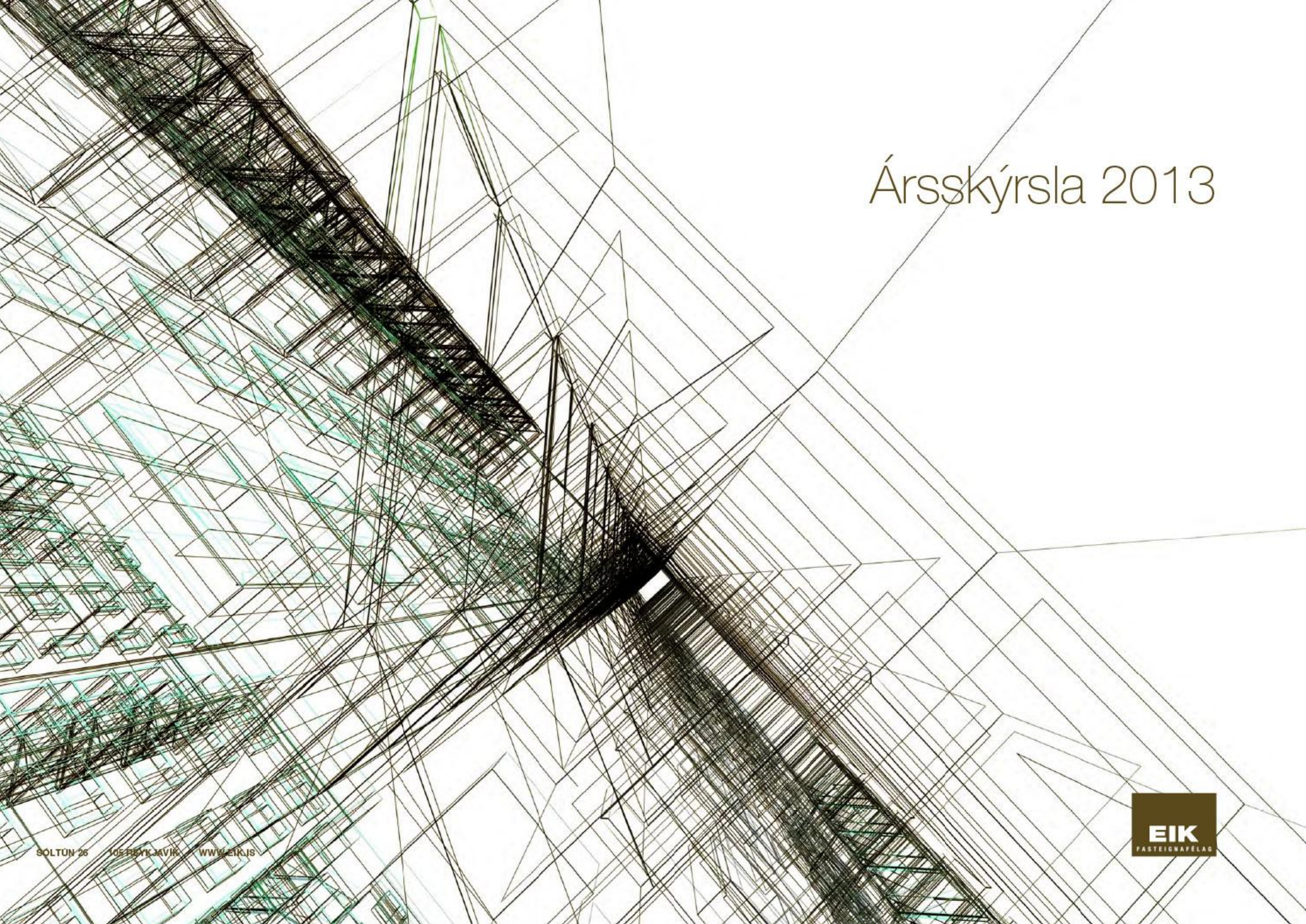


The background of the entire page is a complex, abstract architectural line drawing. It features a dense network of thin, dark lines that form various geometric shapes, including rectangles, triangles, and polygons. Some areas are filled with a light green color, while others are left white. The lines are drawn in a way that suggests a three-dimensional structure, possibly a building or a bridge, viewed from a low angle looking up. The overall effect is one of intricate detail and geometric complexity.

Ársskýrsla 2013



Efnisyfirlit

Helstu niðurstöður	2
Um félagið og rekstur á árinu 2013	4
Stjórnarhættir, stjórn og hluthafar	5
Stjórnarmenn og forstjóri	6
Fasteignasafn í lok árs 2013	8
Kaup á SMI eignum og Landfestum	10
Um rekstur félagsins	12
Um eignir félagsins	14
Um skuldir og eigið fé félagsins	16
Um sjóðstreymi félagsins	18
Ársreikningur samstæðu 2013	21
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	22
Áritun óháðra endurskoðenda	25
Yfirlit um heildarafkomu ársins 2013	26
Efnahagsreikningur 31. desember 2013	27
Eiginfjáryfirlit ársins 2013	28
Sjóðstreymisyfirlit ársins 2013	29
Skýringar	30

Helstu niðurstöður

	2013	2012	2011	2010	2009
Um reksturinn					
Velta	2.029	1.836	1.912	1.653	1.744
Hreinar leigutekjur	1.622	1.467	1.569	1.309	1.406
EBITDA	1.390	1.322	1.366	1.082	1.128
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.687	565	9	-342	-1.290
Hagnaður eftir tekjuskatt	1.236	451	10	-343	-1.201

Af efnahag

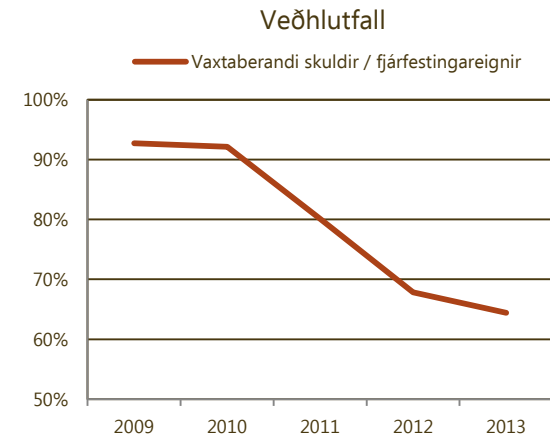
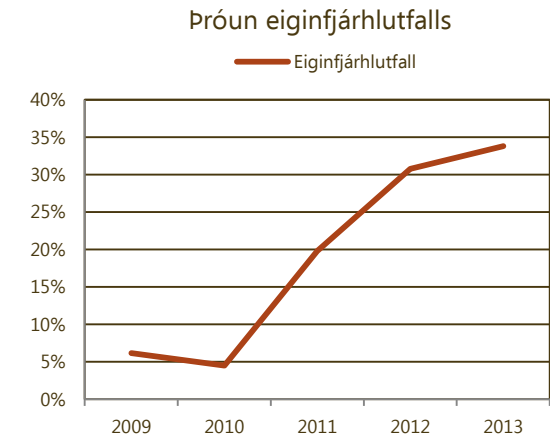
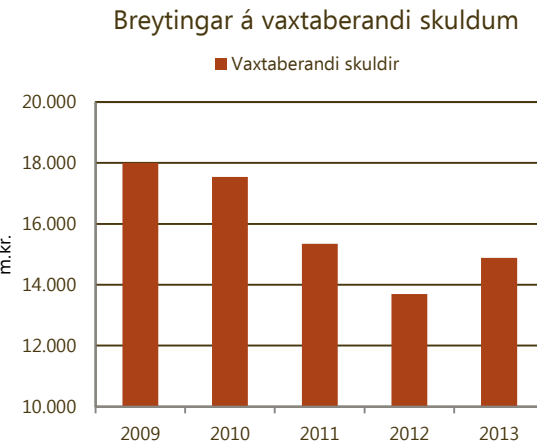
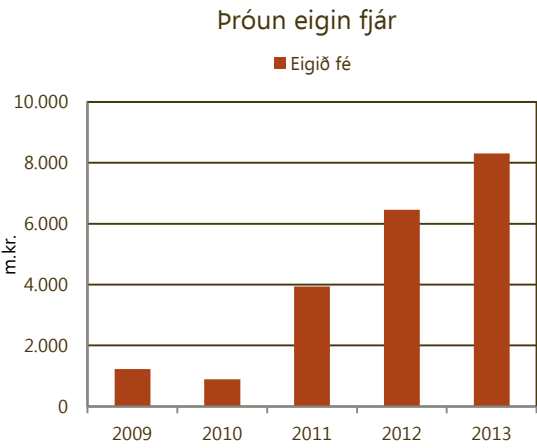
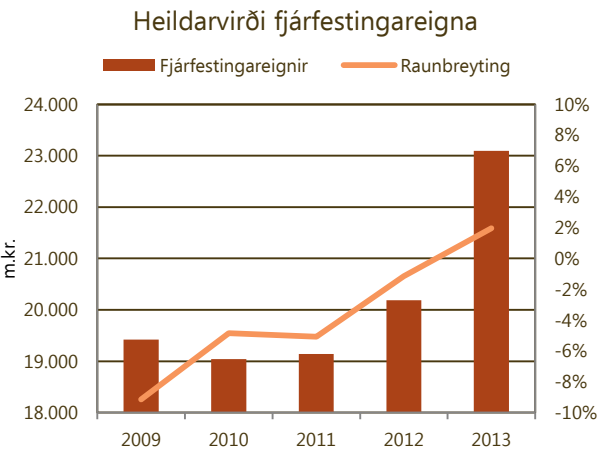
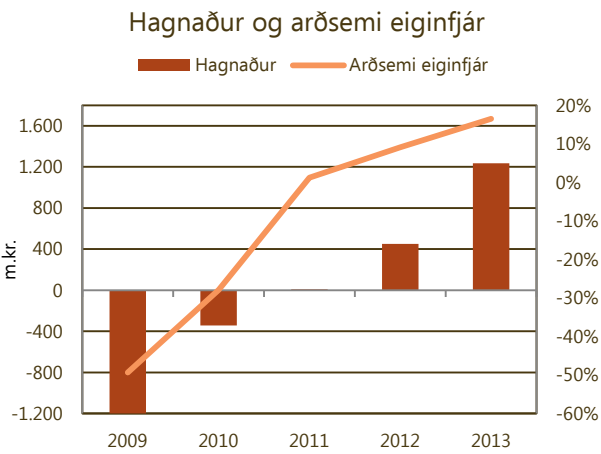
Fjárfestinga eignir	23.097	20.185	19.142	19.040	19.421
Handbært fé	1.329	665	416	490	252
Heildareignir.....	24.578	20.992	19.927	19.723	20.066
Hlutfé	1.616	1.436	791	707	707
Eigið fé	8.308	6.457	3.939	886	1.229
Eigið fé og tekjuskattsskuldbinding	9.376	7.075	4.446	1.394	2.385
Vaxtaberandi skuldir	14.881	13.696	15.340	17.538	18.008

Helstu sjóðshreyfingar

Handbært fé frá rekstri án vaxta	1.438	1.572	1.288	991	1.159
Handbært fé frá rekstri	843	785	102	600	394
Fjárfestingahreyfingar	-1.554	-394	-134	132	-59
Fjármögnunarahreyfingar	1.375	-142	-41	-494	-417
Breyting á handbæru fé	663	249	-74	237	-82

Kennitölur

Eiginfjárlutfall	33,8%	30,8%	19,8%	4,5%	6,1%
Hlutfall eigin fjár og tekjuskattsskuldbindingar	38,1%	33,7%	22,3%	7,1%	11,9%
Vaxtaberandi skuldir / fjárfestinga eignum	64,4%	67,9%	80,1%	92,1%	92,7%
Nettó vaxtaberandi skuldir / EBITDA	9,7	9,9	10,9	15,8	15,7
Arðsemi eigin fjár fyrir reiknaða skatta	23,2%	11,4%	1,3%	-27,9%	-53,1%
Arðsemi eigin fjár	16,5%	9,1%	1,2%	-27,9%	-49,4%
Innra virði	5,1	4,5	5,0	1,3	1,7
Innra virði að teknu tilliti til tekjuskattsskuldbindingar	5,8	4,9	5,6	2,0	3,4



Um félagið og rekstur á árinu 2013

Árið 2013 var mjög viðburðaríkt og sögulegt í rekstri Eikar fasteignafélags hf. Stærstu atvik ársins eru án efa kaup Eikar á eignum af SMI ehf. og kaup Eikar á Landfestum ehf. af Arion banka. Nánar verður farið í ofangreind kaup á blaðsíðu 10 aftar í ársskýrslunni.

Skráning EIK 12 01 í kauphöll
Í febrúar 2013 birti Eik fasteignafélag hf. lýsingu sína í tengslum við töku skuldabréfa útgefna af félaginu til viðskipta á Aðalmarkað NASDAQ OMX Iceland hf. en skuldabréfin voru tekin til viðskipta 22. febrúar 2013. Skulda- bréfaútgáfan var partur af endurfjármögnun á skuldum félagsins en sölu á skuldabréfunum lauk haustið 2012. Skuldabréfin eru til 30 ára og bera 4,3% verðtryggða vexti. Stærð flokksins er 11,6 ma.kr. sem á þeim tíma var stærsta fyrirtækjaskuldabréfaútgáfan á Íslandi frá árinu 2008.

Hlutfjáráukning 2013
Í mars 2013 lagði stjórn fram tillögu til aðalfundar Eikar um hlutfjáráukningu og var hún samþykkt á aðalfundi félagsins í apríl 2013. Hlutfjáráukningin átti sér stað í júlí 2013. Alls voru nýir hlutir í boði fyrir 750 m.kr. á genginu 4,15. Forgangsréttarhöfum var boðið að taka þátt í hlutfjáráukningunni og var veruleg umframeftirspurn eftir hlutum í félaginu þar sem 99,4% hluthafa skráðu sig fyrir nýjum hlutum í félaginu. 181 milljón nýir hlutir voru því gefnir út í félaginu og var andvirðið greitt til félagsins í ágúst 2013.

Kaup á öðrum fasteignum á árinu 2013
Fyrir utan kaup Eikar á SMI eignum og Landfestum ehf. fjárfesti félagið í 5 eignum á árinu 2013 fyrir 1.235 m.kr. 4 eignir eru á miðsvæði Reykjavíkur og ein í Hafnarfirði. Ein fjárfesting var hluti af eign sem félagið átti þegar í.

Framtíðaráform
Eftir kaup Eikar á SMI eignum og Landfestum verður til eitt stærsta fasteignafélag landsins. Ofangreind kaup Eikar eru hluti af áformum félagsins um að byggja upp öflugt og hagkvæmara fasteignafélag. Stefnt er að skráningu hlutfjár Eikar á NASDAQ OMX Iceland kauphöllina eftir að samkeppnisyfirvöld hafa fjallað um kaupin á Landfestum. Vonir standa til að skrá félagið fyrir árslok 2014.

Um félagið
Eik fasteignafélag hf. var stofnað árið 2002. Í dag á félagið 63 eignir sem telja um 112 þúsund fermetra. Félagið býður upp á mikla breidd í húsnæðismöguleikum, allt frá

20 fermetra skrifstofum upp í 9.000 fermetra lagerhúsnæði. Með fjölbreyttu úrvali fasteigna og sérþekkingu starfsfólks getur félagið boðið viðskiptavinum upp á ýmsar lausnir með tilliti til vals á húsnæði, staðsetningar, endurbóta og hönnunar.

Samstæða félagsins
Eik fasteignafélag á fjögur dótturfélög sem eru 100% í eigu félagsins. Sjá frekari sundurliðun í skýringu númer 22 í ársreikningi félagsins. Allar fasteignir félagsins eru aftur á móti í eigu móðurfélagsins Eik fasteignafélag, þar sem móðurfélagið keypti allar eignir af dótturfélögum sínum í árslok 2013 til að einfalda rekstur félagsins áður en kaup á öðrum félögum munu eiga sér stað. Allt utanumhald starfsemi félaganna fer fram í móðurfélaginu og öll fimm félögin eru samsköttuð.

