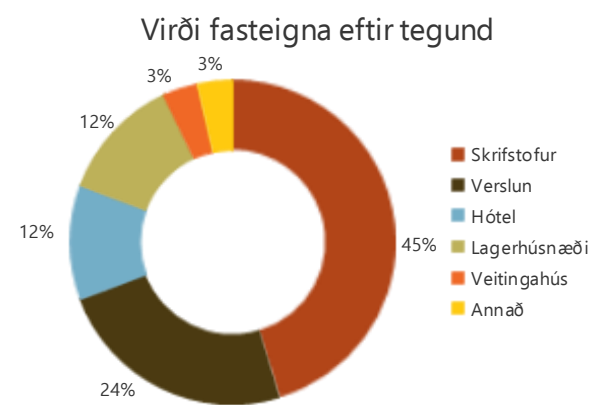
Viðskiptakjarnar á höfuðborgarsvæðinu skiptast í tvo meginflokka, þ.e. viðskiptakjarna á miðsvæði og viðskiptakjarna á ytri svæðum höfuðborgarsvæðisins. Helstu viðskiptakjörnum á miðsvæði höfuðborgarsvæðisins er svo skipt í fimm svæði, þ.e. Miðbæ, fjármála- og viðskiptasvæði, Kringlusvæði, hafnarsvæði og Smárin-Mjódd.



Tæplega 81% af heildarvirði eignsafnsins er á þessum svæðum.

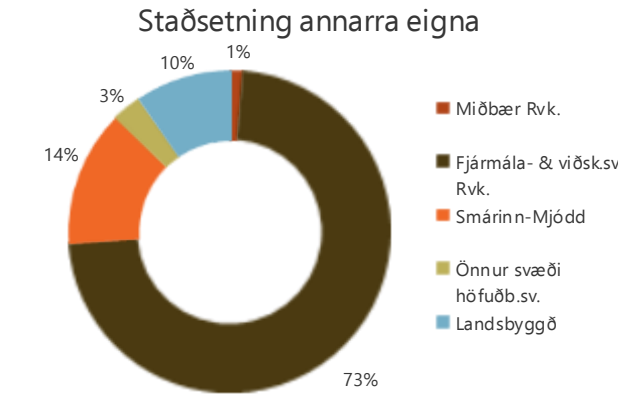
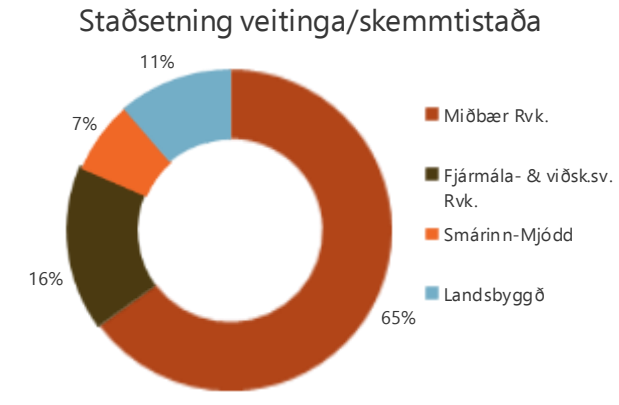
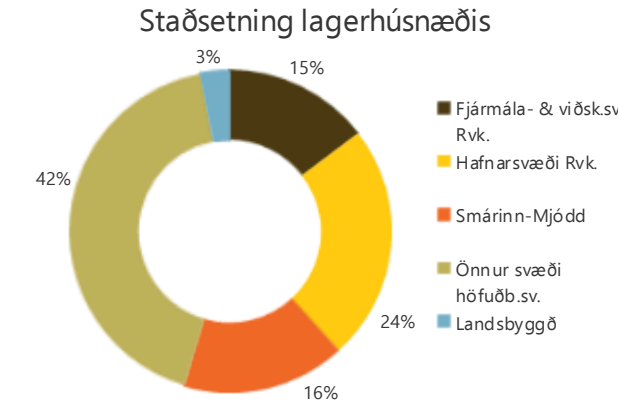
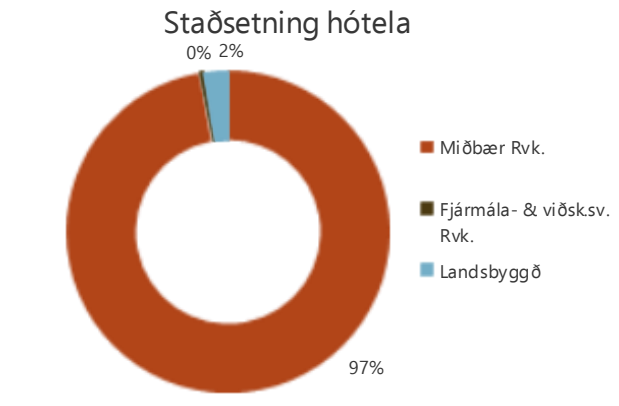
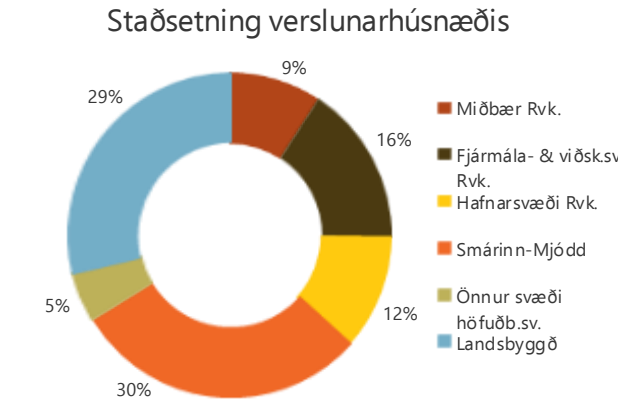
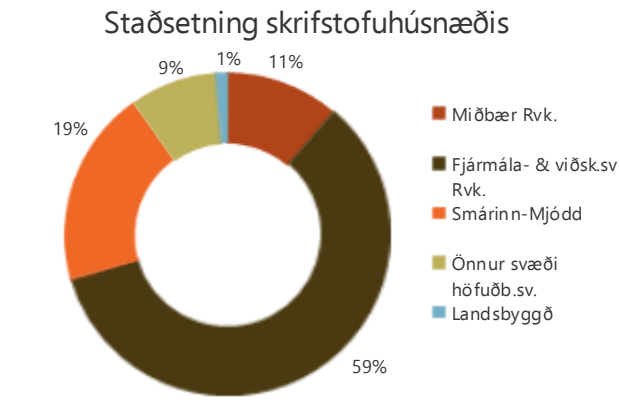
Miðbær Reykjavíkur er atvinnuhúsnæðissvæði innan pósnúmers 101. Fjármála- og viðskiptasvæði Reykjavíkur er atvinnuhúsnæðissvæði aðallega innan pósnúmera 105 og 108. Hafnarsvæði Reykjavíkur er atvinnuhúsnæðissvæði innan pósnúmers 104. Smárin-Mjódd er atvinnuhúsnæðissvæði miðsvæðis í Kópavogi auk Mjóddarinnar í Reykjavík. Efra svæði Reykjavíkur er atvinnuhúsnæðissvæði innan pósnúmera 110 og 113.

Önnur svæði höfuðborgarsvæðisins eru svo önnur svæði en talin eru upp að framan, til dæmis Hafnarfjörður og Garðabær. 9% af fasteignasafni Eikar eru á landsbyggðinni, aðallega á Akureyri þar sem 6,8% eignsafnsins eru staðsett.



Helstu fasteignir félagsins

Félagið á yfir 100 fasteignir sem telja tæplega 310 þúsund útleigufermetra. Helstu fasteignir félagsins á höfuðborgarsvæðinu eru Borgartún 21 og 21a, Borgartún 26, Suðurlandsbraut 8, Mýrargata 2-16, Pósthússtræti 2 (Hótel 1919), Smáratorg 3 (Turninn), Smáratorg 1, Álfheimar 74 (Nýi Glæsibær), Grjótháls 1-3 og Austurstræti 5, 6, 7 og 17. Helsta fasteign félagsins utan höfuðborgarsvæðisins er Glerártorg.



Fjárhagsáætlun 2019

Samkvæmt fjárhagsáætlun fyrir árið 2019 munu tekjur samstæðunnar verða 8.709 m.kr., gjöld 3.149 m.kr. og EBITDA 5.560 m.kr. m.v. 2,5% jafna verðbólgu.

Helstu forsendur rekstraráætlunar

Rekstraráætlun félagsins er í grunninn gerð á föstu verðlagi sem er svo verðbætt með jafnri verðbólgu yfir árið. Sumir liðir rekstraráætlunar eru tengdir vísitölubreytingum innan ársins beint eða óbeint. Um 95% leigusamninga félagsins eru vísitölutryggðir og um 5% veltutengdir¹. Verðbólga hefur því bein áhrif á leigutekjur, en ekki jafn sterk áhrif á rekstrarkostnað þar sem fasteignagjöld breytast að öllu jöfnu ekki yfir rekstrarárið eftir að álagning sveitarfélaga liggur fyrir.

Óvissa ríkir um niðurstöður kjarasamninga en félagið gerir ráð fyrir hóflegri hækkun launa í áætlunum sínum.

Gert er ráð fyrir 2,5% verðbólgu sem dreifist jafnt yfir árið og er rekstraráætlun félagsins á föstu verðlagi sýnd til samanburðar.

Leigutekjur félagsins eru áætlaðar miðað við gildandi leigusamninga við birtingu spárinnar ásamt spá um breytingar á leigusamningum innan ársins 2019. Tekjuáætlun er gerð á hverja útleigueiningu. Í þeim tilvikum þar sem leigusamningar renna út innan ársins er lagt mat á mögulega markaðsleigu viðkomandi útleigueiningar og hversu hratt hún kemst aftur í útleigu sé ljóst að leigutaki sé að hugsa sér til hreyfings.

Haldið er utan um rekstrartekjur og rekstrargjöld sameigna í dótturfélaginu Eik rekstrarfélag ehf. Rekstrartekjum vegna sameigna fasteigna er ætlað að mæta kostnaði við rekstur viðkomandi fasteigna, til dæmis orku-, ræstingar-, snjómoksturs-, húsumsjónar- og stjórnunarkostnaðar. Rekstrartekjur af sameignum fasteigna geta því hækkað og lækkað í samhengi við rekstrarkostnað sameigna.

Samantekinn rekstrarreikningur	2019	Fast verðlag
Tekjur	8.709	8.617
Gjöld	-2.736	-2.727
	5.973	5.890
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	-414	-412
EBITDA	5.560	5.478

Viðhald og endurbætur	2019	Fast verðlag
<i>Gjaldfært viðhald</i>	79	78
<i>Eignfærðar endurbætur</i>	430	425
	509	503

Í áætlun ársins fyrir Hótel 1919, er notast við áætlun frá Radisson Hotel Group eins og áður. Ekki er tekið tillit til leigutekna vegna Hótel 1919 enda eru þær hluti af samstæðufærslum og nettast út. Eik gerir ráð fyrir að farið verði í endurbætur á hótelinu á árinu.

Áætlanir um rekstur hótelsins taka hvorki tillit til mögulegs tekjutaps á framkvæmdatíma né til þeirra tekjumöguleika sem myndast eftir að endurbótum lýkur. Framkvæmdatími er nú áætlaður mars til maí 2019. Einingis hluta hótelsins verður lokað á hverjum tíma meðan á framkvæmdum stendur og væntir félagið þess að áhrifin á rekstur hótelsins verði takmörkuð.

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

Gert er ráð fyrir að rekstrartekjur samstæðunnar á árinu 2019 verði 8.709 m.kr. og rekstrargjöld verði 3.149 m.kr.

Stærsti liðurinn þar eru fasteignagjöld og vatns- og fráveitugjöld að fjárhæð 1.341 m.kr. en þessi liður hækkar um tæp 17% á milli ára. Annar rekstrarkostnaður er áætlaður 1.753 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og fjármagnsgjöld er áætlaður 5.560 m.kr. á árinu 2019 sem er aukning um 6,6% á milli ára m.v. niðurstöður stjórnendauppgjörs. Áætlunin gerir ráð fyrir að NOI² hlutfall félagsins verði 72,9% á árinu. Þá er gert ráð fyrir að stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum verði 5,4%.

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

Áhrif IFRS 16 Leigusamningar á áætlun ársins

Til áréttingar þá meðhöndlaði félagið skuldbindingu vegna lóðarleigu óbreytt á milli ára í rekstraráætlun ársins. Að mati félagsins er lóðarleiga hluti af rekstrarkostnaði fasteigna en samkvæmt IFRS 16 mun greidd lóðarleiga færast sem hluti af fjármagnsgjöldum félagsins sem

hækkar áætlaðan rekstrarhagnað en hefur engin áhrif á heildarhagnað.

Viðhald, endurbætur og fjárfestingar

Félagið ráðgerir að fjárfestingar í núverandi fasteignum félagsins geti numið á bilinu 1.000 m.kr. til 2.000 m.kr. á árinu 2019 og að allar fjárfestingar skili félaginu ásættanlegri arðsemi. Fyrir liggur ákvörðun um fjárfestingu í fasteignum félagsins fyrir 684 m.kr. Þar af gerir Eik ráð fyrir að 268 m.kr verði varið í endurbætur á öllum herbergjum Hótel 1919. Í fjárfestingaráætlun eru m.a. innréttingar fyrir óinnréttuð rými, breytingar fyrir leigutaka og endurbætur á Hótel 1919.

Gert er ráð fyrir að viðhald og endurbætur nemi 509 m.kr. Félagið telur þá fjárhæð vera vel yfir langtímameðaltali sem skýrist m.a. vegna tilfærslu á verkefnum á milli ára.

Félagið mun áfram hafa að leiðarljósi arðsemi umfram vöxt þegar kemur að kaupum eða sölu fjárfestingareigna.



¹ Við útreikning á hlutfalli vísitölutryggðra og veltutengdra leigusamninga er litið á rekstrarhagnað Hótel 1919 fyrir fjármagnsgjöld, skatta, afskriftir, matsbreytingar og leigu (EBITDAR) sem veltuleigu.

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

Hluthafar

Útgefið hlutafé Eikar nam 3.465.180.435 krónum í lok árs 2017. Félagið á 8.800.000 eigin hluti þannig að útistandandi hlutafé nemur 3.456.380.435 krónum.

Í lok árs 2018 skiptist hlutafé félagsins á 534 hluthafa en til samanburðar voru 753 hluthafar í upphafi árs.

Þróun hlutabréfaverðs

Í lok árs 2018 stóð hlutabréfaverð félagsins í 8,3 kr. á hlut og hafði lækkað um 18,6% á árinu. Að teknu tilliti til arðgreiðslu, sem nam 0,26 kr. á hlut, var lækkun ársins 16,1%. Til samanburðar þá lækkaði OMXI8 hlutabréfavisitala Kauphallar Íslands um 5,7% á árinu.

Markaðsvirði hlutafjár var 28,7 m.kr. í lok árs en var 35,3 m.kr. í upphafi árs. Lægsta lokadagsgengi ársins var 7,27 en hæsta lokadagsgengi var 10,69.

Alls nam velta með hlutafé félagsins 25,6 mö.kr. á árinu og var meðalveltan 103 m.kr. á dag til samanburðar við 137 m.kr. á árinu 2017.

Arðgreiðslustefna

Stefna stjórnar er að greiða árlega út arð sem nemur um 35% af handbæru fé frá rekstri. Félagið greiddi út arð að fjárhæð 913 m.kr. á árinu til hluthafa en virði arðgreiðslunnar sem hlutfall af markaðsvirði félagsins þann 31.12.2018 var 3,2%.

Stjórn leggur til að 1.020 m.kr. verði greiddar í arð til hluthafa á árinu 2019 fyrir rekstrarárið 2018.

