



Lýsing hlutabréfa

birt í tengslum við almennt útbod Arion banka hf. á 14,0% hluta í Eik fasteignafélagi hf. og umsókn um að öll hlutabréf í félaginu verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland

Áskriftartímabil útbodsins mun standa yfir 17.–20. apríl 2015 og er tekið við áskriftum á vefsíðu Arion banka hf. Útbodinu er beint að fagfjárfestum og almennum fjárfestum, en skipt í tvær tilboðsbækur. Í tilboðsbók A óskar seljandi eftir áskriftum að andvirði frá 100.000 kr. til 10.000.000 kr., á verðbilinu 6,25–6,95 kr./hlut og mun eftir lok áskriftartímabils ákvarða eitt endanlegt útbodsgengi A. Í tilboðsbók B óska seljendur eftir áskriftum að andvirði 10.000.001 kr. og hærri, að lágmarki á verðinu 6,25 kr./hlut en eftir lok áskriftartímabils munu seljendur ákvarða eitt endanlegt útbodsgengi B.

Gert er ráð fyrir að niðurstöður útbods verði birtar 21. apríl 2015 og Nasdaq Iceland mun í kjölfarið birta svar við umsókn útgefandans. Gert er ráð fyrir að ákvörðun seljenda um úthlutun til fjárfesta í útbodinu geti átt sér stað 22. apríl 2015 og eindagi viðskiptanna verði ákvarðaður 27. apríl 2015 en hlutir verða afhentir næsta virka dag eftir að greiðsla berst. Fyrsti mögulegi viðskiptadagur með hlutabréf í Eik fasteignafélagi hf. á Aðalmarkaði gæti samkvæmt framansögðu orðið 29. apríl 2015.

Fjárfesting í verðbréfum felur í sér áhættu. Fjárfestum er sérstaklega bent á að kynna sér kafla um áhættuþætti í lýsingu þessari.

Framangreint útbod og áform um að hlutabréfin verði teknir til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfavíðskipti, sbr. lög nr. 108/2007. Lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu og fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf skv. viðaukum I og III við fylgiskjal við reglugerð nr. 243/2006. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga sem gefnar voru út 17. desember 2013. Lýsingin er gefin út á íslensku og samanstendur af þremur sjálfstæðum skjölum; samantekt, útgefandalýsingu og verðbréfalýsingu hlutabréfa. Hlutirnir eru ekki boðnir til sölu í lögsagnarumdæmum þar sem almennt útbod eins og hér um ræðir væri háð því að lögbær yfirvöld í viðkomandi lögsagnarumdæmi hefðu mótttekið lýsingu þá sem útgefandi gefur út í tengslum við útbodið, eða þar sem slíkt útbod myndi lúta öðrum frekari kröfum en staðfestingu íslenskra eftirlitsaðila á lýsingu útgefanda í tengslum við útbodið. Lýsingu þessari skal ekki dreifa á einn eða annan hátt til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótar skráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur víðeigandi landa.

Lýsing þessi er dagsett 8. apríl 2015

Umsjónaraðili með útbodi og töku hluta til viðskipta



Samantekt lýsingar hlutabréfa

8. apríl 2015

Samantekt þessi er útbúin í samræmi við viðauka XXII við reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) nr. 809/2004 með síðari breytingum. Var umrædd reglugerð ESB innleidd í íslenskan rétt með reglugerð nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnar ESB nr. 809/2004, að því er varðar framsetningu og innihald lýsingar, grunnlýsingar, samantektar og endanlegra skilmála að því er varðar upplýsingaskyldu, og síðari reglugerðum, þ.m.t. reglugerð nr. 901/2013 sem innleiddi í íslenskan rétt reglugerð framkvæmdastjórnar ESB nr. 486/2012 er breytti framangreindri reglugerð framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004.

Samantektin inniheldur alla þá liði sem fram skulu og mega koma í samantekt samkvæmt fyrrgreindri reglugerð fyrir lýsingar sem unnar eru í samræmi við viðauka I og III við reglugerðina. Númeraröð liðanna getur verið slitin þar sem ekki er heimild og krafa til birtingar ákveðinna liða í samantekt vegna lýsinga sem unnar eru í samræmi við ofangreinda viðauka. Þrátt fyrir að samantektin skuli innihalda tiltekinn lið þá er mögulegt að liðurinn eigi ekki við í tilviki útgefanda og þeirra verðbréfa sem lýsingin tekur til. Í því tilviki er sett inn í samantektina stutt lýsing á liðnum ásamt textanum „á ekki við“.

A. Inngangur og viðvaranir

<i>Liður</i>	<i>Upplýsingaskylda</i>	<i>Upplýsingar</i>
A.1	<i>Fyrirvari</i>	<p>Samantekt þessa skal túlka sem inngang að lýsingu Eikar fasteignafélags hf. dagsettri 8. apríl 2015. Lýsingin er birt í tengslum við umsókn um töku hlutabréfaflokks til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og almennt útboð í aðdraganda töku hlutanna til viðskipta. Hvortveggja fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfavíðskipti, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.</p> <p>Ákvörðun um fjárfestingu í verðbréfum útgefanda skal ekki tekin á grundvelli þessarar samantektar einvörðungu, heldur tekin á grundvelli lýsingarinnar í heild.</p> <p>Athygli er vakin á að ef farið er fyrir dómstóla með kröfu sem varðar upplýsingar í lýsingu þessari gæti fjárfestir sem er stefnandi þurft að bera kostnað af þýðingu lýsingarinnar áður en málareksturinn hefst. Athygli er vakin á að einkaréttarábyrgð fellur eingöngu á þá einstaklinga sem lögðu fram samantektina, þ.m.t. þýðingu hennar, einungis ef hún er villandi, ónákvæm eða í ósamræmi við aðra hluta lýsingarinnar, eða ef hún veitir ekki, í samhengi við aðra hluta lýsingarinnar, lykilupplýsingar til aðstoðar fjárfestum þegar þeir ihuga hvort fjárfesta skuli í slíkum verðbréfum.</p>
A.2	<i>Samþykki fyrir notkun fjármálamilliliða á lýsingunni við síðari endursölu eða útboð</i>	Á ekki við.

B. Útgefandi

<i>Liður</i>	<i>Upplýsingaskylda</i>	<i>Upplýsingar</i>
B.1	<i>Lögheiti og viðskiptaheiti útgefanda</i>	Lögheiti útgefanda lýsingar og hlutabréfanna sem hún tekur til er Eik fasteignafélag hf. Viðskiptaheiti hans er Eik fasteignafélag.
B.2	<i>Lögheimili og félagaform útgefanda ásamt löggjöf sem útgefandi starfar eftir</i>	<p>Útgefandi er hlutafélag, starfrækt í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1995 og skráð á Íslandi undir kennitölunni 590902-3730, með lögheimili að Álfheimum 74, 104 Reykjavík, Íslandi.</p> <p>Starfsemi Eikar fasteignafélags er ekki háð neinum sértækum leyfum en félagið lýtur þó fjölmörgum lögum og reglugerðum, m.a. lög um húsaleigu nr. 36/1994, lög um fjöleignarhús nr. 26/1994, lög um brunavarnir nr. 75/2000, skipulagslög nr. 123/2010</p>
B.3	<i>Starfsemi</i>	<p>Tilgangur Eikar fasteignafélags samkvæmt 3. grein í samþykktum þess er eignarhald og útleiga á fasteignum, þróun og rannsóknir, rekstur fasteigna, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur. Lykilstefna stjórnar Eikar fasteignafélags er að félagið eigi og reki arðsamt safn vel staðsettra fasteigna, sem henti traustum og fjölbreyttum hópi leigutaka. Stærð og samsetning eignasafnsins ásamt skiptingu leigutekna tryggir góða áhættudreifingu. Markmið félagsins er að fjárfesta í vel staðsettum fasteignum á eftirsóttum svæðum, þar sem það er mat stjórnenda að staðsetning sé mikilvægasti ákvörðunarþáttur leiguverðs til framtíðar. Markmiðið er að eiga áfram flestar tegundir atvinnuhúsnæðis, með skrifstofuhúsnæði sem stærsta eignaflokkinn. Þá hefur félagið sett þá stefnu að gæta vel að viðhaldi og rekstri eigna sinna, fjárfestum og leigutökum til hags.</p> <p>Stefna félagsins er að virði eigna í þróun haldist innan við 3,5% af heildareignarsafni félagsins, í lok árs 2014 var hlutfallið 1,4% af heildareignarsafni félagsins. Með eignum í þróun er átt við eignir sem</p>

		<p>tímabundið eru ekki tekjuberandi vegna meiriháttar framkvæmda. Stjórn félagsins hefur sett markmið um 30% eiginfjárlutfall. Auk þess hefur stjórn félagsins sett þá arðgreiðslustefnu að greiða árlega út arð sem nemur 35% af handbæru fé frá rekstri hvers árs og verður tillaga um arðgreiðslu á grundvelli þessarar stefnu fyrst lögð fyrir aðalfund félagsins 2015.</p> <p>Eignasafn Eikar fasteignafélags samanstendur af 106 eignum í um 273.000 leigufermetrum og er stærstur hluti þess skrifstofu- og verslunarhúsnæði. Um 88% fasteigna félagsins eru á höfuðborgarsvæðinu. Stærsti hluti fasteignasafnsins samanstendur af vönduðu skrifstofu- og verslunarhúsnæði eða 79% af heildarfasteignasafni félagsins. Leigusamningar Eikar eru yfir 500 talsins og eru flestir samningar skriflegir, eða 98,2%. Um 79% af leigusamningum félagsins hafa verið gerðir eftir árið 2008 og því taka forsendur flestra samninga mið af breyttu landslagi efnahagslífsins. Lengd leigusamninga er frá nokkrum mánuðum til yfir 25 ára en tekjuveginn meðaltími núverandi leigusamninga nemur 5,5 árum. Nær allar leigutekjur félagsins eru bundnar vísitölu neysluverðs eða byggingarvísitölu eða um 98% af heildarleigutekjum félagsins.</p> <p>Leigutakar Eikar fasteignafélags eru yfir 400 talsins. Stærstu leigutakar félagsins eru Húsasmiðjan með 14% af leigutekjum ársins 2014, Síminn hf. og Míla ehf. samtals með 7%, Landsbankinn hf. með 5% og Fasteignir ríkissjóðs með 3% af leigutekjum. Tíu stærstu leigutakarnir standa undir 43% af tekjum fasteignasafnsins árið 2014. Ef horft er eingöngu til seinni árshelmings ársins 2014, þar sem kaup á Landfestum ehf. og EF1 hf. voru gengin í gegn, var enginn viðskiptavinur með yfir 10% af heildarleigutekjum félagsins.</p> <p>Eik fasteignafélag gerir tvisvar á ári áætlanir um viðhalds- og rekstrarkostnað hvernar fasteignar og leggur áherslu á að reglulegu viðhaldi sé sinnt til þess að tryggja sem best að verðgildi fasteigna félagsins haldi sér. Í viðhaldsáætlun félagsins eru ekki taldar með fjárfestingar sem félagið fer í fyrir leigutaka sem auka útleiguvirði viðkomandi fasteignar. Viðhaldsáætlun félagsins á næsta ári er 306 m.kr. Að auki er gert ráð fyrir fjárfestingu á Glerártorgi, Akureyri, fyrir 100 mkr. á árinu 2015, til betrubótar á fasteigninni. Við kaup á fasteigninni var tekið tillit til ofangreindrar fjárfestingar. Árleg viðhaldspörf félagsins næstu 20 ár er samkvæmt viðhaldsáætlun að meðaltali 256 m.kr. á ári.</p> <p>Starfsmenn félagsins voru 24 í 22 stöðugildum í lok árs 2014. Auk forstjóra starfa 6 starfsmenn á fjármálasviði, á útleigusviði eru 14 starfsmenn og á framkvæmdasviði eru 3 starfsmenn.</p> <p>Stærð markaðarins með atvinnuhúsnæði á Íslandi má meta út frá gögnum Þjóðskrár Íslands. Samkvæmt þeim er fullbúið atvinnuhúsnæði á Íslandi um 12.256 þús. fm. og þar af sé rúmlega helmingur staðsettur á höfuðborgarsvæðinu eða um 6.833 þús. fm. Ekki liggur fyrir hversu stór hluti fasteigna á atvinnuhúsnæðismarkaðinum á Íslandi er til leigu. Að mati stjórnenda Eikar fasteignafélags eru umsvifamestu fasteignafélögin sem sérhæfa sig í útleigu atvinnuhúsnæðis, að Eik fasteignafélagi undanskildu, Reitir fasteignafélag hf. og Reginn hf. Önnur fasteignafélög og sjóðir sem einnig eru í beinni samkeppni við félagið eru m.a. Festi hf., Smáragarður ehf., fasteignasjóðurinn FAST-1 slhf. & FAST-2 slhf., Korputorg ehf., fasteignasjóðirnir SRE I slhf. & SRE II slhf., fasteignasjóðurinn FÍ fasteignafélag slhf. og Klasi ehf.</p>
B.4a	Nýleg þróun sem hefur veruleg áhrif á útgefanda og atvinnugrein	<p>Í lok júní 2014 samþykkti Samkeppniseftirlitið kaup félagsins á öllu hlutafé í Landfestum og lauk þá sameining þriggja eignasafna félagsins, þ.e Eikar fasteignafélags hf., EF1 hf. og Landfesta ehf. Árið 2015 verður fyrsta rekstrarárið þar sem EF1 hf. og Landfestar ehf. koma að fullu inni í rekstur samstæðunnar. Heildareignir Eikar fasteignafélags námu 66.149 m.kr. í árslok 2014.</p>

		Þjóðskrá Íslands tilkynnti á árinu 2014 að stofnunin hafi ákveðið að nýjar markaðsaðferðir yrðu notaðar við ákvörðun fasteignamats fyrir árið 2015 við mat á atvinnuhúsnæði og húsum á bújörðum til sveita. Samkvæmt nýju fasteignamati sem birt var um mitt ár 2014 mun fasteignamat Eikar fasteignafélags hækka um 20% árið 2015, sem mun leiða til 17% hækkunar áætlaðra opinberra gjalda. Vegna nýrrar aðferðafræði Þjóðskrár Íslands gera stjórnendur ráð fyrir að fasteignagjöld félagsins hækki um 130 m.kr. á árinu 2015 án tillits til þeirrar aðlögunar sem lög um tekjustofna sveitafélaga nr. 4/1995 gera ráð fyrir en samkvæmt XVII. bráðabirgðaákvæði laganna er álagning fasteignaskatts á árunum 2015 og 2016 undanþegin 2. mgr. 3. gr. laganna. Samkvæmt ofangreindu mun hækkun fasteignagjalda ársins 2015 nema 37 m.kr., eða 5% hækkun frá árinu 2014.
B.5	<i>Samstæða</i>	Eik fasteignafélag hf. samanstendur af móðurfélagi og sjö dótturfélögum þess, en þau eru EF1 hf., Landfestar ehf., Rekstrarfélag Eikar ehf., Ingólfsstræti 1a ehf., Klapparstígur 27 ehf., Skeifan 8 ehf. og Suðurlandsbraut 20 ehf. Engin starfsemi er í fjórum síðastnefndu félögunum. Dótturfélögin eru öll í 100% eigu samstæðu Eikar fasteignafélags og með sama lögheimili og móðurfélagið, Álfrheimar 74, 104 Reykjavík.
B.6	<i>Tilkynningarskylt eignarhald, atkvæðisréttur og önnur yfirlit ef við á</i>	96 aðilar eru skráðir í hlutaskrá Eikar fasteignafélags hf. þann 1. apríl 2015. Stærsti hluthafi Eikar fasteignafélags er Arion banki hf. Bankinn á 14,2% útgefina hluta í félaginu, en samkvæmt sátt bankans við Samkeppniseftirlitið fer hann með 10% atkvæðisrétt miðað við fjölda atkvæða á hluthafafundi. Arion banki hyggst selja sem nemur allt að 14,0% af útgefnum hlutum í félaginu í almennu útboði í aðdraganda þess að hlutabréf í Eik fasteignafélagi verða tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Gangi það eftir mun Arion banki fara með 0,2% af atkvæðisrétti í Eik fasteignafélagi þegar hlutirnir verða teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins fer óbeint með samtals 10,0% útgefina hluta í Eik fasteignafélagi sem samsvarar 10,1% atkvæðisréttar. Almenni lífeyrissjóðurinn á 8,6% útgefina hluta í félaginu sem samsvarar 8,6% atkvæðisréttar. Lífsverk lífeyrissjóður á 8,3% útgefina hluta í félaginu sem samsvarar 8,3% atkvæðisréttar. Vátryggingafélag Íslands hf. á 5,3% útgefina hluta í félaginu sem samsvarar 5,4% atkvæðisréttar. Aðrir hluthafar fara með undir 5% af atkvæðisrétti í Eik fasteignafélagi sem eru neðstu mörk flöggunarskyldu samkvæmt lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Seljandi mun falla frá útboðinu ef ekki fæst áskrift fyrir öllum boðnum hlutum eða ef Nasdaq Iceland hafnar umsókn útgefanda um að hlutabréf í Eikar fasteignafélags verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Útgefandanum er ekki kunnugt um annað eignarhald í Eik fasteignafélagi en að framan greinir eða að félaginu sé stjórnað af öðrum aðilum en að framan greinir. Útgefandanum er ekki kunnugt um að til staðar séu önnur réttindi en að framan greinir sem geta leitt til breytinga á yfirlitum í félaginu. Hagsmunir minnihlutaeigenda eru varðir samkvæmt ákvæðum samþykka félagsins og laga nr. 2/1995 um hlutafélög, auk ákvæða X. kafla laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti frá þeim tíma sem hlutabréf eru tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.
B.7	<i>Samandregnar fjárhags-upplýsingar</i>	Í lok júní 2014 samþykkti Samkeppniseftirlitið kaup félagsins á öllu hlutafé í Landfestum ehf. en við það kláraðist endanleg sameining þriggja eignasafna, þ.e Eikar fasteignafélags hf., EF1 hf. og Landfesta ehf. Umfjöllun um rekstur, efnahag og sjóðstreymi samstæðu Eikar fasteignafélags fyrir árið 2014 er úr endurskoðuðu ársuppgjöri fyrir samstæðuna og er fjárfestum bent á að EF1 var fært inn í rekstur félagsins sem hlutdeildarfélag frá 1. janúar - 30. júní 2014 en sem dótturfélag 100% í eigu Eikar fasteignafélags frá 1. júlí 2014. Fjárfestum er einnig bent á að

		Landfestar er dótturfélag 100% í eigu Eikar fasteignafélags frá 1. júlí 2014 en var ekki hluti af uppgjöri samstæðunnar fram að því.																																																																																																																																																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Rekstur (m.kr.)</th> <th>2014</th> <th>2013</th> <th>2012</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rekstrartekjur</td> <td>3.961</td> <td>2.029</td> <td>1.836</td> </tr> <tr> <td>Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna</td> <td>-813</td> <td>-430</td> <td>-369</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3.148</td> <td>1.599</td> <td>1.467</td> </tr> <tr> <td>Annar rekstrarkostnaður</td> <td>-272</td> <td>-209</td> <td>-145</td> </tr> <tr> <td>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir</td> <td>2.876</td> <td>1.390</td> <td>1.322</td> </tr> <tr> <td>Matsbreyting fjárfestingareigna og afskriftir</td> <td>-172</td> <td>1.318</td> <td>592</td> </tr> <tr> <td>Rekstrarhagnaður</td> <td>2.704</td> <td>2.708</td> <td>1.914</td> </tr> <tr> <td>Hrein fjármagnsgjöld</td> <td>-1.418</td> <td>-1.022</td> <td>-1.349</td> </tr> <tr> <td>Áhrif hlutdeildarfélags</td> <td>333</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Hagnaður fyrir tekjuskatt</td> <td>1.620</td> <td>1.687</td> <td>565</td> </tr> <tr> <td>Tekjuskattur</td> <td>-284</td> <td>-451</td> <td>-114</td> </tr> <tr> <td>Hagnaður ársins</td> <td>1.336</td> <td>1.236</td> <td>451</td> </tr> <tr> <td>Efnahagur (m.kr.)</td> <td>2014</td> <td>2013</td> <td>2012</td> </tr> <tr> <td>Fjárfestingareignir</td> <td>62.176</td> <td>23.107</td> <td>20.195</td> </tr> <tr> <td>Handbært fé</td> <td>3.694</td> <td>1.329</td> <td>665</td> </tr> <tr> <td>Aðrar eignir</td> <td>279</td> <td>142</td> <td>132</td> </tr> <tr> <td>Eignir samtals</td> <td>66.149</td> <td>24.578</td> <td>20.992</td> </tr> <tr> <td>Eigið fé</td> <td>19.488</td> <td>8.308</td> <td>6.457</td> </tr> <tr> <td>Vaxtaberandi skuldir</td> <td>43.559</td> <td>14.881</td> <td>13.696</td> </tr> <tr> <td>Aðrar skuldir</td> <td>3.102</td> <td>1.388</td> <td>840</td> </tr> <tr> <td>Eigið fé og skuldir</td> <td>66.149</td> <td>24.578</td> <td>20.992</td> </tr> <tr> <td>Sjóðstreymi (m.kr.)</td> <td>2014</td> <td>2013</td> <td>2012</td> </tr> <tr> <td>Handbært fé frá rekstri</td> <td>1.562</td> <td>843</td> <td>785</td> </tr> <tr> <td>Fjárfestingahreyfingar samtals</td> <td>-692</td> <td>-1.554</td> <td>-394</td> </tr> <tr> <td>Fjármögnunarhreyfingar samtals</td> <td>1.107</td> <td>1.375</td> <td>-142</td> </tr> <tr> <td>Helstu kennitölur</td> <td>2014</td> <td>2013</td> <td>2012</td> </tr> <tr> <td>NOI hlutfall</td> <td>76,7%</td> <td>72,1%</td> <td>75,0%</td> </tr> <tr> <td>Virðisútleiguhlutfall</td> <td>91,6%</td> <td>94,3%</td> <td>93,4%</td> </tr> <tr> <td>Eiginfjárlutfall</td> <td>29,5%</td> <td>33,8%</td> <td>30,8%</td> </tr> <tr> <td>Hlutfall eiginfjár og tekjuskattsskuldbindingar</td> <td>33,3%</td> <td>38,1%</td> <td>33,7%</td> </tr> <tr> <td>Vaxtaberandi skuldir / Fjárfestingareignir</td> <td>70,1%</td> <td>64,4%</td> <td>67,9%</td> </tr> <tr> <td>NIBD / EBITDA</td> <td>9,8x</td> <td>9,7x</td> <td>9,9x</td> </tr> <tr> <td>Vaxtabekja</td> <td>1,8x</td> <td>2,5x</td> <td>1,4x</td> </tr> <tr> <td>Arðsemi fjárfestingareigna</td> <td>6,8%</td> <td>6,4%</td> <td>6,7%</td> </tr> <tr> <td>Arðsemi eiginfjár</td> <td>11,3%</td> <td>16,5%</td> <td>9,1%</td> </tr> </tbody> </table>	Rekstur (m.kr.)	2014	2013	2012	Rekstrartekjur	3.961	2.029	1.836	Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-813	-430	-369		3.148	1.599	1.467	Annar rekstrarkostnaður	-272	-209	-145	Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	2.876	1.390	1.322	Matsbreyting fjárfestingareigna og afskriftir	-172	1.318	592	Rekstrarhagnaður	2.704	2.708	1.914	Hrein fjármagnsgjöld	-1.418	-1.022	-1.349	Áhrif hlutdeildarfélags	333	0	0	Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.620	1.687	565	Tekjuskattur	-284	-451	-114	Hagnaður ársins	1.336	1.236	451	Efnahagur (m.kr.)	2014	2013	2012	Fjárfestingareignir	62.176	23.107	20.195	Handbært fé	3.694	1.329	665	Aðrar eignir	279	142	132	Eignir samtals	66.149	24.578	20.992	Eigið fé	19.488	8.308	6.457	Vaxtaberandi skuldir	43.559	14.881	13.696	Aðrar skuldir	3.102	1.388	840	Eigið fé og skuldir	66.149	24.578	20.992	Sjóðstreymi (m.kr.)	2014	2013	2012	Handbært fé frá rekstri	1.562	843	785	Fjárfestingahreyfingar samtals	-692	-1.554	-394	Fjármögnunarhreyfingar samtals	1.107	1.375	-142	Helstu kennitölur	2014	2013	2012	NOI hlutfall	76,7%	72,1%	75,0%	Virðisútleiguhlutfall	91,6%	94,3%	93,4%	Eiginfjárlutfall	29,5%	33,8%	30,8%	Hlutfall eiginfjár og tekjuskattsskuldbindingar	33,3%	38,1%	33,7%	Vaxtaberandi skuldir / Fjárfestingareignir	70,1%	64,4%	67,9%	NIBD / EBITDA	9,8x	9,7x	9,9x	Vaxtabekja	1,8x	2,5x	1,4x	Arðsemi fjárfestingareigna	6,8%	6,4%	6,7%	Arðsemi eiginfjár	11,3%	16,5%	9,1%
Rekstur (m.kr.)	2014	2013	2012																																																																																																																																															
Rekstrartekjur	3.961	2.029	1.836																																																																																																																																															
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-813	-430	-369																																																																																																																																															
	3.148	1.599	1.467																																																																																																																																															
Annar rekstrarkostnaður	-272	-209	-145																																																																																																																																															
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	2.876	1.390	1.322																																																																																																																																															
Matsbreyting fjárfestingareigna og afskriftir	-172	1.318	592																																																																																																																																															
Rekstrarhagnaður	2.704	2.708	1.914																																																																																																																																															
Hrein fjármagnsgjöld	-1.418	-1.022	-1.349																																																																																																																																															
Áhrif hlutdeildarfélags	333	0	0																																																																																																																																															
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.620	1.687	565																																																																																																																																															
Tekjuskattur	-284	-451	-114																																																																																																																																															
Hagnaður ársins	1.336	1.236	451																																																																																																																																															
Efnahagur (m.kr.)	2014	2013	2012																																																																																																																																															
Fjárfestingareignir	62.176	23.107	20.195																																																																																																																																															
Handbært fé	3.694	1.329	665																																																																																																																																															
Aðrar eignir	279	142	132																																																																																																																																															
Eignir samtals	66.149	24.578	20.992																																																																																																																																															
Eigið fé	19.488	8.308	6.457																																																																																																																																															
Vaxtaberandi skuldir	43.559	14.881	13.696																																																																																																																																															
Aðrar skuldir	3.102	1.388	840																																																																																																																																															
Eigið fé og skuldir	66.149	24.578	20.992																																																																																																																																															
Sjóðstreymi (m.kr.)	2014	2013	2012																																																																																																																																															
Handbært fé frá rekstri	1.562	843	785																																																																																																																																															
Fjárfestingahreyfingar samtals	-692	-1.554	-394																																																																																																																																															
Fjármögnunarhreyfingar samtals	1.107	1.375	-142																																																																																																																																															
Helstu kennitölur	2014	2013	2012																																																																																																																																															
NOI hlutfall	76,7%	72,1%	75,0%																																																																																																																																															
Virðisútleiguhlutfall	91,6%	94,3%	93,4%																																																																																																																																															
Eiginfjárlutfall	29,5%	33,8%	30,8%																																																																																																																																															
Hlutfall eiginfjár og tekjuskattsskuldbindingar	33,3%	38,1%	33,7%																																																																																																																																															
Vaxtaberandi skuldir / Fjárfestingareignir	70,1%	64,4%	67,9%																																																																																																																																															
NIBD / EBITDA	9,8x	9,7x	9,9x																																																																																																																																															
Vaxtabekja	1,8x	2,5x	1,4x																																																																																																																																															
Arðsemi fjárfestingareigna	6,8%	6,4%	6,7%																																																																																																																																															
Arðsemi eiginfjár	11,3%	16,5%	9,1%																																																																																																																																															
B.8	Pro forma fjárhagsupplýsingar	Á ekki við.																																																																																																																																																
B.9	Afkomuspá eða -	Áætlun stjórnenda gerir ráð fyrir að leigutekjur ársins 2015 verði 5.472																																																																																																																																																