Þróunareignir
Tvær eignir félagsins voru í þróun á árinu 2013, þ.e. Suðurlandsbraut 6 í Reykjavík, sem er skrifstofuhúsnæði, og Helluhraun 16-18 í Hafnarfirði sem er verslunar- og þjónustuhúsnæði. Stærstur hluti verslunarsvæðisins í Helluhrauni hefur þegar verið leigður út til Vínbúðarinnar (Á.T.V.R.) og Lyf og heilsu hf. Gert er ráð fyrir að Suðurlandsbraut 6 verði tilbúið til útleigu vorið 2014.

Mannauður og starfsemi
Skrifstofa Eikar fasteignafélags hf. er í Söltúni 26 í Reykjavík. Hjá félaginu störfuðu 9 manns um áramótin, en tveir starfmenn voru ráðnir á árinu 2013 til að takast á við vöxt fyrirtækisins, þ.m.t. kaup félagsins á eignum SMI og í framhaldi skráningu félagsins í kauphöll. Tveir framkvæmdastjórar starfa undir forstjóra félagsins, þ.e. framkvæmdastjóri fjármálasviðs og framkvæmdastjóri eignasviðs. Frá stofnun félagsins hefur það byggt upp sinn eigin hugbúnað fyrir utanumhald rekstrar og fasteigna. Áhersla hefur verið lögð á að gera reksturinn sem straumlínulagaðastan og verkferla einfalda. Af þeim sökum getur félagið leyst flókið utanumhald og stækkað töluvert án mikils kostnaðarauka.

Stjórnarhættir, stjórn og hluthafar

Stjórnarhættir Eikar eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Félagið hefur til hliðsjónar í störfum sínum leiðbeiningar um stjórnarhætti sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ OMX Iceland og Samtök atvinnulífsins gáfu út árið 2012. Vegna smæðar félagsins, lítillar yfirbyggingar og fárra starfsmanna er þeim leiðbeiningum ekki fylgt að öllu leyti.

Hluthafar fara með æðsta vald í málefnum félagsins á lögmaetum hluthafafundum í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög og samþykktir félagsins. Heimild til setu á hluthafafundum hafa hluthafar eða umboðsmenn þeirra, enda framvísi þeir skriflegu, dagsettu og vottuðu umboði þar að lútandi, auk endurskoðenda félagsins og forstjóra, þótt þeir séu ekki í hópi hluthafa. Ennfremur er hluthöfum heimilt að hafa með sér ráðgjafa á hluthafafundi. Eitt atkvæði fylgir hverjum útgefnum hlut og ræður fjöldi atkvæða nema öðruvísi sé fyrir mælt í samþykktum útgefanda. Tillögur sem samþykktar eru á hluthafafundum eru bindandi fyrir félagið. Aðalfund félagsins skal halda fyrir lok júnímánaðar ár hvert.

Stjórn
Stjórn félagsins skipa fimm einstaklingar kjörnir af hluthöfum til eins árs í senn. Hæfi stjórnarmanna skal ákvarðast af 66. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög sem og samþykktum félagsins. Þeir sem óska eftir að bjóða sig fram til stjórnarstarfa fyrir félagið skulu gera það skriflega fimm dögum fyrir hluthafafund hið minnsta. Stjórn stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja aðila.

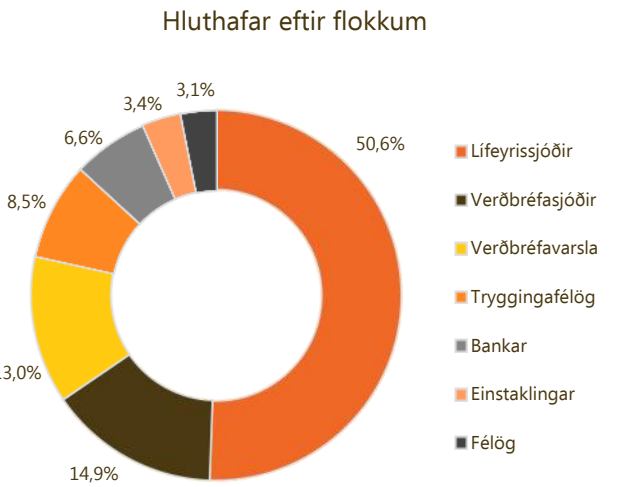
Stjórn kys sér formann og varaformann á fyrsta stjórnarfundinum eftir kjör hennar og skiptir að öðru leyti með sér verkum. Stjórn ræður forstjóra og ákvarðar starfskjör hans og skyldur. 33 stjórnarfundir voru haldnir á árinu 2013. Nánari upplýsingar um stjórnarmeðlimi og forstjóra má finna á næstu blaðsíðu. Engir dómar eða úrskurðir voru felldir af eftirlits- eða úrskurðaraðilum um brot félagsins á lögum eða reglum.

Innra eftirlit og áhættustýring
Í samræmi við ákvæði a-liðar 108. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga, var skipuð endurskoðunarnefnd félagsins þann 8. maí 2013. Stjórn Eikar samþykkti starfsreglur endurskoðunarnefndarinnar og voru í hana skipuð Agla Elísabet Hendriksdóttir formaður, Arnar Már Jóhannsson, löggiltur endurskoðandi, og Þórir Ólafsson, löggiltur endurskoðandi. Endurskoðunarnefndin kom saman vegna hálfársuppgjörs Eikar og skilaði skýrslu um sína yfirferð til stjórnar.

Á aðalfundi eru endurskoðendur kosnir til eins árs í senn og endurskoðun fer fram á grundvelli alþjóðlegra reikningsskilastaðla. Endurskoðunarskýrslu er skilað til stjórnar einu sinni á ári.

Félagið leggur áherslu á innra eftirlit í daglegum rekstri í gegnum verklagsreglur félagsins, reglulegar skýrslugjafir til stjórnar og sérhæfðan hugbúnað.

Hluthafar
Í lok árs 2013 voru hluthafar í Eik fasteignafélagi hf. 34 talsins. Fjórir hluthafar áttu meira en 10% í félaginu en það voru Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins (14,8%), Almenni lífeyrissjóðurinn (13,7%), Lífeyrissjóður Verkfræðinga (13,2%) og A.C.S. safnreikningur I (12,6%). Lífeyrissjóðir eru stærsti hópur hluthafa Eikar en þeir eiga 50,6% hlutfjár.



Stjórnarmenn og forstjóri



Stefán Árni Auðólfsson, formaður stjórnar

Aðalstarf: Lögmaður hjá Lögmonnum Bárugötu slf.

Fæðingardagur: 21. júlí 1972.

Menntun: L.L.M. frá Kent University 2003 og Cand. Jur. frá Háskóla Íslands 1999. Auk þess réttindi sem héraðsdómslögmaður 2000 og próf í verðbréfavíðskiptum 2007.

Starfsreynsla: Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins 2005–2011, Nefndasvið Alþingis 2003–2005, Fortis lögmansstofa 1999–2002, stundakennsla við lagadeild Háskólans á Bifröst.

Lýður Þorgeirsson, stjórnarmaður

Aðalstarf: Framkvæmdastjóri sérhæfðra fjárfestinga hjá GAMMA.

Fæðingardagur: 17. október 1976.

Menntun: MBA próf frá Massachusetts Institute of Technology og B.Sc. rafmagns- og tölvuverkfræði Háskóla Íslands. Auk þess próf í verðbréfavíðskiptum.

Starfsreynsla: GAMMA frá 2010, Kaupping 2007–2010 og Íslandsbanki 2000–2005.



Jóhannes Sigurðsson, varaformaður stjórnar

Aðalstarf: Lögmaður hjá Aktis lögmansstofu slf.

Fæðingardagur: 2. apríl 1960

Menntun: Meistaragráða í lögum frá University of Virginia 1987 og Cand. Jur. frá Háskóla Íslands 1986. Auk þess réttindi til málflutnings fyrir hæstarétti 1993 og réttindi til málflutnings fyrir héraðsdómi 1988.

Starfsreynsla: Aktis lögmansstofa frá 2009, Actavis Group hf. og Milestone ehf. 2004–2009, prófessor við lagadeild Háskólans í Reykjavík 2004–2007, sérfræðingur hjá Eftirlitsstofnun EFTA 2001–2004, lögmaður 1987–2001 og stundakennari við lagadeild Háskóla Íslands 1987–2001.



Þorkell Erlingsson, stjórnarmaður

Aðalstarf: Sjálfstætt starfandi verkfræðiráðgjafi.

Fæðingardagur: 4. maí 1941

Menntun: M.Sc. próf í jarðvegsverkfræði frá Cornell University 1971 og M.Sc. próf í byggingaverkfræði frá Norges Tekniske Høgskole 1966.

Starfsreynsla: Framkvæmdastjóri og stjórnarformaður Verkís hf. (þá VST hf.). Stjórnarseta í Almenna lífeyrissjóðnum og framkvæmdastjóri Íslenskra Kolvetna ehf.



Agla Elísabet Hendriksdóttir, stjórnarmaður

Aðalstarf: Fjárfestingar og Ráðgjöf.

Fæðingardagur: 30. janúar 1967

Menntun: B.A. próf í stjórn málafræði og MBA nemi. Auk þess próf í verðbréfavíðskiptum og staðist hæfismat Fjármálaeftirlitsins sem stjórnandi fjármálafyrirtækis.

Starfsreynsla: Framkvæmdastjóri Íslandssjóða 2008–2012, aðstoðarframkvæmdastjóri 2013, forstöðumaður sjóðastýringar 2012–2013, forstöðumaður skuldabréfastýringar GLS, sjóðstjóri í innlendum og erlendum hlutabréfum, og skuldabréfasjóðum Glitnis sjóða á árunum 2000–2007, forstöðumaður einstaklingsþjónustu eignastýringar Íslandsbanka 1997–1999, ráðgjafi í eignastýringu 1996–1999.

Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri

Aðalstarf: Forstjóri Eikar fasteignafélags hf.

Fæðingardagur: 28. júlí 1971

Menntun: MBA próf frá University of Salford 1997 og B.A. próf í heimspeki frá Háskóla Íslands 1995.

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



Fasteignasafn í lok árs 2013

Eik fasteignafélag átti samtals 63 fasteignir í lok árs 2013. Samkvæmt Fasteignaskrá voru heildarfermetrar 112 þúsund. Brunabótamat nam 21.249 m.kr., fasteignamat nam 12.858 m.kr. og bókfært virði fjárfestingareigna Eikar nam 23.097 m.kr., þ.e. áætlað gangvirði.

Staðsetning fasteigna

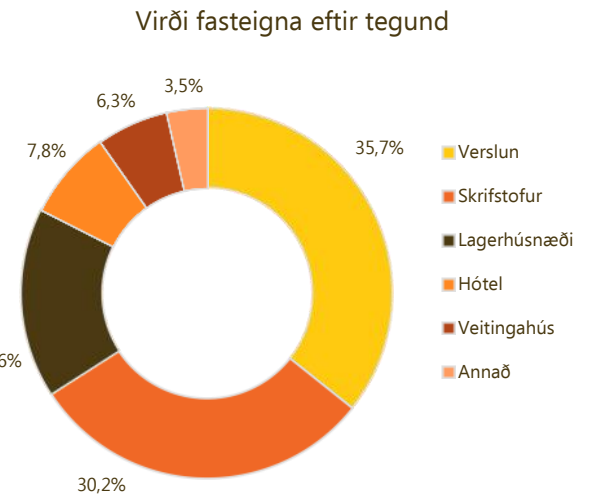
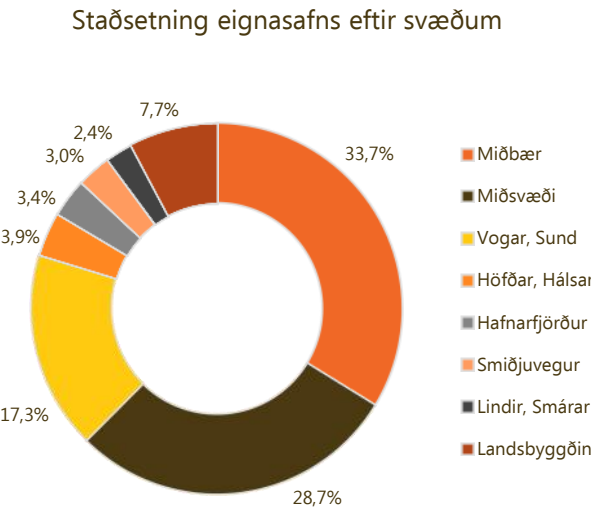
Frá stofnun félagsins og til ársins í ár hefur verið lögð áhersla á að fjárfesta á miðsvæði viðskipta Reykjavíkur (e. CBD, Central Business District). Miðað við virði fasteignasafns Eikar í lok árs 2013 er tæplega 80% eigna safnsins á því svæði. Eftir kaup félagsins á SMI eignum og Landfestum ehf. hefur þetta hlutfall lækkað aðallega þar sem keyptar SMI eignir eru í Kópavogi og á Akureyri. Sjá nánari sundurliðun á blaðsíðu 10.

Félagið skiptir miðsvæði viðskipta Reykjavíkur (CBD) niður í þrjú svæði, þ.e. miðbæ Reykjavíkur sem afmarkast af póstnúmeri 101, miðsvæði Reykjavíkur sem afmarkast af póstnúmerum 103, 105 og 108, og hafnarsvæði Reykjavíkur (Vogar og Sund) sem afmarkast af póstnúmeri 104. Um þriðjungur fasteignasafnsins er í miðbæ Reykjavíkur, rúmlega fjórðungur á miðsvæði Reykjavíkur og tæpur fimmtungur á hafnarsvæði Reykjavíkur.

Tæp 4% af eignasafni Eikar eru á efri svæðum Reykjavíkur, þ.e. í póstnúmerum 110 og 113 (Höfðar og Hálsar). 5,4% eru í Kópavogi og 3,4% í Hafnarfirði. Eingöngu 7,7% af eignasafni Eikar eru á landsbyggðinni, þ.e. á Akureyri, Selfossi, Hveragerði og Reyðarfirði. Einungis er um að ræða langa leigusamninga við Húsasmiðjuna, sveitarfélög og ríkisstofnun. Í nær öllum tilfellum þar sem leigusamningur er um eign utan höfuðborgarsvæðisins sér leigutaki um allt viðhald.

Tegundir fasteigna

Mikill fjölbreytileiki er í eignasafni Eikar. Þegar horft er til tegunda húsnæðis, miðað við virði, er stærsti eignaflokkurinn verslunarhúsnæði eða 36%. Þar á eftir kemur skrifstofuhúsnæði rúmlega 30% og lagerhúsnæði um 17%. Afþreyingargeirinn, þ.e. hótél, skemmtistaðir og veitingahús, nemur svo rúmlega 14% af safninu. Afþreyingarhúsnæði félagsins er að langmestu leyti í miðbæ Reykjavíkur, en það er sá flokkur húsnæðis í eignasafni Eikar sem efnahagssamdrátturinn á Íslandi árið 2008 hafði hvað minnst áhrif á.