Hluthafar

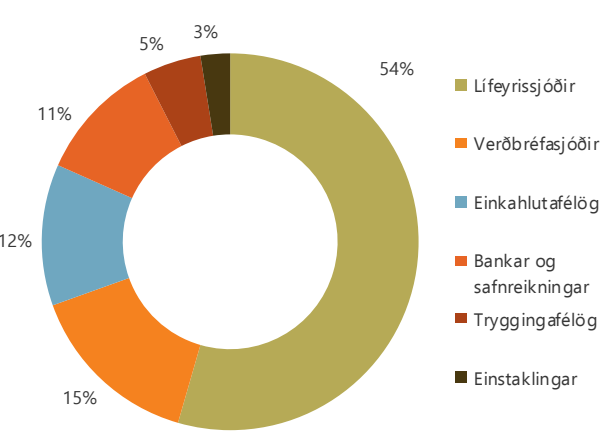
Tuttugu stærstu hluthafarnir fara með 83,4% hluta í félaginu. Lífeyrissjóðir eru stærsti hópur hluthafa Eikar en þeir eiga 54% hlutafjár. Næst koma verðbréfasjóðir með 15%, einkahlutafélög með 12%, bankar og safnreikningar með 11%, tryggingafélög með 5% hlutafjár og einstaklingar eiga 3%.

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

Kaup á eigin hlutum

Á hluthafafundi þann 12. desember 2018 samþykktu hluthafar að félaginu sé heimilt að kaupa eigin hluti sem nemur allt að 10% af heildarhlutafé félagsins.

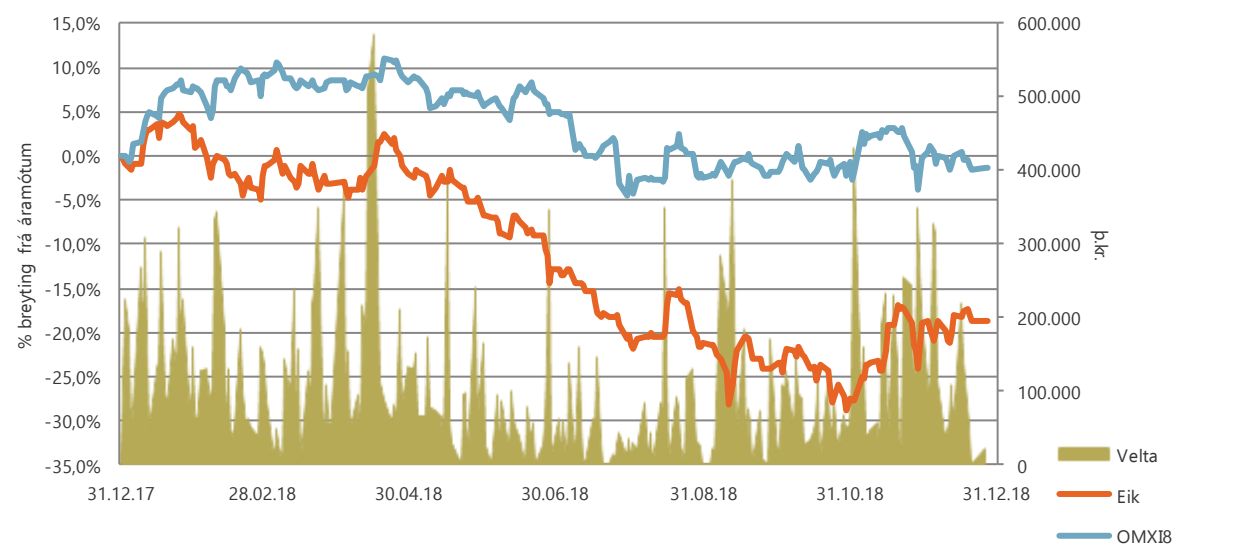
Hluthafar eftir flokkum í lok árs 2018



20 stærstu hluthafar 31.12.2018

Lífeyrissjóður verzlunarmanna	10,7%	Landsbankinn hf.	3,2%
Almanni lífeyrissjóðurinn	7,9%	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	2,8%
Brimgarðar ehf.	7,7%	Festa - lífeyrissjóður	2,6%
Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	6,9%	Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	2,6%
Lífswerk lífeyrissjóður	5,6%	F.Bergsson Eignarhaldsfélag ehf.	2,3%
Birta lífeyrissjóður	5,4%	Arion banki hf.	2,2%
Stapi lífeyrissjóður	5,0%	Vátryggingafélag Íslands hf.	1,7%
Gildi - lífeyrissjóður	4,9%	Global Macro Portfolio	1,7%
Íslandsbanki hf.	3,8%	Kvika banki hf.	1,5%
Global Macro Absolute Return Ad	3,6%	IS Hlutabréfasjóðurinn	1,4%

Þróun hlutabréfaverðs og veltu



Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Eikar fasteignafélags hf. eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Stjórn leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og hlaut Eik á árinu 2016 viðurkenningu frá Rannsóknarmiðstöð um stjórnarhætti sem fyrirmyndarfyrirtæki í stjórnarháttum sem enn er í gildi. Þá hefur félagið árum saman notið viðurkenningar Creditinfo sem framúrskarandi fyrirtæki. Stjórnarháttayfirlýsingu félagsins má finna í heild sinni aftast í skýrslu þessari, sem fylgiskjal við ársreikning félagsins vegna ársins 2018.

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.

Menntun og þekking stjórnarmanna Eikar er viðtæk og stjórnarmenn búa jafnframt yfir afar fjölbreyttri reynslu úr atvinnulífi á sviði rekstrar, stjórnunar og fjárfestinga. Allir stjórnarmenn eru óháðir félaginu og fjórir stjórnarmenn eru jafnframt óháðir hluthöfum félagsins. Nánari upplýsingar um stjórnarmeðlimi og framkvæmdastjórn má finna á næstu blaðsíðum.

Stjórn fer með æðsta vald í málefnum félagsins á milli hluthafafunda samkvæmt lögum og samþykktum félagsins. Meginhlutverk stjórnar er að tryggja að nægilegt eftirlit sé haft með reikningshaldi og meðferð fjármuna félagsins auk þess að yfirfara rekstrar- og fjárhagsáætlanir og hafa eftirlit með því að þeim sé fylgt. Stjórn sér til þess að ársfjórðungsleg uppgjör séu útbúin með upplýsingum um rekstur og stöðu félagsins, og hefur komið á innra eftirliti, en reglubundin úttekt er framkvæmd einu sinni á ári af innri endurskoðanda félagsins. Stjórn markar stefnu félagsins og sinnir ráðgefandi hlutverki við forstjóra og aðra stjórnendur. Þá ræður stjórn forstjóra og skilgreinir verksvið hans. Stjórn tekur meiriháttar ákvarðanir í rekstri félagsins og sér um að það sé rekið í samræmi við lög og reglur sem félaginu ber að fylgja.

Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd. Stofnuð var tilnefningarnefnd á hluthafafundi 12. desember 2018 en kjöri tveggja nefndarmanna var frestað til nýs hluthafafundar. Samkvæmt 19. gr. samþykktar félagsins skipar stjórn þriðja

nefndarmanninn í tilnefningarnefnd. Samþykktir, starfsreglur stjórnar og starfsreglur undirnefnda má finna á heimasíðu félagsins, www.eik.is.

Endurskoðunarnefnd

Stjórn skipaði endurskoðunarnefnd félagsins þann 25. apríl 2018. Nefndina skipa Agla Elísabet Hendriksdóttir, stjórnarmaður Eikar sem gegnir formennsku, Arnar Már Jóhannsson löggiltur endurskoðandi og Þórir Ólafsson löggiltur endurskoðandi. Endurskoðunarnefnd kemur saman vegna árs- og hálfárs-uppgjörs Eikar og skilar að minnsta kosti árlega skýrslu til stjórnar um störf sín.

Starfskjaranefnd

Stjórn skipaði starfskjaranefnd þann 25. apríl 2018. Nefndina skipa Eyjólfur Árni Rafnsson formaður, Arna Harðardóttir og Guðrún Bergsteinsdóttir, stjórnarmenn Eikar.

Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2018 voru haldnir 16 stjórnarfundir, 4 fundir í endurskoðunarnefnd og 4 fundir í starfskjaranefnd og var meirihluti stjórnarmanna og nefndarmanna viðstaddur alla fundi tímabilsins. Í samræmi við samþykktir félagsins eru niðurstöður undirnefnda stjórnar félagsins einungis leiðbeinandi fyrir stjórn.

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 23. maí 2018.

Framkvæmdastjórn og regluvarsla

Forstjóri Eikar fasteignafélags er Garðar Hannes Friðjónsson og ber hann ábyrgð á rekstri og afkomu félagsins gagnvart stjórn. Forstjóri stýrir daglegum rekstri félagsins og hefur umsjón með stefnumótun. Garðar á 7.410.461 hlut í félaginu í gegnum Burðarbita ehf.

Framkvæmdastjóri fjármálasviðs og staðgengill forstjóra er Lýður Heiðar Gunnarsson, en hann ber ábyrgð á sjóðsstýringu, reikningshaldi, uppgjöri, skýrslugerð, fjármögnun og áætlunum Eikar fasteignafélags og dótturfélaga. Lýður á 300.000 hluti í félaginu.

Framkvæmdastjóri útleigusviðs er Eyjólfur Gunnarsson, en hann ber ábyrgð á útleigu fasteigna félagsins, leigusamningum, leigutekjum og innheimtu.

Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs er Guðbjartur Magnússon, en hann ber ábyrgð á öllu viðhaldi, framkvæmdum, byggingum og þróun fasteigna og auðra lóða.

Framkvæmdastjóri húsumhyggju er Jón Gretar Jónsson, en hann ber ábyrgð á rekstri og þjónustu rekstrarfélagsins við leigutaka Eikar.

Félagið á fimm dótturfélög og, að gættum þeim frávikum sem greinir að neðan, 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. Stjórn Hótel 1919 ehf. er skipuð Garðar Hannesi Friðjónssyni, sem er formaður stjórnar, og Lýð H. Gunnarssyni.

Í upphafi árs var Sigrún Helga Jóhannsdóttir regluvörður félagsins. Breytingar voru gerðar á regluvörslu á árinu og í lok árs var Árdís Ethel Hrafnisdóttir regluvörður og Sigrún Helga staðgengill hennar. Hlutverk regluvarðar er að hafa

umsjón með að reglum um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt.

Framkvæmdastjórn og regluvarsla félagsins hefur tekið breytingum frá 31.12.2018 sem sjá má á bls 18-20.

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 beint 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 að jafnaði fram fyrir hönd stjórnar.



FYRIRMYNDARFYRIRTÆKI Í STJÓRNARHÁTTUM

Stjórn



Eyjólfur Árni Rafnsson, stjórnarformaður

Aðalstarf: Ráðgjöf.

Fæðingardagur: 21. apríl 1957.

Fyrst kjörinn: 12. febrúar 2015.

Menntun: B.Sc. gráða í byggingartæknifræði frá Tækniskóla Íslands 1984, M.Sc. gráða í byggingarverkfræði frá University of Missouri-Rolla, Bandaríkjunum, 1988, PhD gráða í byggingarverkfræði frá University of Missouri-Rolla, Bandaríkjunum, 1991.

Starfsreynsla: Formaður stjórnar Samtaka atvinnulífsins frá 2017 og Brammer Ísland ehf. frá 2016. Í stjórn Samtaka iðnaðarins 2014-2017. Ýmis ráðgjöf frá 2016. Forstjóri Mannvits hf. 2008-2015, forstjóri VGK-Hönnunar hf./Hönnunar hf. 2003-2008, aðstoðarframkvæmdastjóri Hönnunar hf. 1997-2007, Hönnun hf. almenn verkfræðistörf og verkefnastjórnun 1991-1997 og 1984-1986.



Guðrún Bergsteinsdóttir, varaformaður stjórnar

Aðalstarf: Lögmaður og meðeigandi LOCAL lögmanna.

Fæðingardagur: 27. júlí 1975.

Fyrst kjörin: 12. apríl 2016.

Menntun: Lögfræðingur, Cand. Jur. frá Háskóla Íslands 2000, réttindi sem héraðsdómslögmaður 2001, LL.M frá University of Leiden, Hollandi 2003, próf í verðbréfavíðskiptum 2015.

Starfsreynsla: Lögmaður og meðeigandi LOCAL lögmanna 2010, lögmaður og verkefnastjóri hjá BBA // Legal 2004-2010, lögfræðingur og verkefnastjóri hjá Ríkisskattstjóra 2000-2002.



Arna Harðardóttir, stjórnarmaður

Aðalstarf: Fjármálastjóri.

Fæðingardagur: 6. október 1965.

Fyrst kjörin: 21. maí 2015.

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

Starfsreynsla: Fjármálastjóri Rauða kross Íslands frá 2016. 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 Landssjóðs 1994-1997, framkvæmdastjóri einstaklingsviðskipta Landsbréfa hf. 1992-1994, sölustjóri hjá Landsbréfum hf. 1990-1992, hagfræðingur hjá Landsbanka Íslands hf. 1988-90.



Agla Elísabet Hendriksdóttir, stjórnarmaður

Aðalstarf: Fjárfestingar og ráðgjöf.

Fæðingardagur: 30. janúar 1967.

Fyrst kjörin: 23. apríl 2013.

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

Starfsreynsla: Formaður endurskoðunarnefndar Eikar fasteignafélags frá 2015. 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.



Frosti Bergsson, stjórnarmaður

Aðalstarf: Fjárfestir.

Fæðingardagur: 30. desember 1948.

Fyrst kjörin: 14. ágúst 2014.

Menntun: Rafeindatæknifræðingur frá Tækniháskólanum í Árósum 1974.

Starfsreynsla: Starfandi stjórnarformaður F. Bergsson Eignarhaldsfélags ehf. frá 2005, stjórnarformaður Öskju ehf. 2008-2017, stjórnarformaður Sjóvá hf. 2010-2011, 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.

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.



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.



Árdís Ethel Hrafnadóttir, framkvæmdastjóri húsumhyggju og staðgengill regluvarðar

Fæðingardagur: 10. desember 1986.

Menntun: B.Sc. í viðskiptalögfræði frá Háskólanum á Bifröst 2010, LL.M frá Háskólanum í Lundu 2012.

Starfsreynsla: Framkvæmdastjóri húsumhyggju og staðgengill regluvarðar Eikar fasteignafélags hf. frá 2019. Lögfræðingur og regluvörður Eikar fasteignafélags hf. frá 2014-2019. Lögfræðingur SMI ehf. frá 2012-2014.



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.



Guðbjartur Magnússon, framkvæmdastj. framkvæmdasviðs

Fæðingardagur: 25. mars 1977.

Menntun: Sveinsprófi í húsasmíði frá Iðnskólanum í Hafnarfirði 1998, húsasmíðameistari 2004, B.Sc. próf í byggingafræði frá Vitus Bering CVU í Horsens í Danmörku 2004, löggiltur mannvirkjahönnuður 2006 og viðurkenndur BREEAM vottunaraðili 2010.

Starfsreynsla: Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs hjá Eik fasteignafélagi hf. frá 2018, verkefnastjóri á framkvæmdasviði hjá Eik fasteignafélagi hf. 2017-2018, verkefnastjóri á framkvæmdasviði hjá VSÓ ráðgjöf 2005-2017, stundakennari í framkvæmdafræði við Háskólann í Reykjavík, prófdómari byggingafræðinema 2013-2017 og dómkvaddur matsmaður hjá Héraðsdómi Reykjaness og Reykjavíkur 2008-2017.

Framkvæmdastjórn



Jóhann Magnús Jóhannsson, framkvæmdastj. lögfræðisviðs og regluvörður

Fæðingardagur: 22. nóvember 1983.