	<i>áætlun</i>	m.kr., rekstrartekjur sameigna og aðrar tekjur verði 332 m.kr. og rekstrartekjur samtals verði því 5.804 m.kr. í lok árs 2015. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er áætlaður 1.336 m.kr. Annar rekstrarkostnaður, án einskíptiskostnaðar, er áætlaður 285 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir, án einskíptisliða, er því áætlaður 4.183 m.kr. á árinu 2015.
B.10	<i>Fyrirvarar í endurskoðunar-skýrslum</i>	Löggiltir endurskoðendur félagsins, KPMG ehf., hafa ekki hafnað að veita áritun á reikninga félagsins. Þá hefur áritun þeirra hvorki falið í sér fyrirvara né afsal ábyrgðar.
B.11	<i>Útskýring ef veltufé útgefanda nægir ekki til að uppfylla núverandi þarfir hans</i>	Á ekki við.

C. Verðbréf

<i>Liður</i>	<i>Upplýsingakrafa</i>	<i>Upplýsingar</i>
C.1	<i>Tegund og flokkar verðbréfa sem boðin verða til sölu og tekin til viðskipta í kauphöll</i>	Lýsingin varðar almennt útboð á hlutum í Eik fasteignafélagi hf. og umsókn um töku allra útgefinna hluta í Eik fasteignafélagi hf. til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Hlutabréf Eikar fasteignafélags hf. eru gefin út í samræmi við ákvæði laga nr. 2/1995 um hlutafélög og með rafrænum hætti samkvæmt ákvæðum laga nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa og reglugerðar nr. 397/2000 sem er sett með stöð í þeim lögum. Hlutabréfin eru gefin út rafrænt í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf. Auðkenni hlutabréfanna hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. er EIK og ISIN-númer hlutabréfanna er IS0000020709. Útgefandi hefur óskað eftir að EIK verði auðkenni Eikar fasteignafélags hf. hjá Nasdaq Iceland og auðkennið á hlutum útgefandans í viðskiptakerfi kauphallarinnar.
C.2	<i>Gjaldmiðill verðbréfanna</i>	Hlutabréf Eikar fasteignafélags hf. eru gefin út í íslenskum krónum.
C.3	<i>Fjöldi útgefinna og greiddra hluta og nafnverð á hlut</i>	Útgefið hlutafé Eikar fasteignafélags hf. nemur 3.465.180.435 kr. og er hver hlutur í félaginu 1 kr. að nafnverði. Allir útgefnir hlutir hafa þegar verið greiddir. Eik fasteignafélag á sjálft 8.800.000 hluti í félaginu. Ekki liggur fyrir heimild í samþykktum félagsins um kaup á eigin bréfum.
C.4	<i>Réttindi sem fylgja verðbréfunum</i>	Allir útgefnir hlutir í Eikar fasteignafélagi hf. tilheyra sama flokki og eru jafn rétt háir. Hluthafar eiga rétt á að neyta atkvæðisréttar á hluthafafundum. Þeir eiga rétt á að fá greiddan arð frá útgefanda. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að aukningu á hlutum í hlutfalli við skráða hlutaeign sína. Heimilt er að víkja frá ákvæði þessu sbr. 3. mgr. 34 gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Að öðru leyti fer um útgáfu slíkra hluta eftir reglum sem stjórn félagsins setur í samræmi við ákvörðun hluthafafundar hverju sinni og eiga þeir rétt á að fá greitt af eignum útgefanda við slit eða gjaldprot hans í samræmi við hlutafjäreign og réttarstöðu hlutafjár í kröfuröð samkvæmt samþykktum félagsins og lögum nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti. Hluthafar eru ekki skyldir til að sæta innlausn hlutar síns, nema til komi heimild samkvæmt lögum. Hluthafar bera ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins fram yfir hlut sinn í félaginu. Hluthafar eru ekki skyldir til að sæta innlausn hlutar síns, nema til komi heimild samkvæmt lögum. Einfaldur meirihluti atkvæða ræður úrslitum á hluthafafundi nema öðruvísi sé mælt fyrir um í lögum eða samþykktum útgefanda. Skal ákvörðun um breytingu samþykktu tekin á hluthafafundi og þarfnast samþykkis minnst 2/3 hluta greiddra atkvæða og hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á hluthafafundinum. Stjórn útgefanda er skylt að boða til hluthafafunda ef endurskoðandi útgefanda eða hluthafar sem ráða yfir 1/10 hluta hlutafjár útgefanda krefjast þess

		<p>skriflega.</p> <p>Réttindi hluthafa í útgefanda eru háð gildandi löggjöf og samþykktum félagsins á hverjum tíma. Engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu.</p>
C.5	<i>Hömlur á meðferð verðbréfanna</i>	<p>Engar hömlur eru á viðskiptum með hluti í útgefanda umfram það sem leiðir af lögum (þ.m.t. lögum er varða fjárfestingar erlendra aðila í fasteignum) og má því selja og veðsetja hlutina nema annað leiði af lögum.</p> <p>Hluthafar geta ekki beitt réttindum sínum á grundvelli hlutafjár nema nafn þeirra hafi verið fært í hlutaskrá útgefanda og bera hluthafar skyldu samkvæmt samþykktum til að tilkynna aðilaskipti að hlutum þegar í stað til Verðbréfaskráningar Íslands hf.</p>
C.6	<i>Upplýsingar um hvort sótt hafi verið um eða sótt verði um að verðbréfin verði tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og deili á öllum skipulegum mörkuðum þar sem viðskipti með verðbréfin fara fram eða munu fara fram</i>	<p>Í kjölfar þess að lýsing þessi hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi mun stjórn félagsins óska eftir að öll útgefin hlutabréf í Eik fasteignafélagi hf. verði teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Markmiðið með því að fá hlutabréf Eikar fasteignafélags tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland er að stuðla að auknum seljanleika hluta í félaginu, virkari verðmyndun með hlutabréf útgefin af félaginu og dreifðu eignarhaldi og gera upplýsingar um félagið aðgengilegar fyrir hluthafa félagsins, viðskiptavini og allan almenning.</p> <p>Nasdaq Iceland mun fara yfir umsóknina og niðurstöður fyrirhugaðs almenns útboðs á hlutum í útgefanda þegar þær liggja fyrir og birta opinberlega ef umsóknin verður samþykkt og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur verður með hlutina á hinum skipulega verðbréfamarkaði.</p> <p>Stjórn útgefandans telur að Eik fasteignafélag uppfylli öll skilyrði fyrir því að hlutabréf í félaginu fái tekin til viðskipta á Aðalmarkaði, utan skilyrði er varðar hlutafjárdreifingu sem kveður á um að félag hafi a.m.k. 500 hluthafa sem hver á hlutabréf að verðmæti um a.m.k. 100.000 krónur. Fyrirhugað er að almennt hlutafjárútboð 17.-20. apríl 2015 geri félaginu kleift að uppfylla þetta skilyrði.</p> <p>Hlutabréf í Eikar fasteignafélags hf. hafa ekki áður verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.</p>
C.7	<i>Lýsing á arðgreiðslustefnu</i>	<p>Stjórn Eikar fasteignafélags hefur mótað sér arðgreiðslustefnu að greiða árlega út arð sem nemur 35% af handbæru fé frá rekstri hvers árs.</p> <p>Samkvæmt 1. mgr. 101. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög tekur hluthafafundur ákvörðun um úthlutun arðs eftir að félagsstjórn hefur lagt fram tillögur um það og er óheimilt að ákveða á aðalfundi meiri úthlutun arðs en stjórn félagsins leggur til eða samþykkir. Arðgreiðslur skulu, samkvæmt 3. mgr. 101. gr. laganna, inntar af hendi eigi síðar en sex mánuðum frá samþykki úthlutunar. Aðalfund skal, skv. 12. gr. samþykktu félagsins, halda fyrir lok júnímánaðar ár hvert.</p>

D. Áhættuþættir

<i>Liður</i>	<i>Upplýsingakrafa</i>	<i>Upplýsingar</i>
D.1	<i>Lykilupplýsingar um helstu áhættur sem varða sérstaklega útgefandann eða atvinnugrein hans</i>	<p>Almennir efnahagslegir þættir, svo sem hagvöxtur, verðbólga, atvinnustig, vaxtastig og gengisskráning íslensku krónunnar, hafa áhrif á fasteignamarkaðinn og viðskiptavini Eikar fasteignafélags og þar með félagið. Umsvif í hagkerfinu hafa áhrif á hvort tveggja framboð og eftirspurn á fasteignamarkaði og þar með leiguverð og virðisútleiguhlutföll fasteignafélaga á borð við Eik fasteignafélag. Aðstæður í íslensku stjórn mála- og efnahagslífi tóku miklum breytingum haustið 2008 í kjölfar falls stærstu fjármálastofnana landsins og gengisfalls íslensku krónunnar. Gengisfall krónunnar varð til þess að innleidd voru höft á fjármagnsflutninga. Höftin takmarka m.a. möguleika erlendra fjárfesta til að innleysa íslenska fjármálagerninga sem þeir fjárfestu í áður en höftin voru</p>

	<p>sett. Hins vegar gilda ekki jafn strangar reglur um nýjar fjárfestingar erlendra aðila, þar sem gildandi reglur um fjármagnsflutninga bjóða upp á útgönguleið úr slíkum fjárfestingum. Losun eða afnám hafta á fjármagnsflutninga gæti til að mynda haft áhrif á starfsemi félagsins ef slíkar aðgerðir leiða til þess að erlendir aðilar selji eignir sínar í íslenskum krónum eða að vextir verði hækkaðir til þess að koma í veg fyrir gengislækkun krónunnar.</p> <p>Ákvarðanir stjórnvalda, sem m.a. geta ráðist af þróun stjórn mála á Íslandi eða einstökum pólitískum atburðum, geta haft bein eða óbein áhrif á starfsemi Eikar fasteignafélags. Enn fremur lýtur félagið fjölda mismunandi laga og reglugerða og geta breytingar á mikilvægum sviðum ráðist af stjórn málaumhverfinu á hverjum tíma. Félagið hefur orðið fyrir áhrifum af breytingum á íslenskrum skattalöggjöf og líklegt er að frekari breytingar í framtíðinni muni hafa áhrif á rekstur þess. Frá falli íslensku bankanna í október 2008, gengishruni krónunnar á sama tíma og þeim mikla samdrætti hagkerfisins sem fylgdi í kjölfarið hefur skattbyrði íslenskra fyrirtækja og heimila þungst. Tekjuskattur einstaklinga og fyrirtækja hefur verið hækkaður, en tekjuskattur fyrirtækja er nú 20%, auk þess sem sértækir skattstofnar hafa verið lagðir á fyrirtæki og heimili. Áhætta félagsins er fólgin í því að ákvarðanir stjórnvalda geta haft áhrif á framangreinda þætti og geta haft áhrif á fjárhagslega afkomu félagsins. Félaginu er ekki kunnugt um að nokkur skattrannsókn sé í gangi á félaginu sjálfu eða hlutdeildarfélögum þess sem gæti haft veruleg áhrif á fjárhag þess. Eins og gildir um öll önnur félög er hugsanlegt að skattagögn félagsins verði tekin til athugunar á síðari stigum í samræmi við gildandi lög og reglugerðir, sem gæti haft áhrif á rekstur þess. Heimild til endurákvörðunar skatts skv. 96. gr. laga um tekjuskatt nr. 90/2003 nær til skatts vegna tekna og eigna síðustu sex ára sem næst eru á undan því ári þegar endurákvörðun fer fram.</p> <p>Starfsemi Eikar fasteignafélags er ekki háð neinum sértækum leyfum en félagið lýtur þó fjölmörgum lögum og reglugerðum. Þar sem Ísland er aðili að samningum um hið Evrópska efnahagssvæði (EES) þarf Eik fasteignafélag að stunda sína starfsemi í samræmi við lagasetningu frá Evrópusambandinu sem er innleidd hér á landi.</p> <p>Starfsemi Eikar fasteignafélags fellur m.a. undir gildissvið laga nr. 19/1966 um eignarrétt og afnotarétt fasteigna. Í lögnum er mælt fyrir um það hverjir mega eiga fasteignir á Íslandi. Í lögnum er mælt fyrir um þá reglu að hlutafélög sem eigi fasteignir á Íslandi skuli vera að minnsta kosti að 4/5 hlutum í eigu íslenskra ríkisborgara eða EES borgara og skulu þeir fara með meirihluta atkvæða á hluthafafundum. Komi til þess að aðilar, aðrir en íslenskir ríkisborgarar eða aðilar sem njóta réttar hér á landi samkvæmt reglum samnings um Evrópska efnahagssvæðið um frjálsa fólksflutninga, staðfesturétt, þjónustustarfsemi eða fjármagnsflutninga eða annarra nánar tiltekinnar þjóðréttarlegra samninga (hér nefndir einu nafni „EES-borgarar“), eignist samtals stærri eignarhlut í félaginu en sem svarar til 20% af hlutfé þess, kann félagið að missa heimild sína til þess að fara með eignarráð fasteigna sinna nema hinir erlendu aðilar afli sérstaks leyfis innanríkisráðherra til þess að fara með eignarhluti sína í félaginu. Verði slíkt leyfi ekki veitt kann félagið að verða knúið til þess að framselja fasteignir sínar í hendur aðila sem fara má með eignarráð þeirra að lögum, ellegar viðkomandi hluthöfum gert að selja eignarhluti sína, eftir atvikum með nauðungarsölu.</p> <p>Mótaðilaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar. Mótaðilaáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptavina.</p> <p>Takist Eik fasteignafélagi ekki að leigja eignir sínar eða leigja þær á ásættanlegum kjörum hefði slíkt áhrif á tekjur félagsins og þar með getu</p>
--	--

	<p>Þess til að standa við skuldbindingar sínar. Slíkt gæti haft áhrif á sjóðsstöðu og afkomu Eikar fasteignafélags.</p> <p>Eik fasteignafélag gerir árlegar áætlanir um viðhalds- og rekstrarkostnað hvernar fasteignar. Ef viðhaldsáætlanir félagsins standast ekki eða komi til óvæntra útgjalda vegna viðhalds tiltekinna eigna gæti slíkt haft áhrif á afkomu félagsins og getu þess til að standa við skuldbindingar sínar.</p> <p>Eik greiðir opinber gjöld, svo sem fasteignagjöld, lóðarleigu, vatns- og fráveitugjöld ásamt lögboðnum tryggingum. Allt utan lögboðinna trygginga er ákveðið hlutfall af fasteignamati hvernar eignar og getur tekið breytingum árlega. Hækkun þessara gjalda, skatta og skyldutrygginga getur dregið úr arðsemi.</p> <p>Samkvæmt nýju fasteignamati sem birt var um mitt ár 2014 mun fasteignamat Eikar fasteignafélags hækka um 20% árið 2015, sem mun leiða til 17% hækkunar áætlaðra opinberra gjalda.</p> <p>Eik hefur hagað fjárfestingum sínum þannig að fjárfesta aðallega á tilteknum svæðum, þar sem stjórnendur telja líklegt að verðgildi leigu haldi sér. Þrátt fyrir það er ekki hægt að útiloka að fjárfestingar sem ráðist verður í skili lægri arðsemi eða tekjum en þeim sem félagið hefur væntingar um. Þannig gæti staða á fasteignamarkaði torvelað sölu eigna eða gert það erfitt að selja þær fyrir ásættanlegt verð. Slíkt gæti haft áhrif á arðsemi og gjaldfærni félagsins.</p> <p>Félagið framkvæmir mat á fjárfestingareignum sínum og beitir ályktunum sem hafa áhrif á fjárhæðir eigna og skulda.</p> <p>Lausafjárahætta er sú áhætta sem felst í því tapi sem Eik fasteignafélag gæti orðið fyrir vegna þess að það geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar á réttum tíma. Samstæðan fylgist með lausafjástöðu sinni með greiningu á gjalddögum fjáreigna og fjárskulda til að geta greitt allar skuldir á gjalddaga.</p> <p>Eik fasteignafélag ber vaxtaáhættu af lántökum sínum og lausafjárstýringu. Breytingar á vöxtum hafa áhrif á vaxtakostnað félagsins sem og virðismat skulda. Aðstæður á mörkuðum með lánsfé geta breyst og ekki er hægt að útiloka að félagið þurfi á fjármögnun að halda á tímum þegar framboð lánsfjár er takmarkað. Félagið ver sig ekki sérstaklega gegn vaxtabreytingum, en 81% heildarskuldum heildarskulda félagsins ber fasta vexti til lengri tíma.</p> <p>Verðbólga og væntingar þar um hafa áhrif á vaxtastig og þar með fjármagnsliði félagsins. Verðbólga innlands hefur töluverð áhrif á rekstur og efnahag félagsins en um 93% heildarskulda Eikar fasteignafélags voru verðtryggðar þann 31. desember 2014 og nær allar leigutekjur félagsins, eða 98% heildarleigutekna voru verðtryggðar í árslok 2014. Verðbólga t.d. tilkomin vegna gengislækkunar íslensku krónunnar getur m.a. valdið því að verðtryggðar skuldir hækka á meðan markaðsleiga lækkar og geta leigutaka til að standa í skilum minnkar. Jafnframt er óvíst að markaðskjör leigu fylgi verðbólgu og því kann endurútleiga fasteigna að hafa áhrif á leigutekjur félagsins. Víðtæk notkun verðtrygginga á Íslandi getur auk þess valdið hækkunum á ýmsum rekstrarkostnaði, svo sem viðhaldskostnaði auk ávöxtunarkröfu og markaðsverði fasteigna. Framangreind atriði geta vegið þungt í afkomu Eikar fasteignafélags.</p> <p>Vegna markaðarins sem félagið starfar á kann félagið og dótturfélög þess á hverjum tíma að vera aðili að einhvers konar ágreiningsmálum sem koma upp að hálfu félagsins eða á hendur félaginu. Ágreiningsmálin geta verið að ýmsum toga en algengasta ágreiningsefnið varðar leigugreiðslur á húsnæði.</p> <p>Á félaginu hvílir samningsbundin skylda til að uppfylla ýmis ákvæði fjármögnunarsamninga. Ef félagið yrði ófært um að standa við</p>
--	---