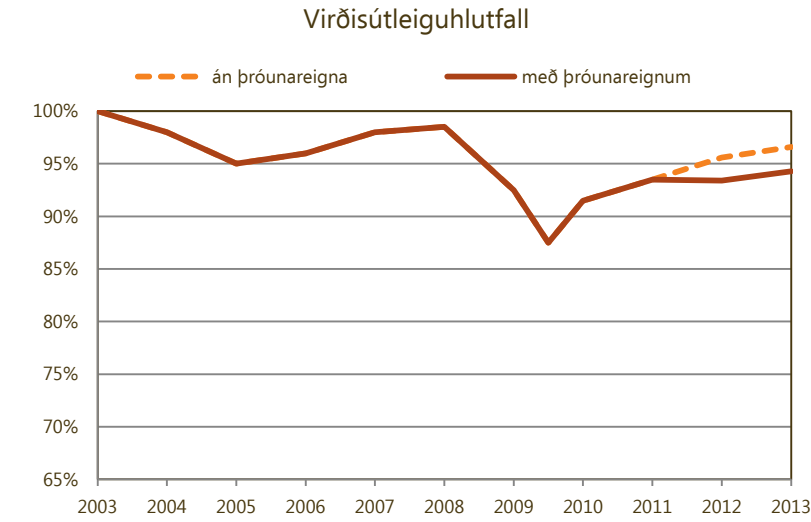
Þróun virðisútleiguhlutfalls

Með virðisútleiguhlutfalli er átt við hlutfall þess húsnæðis sem er útleigt miðað við leigufjárhæðir en ekki miðað við fermetra. Virðisútleiguhlutfall Eikar lækkaði verulega í kjölfar efnahagssamdráttarins í lok árs 2008 og var það komið niður í 87,5% í lok árs 2009. Eftir það hefur félagið náð að auka hlutfallið jafnt og þétt og í lok árs 2013 nam það 94,3%, samanbórið við 93,4% í lok árs 2012. Í lok árs 2013 voru tvær fasteignir félagsins í þróun líkt og í lok árs 2012 og þar með ekki í fullri útleigu. Að teknu tilliti til þessara tveggja eigna í þróun nam virðisútleiguhlutfallið 96,6% í árslok 2013 samanbórið við 95,8% í lok árs 2012. Fasteignirnar í þróun sem um ræðir eru Suðurlandsbraut 6 í Reykjavík og Helluhraun 16-18 í Hafnarfirði. Stærstur hluti Helluhraunsins hefur verið leigður til Vínbúðarinnar og Lyf og heilsu hf. en gert er ráð fyrir að Suðurlandsbraut 6 verði tilbúin til útleigu vorið 2014.

Skipting leigutekna

Í lok árs 2013 voru leigutakar Eikar 225 talsins. Einungis 3 þeirra greiddu meira en 4% af leigutekjum félagsins á árinu 2013, þ.e. Húsasmiðjan, Landsbankinn og Miðbæjarhótel/Centerhotels.

Stefna Eikar hefur verið að auka dreifingu í leigutakahóp félagsins og draga þannig úr áhættu tengdri einstaka leigutökum. Á árinu 2013



námu leigutekjur frá Húsasmiðjunni, stærsta leigutaka félagsins, 27,2% af leigutekjum. Til samanburðar nam hlutfall leigutekna frá Húsasmiðjunni 31,8% árið 2012.

Með kaupum á eignum SMI og Landfestum ehf. mun enginn leigutaki fara yfir 10% af tekjum félagsins, nánar um þá dreifingu á blaðsíðu 11.

Stærstu leigutakar 2013

Leigutaki	Hlutfall
Húsasmiðjan	27,2%
Landsbankinn	9,3%
Miðbæjarhótel	4,9%
Securitas	3,4%
Bónus	2,8%
Advania	2,5%
Fálkinn	1,5%
Arion banki	1,4%
Aðrir	46,9%

Kaup á SMI eignum og Landfestum

Í ágúst 2013 komust Eik fasteignafélag hf. og SMI ehf. að samkomulagi um kaup Eikar á tilgreindum eignum SMI og starfsemi sem þeim eignum fylgir. Eignirnar sem um ræðir eru m.a. fasteignirnar Smáratorg 1, Smáratorg 3 (Turninn) og lóð að Smáratorgi 5 í Kópavogi auk Gleráreyra 1 (Glerártorg) og fasteigna við Dalsbraut 1 á Akureyri. Einnig var allt útgefið hlutafé í Rekstrarfélagi Eikar ehf. (áður SMI Iceland ehf.) keypt en það félag sér m.a. um rekstur umræddra fasteigna.

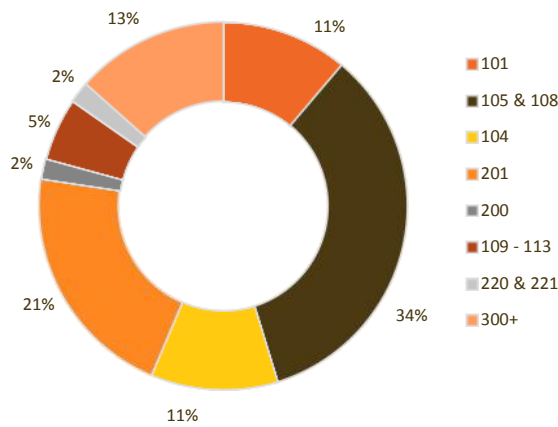
Heildarstærð keyptrar fasteigna af SMI er um 62 þúsund fermetrar og leigutakar eru alls um 75 talsins. Við kaupin stækkar eignasafn Eikar um rúmlega 70%. Kaupsamningurinn var undirritaður með fyrirvara um fjármögnun, samþykki hluthafafundar Eikar, samþykki stjórnar beggja félaga sem og samþykki Samkeppniseftirlitsins. Allir framangreindir fyrirvarar hafa nú verið uppfylltir.

Kaup Eikar á Landfestum ehf.
Í september 2013 ákváðu stjórnir Eikar og Arion banka að hefja viðræður um hugsanlegan samruna Eikar og fasteignafélagsins Landfesta ehf. Landfestar ehf. er fasteignafélag sem sérhæfir sig í leigu á skrifstofu- og atvinnuhúsnæði og er Arion banki eigandi allra hluta félagsins. Markmið viðræðnanna var að leggja mat á eignarhlutföll í sameinuðu félagi og væntan ábata hluthafa félaganna tengdan samlegðartækifærum og hugsanlegri skráningu hlutafjár sameinaðs félags í Nasdaq OMX Iceland hf. kauphöllina. Í viðræðum aðila var jafnframt gert ráð fyrir því að Eik myndi ljúka fyrirhuguðum kaupum á fasteignum af SMI ehf.

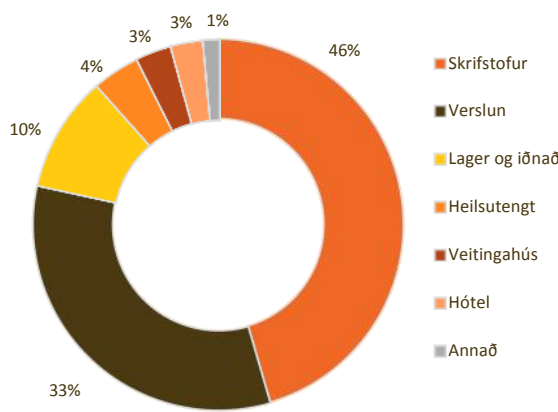
Eignasafn Landfesta samanstendur af 35 eignum, alls um 98 þúsund fermetrar. Stærstur hluti þess er skrifstofuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Bókfært virði fjárfestingareigna Landfesta nam um 22 milljörðum króna þann 30. júní 2013.

Í lok desember 2013 undirrituðu síðan Eik og Arion banki kaupsamning um kaup Eikar á öllu hlutafé í Landfestum ehf. Kaupsamningurinn var gerður með fyrirvara um samþykki hluthafafundar Eikar, niðurstöður áreiðanleikakannana og samþykki Samkeppniseftirlitsins. Allir framangreindir fyrirvarar hafa nú verið uppfylltir að undanskildu samþykki Samkeppniseftirlitsins. Á sama tíma var undirritaður viðauki við kaupsamning á SMI eignum. Þær eignir sem Eik keypti af SMI ehf. voru

Skipting leigutekna eftir póstnúmerum



Skipting leigutekna eftir tegund húsnæðis



færðar í félagið EF1 hf. (áður SE1 hf.) og var yfirtökudagur í lok janúar 2014. Á sama tíma eignaðist Eik sölu-rétt á EF1 hf. Framangreindur sölu-réttur verður eingöngu virkur ef ekki verður af kaupum Eikar á Landfestum vegna höfnunar Samkeppniseftirlitsins eða annars forsendubrests. Samþykki Samkeppniseftirlitið kaup Eikar á Landfestum mun Eik fasteignafélag hf. ganga í ábyrgð fyrir lánum EF1 hf., rétt eins og eignirnar væru keyptar beint inn í Eik.

Eik fasteignafélag hf. mun greiða fyrir allt hlutafé Landfesta ehf. með útgáfu nýrra hluta sem afhentir verða Arion banka hf. Með kaupum á Landfestum mun eigið fé Eikar aukast um tæplega 7 milljarða króna en hluthafar Eikar samþykktu á hluthafafundi 17. janúar 2014 að auka hlutafé félagsins um allt að 1.300 milljón hluti gegn kaupum á öllu hlutafé í Landfestum ehf. Stjórn er einungis heimilt að nýta aukninguna í skiptum fyrir alla hluti í Landfestum ehf. og njóta hluthafar félagsins því ekki forgangsréttar að aukningunni. SMI eignir voru aftur á móti keyptar með kaupum á félaginu EF1 hf. Eiginfjárlutfall Eikar með Landfestum ehf. og EF1 hf. mun nema um 25% eftir að kaupin hafa gengið í garð. Í kjölfar kaupanna er gert ráð fyrir að félagið muni auka eigið fé um þrjá milljarða króna með sölu nýs hlutafjár þar sem hluthafar samþykktu einnig á ofangreindum hluthafafundi að auka hlutafé félagsins um allt að 580 milljón hluti með útgáfu nýrra hluta. Forgangsréttur ein-skorðast þar við hluthafa á þeim tíma. Áætlað eiginfjárlutfall sameinaðs félags verðum um 30% eftir hlutafjárukningarnar.

Eftir kaupin verður Eik annað stærsta fasteignafélag landsins með um eitt hundrað eignir sem telja um 272

þúsund fermetra og verður heildarfjöldi leigutaka yfir fjögur hundruð. Efnahagur sameinaðs félags verður um 60 milljarðar króna þar sem helstu eignirnar verða meðal annars Borgartún 21 og 26, Smáratorg 1 og 3, Glerártorg, Skútuvogur 16, Austur-stræti 5, 6, 7 og 17 og Þingholts-stræti 3-5.

Meirihluti tekna sameinaðs félags verða frá eignum á miðsvæði viðskipta Reykjavíkur (e. CBD) þar sem 11% tekna koma frá miðborg Reykjavíkur, 34% tekna frá eignum í pósthúsnæði 105 og 108, og 11% tekna frá pósthúsnæði 104. 21% tekna koma frá Linda- og Smárahverfi Kópavogs þar sem Smáratorg og Turninn telja langmest. 13% tekna koma svo frá landsbyggðinni þar sem Glerártorg á Akureyri telur mest.

Þegar horft er til skiptingar leigutekna eftir tegund húsnæðis hjá félaginu eftir kaupin á SMI eignum og Landfestum ehf. mun skrifstofuhúsnæði skila 46% tekna félagsins, verslunarhúsnæði 33% tekna og lager- og iðnaðarhúsnæði 10% tekna. Enginn einn leigutaki mun fara yfir 10% af tekjum félagsins eftir kaupin en Húsasmiðjan mun vera með 9,7% af tekjum félagsins, Fasteignir ríkissjóðs 6,1% og Síminn 5,8%.

Hlutfall stærstu leigutaka af leigutekjum eftir kaup á SMI eignum og Landfestum

Leigutaki	Hlutfall
Húsasmiðjan	9,7%
Fasteignir ríkissjóðs	6,1%
Síminn	5,8%
Rúmfatalagerinn	4,4%
VÍS	3,5%
Landsbankinn	3,3%
Míla	3,0%
Deloitte	3,0%
Miðbæjarhótel	2,0%
Bónus	1,9%
Aðrir	57,1%

Um rekstur félagsins

	Skýr.	2013	2012
Rekstrartekjur	5	2.029.256	1.836.405
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	6	(429.903)	(368.941)
		<u>1.599.353</u>	<u>1.467.464</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	7	(209.294)	(145.350)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.390.059	1.322.114
Matsbreyting fjárfestingareigna	10	1.322.899	595.427
Afskriftir	11	(4.625)	(3.618)
Rekstrarhagnaður		2.708.333	1.913.923
Fjármunatekjur		48.683	40.149
Fjármagnsgjöld		(1.070.321)	(1.388.883)
Hrein fjármagnsgjöld	8	<u>(1.021.638)</u>	<u>(1.348.734)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.686.695	565.189
Tekjuskattur	9,17	(450.973)	(114.115)
Heildarhagnaður ársins		<u>1.235.722</u>	<u>451.074</u>
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	15	0,82	0,40

Rekstrartekjur - Leigutekjur

Rekstrartekjur félagsins námu 2.029 m.kr. árið 2013. Þar af námu leigutekjur félagsins 1.927 m.kr. sem er 9,3% aukning frá fyrra ári. Virðisútleiguhlutfall félagsins hækkaði á árinu, nýjar eignir voru keyptar í eignasafnið auk þess sem verðbólga tímabilsins mældist 4,2%. Hreinar leigutekjur ársins námu 1.622 m.kr.

Rekstrartekjur - Aðrar tekjur

Aðrar rekstrartekjur ársins námu 102 m.kr. og samantanda aðallega af 79 m.kr. tekjum vegna reksturs þeirra sameignarsvæða sem félagið á og sér um. Félagið seldi tvær bifreiðar á árinu og nam tekjufærður hagnaður þeirrar sölu 1 m.kr. sem er færður undir liðnum „Söluhagnaður eigna til eigin nota“.

Félagið seldi auk þess kauprétt sem félagið eignaðist eftir fjárhagslega endurskipulagningu eins leigutaka. Söluandvirðið var 18 m.kr. sem falla undir aðrar tekjur.

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Stærstur hluti rekstrarkostnaðar fjárfestingareigna eru opinber gjöld, svo sem fasteignagjöld og vatns- og fráveitugjöld, sem námu 268 m.kr. árið 2013. Tryggingagjöld námu 21 m.kr. Kostnaður vegna reksturs sameigna nam 92 m.kr. en aðrar tekjur koma þar á móti. Tap vegna reksturs sameigna á árinu 2013 var kr. 13 m.kr. samantólið við 8 m.kr. tap árið áður, en tapið stafar af kostnaði vegna auðra eininga sem félagið ber. Mestu munar þar um tvær eignir í eignasafninu sem voru í þróun og þ.a.l. ekki í útleigu bróðurpart ársins 2013.

Virðisrýrnun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur námu 23 m.kr. árið 2013. Afskriftasjóður viðskiptakrafna lækkaði um 12 m.kr. á árinu annars vegar vegna innheimtu áður afskrifaðra krafna, og hins vegar vegna endanlegra afskrifta. Í upphafi árs nam sjóðurinn 36 m.kr. og var því staða sjóðsins í árslok 24 m.kr.

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður ársins 2013 nam 209 m.kr., þar af eru laun og launatengd gjöld 117 m.kr. Fjöldi starfsmanna félagsins jókst á árinu úr 7 í ársbyrjun í 9 í árslok. Fjölgunin var til að takast á við vöxt félagsins, þ.m.t. kaup félagsins á eignum SMI og í framhaldinu skráningu félagsins í Kauphöll. Gjaldfærður beinn einskiptiskostnaður 2013 vegna kaupa félagsins á SMI eignum og

Landfestum nam 53 m.kr. en til samanburðar nam einskiptiskostnaður 2012 vegna fjárhagslegrar endurskipulagningar um 10 m.kr. Til viðbótar fellur á félagið töluverður tilfallandi óbeinn einskiptiskostnaður í tengslum við kaup félagsins.