Menntun: B.A. gráða í lögfræði frá Háskóla Íslands 2006, mag.jur. frá Háskóla Íslands 2008, lögmaður með réttindi til málflutnings fyrir héraðsdómstólum 2009 og LL.M frá University College London 2011.

Starfsreynsla: Framkvæmdastjóri lögfræðisviðs og regluvörður Eikar fasteignafélags hf. frá 2019, lögmaður hjá LOGOS lögmannsþjónustu í Reykjavík og London 2008-2018.



Jón Gretar Jónsson, framkvæmdastjóri viðskiptaþróunar

Fæðingardagur: 25. febrúar 1966.

Menntun: B.Sc. í rekstrar- og vörustjórnun frá Tækniskóla Íslands (HR) 1998, löggilding í fyrirtækja, fasteigna- og skipasölu frá Háskólanum í Reykjavík 2009.

Starfsreynsla: Framkvæmdastjóri viðskiptaþróunar Eikar fasteignafélags hf. frá 2019, framkvæmdastjóri húsumhyggju hjá Eik fasteignafélagi hf. 2018, framkvæmdastjóri Eikar rekstrarfélags ehf. 2014-2018, rekstrarstjóri Landfesta hf. 2011-2014, framkvæmdastjóri Húsakaupa ehf. 2003-2011, innkaupastjóri hjá Búr ehf. 2000-2003, framleiðslu- og gæðastjóri hjá GKS hf. 1998-2000.



Um rekstur félagsins

	Skýr.	2018	2017
Rekstrartekjur	5	8.108	7.616
Rekstrarkostnaður	6	(2.890)	(2.647)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		5.218	4.970
Söluhagnaður fjárfestingareigna		276	64
Matsbreyting fjárfestingareigna	12	1.501	3.103
Afskriftir	14	(119)	(120)
Rekstrarhagnaður		6.877	8.018
Fjármunatekjur		128	74
Fjármagnsgjöld		(4.007)	(3.328)
Hrein fjármagnsgjöld	9	(3.880)	(3.254)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		2.997	4.763
Tekjuskattur	10,19	(482)	(1.061)
Hagnaður ársins		2.515	3.702
Önnur heildarafkoma			
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:			
Endurmat fasteigna		72	118
Tekjuskattur		(14)	(23)
Önnur heildarafkoma samtals		58	95
Heildarhagnaður ársins		2.572	3.797

Rekstrartekjur	2018	Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	2018
Leigutekjur	6.765	Vaxtatekjur	128
Tekjur Hótelis 1919	800	Vaxtagjöld	(2.408)
Rekstrartekjur sameigna	468	Verðbætur	(1.600)
Aðrar tekjur	74	Samtals	(3.880)
Samtals	8.108		

Rekstrartekjur

Heildarrekstrartekjur félagsins námu 8.108 m.kr. á árinu 2018 og hækkuðu um rúmlega 6% milli ára. Leigutekjur námu 6.765 m.kr. árið 2018 en námu 6.320 m.kr. árið áður. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað fjárfestingareigna og afskriftir nam 5.218 m.kr. á árinu 2018 samanborið við 4.970 m.kr. árið 2017.

NOI hlutfall, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað fjárfestingareigna og afskriftir sem hlutfall af leigutekjum, nam 74,5% samanborið við 75,2% í árslok 2017. Við útreikning á NOI hlutfallinu var stuðst við leigutekjur samstæðunnar að viðbættum tekjum Hótelis 1919 og fráðregnum kostnaði, þ.e. horft er á nettótekjur frá Hóтели 1919 sem veltuleigu.

Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður félagsins nam 2.890 m.kr. á árinu 2018 samanborið við 2.647 m.kr. árið 2017. Fasteignagjöld námu 1.150 m.kr. á árinu 2018 og hækkuðu um 10% milli ára. Rekstrarkostnaður fasteigna var 533 m.kr. árið 2018 samanborið við 450 m.kr. árið 2017. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður nam 371 m.kr. árið 2018 samanborið við 335 m.kr. árið áður.

Matsbreyting fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru langstærsti hluti eigna félagsins. 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 gang-

Rekstrarkostnaður	2018
Fasteignagjöld og tryggingar	1.212
Viðhaldskostnaður	69
Rekstrarkostnaður fasteigna	533
Rekstrarkostnaður Hótelis 1919	558
Virðisrýmun viðskiptakrafna	23
Annar rekstrarkostnaður	123
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	371
Samtals	2.890

virði 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 1.501 m.kr. árið 2018. Jákvæð matsbreyting skýrist að mestu af verðbólgu og hærri markaðsleigu en á móti er hækkun fasteignagjalda og hærri vegin ávöxtunarkrafa (e. WACC). Ítarlega er fjallað um fjárfestingareignir, matsbreytingu og forsendur í skýringu 12 í ársreikningi.

Fasteignir til eigin nota voru endurmetnar á árinu og er endurmat eigna til eigin nota 72 m.kr. Notast er við sömu aðferðafræði og við virðismat fjárfestingareigna félagsins. Fjallað er um eignir til eigin nota í skýringu 13.

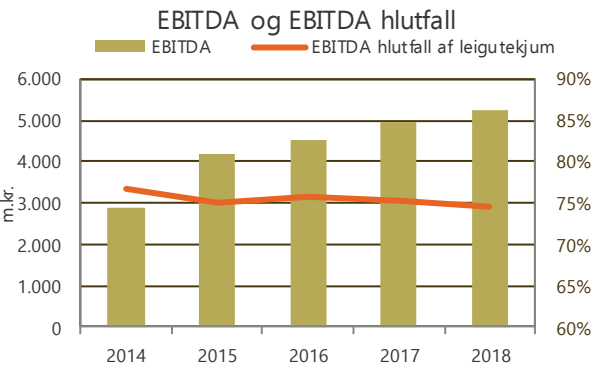
Hrein fjármagnsgjöld

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

Tekjuskattur

Reiknaður tekjuskattur nam 482 m.kr. skv. rekstrarreikningi.

Heildarhagnaður ársins 2018 nam 2.572 m.kr. samanborið við 3.797 m.kr. árið 2017. Hagnaður á hlut var 0,73 kr. Arðsemi eigin fjár nam 8,9% fyrir árið 2018.



Um eignir félagsins

Eignir	Skýr.	2018	2017
Óefnislegar eignir	11	496	524
Fjárfestingareignir	12	90.302	85.033
Eignir til eigin nota	13	3.756	3.751
Langtímakröfur		28	30
Fastafjármunir		94.582	89.339
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	15	294	280
Handbært fé		1.847	1.481
Veltufjármunir		2.141	1.761
Eignir samtals		96.723	91.100

Fjárfestingareignir í m.kr.	31.12.2018
Fasteignir í útleigu	89.280
Fasteignir í þróun	562
Byggingarréttir og lóðir	448
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld	13
Samtals	90.302
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	31.12.2018
Viðskiptakröfur	240
Aðrar skammtímakröfur	53
Samtals	294

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
Samtals fm	51.162

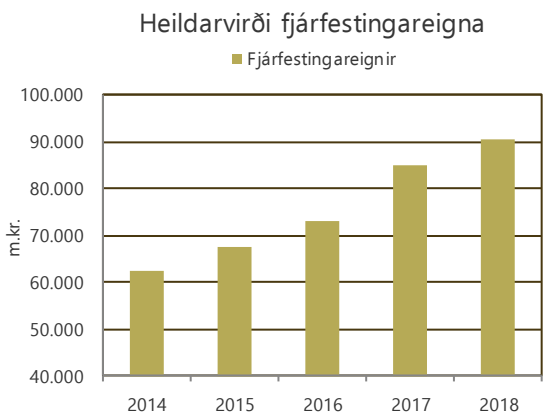
Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir samanstanda af viðskiptavild og viðskiptasamningi sem voru yfirtekin við kaupin á Heims- hótelum. Óefnislegar eignir nema 496 m.kr. árið 2018 samanborið við 524 m.kr. árið 2017. Viðskiptavild nam 351 m.kr. og viðskiptasamningur nam 145 m.kr. í lok árs 2018.

Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir félagsins voru bókfærðar á 90.302 m.kr. í árslok 2018 samanborið við 85.033 m.kr. í árslok 2017. Hækkunin skýrist að mestu leyti af fjárfestingu í nýjum fjárfestingareignum eða 2.946 m.kr., matsbreytingu ársins, eða 1.501 m.kr. og fjárfestingu í núverandi fjárfestingar- eignum, eða 1.473 m.kr. Seldar voru fjárfestingareignir fyrir 928 m.kr. sem bókfærðar voru á 652 m.kr. Langtíma- arðsemi, að teknu tilliti til fasteignagjalda, trygginga, stjórnunarkostnaðar og langtímaviðhalds nema um 6,7- 6,8% að meðaltali á nýjum eignum. Söluverð seldra eigna var vel yfir bókfærðu verði en langtímaarðsemi á söluverði seldra eigna m.v. sömu forsendur og gefnar voru um kaup félagsins hefði verið um 4,1-4,2%. Breytingar á matsvirði voru færðar í gegnum rekstur undir liðnum „matsbreyting fjárfestingareigna“.

Fjárfestingareignir félagsins skiptast í fasteignir í útleigu að fjárhæð 89.280 m.kr., fasteignir í þróun 562 m.kr., byggingarréttir og lóðir 448 m.kr. og fyrirframgreidd



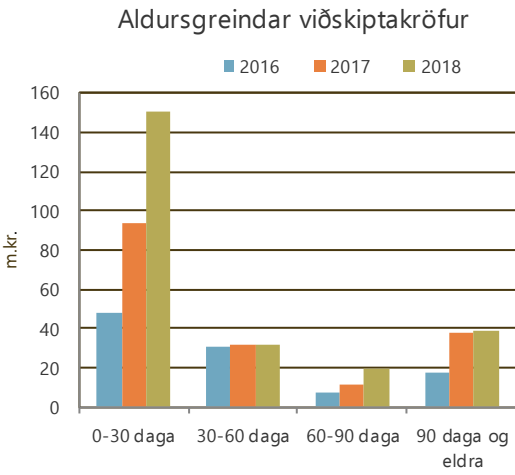
gatnagerðargjöld að fjárhæð 13 m.kr. Þær eignir sem eru í þróun eru 5. hæð í Ármúla 3 og 2. hæð í Hallarmúla 3, Barónsstígur 11, ásamt Helluhrauni 8.

Eignir til eigin nota

Fasteignir til eigin nota eru færðar á endurmetnu kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Fasteignir til eigin afnota eru eignir við Pósthússtræti 2, sem hýsa Hótel 1919 og skrifstofa félagsins. Bifreiðar og skrifstofu- tæki eru færð á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Eignir til eigin nota námu 3.756 m.kr. í árslok 2018 samanborið við 3.751 m.kr. árið 2016. Fasteignirnar við Pósthússtræti 2 eru langstærsta eignin til eigin nota og námu 3.580 m.kr. í árslok. Fasteignirnar sem hýsa Hótel 1919 flokkast sem eignir til eigin nota þar sem í fasteign- unum er annar rekstur en útleiga fasteigna og reksturinn er í eigu Eikar fasteignafélags.

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur námu 294 m.kr. í lok árs 2018 samanborið við 280 m.kr. í árslok 2017. Viðskiptakröfur námu 240 m.kr. í árslok 2018. Að langmestu leyti eru viðskiptakröfur 0-30 daga gamlar og voru 13 m.kr. ekki fallnar á eindaga um áramót. Niður- færsla viðskiptakrafna nam 37 m.kr. í árslok 2018. Aðrar skammtímakröfur námu 48 m.kr. í árslok 2017. Handbært fé nam 1.847 m.kr. í lok árs.

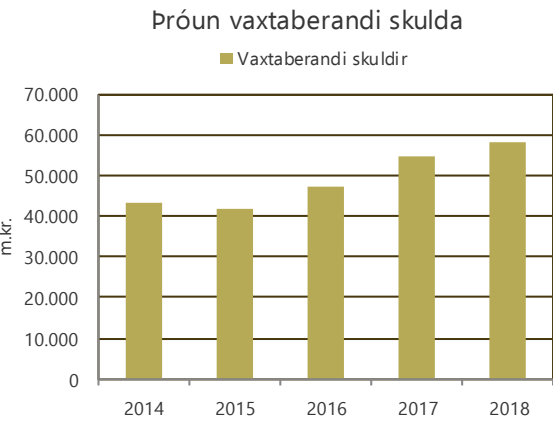


Um skuldir og eigið fé félagsins

	Skýr.	2018	2017
Eigið fé			
Hlutfé		3.456	3.456
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.950	12.950
Lögbundinn varasjóður		866	866
Endurmatsreikningur		153	95
Bundinn hlutdeildarreikningur		3.700	2.478
Óráðstafað eigið fé		9.772	9.393
Eigið fé	16	30.898	29.238
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	18	56.440	48.604
Aðrar langtímaskuldir		11	64
Tekjuskattsskuldbinding	19	6.504	6.009
Langtímaskuldir		62.954	54.677
Vaxtaberandi skuldir	18	1.698	6.227
Skattur til greiðslu		2	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	20	1.171	958
Skammtímaskuldir		2.870	7.185
Skuldir samtals		65.824	61.861
Eigið fé og skuldir samtals		96.723	91.100

Eigið fé
Eigið fé félagsins nam 30.898 m.kr. í árslok 2018 og var eiginfjárhlutfallið 31,9% samanborið við 32,1% árið áður. Greiddur var út arður til hluthafa á árinu 2018 að fjárhæð 913 m.kr. eða 0,26 kr. á hlut.

Langtímalán
Vaxtaberandi skuldir voru 58.138 m.kr. á árinu 2018 samanborið við 54.831 m.kr. árið áður. Félagið stækkaði skuldabréfaflokkinn EIK 161047 um 10,1 ma.kr. á árinu og greiddi upp bankafjármögnun á móti. Þá hafa öll lán með lokagjalddaga á árinu 2019 verið endurfjármögnuð að undanskilinni framkvæmdafjármögnun við Suðurlandsbraut 10 að fjárhæð 371 m.kr. Vegnir verðtryggðir vextir félagsins eru 3,74%.



Veðsetningarhlutfall samstæðunnar, þ.e. vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum félagsins, nam 61,8% í árslok 2018 líkt og árið áður.

Tekjuskattsskuldbinding
Tekjuskattsskuldbinding félagsins nam 6.504 m.kr. í árslok 2018. Það er mat stjórnenda félagsins að tekjuskattur komi ekki til greiðslu á næstu árum og að félagið muni nýta tekjuskattsinneign af núverandi yfirfæranlegu skatta- legu tapi sem færð er til lækkunar á tekjuskattsskuldbind- ingunni.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samanstanda af viðskiptaskuldum, áföllnum ógreiddum vöxtum og öðrum skammtímaskuldum. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir námu 1.171 m.kr. í árslok 2018. Við- skiptaskuldir námu 201 m.kr., áfallnir vextir voru 318 m.kr. og aðrar skammtímaskuldir námu 651 m.kr.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir 31.12.2018	
Viðskiptaskuldir	201
Áfallnir vextir	318
Aðrar skammtímaskuldir	651
Samtals	1.171

Um sjóðstreymi félagsins

	Skýr.	2018	2017
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður ársins		6.877	8.018
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna	(	276)	(64)
Matsbreyting fjárfestingareigna	12	(1.501)	(3.103)
Afskriftir	14	119	120
		5.218	4.970
Breyting á rekstartengdum eignum	(	14)	126
Breyting á rekstartengdum skuldum	(	52)	(4)
		5.152	5.092
Innborgaðar vaxtatekjur	9	128	74
Greidd vaxtagjöld	(	2.368)	(2.484)
Greiddur tekjuskattur	(	2)	(64)
Handbært fé frá rekstri		2.909	2.617
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	12	(4.199)	(4.589)
Söluverð fjárfestingareigna		928	307
Fjárfesting í eignum til eigin nota	(	23)	(19)
Söluverð eigna til eigin nota		0	5
Fjárfesting í dótturfélögum að frádregnu yfirteknu handbæru fé	26	0	(2.286)
Skuldabréfaeign, breyting		2	(29)
Aðrar kröfur, breyting		0	(14)
Fjárfestingarhreyfingar		(3.293)	(6.626)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Greiddur arður	(	913)	(928)
Tekin ný langtímalán		15.885	19.326
Afborganir og uppgreiðsla langtímalána	(	14.060)	(14.902)
Skammtímaskuldir, breyting	(	162)	85
Fjármögnunarhreyfingar		750	3.582
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		366	(427)
Handbært fé í ársbyrjun		1.481	1.908
Handbært fé í lok ársins		1.847	1.481
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Kaupverð fjárfestingareigna	(	220)	0
Aðrar skammtímaskuldir		220	0

Rekstrarhreyfingar

Handbært fé frá rekstri nam 2.909 m.kr. á árinu 2018 en handbært fé frá rekstri án vaxtagjalda og -tekna nam 5.152 m.kr.