	<p>skuldbindingar sínar, eða hætti af einhverjum ástæðum að gera það, ættu lánveitendur rétt á að rifta umræddum samningum, sem gæti haft í för með sér gjaldfellingu lána og neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið ef endurfjármögnun reyndist óhagstæð eða ómöguleg. Stærstu lánveitendur samstæðu Eikar fasteignafélags eru Arion banki hf. (einnig nefndur „Arion banki“ eða „bankinn“), Íslandsbanki hf. og LFEST1 Borgartún slhf. Gjaldfellingarheimildir lána sem Eik fasteignafélag hefur tekið snúa að hefðbundnum vanefndarákvæðum, t.d. vanefndum á sammingsbundnum greiðslum og brotum á fjárhagsskilyrðum. Eik fasteignafélag fjármagnar sig að töluverðu leyti með útgáfu skuldabréfa. Um skuldabréfaflokka útgefna af Eik fasteignafélagi (EIK 12 01) og dótturfélags þess Landfestum ehf. (LF 14 1) gilda sérstök skilyrði sem mynda gjaldfellingarheimild hafi úrbætur ekki átt sér stað innan ákveðins frests. Hin sérstöku skilyrði eru helst: krafa um fjárhagsleg skilyrði, þ.e. sjóðstreymiskvöð og eiginfjárvöð o.fl.</p> <p>Við endurnýjun leigusamninga er hætta á að markaðsaðstæður séu aðrar en þær voru í upphafi samningstímabils. Á árunum 2015-2018 kemur til endurnýjunar á nokkrum stórum eldri leigusamningum félagsins, meðal annars leigusamningum vegna Suðurlandsbrautar 28/ Ármúla 25-27, Suðurlandsbrautar 30 og Stórhöfða 22 við Símann hf., og Mílu ehf., Ármúla 3 við Vátryggingarfélag Íslands hf., og Austurstræti 5 og 7 og Hafnarstræti 5 og 7 við Landsbankann hf. Stjórnendur félagsins telja að við núverandi markaðsaðstæður geti leigutækjur félagsins vegna framangreindra eigna lækkað við endurútleigu. Samningar um framantaldar eignir telja til um 13,7% af leigutækjum félagsins samkvæmt áætlun fyrir árið 2015.</p> <p>Starfsemi félagsins heyrir undir samkeppnislög nr. 44/2005 og eftirlit Samkeppniseftirlitsins sem framfylgir boðum og bönnum þeirra laga og getur íhlutun þess haft fjárhagsleg áhrif á útgefanda.</p> <p>Ekki hægt að ábyrgjast að vátryggingar veiti fullkomna vörn gegn tjóni í öllum tilfellum sem ætlun félagsins er að tryggja sig fyrir.</p> <p>Stefnumótunaráhætta er hætta á að viðskiptalegar ákvarðanir, framkvæmd þeirra eða skortur á viðbrögðum við breytingum í rekstrarumhverfi leiði til verri afkomu. Viðskiptastefna félagsins mótast af skilgreindri stefnu og markmiðum. Ef viðskiptastefna félagsins reynist röng eða er ekki komið á framfæri með skilvirkum hætti er hætta á að reksturinn hljóti skaða af.</p> <p>Sérstök skráning er virðisaukaskattsskráning sem veitir aukinn innskattsrétt sem bundinn er ákveðnum skilyrðum. Leigusali þarf að uppfylla ákveðin skilyrði eigi hann að fá samþykka frjálsa skráningu vegna fasteigna. Leiga umræddrar fasteignar, eða eftir atvikum hluta hennar, þarf að vera í atvinnuskyni og má húsnæðið eingöngu vera notað til atvinnurekstrar. Einnig skal liggja fyrir fullgildur leigusamningur með þinglýstri yfirlýsingu um samþykki leigutaka fyrir frjálsri skráningu leigusala. Þegar leigusali hefur fengið heimild til frjálsrar skráningar skal hann innheimta útskatt af leigugjaldinu. Ef krafist er tryggingafjár ber honum einnig að innheimta útskatt af því. Leigutakanum er svo heimilt að telja skattinn af leigugjaldinu til innskatts samkvæmt almennum reglum laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, þ.e. ef leigutakinn stundar virðisaukaskattskyldan rekstur. Virðisaukaskattskvaðir áhvílandi á fasteignum félagsins í lok árs 2014 námu 1.675 m.kr.</p> <p>Stærstur hluti eigna Eikar fasteignafélags hf. eru fjárfestingareignir. Í lögum um tekjuskatt nr. 90/2003 er kveðið á um að fasteignir skuli fyrndar um ákveðið hlutfall árlega, en í reikningsskilum félagsins eru fjárfestingareignir félagsins metnar af stjórnendum þess á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Þannig kann bókfært virði eigna að vera annað en skattalegt bókfært virði eigna. Í tilfalli Eikar fasteignafélags er bókfært virði fjárfestingaeigna hærra en skattalegt bókfært virði þeirra sem leiðir til tekjuskattsskuldbindingar, þ.e. frestun á skatti sem félli til við skattalegan</p>
--	--

		<p>hagnað meðal annars af sölu fjárfestingareigna ef félagið seldi fjárfestingareignir sínar á bókfærðu verði. Breyting á mati fjárfestingareigna hefur þannig bein áhrif á tekjuskattsskuldbindingu félagsins. Ofangreind skattfrestun getur falið í sér áhættu sem felst í því að skatthlutfall getur hafa breyst þegar skattalegur hagnaður eða tap er á endanum innleyst með sölu fjárfestingareigna.</p> <p>Breytingar á lögum og reglugerðum, dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvæðanir gætu haft áhrif á starfsemi Eikar fasteignafélags til lengri eða skemmri tíma. Slíkar breytingar gætu leitt til taps fyrir Eik fasteignafélag eða með öðum hætti haft neikvæð áhrif á arðsemi félagsins eða fjárhagsstöðu.</p> <p>Ársreikningar félagsins hafa frá og með árinu 2005 verið útbúnir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (International Financial Reporting Standards, IFRS) eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu. Reikningsskilastaðlarnir eru í stöðugri endurskoðun og breytingar á þeim gætu haft áhrif á fjárhagsuppgjör félagsins.</p>
D.3	<p><i>Lykilupplýsingar um helstu áhættur sem varða verðbréfin sérstaklega</i></p>	<p>Ávöxtun af hlutabréfum ræðst annars vegar af arðgreiðslum og hins vegar af breytingum á verði hlutabréfa frá kaupum til sölu.</p> <p>Fjárfesting í hlutabréfum felur í sér margvíslega áhættu. Dæmi um áhættu sem getur haft áhrif á verð hlutabréfa er markaðsáhætta, seljanleikaáhætta og mótaðilaáhætta. Markaðsáhætta skapast af verðbreytingum á tilteknum hlutabréfamarkaði í heild sinni sem rekja má til óvæntra atburða og breytinga á ytri skilyrðum sem hafa áhrif á rekstur fyrirtækja og þjódarbúsins í heild. Seljanleikaáhætta felst í því að eftirspurn eftir hlutabréfum útgefanda getur verið mismikil frá einum tíma til annars. Mótaðilaáhætta felst í því að við kaup eða sölu hlutabréfa eða gerð annarra samninga um fjármálagerninga er hugsanlegt að samningsaðili efni ekki samninginn þegar að uppgjöri kemur. Enn fremur þarf að hafa í huga að hlutabréf eru réttlægstu kröfur í eignir hlutafélags, sem þýðir að við slit eða gjaldþrot útgefanda fá hluthafar greitt í hlutfalli við hlutafjáreign sína, kveði samþykktir ekki á um aðra skipan, það sem eftir stendur af eignum félagsins eftir að allir aðrir kröfuhafar hafa fengið gildar kröfur sínar greiddar.</p> <p>Fjármálamarkaðir eru háðir því rekstrarumhverfi sem opinber yfirvöld skapa fyrirtækjum. Umfangsmiklar breytingar á þeim lagaramma sem gildir um fjármálamarkaði geta haft neikvæð áhrif og skapað óróa á mörkuðum.</p> <p>Í kjölfar fjármálakreppunnar 2008 fækkaði hlutabréfaflokkum í viðskiptum á mörkuðum Nasdaq Iceland verulega, heildarmarkaðsvirði verðbréfaflokka í viðskiptum dróst saman og velta á mörkuðunum minnkaði frá því sem var, hvort heldur horft er til heildarveltu eða veltu með einstaka flokka. Seljanleikaáhætta er skilgreind sem sú áhætta er felst í því hversu auðvelt eða erfitt er að selja eign á verði sem næst raunvirði. Áhættan er bæði fólgin í magni, þ.e. að markaðurinn taki við því magni sem vilji er til að selja á raunvirði hverju sinni, og gengi, þar sem umfangsmikil viðskipti með hlutabréf félags geta haft veruleg áhrif á verðmyndun bréfanna.</p> <p>Hlutabréfamarkaðir eru sérstaklega næmir fyrir ýmsum áhrifaþáttum sem geta án fyrirvara leitt til lækkunar eða hækkunar hlutabréfaverðs. Markaðsverð hlutabréfa getur sveiflast eftir að viðkomandi hlutabréfaflokkur hefur verið tekinn til viðskipta á skipulögðum verðbréfamarkaði, þar með töldum Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.</p> <p>Endanleg verð (útboðsgengi) sem fást í fyrirhuguðu almennu útboði í aðdraganda þess að hlutabréf í útgefanda verði tekin til viðskipta geta verið hærri eða lægri en verð sem myndast á skipulegum verðbréfamarkaði. Hætta getur verið á að fjárfestar sem kaupa hluti í almenna útboðinu geti ekki selt hlutina á eða yfir því verði sem þeir greiða fyrir hlutina í almenna</p>

		<p>útboðinu eða geti jafnvel ekki selt hlutina þó þeir verði reiðubúnir að selja þá undir kaupverði.</p> <p>Skipan eignarhalds getur falið í sér seljanleikaáættu fyrir fjárfesta. Fjárfestar eru minntir á að eignarhald útgefenda getur breyst hratt og án fyrirvara.</p> <p>Ef Nasdaq Iceland samþykkir að taka hlutabréfaflokkinn til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland mun útgefandi og hlutabréfin sem hann gefur út lúta <i>Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga</i> en nügildandi reglur voru síðast gefnar út af NASDAQ OMX Iceland þann 17. desember 2013 í samræmi við lög nr. 110/2007 um kauphallir. Útgefanda ber að fara eftir framangreindum lögum og reglum auk laga og reglugerða sem síðar kunna að vera settar og hafa áhrif á starfsemi eða hlutabréf útgefanda, sem m.a. fela í sér upplýsingaskyldu. Brot á þeim kann að hafa fjárhagsleg áhrif á útgefanda. Alvarleg brot á þessum reglum kunna að hafa það í för með sér að Fjármálaeftirlitið eða Nasdaq Iceland taki hlutabréf í útgefanda úr viðskiptum um tiltekinn tíma eða endanlega.</p> <p>Þeir sem fjárfesta í hlutabréfum útgefanda falla undir lög og reglur sem varða hlutabréfaviðskipti, s.s. reglur um yfirtökutilboð, viðskipti innherja og flöggunarskyldu vegna hlutabréfa félaga sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum hlutabréfamarkaði. Brot gegn tilteknum ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti, framin af ásetningi eða gáleysi, varða sektum eða fangelsi allt að tveimur eða sex árum.</p> <p>Áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í hlutabréfum sem Eik fasteignafélag, gefur út er mikilvægt að fjárfestar leggi sjálfir mat á þá áhættu sem felst í að fjárfesta í hlutabréfunum. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup á hlutabréfum kunna að hafa og eru hvattir til að sækja sér tilheyrandi óháða ráðgjöf.</p> <p>Áður en fjárfestar taka ákvörðun um þátttöku í almennu útboði á hlutum í Eikar fasteignafélagi sem lýsing þessi varðar eru þeir hvattir til að kynna sér vel allar upplýsingar sem koma fram í lýsingunni og sérstaklega um áhættu- og óvissuþætti.</p>
--	--	---

E. Tilboð

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
E.1	<p><i>Heildarfjárhæð nettó-söluandvirðis og mat á heildarkostnaði við útgáfuna/útboðið, þ.m.t. áætlaður kostnaður sem útgefandi eða tilboðsgjafi krefur fjárfestinn um</i></p>	<p>Með útboðinu hyggst Arion banki hf. selja samtals 485.125.261 af áður útgefnum hlutum í Eik fasteignafélagi eða sem samsvarar 14,0% af útgefnu hlutafé í útgefanda.</p> <p>Heildarsöluandvirði þeirra 485.125.261 hluta sem mynda grunnstærð útboðsins, myndi að lágmarki nema 3.032 m.kr. miðað við að 4,2% hluta væru seld í tilboðsbók A á 6,25 kr./hlut sem er lágmarksverð þeirrar bókar og 9,8% væru seld í tilboðsbók B á 6,25 kr./hlut sem er lágmarksverð þeirrar bókar.</p> <p>Útgefandi ber kostnað sem hlýst af því að fá hluti félagsins tekna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og er heildarkostnaður félagsins áætlaður um 73 m.kr. Af hálfu seljanda, umsjónaraðila eða útgefanda verður enginn kostnaður lagður sérstaklega á fjárfesta vegna viðskiptanna. Fjárfestar þurfa sjálfir að kynna sér hvort einhver kostnaður eða gjöld falla á þá hjá öðrum aðilum í tengslum við viðskiptin.</p>

E.2a	Ástæður fyrir útboðinu, notkun ágóðans, áætlað nettósöluandvirði	<p>Markmið seljanda með útboðinu er annars vegar að það geri Eik fasteignafélagi kleift að uppfylla skilyrði Nasdaq Iceland um dreifingu hlutabréfa sem tekin eru til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og stuðla þannig að auknum seljanleika hlutabréfanna og fjölbreyttari hluthafahópi, og hins vegar horfir seljandi til þess að selja eign sína á sem hagstæðustu verði.</p> <p>Útboðið tekur til þegar útgefina hluta í eigu stærsta hluthafa í Eik fasteignafélagi hf. og verður ekkert fjárstreymi til útgefandans í tengslum við útboðið. Arion banki hf. hyggst selja allt að 14,0% í útboðinu.</p>
E.3	Skilmálar og skilyrði útboðsins	<p>Seljandi mun falla frá útboðinu ef ekki fæst áskrift fyrir öllum boðnum hlutum eða ef Nasdaq Iceland hafnar umsókn útgefanda um að hlutabréf í Eikar fasteignafélags verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði kauphallarinnar eða samþykkir hana ekki í síðasta lagi 1. júní 2015. Seljandi áskilur sér jafnframt rétt til að fresta útboðinu, framlengja það eða falla frá því hvenær sem er fram að tilkynningu Nasdaq Iceland um að hlutabréf í Eik fasteignafélagi verði tekin til viðskipta, ef einhverjir atburðir eiga sér stað sem seljandi telur gefa tilefni til þess að ætla að markmið seljanda með útboðinu náist ekki, svo sem eitthvað sem varðar útboðið sjálft, útgefandann eða seljanda, neikvæð þróun á efnahagsumhverfi eða verðbréfamarkaði á Íslandi. Ef seljandi tekur ákvörðun um að falla frá útboðinu samkvæmt framansögðu munu þar með allar áskriftir fyrir hlutum í útboðinu sem og úthlutanir á grundvelli þeirra dæmast ógildar.</p> <p>Tekið verður við áskriftum frá og með 17. apríl 2015, klukkan 10.00, til og með 20. apríl 2015, klukkan 16.00. Gert er ráð fyrir því að niðurstöður útboðsins verði birtar almenningi opinberlega á Evrópska efnahagssvæðinu 21. apríl 2015 og Nasdaq Iceland muni í kjölfarið tilkynna opinberlega um endanlegt svar við umsókn útgefanda um töku hlutabréfa útgefandans til viðskipta á Aðalmarkaði kauphallarinnar. Gert er ráð fyrir að upplýsingar um úthlutun og greiðslufyrirmæli liggi fyrir 22. apríl 2015 og verði send fjárfestum þann dag, skilgreindur viðskiptadagur vegna úthlutaðra hluta verði 22. apríl 2015 og eindagi verði 27. apríl 2015. Fyrsti mögulegi viðskiptadagur með hlutabréf Eikar fasteignafélags á Aðalmarkaði gæti skv. framansögðu orðið 29. apríl 2015. Framangreindar dagsetningar miðast við að seljendur geri ekki breytingar á áskriftartímabili, úrvinnsla áskrifta taki ekki skemmri eða lengri tíma en seljendur gera ráð fyrir og umsókn útgefanda til kauphallar sé svarað innan tímamarka sem seljendur gera ráð fyrir.</p> <p>Útboðið er markaðssett á Íslandi. Þátttaka í útboðinu er heimil öllum aðilum (hvort heldur er einstaklingum eða lögaðilum) sem hafa íslenska kennitölu, að því gefnu að viðkomandi aðili sé fjárráða og hafi forræði bús síns og með þeim takmörkunum sem kunna að leiða af lögum.</p> <p>Í framangreindu skilyrði felst m.a. að hafi bú aðila verið tekið til gjaldþrotaskipta og slíkum skiptum sé ekki lokið við lok áskriftartímabils er honum óheimil þátttaka í útboðinu, svo og að ófjárráða einstaklingum er óheimil þátttaka í útboðinu.</p> <p>Erlendir aðilar, samkvæmt skilgreiningu 1. gr. laga um gjaldeyrismál nr. 87/1992 og/eða 2. gr. laga nr. 34/1991 um fjárfestingu erlendra aðila í atvinnurekstri, skulu að fyrri bragði sýna umsjónaraðila fram á með óyggjandi hætti að þeim sé heimilt að fjárfesta í verðbréfunum sem boðin eru í útboðinu, sbr. 13. gr. laga um gjaldeyrismál. Hafi slíkt (hvort tveggja) ekki verið gert með ásættanlegum hætti, að mati umsjónaraðila, fyrir lok áskriftartímabils útboðsins, verður áskrift frá viðkomandi fjárfesti hafnað.</p> <p>Í ákvæðum laga, nr. 19/1966, um eignarrétt og afnotarétt fasteigna er mælt fyrir um það hverjir mega eiga fasteignir á Íslandi. Í lögnum er mælt fyrir um þá reglu að hlutafélög sem eigi fasteignir á Íslandi skuli vera að minnsta kosti að 4/5 hlutum í eigu íslenskra ríkisborgara eða EES borgara og skulu þeir fara með meirihluta atkvæða á hluthafafundum. Komi til þess að aðilar, aðrir en íslenskir ríkisborgarar eða aðilar sem njóta réttar hér á landi samkvæmt reglum samnings um Evrópska efnahagssvæðið um frjálsa</p>

	<p>fólksflutninga, staðfesturétt, þjónustustarfsemi eða fjármagnsflutninga eða annarra nánar tiltekinnar þjóðréttarlegra samninga (hér nefndir einu nafni „EES-borgarar“), eignist samtals stærri eignarhlut í félaginu en sem svarar til 20% af hlutafé þess, kann félagið að missa heimild sína til þess að fara með eignarráð fasteigna sinna nema hinir erlendu aðilar afli sérstaks leyfis innanríkisráðherra til þess að fara með eignarhluti sína í félaginu. Verði slíkt leyfi ekki veitt kann félagið að verða knúið til þess að framselja fasteignir sínar í hendur aðila sem fara má með eignarráð þeirra að lögum, ellegar viðkomandi hluthöfum gert að selja eignarhluti sína, eftir atvikum með nauðungarsölu.</p> <p>Hlutirnir eru ekki boðnir til sölu í lögsagnarumdæmum þar sem almennt útboð eins og hér um ræðir væri háð því að lögbær yfirvöld í viðkomandi lögsagnarumdæmi hefðu mótttekið lýsingu þá sem útgefandi gefur út í tengslum við útboðið, eða þar sem slíkt útboð myndi lúta öðrum frekari kröfum en staðfestingu íslenskra eftirlitsaðila á lýsingu útgefanda í tengslum við útboðið.</p> <p>Fjárfestum eru boðnar tvær áskriftarleiðir, tilboðsbók A og tilboðsbók B. Samtals 145.537.578 hlutir í Eik fasteignafélag eru boðnir til sölu í tilboðsbók A. Þar er tekið við áskriftum að andvirði frá 100.000 kr. til 10.000.000 kr. Í tilboðsbók A er tekið við áskriftum á verðbilinu 6,25-6,95 krónur á hlut, en öllum hlutum sem seldir verða í tilboðsbók A verður úthlutað á sama verði (útboðsgengi A) sem verður á framangreindu verðbili. Áskriftum þar sem lægra hámarksgengi er tilgreint verður hafnað.</p> <p>Samtals 339.587.683 hlutir í Eik fasteignafélagi eru boðnir til sölu í tilboðsbók B. Þar er tekið við áskriftum að andvirði 10.000.001 kr. og hærri og er stærð hverrar áskriftar einungis takmörkuð af framangreindu framboði í þessari tilboðsbók. Í tilboðsbók B er tekið við áskriftum sem eru að lágmarki á verðinu 6,25 krónur á hlut og er ekkert hámarksverð tilgreint af hálfu seljanda. Öllum hlutum sem seldir verða í tilboðsbók B verður úthlutað á sama verði (útboðsgengi B) sem verður herra eða jafnt framangreindu lágmarksverði. Áskriftum þar sem lægra hámarksgengi er tilgreint verður því hafnað. Útboðsgengi B mun verða ákvarðað jafnt eða herra en útboðsgengi A.</p> <p>Seljandi áskilur sér rétt til að gera breytingar á framangreindri skiptingu milli tilboðsbóka A og B hvað varðar heildarstærð hvorrar tilboðsbókar. Ákvörðun um endanlega stærð útboðsins og skiptingu á milli tilboðsbóka mun eiga sér stað við úthlutun eftir að áskriftartímabili lýkur, enda reynist eftirspurn fjárfesta gefa tilefni til þess bæði hvað varðar verð og magn, og verða þá höfð að leiðarljósi framangreind markmið seljanda í tengslum við útboðið.</p> <p>Áskriftir skal skrá rafrænt á sérstöku áskriftarformi (áskriftarvef) sem nálgast má í gegnum vef umsjónaraðila útboðsins, www.arionbanki.is. Ekki verður tekið við áskriftum á öðru formi.</p> <p>Til að geta skilað áskrift verður fjárfestir að skrá sig inn í viðeigandi tilboðsbók A eða B á áskriftarvef, með eftirfarandi aðgangsaðkennum:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Með rafrænum skilríkjum á síma; eða • með aðgangsaðkennum sínum að netbanka Arion banka hf.; eða • með kennitölu og lykilorði sem hann óskar eftir á áskriftarvefnum sjálfum og verður sent sem rafrænt skjal í netbanka hans, sem getur verið í hvaða íslenska viðskiptabanka sem er; eða • með kennitölu og lykilorði sem hann getur nálgast hjá söluaðila gegn undirritun vottaðrar umsóknar um lykilorð eða gegn annarri staðfestingu sem söluaðili metur fullnægjandi. <p>Rafræn staðfesting á áskriftarvef er forsenda gildirar sönnunar á áskrift. Slík staðfesting birtist við lok skráningarinnar en er jafnframt send á það tölvupóstfang sem fjárfestir tilgreinir við áskrift. Allar áskriftir eru bindandi fyrir viðkomandi fjárfesta. Fjárfestir hefur því hvorki rétt til að afturkalla né breyta áskrift sem hann hefur staðfest á áskriftarformi útboðsins. Seljandi og umsjónaraðili útboðs áskilja sér rétt til að krefjast staðfestingar á greiðslugetu og/eða tryggingar fyrir greiðslu frá fjárfestum</p>
--	---