Matsbreyting fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði. Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum „Matsbreyting fjárfestingareigna“. Matsbreyting fjárfestingareigna nam 1.323 m.kr. árið 2013. Ítarlegar er fjallað um fjárfestingareignir, matsbreytingu og forsendur í skýringu 10 í ársreikningi.

Hrein fjármagnsgjöld

Hrein fjármagnsgjöld námu 1.022 m.kr. árið 2013 einsog sjá má í töflu að neðan (í þús.kr.).

Vaxtatekjur	48.683
Vaxtagjöld	(742.951)
Endurgreiðsla vegna endurútreiknings	
ólögmætra gengistryggðra lána	98.848
Verðbætur	(426.218)
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals	(1.021.638)

Vaxtagjöld félagsins lækkuðu um 96 m.kr. árið 2013, aðallega vegna endurfjármögnunar félagsins á skuldum þess árið 2012 þegar skuldabréfaflokkurinn EIK 12 01 var gefinn út. Á móti hafa óverðtryggðar skuldir félagsins hækkað samhliða fasteignakaupum sem auka vaxtagjöld félagsins. Bankastofnun endurreiknaði lán félagsins, sem á sínum tíma var talið bera með sér ólögmæta gengistryggingu, og samkvæmt niðurstöðum endurútreikningsins endurgreiddi bankinn 99 m.kr. til félagsins í árslok 2013.

Skattamál

Skattar ársins reiknast 451 m.kr., en ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2014.

Hagnaður og arðsemi eigin fjár

Heildarhagnaður ársins nam 1.236 m.kr. sem er aukning um 174% frá fyrra ári. Arðsemi eigin fjár nam 16% fyrir árið 2013.

Um eignir félagsins

	Skýr.	2013	2012
Eignir			
Fjárfestingareignir	10	23.097.159	20.184.773
Fasteignir í byggingu/byggingaréttur		10.096	10.096
Eignir til eigin nota	11	63.100	50.669
Langtímakröfur		5.089	4.866
Fastafjármunir		23.175.444	20.250.404
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	13	73.550	76.889
Handbært fé		1.328.508	665.068
Veltufjármunir		1.402.058	741.957
Eignir samtals		24.577.502	20.992.361

Fjárfestingareignir

Fjöldi fasteigna félagsins í árslok 2013 var 63 og eru allar fasteignirnar á Íslandi að dótturfélögum meðtöldum. Á árinu voru 5 fasteignir keyptar fyrir alls 1.235 m.kr., þar af 4 fasteignir á miðsvæði Reykjavíkur og ein í Hafnarfirði. Miðað við áætlað gangvirði voru fjárfestingareignir bókaðar í árslok 2013 upp á 23.097 m.kr. Breytingar á matsvirði voru færðar í gegnum rekstur undir liðnum „matsbreyting fjárfestingareigna“. Fjárfest var fyrir 355 m.kr. í þróunarhúsnæði og núverandi húsnæði á árinu 2013.

Raunhækkun fjárfestingareigna á árinu 2013 nam um 2% en það má að mestu leyti rekja til hækkandi fasteigna-verðs og leiguverðs miðsvæðis í Reykjavík.

Fasteignir í byggingu

Engin þróunarstarfsemi átti sér stað á árinu undir þessum lið.

Eignir til eigin nota

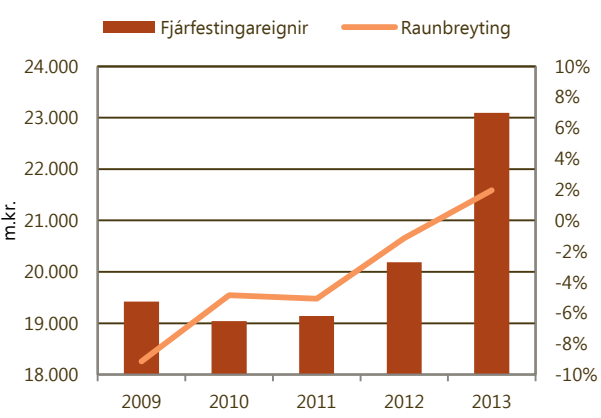
Undir eignir til eigin nota eru eignir færðar á kostnaðar-verði að frádregnum afskriftum. Meðal eigin eigna er eigið húsnæði og bifreiðar. Félagið seldi tvær bifreiðar á árinu 2013 fyrir 3 m.kr.

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

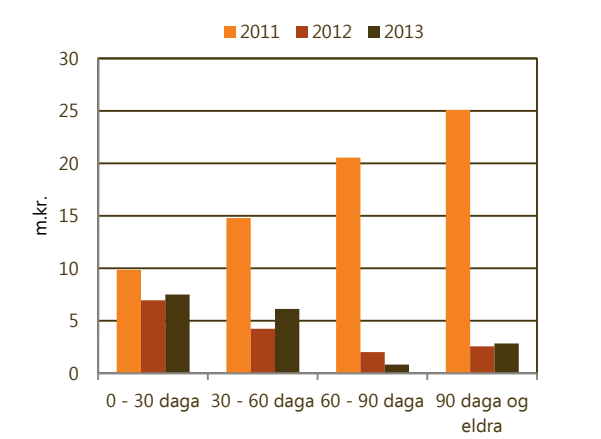
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur lækkuðu um 3 m.kr. á árinu 2013 og námu í árslok 74 m.kr. Almennar viðskiptakröfur félagsins námu 28 m.kr. en námu 36 m.kr. í árslok 2012 og lækkuðu því um 12 m.kr. á árinu. Fyrir-framgreiddur kostnaður og inneignir námu 14 m.kr. en námu 32 m.kr. í árslok 2012 og lækkuðu því einnig á árinu um 18 m.kr. Á móti hækkðu aðrar kröfur um 23 m.kr. á árinu 2013 sem stafar aðallega af sölu kaupréttar sem félagið eignaðist eftir fjárhagslega endurskipulagningu eins leigutaka, en söluandvirðið verður greitt á árinu 2014.

Afskriftarsjóður viðskiptakrafna í árslok 2013 nam 24 m.kr. sem er 32% af heildarkröfum. Í upphafi árs nam sjóðurinn 36 m.kr. og lækkaði hann því um 12 m.kr. á árinu.

Heildarvirði fjárfestingareigna



Aldursgreindar viðskiptakröfur



Um skuldir og eigið fé félagsins

	Skýr.	2013	2012
Eigið fé			
Hlutfé		1.616.288	1.435.565
Varasjóðir		5.245.988	4.557.762
Óráðstafað eigið fé		1.446.032	463.882
Eigið fé	14	8.308.308	6.457.209
Skuldir			
Vaxtaberandi lán	16	14.553.661	13.456.654
Tryggingar leigugreiðslna		4.207	3.138
Tekjuskattsskuldbinding	17	1.067.736	617.919
Langtímaskuldir		15.625.604	14.077.711
Næsta árs afborgun	16	327.547	238.951
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	18	316.043	218.490
Skammtímaskuldir		643.590	457.441
Skuldir samtals		16.269.194	14.535.152
Eigið fé og skuldir samtals		24.577.502	20.992.361

Eigið fé

Eiginfjárstaða félagsins var 8.308 m.kr. í lok árs 2013 samanborið við 6.457 m.kr. í árslok í fyrra. Eiginfjárlutfall félagsins batnaði sem um nemur og var í árslok 34% samanborið við 31% í fyrra. Hlutfé nam 1.616 m.kr. í árslok en hlutfé var aukið um 181 m.kr. á árinu. Söluverð hlutfjárins var 750 m.kr. en kostnaður vegna hlutfjárútboðsins var 5 m.kr. að fráðregnum tekjuskatti og er dreginn frá yfirverðsreikningi. Hlutfjáráukningin var til samræmis við markmið félagsins um stækkun og eflingu þess og var hún að fullu greidd til félagsins í ágúst 2013.

Félagið átti sjálft um 8,8 milljón eigin hluti en þeir hlutir eru færðir til lækkunar á hlutfé.

Félagið greiddi út arð á árinu 2013, samtals 130 m.kr. eða 0,09 kr. arður af hverjum hlut útistandandi hlutfjár. Stjórn leggur til að ekki verði greiddur út arður á árinu 2014.

Langtímalán

Skuldabréfaflokkurinn EIK 12 01 var tekinn til viðskipta í febrúar 2013 á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. og þá birti félagið lýsingu sína í tengslum við skuldabréfaflokkinn. Skuldabréfin eru til 30 ára og bera 4,3% verðtryggða vexti. Stærð flokksins var 11,6 ma.kr. við útgáfu. Á árinu 2013 tók félagið ný langtímalán að fjárhæð 1.051 m.kr. vegna fjárfestinga í fasteignum. Öll ný lán á árinu eru í íslenskum krónum og bera óverðtryggða vexti.

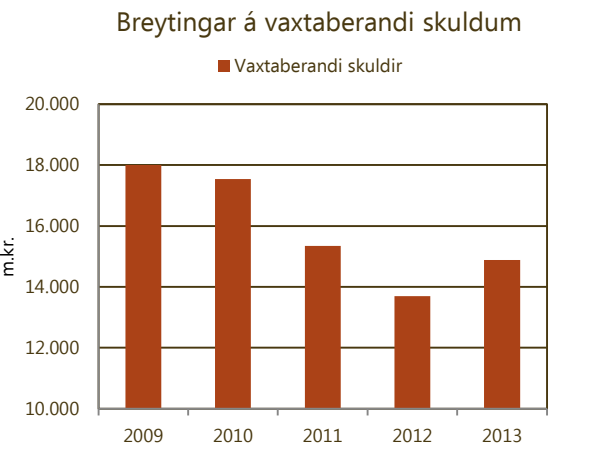
Eftir dóma Hæstaréttar um ólögmæti gengistryggðra lána er það skoðun félagsins að skuldir þess eigi eftir að lækka þar sem óvissa er um stöðu eins láns. Um er að ræða kaupleigusamning en báðir aðilar samningsins eru samála um að kaupleigusamningurinn, sem tengdur er erlendum gjaldmiðlum, sé ólöglegur. Ágreiningur er hins vegar milli aðila vegna endurútreiknings kaupleigusamningsins. Samkvæmt mati eiganda lánsins er bókfært virði í ársreikningi vanmetið um 245 m.kr. Hins vegar samkvæmt útreikningum og mati ráðgjafa félagsins er bókfært virði lánsins ofmetið um 300 – 400 m.kr. Félagið hefur tekið ákvörðun um að höfða mál á hendur eiganda lánsins til að fá niðurstöðu í ágreining aðilanna. Stefnan er í undirbúningi.

Tekjuskattsskuldbinding

Í árslok nam tekjuskattsskuldbinding félagsins 1.068 m.kr. Miðað við rekstur og lánasafn félagsins í árslok, verðbólgu upp á 2,5% samkvæmt verðbólgu-markmiði Seðlabankans, óbreytt skattaumhverfi og að ekki komi til verulegrar sölu á fasteignum er fyrirsjáanlegt að tekjuskattsskuldbinding félagsins komi ekki til greiðslu á næstu áratugum. Komi hins vegar til sölu fasteigna á tímabilinu mun skattalegur söluhagnaður koma til lækkunar á yfirfæranlegu tapi.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir námu 316 m.kr. í árslok og hækkuðu um 98 m.kr. á árinu. Viðskiptaskuldir námu 72 m.kr. í árslok og hækkuðu um 40 m.kr, áfallnir ógreiddir vextir námu 142 m.kr. í árslok og hækkuðu um 19 m.kr. auk þess sem ógreiddur virðisauka-skattur nam 31 m.kr. í árslok. Aðrar skammtímaskuldir námu 102 m.kr. í árslok 2013 en hækkun á þeim lið má að mestu rekja til kaupa á fasteign í árslok 2013. Skrifað var undir kaupsamning fasteignarinnar í árslok 2013 en kaupverð var greitt í janúar 2014.



Um sjóðstreymi félagsins

	Skýr.	2013	2012
Rekstrarhreyfingar:			
Heildarhagnaður ársins		1.235.722	451.074
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	10	(1.322.899)	(595.427)
Söluhagnaður		(1.163)	0
Afskriftir	11	4.625	3.618
Hrein fjármagnsgjöld	8	1.021.638	1.348.734
Tekjuskattur		450.973	114.115
		<u>1.388.896</u>	<u>1.322.114</u>
 Breyting á rekstartengdum eignum		4.951	175.184
Breyting á rekstartengdum skuldum		44.261	74.587
		<u>1.438.108</u>	<u>1.571.885</u>
 Innborgaðar vaxtatekjur		48.683	40.144
Greidd vaxtagjöld		(742.840)	(827.281)
Endurgreiðsla vegna ólögmætra gengistryggðra lána	8	98.847	0
Handbært fé frá rekstri		<u>842.798</u>	<u>784.748</u>
Fjárfestingahreyfingar:			
Fjárfest í fjárfestingareignum		(1.536.283)	(442.330)
Fjárfest í eignum til eigin nota		(18.693)	(10.602)
Seldar eignir til eigin nota		2.200	0
Breytingar á skuldabréfaeign		(223)	(1.675)
Aðrar skammtímakröfur, lækkun (hækkun)		(1.012)	60.949
Fjárfestingahreyfingar		<u>(1.554.011)</u>	<u>(393.658)</u>
Fjármögnunarahreyfingar:			
Innborgað hlutafé	14	745.377	1.837.850
Greiddur arður		(130.000)	0
Tekin ný langtímalán	16	1.051.289	12.647.132
Afborganir langtímalána	16	(292.013)	(14.626.831)
Fjármögnunarahreyfingar		<u>1.374.653</u>	<u>(141.849)</u>
 Hækkun á handbæru fé		663.440	249.241
Handbært fé í ársbyrjun		665.068	415.827
Handbært fé í árslok		<u>1.328.508</u>	<u>665.068</u>
Fjárfestingar- og fjármögnunarahreyfingar án greiðsluáhrifa			
Sala á kauprétti og eignum til eigin nota		18.771	0
Krafa vegna sölu kaupréttar og eigna til eigin nota		(18.771)	0
Hlutafjárukning		0	229.346
Uppgreiðsla lána		0	(229.346)
Ógreidd kaup fasteigna og eigna til eigin nota		53.204	5.000
Fjárfesting í fasteignum og eignum til eigin nota		(53.204)	(5.000)

Rekstrarhreyfingar

Handbært fé frá rekstri nam 843 m.kr. á árinu 2013 en handbært fé frá rekstri án vaxta nam 1.438 m.kr.

Fjárfestingahreyfingar

Hvað varðar sjóðstreymi félagsins námu fjárfestingar í fjárfestingareignum 1.536 m.kr. árið 2013. Fjárfest var í fasteignum fyrir 1.234 m.kr., fjárfest í þróunarfasteign-unum Helluhrauni 16-18 og Suðurlandsbraut 6 fyrir 259 m.kr. og fjárfest í núverandi húsnæði fyrir 96 m.kr. 5 fast- eignir voru keyptar á árinu en greitt var fyrir eina fast- eignina í janúar 2014. Kaupsamningur um hana var undir- ritaður í lok árs 2013.

Fjármögnunarahreyfingar

Félagið jók hlutafé sitt á árinu og var nýja hlutaféð selt fyrir 750 m.kr. Að teknu tilliti til kostnaðar við hlutafjár- aukninguna voru áhrif þess jákvæð á sjóðstreymi félagsins upp á 745 m.kr. Hlutaféð var gefið út til samræmis við markmið félagsins um stækkun og eflingu þess og var að fullu greitt í ágúst 2013.

Ný lán voru tekin uppá 1.051 m.kr. vegna fjárfestinga í fasteignum á árinu. Öll nýju lánin eru í íslenskum krónum og bera óverðtryggða vexti.

Félagið greiddi arð til hluthafa sinna á árinu upp á 130 m.kr.