Fjárfestingarhreyfingar

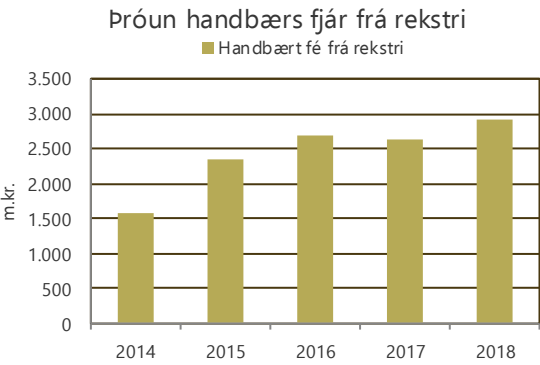
Fjárfestingarhreyfingar á árinu 2018 voru 3.293 m.kr. Fjárfesting í fjárfestingareignum nam 4.199 m.kr. samanborið við 4.589 m.kr. árið áður. Seldar voru fjárfestingareignir fyrir 928 m.kr. á árinu.

Fjármögnunarhreyfingar

Fjármögnunarhreyfingar voru 750 m.kr. á árinu 2018. Nánar er fjallað um vaxtaberandi lán félagsins í kaflanum „Um skuldir og eigið fé félagsins“. Arður að fjárhæð 913 m.kr. var greiddur til hluthafa á árinu.

Handbært fé

Handbært fé nam 1.847 m.kr. í árslok 2018 og hækkaði um 366 m.kr. á milli ára.



Ársreikningur samstæðu

2018

EFNISYFIRLIT

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	32
Áritun óháðs endurskoðanda	35
Yfirlit um heildarafkomu ársins 2018	38
Efnahagsreikningur 31. desember 2018	39
Eiginfjáryfirlit ársins 2018	40
Sjóðstreymisyfirlit ársins 2018	41
Skýringar	44

Óendurskoðuð fylgiskjöl

Stjórnarháttayfirlýsing	70
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf	73
Ársfjórðungayfirlit	74

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

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

Rekstur

Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga. Rekstrartekjur samstæðunnar námu 8.108 m.kr. á árinu 2018 samanborið við 7.616 m.kr. árið 2017. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu, söluhagnað fjárfestingareigna og afskriftir nam 5.218 m.kr. árið 2018 samanborið við 4.970 m.kr. árið áður. Niðurstaða ársins var lítillaga undir upphaflegri rekstraráætlun ársins. Samkvæmt rekstrarreikningi samstæðunnar nam heildarhagnaður ársins 2018 2.572 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 2.909 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar.

Efnahagur

Heildareignir samstæðunnar námu 96.723 m.kr. í árslok 2018 samkvæmt efnahagsreikningi, en þar af nema fjárfestingareignir 90.302 m.kr., eignir til eigin nota 3.756 m.kr. og handbært fé 1.847 m.kr. Eigið fé samstæðunnar í árslok 2018 var 30.898 m.kr., þar af hlutafé 3.456 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar var 31,9% í lok árs. Félagið stækkaði skuldabréfaflokkinn EIK 161047 um 10,1 ma.kr. á

árinu og greiddi upp bankafjármögnun á móti. Þá hafa öll lán með lokagjalddaga á árinu 2019 verið endurfjármögnuð að undanskilinni framkvæmdafjármögnun við Suðurlandsbraut 10 að fjárhæð 371 m.kr. Þá var félagið með ónýttar lánalínur að fjárhæð rúmlega 2.000 m.kr. við árslok.

Hlutfé

Skráð hlutfé í árslok nam 3.465 m.kr. Allt hlutfé er í einum flokki og njóta allir hlutir sömu réttinda. Félagið á sjálft 8,8 m.kr. af hlutfé félagsins.

Hlutfé félagsins skiptist í lok árs á 534 hluthafa (kennitölur), en í ársbyrjun voru 753 hluthafar.

10 stærstu hluthafar félagsins við lok árs 2018 voru eftirfarandi:

Lífeyrissjóður verslunarmanna	10,7%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins. A og B deild	9,5%
Almenni lífeyrissjóðurinn	7,9%
Brimgarðar ehf.	7,7%
Lífsverk lífeyrissjóður	5,6%
Birta lífeyrissjóður	5,4%
Stapi lífeyrissjóður	5,0%
Gildi - lífeyrissjóður	4,9%
Íslandsbanki hf.	3,8%
Global Marco Absolute Return Ad	3,6%

Stefna stjórnar hefur verið að greiða út um 35% af handbæru fé frá rekstri hvers árs í arð. Mun stjórn leggja tillögu til aðalfundar þess efnis. Greiddur var arður að fjárhæð 913 m.kr. til hluthafa á árinu 2018 vegna rekstrarársins 2017. Stjórn félagsins leggur nú til að greiddur verði 1.020 m.kr. arður á árinu 2019 vegna rekstrarársins 2018. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

Þá hefur stjórn samþykkt stefnu um endurkaup sem gerir ráð fyrir að félagið kaupi, fyrir 9. mars 2020, allt að 40.000.000 hluti, sem jafngildir um 1,15% af útgefnu hlutfé. Ekki verði keyptir hlutir fyrir meira en kr. 300.000.000. Í kjölfarið breytist arðgreiðslustefnan þannig að stefnt verði að greiðslu arðs á árinu 2020 vegna ársins 2019 sem nemur 35% af handbæru fé frá rekstri ársins 2019 að frádreginni þeirri fjárhæð sem nýtt hefur verið í endurkaup fram að boðun aðalfundar ársins 2020.

Fjárfestingareignir félagsins

Í árslok 2018 námu fjárfestingareignir félagsins 90.302 m.kr. og eignir til eigin nota 3.756 m.kr. Fasteignir félagsins eru 109 talsins, telja um 310 þús. fermetra, yfir 600 leigueiningar og á fimmta hundrað leigutaka. Helstu eignir félagsins eru Smáratorg 1 og 3 (Turninn) í Kópavogi, Suðurlandsbraut 8 og 10, Mýrargata 2 - 16, Borgartún 21, 21a og 26, Álfheimar 74 (Nýi Glæsibær), Glerártorg á Akureyri, Skútuvogur 14-16, Austurstræti 5, 6, 7 og 17, og Pósthússtræti 2. Stærsti eignaflokkur félagsins er skrif-

stofuhúsnæði sem er 45% virði alls fasteignasafnsins. Annar stærsti eignaflokkurinn er verslunarhúsnæði, 24% safnsins, þriðji stærsti er lagerhúsnæði, rúm 12% safnsins, og eru hótél tæplega 12% og annað húsnæði 7%.

Félagið keypti þrjár fasteignir á árinu og seldi fjórar. Félagið keypti Vatnagarða 22, Smiðshöfða 7 og Grjótháls 1-3 en samanlagður fermetrafjöldi fasteignanna er 12.600 fm. Alls námu fjárfestingar félagsins í nýjum fasteignum 2.946 m.kr. Félagið seldi á árinu eignarhluta sinn í Bæjarlind 14-16, hluta af eignarhluta sínum í Skeifunni 11 og alla húseignina við Ármúla 13a/Vegmúla 4. Samanlagður fermetrafjöldi fasteignanna er 3.350 fm. Alls seldi félagið fasteignir fyrir um 928 m.kr.

Stjórnarhættir

Stjórn og stjórnendur félagsins hafa sett sér það markmið að hafa góða stjórnarhætti ávallt sér að leiðarljósi. Stjórnarhættir Eikar 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 stjórnarhætti félagsins mið af leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út árið 2015. Hlutfall kynja í stjórn félagsins er 40% karlkyn og 60% kvenkyn. Á hluthafafundi félagsins þann 12. desember var stofnuð tilnefningarnefnd sem tilnefnir frambjóðendur til stjórnarsetu í félaginu.

Félagið birtir í ársreikningi sínum kafla um ófjárhagslega upplýsingagjöf ásamt því að samfélagsskýrsla, sem gerð er eftir leiðbeiningum Nasdaq frá árinu 2017, er fylgiskjal ársreikningsins fyrir árið 2018. Í skýrslunni eru settir fram mælikvarðar á frammistöðu samstæðunnar með tilliti til umhverfismála, félagslegra þátta og stjórnarháttar.

Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti ásamt ó-fjárhagslegri upplýsingagjöf má nálgast á heimasíðu félagsins, www.eik.is, og í fylgiskjöllum ársreikningsins, „Stjórnarháttayfirlýsing“ og „Ófjárhagsleg upplýsingagjöf“.

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 2018, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2018 og breytingu á handbæru fé á árinu 2018. 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 2018 með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja samstæðuársreikninginn.

Stjórn

Eyjólfur Árni Rafnsson
Formaður

Guðrún Bergsteinsdóttir

Agla Elísabet Hendriksdóttir

Arna Harðardóttir

Frosti Bergsson

Forstjóri

Garðar Hannes Friðjónsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafar Eikar fasteignafélags hf.

Áritun um endurskoðun samstæðuársreiknings

Álit

Við höfum endurskoðað samstæðuársreikning Eikar fasteignafélags hf. ("samstæðan") fyrir árið 2018. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2018 og afkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á árinu 2018, 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.

Grundvöllur álits

Við endurskoðuðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins í árituninni. Við erum óháð samstæðunni í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur, International Ethics Standards Board for Accountants Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) og siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum uppfyllt aðrar siðferðisskyldur okkar í samræmi við þær reglur og IESBA Code. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

Lykilþáttur endurskoðunar

Lykilþáttur endurskoðunar er sá þáttur sem samkvæmt faglegu mati okkar hafði mest vægi við endurskoðun samstæðuársreikningsins. Við gefum ekki sérstakt álit á lykilþættinum en tókum á honum við endurskoðun á samstæðuársreikningnum í heild og við ákvörðun um álit okkar á honum.

Lykilþáttur

Mat fjárfestingareigna

Vísað er til skýringa 12 og 25 e „Fjárfestingareignir“

Fjárfestingareignir eru bókfærðar á 90.302 millj. kr. og eru 93,4% af heildareignum samstæðunnar 31. desember 2018.

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi af stjórnendum félagsins. Við matið á eignunum meta stjórnendur sjóðflæði sem félagið má vænta af leigusamningum. Þar eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum gildistíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra. Einnig er lagt til grundvallar mat stjórnenda á þróun ýmissa annarra þátta í framtíðinni, svo sem vaxta á fjármálamörkuðum.

Mat á gangvirði fjárfestingareigna er lykilþáttur í endurskoðun okkar á ársreikningi samstæðunnar vegna þess hversu hátt hlutfall þessar eignir eru af heildareignum hennar og vegna óvissu um þróun ýmissa þátta sem lagðir eru til grundvallar mati stjórnenda á sjóðflæði vegna eignanna.

Mat á gangvirði fjárfestingareigna er lykilþáttur í endurskoðun okkar á ársreikningi samstæðunnar vegna þess hversu hátt hlutfall þessar eignir eru af heildareignum

hennar og vegna óvissu um þróun ýmissa þátta sem lagðir eru til grundvallar mati stjórnenda á sjóðflæði vegna eignanna.

Viðbrögð í endurskoðuninni

Við nutum aðstoðar verðmatssérfræðinga okkar við að yfirfara reiknilíkön og forsendur sem stjórnendur byggðu á við útreikninga sína á gangvirði fjárfestingareignanna. Í þeirri vinnu fólst meðal annars:

- Við sannreyndum virkni verðmatslíkans félagsins með því að reikna gangvirði valins úrtaks með okkar eigin verðmatslíkani.
- Við yfirförum og lögðum mat á hvort forsendur í útreikningum væru viðeigandi, svo sem leigufjárhæðir samkvæmt samningum, markaðsleiga sem tekur við þegar leigusamningum lýkur, viðhald og fasteignagjöld.
- Við máttum hvort forsendur sem notaðar voru við núvirðingu áætlaðs framtíðarsjóðflæðis eignanna væru viðeigandi með því að bera þær saman við upplýsingar um fjármögnunarkjör á atvinnuhúsnæði og aðrar markaðsforsendur.
- Við yfirförum skýringar og staðfestum að upplýsingar sem reikningsskilareglur kveða á um komi þar fram.

Aðrar upplýsingar í ársskýrslu

Stjórn og forstjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar eru ársskýrsla að undanskildum samstæðuársreikningi og áritun okkar á hann. Álit okkar á samstæðuársreikningnum nær ekki til annarra upplýsinga og við staðfestum þær ekki á neinn hátt.

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðuársreikningnum ber okkur að lesa aðrar upplýsingar í ársskýrslu þegar þær liggja fyrir og meta hvort þær séu í verulegu ósamræmi við samstæðuársreikninginn eða aðra þekkingu sem við höfum aflað okkur við endurskoðunina eða virðast verulega rangar. Ef við, á grundvelli vinnu okkar, ályktum að verulegar rangfærslur séu í öðrum upplýsingum ber okkur að skýra frá því. Við höfum ekkert að upplýsa hvað þetta varðar.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á samstæðuársreikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram samstæðuársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins ber stjórn og forstjóra að leggja mat á rekstarhæfi samstæðunnar og upplýsa, eftir því sem við á, um þætti er varða rekstrarhæfi og miða grundvöll reikningsskilanna við áframhaldandi rekstrarhæfi, nema þau ætli annað hvort að leysa samstæðuna upp eða hætta starfsemi hennar, eða hafa engan annan raunhæfan kost en að gera það.

Stjórn og forstjóri skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu samstæðuársreiknings.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

Markmið okkar eru að öðlast hæfilega vissu um hvort samstæðuársreikningurinn í heild sé án verulegra

annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, og að gefa út áritun endurskoðanda sem inniheldur álit okkar. Í hæfilegri vissu felst áreiðanleiki en ekki trygging fyrir því að endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni alltaf leiða í ljós verulega annmarka ef þeir eru fyrir hendi. Annmarkar geta komið fram vegna sviksemi eða mistaka og eru taldir verulegir ef þeir einir og sér eða samanlagt gætu haft áhrif á efnahagslegar ákvarðanir sem notendur samstæðuársreikningsins taka á grundvelli hans.

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beitum við ávallt faglegri dómgreind og viðhöfum faglega gagnrýni. Að auki:

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.
- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits samstæðunnar.
- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.
- Ályktum við um hvort notkun stjórnar og forstjóra á forsendu reikningsskilanna um rekstrarhæfi sé viðeigandi og metum, á grundvelli endurskoðunarinnar, hvort aðstæður séu til staðar sem valdið gætu verulegum vafa um rekstrarhæfi samstæðunnar. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur, í áritun okkar, að vekja sérstaka athygli á viðeigandi

skýringum samstæðuársreikningsins eða, ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Samt sem áður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni gert samstæðuna órekstrarhæfa.

- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald samstæðuársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.
- Öflum nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna varðandi fjárhagslegar upplýsingar eininga innan samstæðunnar til að geta gefið álit á samstæðuársreikningnum. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, eftirliti og framkvæmd endurskoðunar samstæðunnar og berum óskipta ábyrgð á áritun okkar.

Við upplýsum stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningar endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp kunna að koma í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti.

Við lýsum því einnig yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óhæði og upplýsum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega talist hafa áhrif á óhæði okkar og þegar við á, til hvaða varnaraðgerða við höfum gripið.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, leggjum við mat á hvaða þættir höfðu mesta þýðingu við endurskoðun samstæðuársreikningsins og eru því lykilþættir endurskoðunarinnar. Við lýsum þessum þáttum í áritun okkar nema lög og reglur útiloki að upplýst sé um þá eða, við einstakar mjög sjaldgæfar kringumstæður, þegar við metum að ekki skuli upplýsa um lykilþátt þar sem neikvæðar afleiðingar þess eru taldar vega þyngra en almennir hagsmunir af birtingu slíkra upplýsinga.

Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

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 þessum samstæðuársreikningi eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Auður Þórisdóttir endurskoðandi, ber ábyrgð á endurskoðun samstæðuársreikningsins og þessari áritun.

Reykjavík, 7. mars 2019

KPMG ehf.

Auður Þórisdóttir

Yfirlit um heildarafkomu ársins 2018

	Skýr.	2018	2017
Rekstrartekjur	5	8.108	7.616
Rekstrarkostnaður	6	(2.890)	(2.647)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		5.218	4.970
Söluhagnaður fjárfestingareigna		276	64
Matsbreyting fjárfestingareigna	12	1.501	3.103
Afskriftir	14	(119)	(120)
Rekstrarhagnaður		6.877	8.018
Fjármunatekjur		128	74
Fjármagnsgjöld		(4.007)	(3.328)
Hrein fjármagnsgjöld	9	(3.880)	(3.254)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		2.997	4.763
Tekjuskattur	10,19	(482)	(1.061)
Hagnaður ársins		2.515	3.702
Önnur heildarafkoma			
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:			
Endurmat fasteigna		72	118
Tekjuskattur		(14)	(23)
Önnur heildarafkoma samtals		58	95
Heildarhagnaður ársins		2.572	3.797
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	17	0,73	1,07

Skýringar á blaðsíðum 44 - 69 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins

Efnahagsreikningur 31. desember 2018

	Skýr.	2018	2017
Eignir			
Óefnislegar eignir	11	496	524
Fjárfestingareignir	12	90.302	85.033
Eignir til eigin nota	13	3.756	3.751
Langtímakröfur		28	30
Fastafjármunir		94.582	89.339
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	15	294	280
Handbært fé		1.847	1.481
Veltufjármunir		2.141	1.761
Eignir samtals		96.723	91.100
Eigið fé			
Hlutfé		3.456	3.456
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.950	12.950
Lögbundinn varasjóður		866	866
Endurmatsreikningur		153	95
Bundinn hlutdeildarreikningur		3.700	2.478
Óráðstafað eigið fé		9.772	9.393
Eigið fé	16	30.898	29.238
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	18	56.440	48.604
Aðrar langtímaskuldir		11	64
Tekjuskattsskuldbinding	19	6.504	6.009
Langtímaskuldir		62.954	54.677
Vaxtaberandi skuldir	18	1.698	6.227
Skattur til greiðslu		2	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	20	1.171	958
Skammtímaskuldir		2.870	7.185
Skuldir samtals		65.824	61.861
Eigið fé og skuldir samtals		96.723	91.100

Skýringar á blaðsíðum 44 - 69 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins

Eiginfjáryfirlit ársins 2018

	Yfirverðs- reikningur		Lög- bundinn	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutd.- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé Samtals
	Hlutfé	hlutafjár	varasj.				
Árið 2017							
Eigið fé 1.1.2017	3.456	12.950	848	0	933	8.182	26.369
Greiddur arður 0,27 á hlut						(928)	(928)
Heildarhagnaður ársins				95		3.702	3.797
Lagt í lögbundinn varasjóð			19			(19)	0
Fært á bundinn hlutdeildarreikning					1.545	(1.545)	0
Eigið fé 31.12.2017	3.456	12.950	866	95	2.478	9.393	29.238
Árið 2018							
Eigið fé 1.1.2018	3.456	12.950	866	95	2.478	9.393	29.238
Greiddur arður 0,26 á hlut						(913)	(913)
Heildarhagnaður ársins				58		2.515	2.572
Fært á bundinn hlutdeildarreikning					1.222	(1.222)	0
Eigið fé 31.12.2018	3.456	12.950	866	153	3.700	9.772	30.898

Skýringar á blaðsíðum 44 - 69 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2018

	Skýr.	2018	2017
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður ársins		6.877	8.018
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna	(	276)	(64)
Matsbreyting fjárfestingareigna	12	(1.501)	(3.103)
Afskriftir	14	119	120
		5.218	4.970
Breyting á rekstrartengdum eignum	(	14)	126
Breyting á rekstrartengdum skuldum	(	52)	(4)
		5.152	5.092
Innborgaðar vaxtatekjur	9	128	74
Greidd vaxtagjöld	(	2.368)	(2.484)
Greiddur tekjuskattur	(	2)	(64)
Handbært fé frá rekstri		2.909	2.617
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	12	(4.199)	(4.589)
Söluverð fjárfestingareigna		928	307
Fjárfesting í eignum til eigin nota	(	23)	(19)
Söluverð eigna til eigin nota		0	5
Fjárfesting í dótturfélögum að fráðregnu yfirteknu handbæru fé	26	0	(2.286)
Skuldabréfaeign, breyting		2	(29)
Aðrar kröfur, breyting		0	(14)
Fjárfestingarhreyfingar	(	3.293)	(6.626)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Greiddur arður	(	913)	(928)
Tekin ný langtímalán		15.885	19.326
Afborganir og uppgreiðsla langtímalána	(	14.060)	(14.902)
Skammtímaskuldir, breyting	(	162)	85
Fjármögnunarhreyfingar		750	3.582
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		366	(427)
Handbært fé í ársbyrjun		1.481	1.908
Handbært fé í lok ársins		1.847	1.481
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Kaupverð fjárfestingareigna	(	220)	0
Aðrar skammtímaskuldir		220	0

Skýringar á blaðsíðum 44 - 69 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins

Skýringar

Skýring	Blaðsíða
1. Almennar upplýsingar.....	44
2. Grundvöllur reikningsskilanna	44
3. Ákvörðun gangvirðis	45
4. Starfsþáttayfirlit.....	46
5. Rekstrartekjur	47
6. Rekstrarkostnaður	47
7. Laun og launatengd gjöld.....	48
8. Þóknun til endurskoðenda.....	48
9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	48
10. Tekjuskattur	49
11. Óefnislegar eignir	49
12. Fjárfestingareignir	50
13. Eignir til eigin nota.....	53
14. Afskriftir.....	53
15. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	54
16. Eigið fé.....	54
17. Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut.....	55
18. Vaxtaberandi lán.....	56
19. Tekjuskattsskuldbinding	57
20. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.....	58
21. Stýring fjárhagslegrar áhættu	59
22. Gangvirði.....	61
23. Tengdir aðilar	62
24. Dótturfélög	63
25. Helstu reikningsskilaaðferðir.....	63
26. Nýir reikningsskilastaðlar	69

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., „félagið“, er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Álfheimum 74 í Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2018 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Starfsemi félagsins er eignarhald, útleiga og rekstur á atvinnuhúsnæði og annar skyldur rekstur. 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 og öðrum viðbótarkröfum sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga. Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn þann 7. mars 2019.

Félagið hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, túlkanir á stöðlum og breytingar á stöðlum sem Evrópusambandið hefur samþykkt, eru viðeigandi fyrir starfsemi félagsins og gilda fyrir reikningsárið 2018. Í upphafi árs 2018 tóku gildi tveir nýir reikningsskilastaðlar, IFRS 9 Fjármálagerningar og IFRS 15 Tekjur af samningum við viðskiptavinum. IFRS 9 innifelur nýjar reglur um flokkun og mat fjármálagerninga. Virðisrýmunarreglur staðalsins eru frábrugðnar eldri reglum því samkvæmt IFRS 9 skal horft til framtíðarvæntinga um útlánatap við mat á virðisrýmun en samkvæmt eldri staðli miðaðist mat á útlánatapi við atburði sem þegar höfðu átt sér stað. Við mat á væntu útlánatapi skal taka tillit til breytinga í efnahagsumhverfinu. Þetta leiðir til þess að virðisrýmun fjáreigna verður færð fyrr en áður. Áhrif staðalsins á reikningsskil samstæðunnar við innleiðingu hans voru óveruleg. IFRS 15 nær til sölu á vörum og þjónustu og setur heildstæðan ramma um veitingu upplýsinga til notenda reikningsskila um eðli, fjárhæð, tímasetningu og óvissu í tekjum og sjóðstreymi af samningum við viðskiptavinum. Staðalinn hafði óveruleg áhrif á reikningsskil samstæðunnar.

Að öðru leyti var sömu reikningsskilaaðferðum beitt við gerð þessa ársreiknings og á fyrra ári.

b. *Matsaðferðir*

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs nema fjárfestingareignir, sem eru færðar á gangvirði, og fasteignir til eigin nota sem eru færðar á endurmetnu kostnaðarverði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringum 3, 12 og 22.

Í skýringu 25 eru upplýsingar um helstu 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 og dótturfélaga. 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, 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 12 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: Skýring 11 um óefnislegar eignir, skýring 12 um fjárfestingareignir og skýring 25 um helstu reikningsskilaaðferðir.

4. 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 2018	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Rekstrartekjur	7.581	800 (	273)	8.108
Rekstrarkostnaður	(2.332)	(831)	273 (	2.890)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	5.249	(31)	0	5.218
Söluhagnaður fjárfestingareigna	276	0	0	276
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.501	0	0	1.501
Afskriftir	(118)	(1)	0 (	119)
Hrein fjármagnsgjöld	(3.885)	5	0 (	3.880)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	3.023	(26)	0	2.997
Tekjuskattur	(488)	5	0 (	482)
Hagnaður ársins	2.535	(21)	0	2.515
Eignir 31.12.2018	96.357	321	44	96.722
Skuldir 31.12.2018	65.715	153 (	44)	65.824
Fjárfestingar ársins	4.419	11		4.430

Starfspættir 2017	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Rekstrartekjur	7.038	845 (	267)	7.616
Rekstrarkostnaður	(2.077)	(836)	267 (	2.647)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	4.961	9	0	4.970
Söluhagnaður fjárfestingareigna	64	0	0	64
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.103	0	0	3.103
Afskriftir	(120)	0	0 (	120)
Hrein fjármagnsgjöld	(3.264)	10	0 (	3.254)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	4.744	19	0	4.763
Tekjuskattur	(1.033)	(28)	0 (	1.061)
Hagnaður ársins	3.711	(9)	0	3.702
Eignir 31.12.2017	90.795	349 (	44)	91.100
Skuldir 31.12.2017	61.747	158 (	44)	61.861
Fjárfestingar ársins	4.589	6		4.595

5. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:	2018	2017
Leigutekjur	6.765	6.320
Rekstrartekjur sameigna	468	401
Tekjur af hótelrekstri	800	845
Aðrar tekjur	74	51
Rekstrartekjur samtals	8.108	7.616

Samstæðan hefur gert leigusamninga sem gilda allt frá nokkrum mánuðum til tæplega 30 ára. Nær allir samningarnir eru tengdir verðlagsþróun með tengingu við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Samstæðan er með 10 veltutengda leigusamninga, ýmist að fullu eða að hluta til. Tekjuveginn meðalleigutími er 6,4 ár (2017: 6,6 ár).

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

Leigutekjur sem falla til innan árs	7.274	6.371
Leigutekjur innan fimm ára að fyrsta ári undanskildu	21.055	19.622
Leigutekjur eftir meira en fimm ár	21.910	18.793
Leigutekjur samtals	50.239	44.785

6. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:	2018	2017
Fasteignagjöld	1.150	1.046
Tryggingar	62	64
Viðhaldskostnaður	69	70
Rekstrarkostnaður fasteigna	533	450
Rekstrarkostnaður hótels	558	560
Virðisýrnun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur	23	24
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	371	335
Annar rekstrarkostnaður	123	97
Rekstrarkostnaður samtals	2.890	2.647

Rekstrarkostnaður greinist þannig milli eigna í útleigu og eigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu:		
Eignir í útleigu	1.898	1.702
Eignir sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu	63	50
	1.961	1.753

Rekstrarkostnaður hótels	558	560
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	371	335
Rekstrarkostnaður samtals	2.890	2.647

7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2018	2017
Laun	546	509
Lífeyrisiðgjöld	65	53
Önnur launatengd gjöld	48	47
Annar starfsmannakostnaður	25	25
Laun og launatengd gjöld samtals	685	635
Ársverk	64	62
Stöðugildi í árslok	63	61

Laun og launatengd gjöld greinast þannig á rekstrarliði:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	127	107
Rekstrarkostnaður hótels	302	298
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	256	230
Laun og launatengd gjöld samtals	685	635

8. Þóknun til endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda félagsins greinist þannig:	2018	2017
Endurskoðun á ársreikningi	14	12
Önnur þjónusta	9	7
Samtals	23	19
Þóknun til annarra endurskoðenda	0	5
Þóknun til endurskoðenda samtals	23	23

9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgöld greinast þannig:	2018	2017
Vaxtatekjur	128	74
Vaxtagjöld	(2.290)	(2.528)
Verðbætur	(1.717)	(799)
Fjármagnsgjöld samtals	(4.007)	(3.328)
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals	(3.879)	(3.254)

10. Tekjuskattur

<i>Gjaldfærður tekjuskattur</i>			2018	2017
Virkur tekjuskattur greinist þannig:				
Hagnaður fyrir tekjuskatt			2.997	4.763
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0%	599	20,0%	953
Matsbreyting skatteignar	(3,9%)	(116)	1,8%	87
Aðrar breytingar	(0,1%)	(1)	0,4%	21
Virkur tekjuskattur	16,1%	482	22,3%	1.061

11. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir greinast þannig:	Viðskiptavild	Viðskipta-samningur	Óefnislegar eignir alls
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2017	351	220	571
Heildarverð 31.12.2017	351	220	571
Heildarverð 31.12.2018	351	220	571

Afskriftir og virðisrýrnun

Afskrifað alls 1.1.2017	0	20	20
Afskrifað 2017	0	27	27
Afskrifað alls 31.12.2017	0	47	47

Afskrift á árinu 2018	0	29	29
Afskrifað alls 31.12.2018	0	76	76

Bókfært verð			
1.1.2017	351	200	551
31.12.2017	351	173	524
31.12.2018	351	144	496

Viðskiptavild félagsins er vegna kaupa félagsins á Heimshótelum (nú LF2 ehf.). Viðskiptavild er ekki afskrifuð heldur metin að minnsta kosti árlega með tilliti til virðisrýrnunar eða oftár ef vísbending um virðisrýrnun er til staðar. Við framkvæmd virðisprófs var gangvirði að frádregnum kostnaði við sölu (e. fair value less cost to disposal) metið.

Lykilforsendur sem stuðst var við í virðisrýrnunarprófi voru m.a. eftirfarandi:

- Vegin ávöxtunarkrafa 6,2%
- Vöxtur 0,5%
- Eiginfjárhlutfall 30%

Sjóðstreymislíkanið sem notast var við er sambærilegt og með sömu forsendur og notað var vegna virðismats fjárfestingareigna félagsins (skýringar 12 og 25). Virðisprófið gaf til kynna að ekki hafi nein virðisrýrnun átt sér stað.