	<p>með áskrift að kaupverði 10 milljónir króna eða hærra.</p> <p>Fjármálastofnunum sem sinna eignastýringu, skv. c. lið 6. tl. 3.gr. í lögum um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002, er heimiluð ákveðin undantekning hvað varðar áskriftir og áskriftarform í tilboðsbók A. Þeim er gefinn kostur á að skila áskrift fyrir hönd fjárfestis á sérstöku áskriftarformi sem nálgast má hjá umsjónaraðila. Forsenda fyrir slíkri áskrift er að umsjónaraðila hafi borist fullnægjandi yfirlýsing frá fjármálastofnun, á formi sem nálgast má hjá umsjónaraðila, þess efnis að hún hafi fullnægjandi heimild eða umboð frá fjárfesti í samræmi við heimild í gildum samningi við viðkomandi fjárfesti um eignastýringu og yfirlýsing þess efnis að fjármálastofnunin ábyrgist greiðslu kaupverðs. Fjármálastofnun skal í slíkri áskrift tilgreina hvort óskað er eftir að fá sendan greiðsluseðil fyrir kaupverði viðkomandi fjárfestis eða hvort óskað er eftir að greiða kaupverð inn á vörslureikning viðkomandi fjárfestis hjá Arion banka hf., en forsenda síðarnefnda kostsins er að viðkomandi fjárfestir eigi gildan vörslureikning hjá Arion banka hf. Komi til þess að skráning áskriftar með þessum hætti leiði til samsettrar áskriftar hjá fjárfesti, þá er úthlutun ráðstafað til skráningaraðila fyrir hans hönd þannig að hún skiptist hlutfallslega m.t.t. upphaflegra skráninga.</p> <p>Eftir lok áskriftartímabils mun seljandi einhliða ákvarða verð sem hlutir verða seldir á í útboðinu, annars vegar útboðsgengi A sem allir þeir hlutir sem úthlutað verður til fjárfesta í tilboðsbók A verða seldir á og hins vegar útboðsgengi B sem allir þeir hlutir sem úthlutað verður til fjárfesta í tilboðsbók B verða seldir á. Áskriftum sem tilgreina lægra hámarksverð á hlut en endanlegt útboðsgengi í viðkomandi tilboðsbók verður hafnað.</p> <p>Komi til þess að samanlagðar gildar áskriftir nemi fleiri hlutum en seljandi ákveður að bjóða til sölu í útboðinu munu fulltrúar seljanda úthluta hlutum til einstakra áskrifenda eftir skerðingu áskrifta sem mun eiga sér stað með eftirfarandi hætti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Meginreglan við úthlutun í tilboðsbók A verður sú að meta áskriftir á grundvelli verðs. Áskrift í tilboðsbók A verða skertar (að hluta eða þeim hafnað) þannig að eftir standi þær áskriftir sem berast á hæsta verði á hlut, þannig að samanlagður fjöldi hluta (talinn miðað við endanlegt útboðsgengi A) í öllum gildum áskriftum í tilboðsbókinni eftir skerðingu er jafn þeim fjölda hluta sem seljandi ákveður að bjóða fjárfestum sem eiga áskriftir í tilboðsbók A. Ef slík skerðing sem nefnd er hér að framan dugar ekki til þá verða þær áskriftir í tilboðsbók A sem eftir standa skertar um allt að 75% af upphaflegri áskrift, með þeirri undantekningu að hlutfallslegum niðurskurði verður ekki beitt á áskriftir að fjárhæð 500.000 kr. eða lægri og hlutfallslegur niðurskurður hærri áskrifta leiðir ekki til meiri skerðingar en niður í 500.000 kr. Þurfi að koma til frekari niðurskurðar verður hámark áskrifta í tilboðsbók A fært enn neðar (með flötum niðurskurði) uns samanlagður fjöldi hluta í öllum gildum áskriftum í tilboðsbókinni eftir skerðingu er jafn þeim fjölda hluta sem seljandi ákveður að bjóða fjárfestum sem eiga áskriftir í tilboðsbók A, þannig að með flötum niðurskurði getur hámarksúthlutun í tilboðsbók A farið undir 500.000 kr. að kaupverði. Útboðsgengi í tilboðsbók A mun ekki verða ákvarðað hærra heldur en útboðsgengi í tilboðsbók B. • Meginreglan við úthlutun í tilboðsbók B verður sú að meta áskriftir á grundvelli verðs. Áskriftir í tilboðsbók B verða skertar (að hluta eða þeim hafnað) þannig að eftir standi þær áskriftir sem berast á hæsta verði á hlut, þannig að samanlagður fjöldi hluta (talinn miðað við endanlegt útboðsgengi B) í öllum gildum áskriftum í tilboðsbókinni eftir skerðingu er jafn þeim fjölda hluta sem seljandi ákveður að bjóða fjárfestum sem eiga áskriftir í tilboðsbók B. • Seljandi áskilur sér rétt til þess að hafna einstökum áskriftum í tilboðsbók A og/eða tilboðsbók B að hluta eða heild af öðrum ástæðum en tilgreindar eru í framangreindum skerðingarreglum. • Komi til þess að áskriftir verði skertar að hluta eða þeim hafnað verður hver og ein skerðing eða höfnun gerð samkvæmt einhliða ákvörðun
--	---

		<p>fulltrúa seljanda. Með einhliða ákvörðun er átt við að seljandi er ekki skuldbundinn til að gefa upp hvernig skerðingu eða höfnun er háttáð og að mótaðilum verður ekki gefinn kostur á að andmæla ákvörðuninni eða gildi hennar.</p> <p>Gert er ráð fyrir að skilgreindur viðskiptadagur vegna úthlutaðra hluta verði 22. apríl 2015, en tímasetningin ræðst af því hvenær upplýsingar um úthlutun og greiðslufyrirmæli liggja fyrir og gæti því orðið síðar eða fyrr. Gjalddagi kaupverðs verður einum viðskiptadegi eftir skilgreindan viðskiptadag útboðsins og því er gert ráð fyrir að gjalddagi verði 24. apríl 2015. Eindagi kaupverðs verður tveimur viðskiptadögum eftir skilgreindan viðskiptadag útboðsins og því er gert ráð fyrir að eindagi verði 27. apríl 2015. Greiðsla skal eiga sér stað í síðasta lagi fyrir lokun banka á eindaga. Kvittun fyrir viðskiptunum og greiðslunni verður send hverjum fjárfesti þegar fullnægjandi greiðsla hefur borist frá viðkomandi. Fullnægjandi greiðsla telst þegar viðkomandi hefur á réttum tíma innt af hendi greiðslu í fullu samræmi við greiðslufyrirmæli frá umsjónaraðila. Hlutir verða afhentir kaupanda þegar fullnægjandi greiðsla hefur borist frá viðkomandi fjárfesti og mun afhending eiga sér stað í síðasta lagi næsta virka dag eftir að greiðsla berst. Hlutirnir verða afhentir rafrænt í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf. og mun umsjónaraðili biðja þann vörsluaðila sem fjárfestir hefur tiltekið í áskrift að móttaka hlutina inn á vörslureikning sem viðkomandi fjárfestir á hjá viðkomandi vörsluaðila. Ekki verður tekið við greiðslu með öðrum hætti en greiðslufyrirmæli segja til um. Kvittun fyrir viðskiptunum verður send hverjum fjárfesti þegar viðkomandi hefur á réttum tíma innt af hendi greiðslu í fullu samræmi við greiðslufyrirmæli frá umsjónaraðila. Þegar fullnægjandi greiðsla hefur borist frá viðkomandi fjárfesti og mun afhending eiga sér stað í síðasta lagi næsta virka dag eftir að greiðsla berst. Hlutirnir verða afhentir rafrænt í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf. og mun umsjónaraðili biðja þann vörsluaðila sem fjárfestir hefur tiltekið í áskrift að móttaka hlutina.</p> <p>Ef einhverjir greiðsluseðlar fyrir úthlutun verða ógreiddir kl. 21.00 á eindaga verða þeir felldir niður og ógildir. Eftir eindaga, og þar með talið eftir lokun banka á eindaga, geta fjárfestar ekki innt af hendi greiðslu kaupverðsins í samræmi við greiðslufyrirmælin. Seljandi gerir ráð fyrir að án viðvörunar eða tilkynningar muni hann ógilda úthlutanir sem verða óinnheimtar í lok eindaga og er hann þá frjálst að því að halda hlutum sem ekki hafa verið greiddir eða selja þá til þriðja aðila á hvaða verði sem seljandinn kys – en ef honum tekst ekki að selja ógreiddu hlutina til annars aðila á sama gengi og úthlutun þeirra í útboðinu sagði til um eða á hærra gengi, þá áskilur seljandi sér rétt til að krefja þann fjárfesti sem hlutirnir voru upphaflega úthlutaðir til um mismun á söluandvirði hlutanna og þá án þess að sá fjárfestir eigi rétt til gagnjalds í formi hlutabréfa eða annarra verðmæta. Seljandi áskilur sér þó rétt til að ógilda ekki ógreiddar úthlutanir og innheimta úthlutanir sem ekki verða greiddar með fullnægjandi hætti og þá munu dráttarvextir frá eindaga og kostnaður seljanda við innheimtu leggjast ofan á kaupverð hinna óinnheimtu hluta. Ef greiðsla er ekki innt af hendi á réttum tíma (þ.e. á eindaga í síðasta lagi) og á réttan hátt (þ.e. í fullu samræmi við greiðslufyrirmælin) má innheimta skuldina, eftir atvikum með atbeina dómstóla, í samræmi við meginreglur íslensks samninga- og kröfuréttar.</p> <p>Samkvæmt áskriftarformunum lýsir fjárfestir því yfir með áskrift sinni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Að hann hafi samþykkt skilmála útboðsins sem fram koma í þessari verðbréfalýsingu og kynnt sér upplýsingar í lýsingu útgefanda, dagsettri 8. apríl 2015, sem þessi verðbréfalýsing er hluti af; • að hann teljist ekki erlendur aðili og sé ekki í eigu erlends aðila að hluta eða heild, eða hafi staðfest við umsjónaraðila útboðsins með fullnægjandi hætti að þátttaka hans í útboðinu bjóti ekki í bága við íslensk lög sem tilgreind eru í verðbréfalýsingu þessari; • að hann hafi lesið og skilið upplýsingar um reglur Arion banka hf. um hagsmunaárekstra, sbr. upplýsingar í verðbréfalýsingu þessari, og sé
--	--	--

		<p>meðvitaður um þá hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í verðbréfalýsingunni;</p> <ul style="list-style-type: none"> • að honum hafi verið kynnt það í verðbréfalýsingu þessari að Arion banka hf. er ekki skylt að meta hvort þátttaka í útboðinu og kaup á hlutum í útgefanda sé viðeigandi fyrir fjárfestinn og nýtur fjárfestirinn því ekki verndar samkvæmt 16. gr. í lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. <p>Starfsmönnum Arion banka hf. og aðilum fjárhagslega tengdum þeim er heimil þátttaka í útboðinu að teknu tilliti til reglna Arion banka hf. um verðbréfavíðskipti starfsmanna, enda hefur regluvarsla bankans veitt til þess sérstaka heimild. Aðilum sem framangreindar reglur Arion banka hf. eiga við um er eingöngu heimilt að taka þátt í tilboðsbók A, hafa ekki heimild til að tilgreina hámarksverð í áskrift sinni (og skoðast áskriftir þá gerðar á endanlegu útboðsgengi A) og skulu skila áskriftum sínum fyrir klukkan 14.00 á fyrsta degi áskriftartímabils útboðsins.</p>
E.4	Mögulegir hagsmunaárekstrar	<p>Athygli er beint að þeim hagsmunum sem Arion banki hf. kann að hafa í tengslum við fyrirhugað almennt útboð á hlutum í Eik fasteignafélagi og ósk um að hlutabréf í Eik fasteignafélagi verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arion banki hf. á 14,22% hlutafjár í Eik fasteignafélagi og er seljandi í útboðinu og býður þar allt að 14,0% eignarhlut í útgefanda til sölu. • Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hefur umsjón með fyrirhugaðri töku á hlutabréfum í útgefanda til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, í því felst m.a. ráðgjöf til forsvarsmanna útgefanda um nauðsynlegar ráðstafanir þar að lútandi, ráðgjöf við gerð lýsingar og ráðgjöf við gerð áreiðanleikakönnunar í aðdraganda á birtingu lýsingar, og fær þóknun frá útgefanda fyrir þá þjónustu. • Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hefur umsjón með fyrirhuguðu almennu útboði, þ.m.t. markaðssetningu og sölu, í aðdraganda viðskipta með hluti útgefanda á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Annar söluaðili útboðsins eru markaðsviðskipti Arion banka hf. • Eigin viðskipti Arion banka hf. verður viðskiptavaki útgefanda ef Nasdaq Iceland samþykkir beiðni útgefanda um töku hlutabréfa hans til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og fær þóknun frá útgefanda fyrir þá þjónustu. • Arion banki hf. er einn lánveitanda Eikar fasteignafélags, en fyrirtækjasvið bankans annast þau viðskipti. • Arion banki hf. er einn viðskiptabanka útgefanda og annast fyrirtækjasvið og viðskiptabankasvið bankans þau viðskipti. <p>Arion banka hf. er ekki skylt að meta hvort þátttaka í útboðinu og kaup á hlutum í útgefanda eru viðeigandi fyrir fjárfesta og nýtur fjárfestir í slíkum viðskiptum því ekki verndar samkvæmt 16 gr. í lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Bankinn fer fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér upplýsingar um reglur Arion banka hf. um hagsmunaárekstra, sem eru settar í samræmi við 8. gr. í lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, en þær er að finna á vefslóðinni http://www.arionbanki.is/library/Skrar/Bankinn/Stjornarhaettir/Reglur-og-skilmalar/Hagsmunaarekstrar/2011-11-15_Hagsmunaarekstrar.pdf (sótt 1. apríl 2015), og að þeir kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í verðbréfalýsingu þessari.</p>
E.5	Aðili sem býður verðbréfið til sölu Sölutakmarkanir	<p>Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hefur umsjón með fyrirhuguðu almennu útboði, þ.m.t. markaðssetningu og sölu, í aðdraganda viðskipta með hluti útgefanda á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Annar söluaðili útboðsins eru markaðsviðskipti Arion banka hf. Ekki liggja fyrir upplýsingar um neinar söluhömlur eða söluskyldu á hlutum í Eik fasteignafélagi hf. eftir að útboði lýkur.</p>

E.6	<i>Fjárhæð og hlutfall tafarlausrar þynningar vegna útboðsins</i>	Á ekki við.
E.7	<i>Kostnaður fjárfesta</i>	Af hálfu seljanda, umsjónaraðila eða útgefanda verður enginn kostnaður lagður sérstaklega á fjárfesta vegna viðskiptanna. Fjárfestar þurfa sjálfir að kynna sér hvort einhver kostnaður eða gjöld falla á þá hjá öðrum aðilum í tengslum við viðskiptin. Þó er bent á að eigi fjárfestir ekki vörslureikning hjá þeim vörsluaðila sem hann tilgreinir í áskrift mun Arion banki hf. stofna vörslureikning í nafni fjárfestis svo hægt sé að móttaka hluti fjárfestis og áskilur bankinn sér rétt til að innheimta gjald af fjárfesti fyrir vörslu.



Verðbréfalýsing hlutabréfa

8. apríl 2015

Verðbréfalýsing þessi er gefin út af Eik fasteignafélagi hf., kennitala 590902-3730, Álheimum 74, 104 Reykjavík. Eik fasteignafélag hf., ásamt öllum dótturfélögum þess verður í verðbréfalýsingu þessari nefnt „Eik fasteignafélag“, „útgefandinn“ og „félagið“ og „samstæðan“. Verðbréfalýsing þessi er hluti af lýsingu útgefandans dagsettri 8. apríl 2015 sem gefin er út undir heitinu Lýsing hlutabréfa og samanstendur af verðbréfalýsingu þessari dagsettri 8. apríl 2015, útgefandalýsingu dagsettri 8. apríl 2015 og samantekt dagsettri 8. apríl 2015.

Lýsingin er gefin út vegna almenns útboðs Arion banka hf. á hlutabréfum sem bankinn á í Eik fasteignafélagi hf. og fyrirhugað er 17.-20. apríl 2015 og vegna óskar útgefanda um að hlutabréf í Eik fasteignafélagi hf. verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland (með Nasdaq Iceland er í verðbréfalýsingu þessari átt við Kauphöll Íslands hf. (erlent hjáheiti NASDAQ OMX Iceland hf.), kt. 681298-2829, Laugavegi 182, Reykjavík) sem er skipulegur verðbréfamarkaður. Lýsingin tekur því annars vegar til þeirra hluta í útgefanda sem boðin verða til sölu í framangreindu útboði og hins vegar til allra hluta í útgefanda sem óskað verður eftir að verði tekin til viðskipta.

Lýsingin er birt á vef félagsins, www.eik.is/fjarfestar og má nálgast hana þar rafrænt, auk þess má nálgast lýsinguna á prentuðu formi hjá útgefanda á skrifstofu hans að Álheimum 74, í Reykjavík og hjá Arion banka hf. í Borgartúni 19 í Reykjavík.

Efnisyfirlit

1.	Áhættuþættir.....	1
1.1	Almenn áhætta hlutabréfa.....	1
1.2	Lagaumhverfi almenns útboðs og tóku til viðskipta.....	2
1.3	Þynning hlutafjáreignar.....	2
1.4	Markaðsverð hluta útgefanda getur sveiflast.....	3
1.5	Uppbygging á eignarhaldi.....	3
2.	Veltufé, fjármögnun og skuldastaða.....	4
3.	Almennt útboð.....	5
3.1	Stærð útboðs, verðlagning og áskriftarleiðir.....	5
3.2	Útgefandi.....	6
3.3	Seljandi.....	6
3.4	Umsjónaraðili útboðsins og jafnframt söluaðili.....	7
3.5	Annar söluaðili tilboðsbókar B.....	7
3.6	Aðstoð vegna tilboðsbókar A.....	7
3.7	Fjárfestar.....	7
3.8	Áskriftartímabil, skráning áskrifta og stærðarviðmið.....	8
3.9	Staðfesting á greiðslugetu og/eða trygging fyrir greiðslu.....	10
3.10	Úthlutun og skerðing áskrifta við umframeftirspurn.....	10
3.11	Tilkynning um niðurstöður útboðs.....	11
3.12	Tilkynning um úthlutun, greiðslufyrirmæli og uppgjör viðskipta.....	11
4.	Upplýsingar um hlutabréfin og tóku til viðskipta.....	13
4.1	Hlutabréf tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.....	13
4.2	Viðskiptavakt.....	13
4.3	Hlutabréfaflokkurinn.....	14
5.	Tilkynning til fjárfesta.....	20
5.1	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar.....	21
5.2	Skilgreiningar og tilvísanir.....	22
5.3	Ráðgjafar.....	22
5.4	Yfirlýsing löggiltra endurskoðenda.....	24
5.5	Yfirlýsing seljanda.....	24
5.6	Yfirlýsing ábyrgðaraðila fyrir hönd útgefanda.....	24

1. ÁHÆTTUÞÆTTIR

Fjárfesting í hlutabréfum felur í sér ýmsa áhættuþætti. Verðmæti hlutabréfanna getur lækkað jafnt sem hækkað og fjárfestar geta tapað andvirði allrar fjárfestingar sinnar í hlutabréfum eða eftir atvikum hluta hennar.

Áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í hlutabréfum sem Eik fasteignafélag gefur út er mikilvægt að fjárfestar leggi sjálfir mat á þá áhættu sem felst í að fjárfesta í hlutabréfunum. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup á hlutabréfum kunna að hafa og eru hvattir til að sækja sér tilheyrandi óháða ráðgjöf.

Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel allar upplýsingar sem koma fram í lýsingu útgefanda sem verðbréfalýsing þessi er hluti af. Fjárfestar eru sérstaklega hvattir til að kynna sér vel allar upplýsingar um þá áhættu- og óvissuþætti útgefandans og samstæðu hans, sem lýst er í köflum um áhættuþætti í lýsingu útgefanda dagsettri 8. apríl 2015 undir heitinu Lýsing hlutabréfa sem verðbréfalýsing þessi er hluti af, og gætu haft veruleg áhrif á samstæðu útgefanda og fjárfestingar í hlutabréfum útgefanda.

Um fjöllun um þá áhættuþætti sem útgefandinn álitur að skipti máli fyrir hlutabréfin sem verðbréfalýsing þessi tekur til svo meta megi markaðsáhættuna sem tengist þeim er að finna í köflum um áhættuþætti í verðbréfalýsingu þessari og útgefandalýsingu útgefandans, dagsettri 8. apríl 2015. Þessi kafli, *1. Áhættuþættir*, inniheldur upplýsingar um áhættuþætti sem útgefandi telur skv. bestu vitund eiga sérstaklega við um hlutabréf útgefins af honum, en þeim er ekki skipað í röð eftir mikilvægi. Kafllinn *1. Áhættuþættir* í útgefandalýsingunni, dagsettri 8. apríl 2015, inniheldur upplýsingar um áhættuþætti sem útgefandinn telur skv. bestu vitund eiga sérstaklega við um útgefandann, samstæðu hans og atvinnugrein hans. Áhættuþættir þessir eru háðir óvissu og því er útgefanda ekki mögulegt að segja til um líkur á því að þeir geti átt sér stað. Möguleiki er á því að aðrir þættir en þeir sem taldir eru upp, á grundvelli þeirra upplýsinga sem nú liggja fyrir og útgefanda er kunnugt um, geti haft áhrif á markaðsvirði hlutabréfa útgefnum af útgefanda og/eða getu útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar.

1.1 Almenn áhætta hlutabréfa

Nauðsynlegt er að hafa í huga að fjárfestingar í hlutabréfum fela að öllu jöfnu í sér meiri áhættu en fjárfestingar í skuldabréfum, þar sem eigendur skuldabréfa eru frammar í röð kröfuhafa en eigendur hlutabréfa. Ávöxtun af hlutabréfum ræðst annars vegar af arðgreiðslum og hins vegar af breytingum á verði hlutabréfa frá kaupum til sölu. Sveiflur í gengi hlutabréfa eru almennt meiri en sveiflur í gengi skuldabréfa og verðmæti þeirra getur jafnvel þurrkast út. Hægt er að dreifa áhættunni sem felst í að fjárfesta í hlutabréfum í einstökum fyrirtækjum með því að fjárfesta í safni hlutabréfa ólíkra fyrirtækja og/eða ólíkra tegunda fjármálagerninga. Einnig má ætla að það auki skilning á áhættu við hlutabréfakaup ef fjárfestir einskorðar slík kaup við félög í rekstri sem hann annað hvort þekkir vel eða getur sett sig inn í með góðu móti. Jafnframt má draga verulega úr fjárhagslegri áhættu samfara hlutabréfakaupum með því að forðast eða lágmarka lántökur vegna þeirra. Engu að síður er ekki með öllu hægt að komast hjá áhættuþáttum sem fylgja hlutabréfamarkaðinum.

Fjárfesting í hlutabréfum felur í sér margvíslega áhættu. Dæmi um áhættu sem getur haft áhrif á verð hlutabréfa er markaðsáhætta, seljanleikaáhætta og mótaðilaáhætta. Markaðsáhætta skapast af verðbreytingum á tilteknum hlutabréfamarkaði í heild sinni sem rekja má til óvæntra atburða og breytinga á ytri skilyrðum sem hafa áhrif á rekstur fyrirtækja og þjódarbúsins í heild. Seljanleikaáhætta felst í því að eftirspurn eftir hlutabréfum útgefanda getur verið mismikil frá einum tíma til annars. Mótaðilaáhætta felst í því að við kaup eða sölu hlutabréfa eða gerð annarra samninga um fjármálagerninga er hugsanlegt að samningsaðili efni ekki samninginn þegar að uppgjöri kemur. Enn fremur þarf að hafa í huga að hlutabréf eru réttlægstu kröfur í eignir hlutafélags, sem þýðir að við slit eða gjaldþrot útgefanda fá hluthafar greitt í hlutfalli við hlutafjáreign sína, kveði samþykktir ekki á um aðra skipan, það sem eftir stendur af eignum félagsins eftir að allir aðrir kröfuhafar hafa fengið gildar kröfur sínar greiddar.

Þeir sem hafa í hyggju að fjárfesta í hlutum útgefanda þurfa að hafa í huga að ekki er hægt að veita tryggingu fyrir því að fjárfestingin muni reynast arðsöm. Þá skulu væntanlegir fjárfestar einnig hafa það hugfast að þrátt fyrir að fjárfesting í hlutabréfum kunni að skila góðri ávöxtun almennt er sú hætta ávallt fyrir hendi að hlutabréf í einstökum félögum lækki í verði. Af þeim sökum er væntanlegum fjárfestum bent á að dreifa áhættu sinni og leita sér fjárfestingarráðgjafar.

Fjármálamarkaðir eru háðir því rekstrarumhverfi sem opinber yfirvöld skapa fyrirtækjum. Umfangsmiklar breytingar á þeim lagaramma sem gildir um fjármálamarkaði geta haft neikvæð áhrif og skapað óróa á mörkuðum.