Handbært fé

Félagið heldur á nokkuð stórum lausafjár sjóð þar sem handbært fé jókst um 663 m.kr. á árinu, nam 1.329 m.kr. í árslok 2013 en var 665 m.kr. í ársbyrjun. Í fyrsta lagi jókst sjóðurinn um 745 m.kr. í ágúst 2013 eftir hlutafjáruk- ingu félagsins. Í öðru lagi jókst sjóðurinn um 99 m.kr. í árslok 2013 eftir endurgreiðslu frá Íslandsbanka vegna endurútreiknings ólögmætra gengistryggðra lána. Á móti fjárfesti félagið í fasteignum og rekstrarfjármunum um- fram töku nýrra lána fyrir um 504 m.kr. auk þess sem félagið greiddi arð til hluthafa sinna uppá 130 m.kr. á ár- inu 2013.

Ávöxtun lausafjár er í höndum stjórnenda félagsins. Félagið leitar reglulega, að lágmarki vikulega, tilboða frá fjármálastofnunum um innlánskjör og leitar ávallt eftir hagstæðustu kjörum hvers tíma að teknu tilliti til áhættu- skoðunar stjórnenda á viðkomandi fjármálastofnun.

Ársreikningur 2013

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

Tilgangur Eikar fasteignafélags hf. er eignarhald og útleiga á atvinnuhúsnæði. Ársreikningurinn hefur að geyma sam-
stæðureikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga.

Rekstrartekjur samstæðunnar námu 2.029 m.kr. á árinu 2013 samanborið við 1.836 m.kr. árið 2012. Rekstrar-
hagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 1.390 m.kr. árið 2013 samanborið við 1.322 m.kr. árið áður. Samkvæmt rekstrarreikningi samstæðunnar var heildarhagnaður ársins 1.236 m.kr.

Heildareignir samstæðunnar námu 24.578 m.kr. í árslok 2013 samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé sam-
stæðunnar í árslok nam 8.308 m.kr., þar af hlutafé 1.616 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar var 34% í lok árs.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur út arður á árinu 2014.

Vísað er til ársreiknings um meðferð á hagnaði og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

Í júlí 2013 var hlutafé félagsins aukið með útgáfu nýrra hlutabréfa að nafnvirði 181 m.kr. sem selt var til núverandi hluthafa á genginu 4,15. Heildar útgefið hlutafé, án eigin bréfa, er eftir aukninguna 1.616 m.kr. Hlutfjáraukningin var greidd til félagsins í ágúst 2013.

Í janúar 2014 samþykkti hluthafafundur félagsins að veita stjórn tvískipta heimild til að hækka hlutafé félagsins. Annars vegar að auka hlutafé félagsins um allt að 580 milljón hluti með útgáfu nýrra hluta, þar sem forgangs-
réttur einskorðast við hluthafa á þeim tíma. Hins vegar að auka hlutafé félagsins um allt að 1.300 milljón hluti gegn kaupum á öllu hlutafé í Landfestum ehf. Stjórn er einungis heimilt að nýta aukninguna í skiptum fyrir alla hluti í Landfestum ehf. og njóta hluthafar félagsins því ekki for-
gangsréttar að aukningunni. Nánar er fjallað um kaup á Landfestum ehf. í skýringu 23.

Hlutafé félagsins skiptist í lok árs á 32 hluthafa, en í árs-
byrjun voru 30 hluthafar. 10 stærstu hluthafar eru eftirfar-
andi:

Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins	14,8%
Almenni lífeyrissjóðurinn	13,7%
Lífeyrissjóður verkfræðinga	13,2%
A.C.S safnreikningur I	12,6%
Vátryggingafélag Íslands hf.	8,5%
Stefnir ÍS 5	7,2%
Íslandsbanki hf.	5,6%
Stafir lífeyrissjóður	5,6%
GAMMA: EQ1	3,1%
Íslandssjóðir hf.	2,5%

Fjárfestingareignir félagsins
Í árslok 2013 námu fjárfestingareignir félagsins 23.097 m.kr. Félagið á 63 fasteignir samtals um 112 þús. fermetra
að stærð. Stærsti eignaflokkur félagsins er verslunarhús-
næði sem er 36% virði alls fasteignasafnsins. Annar stærsti eignaflokkurinn er skrifstofuhúsnæði um 30% safnsins, þriðji stærsti er lagerhúsnæði 17% safnsins og svo koma hótél 8%, veitingahús 6% og annað 4%.

Helstu breytingar á eignasafni félagsins á árinu 2013 voru þær að félagið festi kaup á 5 eignum á árinu fyrir alls 1.235 m.kr. Ein fjárfesting var hluti af eign sem félagið átti þegar í.

Í ágúst 2013 skrifaði félagið undir samning um kaup á tilgreindum eignum SMI ehf. og starfsemi sem þeim eignum fylgir. Í september 2013 ákváðu stjórn félagsins og Arion banki að hefja viðræður um hugsanlegan sam-
runa Eikar og fasteignafélagsins Landfesta ehf. Þeim við-
ræðum lauk með því að í desember 2013 var skrifað undir kaupsamning um kaup félagsins á öllu hlutafé í Land-
festum ehf. Allir fyrirvarar í þeim kaupsamningi eru upp-
fylltir að undanskildu samþykki Samkeppniseftirlitsins sem liggur ekki fyrir.

Stjórn félagsins sér mikil tækifæri með kaupum á til-
greindum eignum SMI ehf. og á öllu hlutafé í Landfestum

ehf., m.a. með auknum samlegðaráhrifum og aukinni á-
hættudreifingu bæði hvað varðar eignasafn og leigutaka. Að auki falla eignasöfnin sem um ræðir vel inn í eignasafn félagsins. Ítarlega er fjallað um kaupin í skýringu 23 í árs-
reikningi þessum.

Málaferli
Ekki hefur verið skorið úr um útreikning á kaupleigusamn-
ingi við Lýsingu sem taldist ólöglegur. Félagið hefur tekið ákvörðun um að höfða mál á hendur Lýsingu til að fá niðurstöðu í ágreining aðilanna um eftirstöðvar kaup-
leigusamningsins. Stefnan er í undirbúningi. Nánar er fjallað um málið í skýringu 16 í ársreikningi þessum.

Stjórnunarhættir
Stjórnendur félagsins hafa sett sér það markmið að hafa góða stjórnunarhætti ávallt sér að leiðarljósi. Stjórnar-
hættir Eikar eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hluta-
félög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Félagið hefur leiðbeiningar um stjórnarhætti sem Við-
skiptaráð Íslands, NASDAQ OMX Iceland og Samtök at-
vinnulífsins gáfu út árið 2012 til hliðsjónar í störfum sínum. Vegna smæðar félagsins, lítillar yfirbyggingar og fárra starfsmanna er þeim leiðbeiningum ekki fylgt að öllu leyti.

Stjórn félagsins var skipuð fimm manns á aðalfundi 11.04.2013, til samræmis við 18. gr. samþykkt félagsins. Í stjórn félagsins eru Stefán Árni Auðólfsson, formaður, Jóhannes Sigurðsson, varaformaður, Agla Elísabet Hendriksdóttir, Lýður Þorgeirsson og Þorkell Erlingsson. Forstjóri er Garðar Hannes Friðjónsson.

Ítarlegar upplýsingar um stjórnunarhætti og stjórn félagsins má finna í ársskýrslu 2013, sem nálgast má á heimasíðu félagsins, www.eik.is.

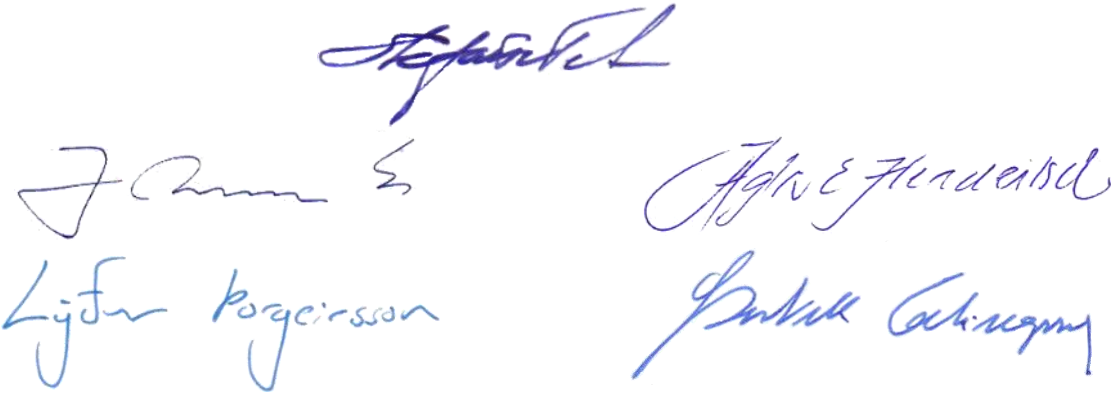
Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er ársreikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópu-sambandinu. Er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2013, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2013 og breytingu á handbæru fé á árinu 2013.

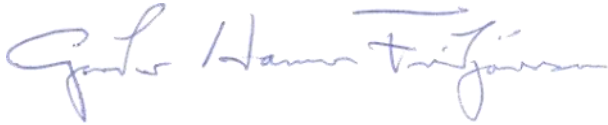
Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2013 með undirritun sinni.

Reykjavík, 6. mars 2014

Í stjórn félagsins:



Forstjóri:



Áritun óháðra endurskoðenda

Stjórn og hluthafar Eikar fasteignafélags hf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Eikar fasteignafélags hf. fyrir árið 2013. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópu-sambandinu. Stjórnendur eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem þeir telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Ábyrgð endurskoðenda

Ábyrgð okkar felst í því áliti sem við látum í ljós á samstæðuársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fáiast um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endur-

skoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningsskilaaðferðir og matsaðferðir sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Álit

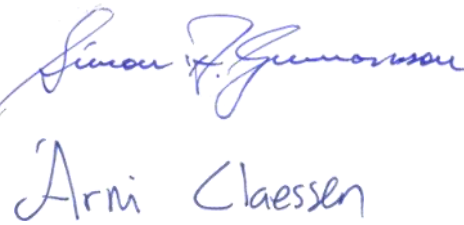
Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2013, fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2013 og breytingu á handbæru fé á árinu 2013, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 6. mars 2014

KPMG ehf.



Yfirlit um heildarafkomu ársins 2013

	Skýr.	2013	2012
Rekstrartekjur	5	2.029.256	1.836.405
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	6	(429.903)	(368.941)
		<u>1.599.353</u>	<u>1.467.464</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	7	(209.294)	(145.350)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.390.059	1.322.114
Matsbreyting fjárfestingareigna	10	1.322.899	595.427
Afskriftir	11	(4.625)	(3.618)
Rekstrarhagnaður		2.708.333	1.913.923
Fjármunatekjur		48.683	40.149
Fjármagnsgjöld		(1.070.321)	(1.388.883)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(1.021.638)	(1.348.734)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.686.695	565.189
Tekjuskattur	9,17	(450.973)	(114.115)
Heildarhagnaður ársins		<u>1.235.722</u>	<u>451.074</u>
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	15	0,82	0,40

Skýringar á blaðsíðum 31 - 50 eru órjúfanlegur hluti ársreiknings

Efnahagsreikningur 31. desember 2013

	Skýr.	2013	2012
Eignir			
Fjárfestingareignir	10	23.097.159	20.184.773
Fasteignir í byggingu/byggingaréttur		10.096	10.096
Eignir til eigin nota	11	63.100	50.669
Langtímakröfur		5.089	4.866
Fastafjármunir		<u>23.175.444</u>	<u>20.250.404</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	13	73.550	76.889
Handbært fé		1.328.508	665.068
Veltufjármunir		<u>1.402.058</u>	<u>741.957</u>
Eignir samtals		<u>24.577.502</u>	<u>20.992.361</u>
Eigið fé			
Hlutfé		1.616.288	1.435.565
Varasjóðir		5.245.988	4.557.762
Óráðstafað eigið fé		1.446.032	463.882
Eigið fé	14	<u>8.308.308</u>	<u>6.457.209</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi lán	16	14.553.661	13.456.654
Tryggingar leigugreiðslna		4.207	3.138
Tekjuskattsskuldbinding	17	1.067.736	617.919
Langtímaskuldir		<u>15.625.604</u>	<u>14.077.711</u>
Næsta árs afborgun	16	327.547	238.951
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	18	316.043	218.490
Skammtímaskuldir		<u>643.590</u>	<u>457.441</u>
Skuldir samtals		<u>16.269.194</u>	<u>14.535.152</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>24.577.502</u>	<u>20.992.361</u>
Atburðir eftir lok reikningsskiladags í skýringu	23		

Skýringar á blaðsíðum 31 - 50 eru órjúfanlegur hluti ársreiknings

Eiginfjáryfirlit ársins 2013

	Hlutfé	Varasjóðir	Óráðstafað eigið fé	Samtals
2012				
Eigið fé 1.1.2012	791.200	3.134.931	12.808	3.938.939
Aukning hlutafjár	644.365	1.422.831		2.067.196
Heildarhagnaður ársins			451.074	451.074
Eigið fé 31.12.2012	1.435.565	4.557.762	463.882	6.457.209
2013				
Eigið fé 1.1.2013	1.435.565	4.557.762	463.882	6.457.209
Aukning hlutafjár	180.723	564.654		745.377
Greiddur arður, 0,09 kr. á hlut			(130.000)	(130.000)
Heildarhagnaður ársins			1.235.722	1.235.722
Lagt í lögbundinn varasjóð		123.572	(123.572)	0
Eigið fé 31.12.2013	1.616.288	5.245.988	1.446.032	8.308.308

Skýringar á blaðsíðum 31 - 50 eru órjúfanlegur hluti ársreiknings

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2013

	Skýr.	2013	2012
Rekstrarhreyfingar:			
Heildarhagnaður ársins		1.235.722	451.074
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	10 (	1.322.899)	(595.427)
Söluhagnaður	(	1.163)	0
Afskriftir	11	4.625	3.618
Hrein fjármagnsgjöld	8	1.021.638	1.348.734
Tekjuskattur		450.973	114.115
		1.388.896	1.322.114
Breyting á rekstartengdum eignum		4.951	175.184
Breyting á rekstartengdum skuldum		44.261	74.587
		1.438.108	1.571.885
Innborgaðar vaxtatekjur		48.683	40.144
Greidd vaxtagjöld	(	742.840)	(827.281)
Endurgreiðsla vegna ólögmætra gengistryggðra lána	8	98.847	0
Handbært fé frá rekstri		842.798	784.748
Fjárfestingahreyfingar:			
Fjárfest í fjárfestingareignum	(	1.536.283)	(442.330)
Fjárfest í eignum til eigin nota	(	18.693)	(10.602)
Seldar eignir til eigin nota		2.200	0
Breytingar á skuldabréfaeign	(	223)	(1.675)
Aðrar skammtímakröfur, lækkun (hækkun)	(	1.012)	60.949
Fjárfestingahreyfingar	(	1.554.011)	(393.658)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Innborgað hlutfé	14	745.377	1.837.850
Greiddur arður	(	130.000)	0
Tekin ný langtímalán	16	1.051.289	12.647.132
Afborganir langtímalána	16 (	292.013)	(14.626.831)
Fjármögnunarhreyfingar		1.374.653	(141.849)
Hækkun á handbæru fé		663.440	249.241
Handbært fé í ársbyrjun		665.068	415.827
Handbært fé í árslok		1.328.508	665.068
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Sala á kauprétti og eignum til eigin nota		18.771	0
Krafa vegna sölu kaupréttar og eigna til eigin nota		(18.771)	0
Hlutafjárukning		0	229.346
Uppgreiðsla lána		0	(229.346)
Ógreidd kaup fasteigna og eigna til eigin nota		53.204	5.000
Fjárfesting í fasteignum og eignum til eigin nota	(	53.204)	(5.000)

Skýringar á blaðsíðum 31 - 50 eru órjúfanlegur hluti ársreiknings

Skýringar

Skýring	Blaðsíða
1. Almennar upplýsingar	31
2. Grundvöllur reikningsskilanna	31
3. Helstu reikningsskilaaðferðir	32
4. Ákvörðun gangvirðis	36
5. Rekstrartekjur	37
6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	37
7. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	38
8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	38
9. Tekjuskattur	38
10. Fjárfestingareignir	39
11. Eignir til eigin nota	40
12. Veðsetningar og ábyrgðaskuldbindingar	41
13. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	41
14. Eigið fé	42
15. Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut	42
16. Vaxtaberandi lán	43
17. Tekjuskattsskuldbinding	44
18. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	45
19. Stýring fjárhagslegrar áhættu	45
20. Gangvirði	48
21. Tengdir aðilar	49
22. Dótturfélög	49
23. Kaup á Landfestum ehf. og EF1 hf.	50

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Sóltúni 26 í Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2013 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, rekstri og útleigu fasteigna. Hægt er að nálgast samstæðuársreikning félagsins á www.eik.is.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn þann 6. mars 2014.

b. Grundvöllur matsaðferða

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs og gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í viðeigandi skýringum.

c. Starfrækslu- og framsetningargjaldmiðill

Ársreikningur samstæðunnar er birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill móðurfélagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna, nema annað sé tekið fram.

d. Mat og ákvarðanir

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

Mat og ályktanir því til grundvallar eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem áhrif breytinganna vara.