Eftirfarandi breyting á forsendum hefði leitt til virðisrýrnunar í árslok 2018

- Hækkun á veginum meðal fjármagnskostnaði (e.WACC) um 0,15%
- Lækkun á vexti um 0,5% niður í 0%
- Lækkun á markaðsleigu um 5%

12. Fjárfestingareignir

	2018	2017
Bókfært verð í ársbyrjun	85.033	72.999
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	1.473	3.208
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	2.946	1.386
Fjárfesting í gegnum kaup á félagi	0	4.580
Seldar fjárfestingareignir	(652)	(243)
Matsbreyting	1.501	3.103
Bókfært verð í árslok	90.302	85.033

Sundurliðun fjárfestingareigna

Fasteignir	89.841	84.536
Byggingarréttir og lóðir	461	497
Fjárfestingareignir alls	90.302	85.033

2018	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Annað	Samtala
Bókfært verð í ársbyrjun	22.266	39.407	9.721	10.317	3.322	85.033
Fjárfestingar ársins	258	1.002	84	106	24	1.473
Kaup ársins	0	1.950	996	0	0	2.946
Sala ársins	(150)	(501)	0	0	0	(652)
Tilfærslur á milli flokka	(290)	(67)	6	11	339	0
Matsbreyting ársins	270	421	803	(19)	26	1.501
Bókfært verð í árslok	22.354	42.213	11.610	10.414	3.711	90.302
Hlutfallsleg skipting	24,8%	46,7%	12,9%	11,5%	4,1%	100,0%
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.

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.

Stjórnendur létu kanna viðskipti með atvinnuhúsnæði á árinu 2018 og var niðurstaða rannsóknarinnar sú að mat á fjárfestingareignum félagsins væri sambærilegt við þau markaðsviðskipti.

Vextir

Forsendur um þá vexti sem notaðir eru við útreikning á vegnum meðalfjármagnskostnaði félagsins hafa verið endurmetnar 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 eiginfjárlutfall

Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM líkaninu (e. Capital Asset Pricing Model). Breytingar voru gerðar á forsendum um ávöxtunarkröfu eigin fjár til lækkunar. Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns sem gerð er til félagsins (e. WACC) er á bilinu 5,7% - 7,5% (2017: 5,7% - 7,4%) eftir eignum. Ekki er tekið tillit til skattspörunar (e. tax shield) við útreikning á veginni ávöxtunarkröfu. Gert er ráð fyrir 30% eiginfjárlutfalli.

Nýting á leigurými

Virðisútleiguhlutfall samstæðunnar var 95,2% í lok árs 2018 (2017: 95,3%). Virðisútleiguhlutfall er hlutfall þess húsnæðis í leigu sem er í leiguhæfu ástandi miðað við leigufjárhæðir en ekki er miðað við fermetra. Forsendur um virðisútleiguhlutfall einstakra eigna eru á bilinu 25% til 100% eftir eignum og er áætlað 95% til framtíðar (2017: 95%).

Markaðsleiga

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

Áætlaðar leigutekjur byggja á núverandi leigusamningum og mati stjórnenda um þróun leiguverðs til framtíðar.

2018	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Annað	Samtals
Áætlaðar leigutekjur pr. m² pr. mánuð (kr.)	871-6.175	682-5.198	509-2.100	1.743-5.567	939-3.098	509-5.567
Áætluð vegin meðalleiga pr. m² pr. mánuð (kr.) ..	2.060	2.344	1.568	4.154	1.330	2.240
Vegin ávöxt.krafa (WACC) ..	6,2%-6,9%	5,7%-7,5%	6,2%-7,5%	5,7%-6,7%	6,2%-6,7%	6,4%

2017	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Annað	Samtals
Áætlaðar leigutekjur pr. m² pr. mánuð (kr.)	844-7.555	660-5.034	493-1.880	1.258-5.391	910-3.000	200-4.681
Áætluð vegin meðalleiga pr. m² pr. mánuð (kr.) ..	2.015	2.217	1.427	4.162	1.904	2.151
Vegin ávöxt.krafa (WACC) ..	5,7%-7,4%	6,1%-7,4%	5,7%-6,7%	6,1%-6,7%	5,7%-7,4%	6,3%

Næmigreining

Áhrif breytinga á gangvirði fjárfestingareigna:	2018		2017	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Hækkun (lækkun) leigutekna um 1%	1.175	(1.175)	1.167	(1.167)
Hækkun (lækkun) virðisútleiguhlutfalls um 1%-stig	1.196	(1.196)	1.185	(1.185)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	7.645	(6.478)	7.802	(6.589)

Fasteigna- og brunabótamat

Bókfært verð fasteigna og lóða samstæðunnar nam í árslok 94.015 m.kr. (2017: 88.733 m.kr.) Fasteignamat fasteigna og lóða nam í árslok 79.795 m.kr. (2017: 66.046 m.kr.). Á sama tíma nam brunabótamat fasteignanna 76.625 m.kr. (2017: 67.534 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 58.138 m.kr. í árslok (2017: 54.630 m.kr.). Virðisaukaskattkvöð hvílir á hluta af eignum samstæðunnar og nam hún í árslok 3.239 m.kr. (2017: 2.784 m.kr.) og fyrnist á 20 árum. Ekki kemur til greiðslu virðisaukaskattskvaðar nema forsendur breytist, ef fasteignir eru nýttar í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti eða þær yrðu seldar án kvaðarinnar. Til viðbótar hvílir kvöð að fjárhæð 222 m.kr. vegna byggingarréttar á lóð félagsins við Borgartún 21. Kvöðin fyrnist í árslok 2026 og kemur ekki til greiðslu nema byggt verði á lóðinni.

13. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:	Bifreiðar og		
	Fasteignir	annað	Samtals
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2017	3.704	104	3.808
Endurmat	118	0	118
Viðbætur	6	13	19
Selt	(	5)	(5)
Heildarverð 31.12.2017	3.827	112	3.940
Endurmat á árinu	72	0	72
Viðbætur á árinu	16	7	23
Heildarverð 31.12.2018	3.915	119	4.035

Afskriftir

Afskrifað 1.1.2017	53	14	67
Afskrifað 2017	74	18	92
Afskrifað alls 31.12.2017	127	61	188
Afskrift ársins	75	15	90
Afskrifað alls 31.12.2018	202	75	278

Bókfært verð

1.1.2017	3.651	90	3.741
31.12.2017	3.700	51	3.751
31.12.2018	3.713	43	3.756

Bókfært verð án endurmats

1.1.2017	3.651	90	3.741
31.12.2017	3.582	51	3.634
31.12.2018	3.523	43	3.567

Fasteignir samstæðunnar til eigin nota eru endurmetnar á gangvirði á reikningsskiladegi. Við endurmatið var notast við sömu aðferðafræði og við virðismat fjárfestingareigna félagsins (skýring 12).

14. Afskriftir

Afskriftir greinast þannig:	2018	2017
Óefnislegar eignir	29	27
Skrifstofa	2	2
Hótel	72	72
Bifreiðar og annað	15	18
Afskriftir samtals	119	120

15. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	2018	2017
Viðskiptakröfur	240	232
Aðrar skammtímakröfur	53	48
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	294	280
Virðisrýrnun viðskiptakrafna greinist þannig í árslok:		
Afskriftareikningur í ársbyrjun	29	21
Afskrifaðar endanlega tapaðar kröfur á árinu, breyting	(27)	(33)
Gjaldfært á árinu	34	42
Afskriftareikningur í árslok	37	29

16. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 3.465.180.435 kr. Félagið á eigin hluti að nafnverði 8.800.000 kr. sem færðir eru til lækunar á hlutfé. Útistandandi hlutir í árslok eru 3.456.380.435 kr. og eru þeir allir greiddir. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

Yfirverðsreikningur hlutfjár

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

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 hlutfjársins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutfjársins. 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 hlutfjársins 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.

Endurmatsreikningur

Endurmat fasteigna til eigin nota er fært á endurmatsreikning. Endurmatið er leyst upp til jafns við árlegar afskriftir þess í rekstrarreikningi. Upplausn endurmats er færð á óráðstafað eigið fé.

Bundinn hlutdeildarreikningur

Samkvæmt lögum nr. 3/2006 um ársreikninga ber félögum að færa hlutdeild í afkomu dótturfélaga, sem færð er í rekstrarreikning og er umfram móttækinn arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, á bundinn hlutdeildarreikning meðal eigin fjár.

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% eiginfjárlutfall. 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 eiginfjárlutfalli. Eiginfjárlutfall í árslok var 31,9% (2017: 32,1%). Arðsemi eigin fjár reyndist vera jákvæð um 8,9% árið 2018 (2017: 14,7%).

Arður

Greiddur var arður til hluthafa að fjárhæð 913 m.kr. á árinu 2018. 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 2019 að fjárhæð 1.020 m.kr.

17. 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 hlutfjár. Þynntur hagnaður á hlut er sá sami og grunnhagnaður á hlut þar sem félagið hefur ekki gert kaupréttarsamninga né selt skuldabréf með breytirétti.

	2018	2017
Hagnaður ársins.....	2.515	3.702
Vegið meðaltal útistandandi hluta á árinu.....	3.456	3.456
Hagnaður á hlut.....	0,73	1,07

18. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðunnar. Vísað er í skýringu 21 vegna upplýsinga um gengis- og vaxtaáhættu samstæðunnar.

	2018	2017
Vaxtaberandi langtímaskuldir í upphafi árs	54.630	47.316
Ný lántaka	15.885	19.326
Yfirteknar skuldir við kaup á félögum	0	2.121
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(14.060)	(14.901)
Verðbætur	1.717	799
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði	(35)	(32)
Vaxtaberandi langtímaskuldir í lok árs	58.138	54.630

Langtímaskuldir

Skráð skuldabréf og bankalán	56.440	48.604
------------------------------------	--------	--------

Skammtímaskuldir

Skammtímalán	0	200
Næsta árs afborgun lána	1.698	6.027
	1.698	6.227

Vaxtaberandi skuldir samtals	58.138	54.830
------------------------------------	--------	--------

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma vaxtaberandi lána

	Vegnir meðal vextir	Loka- gjaldldagi	2018	2017
Lán í ISK, verðtryggt	4,00%	2021-2022	13.734	14.607
Skuldabréfaútgáfa LF 14 1 í ISK, verðtryggt	3,90%	2044	12.386	12.261
Skuldabréfaútgáfa EIK 15 1 í ISK, verðtryggt	3,30%	2045	3.279	3.247
Skuldabréfaútgáfa EIK 100346 í ISK, verðtryggt	3,60%	2046	5.598	5.535
Skuldabréfaútgáfa EIK 161047 í ISK, verðtryggt	3,50%	2047	20.131	9.813
Lán í ISK, óverðtryggt	5,70%	2019-2025	3.009	9.168
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun			58.138	54.630
Næsta árs afborgun			(1.698)	(6.027)
Samtals			56.440	48.604

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:	2018	2017
Afborgun 2018	-	6.027
Afborgun 2019	1.698	5.014
Afborgun 2020	1.349	1.045
Afborgun 2021	13.011	8.595
Afborgun 2022	2.170	1.925
Afborgun 2023	1.117	-
Afborgun síðar	38.793	32.025
Samtals	58.138	54.630

Félagið stækkaði skuldabréfaflokkinn EIK 161047 þrisvar sinnum á árinu um samtals 10.100 m.kr. að nafnverði á 3,58% veginni ávöxtunarkröfu. Heildarstærð EIK 161047 er 20.000 m.kr. að nafnverði og var flokkurinn skráður á markað í byrjun júní. Félagið lauk einnig endurfjármögnun á skuldum félagsins vegna kaupa á Mýrargötu 2-16 og framkvæmdafjármögnun á Suðurlandsbraut 8 ásamt því að lengt var í framkvæmdafjármögnun vegna Suðurlandsbrautar 10 fram yfir byggingu hússins. Þá var lengt í bankalánum sem voru með lokagjaldldaga á árinu 2019.

19. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:	2018	2017
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	6.009	4.791
Yfirtekið við kaup á félögum	0	144
Tekjuskattur í rekstrarreikningi	482	1.061
Tekjuskattur vegna eiginfjárhreyfinga	14	23
Tekjuskattur til greiðslu	(2)	0
Aðrir liðir	0	(10)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	6.504	6.009

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fasteignir	7.312	6.929
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(837)	(1.164)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	41	247
Aðrir liðir	(12)	(2)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	6.504	6.009

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:

Tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	-	1.582
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	252	1.339
Tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020	280	682
Tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021	561	273
Tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022	270	287
Tap ársins 2013, nýtanlegt til ársloka 2023	382	179
Tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024	116	117
Tap ársins 2015, nýtanlegt til ársloka 2025	268	269
Tap ársins 2016, nýtanlegt til ársloka 2026	594	609
Tap ársins 2017, nýtanlegt til ársloka 2027	492	482
Tap ársins 2018, nýtanlegt til ársloka 2028	970	-
	4.185	5.821

Tekjuskattseign er færð að því marki sem líklegt er talið að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörssdegi. Tekjuskattseign að fjárhæð 41 m.kr. (2017: 247 m.kr.)vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er ekki færð til eignar vegna óvissu um nýtingu hennar.

20. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:	2018	2017
Viðskiptaskuldir	201	287
Áfallnir vextir	318	305
Aðrar skammtímaskuldir	651	366
Viðskiptaskuldir og aðar skammtímaskuldir samtals	1.171	958

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Ýmsir áhættuþættir fylgja fjármálagerningum samstæðunnar og verður gerð grein fyrir þeim hér 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 tryggingum. 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:

	2018	2017
Handbært fé	1.847	1.481
Viðskiptakröfur	240	232
Aðrar skammtímakröfur	53	48
Mesta mögulega tap samtals	2.141	1.761

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningsskiladegi voru eftirfarandi:

	2018		2017	
	Brúttó staða	Niðurfærsla	Brúttó staða	Niðurfærsla
Ógjaldfallið	13	0	87	0
Gjaldfallið innan 30 daga	156	5	93	2
Gjaldfallið fyrir 31 - 60 dögum	36	4	31	5
Gjaldfallið fyrir 61 - 90 dögum	22	3	11	1
Gjaldfallið fyrir meira en 90 dögum	52	25	38	20
	278	37	261	29

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	Umsamið	Innan			Meira
2018	verð	sjóðstreymi	1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	en 5 ár
Vaxtaberandi lán	58.138	84.162	3.900	3.500	20.635	56.126
Aðrar langtímaskuldir	11	11	0	4	5	2
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.170	1.170	1.170			
	59.319	85.343	5.070	3.504	20.640	56.128

	Bókfært	Umsamið	Innan			Meira
2017	verð	sjóðstreymi	1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	en 5 ár
Vaxtaberandi lán	54.831	87.679	8.396	6.789	16.000	56.494
Aðrar langtímaskuldir	64	64	0	3	4	56
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	958	958	958			
	55.853	88.701	9.354	6.792	16.004	56.550

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:

	2018	2017
Fjármálagerningar með fasta vexti		
Vaxtaberandi lán	(53.910)	(43.245)
Nettó staða fjármálagerninga með fasta vexti	(53.910)	(43.245)

Fjármálagerningar með breytilega vexti

Handbært fé	1.847	1.481
Vaxtaberandi lán	(4.228)	(11.585)
Nettó staða fjármálagerninga með breytilega vexti	(2.381)	(10.104)

Næmigreining sjóðstreymis vegna fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum á uppgjörstigi um 100 punkta myndi hækka (lækka) afkomu fyrir tekjuskatt um 24 (24) m.kr. (2017: 101 m.kr.). Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2017.