Í kjölfar fjármálakreppunnar 2008 fækkaði verulega hlutabréfaflokkum í viðskiptum á mörkuðum Nasdaq Iceland, heildarmarkaðsvirði verðbréfaflokka í viðskiptum dróst saman og velta á mörkuðunum minnkaði frá því sem var, hvort heldur horft er til heildarveltu eða veltu með einstaka flokka. Undanfarin ár, frá og með 2009, hafa hlutabréf niu félaga verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og má greina aukin viðskipti á hlutabréfamarkaðinum en rétt er að benda á að viðskipti á hlutabréfamarkaði á hverjum tíma eru háð ýmsum markaðsaðstæðum bæði í innra og ytra umhverfi fyrirtækja og efnahagssumhverfinu almennt. Seljanleikaáhætta er skilgreind sem sú áhætta er felst í því hversu auðvelt eða erfitt er að selja eign á verði sem næst raunvirði. Mælikvarði á áhættu af þessu tagi er bilið á milli kaup- og sölutilboða á markaði. Áhættan er bæði fölginn í magni, þ.e. að markaðurinn taki við því magni sem vilji er til að selja á raunvirði hverju sinni, og gengi, þar sem umfangsmikil viðskipti með hlutabréf félags geta haft veruleg áhrif á verðmyndun bréfanna.

1.2 Lagaumhverfi almenns útboðs og töku til viðskipta

Lýsingin, sem verðbréfalýsing þessi er hluti af, er birt í tengslum við umsókn um töku hlutabréfaflokks til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og almennt útboð í aðdraganda fyrirhugaðrar töku hlutabréfanna til viðskipta sem óskað verður eftir. Hvort tveggja fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfavíðskipti, sbr. lög nr. 108/2007, og falla útgefandi og fjármálagerningar sem hann gefur út þar undir. Tilskipun Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 og tilskipun 2010/73/ESB um lýsingar og undirgerðir þeirra hafa verið innleiddar í íslenskan rétt með ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og reglugerðum settum á grundvelli þeirra, þ.e. reglugerðar nr. 837/2013 um almennt útboð verðbréfa að verðmæti jafnvirðis 5.000.000 evra í íslenskum krónum eða meira og töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og reglugerðar nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB að því er varðar upplýsingar í lýsingum, svo og framsetningu þeirra, upplýsingar felldar inn með tilvísun, og birtingu lýsinganna, svo og dreifingu auglýsinga, allt með áorðnum breytingum. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum I og III við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga* sem gefnar voru út af NASDAQ OMX Iceland hf. 17. desember 2013.

Frá því að útgefandi óskar eftir því við Nasdaq Iceland að hlutabréfaflokkurinn verði tekinn til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði gilda um hann og hlutabréfin sem hann gefur út reglur Fjármálaeftirlitsins (einnig nefnt „FME“), kt. 541298-3209, Höfðatúni 2, Reykjavík, nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja, reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik auk reglugerðar nr. 707/2008 um upplýsingagjöf og tilkynningarskyldu skv. lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, en slík umsókn telst virk að því gefnu að staðfest lýsing hafi verið birt.

Ef Nasdaq Iceland samþykkir að taka hlutabréfaflokkinn til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland mun útgefandi og hlutabréfin sem hann gefur út lúta *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga* en núgildandi reglur voru síðast gefnar út af Nasdaq Iceland þann 17. desember 2013 í samræmi við lög nr. 110/2007 um kauphallir.

Útgefanda ber að fara eftir framangreindum lögum og reglum auk laga og reglugerða sem síðar kunna að vera settar og hafa áhrif á starfsemi eða hlutabréf útgefanda, sem m.a. fela í sér upplýsingaskyldu. Brot á þeim kann að hafa fjárhagsleg áhrif á útgefanda. Alvarleg brot á þessum reglum kunna að hafa það í för með sér að Fjármálaeftirlitið eða Nasdaq Iceland taki hlutabréf í útgefanda úr viðskiptum um tiltekinn tíma eða endanlega. Brjótí útgefandi framangreind lög eða reglur eða lög eða reglur sem síðar kunna að vera settar og hafa áhrif á starfsemi eða hlutabréfa útgefanda, kann það enn fremur að hafa áhrif á orðspor útgefanda og getur það haft þær afleiðingar að hlutabréf útgefanda falli í verði.

Þeir sem fjárfesta í hlutabréfum útgefanda falla undir lög og reglur sem varða hlutabréfavíðskipti, s.s. reglur um yfirtökutilboð, viðskipti innherja og flöggunarskyldu vegna hlutabréfa félaga sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum hlutabréfamarkaði.

Brot gegn tilteknum ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, framin af ásetningi eða gáleysi, varða sektum eða fangelsi allt að tveimur eða sex árum.

1.3 Þynning hlutafjáreignar

Hlutafjárukning getur þynnt hlutafjáreign hluthafa. Ef útgefandi hækkar virkt hlutafé sitt með öðrum hætti en útgáfu jöfnunarhlutabréfa mun hlutfallsleg hlutafjáreign þeirra sem eiga hlutabréf í útgefanda fyrir minnka í samræmi við aukninguna nema þeir fjárfesti í nýjum hlutum í útgefanda í hlutfalli við hlutafjáreign sína.

Tilgangur hlutafjárukningar er að jafnaði fjármögnun sem ætlað er að auka verðmæti félagsins. Fjárfestar skulu hafa í huga að sá möguleiki er ávallt fyrir hendi að útgefandi auki hlutafé sitt í framtíðinni.

Samþykki hluthafafundar þarf til að breyta hlutafé, hvort sem er til hækkunar eða lækkunar. Í núgildandi samþykktum félagsins, dagsettum 12. febrúar 2015 er ekki til staðar heimild frá hluthafafundi til stjórnar um hækkun eða lækkun hlutafjár útgefanda.

Félagið á 8.800.000 eigin hluti. Ekki er fyrirbyggjandi heimild til stjórnar til kaupa á eigin hlutum félagsins.

1.4 Markaðsverð hluta útgefanda getur sveiflast

Hlutabréfamarkaðir eru sérstaklega næmir fyrir ýmsum áhrifaþáttum sem geta án fyrirvara leitt til lækkunar eða hækkunar hlutabréfaverðs. Markaðsverð hlutabréfa getur sveiflast eftir að viðkomandi hlutabréfaflokkur hefur verið tekinn til viðskipta á skipulögðum verðbréfamarkaði, þar með töldum Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

Endanleg verð (útboðsgengi) sem fást í fyrirhuguðu almennu útboði í aðdraganda þess að hlutabréf í útgefanda verði tekin til viðskipta geta verið hærri eða lægri en verð sem myndast á skipulegum verðbréfamarkaði. Hætta getur verið á að fjárfestar sem kaupa hluti í almenna útboðinu geti ekki selt hlutina á eða yfir því verði sem þeir greiða fyrir hlutina í almenna útboðinu eða geti jafnvel ekki selt hlutina þó þeir verði reiðubúnir að selja þá undir kaupverði.

1.5 Uppbygging á eignarhaldi

Skipan eignarhalds getur falið í sér seljanleikaáættu fyrir fjárfesta. Fjárfestar eru minntir á að eignarhald útgefanda getur breyst hratt og án fyrirvara.

Ekki liggja fyrir upplýsingar um neinar söluhömlur eða söluskyldu á hlutum í Eik fasteignafélagi eftir að útboði lýkur, hvort og þá hvenær eða með hvaða hætti seljandi í útboðinu eða aðrir í hópi stærstu hluthafa Eikar fasteignafélags áformi að selja þá eignarhluti sem þeir munu eiga eftir að útboðinu lýkur.

Takmarkanir eru í íslenskri löggjöf á eignarhaldi erlendra aðila á íslenskum fasteignum og fasteignafélögum, samanber lög nr. 19/1996 um eignarrétt og afnotarétt fasteigna, sem geta mögulega minnkað seljanleika hlutabréfa í útgefanda ef mögulegur kaupendahópur er þar með takmarkaðri en raunveruleg eftirspurn fjárfesta segir til um.

Fjárfestum er ráðlagt að kynna sér upplýsingar um stærstu hluthafa og fyrirsjáanlegar eignarhaldsbreytingar, sem koma fram í kaflanum 4.3.8 *Lögbundin yfirtökutilboð og tilboðsskylda* í verðbréfalýsingu þessari, svo og upplýsingar í útgefandalýsingu, dagsettri 8. apríl 2015, undir kaflanum 6.2 *Hluthafar*.

2. VELTUFÉ, FJÁRMÖGNUN OG SKULDASTAÐA

Stjórnarformaður félagsins og forstjóri lýsa því yfir fyrir hönd útgefanda að þeir telji veltufé Eikar fasteignafélags vera fullnægjandi til að uppfylla núverandi þarfir félagsins, svo og að fjármögnun og skuldastaða Eikar fasteignafélags þann 31. desember 2014 hafi verið eins og sýnt er í eftirfarandi töflu. Þann 2. janúar 2015 greiddi félagið upp verðtryggt lán hjá LBI hf. að fjárhæð 1.298 m.kr., með áföllnum vöxtum. Þann 9. mars 2015 greiddi Eik fasteignafélag upp tvo lánasamninga við Lýsingu hf. Samningarnir sem upphaflega voru tengdir erlendum gjaldmiðlum voru bókfærðir á 801 m.kr. og flokkaðir undir langtímalán í reikningum félagsins. Annars vegar var um að ræða kaupleigusamning frá árinu 2002 og hins vegar lánasamning frá árinu 2005. Eins og fram kemur í ársreikningum Eikar fasteignafélags fyrir fjárhagsárin 2012-2014 var uppi ágreiningur á milli félagsins og Lýsingar hf. um lögmæti og endurútreikning samninganna og hefur félagið greitt af samningunum með fyrirvara um lögmæti og réttmæti útreikninga Lýsingar hf. Í júní 2014 höfðaði félagið mál til viðurkenningar á því sem félagið taldi rétta stöðu samninganna. Þann 6. mars 2015 gerðu aðilar með sér samkomulag um að Eik fasteignafélag greiddi umrædda samninga upp miða við að eftirstöðvar þeirra þann 31. desember 2014 hefðu numið samtals fjárhæð 750 m.kr. Að teknu tilliti til greiðslna sem inntar voru af hendi vegna lánanna á árinu 2015, nam uppgreiðsla þeirra samkvæmt framansögðu 736 m.kr. Að öðru leyti hefur fjármögnun og skuldastaða Eikar fasteignafélags ekki tekið verulegum breytingum frá 31. desember 2014.

Eftirfarandi fjárhagsupplýsingar eru í samræmi við efnahagsreikning félagsins 31. desember 2014, sem er hluti af endurskoðuðu fjárhagsuppgjöri félagsins fyrir tímabilið 1.janúar – 31. desember 2014. Taflan inniheldur ekki skuldbindingar utan efnahags og skilyrtar skuldbindingar, en stærstu skuldbindingar félagsins af því tagi eru vegna virðisaukaskattskvaða en á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir¹ að fjárhæð 1.675 m.kr. í árslok 2014 auk kvaðar að hámarki 222 mkr. vegna byggingaréttar á lóð LF1 ehf. að Borgartúni 21, Reykjavík, sem fyrnist í árslok 2026. Bent er á þá ársreikninga útgefanda sem birtir eru í heild sinni með skýringum í útgefandalýsingu, dagsettri 8. apríl 2015, kafla 10. *Samstæðuársreikningar Eikar fasteignafélags hf. 1.1.2012 – 31.12.2014*, svo og á umfjöllun um fjárhagsupplýsingar í útgefandalýsingunni, kafla 7. *Fjárhagsyfirlit*, sem varða eignir og skuldir, fjárhagsstöðu og afkomu. Ekkert fjárstreymi verður til í Eik fasteignafélagi í tengslum við fyrirhugað almennt útboð á hlutum í félaginu sem fyrirhugað er 17. - 20. apríl 2015, þar sem um er að ræða útboð á þegar útgefnum hlutum í eigu Arion banka hf. Bent er á upplýsingar í kafla 4.1 *Hlutabréf tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði* í verðbréfalýsingu þessari, um kostnað sem fellur á Eik fasteignafélag vegna þess ferlis að óska eftir að fá hluti í útgefanda tekna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

<i>Fjármögnun samstæðunnar (m.kr.)</i>	<i>31.12.2014</i>	<i>31.12.2013</i>	<i>31.12.2012</i>
Skammtímaskuldir			
- með ábyrgðum	0	0	0
- með veði	2.050	328	239
- án ábyrgða/veðs	541	316	218
Skammtímaskuldir samtals	2.591	644	457
Langtímaskuldir			
- með ábyrgðum	0	0	0
- með veði	41.509	14.554	13.457
- án ábyrgða/veðs	2.562	1.072	621
Langtímaskuldir samtals	44.070	15.626	14.078
Eigið fé			
Hlutfé	3.456	1.616	1.436
Yfirverðsreikningur hlutafjár	12.950	4.946	4.381
Lögbundinn varasjóður	434	300	177
Óráðstafað eigið fé	2.648	1.446	464
Eigið fé samtals	19.488	8.308	6.457
Samtals fjármögnun	66.149	24.578	20.992

¹ Innskattskvaðir fyrnast á 10-20 árum. Ekki kemur til greiðslu innskattskvaðar nema forsendur breytist, annars vegar að viðkomandi fasteign fari í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti eða sé án kvaðarinnar.

3. ALMENNT ÚTBOD

Útboðið sem lýst er í þessari verðbréfalýsingu er almennt útboð til íslenskra fjárfesta í samræmi við 1. tölulið 43. greinar laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

Útboðið tekur til þegar útgefina hluta í eigu Arion banka hf., kt. 581008-0150, Borgartúni 19, Reykjavík (einnig nefndur „seljandi“ í verðbréfalýsingu þessari). Stærð útboðsins nemur 14,0% af útgefnum hlutum.

Áskriftartímabil útboðsins mun standa yfir 17. – 20. apríl 2015. Gert er ráð fyrir að niðurstöður útboðsins verði birtar 21. apríl 2015 og Nasdaq Iceland mun í kjölfarið birta endanlegt svar við umsókn útgefandans um töku hlutabréfa til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Gert er ráð fyrir að upplýsingar um úthlutun til fjárfesta í útboðinu (þ.e. staðfesting eða skerðing á áskriftum) verði sendar fjárfestum 22. apríl 2015 og er eindagi viðskiptanna þá ákvarðaður 27. apríl 2015 en greiddir hlutir verða afhentir kaupanda í síðasta lagi næsta virka dag eftir að greiðsla berst. Fyrsti mögulegi viðskiptadagur með hlutabréf Eikar fasteignafélags á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland gæti miðað við framangreint orðið 29. apríl 2015.

Markmið seljanda með útboðinu er annars vegar að það geri Eik fasteignafélagi kleift að uppfylla skilyrði Nasdaq Iceland um dreifingu hlutabréfa sem tekin eru til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og stuðla þannig að auknum seljanleika hlutabréfanna og fjölbreyttari hluthafahópi, og hins vegar horfir seljandi til þess að selja eign sína á sem hagstæðustu verði.

Seljandi mun falla frá útboðinu ef ekki fæst áskrift fyrir öllum boðnum hlutum eða ef Nasdaq Iceland hafnar umsókn útgefanda um að hlutabréf í Eikar fasteignafélags verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland eða samþykkir hana ekki í síðasta lagi 1. júní 2015. Seljandi áskilur sér jafnframt rétt til að fresta útboðinu, framlengja það eða falla frá því hvenær sem er fram að tilkynningu Nasdaq Iceland um að hlutabréf í Eik fasteignafélagi verði tekin til viðskipta, ef einhverjir atburðir eiga sér stað sem seljandi telur gefa tilefni til þess að ætla að markmið seljanda með útboðinu náist ekki, svo sem eitthvað sem varðar útboðið sjálft, útgefandann eða seljanda, neikvæð þróun á efnahagsumhverfi eða verðbréfamarkaði á Íslandi. Ef seljandi tekur ákvörðun um að falla frá útboðinu samkvæmt framansögðu munu þar með allar áskriftir fyrir hlutum í útboðinu sem og úthlutunir á grundvelli þeirra dæmast ógildar. Komi til þess að fallið verði frá útboðinu eða útboðstímabilið framlengt eða því frestað verður tilkynnt þar um opinberlega. Komi til framlengingar útboðstímabilsins eða því frestað verður jafnframt birtur viðauki við verðbréfalýsingu þessa þar sem gerð verður grein fyrir breytingunni, en jafnframt verða birtar allar mikilvægar nýjar upplýsingar sem komið hafa fram frá staðfestingu verðbréfalýsingar þessarar sem máli skipta fyrir mat fjárfesta á hlutabréfum í útgefanda. Komi til þess að gefinn verði út viðauki við verðbréfalýsinguna, verður þeim fjárfestum sem skráð sig hafa fyrir hlutabréfum í útboðinu áður en viðaukinn er birtur, gefinn kostur á að falla frá áskrift sinni, sbr. 2. mgr. 46. gr. laga um verðbréfavíðskipti, nr. 108/2007.

Framangreindar dagsetningar miðast við að seljandi geri ekki breytingar á áskriftartímabili, úrvinnsla áskrifta taki ekki skemmri eða lengri tíma en seljandi gera ráð fyrir og umsókn útgefanda til Nasdaq Iceland sé svarað innan þeirra tímamarka sem seljandi gerir ráð fyrir.

Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf., kt. 581008-0150, Borgartúni 19, Reykjavík, hefur umsjón með fyrirhuguðu almennu útboði, þ.m.t. markaðssetningu og sölu, í aðdraganda viðskipta með hlutabréf útgefanda á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Annar söluaðili útboðsins er markaðsviðskipti fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf.

Útboðið er ekki sölutryggt. Hvorki útgefanda né seljanda er kunnugt um hvort einstakir hluthafar félagsins, stjórnarmenn eða stjórnendur félagsins hyggjast skrá sig fyrir áskrift í útboðinu, eða hvort einhver aðili hyggst skrá sig fyrir meira en 5% af stærð útboðsins. Ekkert fjárstreymi verður til Eikar fasteignafélags í tengslum við útboðið.

3.1 Stærð útboðs, verðlagning og áskriftarleiðir

Með útboðinu hyggst Arion banki hf. selja allt að 485.125.261 af áður útgefnum hlutum í Eik fasteignafélagi eða sem samsvarar 14,0% af útgefnu hlutafé í útgefanda.

Fjárfestum eru boðnar tvær áskriftarleiðir, tilboðsbók A og tilboðsbók B, en þær eru ólíkar hvað varðar m.a. stærð áskrifta, verðlagningu og úthlutunarreglur. Helstu skilmálar þeirra eru reifaðir stuttlega hér að neðan í lið A og B, en nauðsynlegt er að lesa þriðja kafla þessarar verðbréfalýsingar í heild sinni til að nálgast heildarskilmála útboðsins.

A. Samtals 145.537.578 hlutir eða um 4,2% af útgefnum hlutafé í Eik fasteignafélagi eru boðnir til sölu í tilboðsbók A. Í tilboðsbók A er tekið við áskriftum að andvirði á bilinu 100.000-10.000.000 kr. Í tilboðsbók

A er tekið við áskriftum á verðbilinu 6,25-6,95 krónur á hlut, en öllum hlutum sem seldir verða í tilboðsbók A verður úthlutað á sama verði (útboðsgengi A) sem verður á framangreindu verðbili. Áskriftum þar sem lægra hámarksgengi er tilgreint verður því hafnað. Komi til umfræftirspurnar verða áskriftir í tilboðsbók A skertar hlutfallslega um allt að 75%, þó ekki undir 500.000 kr. og flötum niðurskurði beitt á hæstu áskriftir ef það dugar ekki til. Útboðsgengi í tilboðsbók A mun verða ákvarðað jafnt eða lægra en útboðsgengi B.

- B. Samtals 339.587.683 hlutir eða um 9,8% af útgefnu hlutfé í Eik fasteignafélagi eru boðnir til sölu í tilboðsbók B. Í tilboðsbók B er tekið við áskriftum að andvirði 10.000.001 kr. og hærri og er stærð hverrar áskriftar einungis takmörkuð af framangreindu framboði í þessari tilboðsbók. Í tilboðsbók B er tekið við áskriftum sem eru að lágmarki á verðinu 6,25 krónur á hlut og er ekkert hámarksverð tilgreint af hálfu seljanda. Öllum hlutum sem seldir verða í tilboðsbók B verður úthlutað á sama verði (útboðsgengi B) sem verður hærri eða jafnt framangreindu lágmarksverði. Áskriftum þar sem lægra hámarksgengi er tilgreint verður því hafnað. Útboðsgengi B mun verða ákvarðað jafnt eða hærri en útboðsgengi A.

Seljandi áskilur sér rétt til að gera breytingar á framangreindri skiptingu milli tilboðsbóka A og B hvað varðar heildarstærð hvorrar tilboðsbókar. Ákvörðun um endanlega skiptingu á milli tilboðsbóka mun eiga sér stað við úthlutun eftir að áskriftartímabili lýkur, enda reynist eftirspurn fjárfesta gefa tilefni til þess bæði hvað varðar verð og magn, og verða þá höfð að leiðarljósi framangreind markmið seljanda í tengslum við útboðið.

Heildarsöluandvirði 485.125.261 hlutar sem mynda grunnstærð útboðsins, myndi að lágmarki nema 3.032 m.kr. miðað við lágmarksverð í útboðinu.

Stærð og skipting útboðs

	<i>Hlutfall af útg. hlutum</i>	<i>Fjöldi hluta</i>	<i>Verðbil/ lágmarksverð</i>	<i>Andvirði m.v. lágmarksverð</i>
Grunnstærð tilboðsbókar A (áskriftir 0,1-10 m.kr.)	4,2%	145.537.578	6,25 kr./hlut	909.609.863 kr.
Grunnstærð tilboðsbókar B (áskriftir yfir 10 m.kr.)	9,8%	339.587.683	6,25 kr./hlut	2.122.423.019 kr.
Stærð útboðs	14,0%	485.125.261		3.032.032.881 kr.

3.2 Útgefandi

Eik fasteignafélag hf.

Kennitala: 590902-3730
 Heimilisfang: Álfheimum 74, 104 Reykjavík, Ísland
 Sími: 590 2200
 Vefsíða: www.eik.is

3.3 Seljandi

Arion banki hf.

Kennitala: 581008-0150
 Heimilisfang: Borgartúni 19, 105 Reykjavík, Ísland
 Sími: 444 7000
 Vefsíða: www.arionbanki.is

3.4 Umsjónaraðili útboðsins og jafnframt söluaðili

Arion banki hf. – Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs

Kennitala: 581008-0150
Heimilisfang: Borgartúni 19, 105 Reykjavík, Ísland
Sími: 444 7000
Vefsíða: www.arionbanki.is

3.5 Annar söluaðili tilboðsbókar B

Arion banki hf. – Markaðsviðskipti fjárfestingarbankasviðs

Kennitala: 581008-0150
Heimilisfang: Borgartúni 19, 105 Reykjavík, Ísland
Sími: 444 7000
Tölvupóstfang: hlutabrefamidlun@arionbanki.is
Vefsíða: www.arionbanki.is

3.6 Aðstoð vegna tilboðsbókar A

Arion banki hf. – Verðbréfa- og lífeyrisþjónusta

Kennitala: 581008-0150
Heimilisfang: Borgartúni 19, 105 Reykjavík, Ísland
Sími: 444 7000
Tölvupóstfang: EIKIPO@arionbanki.is
Vefsíða: www.arionbanki.is

3.7 Fjárfestar

Útboðið er markaðssett á Íslandi. Þátttaka í útboðinu er heimil öllum aðilum (hvort heldur er einstaklingum eða lögaðilum) sem hafa íslenska kennitölu, að því gefnu að viðkomandi aðili sé fjárráða og hafi forræði bús síns og með þeim takmörkunum sem kunna að leiða af lögum.

Í framangreindu skilyrði felst m.a. að hafi bú aðila verið tekið til gjaldþrotaskipta og slíkum skiptum sé ekki lokið við lok áskriftartímabils er honum óheimil þátttaka í útboðinu, svo og að ófjárráða einstaklingum er óheimil þátttaka í útboðinu.