Upplýsingar um mat stjórnenda og ályktanir við beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla sem hafa veruleg áhrif á ársreikninginn er að finna í skýringu 4 um gangvirði og skýring 10 um mat fjárfestingareigna

e. Breytingar á reikningsskilaaðferðum

Að undanskildum þeim breytingum sem fjallað er um hér á eftir hefur samstæðan beitt með samræmdum hætti þeim reikningsskilaaðferðum sem fjallað er um í skýringu 3 fyrir öll tímabil sem birt eru í samstæðureikningnum.

Samstæðan hefur innleitt IFRS 13 Mat á gangvirði sem tók gildi 1. janúar 2013.

Mat á gangvirði

IFRS 13 setti einn heildstæðan ramma utan um mat á gangvirði og um upplýsingagjöf um mat á gangvirði þegar slíks mats er krafist eða það heimilað samkvæmt öðrum alþjóðlegum reikningsskilastöðlum. Staðallinn samræmir skilgreiningu á gangvirði sem það verð sem fengist við sölu eignar eða yrði greitt við yfirfærslu skuldar í hefðbundnum viðskiptum milli markaðsaðila á matsdegi. Staðallinn tekur jafnframt yfir og útvíkkar kröfur um upplýsingagjöf vegna mats á gangvirði í öðrum stöðlum, þar með töldum IFRS 7. Vegna þessa hefur samstæðan bætt við skýringum sem tengjast mati á gangvirði.

Í samræmi við innleiðingarákvæði IFRS 13 hefur samstæðan beitt leiðbeiningunum um mat á gangvirði framvirkt og hefur ekki birt samanburðarfjárhæðir vegna nýrra skýringa. Innleiðing staðalsins hafði engin veruleg áhrif á mat eigna og skulda samstæðunnar.

3. Helstu reikningsskilaaðferðir

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

a. Grundvöllur samstæðu

- i) *Dótturfélög*

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar félagið hefur veruleg áhrif, bein eða óbein, til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu dótturfélags í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Við mat á yfirráðum er tekið tillit til hugsanlegs atkvæðisréttar sem er nýtanlegur eða breytanlegur. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í reikningsskilum samstæðunnar frá því að yfirráð hefjast og þar til þeim lýkur.
- ii) *Viðskipti felld út úr samstæðu*

Stöður milli samstæðufélaga, viðskipti og óinnleystur hagnaður sem myndast hefur af viðskiptum milli félaganna, eru felld út í samstæðureikningnum. Óinnleyst tap er felld út með sama hætti og óinnleystur hagnaður, en aðeins að því marki að ekkert bendi til virðisrýrnunar eignarinnar.

b. Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli einstakra samstæðufélaga á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á uppgjörsdegi. Aðrar eignir og skuldir sem metnar eru á gangvirði í erlendri mynt, eru færðar á því gengi sem var í gildi þegar gangvirði þeirra var ákvarðað.

Gengismunur vegna viðskipta í erlendum gjaldmiðlum er færður í rekstrarreikning.

c. Fjármálagerningar

- i) *Fjáreignir aðrar en afleiðusamningar*

Lán, kröfur og handbært fé eru færð á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjáreignir, þ.m.t. fjáreignir metnar á gangvirði gegnum rekstrarreikning, eru upphaflega færðar á þeim degi sem félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.

Fjáreignir eru afskráðar ef samningsbundinn réttur félagsins að sjóðstreymi vegna fjáreignanna rennur út eða ef félagið framselur rétt til sjóðstreymis af eigninni til annars aðila án þess að halda eftir yfirráðum eða því sem næst allri þeirri áhættu og ávinningi sem í eignarhaldinu felst.

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og hrein fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar og aðeins þegar lagalegur réttur félagsins er til staðar um jöfnun og fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda eða innleysa eignina og gera upp skuldina á sama tíma.

Félagið flokkar fjáreignir aðrar en afleiðusamninga í eftirfarandi flokka: fjáreignir metnar á gangvirði gegnum rekstrarreikning og lán og kröfur.

Lán og kröfur

Lán og kröfur eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur metin á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að fráðreginni virðisrýrnun þegar við á.

Lán og kröfur samanstanda af viðskiptakröfum og öðrum skammtímakröfum.

Handbært fé

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

- ii) *Fjárskuldir aðrar en afleiðusamningar*

Vaxtaberandi lán eru færð á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjárskuldir eru upphaflega færðar á þeim viðskiptadegi þegar félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.

Félagið afskráir fjárskuld þegar samningsbundnum skyldum vegna skuldagerningsins er lokið, þær felldar niður eða falla úr gildi. Félagið flokkar fjárskuldir aðrar en afleiðusamninga sem aðrar fjárskuldir. Slíkar skuldir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru þessar fjárskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Til fjárskulda félagsins annarra en afleiðusamninga teljast vaxtaberandi lán, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

- iii) *Hlutafé*

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

d. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS) samanber skýringu 10. 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 framtíðar leigutekna af eignunum auk kostnaðar sem við á. Áætlaðar framtíðar leigutekjur taka að mestu leyti mið af þeim leigusamningum sem í gildi eru, en félagið hefur fengið óháðan aðila til að meta áætlaðan viðhaldskostnað eignanna. Áætluð rekstrargjöld og viðhald fasteigna er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti. Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

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

Ef fjárfestingareign er nýtt af eiganda er hún flokkuð sem eign til eigin nota og gangvirði hennar á endurflokkunardegi verður kostnaðarverð hennar í reikningsskilum.

e. Fasteignir í byggingu

Fasteign sem er í byggingu og er ætluð til notkunar sem fjárfestingarfasteign, er færð á kostnaðarverði að frádreginni virðisrýrnun þar til hún er fullbúin. Þá er hún endurmetin til gangvirðis og endurflokkuð sem fjárfestingarfasteign. Hagnaður eða tap sem kann að myndast við endurmatið er fært í rekstrarreikning.

f. Eignir til eigin nota

i) *Færsla og mat*

Eignir til eigin nota eru færðar til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum og virðisrýrnun.

Kostnaðarverð samanstendur af beinum kostnaði sem fellur til við kaupin. Kostnaðarverð eigna til eigin nota sem félagið byggir sjálft innifelur efniskostnað og launakostnað, annan kostnað sem fellur til við að koma eigninni í notkun og telst vera hluti af kostnaðarverði eignarinnar. Keyptur hugbúnaður sem er nauðsynlegur til að unnt sé að nýta vélbúnað er eignfærður sem hluti af þeim tækjabúnaði.

Þegar eignir til eigin nota eru samsettar úr einingum með ólíkan nýtingartíma eru einingarnar aðgreindar og afskrifaðar miðað við nýtingartímann.

Hagnaður af sölu eigin eigna er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal rekstrartekna.

Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði mannvirkja í byggingu eru eignfærð á byggingartíma.

ii) *Kostnaður sem fellur til síðar*

Kostnaður við að endurnýja einstaka hluta eigna til eigin nota er færður til eignar ef líklegt er talið að ávinningur sem felst í eigninni muni renna til félagsins og hægt er að meta kostnaðinn á áreiðanlegan hátt. Allur annar kostnaður er gjaldfærður í rekstrarreikning þegar til hans er stofnað.

iii) *Afskriftir*

Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta eigna til eigin nota. Land er ekki afskrifað. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

	Nýtingartími
Fasteignir til eigin nota	50 ár
Eignir til eigin nota	5 - 20 ár

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörssdegi.

g. Virðisrýrnun

i) *Fjáreignir*

Á hverjum uppgjörssdegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrð ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi af eigninni verði lægra en áður var talið. Virðisrýrnun fjáreigna er færð í rekstrarreikning.

ii) *Aðrar eignir*

Bókfært verð annarra eigna samstæðunnar, að undanskildum fjárfestingareignum, er yfirfarið á hverjum uppgjörssdegi til að meta hvort vísbending sé um virðisrýrnun. Ef eitthvað bendir til þess er endurheimtanleg fjárhæð eignarinnar áætluð. Virðisrýrnun er færð hvenær sem bókfært verð eignar eða sjóðskapandi hluta hennar er umfram endurheimtanlega fjárhæð hennar. Endurheimtanleg fjárhæð eigna er söluverð þeirra eða nýtingarvirði, hvort sem hærra reynist. Nýtingarvirði er metið út frá væntu framtíðarfjárflæði sem er núvirt með vöxtum sem endurspegla markaðsvexti og þá áhættu sem fylgir einstökum eignum. Virðisrýrnun eigna er bakfærð ef breyting hefur átt sér stað á mati sem notað var við útreikning á endurheimtanlegri fjárhæð. Virðisrýrnun er einungis bakfærð að því marki sem nemur áður færðri virðisrýrnun að teknu tilliti til afskrifta.

h. Skuldbindingar

Skuldbinding er færð í efnahagsreikninginn þegar samstæðan ber lagalega eða ætlaða skyldu vegna fyrri atburðar og líklegt er að kostnaður lendi á henni við að gera upp skuldbindinguna. Ef áhrifin eru veruleg eru skuldbindingarnar ákveðnar með því að afvaxta áætlað framtíðarsjóðstreymi með vöxtum fyrir skatta sem sýna núverandi markaðsmat tímavirðis peninga og, ef við á, áhættuna sem tengist skuldbindingunni.

i. Leigutekjur

Leigutekjur af fjárfestingareignum eru færðar í rekstrarreikning á leigutímanum.

j. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

k. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af fjáreignum og gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtagjöldum og verðbótum af lántökum, gengistapi af erlendum gjaldmiðlum og öðrum fjármagnskostnaði. Vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikning eftir því sem þau falla til miðað við virka vexti.

Gengishagnaður og gengistap eru færð nettó.

l. Tekjuskattur

Tekjuskattur samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann varðar liði sem eru færðir beint á eigið fé, en í þeim tilvikum er tekjuskatturinn færður á eigið fé.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins, miðað við gildandi skatthlutfall á uppgjörssdegi, auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður tekjuskattur er færður vegna tímabundins mismunar á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Frestaður tekjuskattur er ekki færður vegna tímabundins mismunar vegna fjárfestinga í dótturfélögum svo framarlega sem talið er að móðurfélagið geti stýrt því hvenær mismunurinn snúist við og jafnframt sé talið líklegt að hann muni ekki snúast við í fyrirsjáanlegri framtíð. Útreikningur á frestuðum skatti byggir á því skatthlutfalli sem vænst er að verði í gildi þegar tímabundinn mismunur komi til með að snúast við, miðað við gildandi lög á uppgjörssdegi.

Skatteign er einungis færð að því marki sem líklegt er talið að skattskyldur hagnaður verði til ráðstöfunar í framtíðinni, sem unnt verður að nýta eignina á móti. Skatteign er metin á hverjum uppgjörssdegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún komi ekki til með að nýstast.

m. **Hagnaður á hlut**

Í ársreikningnum er sýndur grunnhagnaður á hlut og þynntur hagnaður á hlut fyrir almenna hluti í félaginu. Grunnhagnaður á hlut er reiknaður sem hlutfall hagnaðar og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu. Þynntur hagnaður á hlut er reiknaður með því að leiðrétta meðalfjölda virkra hluta vegna mögulegrar þynningar og hluta sem gæti þurft að gefa út vegna kaupréttar og annarra fjármálageminga sem eru breytanlegir í hlutafé félagsins.

n. **Starfsþáttayfirlit**

Starfsþáttayfirlit er ekki birt þar sem stjórnendur félagsins líta á starfsemina sem einn starfsþátt í einu efnahagslegu umhverfi.

o. **Nýir reikningsskilastaðlar**

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og sem tekið hafa gildi fyrir reikningsskilatímabilið sem hefst 1. janúar 2013 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir árslok 2013, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif þess á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið er að þau séu óveruleg.

4. **Ákvörðun gangvirðis**

Félagið hefur komið upp ferli vegna ákvörðunar gangvirðis. Í því felst að stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. 3. stigs gangvirðismót.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur, sem eru ógreinanlegar á markaði, og matsbreytingar. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, líkt og verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, eru notaðar við ákvörðun gangvirðis þá nýta stjórnendur upplýsingarnar til að styðja þá niðurstöðu að matið uppfylli kröfur um alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), þar á meðal það stig sem slíkt mat myndi falla undir.

Við ákvörðun gangvirðis eigna eða skulda notar samstæðan markaðsupplýsingar að eins miklu leyti og hægt er. Gagnvirðið er flokkað í mismunandi stig eftir stigskiptu kerfi á grundvelli þeirra forsendna sem notaðar eru við matið samkvæmt eftirfarandi flokkum:

- Stig 1: skráð verð (óbreytt) á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir.
- Stig 2: aðrar forsendur en skráð verð samkvæmt 1. stigi sem hægt er að greina fyrir eignina eða skuldina, ýmist beint (þ.e. verð) eða óbeint (þ.e. afleidd af verði).
- Stig 3: forsendur sem notaðar eru við mat eignar eða skuldar eru ekki byggðar á fáanlegum markaðsupplýsingum (ógreinanlegar upplýsingar).

Ef forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis eignar eða skuldar flokkast á mismunandi stig í stigakerfinu, þá er gangvirðið allt flokkað á sama stigi og lægstu mikilvægar forsendur matsins.

Samstæðan færir tilfærslur milli stiga í stigakerfinu í lok þess reikningstímabils sem breytingin átti sér stað.

Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í eftirfarandi skýringum: Skýringum 3 og 10 um fjárfestingareignir og skýringu 13 um viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur.

5. **Rekstrartekjur**

Rekstrartekjur greinast þannig:	2013	2012
Leigutekjur	1.927.258	1.763.937
Rekstrartekjur sameigna	78.798	68.455
Söluhagnaður eigna til eigin nota	1.163	0
Aðrar tekjur	22.037	4.013
Rekstrartekjur samtals	2.029.256	1.836.405

Samstæðan hefur gert leigusamninga um fasteignir sem gilda allt frá nokkrum mánuðum til yfir tuttugu ára. Nær allir samningarnir eru tengdir verðlagsþróun annað hvort með tengingu við vísitölu neysluverðs eða byggingarvísitölu. Mjög lítil hluti samninga er bundinn gengi. Samstæðan er ekki með neina veltutengda leigusamninga.