Fjármálagerningar með fasta vexti

Fjármálagerningar samstæðunnar með fasta vexti eru ekki færðir á gangvirði gegnum rekstrarreikning. Verði vaxtabreyting á uppgjörstigi hefur það engin áhrif á fjárhagslega afkomu samstæðunnar.

Verðbólguáhætta

Verðbólguáhætta er hættan á að afkoma félagsins sveiflist vegna breytinga á vísitölu neysluverðs. Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 55.128 m.kr. (2017: 45.462 m.kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Breyting á verðbólgu um 1%-stig í árslok 2018 hefði lækkað afkomu félagsins um 539 m.kr. (2017: 457 m.kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er áhætta sem tengist öðrum þáttum en þeim áhættuþáttum sem fjallað er um að framan, 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, svo sem vinnu starfsfólks hennar, tækni og skipulags, og ytri þátta annarra en framangreindra áhættuþátta, svo sem vegna breytinga á lögum, aukinni skattheimtu eins og á fasteignagjöldum og almennum viðhorfum til stjórnunarháttanna 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, starfsfólk þjálfað, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

22. Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda greinist þannig:

	31. desember 2018		31. desember 2017	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi lán	(58.138)	(62.164)	(54.830)	(58.098)

Gangvirði skráðra skuldabréfa félagsins er reiknað samkvæmt stigi 3, sbr. skýringu 3. Gangvirði annarra fjáreigna og fjárskulda er hið sama og bókfært verð þeirra.

23. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

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

Tengdir aðilar með veruleg áhrif

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.

	2018	2017
Aðkeyptar vörur	11	2

Viðskipti við stjórnendur

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

Árið 2018	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð	Nafnverð hlutafjár
Eyjólfur Árni Rafnsson, stjórnarformaður	8	1	
Guðrún Bergsteinsdóttir, varaformaður	4	0	
Agla Elísabet Hendriksdóttir, stjórnarmaður og formaður endurskoðunarnefndar	4	0	
Arna Harðardóttir, stjórnarmaður	4	1	
Frosti Bergsson, stjórnarmaður	4	1	78
Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri	38	5	7
Framkvæmdastjórar, 4,5 starfsgildi	80	10	0,3

Árið 2017	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð	Nafnverð hlutafjár
Eyjólfur Árni Rafnsson, stjórnarformaður	7	1	
Guðrún Bergsteinsdóttir, varaformaður	3	0	
Agla Elísabet Hendriksdóttir, stjórnarmaður og formaður endurskoðunarnefndar	4	0	
Arna Harðardóttir, stjórnarmaður	3	0	
Frosti Bergsson, stjórnarmaður	3	0	78
Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri	36	4	7
Framkvæmdastjórar, 4,2 starfsgildi	74	8	0,3

Ekki hafa verið gerðir óvenjulegir samningar við stjórnmenn eða stjórnendur. Eignarhlutur Frosta Bergssonar er í gegnum F. Bergsson Eignarhaldsfélag ehf. og Garðars Hannesar Friðjónssonar í gegnum Burðarbita ehf.

24. Dótturfélög

Eignarhlutar í dótturfélögum

	Eignarhluti 2018	Eignarhluti 2017
EF1 hf.	100,0%	100,0%
EF12 ehf.	100,0%	100,0%
EF14 ehf.	100,0%	100,0%
Eik rekstrarfélag ehf.	100,0%	100,0%
LF2 ehf.	0,0%	15,8%
Landfestar ehf.	100,0%	100,0%
- LF1 ehf.	100,0%	100,0%
- LF2 ehf.	100,0%	84,2%
- Hótel 1919 ehf.	100,0%	100,0%
- LF11 ehf.	100,0%	100,0%

Öllu dótturfélög félagsins hafa aðsetur í Reykjavík.

25. 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 hvorki eru metnar mikilvægar né viðeigandi fyrir notanda reikningsskilanna eru ekki birtar í skýringum.

a. Grundvöllur samstæðu

i) Sameining fyrirtækja

Samstæðan færir sameiningu fyrirtækja með því að nota kaupaðferðina þegar yfirráð flytjast til hennar. Endurgjald fyrir yfirtöku er að jafnaði metið á gangvirði eins og keyptar hreinar aðgreinanlegar eignir. Viðskiptavild sem verður til er virðisprófuð árlega. Allur hagnaður af hagstæðum kaupum er færður í rekstrarreikning þegar í stað. Viðskiptakostnaður er gjaldfærður þegar hann fellur til nema hann tengist útgáfu skuldabréfa eða hlutabréfa.

Allar óvissar viðbótargreiðslur eru metnar á gangvirði á yfirtökudegi. Ef óvisst endurgjald sem telst fjármálagerningur er flokkað sem eigið fé þá er það ekki endurmetið og uppgjör er fært á eigið fé. Að öðru leyti eru síðari gangvirðisbreytingar óvissa endurgjaldsins færðar í rekstrarreikning.

ii) 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 innifalín í reikningsskilum samstæðunnar frá því að yfirráð nást og þar til þeim lýkur.

iii) *Tap á yfirráðum*

Þegar yfirráð samstæðunnar í dótturfélagi tapast eru eignir og skuldir dótturfélagsins færðar út úr samstæðureikningnum ásamt hlutdeild annarra eigenda þess og öðrum liðum eigin fjár. Allur tengdur hagnaður eða tap er fært í rekstrarreikning. Eignarhlutur sem haldið er eftir er metinn á gangvirði á þeim degi sem yfirráð töpuðust.

iv) *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 uppgjörsteggi. 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 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.

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði

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 mánaða.

ii) *Fjárskuldir aðrar en afleiðusamningar*

Vaxtaberandi skuldir eru færðar 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 teljast vaxtaberandi skuldir, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

iii) *Hlutfé*

Kostnaður við útgáfu hlutfjár, að teknu tilliti til tekjuskattsáhrifa, er færður til lækkunar á eigin fé.

d. Óefnislegar eignir

i) *Viðskiptavild*

Viðskiptavild myndast við kaup á dótturfélögum. Viðskiptavild er mismunurinn á kostnaði við yfirtökuna og gangvirði yfirtekinna eigna, skulda og óvissra skulda. Þegar neikvæð viðskiptavild myndast er hún tekjufærð strax í rekstrarreikningi. Viðskiptavild er færð á kostnaðarverði að frádreginni uppsafnaðri virðisrýrnun.

ii) *Aðrar óefnislegar eignir*

Aðrar óefnislegar eignir sem eru keyptar eða færðar upp við kaup á dótturfélögum og eru með takmarkaðan nýtingartíma eru eignfærðar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýrnun þar sem við á.

iii) *Kostnaður sem fellur til síðar*

Kostnaður sem fellur til síðar er einungis eignfærður ef hann eykur ávinning sem felst í eigninni sem kostnaðurinn varðar. Annar kostnaður, þar á meðal vegna viðskiptavildar og vörumerkja sem myndast hafa innan samstæðunnar, er færður í rekstrareikning þegar til hans er stofnað.

iv) *Afskriftir óefnislegra eigna*

Afskriftir óefnislegra eigna eru færðar línulega í rekstrarreikning miðað við áætlaðan nýtingartíma þeirra. Afskriftartími hefst þegar eignin er tilbúna til notkunar. Áætlaður nýtingingartími greinist þannig:

Viðskiptasamningur 6 ár

e. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna, til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS) samanber skýringu 12. 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 við rekstur og viðhald eignanna. Áætlaðar framtíðarleigutekjur 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 sem endurmat í aðra heildarafkomu 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.

f. 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.

g. Eignir til eigin nota

i) *Færsla og mat*

Fasteignir ti eigin nota eru færðar á endurmetnu kostnaðarverði að frádregnum afskriftum og virðisrýrnun. Endurmetið kostnaðarverð er gangvirði eignanna á endurmatsdegi að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum. Allar hækkanir vegna enduramatsins eru færðar á endurmatsreikning meðal eigin fjár að frádregnum tekjuskatti. Afskriftir endurmatsins eru færðar í rekstrarreikning og árlega færð leiðrétting sem endurspeglar þá fjárhæð af endurmatsreikningi og á óráðstafað eigið fé. Endurmetið er árlega.

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 á uppgjörssdegi.

h. 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 er yfirfarið á hverjum uppgjörssdegi til að meta hvort vísbendingar séu um virðisrýrnun þeirra. Sé einhver slík vísbending til staðar er endurheimtanleg fjárhæð eignarinnar metin. Virðisrýrnunarpróf eru gerð að minnsta kosti árlega á viðskiptavild.

Endurheimtanleg fjárhæð eignar eða fjárskapandi einingar er hreint gangvirði þeirra eða nýtingarvirði, hvort sem hærra reynist. Nýtingarvirði er áætlað framtíðarsjóðstreymi, sem er núvirt með vöxtum fyrir skatta, þar sem vextirnir endurspegla mat markaðarins á tímavirði peninga hverju sinni og þá áhættu sem fylgir eigninni.

Virðisrýrnun er gjaldfærð þegar bókfært verð eignar eða fjárskapandi einingar er hærra en endurheimtanleg fjárhæð hennar. Fjárskapandi eining er minnsti aðgreinanlegi hópur eigna sem myndar sjóðstreymi sem er að mestu leyti óháð öðrum eignum eða hópum eigna. Virðisrýrnun fjárskapandi eininga er fyrst færð til lækkunar á tilheyrandi viðskiptavild, en síðan til hlutfallslegrar lækkunar á bókfærðu verði annarra eigna sem tilheyra einingunni. Virðisrýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

Virðisrýrnun viðskiptavildar er ekki bakfærð. Virðisrýrnun fyrri tímabila vegna annarra eigna er metin á hverjum uppgjörssdegi til að kanna hvort vísbendingar séu um að rýrnunin hafi minnkað eða horfið. Sú virðisrýrnun er bakfærð ef breyting hefur orðið 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 skatta.

i. 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 skuldbindinguna upp. 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.

j. Leigutekjur

Leigutekjur af fjárfestingareignum eru færðar í rekstrarreikning á leigutímanum.

k. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

l. 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.

m. 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 uppgjörsteggi, auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður tekjuskattur er færður vegna tímabundinna mismuna á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Frestaður tekjuskattur er ekki færður vegna tímabundinna mismuna vegna fjárfestinga í dótturfélögum svo framarlega sem talið er að móðurfélagið geti stýrt því hvenær þeir snúist við og jafnframt sé talið líklegt að þeir 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 uppgjörsteggi.

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 uppgjörsteggi og lækkuð að því marki sem talið er að hún komi ekki til með að nýtast.

n. 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 fjármálagerninga sem eru breytanlegir í hlutafé félagsins.

o. Starfspáttayfirlit

Starfspáttur er aðgreinanlegur hluti samstæðunnar innan ákveðins efnahagslegs umhverfis.

26. 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 2018 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi fyrir reikningsskilatímabil sem hefjast 1. janúar 2019 eða síðar, en heimilt er að taka upp fyrr.

IFRS 16 Leigusamningar

IFRS 16 Leigusamningar innleiðir eitt leigusamningslíkan fyrir leigutaka og kemur í stað núgildandi reglna um leigusamninga. Staðallinn gildir frá ársbyrjun 2019. IFRS 16 krefst þess að leigutaki færi í efnahagsreikning nýtingarrétt að leigueign, sem endurspeglar rétt hans til að nýta undirliggjandi eign, og leiguskuld, sem endurspeglar skuldbindingu vegna framtíðarleigugreiðslna. Leigutaki færir í rekstrarreikning afskriftir af nýtingarétti leigueignar og vaxtagjöld af leiguskuld. Valkvæðar undanþágur frá þessu líkani eru í staðlinum vegna skammtímaleigusamninga og leigusamninga þar sem verðmæti leigueignar er óverulegt. Meðferð leigusamninga hjá leigusala verður svipuð og samkvæmt eldri reglum, þ.e. leigusali mun áfram flokka hvern leigusamning sem annaðhvort fjármögnunarleigusamning eða rekstrarleigusamning.

Samstæðunni ber að innleiða IFRS 16, Leigusamningar, frá og með 1. janúar 2019. Áhrif staðalsins hafa verið metin á samstæðuna en endanleg áhrif staðalsins kunna að breytast þegar reikningsskil verða birt í fyrsta skipti eftir að staðlinum hefur verið beitt. Áhrif á samstæðuna geta verið með tvennum hætti, þar sem félagið er leigusali og þar sem félagið er leigutaki.

IFRS 16 kemur í stað eldri staðals IAS 17 Leigusamningar, IFRIC 4, Ákvörðun um hvort samningur inniheldur leigusamning, SIC 15, Rekstrarleigusamningahvatar og SIC-27, Mat á eðli viðskipta sem eru að forminu til leigusamningur.

Innleiðing á IFRS 16 hefur óveruleg áhrif á samstæðuna þar sem samstæðan er leigusali.

Innleiðing á staðlinum felur í sér færslu á nýtingarrétti til eignar vegna lóðareigusamninga sem samstæðan er leigutaki að til lengri tíma en eins árs. Á móti nýtingarrétti á eignahlið færist skuldbinding vegna framtíðarleigugreiðslu að sömu fjárhæð.

Við útreikning á núvirði lóðarleigunnar er notast við stigvaxandi lánsfjármögnun (incremental borrowing rate). Núvirðingarstuðullinn er fundinn með því að nota 70% af vegnum verðtryggðum fjármagnskjörum félagsins og 30% af vegnum verðtryggðum fjármagnskjörum félagsins ásamt álagi. Byggt á þeim útreikningi mun nýtingarréttur á lóðarleigusamningum að fjárhæð um um 2.000 m.kr. færast til eignar í efnahagsreikningi samstæðunnar. Á móti þeim nýtingarrétti mun færast leiguskuld vegna lóðarleigusamninga að sömu fjárhæð.

Innleiðing staðalsins hefur ekki áhrif á samanburðarfjárhæðir. Áhrif á rekstrarreikning verða með þeim hætti að rekstrarkostnaður fasteigna mun lækka sem nemur lóðarleigu ársins en vextir af skuldbindingunni munu færast til gjalda sem fjármagnsgjöld.

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórnarhættir Eikar fasteignafélags hf. („Eik“ eða „félagið“) eru í samræmi við lög 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. Aðeins eitt frávik er frá leiðbeiningunum, stofnuð var tilnefningarnefnd á hluthafafundi 12. desember 2018 en kjöri nefndarmanna var frestað til nýs hluthafafundar.

Stjórn

Stjórn félagsins skipa fimm einstaklingar sem kjörnir eru 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. Stjórn félagsins starfsárið 2018-2019 skipa:

Eyjólfur Árni Rafnsson, formaður stjórnar, hefur setið í stjórn félagsins frá því í febrúar 2015. Eyjólfur er fæddur árið 1957 og er með doktorspróf í byggingarverkfræði frá University of Missouri-Rolla í Bandaríkjunum. Eyjólfur situr í stjórn eftirfarandi fyrirtækja og félaga: Innri Kóngsbakki ehf., Eignarhaldsfélagið Birta ehf., Kötluvikur ehf., Hitaveita Kóngsbakka ehf., Brammer Íslandi ehf. og er formaður Samtaka atvinnulífsins.

Guðrún Bergsteinsdóttir, varaformaður stjórnar, hefur setið í stjórn félagsins frá því í apríl 2016. Guðrún er fædd árið 1975 og er Cand. Jur. frá Háskóla Íslands, LL.M frá háskólanum í Leiden, Hollandi, hefur héraðsdómslögmannsréttindi auk þess að vera með próf í verðbréfavíðskiptum. Guðrún er sjálfstætt starfandi lögmaður og eigandi LOCAL lögmannna. Hún situr í stjórnnum Brynrunar ehf., LOCAL Partners ehf., LOCAL Ilm ehf. og Útgerðarfélagsins Auðar ehf.