Erlendir aðilar, samkvæmt skilgreiningu 1. gr. laga um gjaldeyrismál nr. 87/1992² og/eða 2. gr. laga nr. 34/1991 um fjárfestingu erlendra aðila í atvinnurekstri³, skulu að fyrri bragði sýna umsjónaraðila fram á með óyggjandi hætti að þeim sé heimilt að fjárfesta í verðbréfunum sem boðin eru í útboðinu, sbr. 13. gr. laga um gjaldeyrismál. Skriflega staðfestingu á slíkri heimild skal senda umsjónaraðila útboðsins á netfangið EIKIPO@arionbanki.is fyrir kl. 16.00 þann 20. apríl 2015. Erlendir aðilar og íslensk félög með erlent eignarhald að hluta eða öllu leyti skulu jafnframt að fyrri bragði sýna umsjónaraðila fram á með óyggjandi hætti að þeim sé heimilt að fjárfesta í verðbréfunum sem boðin eru í útboðinu, sbr. 1. gr. laga um eignarétt og afnotarétt fasteigna nr. 19/1966. Skriflega staðfestingu á slíkri heimild skal senda umsjónaraðila útboðsins á netfangið EIKIPO@arionbanki.is

² Innlendir aðili merkir: 1. Sérhver maður sem hefur fasta búsetu hér á landi samkvæmt lögum um lögheimili án tillits til ríkisfangs; sama á við um íslenskan ríkisborgara og skyldulið hans sem hefur búsetu erlendis en gegnir störfum þar á vegum íslenska ríkisins við sendiráð, fastanefnd eða ræðismannsskrifstofu og tekur laun úr ríkissjóði eða er starfsmaður alþjóðastofnunar sem Ísland er aðili að; 2. Sérhver lögaðili sem skráður er til heimilis hér á landi á lögmaeltan hátt, telur heimili sitt hér á landi samkvæmt samþykktum sínum eða ef raunveruleg framkvæmdastjórn hans er hér á landi; hérlend útibú lögaðila, sem heimili eiga erlendis, teljast til innlendra aðila. Erlendur aðili merkir alla aðra aðila en innlenda.

³ Erlendur aðili er, samkvæmt 2. gr. laga nr. 34/1991 um fjárfestingu erlendra aðila í atvinnurekstri, einstaklingur, búsettur erlendis, án tillits til ríkisfangs, félag, stofnun, sjóður eða annar lögaðili, sem á heimili erlendis, erlent ríki og ríkisfyrirtæki, svo og atvinnufyrirtæki undir erlendum yfirráðum. Einstaklingur telst búsettur erlendis ef hann á lögheimili erlendis eða á þar heimili samkvæmt skilgreiningu lögheimilislaga. Lögaðili telst eiga heimili erlendis ef hann er skráður til heimilis erlendis eða telur heimili sitt erlendis samkvæmt samþykktum sínum.

fyrir kl. 16.00 þann 20. apríl 2015. Hafi slíkt (hvort tveggja) ekki verið gert með ásættanlegum hætti, að mati umsjónaraðila, fyrir lok áskriftartímabils útboðsins, verður áskrift frá viðkomandi fjárfesti hafnað.

Í ákvæðum laga, nr. 19/1966⁴, um eignarrétt og afnotarétt fasteigna er mælt fyrir um það hverjir mega eiga fasteignir á Íslandi. Í lögnum er mælt fyrir um þá reglu að hlutafélög sem eigi fasteignir á Íslandi skuli vera að minnsta kosti að 4/5 hlutum í eigu íslenskra ríkisborgara eða EES borgara og skulu þeir fara með meirihluta atkvæða á hluthafafundum. Komi til þess að aðilar, aðrir en íslenskir ríkisborgarar eða aðilar sem njóta réttar hér á landi samkvæmt reglum samnings um Evrópska efnahagssvæðið um frjálsa fólksflutninga, staðfesturétt, þjónustustarfsemi eða fjármagnsflutninga eða annarra nánar tiltekinnar þjóðréttarlegra samninga (hér nefndir einu nafni „EES-borgarar“), eignist samtals stærri eignarhlut í félaginu en sem svarar til 20% af hlutafé þess, kann félagið að missa heimild sína til þess að fara með eignarráð fasteigna sinna nema hinir erlendu aðilar afli sérstaks leyfis innanríkisráðherra til þess að fara með eignarhluti sína í félaginu. Verði slíkt leyfi ekki veitt kann félagið að verða knúð til þess að framselja fasteignir sínar í hendur aðila sem fara má með eignarráð þeirra að lögum, ellegar viðkomandi hluthöfum gert að selja eignarhluti sína, eftir atvikum með nauðungarsölu.

Lög nr. 34/1991, um fjárfestingu erlendra aðila í atvinnurekstri takmarka einnig heimild erlendra aðila, annarra en EES-borgara, til að eignast hlutafé í félaginu, eigi félagið einhver þau réttindi sem um er fjallað í lögnum, svo sem fasteignir sem teljast hafa fölginn í sér rétt til virkjunar vatnsfalla eða jarðvarma, ellegar fasteignir sem lúta að orkuvinnslu eða orkudreifingu. Félagið á engin slík réttindi í dag, en eignist aðilar, aðrir en EES-borgarar stærri eignarhlut í félaginu en heimilt er til að félagið geti farið með rétt til þeirrar starfsemi sem lög in fjalla um, takmarkar það möguleika félagsins til þess að eignast slík réttindi í framtíðinni og þar með möguleika þess til vaxtar á komandi árum.

Hlutirnir eru ekki boðnir til sölu í lögsagnarumdæmum þar sem almennt útboð eins og hér um ræðir væri háð því að lögbær yfirvöld í viðkomandi lögsagnarumdæmi hefðu mótttekið lýsingu þá sem útgefandi gefur út í tengslum við útboðið, eða þar sem slíkt útboð myndi lúta öðrum frekari kröfum en staðfestingu íslenskra eftirlitsaðila á lýsingu útgefanda í tengslum við útboðið.

Starfsmönnum Arion banka hf. og aðilum fjárhagslega tengdum þeim er heimil þátttaka í útboðinu að teknu tilliti til reglna Arion banka hf. um verðbréfavíðskipti starfsmanna, enda hefur regluvarsla bankans veitt til þess sérstaka heimild. Aðilum sem framangreindar reglur Arion banka hf. eiga við um er eingöngu heimilt að taka þátt í tilboðsbók A, hafa ekki heimild til að tilgreina hámarksverð í áskrift sinni (og skoðast áskriftir þá gerðar á endanlegu útboðsgengi A) og skulu skila áskriftum sínum fyrir klukkan 14.00 á fyrsta degi áskriftartímabils útboðsins.

Athygli fjárfesta er vakin á því að seljandi áskilur sér fullan rétt til þess að hafna einhverjum eða öllum áskriftum í útboðinu (þ.m.t. tilboðum einstakra fjárfesta að hluta eða fullu) sem kunna að berast í útboðinu, án frekari ástæðu eða rökstuðnings, sbr. kafla 3.10 *Úthlutun og skerðing áskrifta við umframeftirspurn*. Seljandi áskilur sér skýlausan rétt til að hafna áskriftum frá fjárfestum, og fjárhagslega tengdum aðilum þeirra fjárfesta, sem ekki hafa staðið við greiðslu úthlutana í almennum útboðum sem umsjónaraðili þessa útboðs hefur áður haft umsjón með.

3.8 Áskriftartímabil, skráning áskrifta og stærðarviðmið

Tekið verður við áskriftum frá og með föstudeginum 17. apríl 2015, klukkan 10.00, til og með mánudeginum 20. apríl 2015, klukkan 16.00. Ekki verður tekið við áskriftum utan þessa tímabils (nema seljandi ákveði sérstaklega að fresta útboðinu eða framlengja því og verður í slíkum tilvikum birtur viðauki við lýsingu útgefanda eða ný lýsing ef við á).

Áskriftir skal skrá rafrænt á sérstöku áskriftarformi (áskriftarvef) sem nálgast má í gegnum vef umsjónaraðila útboðsins, www.arionbanki.is. Ekki verður tekið við áskriftum á öðru formi.

⁴ Í 1. gr. laga nr. 19/1966, um eignarrétt og afnotarétt fasteigna, segir að enginn megi öðlast eignarrétt eða afnotarétt að fasteignum hér á landi nema íslenskir ríkisborgarar, einstaklingar með lögheimili á Íslandi, eða félög með eftirfarandi skilyrðum: Ef fleiri menn eru með í félagi og ber hver fulla ábyrgð á skuldum félagsins þá skulu þeir allir vera íslenskir ríkisborgarar eða með lögheimili á Íslandi samfelld í a.m.k. fimm ár; ef félag er og bera sumir fulla en sumir takmarkaða ábyrgð á skuldum félagsins þá skulu þeir er fulla ábyrgð bera allir vera íslenskir ríkisborgarar eða með lögheimili á Íslandi samfelld í a.m.k. fimm ár; ef félag er, þar sem enginn félagi ber fulla ábyrgð á skuldum félagsins, eða stofnun þá skal félagið eða stofnunin eiga hér heimilisfang og varnarþing og stjórnendur allir vera íslenskir ríkisborgarar eða með lögheimili á Íslandi samfelld í a.m.k. fimm ár; í hlutafélögum skulu 4/5 hlutar hlutafjár vera eign íslenskra ríkisborgara og íslenskir ríkisborgarar fara með meiri hluta atkvæða á hluthafafundum. Þetta myndi t.d. í tilfelli íslenskra fasteignafélaga girða fyrir beina yfirtöku erlends aðila á slíku félagi. EES-borgarar njóta sömu réttinda og Íslendingar samkvæmt ákvæðum 2. tl. 4. mgr. 1. gr. laganna og í gildi er reglugerð nr. 702/2002 um rétt útlendinga, sem falla undir samninginn um Evrópska efnahagssvæðið eða stofnsamning Fríverslunarsamtaka Evrópu, til að öðlast eignarrétt eða afnotarétt yfir fasteignum þar sem nánar er útfært til hvaða fasteigna þessi réttur tekur og framkvæmd réttarins að öðru leyti.

Hámarksstærð áskriftar í tilboðsbók A takmarkast við hluti að kaupverði 10.000.000 kr. og lágmarksstærð áskriftar í tilboðsbók A takmarkast við hluti að kaupverði 100.000 kr. Lágmarksáskrift í tilboðsbók B er að kaupverði 10.000.001 kr. og hámarksstærð áskriftar í tilboðsbók B takmarkast við 339.587.683 hluti í Eik fasteignafélagi.

Fjárfesti er heimilt að skila inn samsettri áskrift með allt að fjórum skráningum í tilboðsbók A en ekki eru hömlur á fjölda skráninga í tilboðsbók B aðrar en þær sem leiða af hámarksáskrift og lágmarksskráningu. Hver skráning getur að lágmarki numið lágmarksáskrift í viðkomandi tilboðsbók. Samanlagðar skráningar í samsettri áskrift geta að hámarki numið hámarksáskrift í viðkomandi tilboðsbók. Með samsettri áskrift getur fjárfestirinn skilað inn áskrift á mismunandi verði. Fjárfesti er heimilt að skila áskrift í báðar tilboðsbækur, A og B, án þess að önnur hvor áskriftin ógildist.

Allar áskriftir eru bindandi fyrir viðkomandi fjárfesta. Fjárfestir hefur því hvorki rétt til að afturkalla né breyta áskrift sem hann hefur staðfest á áskriftarformi útboðsins. Áskrift skal vera útfyllt og framkvæmd af fjárfesti sjálfum eða aðila sem hefur fullnægjandi heimild eða umboð frá fjárfesti.

Til að geta skilað áskrift verður fjárfestir að skrá sig inn í viðeigandi tilboðsbók A eða B á áskriftarvef, með eftirfarandi aðgangsaðkennum:

1. Með rafrænum skilríkjum síma; eða
2. með aðgangsaðkennum sínum að netbanka Arion banka hf.; eða
3. með kennitölu og lykilorði sem hann óskar eftir á áskriftarvefnum sjálfum og verður sent sem rafrænt skjal í netbanka hans, sem getur verið í hvaða íslenska viðskiptabanka sem er; eða
4. með kennitölu og lykilorði sem hann getur nálgast hjá söluaðila gegn undirritun vottaðrar umsóknar um lykilorð eða gegn annarri staðfestingu sem söluaðili metur fullnægjandi.

Rafræn staðfesting á áskriftarvef er forsenda gildrar sönnunar á áskrift. Slík staðfesting birtist við lok skráningarinnar en er jafnframt send á það tölvupóstfang sem fjárfestir tilgreinir við áskrift.

Fjárfestir skal í áskrift sinni tilgreina þann vörsluaðila (banka eða annan aðila með aðildarsamning við Verðbréfaskráningu Íslands hf.) sem hann óskar eftir að móttaki hluti hans við uppgjör viðskipta.

Við áskrift skráir fjárfestir kaupverð þeirra hluta sem hann óskar eftir að kaupa í útboðinu. Endanleg áskrift kaupverðs er reiknuð með námundun til lækkunar að næsta heila hlut, þar sem kaupverð er reiknað sem margfeldi fjölda heilla hluta og verðs fyrir hvern hlut.

Samkvæmt áskriftarformunum lýsir fjárfestir því yfir með áskrift sinni:

- Að hann hafi samþykkt skilmála útboðsins sem fram koma í þessari verðbréfalýsingu og kynnt sér upplýsingar í lýsingu útgefanda, dagsettri 8. apríl 2015, sem þessi verðbréfalýsing er hluti af;
- að hann teljist ekki erlendur aðili og sé ekki í eigu erlends aðila að hluta eða heild, eða hafi staðfest við umsjónaraðila útboðsins með fullnægjandi hætti að þátttaka hans í útboðinu brjóti ekki í bága við íslensk lög;
- að hann hafi lesið og skilið upplýsingar um reglur Arion banka hf. um hagsmunaárekstra, sbr. upplýsingar í verðbréfalýsingu þessari, og sé meðvitaður um þá hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í verðbréfalýsingunni;
- að honum hafi verið kynnt það í verðbréfalýsingu þessari að Arion banka hf. er ekki skylt að meta hvort þátttaka í útboðinu og kaup á hlutum í útgefanda sé viðeigandi fyrir fjárfestinn og nýtur fjárfestirinn því ekki verndar samkvæmt 16. gr. í lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

Fjárfestar geta nálgast upplýsingar um útboðið og áskriftarvef í tengslum við tilboðsbók A hjá Verðbréfa- og lífeyrisþjónustu Arion banka hf. Nálgast má þessa aðstoð í síma og með tölvupósti milli klukkan 9.00 og 20.00 meðan áskriftartímabilið stendur yfir, en í kafla 3.6 *Aðstoð vegna tilboðsbókar A*, er að finna símanúmer og tölvupóstfang. Fjárfestar geta nálgast söluaðila tilboðsbókar B með tölvupósti eða í síma. Símanúmer og tölvupóstfang söluaðila er að finna í kafla 3.4 *Umsjónaraðili útboðsins og jafnframt söluaðili* og í kaflanum 3.5 *Annar söluaðili tilboðsbókar B*.

Fjármálastofnunum sem sinna eignastýringu, skv. c. lið 6. tl. 3. gr. í lögum um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002, er heimiluð ákveðin undantekning hvað varðar áskriftir og áskriftarform í tilboðsbók A. Þeim er gefinn kostur á að skila áskrift fyrir hönd fjárfestis á sérstöku áskriftarformi sem nálgast má hjá umsjónaraðila. Forsenda fyrir slíkri áskrift er að umsjónaraðila hafi borist fullnægjandi yfirlýsing frá fjármálastofnun, á formi sem nálgast má hjá umsjónaraðila, þess efnis að hún hafi fullnægjandi heimild eða umboð frá fjárfesti í samræmi við heimild í gildum samningi við viðkomandi fjárfesti um eignastýringu og yfirlýsing þess efnis að fjármálastofnunin ábyrgist greiðslu kaupverðs. Fjármálastofnun skal í slíkri áskrift tilgreina hvort óskað er eftir að fá sendan greiðsluseðil fyrir kaupverði viðkomandi fjárfestis eða hvort óskað er eftir að greiða kaupverð inn á

vörslureikning viðkomandi fjárfestis hjá Arion banka hf., en forsenda síðarnefnda kostsins er að viðkomandi fjárfestir eigi gildan vörslureikning hjá Arion banka hf. Komi til þess að skráning áskriftar með þessum hætti leiði til samsettrar áskriftar hjá fjárfesti, þá er úthlutun ráðstafað til skráningaraðila fyrir hans hönd þannig að hún skiptist hlutfallslega m.t.t. upphaflegra skráninga. Fjármálastofnanir geta nálgast söluaðila með tölvupósti eða síma, sbr. upplýsingar í kaflanum 3.4 *Umsjónaraðili útboðsins og jafnframt söluaðili*.

3.9 Staðfesting á greiðslugetu og/eða trygging fyrir greiðslu

Seljandi og umsjónaraðili útboðs áskilja sér rétt til að krefjast staðfestingar á greiðslugetu og/eða tryggingar fyrir greiðslu frá fjárfestum með áskrift að kaupverði 10 milljónir króna eða hærra. Ef fjárfestir verður ekki við slíkri kröfu umsjónaraðila fyrir lok áskriftartímabils eða innan annars þess frests sem umsjónaraðili gefur viðkomandi fjárfesti fram að tilkynningu um niðurstöðu eða úthlutun áskilur umsjónaraðili sér rétt til að ógilda áskrift viðkomandi að hluta eða í heild.

Hér er átt við staðfestingu á greiðslugetu og/eða tryggingu sem metin er fullnægjandi samkvæmt einhliða ákvörðun umsjónaraðila. Með einhliða ákvörðun er átt við að umsjónaraðili metur hverja staðfestingu fyrir sig, er ekki skuldbundinn til að gefa upp hvernig ákvörðun er háttáð og að mótaðilum verður ekki gefinn kostur á að andmæla ákvörðuninni eða gildi hennar. Dæmi um staðfestingu á greiðslugetu gæti verið staðfesting fjármálastofnunar á fjármögnun. Dæmi um fullnægjandi tryggingu gæti verið veð í innlánsreikningi í banka eða verðbréfareikningi, eða ábyrgðaryfirlýsing frá fjármálastofnun. Trygging er felld niður þegar áskrift er greidd á réttum tíma og með réttum hætti í samræmi við greiðslufyrirmæli, eða ef áskrift er hafnað.

3.10 Úthlutun og skerðing áskrifta við umframeftirspurn

Eftir lok áskriftartímabils mun seljandi einhliða ákvarða verð sem hlutir verða seldir á í útboðinu, annars vegar útboðsgengi A sem allir þeir hlutir sem úthlutað verður til fjárfesta í tilboðsbók A verða seldir á og hins vegar útboðsgengi B sem allir þeir hlutir sem úthlutað verður til fjárfesta í tilboðsbók B verða seldir á. Áskriftum sem tilgreina lægra hámarksverð á hlut en endanlegt útboðsgengi í viðkomandi tilboðsbók verður hafnað. Við úthlutun verður horft til markmiða útboðsins, þ.e. annars vegar að stuðla að dreifðara eignarhaldi og auknum seljanleika hlutabréfanna og hins vegar að selja hlutabréfin á sem hagstæðustu verði fyrir seljanda.

- A. Í tilboðsbók A skal fjárfestir skila inn áskrift sem tilgreinir umbeðið heildarkaupverð og getur fjárfestir skilyrt áskrift sína við að endanlegt útboðsgengi í tilboðsbók A fari ekki yfir ákveðið hámarksverð á hlut, sem hann tilgreinir á áskriftarforminu. Ef ekkert hámarksverð er tilgreint, eða ef endanlegt útboðsgengi A verður jafnt tilgreindu hámarksverði eða undir tilgreindu hámarksverði, þá skoðast áskrift gerð á því endanlega útboðsgengi sem seljandi ákvarðar. Ef endanlegt útboðsgengi A fer yfir tilgreint hámarksverð fjárfestis verður viðkomandi áskrift ógild.
- B. Í tilboðsbók B skal fjárfestir skila inn áskrift sem tilgreinir heildarkaupverð og hámarksverð á hlut. Ef endanlegt útboðsgengi B fer yfir tilgreint hámarksverð fjárfestis verður viðkomandi áskrift ógild.

Komi til þess að samanlagðar gildar áskriftir nemi fleiri hlutum en seljandi ákveður að bjóða til sölu í útboðinu munu fulltrúar seljanda úthluta hlutum til einstakra áskrifenda eftir skerðingu áskrifta sem mun eiga sér stað með eftirfarandi hætti:

- Meginreglan við úthlutun í tilboðsbók A verður sú að meta áskriftir á grundvelli verðs. Áskrift í tilboðsbók A verða skertar (að hluta eða þeim hafnað) þannig að eftir standi þær áskriftir sem berast á hæsta verði á hlut, þannig að samanlagður fjöldi hluta (talinn miðað við endanlegt útboðsgengi A) í öllum gildum áskriftum í tilboðsbókinni eftir skerðingu er jafn þeim fjölda hluta sem seljandi ákveður að bjóða fjárfestum sem eiga áskriftir í tilboðsbók A. Ef slík skerðing sem nefnd er hér að framan dugar ekki til þá verða þær áskriftir í tilboðsbók A sem eftir standa skertar um allt að 75% af upphaflegri áskrift, með þeirri undantekningu að hlutfallslegum niðurskurði verður ekki beitt á áskriftir að fjárhæð 500.000 kr. eða lægri og hlutfallslegur niðurskurður hærri áskrifta leiðir ekki til meiri skerðingar en niður í 500.000 kr. Þurfi að koma til frekari niðurskurðar verður hámark áskrifta í tilboðsbók A fært enn neðar (með flötum niðurskurði) uns samanlagður fjöldi hluta í öllum gildum áskriftum í tilboðsbókinni eftir skerðingu er jafn þeim fjölda hluta sem seljandi ákveður að bjóða fjárfestum sem eiga áskriftir í tilboðsbók A, þannig að með flötum niðurskurði getur hámarksúthlutun í tilboðsbók A farið undir 500.000 kr. að kaupverði. Útboðsgengi í tilboðsbók A mun ekki verða ákvarðað hærra heldur en útboðsgengi í tilboðsbók B.

- Meginreglan við úthlutun í tilboðsbók B verður sú að meta áskriftir á grundvelli verðs. Áskriftir í tilboðsbók B verða skertar (að hluta eða þeim hafnað) þannig að eftir standi þær áskriftir sem berast á hæsta verði á hlut, þannig að samanlagður fjöldi hluta (talinn miðað við endanlegt útboðsgengi B) í öllum gildum áskriftum í tilboðsbókinni eftir skerðingu er jafn þeim fjölda hluta sem seljandi ákveður að bjóða fjárfestum sem eiga áskriftir í tilboðsbók B.
- Seljandi áskilur sér rétt til þess að hafna einstökum áskriftum í tilboðsbók A og/eða tilboðsbók B að hluta eða heild af öðrum ástæðum en tilgreindar eru í framangreindum skerðingareglum.
- Komi til þess að áskriftir verði skertar að hluta eða þeim hafnað verður hver og ein skerðing eða höfnun gerð samkvæmt einhliða ákvörðun fulltrúa seljanda. Með einhliða ákvörðun er átt við að seljandi er ekki skuldbundinn til að gefa upp hvernig skerðingu eða höfnun er háttáð og að mótaðilum verður ekki gefinn kostur á að andmæla ákvörðuninni eða gildi hennar.