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	2.059.496	1.703.864
Leigutekjur til fimm ára að fyrsta ári undanskildu	6.155.905	5.509.955
Leigutekjur eftir meira en fimm ár	6.222.309	5.991.367
Leigutekjur samtals	14.437.710	13.205.186

Um það bil fjórðungur af leigutekjum félagsins koma frá Húsasmiðjunni og dótturfélögum hennar, sem voru í skilum með leigugreiðslur á árslok 2013. Húsasmiðjan var einnig með um fjórðung af leigutekjum fyrir árið 2012 og voru leigugreiðslur í skilum.

6. **Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna**

	2013	2012
Fasteignagjöld	267.821	236.172
Tryggingar	20.537	17.287
Viðhaldskostnaður	17.275	14.693
Rekstrarkostnaður sameigna	91.616	76.440
Virðisrýrnun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur	23.418	16.154
Annar rekstrarkostnaður	9.236	8.195
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	429.903	368.941

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

Eignir í útleigu	417.087	360.954
Eignir sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu	12.816	7.987
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	429.903	368.941

7. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

	2013	2012
Laun og launatengd gjöld	117.293	89.226
Annar stjórnunarkostnaður	92.001	56.124
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður samtals	209.294	145.350
Laun og launatengd gjöld greinast þannig:		
Laun	94.866	71.118
Mótframlag í lífeyrissjóð	8.848	6.303
Önnur launatengd gjöld	8.891	6.496
Annar starfsmannakostnaður	4.688	5.309
Laun og launatengd gjöld samtals	117.293	89.226
Stöðugildi í árslok	9	7

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2013	2012
Vaxtatekjur	48.683	40.149
Vaxtagjöld	(742.951)	(838.600)
Endurgreiðsla vegna endurútreiknings ólögmætra gengistryggðra lána	98.848	0
Verðbætur	(426.218)	(550.283)
Fjármagnsgjöld samtals	(1.070.321)	(1.388.883)
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals	(1.021.638)	(1.348.734)

9. Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

		2013		2012
Hagnaður fyrir skatta		1.686.695		565.189
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0%	337.339	20,0%	113.038
Áhrif leiðréttingar 1.1.	0,0%	(554)	0,0%	0
Áhrif vegna dótturfélaga	6,7%	113.741	0,0%	0
Ófrádráttarbær kostnaður	0,0%	447	0,1%	538
Aðrar breytingar	0,0%	0	0,1%	539
Virkur tekjuskattur	26,7%	450.973	20,2%	114.115

10. Fjárfestingareignir

	2013	2012
Bókfært verð í ársbyrjun	20.184.773	19.142.016
Fjárfesting á árinu	1.589.487	447.330
Matsbreyting	1.322.899	595.427
Bókfært verð í árslok	23.097.159	20.184.773

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 nr. 40 (IAS). Matið skal byggt á gangvirði hliðstæðra eigna á virkum markaði í viðskiptum milli ótengdra upplýstra aðila á reikningsskiladegi. Stjórnendur létu framkvæma rannsókn á þeim viðskiptum með atvinnuhúsnæði sem hafa átt sér stað á árinu 2013 og var niðurstaða þeirrar rannsóknar sú að mat á fjárfestingareignum félagsins væri sambærilegt við þau markaðsviðskipti.

Stjórnendur félagsins framkvæma mat og beita ályktunum sem hafa áhrif á fjárhæðir eigna og skulda. Þetta mat og ályktanir eru stöðugt endurmetnar og byggja á reynslu og öðrum staðreyndum, þar með talið væntingum til atburða í framtíðinni, sem taldar eru raunhæfar við núverandi kringumstæður.

Við matið á eignunum hafa stjórnendur einnig metið til fjár það sjóðflæði sem félagið má vænta frá núverandi leigusamningum og leigusamningum sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma núverandi samninga. Matið er samkvæmt þrepi 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sbr. skýringu 4, og eru 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.

Við ákvörðun á gangvirði fjárfestingareigna er byggt á forsendum við gerð sjóðstreymismats á fasteignum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni, m.a. breytingum á leigumörkuðum og fjármálamörkuðum.

Vextir

Forsendum varðandi þá vexti sem notaðir eru við útreikning á vegnum meðalfjármagnskostnaði félagsins hefur verið breytt frá mati fyrra árs til samræmis við breytingar á almennum lánskjörum.

Ávöxtunarkrafa á eigið fé og eiginfjárlutfall

Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (e. Capital Asset Pricing Model) líkaninu. Breytingar voru gerðar á forsendum um ávöxtunarkröfu eigin fjár. Breytingin á þessum forsendum byggir á rannsóknnum óháðra sérfræðinga sem unnin var fyrir félagið þar sem skoðuð var m.a. fjármagnsskipan evrópskra fasteignafélaga. Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns sem gerð er til félagsins (e. WACC) er á bilinu 6,1% - 6,7% eftir eignum. Ekki er tekið tillit til skattspörunar (e. tax shield) við útreikning á veginni ávöxtunarkröfu. Gert er ráð fyrir 30% eiginfjárlutfalli.

Leigusamningar í erlendri mynt

Við mat á framtíðarsjóðstreymi í íslenskum krónum vegna fasteigna með gengisbundna leigusamninga var notað gengi í árslok sem er sama aðferð og notuð var á síðasta ári.

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Nýting á leiguryrími

Útleiguhlutfallið var 94,3% í lok árs 2013 (2012: 93,4%). Ef tekið er tillit til eigna í þróun þá er útleiguhlutfallið 96,6% (2012: 95,8%).

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.

Sundurliðun fjárfestingareigna 2013

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Annað	Samtals 2013
Bókfært verð í ársbyrjun	7.407.812	5.937.276	3.738.001	2.444.649	657.035	20.184.773
Fjárfestingar ársins	310.334	485.084	64.259	632.140	97.670	1.589.487
Matsbreyting ársins	528.172	543.871	25.422	177.972	47.463	1.322.899
Bókfært verð í árslok	8.246.318	6.966.231	3.827.682	3.254.761	802.167	23.097.159

Forsendur um útleiguhlutfall einstakra eigna eru á bilinu 75% til 100% eftir eignum, að meðaltali 95% (95% 2012). Áætlaðar leigutekjur byggja á núverandi leigusamningum og mati stjórnenda um þróun leiguverðs til framtíðar.

Áætlaðar leigutekjur pr. m²

pr. mánuð (kr.)	760-4.525	800-2.700	400-1.360	800-4.000	850-2.300	
Áætluð meðalleiga pr. m²						
pr. mánuð (kr.)	1.696	1.594	972	2.835	1.437	1.526
Vegin ávöxt.krafa (WACC)	6,3%-6,7%	6,1%-6,7%	6,4%-6,7%	6,3%-6,6%	6,1%-6,7%	6,4%
Áætluð meðalleiga pr. m² pr. mánuð á árinu 2012 var 1.370 kr. og vegin ávöxtunarkrafa 6,3%.						

Næmisgreining

Ef vegin ávöxtunarkrafa félagsins væri 0,5%-stigi hærri eða lægri myndi mat fjárfestingareigna lækka um 1.487 m.kr. eða hækka um 1.728 m.kr. Ef útleiguhlutfall væri 1%-stigi hærri eða lægra myndi mat fjárfestingareigna hækka um 305 m.kr. eða lækka um 305 m.kr Ef leigutekjur væru 1% hærri eða lægri myndi mat fjárfestingareigna hækka um 280 m.kr. eða lækka um 280 m.kr.

11. Eignir til eigin nota

	Fasteignir til eigin nota	Bifreið og skrifstofu- tæki	Samtals
Afskriftir eigna til eigin nota greinast þannig:			
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2012	44.684	12.292	56.976
Viðbætur á árinu 2012	4.645	5.957	10.602
Heildarverð 31.12.2012	49.329	18.249	67.578
Viðbætur á árinu 2013	4.593	14.100	18.693
Selt á árinu		(3.419)	(3.419)
Heildarverð 31.12.2013	53.922	32.349	82.852

Eik fasteignafélag hf.

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

	Fasteignir til eigin nota	Bifreið og skrifstofu- tæki	Samtals
Afskriftir og virðisrýrnun			
Afskriftir 1.1.2012	5.950	7.341	13.291
Afskriftir 2012	1.103	2.515	3.618
Afskrifað alls 31.12.2012	7.053	9.856	16.909
Afskrift ársins	1.078	3.546	4.625
Afskriftir færðar út	(1.783)	(1.782)	
Afskrifað alls 31.12.2013	8.131	11.619	19.752
Bókfært verð			
1.1.2012	38.734	4.951	43.685
31.12.2012	42.276	8.393	50.669
31.12.2013	45.791	20.730	63.100

12. Veðsetningar og ábyrgðaskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar, hvort sem þær eru flokkaðar sem fjárfestingareignir, fasteignir í byggingu eða til eigin nota, hvíla þinglýst veð að eftirstöðvum 14.881 m.kr. í árslok (13.695 m.kr. í árslok 2012). Vátryggingaverðmæti fasteignanna nam í árslok 21.249 m.kr. (20.126 m.kr. í árslok 2012) og fasteignamat húsa og lóða nam í árslok 12.858 m.kr. (11.917 m.kr. í árslok 2012). Virðisaukaskattskvöð hvílir á hluta af eignum samstæðunnar og nam hún í árslok 296 m.kr. og fynist hún á 10-20 árum. Ekki kemur til greiðslu innskattskvaðar nema forsendur breytist, annars vegar að fasteignin fari í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti eða sé seld án kvaðarinnar.

13. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig í árslok:	2013	2012
Viðskiptakröfur	28.079	36.176
Fyrirframgreiddur kostnaður	4.952	11.918
Inneignir vegna uppgjörs á leigusamningum	9.003	20.297
Aðrar kröfur	31.516	8.498
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	73.550	76.889

Virðisrýrnun viðskiptakrafna greinist þannig í árslok:

Afskriftareikningur í ársbyrjun	35.533	132.408
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	(33.702)	(113.029)
Gjaldfært á árinu	21.951	16.154
Afskriftareikningur í árslok	23.782	35.533

14. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 1.625 m.kr., en hlutfé var aukið um 181 m.kr. í júlí 2013. Söluverð hlutafjárins var 750 m.kr. Kostnaður vegna hlutafjárútbóðsins var 5.m.kr. að fráðregnum tekjuskatti og er dreginn frá yfirverðsreikningi. Félagið á eigin hlutabréf að nafnverði 8,8 m.kr. sem færð eru til lækkunar eigin fé. Útistandandi hlutir í árslok eru 1.616 m.kr. og eru þeir allir greiddir. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

Varasjóðir

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum hlutafjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutafjárins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutafjárins er heimilt að nota upphæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutféð eða, sé fyrirmæla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög gætt, til annarra þarfa.

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

Varasjóðir greinast þannig:	2013	2012
Yfirverðsreikningur.....	4.945.761	4.381.106
Lögbundinn varasjóður.....	300.227	176.655
Varasjóðir samtals.....	5.245.988	4.557.762

Arður

Félagið greiddi út arð á árinu 2013 vegna rekstrarársins 2012 kr. 130. m.kr. , 0,09 kr. af hverjum hlut útistandandi hlutafjár á árinu. Stjórnin leggur til að ekki verði greiddur út arður á árinu 2014.

15. Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut miðar við hagnað á veginn meðalfjölda virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaður er á hverja krónu hlutafjár. Þynntur hagnaður á hlut er sá sami og grunnhagnaður á hlut.

Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut er hlutfall hagnaðar og vegins meðaltals fjölda hluta á árinu:

	2013	2012
Hagnaður ársins.....	1.235.722	451.074
Vegið meðaltal útistandandi hluta á árinu.....	1.497.952	1.123.536
Hagnaður á hlut.....	0,82	0,40

16. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðunnar. Vísað er í skýringu 19 vegna upplýsinga um gengis- og vaxtaáhættu samstæðunnar.

	2013	2012
Langtímaskuldir		
Skráð skuldabréf og bankalán	13.752.586	12.525.384
Skuldir vegna kaupleigusamninga	801.075	931.270
	14.553.661	13.456.654
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborgun lána	260.614	216.143
Næsta árs afborgun kaupleigusamninga	66.933	22.808
	327.547	238.951
Vaxtaberandi skuldir samtals	14.881.208	13.695.605

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma annarra vaxtaberandi lána

	Vextir	Loka- gjaldddagi		
Lán í ISK, óverðtryggt	6,95-7,15%	2016-2037	2.196.732	1.179.726
Kaupleigusamningar í ISK, óverðtryggt	6,75%	2025	868.007	931.270
Skuldabréfaútgáfa í ISK, verðtryggt	4,30%	2042	11.816.469	11.584.609
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun			14.881.208	13.695.605
Næsta árs afborgun			(327.547)	(238.951)
Samtals			14.553.661	13.456.654
Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:				
Afborgun 2013			-	238.951
Afborgun 2014			327.547	240.701
Afborgun 2015			342.879	252.832
Afborgun 2016			720.195	266.349
Afborgun 2017			359.137	280.467
Afborgun 2018			376.947	-
Afborganir síðar			12.754.503	12.416.305
Samtals			14.881.208	13.695.605

Kaupleigusamningur við Lýsingu hf. er bókfærður á 868 m.kr. sem langtímalán með áföllnum vöxtum. Útreikningur byggir á þeim forsendum sem fram koma í kaupleigusamningnum. Bæði Lýsing og Eik fasteignafélag eru sammála um að kaupleigusamningurinn, sem tengdur er erlendum gjaldmiðlum, sé ólöglegur. Í febrúar 2011 sendi Lýsing frá sér endurútreikning á ofangreindu láni sem tók mið af forsendum Lýsingar um endurútreikning erlendra lána. Samkvæmt því skuldaði Eik fasteignafélag Lýsingu 1.107 m.kr. miðað við 31. desember 2013. Eik fasteignafélag telur að forsendur endurútreikninga Lýsingar standist ekki og reiknast til að skuldin nemi 450 til 600 m.kr. eftir því hvaða uppgjörsaðferð er beitt. Eik fasteignafélag hefur tekið ákvörðun um að höfða mál á hendur Lýsingu til að fá niðurstöðu í ágreiningi aðilanna um eftirstöðvar kaupleigusamningsins. Stefnan er í undirbúningi. Næsta árs afborgun miðast við samkomulag um greiðsluraðabreytingu sem gert var við Lýsingu árið 2012.

17. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:	2013	2012
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	617.919	507.387
Tekjuskattur vegna eiginfjárhreyfinga	(1.156)	(3.583)
Reiknaður tekjuskattur	450.973	114.115
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	1.067.736	617.919

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fasteignir	1.964.114	2.136.166
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(887.384)	(1.374.472)
Aðrir liðir	(8.994)	(143.776)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	1.067.736	617.919

Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2014 vegna nýtingar á skattalegu tapi. Ekki kom heldur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2013 vegna ársins 2012. 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 2005, nýtanlegt til ársloka 2015	264.710
Tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016	783.318
Tap ársins 2007, nýtanlegt til ársloka 2017	70.186
Tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	2.670.385
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	895.979
Tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020	478.113
Tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021	189.556
Tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022	202.890
	4.436.923

Miðað við núverandi rekstur félagsins og að ekki komi til veruleg sala á fasteignum, er fyrirsjáanlegt að tekjuskattsskuldbinding félagsins komi ekki til greiðslu á næstu árum. Öll félög innan samstæðunnar eru samsköttuð. Það er mat stjórnenda að félagið muni nýta yfirfæranlegt skattalegt tap.

18. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:	2013	2012
Viðskiptaskuldir	72.256	31.978
Áfallnir vextir	141.701	122.544
Aðrar skammtímaskuldir	102.086	63.968
Viðskiptaskuldir og aðar skammtímaskuldir samtals	316.043	218.490

19. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Ýmsir áhættuþættir fylgja fjármálagerningum samstæðunnar og verður hér gerð grein fyrir þeim ásamt þeim aðferðum er samstæðan notar við að meta og stýra áhættunni. Stjórn félagsins ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu samstæðunnar. Áhættustýringunni er ætlað að greina eða finna áhættuþætti, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni.