Agla Elísabet Hendriksdóttir hefur setið í stjórn félagsins frá því í apríl 2013. Agla er fædd árið 1967, 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: Allianz Íslandi hf., Eir hjúkrunarheimili og Akta sjóðir hf.

Arna Harðardóttir hefur setið í stjórn félagsins frá því í maí 2015. Arna er fædd árið 1965 og er með BA gráðu í víðskiptafræði og MBA frá Háskólanum í Reykjavík auk þess að vera með próf í verðbréfavíðskiptum. Arna starfar sem fjármálastjóri Rauða krossins á Íslandi og situr í stjórn Tern systems ehf. og Intellis ehf.

Frosti Bergsson hefur setið í stjórn félagsins frá því í ágúst 2014. Frosti er fæddur árið 1948 og er rafeinda-tækni-fræðingur 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 78.125.000 hluti í Eik fasteignafélagi í gegnum félagið F. Bergsson Eignarhaldsfélag ehf.

Menntun og þekking stjórnarmanna Eikar er víðtæk og stjórnarmenn búa jafnframt yfir fjölbreyttri reynslu úr atvinnulífi á sviði rekstrar, stjórnunar og fjárfestinga. Allir stjórnarmenn eru óháðir félaginu og fjórir stjórnarmenn eru jafnframt 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 fundar-sköp og fundargerðir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf og fleira. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar á stjórnarfundi þann 23. maí 2018.

Stjórn fer með æðsta vald í málefnum félagsins á milli hluthafafunda samkvæmt lögum og samþykktum

félagsins. Meginhlutverk stjórnar er tryggja að nægilegt eftirlit sé haft með reikningshaldi og meðferð fjármuna félagsins auk þess að yfirfara rekstrar- og fjárhagsáætlanir og hafa eftirlit með því að þeim sé fylgt. Stjórn sér til þess að ársfjórðungsleg uppgjör séu útbúin með upplýsingum um rekstur og stöðu félagsins, og hefur komið á virku kerfi innra eftirlits, en reglubundin úttekt er framkvæmd einu sinni á ári af innri endurskoðanda félagsins. Stjórn markar stefnu félagsins og sinnir ráðgefandi hlutverki við forstjóra og aðra stjórnendur. Þá ræður stjórn forstjóra og skilgreinir verksvið hans. Stjórn tekur meiriháttar ákvarðanir í rekstri félagsins og sér um að það sé rekið í samræmi við lög og reglur sem félaginu ber að fylgja.

Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd. Stofnuð var tilnefningarnefnd á hluthafafundi 12. desember 2018 en kjöri tveggja nefndarmanna var frestað til nýs hluthafafundar. Samkvæmt 19. gr. samþykktu félagsins skipar stjórn þriðja nefndarmanninn í tilnefningarnefnd. Hægt er að nálgast samþykktir, starfsreglur stjórnar og starfsreglur undirnefnda á heimasíðu félagsins www.eik.is.

Endurskoðunarnefnd

Stjórn skipaði endurskoðunarnefnd félagsins þann 25. apríl 2018. Samkvæmt starfsreglum endurskoðunarnefndar skal einn stjórnarmaður og tveir utanaðkomandi sérfræðingar sem eru óháðir félaginu skipa nefndina. Nefndina skipa Agla Elísabet Hendriksdóttir, stjórnarmaður og formaður nefndarinnar, Arnar Már Jóhannsson, löggiltur endurskoðandi og Þórir Ólafsson, löggiltur endurskoðandi. Endurskoðunarnefnd kemur saman vegna árs- og hálfársuppgjörs Eikar og skilar að minnsta kosti árlega skýrslu til stjórnar.

Starfskjaranefnd

Stjórn skipaði starfskjaranefnd þann 25. apríl 2018. Samkvæmt starfsreglum starfskjaranefndar skal stjórnarfor-

maður og tveir stjórnarmenn skipa nefndina, en sömu aðilar skulu ekki skipa aðrar undirnefndir. Nefndina skipa Eyjólfur Árni Rafnsson formaður, Arna Harðardóttir og Guðrún Bergsteinsdóttir stjórnarmenn Eikar.

Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2018 voru haldnir 16 stjórnarfundir, 4 fundir í endurskoðunarnefnd og 4 fundir í starfskjaranefnd, 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 stjórnar

Stjórn leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og hlaut á árinu 2016 viðurkenningu frá Rannsóknarmiðstöð um stjórnarhætti sem fyrirmyndarfyrirtæki í stjórnarháttum sem enn er í gildi. Þá hefur félagið árum saman notið viðurkenningar Creditinfo sem framúrskarandi fyrirtæki. Stjórnarstarf hefur gengið vel og samskipti stjórnarmanna verið opin og heilbrigð. Allir stjórnarfundir voru sóttir af meirihluta stjórnarmanna og var helstu verkefnum forgangsraðað og þau leyst vel af hendi.

Stjórn framkvæmdi á seinnihluta starfsársins sjálfsmat á starfi stjórnar, stjórnarformanns og forstjóra undir handleiðslu ritara stjórnar.

Framkvæmdastjórn

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

Forstjóri ber ábyrgð á rekstri og afkomu félagsins gagnvart stjórn. Forstjóri stýrir daglegum rekstri félagsins og hefur umsjón með framkvæmd stefnumótunar.

Framkvæmdastjóri fjármálasviðs og staðgengill forstjóra er Lýður Heiðar Gunnarsson, en hann ber ábyrgð á sjóðs-stýringu, reikningshaldi, uppgjöri, skýrslugerð, fjármögnun og áætlunum Eikar fasteignafélags og dótturfélaga. Lýður á 300.000 hluti í félaginu.

Framkvæmdastjóri útleigusviðs er Eyjólfur Gunnarsson, en hann ber ábyrgð á útleigu fasteigna félagsins, leigusamningum, leigutekjum og innheimtu.

Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs er Guðbjartur Magnússon, en hann ber ábyrgð á öllu viðhaldi, framkvæmdum, byggingum og þróun fasteigna og auðra lóða.

Framkvæmdastjóri húsumhyggju er Jón Gretar Jónsson, en hann ber ábyrgð á rekstri og þjónustu rekstrarfélagsins við leigutaka Eikar.

Félagið á fimm dótturfélög og, að gættum þeim frávikum sem greinir að neðan, eru stjórnir þeirra skipaðar einum stjórnarmanni, Garðari Hannesi Friðjónssyni, forstjóra Eikar, og einum varamanni, Eyjólfu Gunnarssyni, framkvæmdastjóra útleigusviðs Eikar. Í dótturfélaginu EF1 hf. er stjórnin skipuð þremur mönnum, Eyjólfu Gunnarssyni, sem er formaður stjórnar, Garðari Hannesi Friðjónssyni og Lýð H. Gunnarssyni. Stjórn Hótel 1919 ehf. er skipuð Garðar Hannesi Friðjónssyni, sem er formaður stjórnar, 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.

Í upphafi árs var Sigrún Helga Jóhannsdóttir regluvörður félagsins. Breytingar voru gerðar á regluvörslu á árinu og í

lok árs var Árdís Ethel Hrafnisdóttir regluvörður og Sigrún Helga staðgengill hennar. Hlutverk regluvarðar er að hafa umsjón með að reglum um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt.

Breytingar hafa verið gerðar á framkvæmdastjórn og regluvörslu félagsins frá áramótum.

Gildi, siðferðisviðmið og samfélagsleg ábyrgð

Gildi Eikar eru áreiðanleiki, fagmennska, frumkvæði og léttleiki. Félagið er meðvitað um samfélagslega ábyrgð sína og hefur sett sér stefnu um samfélagslega ábyrgð. Félagið styður góðgerðarmál. Þá hefur félagið stutt við íslenska menningu, bæði leiklist og tónlist, með láni á húsnæði. Stefnu um samfélagslega ábyrgð og siðareglur félagsins má nálgast á heimasíðu þess.

Eik setur ófjárhagslegar upplýsingar fram í sérstakri samfélagsskýrslu sem fylgir ársreikningi samstæðu Eikar fasteignafélags hf. fyrir árið 2018. Upplýsingagjöfin tekur mið af leiðbeiningum Nasdaq frá árinu 2017 um mælikvarða á frammistöðu fyrirtækja með tilliti til umhverfismála, félagslegra þátta og stjórnunarháttá.

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 beint frá hluthöfum félagsins eða öðrum hagsmunaaðilum. Stjórnarmenn gæta trúnaðar í störfum sínum og gæta jafnræðis í upplýsingagjöf til hluthafa og veita hluthöfum ekki upplýsingar um félagið nema slíkt sé kynnt á vettvangi stjórnar á auglýstum kynningarfundum 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.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Eik fasteignafélag hf. („félagið“ eða „Eik“) starfar á íslenskum fasteignamarkaði með atvinnuhúsnæði og á atvinnuhúsnæði í helstu viðskiptakjörnnum höfuðborgarsvæðisins sem og á 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.

Stjórn Eikar hefur sett stefnu um samfélagslega ábyrgð þess sem finna má á heimasíðu félagsins. Áhersla er lögð á umhverfismál, félagslega þætti og stjórnarhætti (ESG) innan félagsins ásamt því að skapa verðmæti og skila arði. Félagið stefnir að því að vera efnahagslega ábyrgt, starfa innan þess lagaramma sem gildir, vera siðferðislega ábyrgt og vera eftirsóttur og öruggur vinnustaður.

Ófjárhagslegar upplýsingar eru settar fram í sérstakri samfélagsskýrslu sem fylgir ársreikningi samstæðu Eikar fasteignafélags hf. fyrir árið 2018. Skýrslan tekur mið af leiðbeiningum Nasdaq frá árinu 2017 um mælikvarða á frammistöðu fyrirtækja með tilliti til umhverfismála, félagslegra þátta og stjórnunarháttá.

Umhverfið

Félagið hefur það að markmiði að draga úr notkun auðlinda s.s. með því að nýta þær með skilvirkari hætti í starfsemi og setja sér markmið í því sambandi. Í samfélagsskýrslu koma m.a. fram upplýsingar um beina og óbeina losun gróðurhúsalofttegunda ásamt upplýsingum um orkunotkun, úrgangsmýndun og vatnsnotkun.

Upplýsingar sem gefnar eru varðandi umhverfisþætti eru teknar eru úr umhverfisstjórnunarkerfi Eikar, Klappir Core. Umhverfisþættir voru af hálfu félagsins fyrst vaktaðir reglulega á árinu 2018 og af þeim sökum liggur ekki fyrir tölulegur samanburður við fyrri ár.

Samfélagið

Félagið hefur sett sér starfskjarastefnu sem tekur mið af langtíma markmiði um virðisaukningu fyrir hluthafa, góðum stjórnarháttum og hag viðskiptavina. Þannig er henni ætlað að styðja við áætlanir um uppbyggingu félagsins og stuðla að því að hjá félaginu starfi hæfir og öflugir einstaklingar. Kjör og aðbúnaður skulu því taka mið af markaðsaðstæðum hverju sinni, launajafnræði og

veita hvatningu fyrir góða frammistöðu og styðja við endurmenntun. Starfskjarastefnan var síðast staðfest á aðalfundi 22. mars 2018 og er aðgengileg á heimasíðu félagsins

Siðareglur félagsins eiga við um starfsfólk þess og stjórn. Sú skylda hvílir á þeim að lesa siðareglurnar og fylgja þeim. Reglurnar fjalla meðal annars um ábyrgð og virðingu gagnvart samfélaginu, samskipti við viðskiptavini, virðingu og umburðarlyndi á vinnustaðnum, hagsmunaárekstra og jafnræði og virðingu fyrir öllum manneskjum. Siðareglurnar eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins.

Í samfélagsskýrslu eru meðal annars upplýsingar um launa- og kynjahlutföll, starfsmannaveltu, jafnrétti, heilsuvernd og öryggi starfsfólks.

Stjórnarhættir

Eik fylgir leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq OMX Iceland og Samtök atvinnulífsins gáfu út í maí 2015. Nánari upplýsingar og gögn með upplýsingum um stjórnarhætti eru á sérstöku svæði á heimasíðu félagsins <http://www.eik.is/fjarfestar/stjornarhaettir>.

Eik fylgir, í samræmi við stefnu félagsins um samfélagslega ábyrgð, settum lögum og reglum í allri sinni starfsemi og líður ekki spillingu, þar með talið kúgun, mútur og ólöglega starfsemi. Eik starfar með heiðarleika og traust að leiðarljósi.

Stjórnendum og öðru starfsfólki félagsins ber að forðast það að fjárhagslegir hagsmunir þeirra og hagsmunir félagsins stangist á. Starfsfólk er hvatt til þess að tilkynna stjórnendum eða stjórn um siðferðisleg vafamál og misbresti af svipuðum toga sem það verður vart við. Starfsfólk skal ekki á neinn hátt gjalda fyrir að beina slíkum tilkynningum til stjórnar eða stjórnenda.

Í samfélagsskýrslu félagsins fyrir árið 2018 er fjallað nánar um aðgreiningu valds í stjórn ásamt gagnsæi ákvarðanna. Þar eru jafnframt upplýsingar um mat á birgjum, siðareglur, aðgerðir gegn spillingu og mútum og gagnsæi skatta. Þá eru upplýsingar um fjárhagslega hvata fyrir samfélagsábyrgð og vinnurétt.

Ársfjórðungayfirlit óendurskoðað

	4F 2018	3F 2018	2F 2018	1F 2018	Samtals
Rekstrartekjur	2.063	2.112	1.986	1.946	8.108
Rekstrarkostnaður	(770)	(722)	(686)	(711)	(2.890)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.293	1.389	1.300	1.235	5.218
Söluhagnaður fjárfestingareigna	66	3	3	204	276
Matsbreyting fjárfestingareigna	604	486	(473)	884	1.501
Afskriftir	(30)	(30)	(28)	(30)	(119)
Rekstrarhagnaður	1.933	1.849	802	2.293	6.877
Fjármunatekjur	39	40	25	23	128
Fjármagnsgjöld	(1.095)	(963)	(1.012)	(938)	(4.007)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.056)	(923)	(987)	(914)	(3.880)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	877	926	(185)	1.379	2.997
Tekjuskattur	(59)	(183)	36	(276)	(482)
Hagnaður ársins	817	743	(149)	1.103	2.515
Önnur heildarafkoma					
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:					
Endurmat fasteigna	72	0	0	0	72
Tekjuskattur	(14)	0	0	0	(14)
Önnur heildarafkoma samtals	58	0	0	0	58
Heildarhagnaður ársins	875	743	(149)	1.103	2.572
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,24	0,21	(0,04)	0,32	0,73

	4F 2017	3F 2017	2F 2017	1F 2017	Samtals
Rekstrartekjur	1.973	2.016	1.875	1.752	7.616
Rekstrarkostnaður	(700)	(684)	(632)	(631)	(2.647)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.273	1.331	1.244	1.122	4.970
Söluhagnaður fjárfestingareigna	(0)	0	17	47	64
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.554	362	756	432	3.103
Afskriftir	(32)	(30)	(31)	(28)	(120)
Rekstrarhagnaður	2.795	1.663	1.986	1.573	8.018
Fjármunatekjur	37	15	7	14	74
Fjármagnsgjöld	(1.092)	(670)	(936)	(630)	(3.328)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.055)	(655)	(929)	(616)	(3.254)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.741	1.009	1.057	957	4.763
Tekjuskattur	(448)	(205)	(218)	(190)	(1.061)
Hagnaður ársins	1.292	804	839	767	3.702
Önnur heildarafkoma					
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:					
Endurmat fasteigna	118	0	0	0	118
Tekjuskattur	(23)	0	0	0	(23)
Önnur heildarafkoma samtals	95	0	0	0	95
Heildarhagnaður ársins	1.387	804	839	767	3.796
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,37	0,23	0,24	0,22	1,07



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