3.11 Tilkynning um niðurstöður útboðs

Gert er ráð fyrir því að niðurstöður útboðsins verði birtar almenningi opinberlega á Evrópska efnahagssvæðinu 21. apríl 2015. Dagsetningin miðast við að seljandi geri ekki breytingar á áskriftartímabili og úrvinnsla áskrifta taki ekki skemmri eða lengri tíma en seljandi gera ráð fyrir. Seljandi áskilur sér rétt til að seinka birtingu niðurstöðu útboðsins, en mun þá birta opinberlega tilkynningu þess efnis. Nasdaq Iceland mun í kjölfarið tilkynna opinberlega um endanlegt svar við umsókn útgefanda um töku hlutabréfa útgefandans til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

3.12 Tilkynning um úthlutun, greiðslufyrirmæli og uppgjör viðskipta

Fjárfestum verður tilkynnt um úthlutun eftir að bæði niðurstæða útboðsins hefur verið tilkynnt opinberlega og Nasdaq Iceland hefur í kjölfarið tilkynnt opinberlega um endanlegt samþykki umsóknar útgefanda um töku hlutabréfa útgefandans til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Gert er ráð fyrir að upplýsingar um úthlutun og greiðslufyrirmæli liggja fyrir 22. apríl 2015 og verði send fjárfestum þann dag, en það gæti orðið síðar eða fyrr. Framangreind dagsetning miðast við að seljandi geri ekki breytingar á áskriftartímabili, úrvinnsla áskrifta taki ekki skemmri eða lengri tíma en seljandi gerir ráð fyrir og umsókn útgefanda til Nasdaq Iceland sé svarað innan þeirra tímamarka sem seljandi gera ráð fyrir.

Umsjónaraðili mun senda þáttakendum með tölvupósti upplýsingar um úthlutun á það tölvupóstfang sem viðkomandi fjárfestir tilgreindi í áskrift, og er fjárfestirinn því sjálfur ábyrgur fyrir því að tölvupósturinn berist á rétt tölvupóstfang.

Greiðslufyrirmæli verða í formi rafrænna greiðsluseðla á nafni og kennitölu hvers fjárfestis sem fær úthlutun í útboðinu og greiðsluseðlana má greiða í íslenskum viðskiptabönkum. Umsjónaraðili mun senda greiðsluseðilinn til birtingar í netbanka viðkomandi fjárfestis og gert er ráð fyrir að það verði 22. apríl 2015, en tímasetningin ræðst af því hvenær upplýsingar um úthlutun og greiðslufyrirmæli liggja fyrir og gæti því orðið síðar eða fyrr.

Greiðslufyrirmæli verða ekki send með hefðbundnum bréfpósti til þátttakenda. Ekki verður tekið við greiðslu með öðrum hætti en greiðslufyrirmæli segja til um.

Gert er ráð fyrir að skilgreindur viðskiptadagur vegna úthlutaðra hluta verði 22. apríl 2015, en tímasetningin ræðst af því hvenær upplýsingar um úthlutun og greiðslufyrirmæli liggja fyrir og gæti því orðið síðar eða fyrr. Gjaldldagi kaupverðs verður einum viðskiptadegi eftir skilgreindan viðskiptadag útboðsins og því er gert ráð fyrir að gjaldldagi verði 24. apríl 2015. Eindagi kaupverðs verður tveimur viðskiptadögum eftir skilgreindan viðskiptadag útboðsins og því er gert ráð fyrir að eindagi verði 27. apríl 2015. Greiðsla skal eiga sér stað í síðasta lagi fyrir lokun banka á eindaga og er vakin athygli á að almennur opnunartími banka og annarra fjármálastofnana er til klukkan 16.00 virka daga og eftir klukkan 16.15 er ekki hægt að koma við greiðslu sem nemur 10.000.000 kr. eða hærri fjárhæðum, en til klukkan 21.00 er hægt að koma við greiðslu lægri fjárhæða í netbanka að því gefnu að þær séu undir öðrum fjárhædatakmörkunum sem kunna að gilda.

Kvittun fyrir viðskiptunum og greiðslunni verður send hverjum fjárfesti þegar fullnægjandi greiðsla hefur borist frá viðkomandi. Fullnægjandi greiðsla telst þegar viðkomandi hefur á réttum tíma innt af hendi greiðslu í fullu samræmi við greiðslufyrirmæli frá umsjónaraðila.

Ef einhverjir greiðsluseðlar fyrir úthlutun verða ógreiddir kl. 21.00 á eindaga verða þeir felldir niður og ógildir. Eftir eindaga, og þar með talið eftir lokun banka á eindaga, geta fjárfestar ekki innt af hendi greiðslu kaupverðsins í samræmi við greiðslufyrirmælin. Seljandi gerir ráð fyrir að án viðvörunar eða tilkynningar muni

hann ógilda úthlutanir sem verða óinnheimtar í lok eindaga og er hann þá fjáls að því að halda hlutum sem ekki hafa verið greiddir eða selja þá til þriðja aðila á hvaða verði sem seljandinn kys – en ef honum tekst ekki að selja ógreiddu hlutina til annars aðila á sama gengi og úthlutun þeirra í útboðinu sagði til um eða á hærra gengi, þá áskilur seljandi sér rétt til að krefja þann fjárfesti sem hlutirnir voru upphaflega úthlutaðir til um mismun á söluandvirði hlutanna og þá án þess að sá fjárfestir eigi rétt til gagnjalds í formi hlutabréfa eða annarra verðmæta. Seljandi áskilur sér þó rétt til að ógilda ekki ógreiddar úthlutanir og innheimta úthlutanir sem ekki verða greiddar með fullnægjandi hætti og þá munu dráttarvextir frá eindaga og kostnaður seljanda við innheimtu leggjast ofan á kaupverð hinna óinnheimtu hluta. Ef greiðsla er ekki innt af hendi á réttum tíma (þ.e. á eindaga í síðasta lagi) og á réttan hátt (þ.e. í fullu samræmi við greiðslufyrirmælin) má innheimta skuldina, eftir atvikum með atbeina dómstóla, í samræmi við meginreglur íslensks samninga- og kröfuréttar.

Hlutir verða afhentir kaupanda þegar fullnægjandi greiðsla hefur borist frá viðkomandi fjárfesti og mun afhending eiga sér stað í síðasta lagi næsta virka dag eftir að greiðsla berst. Hlutirnir verða afhentir rafrænt í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf. og mun umsjónaraðili biðja þann vörsluaðila sem fjárfestir hefur tiltekið í áskrift að móttaka hlutina inn á vörslureikning sem viðkomandi fjárfestir á hjá viðkomandi vörsluaðila.

Eigi fjárfestir ekki vörslureikning hjá þeim vörsluaðila sem hann tilgreinir í áskrift mun Arion banki hf. stofna vörslureikning í nafni fjárfestis hjá Arion banka hf. (og hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf.), svo hægt sé að móttaka hluti fjárfestis í samræmi við framangreint og áskilur bankinn sér rétt til að innheimta gjald af fjárfesti fyrir vörslu hlutanna í samræmi við verðskrá verðbréfa- og lífeyrisþjónustu Arion banka sem aðgengileg er á www.arionbanki.is. Fjárfestir mun ekki geta átt viðskipti með eða hreyft þá hluti sem afhentir eru inn á vörslureikning sem stofnaður er með framangreindum hætti í hans nafni nema hann hafi lokið við afhendingu þeirra gagna og veitingu þeirra upplýsinga sem Arion banki hf. krefst til stofnunar vörslureiknings með fullnægjandi hætti.

Umsjónaraðili útboðsins annast innheimtu og uppgjör allra viðskipta seljanda í tengslum við útboðið. Af hálfu seljanda, umsjónaraðila eða útgefanda verður enginn kostnaður lagður sérstaklega á fjárfesta vegna viðskiptanna. Fjárfestar þurfa sjálfir að kynna sér hvort einhver kostnaður eða gjöld falla á þá hjá öðrum aðilum í tengslum við viðskiptin.

4. UPPLÝSINGAR UM HLUTABRÉFIN OG TÖKU TIL VIÐSKIPTA

4.1 Hlutabréf tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði

Í kjölfar þess að lýsing Eikar fasteignafélags, dagsett 8. apríl 2015, sem verðbréfalýsing þessi er hluti af hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi mun stjórn félagsins óska eftir að öll útgefin hlutabréf í Eik fasteignafélagi verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Markmiðið með því að fá hlutabréf Eikar fasteignafélags tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland er að stuðla að auknum seljanleika hluta í félaginu, virkari verðmyndun með hlutabréf útgefin af félaginu og dreifðu eignarhaldi og gera upplýsingar um félagið aðgengilegar fyrir hluthafa félagsins, viðskiptavini og allan almenning.

Nasdaq Iceland mun fara yfir umsóknina og niðurstöður fyrirhugaðs almenns útboðs á hlutum í útgefanda þegar þær liggja fyrir og birta opinberlega ef umsóknin verður samþykkt og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur verður með hlutina á hinum skipulega verðbréfamarkaði, en Nasdaq Iceland tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.

Stjórn útgefandans telur að Eik fasteignafélag uppfylli öll skilyrði fyrir því að hlutabréf í félaginu fái tekin til viðskipta á Aðalmarkaði, utan skilyrði er varðar hlutafjárdreifingu sem kveður á um að félag hafi a.m.k. 500 hluthafa sem hver á hlutabréf að verðmæti um a.m.k. 100.000 krónur. Stjórn útgefandans bendir á að félagið uppfylli nú þegar það skilyrði Aðalmarkaðar varðandi hlutafjárdreifingu sem kveður á um að almennir fjárfestar eigi samtals a.m.k. 25% hluta í félaginu, en með almennum fjárfesti er þar átt við fjárfesti sem ekki er innherji, aðili fjárhagslega tengdur innherja, móður- eða dótturfélag, aðili sem á meira en sem nemur 10% af hlutafé félagsins, eða aðili sem hefur skuldbundið sig til að losa sig ekki við hlut sinn í lengri tíma. Almennir fjárfestar, skv. þessari skilgreiningu, eiga samtals 43,2% í Eik fasteignafélagi skv. hlutaskrá félagsins 1. apríl 2015.

Fyrirhugað er að uppfylla skilyrði Nasdaq Iceland um hlutafjárdreifingu með almennu útboði á þegar útgefnum hlutum í eigu Arion banka hf. sem lýst er í verðbréfalýsingu þessari. Það telst almennt útboð til íslenskra fjárfesta í skilningi 43. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

Útgefandi ber kostnað sem hlýst af því að fá hlutabréf útgefanda tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og er heildarkostnaður félagsins áætlaður um 73 m.kr. Þar er um að ræða kostnað við yfirferð og staðfestingu lýsingar samkvæmt gjaldskrá Fjármálaeftirlitsins, kostnað við töku hlutabréfa til viðskipta samkvæmt gjaldskrá Nasdaq Iceland, þóknunir til umsýjaraðila vegna ráðgjafar til félagsins í því ferli að hlutabréf félagsins verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, kostnað við gerð áreiðanleikakannana og aðra kostnaðarliði sem til falla við undirbúning á því að fá hlutabréf félagsins tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

Seljandi hefur sjálfur umsjón með undirbúningi og framkvæmd almenna útboðsins í aðdraganda viðskipta með hluti útgefanda á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Því er útlagður kostnaður hans þar að lútandi enginn.

Hlutabréf í Eik fasteignafélagi hafa ekki áður verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

Ekki liggja fyrir upplýsingar um neinar söluhömlur eða söluskyldu á hlutum í Eik fasteignafélagi eftir að útboði lýkur, hvort og þá hvenær eða með hvaða hætti seljandi í útboðinu eða aðrir í hópi stærstu hluthafa Eikar fasteignafélags munu selja þá eignarhluti sem þeir munu eiga eftir að útboðinu lýkur.

4.2 Viðskiptavakt

Útgefandi hefur gert samninga um viðskiptavakt á hlutum í Eik fasteignafélagi hf. frá því að hlutabréf félagsins eru tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Eru þeir við eigin viðskipti Arion banka hf., Íslandsbanka hf. og MP banka hf. sem hver um sig mun annast viðskiptavakt fyrir eigin reikning gegn þóknun frá félaginu. Allir bankarnir munu setja fram kaup- og sölutilboð alla viðskiptadaga í viðskiptakerfi Nasdaq Iceland.

Hjá hverjum viðskiptavaka skal stærð kaup- og sölutilboða að lágmarki nema 1.500.000 hlutum á hvorri hlið en viðskiptavaki ákveður gengi hluta í hverju tilboði. Hámarksmunur á kaup- og sölutilboðum skal ekki vera meiri en 1,5% og skal frávik frá síðasta viðskiptaverði ekki vera meira en 3,0%. Breytist verð á hlutum útgefanda innan dagsins um meira en 10% er viðskiptavaka heimilt að auka hámarksmun kaup- og sölutilboða það sem eftir er dagsins í allt að 3,0%. Sé gengið að tilboði viðskiptavaka skal viðskiptavaki leggja fram nýtt tilboð innan 10 mínútna. Eigi viðskiptavaki viðskipti með hluti í útgefanda fyrir 10.500.000 hluti í sjálvirkri þörun innan dagsins, þá fellur niður skilyrði um viðskiptavakt innan þess dags.

Samningarnir eru uppsegjanlegir með allt að 30 daga fyrirvara af hálfu útgefanda og viðskiptavaka.

4.3 Hlutabréf flokkurinn

4.3.1 Hlutafé

Útgefið hlutafé Eik fasteignafélagsi nemur 3.465.180.435 kr. og er hver hlutur 1 króna að nafnverði. Allir útgefnir hlutir eru þegar greiddir.

Eik fasteignafélag á sjálft 8.800.000 hluti í félaginu. Ekki liggur fyrir heimild í samþykktum félagsins um kaup á eigin bréfum.

4.3.2 Sérákvæði um hlutfjárhækkun

Engin sérákvæði eru til staðar í samþykktum félagsins sem veita stjórn Eikar fasteignafélags heimild til að hækka hlutafé félagsins.

4.3.3 Tegund og flokkur hlutabréfanna sem á að taka til viðskipta

Allir hlutir í Eik fasteignafélagsi tilheyra sama flokki og eru jafnrétt háir samkvæmt samþykktum félagsins. Réttindi hluthafa í útgefanda eru háð gildandi löggjöf og samþykktum félagsins á hverjum tíma.

Hlutabréf félagsins eru gefin út í samræmi við ákvæði laga nr. 2/1995 um hlutafélög og með rafrænum hætti samkvæmt ákvæðum laga nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa og reglugerðar nr. 397/2000 sem er sett með stöð í þeim lögum. Hlutabréfin eru gefin út rafrænt í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf., kennitala 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík. Auðkenni hlutabréfanna hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. er EIK og ISIN-númer hlutabréfanna er IS0000020709.

Útgefandi hefur óskað eftir að EIK verði auðkenni Eikar fasteignafélags hjá Nasdaq Iceland og auðkennið á hlutum útgefandans í viðskiptakerfi Nasdaq Iceland.

4.3.4 Réttindi

Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut á hluthafafundi. Engin sérréttindi fylgja hlutum í útgefanda. Engar hömlur eru á viðskiptum með hluti í útgefanda umfram það sem leiðir af lögum (þ.m.t. lögum er varða fjárfestingar erlendra aðila í fasteignum) og má því selja og veðsetja hlutina nema annað leiði af lögum. Hluthafar geta ekki beitt réttindum sínum á grundvelli hlutfjár nema nafn þeirra hafi verið fært í hlutaskrá útgefanda og bera hluthafar skyldu samkvæmt samþykktum til að tilkynna aðilaskipti að hlutum þegar í stað til Verðbréfaskráningar Íslands hf., en allar tilkynningar sem beint er til hluthafa, sem og arðgreiðslur, skulu sendar eða inntar af hendi til þess sem er skráður hluthafi á hverjum tíma í kerfum Verðbréfaskráningar Íslands hf.

Eignarskráning rafréfs í verðbréfamiðstöð að undangenginni lokafærslu verðbréfamiðstöðvar veitir skráðum eiganda þess lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður eigandi að og skal gagnvart útgefanda jafngilda skilríkjum um eignarrétt að rafréfinu. Forgangsröð ósamrýmanlegra réttinda ræðst af því hvenær beiðni reikningsstofnunar um skráningu þeirra berst í verðbréfamiðstöð. Aðeins reikningsstofnanir og aðrir aðilar sem gert hafa aðildarsamning við Verðbréfaskráningu Íslands hf. hafa heimild til milligöngu um eignarskráningu eða aðgang að verðbréfamiðstöðinni.

Stjórn félagsins heldur hlutaskrá í löggiltu formi sem grundvallast á skráningu hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. Hluthöfum er tryggður aðgangur að hlutaskránni á skrifstofu félagsins og er þeim heimilt að kynna sér efni hennar þar.

Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að aukningu á hlutum í hlutfalli við skráða hlutaeign sína. Heimilt er að víkja frá ákvæði þessu sbr. 3. mgr. 34 gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Að öðru leyti fer um útgáfu slíkra hluta eftir reglum sem stjórn félagsins setur í samræmi við ákvörðun hluthafafundar hverju sinni.

Hluthafar eiga rétt á að neyta atkvæðisréttar á hluthafafundum. Þeir eiga rétt á að fá greiddan arð frá útgefanda. Hluthafar njóta, sem fyrr segir, forgangsréttar til að skrá sig fyrir nýjum hlutum í réttu hlutfalli við hlutfjáreign sína við hækkun hlutfjár útgefanda (nema þeir hafi afsalað sér slíkum rétti) og eiga þeir rétt á að fá greitt af eignum útgefanda við slit eða gjaldþrot hans í samræmi við hlutfjáreign og réttarstöðu hlutfjár í kröfuröð samkvæmt samþykktum félagsins og lögum nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti. Hluthafar eru ekki skyldir til að sæta innlausn hlutar síns, nema til komi heimild samkvæmt lögum.

Hluthafi getur með skriflegu og dagsettu umboði veitt umboðsmanni sínum heimild til að sækja hluthafafund og fara með atkvæðisrétt sinn. Umboð má ekki gilda lengur en eitt ár frá dagsetningu þess. Að auki er hluthöfum heimilt að sækja hluthafafund útgefanda ásamt ráðgjafa, en þó hefur ráðgjafinn hvorki málfrelsi, tillögurétt né

atkvæðisrétt á slíkum fundi. Þá er stjórn útgefanda heimilt að bjóða sérfræðingum setu á einstökum fundum ef leita þarf álits þeirra eða aðstoðar.

Stjórn útgefanda er heimilt að ákveða að hluthafar geti tekið þátt í fundarstörfum hluthafafunda með rafrænum hætti, þ.m.t. greitt atkvæði, án þess að vera á fundarstað. Þeir hluthafar sem hyggjast nýta sér umrædda heimild þurfa að tilkynna skrifstofu útgefanda um þá fyrirætlan eigi síðar en fimm dögum fyrir hluthafafundinn, en nauðsynlegt er að slíkri tilkynningu fylgi þær spurningar sem varða dagskrá sem hluthafinn óskar svara við á fundinum, sem og þau gögn sem hluthafinn vill leggja fram ef slíku er að skipta. Um rafræna þátttöku og/eða rafrænar atkvæðagreiðslur á fundum hluthafa gilda að öðru leyti ákvæði 80. gr. a hlutafélagalaga nr. 2/1995.

Stjórn útgefanda er heimilt, ákveði stjórnin að nýta ekki heimild til að bjóða upp á rafræna þátttöku í hluthafafundi, að kveða á um það í fundarboði til hluthafafundar, að hluthöfum sé heimilt að greiða bréflaga atkvæði um einstök málefni sem eru á dagskrá fundarins. Verði heimild þessi nýtt mun hennar getið í fundarboði hluthafafundarins og verður framkvæmd þessa útskýrð þar.

Hluthafafundir útgefanda skulu boðaðir með þriggja vikna fyrirvara hið skemmsta, en til fundanna verður boðað með ábyrgðarbréfi til hvers hluthafa, eða á annan jafn sannanlegan hátt svo sem með auglýsingu í fjölmiðlum. Fundur hluthafa telst lögmætur án tillits til fundarsóknar ef réttilega hefur verið boðað til fundarins. Hluthafar geta nálgast fundargögn á skrifstofu útgefanda. Stjórn útgefanda er skylt að boða til hluthafafunda ef endurskoðandi útgefanda eða hluthafar sem ráða yfir 1/10 hluta hlutafjár útgefanda krefjast þess skriflega. Skirrist stjórn útgefanda við að boða hluthafafund þegar skylt er samkvæmt ofangreindu skal hluthöfum heimilt að fá slíkan fund boðaðan á grundvelli heimildarákvæða 87. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög.

Í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1995 ræður einfaldur meirihluti atkvæða (afl atkvæða) úrslitum á hluthafafundi nema öðruvísi sé mælt fyrir um í lögum eða samþykktum útgefanda. Í samræmi við 10. gr. samþykktu félagsins skal ákvörðun um breytingu samþykktu tekin á hluthafafundi og þarfnast samþykkis 2/3 hluta greiddra atkvæða, svo og samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á hluthafafundinum.

Stjórn félagsins fer með æðsta vald í málefnum félagsins á milli hluthafafunda. Stjórnarkjör er því aðeins gilt að kynjahlutföll í stjórn sé sem jöfnust og skal hlutfall hvors kyns ekki vera lægra en 40%. Náist ekki viðunandi lögbundin kynjahlutföll í stjórnarkjöri telst kosningin ógild og skal þá endurtaka kosninguna. Náist niðurstaða ekki eftir endurteknar kosningar skal fresta stjórnarkjöri til framhaldsaðalfundar sem haldinn skal innan mánaðar og auglýstur sérstaklega með sama hætti og hluthafafundir. Skal stjórnarkjör endurtekið með sama hætti svo oft sem þarf þar til kynjahlutföllum er náð. Hafir ekki nægjanlega margir af því kyni boðið sig fram til stjórnar skal starfandi stjórn félagsins boða til nýs hluthafafundar þar sem fullnægjandi framboð beggja kynja skal tryggt.

Samkvæmt samþykktum útgefanda er útgefanda óheimilt að veita lán út á hlutabréf í félaginu. Félaginu er hvorki heimilt að veita hluthöfum, stjórnarmönnum eða framkvæmdastjóra félagsins lán né setja tryggingu fyrir þá. Engin kaupréttaráætlun er til staðar hjá félaginu, engin útistandandi fyrirgreiðsla af hálfu félagsins varðandi hlutabréfakaup starfsmanna eða lán til hlutabréfakaupa eða veitingu trygginga í slíkum viðskiptum, og engin ákvörðun hefur verið tekin hjá félaginu um slík áform.

4.3.5 Arðgreiðslur

Stjórn Eikar fasteignafélags hefur mótað sér arðgreiðslustefnu að greiða árlega út arð sem nemur 35% af handbæru fé frá rekstri hvers árs. Á grundvelli þessarar stefnu mun stjórn félagsins leggja til við aðalfund 2015 að greiða 580 m.kr. í arð vegna fjárhagsársins 2014.

Félagið greiddi 130 m.kr. í arð vegna fjárhagsársins 2012 en ekki var greiddur arður vegna fjárhagsársins 2013.

Á aðalfundi skal tekin fyrir ákvörðun um hvernig fara skuli með tap eða hagnað félagsins á reikningsárinu. Aðalfundur tekur ákvörðun um úthlutun arðs og greiðslu í varsjóð að fenginni tillögu stjórnar um ráðstöfun hagnaðar. Aðalfundur tekur sömuleiðis ákvörðun um hvernig mæta skuli halla að fenginni tillögu stjórnar. Útgefandi er bundinn af ákvæðum laga nr. 2/1995 varðandi slíka ákvörðun. Samkvæmt 1. mgr. 101. gr. laganna tekur hluthafafundur ákvörðun um úthlutun arðs eftir að félagsstjórn hefur lagt fram tillögur um það og er óheimilt að ákveða á aðalfundi meiri úthlutun arðs en stjórn félagsins leggur til eða samþykkir. Arðgreiðslur skulu, samkvæmt 3. mgr. 101. gr. laganna, inntar af hendi eigi síðar en sex mánuðum frá samþykki úthlutunar. Aðalfund skal, skv. 12. gr. samþykktu félagsins, halda fyrir lok júnímánaðar ár hvert.