Útleigu- og mótaðilaáhætta

Útleigu- og mótaðilaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar og ef 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 3-6 mánaða bankatrygginga er aflað. Ef viðskiptavinir standa ekki í skilum er samningi rift 45 dögum eftir gjalddaga. Mikil eftirfylgni er með innheimtu og ákvarðanir teknar um hvernig skal bregðast við þeim í kjölfarið. Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem var eftirfarandi í árslok:

	2013	2012
Handbært fé	1.328.508	665.068
Viðskiptakröfur (brúttó)	51.861	71.709
Aðrar skammtímakröfur	45.471	40.713
Mesta mögulega tap samtals	1.425.840	777.490

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningsskiladegi voru eftirfarandi:

	2013		2012	
	Brúttó staða	Niðurfærsla	Brúttó staða	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	10.764		20.378	
0 - 30 daga	8.376	876	10.339	3.394
30 - 60 daga	7.011	879	9.171	4.911
60 - 90 daga	4.434	3.607	8.237	6.206
90 daga og eldra	21.276	18.420	23.584	21.022
	51.861	23.782	71.709	35.533

Lausafjáráhætta

Lausafjáráhætta er sú áhætta sem felst í því tapi sem samstæðan gæti orðið fyrir vegna þess að hún getur ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar á réttum tíma. Samstæðan fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddögum fjáreigna og fjárskulda til að geta greitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja 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		
2013	verð	sjóðstreymi	1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	en 5 ár
Vaxtaberandi lán	14.881.208	26.717.650	1.052.506	1.051.305	3.111.620	21.202.219
Viðskiptaskuldir og aðrar						
skammtímaskuldir	294.073	294.073	294.073			
	15.175.281	27.011.723	1.346.579	1.051.305	3.111.620	21.202.219

	Bókfært	Umsamið	Innan	Meira		
2012	verð	sjóðstreymi	1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	en 5 ár
Vaxtaberandi lán	13.695.605	25.127.950	882.346	1.764.692	2.613.322	19.867.590
Viðskiptaskuldir og aðrar						
skammtímaskuldir	221.187	221.187	221.187			
	13.916.792	25.349.137	1.103.533	1.764.692	2.613.322	19.867.590

Vaxtaáhætta

Vaxtaberandi fjármálagerningar samstæðunnar greinast með eftirfarandi hætti í lok ársins:

	2013	2012
Fjármálagerningar með fasta vexti		
Vaxtaberandi lán	(11.816.469)	(11.584.609)
Nettó staða fjármálagerninga með fasta vexti	(11.816.469)	(11.584.609)

	2013	2012
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Handbært fé	1.328.508	665.068
Vaxtaberandi lán	(3.064.739)	(2.110.996)
Nettó staða fjármálagerninga með breytilega vexti	(1.736.231)	(1.445.928)

Næmnisgreining gangvirðis fjármálagerninga með fasta vexti

Fjármálagerningar samstæðunnar með fasta vexti eru ekki færðir á gangvirði gegnum rekstrarreikning. Því eiga vaxtabreytingar á uppgjörssdegi ekki að hafa áhrif á rekstrarreikning samstæðunnar.

Næmisgreining sjóðstreymis vegna fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum myndi hækka (lækka) afkomu um neðangreindar fjárhæðir eftir tekjuskatt. Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breytur, sérstaklega gengi erlendra gjaldmiðla, haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2012.

	Afkoma	
	100 punkta	10 punkta
2013	hækkun	lækkun
Fjármálagerningar með breytilega vexti	(14.823)	1.482
Breytingar á leigutekjum	757	(76)
Næmnisgreining sjóðstreymis, nettó	(14.066)	1.406

	Afkoma	
	100 punkta	10 punkta
2012	hækkun	lækkun
Fjármálagerningar með breytilega vexti	(4.623)	462
Breytingar á leigutekjum	1.639	(163)
Næmnisgreining sjóðstreymis, nettó	(2.984)	299

Breyting á vöxtum um 100 punkta myndi hækka (lækka) afkomu eftir tekjuskatt um 14 m.kr. (2012: 3 m.kr.). Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breytur, sérstaklega gengi erlendra gjaldmiðla, haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2012.

Gjaldmiðlaáhætta

Enginn fjármálagerningur var í erlendri mynt í lok árs, en leigutekjur eins leigusamnings eru að hluta til bundnar þróun erlendra gjaldmiðla og takmarkast gjaldeyrisáhætta félagsins við þann samning.

Gjaldmiðlaáhætta félagsins miðað við nafnverðsfjárhæðir er eftirfarandi:

	CHF	EUR	USD	JPY
Leigutekjur 2013	1.854	5.099	4.336	1.564
Áætlaðar leigutekjur 2014	1.816	5.092	4.090	1.341

Gengi helstu gjaldmiðla var eftirfarandi:

	Árslokagengi	
	2013	2012
CHF	129,55	141,03
EUR	158,94	170,27
USD	115,3	129,05
JPY	1,10	1,50

Gjaldeyrisnæmisgreining

Styrking íslensku krónunnar um 10% gagnvart eftirfarandi gjaldmiðlum hefði hækkað (lækkað) afkomu ársins eftir tekjuskatt um eftirfarandi fjárhæðir. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur, sérstaklega vextir, haldist stöðugar. Greiningin var unnin með sama hætti og árið 2012.

		Hagnaður eða (tap)	
		2013	2012
CHF	(	148)	(190)
EUR	(	408)	(526)
USD	(	347)	(443)
JPY	(	125)	(189)

Eiginfjárstýring

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, sem mögulegt er að hækka með aukinni skuldsetningu, og hagræði og öryggi sem næst með sterku eiginfjárhlutfalli. Ávöxtun eigin fjár reyndist vera jákvæð um 16% árið 2013 (jákvæð um 9% árið 2012).

Félaginu ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjárstöðu.

20. Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda greinast þannig:

	31. desember 2013		31. desember 2012	
	Bókfært		Bókfært	
	verð	Gangvirði	verð	Gangvirði
Viðskiptakröfur	28.079	28.079	36.176	36.176
Handbært fé	1.328.508	1.328.508	665.068	665.068
Vaxtaberandi lán	(14.881.208)	(14.881.208)	(13.695.605)	(13.695.605)
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	(316.043)	(316.043)	(218.490)	(218.490)
	(13.840.664)	(13.840.664)	(13.212.851)	(13.212.851)

21. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

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

Tengdir aðilar með yfirráð

Enginn einn aðili fór með yfir 20% eignarhlut í félaginu í árslok.

Viðskipti við félög í eigu stjórnarmanna

Viðskipti við félög í eigu stjórnarmanna voru eins og viðskipti við ótengda aðila. Í rekstrarreikningi og efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við félög í eigu stjórnarmanna:

	2013	2012
Leigutekjur	1.963	3.381
Aðkeypt þjónusta	11.719	2.003
Kröfur á tengda aðila í árslok	0	120

Viðskipti við stjórnendur

Á árinu fjárfestu stjórnendur í félaginu fyrir 1,7 m.kr, samtals nafnverð 406 þús. hluta í hlutafjárútboði félagsins. Laun og hlunnindi til stjórnenda félagsins vegna starfa fyrir félög í samstæðunni og eignarhlutir þeirra í félaginu:

	Nafnverð	
	Laun	hlutafjár
Stjórn	9.433	1.804
Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri	31.483	1.790

22. Dótturfélög

Eignarhlutar í dótturfélögum

	Eignarhluti	
	2013	2012
Skeifan 8 ehf., Reykjavík	100%	100%
Klapparstígur 27 ehf., Reykjavík	100%	100%
Suðurlandsbraut 20 ehf., Reykjavík	100%	100%
Ingólfsstræti 1a ehf., Reykjavík	100%	100%

23. Kaup á Landfestum ehf. og EF1 hf.

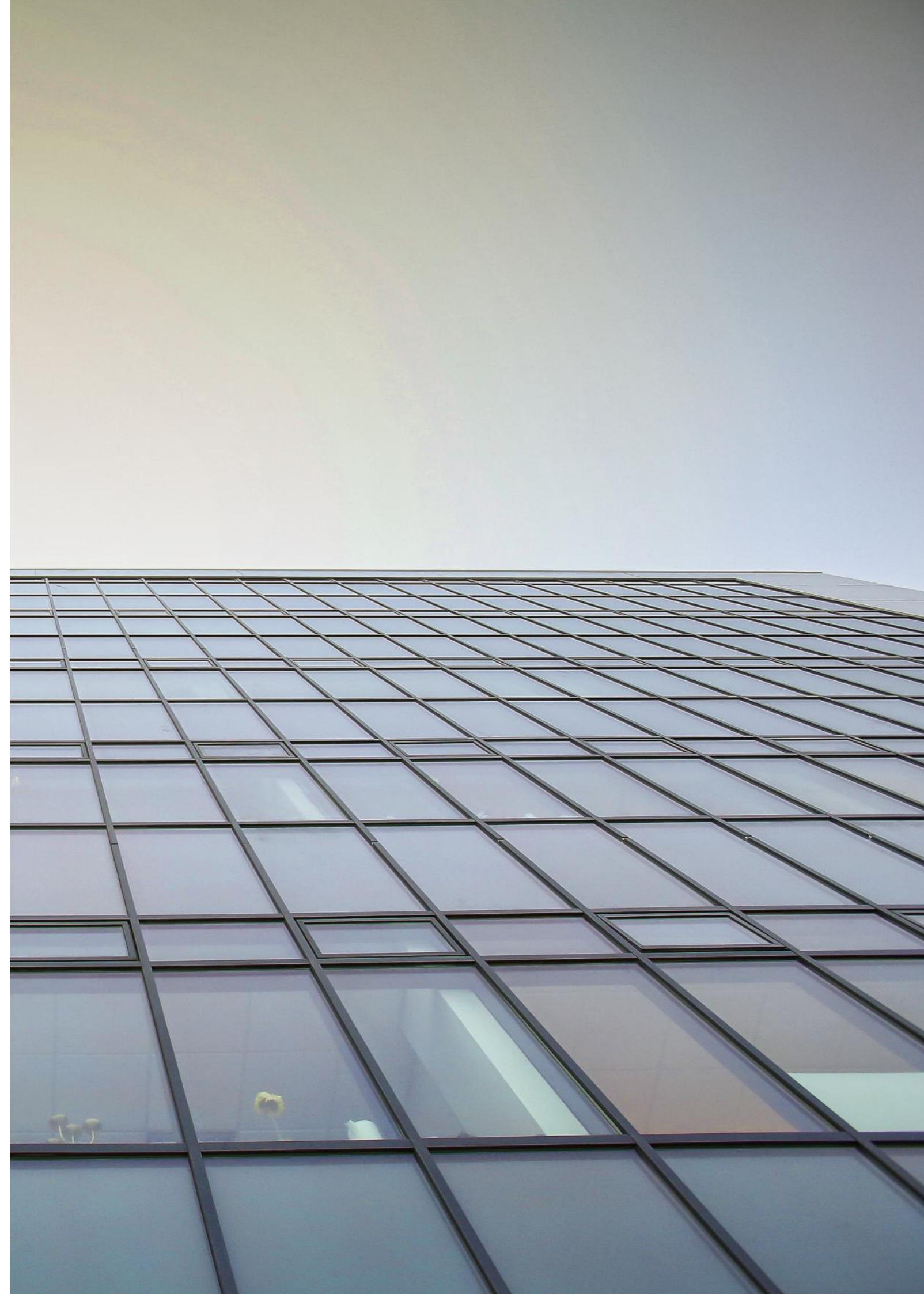
Í ágúst 2013 var undirritaður kaupsamningur milli Eikar fasteignafélags hf. og SMI ehf. um kaup á eignum. Eignirnar sem um ræðir í kaupsamningnum eru m.a. Smáratorg og Turninn í Kópavogi auk Glerártorgs og fasteigna við Dalsbraut 1 á Akureyri. Heildarstærð fasteigna er rúmlega 62 þús. fermetrar og leigutakar eru alls um 75 talsins. Eignasafn Eikar stækkar um rúmlega 70% við kaupin. Kaupsamningurinn var undirritaður með fyrirvara um fjármögnun, samþykki hluthafafundar Eikar, samþykki stjórnar beggja félaga sem og samþykki Samkeppniseftirlitsins.

Í desember 2013 var undirritaður kaupsamningur milli Eikar fasteignafélags hf. og Arion banka hf. um kaup Eikar á öllu hlutfé í fasteignafélaginu Landfestum ehf. Eignasafn Landfesta samanstendur af 35 eignum sem eru alls um 98 þús. fermetrar. Stærstur hluti þess er skrifstofuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Kaupsamningurinn var gerður með fyrirvara um samþykki hluthafafundar Eikar, niðurstöður áreiðanleikakannana og samþykki Samkeppniseftirlitsins. Allir framangreindir fyrirvarar hafa nú verið uppfylltir að undanskildu samþykki Samkeppniseftirlitsins.

Samhliða undirritun kaupsamnings um Landfesta var undirritaður viðauki við kaupsamning á SMI eignum. Þær eignir sem Eik keypti af SMI ehf. voru færðar í félagið EF1 hf. (áður SE1 hf.) og var yfirtökudagur í lok janúar 2014. Á sama tíma eignaðist Eik sölurétt á EF1 hf. Framangreindur söluréttur verður eingöngu virkur ef ekki verður af kaupum Eikar á Landfestum vegna höfnunar Samkeppniseftirlitsins eða annars forsendubrests. Samþykki Samkeppniseftirlitið kaup Eikar á Landfestum mun Eik fasteignafélag hf. ganga í ábyrgð fyrir lánum EF1 hf., rétt eins og eignirnar væru keyptar beint inn í Eik.

Eik fasteignafélag hf. mun greiða fyrir allt hlutfé Landfesta ehf. með útgáfu nýrra hluta sem afhentir verða Arion banka hf. Með kaupum á Landfestum mun eigið fé Eikar aukast um tæplega 7 milljarða króna en hluthafar Eikar samþykktu á hluthafafundi 17. janúar 2014 að auka hlutfé félagsins um allt að 1.300 milljón hluti gegn kaupum á öllu hlutfé í Landfestum ehf. Stjórn er einungis heimilt að nýta aukninguna í skiptum fyrir alla hluti í Landfestum ehf. og njóta hluthafar félagsins því ekki forgangsréttar að aukningunni. SMI eignir voru hins vegar fjármagnaðar að fullu með lánsfé. Eiginfjárlutfall Eikar með Landfestum ehf. og EF1 hf. mun nema um 25% eftir að kaupin hafa gengið í garð. Í kjölfar kaupanna er gert ráð fyrir að félagið muni auka eigið fé um þrjá milljarða króna með sölu nýs hlutfjár þar sem hluthafar samþykktu einnig á ofangreindum hluthafafundi að auka hlutfé félagsins um allt að 580 milljón hluti með útgáfu nýrra hluta. Forgangsréttur einskorðast þar við hluthafa á þeim tíma. Áætlað eiginfjárlutfall sameinaðs félags verður um 30% eftir hlutfjárukningarnar.

Eftir kaupin verður Eik eitt af stærstu fasteignafélögum landsins með um 100 eignir sem telja um 272 þús. fermetra. Heildarfjöldi leigutaka verða yfir 400. Efnahagur sameinaðs félags verður um 60 milljarðar króna þar sem helstu eignirnar verða m.a. Borgartún 21 og 26, Smáratorg 1 og 3, Glerártorg, Skútuvogur 16, Austurstræti 5, 6, 7 og 17 og Þingholtsstræti 3-5.





ÞÓLTÚN 20 105 REYKJAVÍK WWW.EIK.IS