Arður er greiddur hluthafa í samræmi við skráða eign hans í hlutaskrá félagsins. Hlutafélög hafa heimild til að ákvarða að réttur til arðs miðist við annað tímamark en útborgun arðs enda sé það tímamark tiltekið í ákvörðun hluthafafundar um arðgreiðslu. Verði umsókn útgefanda um töku hlutabréfa hans til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland samþykkt mun félagið fylgja *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga*, útgefnum af NASDAQ OMX Iceland hf. frá 17. desember 2013. Samkvæmt lið 2.13 í reglunum skal í tilkynningu um arðgreiðslu m.a.

tilkynna um arðsréttindadag, arðleysisdag og útborgunardag arðs. Hlutfélög sem skráð eru á skipulegan verðbréfamarkað skulu birta opinberlega slíka tilkynningu fyrir aðalfund. Hafi hluthafi ekki fengið greiddan arð sem hann á rétt á getur hann vitjað hans á skrifstofu útgefanda innan fjögurra ára frá gjalddaga, en samkvæmt lögum nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda fyrnist réttur til arðs á fjórum árum frá gjalddaga. Vitji hluthafi ekki arðs innan þess tíma fellur arðurinn til útgefanda. Það er á ábyrgð hluthafa að aðsetur hans sé rétt skráð hjá hluthafaskrá og firrir félagið sig ábyrgð á því ef greiðslur eða tilkynningar misfarast vegna þess að vanrækt hefur verið að tilkynna útgefanda um eigenda- eða aðsetursskipti.

4.3.6 Eignarréttindi og framsal hluta

Engar hömlur eru á viðskiptum með hluti í útgefanda samkvæmt samþykktum Eikar fasteignafélags, sbr. 6. gr. samþykktanna. Hluti í útgefanda má því selja og veðsetja nema annað leiði af lögum, þ.m.t. en ekki takmarkað við lög nr. 19/1966 um eignarétt og afnotarétt fasteigna þar sem m.a. kemur fram að enginn megi öðlast eignarétt eða afnotarétt að fasteignum hér á landi nema (ef um hlutfélag sé að ræða) að félagið eigi lögheimili og varnarþing á Íslandi og stjórnendur þess séu allir íslenskir ríkisborgara og íslenskir ríkisborgarar fara með meiri hluta atkvæða á hluthafafundum. Ráðherra getur veitt leyfi til að víkja frá þeim skilyrðum skv. 2. mgr. 1. gr. laganna. Jafnframt kemur fram í 4. mgr. 1. gr. laganna að ekki þurfi að afla leyfis ráðherra þegar um er að ræða leigu á fasteign eða réttindi yfir henni og leigutími eða annar réttindatími er þrjú ár eða skemmri eða uppsögn áskilin með ekki lengri en árs fyrirvara eða þegar sá sem í hlut á nýtur réttar hér á landi samkvæmt reglum samnings um Evrópska efnahagssvæðið um frjálsa fólksflutninga, staðfesturétt, þjónustustarfsemi eða fjármagnsflutninga eða samsvarandi ákvæða í stofnsamningi Fríverslunarsamtaka Evrópu eða samningi milli ríkisstjórnar Íslands annars vegar og ríkisstjórnar Danmerkur og heimastjórnar Færeyja hins vegar. Ráðherra hefur sett reglugerð nr. 702/2002 um rétt útlendinga, sem falla undir samninginn um Evrópska efnahagssvæðið eða stofnsamning Fríverslunarsamtaka Evrópu, til að öðlast eignarétt eða afnotarétt yfir fasteignum þar sem nánar er útfært til hvaða fasteigna þessi réttur tekur og framkvæmd réttarins að öðru leyti.

Það skal þó hafa hugfast að einstakir hluthafar geta samið um það sín á milli að meðferð á hlutum þeirra sé takmörkunum háð. Hluthafi getur ekki nýtt réttindi sín samkvæmt hlut nema nafn hans hafi verið skráð í hlutaskrá félagsins eða hann hafi fært sönnur á eign sína að hlutum.

Þegar hlutur hefur verið að fullu greiddur skal hluthafi fá rafrétt útgefið í verðbréfamiðstöð og eignarréttindi skráð yfir því og veitir sú skráning hluthafa þau réttindi sem samþykktir útgefanda og lög mæla fyrir um á hverjum tíma. Um rafræna eignarskráningu verðbréfa gilda lög nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa og reglugerð nr. 397/2000, sem er sett með stöð í þeim lögum. Óheimilt er að gefa út viðskiptabréf fyrir skráðum réttindum samkvæmt rafréfi eða framselja þau og eru slík viðskipti ógild.

Útþrentun frá verðbréfamiðstöð um eignarhald á hlutum í félaginu telst fullnægjandi grunnur að hlutaskrá. Gagnvart félaginu skal hlutaskráin skoðast sem fullgild sönnun fyrir eignarrétti að hlutum í félaginu. Jöfnunarhlutir, fundarboð og tilkynningar skulu sendar til þess aðila sem á hverjum tíma er skráður eigandi viðkomandi hlutar í hlutaskrá félagsins. Félagið tekur enga ábyrgð á því ef greiðslur eða tilkynningar misfarast vegna þess að vanrækt hefur verið að tilkynna félaginu um eigenda- eða aðsetursskipti. Réttindi að rafréfum skal skrá í verðbréfamiðstöð ef þau eiga að njóta réttarverndar gegn fullnustugerðum og ráðstöfunum með samningi.

Aðeins þeir aðilar sem gert hafa aðildarsamning við verðbréfamiðstöð geta haft heimild til milligöngu um eignarskráningu eða aðgang að verðbréfamiðstöðinni. Skráning í verðbréfamiðstöð fyrir milligöngu slíks aðila jafngildir tilkynningu til félagsins. Eigandi rafréfs velur sér slíkan aðila sem hefur milligöngu um eignarskráningu á rafréfi á reikninga í hans nafni. Eignarskráning rafréfs í verðbréfamiðstöð, að undangenginni lokafærslu verðbréfamiðstöðvar, veitir skráðum eiganda þess lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður eigandi að og skal gagnvart útgefanda jafngilda skilríki um eignarétt að rafréfinu. Forgangsröð ósamrýmanlegra réttinda ræðst af því hvenær beiðni um skráningu þeirra berst verðbréfamiðstöð frá aðila með aðildarsamning við verðbréfamiðstöðina.

4.3.7 Innlausn

Hluthafar bera ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins fram yfir hlut sinn í félaginu, sbr. 7. gr. samþykta þess. Hluthafar þurfa ekki að sæta innlausn á hlutum sínum nema lög standi til annars.

4.3.8 Lögbundin yfirtökutilboð og tilboðsskylda

Samkvæmt 100. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti er kveðið á um skyldu aðila sem hefur beint eða óbeint náð yfiráðum í félagi, þar sem flokkur verðbréfa hefur verið tekinn til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, til að gera öðrum hluthöfum félagsins yfirtökutilboð.

Með yfiráðum er átt við að aðili og þeir sem hann er í samstarfi við:

1. hafi samanlagt eignast a.m.k. 30% atkvæðisréttar í félaginu;
2. hafi á grundvelli samnings við aðra hluthafa rétt til að ráða yfir sem nemur a.m.k. 30% atkvæða í félaginu; eða
3. hafi öðlast rétt til þess að tilnefna eða setja af meirihluta stjórnar í félaginu.

Yfirtökutilboðið skal vera sett fram eigi síðar en fjórum vikum eftir að yfiráðum var náð. Samkvæmt 103. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti skal tilboðsgjafi bjóða öllum hluthöfum sem eiga hluti í sama hlutaflokki sömu skilmála. Verð það sem sett er fram í yfirtökutilboði skal a.m.k. svara til hæsta verðs sem tilboðsgjafi eða aðilar sem hann er í samstarfi við hafa greitt fyrir hluti sem þeir hafa eignast í viðkomandi félagi síðustu sex mánuði áður en tilboð var sett fram. Tilboðsverð skal þó að lágmarki vera jafnhátt og síðasta viðskiptaverð hluta í viðkomandi félagi daginn áður en tilboðsskylda myndaðist eða tilkynnt var um fyrirhugað tilboð.

Arion banki er stærsti hluthafi í Eik fasteignafélagi með 14,2% eignarhlut en fer einungis með 10,0% atkvæðisrétt samkvæmt yfirlýsingu gagnvart Samkeppniseftirlitinu. Enginn einn aðilinn ásamt aðilum fjárhagslega tengdum honum fara með yfir 30% atkvæðisréttar í félaginu eða meira, sem eru skilgreind mörk yfiráða í félagi samkvæmt X. kafla laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Í útboðinu sem lýst er í verðbréfalýsingu þessari áformar Arion banki að selja sem nemur 14,0% af útgefnum hlutum í Eik fasteignafélagi. Að útboðinu loknu gerir Arion banki því að öðru óbreyttu ráð fyrir að fara með 0,2% atkvæðisréttar í Eik fasteignafélagi. Enginn hluthafi í Eik fasteignafélagi fer með yfiráð í félaginu samkvæmt framangreindri skilgreiningu.

Hluthafi sem fer með yfiráð í félagi þegar verðbréf þess eru tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði er undanþeginn tilboðsskyldu samkvæmt 7. mgr. 100. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, en sú undanþága gildir þó ekki ef viðkomandi aðili missir yfiráðin en nær þeim að nýju.

Upplýsingar varðandi stærstu hluthafa í félaginu er að finna í kaflanum 6.2 *Hluthafar* í útgefandalýsingu Eikar fasteignafélags, dagsettri 8. apríl 2015.

4.3.9 Innlausnarréttur

Samþykktir Eikar fasteignafélags mæla fyrir um að hluthöfum sé ekki skylt að sæta innlausn hluta sinna. Þess skal þó getið að hluthafar kunna að þurfa sæta innlausn samkvæmt ákvæðum laga nr. 2/1995 um hlutafélög.

Í 24. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög er kveðið á um að ef hluthafi á meira en 9/10 hlutafjár í félagi og ræður yfir samsvarandi atkvæðamagni geta hluthafinn og stjórn félagsins í sameiningu ákveðið að aðrir hluthafar í félaginu skuli sæta innlausn hluthafans á hlutum sínum. Samkvæmt 26. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög getur hver einstakur annar hluthafi krafist innlausnar, að sömu skilyrðum uppfylltum.

Komi til þess að hlutabréf Eikar fasteignafélags verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland taka gildi ákvæði 110. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti sem eru í samræmi við framangreind ákvæði laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Þar kemur fram að ef hluthafi og aðilar sem hann er í samstarfi við eiga meira en 9/10 hlutafjár í félagi og ráða yfir samsvarandi atkvæðamagni geta hluthafinn og stjórn félagsins í sameiningu ákveðið að aðrir hluthafar í félaginu skuli sæta innlausn hluthafans á hlutum sínum. Eins getur hver einstakur af minnihluta hluthafa krafist innlausnar hjá þeim hluthafa.

Á þeim tíma sem hlutir félagsins verða teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland fer enginn einstakur hluthafi með 9/10 hlutafjár eða atkvæðisréttar í félaginu.

4.3.10 Safnskráning

Reglur um varðveislu fjármálagerninga á safnreikningum er að finna í lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, lögum nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa og lögum nr. 2/1995 um hlutafélög.

Í 12. gr. laga nr. 108/2007 kemur fram að fjármálafyrirtæki sem er heimilt að varðveita fjármálagerninga í eigu viðskiptavina sinna getur varðveitt þá á sérstökum reikningi (safnreikningi) og tekið við greiðslum fyrir hönd

viðskiptavina sinna frá einstökum útgefendum fjármálagerninga, enda hafi fjármálafyrirtækið gert viðskiptavinum grein fyrir réttaráhrifum þess og hann veitt samþykki sitt. Fjármálafyrirtæki ber að halda skrá yfir hlut hvers viðskiptavinar fyrir sig. Komi til þess að bú fjármálafyrirtækis sé tekið til gjaldþrotaskipta eða greiðslustöðvun samþykkt, fyrirtækinu sé slitið eða sambærilegar ráðstafanir gerðar, getur viðskiptavinur á grundvelli áður nefndrar skrár tekið fjármálagerninga sína út af safnreikningi, enda sé ekki ágreiningur um eignarhald.

Í 31. gr. laga nr. 2/1995 er kveðið á um að eigandi hlutar geti ekki beitt réttindum sínum sem hluthafi nema nafn hans hafi verið skráð í hlutaskrá eða hann hafi tilkynnt og fært sönnur á eign sína á hlutum. Þetta á þó ekki við um rétt til arðs eða annarrar greiðslu og rétt til nýrra hluta við hækkun hlutafjár. Í samræmi við þetta hefur hluthafi ekki atkvæðisrétt á hluthafafundum nema nafn hans hafi verið skráð í hlutaskrá félagsins. Hið sama gildir um fjármálafyrirtæki sem hafa heimild til safnskráningar þar sem hluthafinn hefur ekki þau réttindi að geta veitt einhverjum umboð til að fara með atkvæðisréttinn. Hlutum sem skráðir eru safnskráningu fylgir því ekki atkvæðisréttur á hluthafafundum.

Það að hlutabréf séu skráð safnskráningu undanskilur ekki viðkomandi hluthafa frá ákvæðum IX. kafla laga nr. 108/2007 um breytingu á verulegum hlut atkvæðisréttar (flöggun). Hlutir í eigu aðila sem varðveittir eru á safnreikningi skulu taldir með við afmörkun á því hvort tiltekin viðskipti séu flöggunarskyld.

4.3.11 Slit eða skipti á félaginu

Í samræmi við 28. gr. í samþykktum félagsins skal fara með tillögur um slit á félaginu samkvæmt XIII. kafla laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Þarf atkvæði sem ráða minnst 2/3 hlutum af heildarhlutafé félagsins til að slík ákvörðun sé gild. Hluthafafundur sem tekið hefur löglega ákvörðun um slit eða skipti félagsins skal einnig ákveða ráðstöfun eigna og greiðslu skulda.

Að öðru leyti skulu slit, skipting eða samruni útgefanda við annað félag fara fram í samræmi við XIII. og XIV. kafla laga nr. 2/1995 um hlutafélög.

4.3.12 Skattamál

Hér á eftir fer almenn samantekt á tilteknum atriðum er varða skattlagningu tekna sem stafa frá fjárfestingu í hlutabréfum, nánar tiltekið arðstekna og söluhagnaðar, sbr. lög nr. 90/2003 um tekjuskatt (tekjuskattslög). Skattlagning teknanna fer eftir gildandi tekjuskattslögum hverju sinni, en þau geta tekið breytingum frá því sem nú er. Fjárfestum er ráðlagt að leita sér ráðgjafar hjá óháðum sérfræðingi í skattamálum um það hvaða skattalegu afleiðingar fjárfesting í hlutabréfum í útgefanda kann að hafa í för með sér, þ.m.t. áhrifa erlendra lagareglna og áhrifa tvísköttunarsamninga Íslands við önnur ríki. Samantektin hér að neðan tekur til laga sem gilda á dagsetningu þessarar lýsingar. Samantektin tekur ekki á skattalegum afleiðingum þegar hlutabréf eru hluti af eignasafni.

Hlutabréf í útgefanda eru ekki stimpilsgjaldskyld.

Félaginu er skylt að halda eftir staðgreiðsluskatti af arðgreiðslum til innlendra hluthafa, sbr. 2. mgr. 3. gr. og 4. mgr. 5. gr. laga nr. 94/1996 um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur. Staðgreiðsluskatturinn sem haldið er eftir skal miðast við viðeigandi skatthlutfall þess sem tekur við arðgreiðslunni. Ef staðgreiðsluskatturinn sem haldið er eftir er hærrí en álagningin mun Ríkisskattstjóri endurgreiða mismuninn í kjölfar álagningar. Gagnvart íslenskum aðilum, öðrum en þeim sem eru undanþegnir greiðslu fjármagnstekjuskatts, er lítið á staðgreiðsluna sem fullnaðargreiðslu.

Útgefandi ábyrgist gagnvart fjárfestum að halda eftir staðgreiðslu af arði sem greiddur er innlendum og erlendum aðilum. Vegna erlendra aðila skal útgefandi taka tillit til tvísköttunarsamninga sem Ísland hefur gert enda liggi fyrir nauðsynleg vottorð, sbr. síðar.

Í tilviki einstaklinga telst arður sem ekki myndast í tengslum við atvinnurekstur viðkomandi til fjármagnstekna sbr. C-lið 7. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Á dagsetningu lýsingar þessarar er fjármagnstekjuskattshlutfall 20%. Enginn frádráttur er heimill.

Arðgreiðslur til skattskyldra lögaðila teljast að fullu til tekna hjá viðkomandi skattaðila og eru skattlagðar í almennu tekjuskattshlutfalli viðkomandi. Einkahlutafélögum, hlutafélögum og samlagshlutafélögum, sem eru sjálfstæðir skattaðilar, er heimilt að draga frá tekjuskattstofni sínum fjárhæð sem nemur móttækinni arðgreiðslu.

Söluhagnaður hlutabréfa telst almennt til skattskyldra tekna. Söluhagnaður er reiknaður sem mismunur á söluverði og meðalkaupverði allra hluta af sömu tegund og í sama flokki, að teknu tilliti til kostnaðar við sölu.

Í tilviki einstaklinga telst söluhagnaður hlutabréfa til fjármagnstekna. Á dagsetningu lýsingar þessarar er fjármagnstekjuskattshlutfall 20%. Einstaklingar geta nýtt tap af sölu hlutabréfa á móti hagnaði af sölu hlutabréfa

innan sama almanaksárs en tap getur ekki verið flutt milli ára til að mæta skattlagningu á söluhagnaði hlutabréfa síðar.

Hjá skattskyldum lögaðilum telst söluhagnaður hlutabréfa að fullu til tekna hjá viðkomandi. Einkahlutafélögum, hlutafélögum og samlagshlutafélögum, sem eru sjálfstæðir skattaðilar, er heimilt að draga frá tekjuskattstofni sínum fjárhæð sem nemur hinum skattskylda söluhagnaði.

Tekjur sem aðili með skattalega heimilisfesti utan Íslands aflar hér á landi eru framtals- og skattskyldar á Íslandi. Viðkomandi getur þó átt rétt á takmörkun eða undanþágu frá álögðum skatti á grundvelli tvísköttunarsamnings, sé hann til staðar milli Íslands og þess ríkis þar sem viðkomandi er með skattalega heimilisfesti. Ísland hefur gert tvísköttunarsamninga við um ríflega 30 ríki. Samningarnir eru alla jafna í samræmi við fyrirmynd tvísköttunarsamnings frá OECD (OECD Model Tax Convention on Income and on Capital).

Aðili sem hyggst nýta sér réttindi skv. tvísköttunarsamningi skal skila inn staðfestingu á skattalegu heimilisfesti sem gefið er út af viðeigandi opinberum aðila í hinu samningsríkinu. Telja skal tekjurnar fram í framtali hér á landi og vísa til viðeigandi réttinda í tvísköttunarsamningi.

Arðstekjur og söluhagnaður aðila með skattalega heimilisfesti utan Íslands sæta staðgreiðslu hér á landi, sbr. A-lið 2. gr. laga nr. 45/1987, um staðgreiðslu opinberra gjalda. Seljanda eða millilið á borð við verðbréfamiðlanir fjármálastofnana er skylt að halda eftir staðgreiðsluskatti af söluandvirði. Greiðanda arðs er skylt að halda eftir staðgreiðsluskatti af arðgreiðslum. Skatthlutfallið er nú 20% vegna einstaklinga en 18% vegna lögaðila.

Ef við á geta aðilar sótt um endurgreiðslu og/eða undanþágu frá staðgreiðsluskyldu samkvæmt viðeigandi ákvæðum tvísköttunarsamnings. Það er alltaf skilyrði fyrir undanþágu að fyrir liggi staðfesting á skattalegri heimilisfesti sem gefin er út af viðeigandi opinberum aðila í heimilisfestisríki.

Félögum með takmarkaða ábyrgð (og tilteknum öðrum sambærilegum formum af félögum) innan Evrópska efnahagssvæðisins, sem afla arðstekna eða mynda söluhagnað, sem hefur sætt staðgreiðsluskatti á Íslandi, er heimilt að skila inn skattframtali á Íslandi og nýta sér frádráttarheimild líkt og lýst er hér að framan, og fá endurgreiðslu oftekinnar staðgreiðslu við álagningu næsta árs.

5. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Verðbréfalýsing þessi er hluti af lýsingu útgefandans dagsettri 8. apríl sem gefin er út undir heitinu Lýsing hlutabréfa sem varðar og birt er í tengslum við almennt útbod á hlutum í Eik fasteignafélagi og umsókn um töku allra útgefinna hlutabréfa í Eik fasteignafélagi til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Hvort tveggja fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfavíðskipti, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Tilskipun Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 og tilskipun 2010/73/ESB um lýsingar og undirgerðir þeirra hafa verið innleiddar í íslenskan rétt með ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og reglugerðum settum á grundvelli þeirra, þ.e. reglugerðar nr. 837/2013 um almennt útbod verðbréfa að verðmæti jafnvirðis 5.000.000 evra í íslenskum krónum eða meira og töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og reglugerðar nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB að því er varðar upplýsingar í lýsingum, svo og framsetningu þeirra, upplýsingar felldar inn með tilvísun, og birtingu lýsinganna, svo og dreifingu auglýsinga, allt með áorðnum breytingum. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum I og III við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006. Verðbréfalýsingin uppfyllir ákvæði III. viðauka sem varðar lágmarkskröfur um upplýsingar sem koma eiga fram í verðbréfalýsingu fyrir hluti. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga* sem gefnar voru út af Nasdaq Iceland 17. desember 2013. Lýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi í samræmi við 52. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Lýsingin er á íslensku og er birt á Íslandi. Lýsingin samanstendur af þremur sjálfstæðum skjölum; samantekt, verðbréfalýsingu og útgefandalýsingu, sem öll eru dagsett 8. apríl 2015. Lýsinguna í heild sinni má nálgast á vef félagsins, www.eik.is/fjarfestar. Frá og með birtingu lýsingar verður einnig verður hægt að nálgast innbundin eintök í höfuðstöðvum félagsins að Álþheimum 74, Reykjavík og hjá Arion banka hf. í Borgartúni 19 í Reykjavík.

Lýsingu útgefanda, (Lýsing hlutabréfa) dagsett 8. apríl 2015 inniheldur þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru fjárfestum til að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda, sem og upplýsingar um þau réttindi sem fylgja verðbréfunum. Leitast hefur verið við að setja upplýsingarnar fram á skýran og greinargóðan hátt. Fjārfestar eru hvattir til að kynna sér vel lýsinguna og er þeim ráðlagt að kynna sér sérstaklega kafla um áhættuþætti. Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er undirrituð og geta breyst frá dagsetningu undirritaðrar lýsingar og fram að þeim degi þegar verðbréfin eru tekin til viðskipta. Ef mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar í lýsingunni, sem máli geta skipt við mat á verðbréfunum, koma fram á þessu tímabili, skal útbúa viðauka við lýsinguna í samræmi við 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, þar sem greint er frá viðkomandi atriðum. Viðaukinn skal staðfestur innan sjö virkra daga og birtur á sama hátt og upprunalega lýsingin. Í samræmi við 46. gr. laga nr. 108/2007 skulu fjārfestar sem þegar hafa samþykkt að kaupa eða skrá sig fyrir verðbréfum áður en viðaukinn er birtur hafa rétt til að falla frá fyrrgreindu samþykki að lágmarki í tvo virka daga frá birtingu viðaukans.

Verðbréfalýsingu eða önnur skjöl sem tilheyrja lýsingu hlutabréfa útgefanda dagsettri 8. apríl 2015 má undir engum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun fjármuna af hálfu útgefanda, seljanda, umsýjaraðila útboðs, söluaðila, umsýjaraðila með töku til viðskipta á Aðalmarkaði eða annarra aðila. Fjārfestar eru minntir á að kaup á hlutabréfum eru í eðli sínu áhættufjārfesting sem byggist á væntingum en ekki loforðum. Fjārfestar verða fyrst og fremst að treysta eigin dómgreind vegna fjārfestingar í verðbréfum Eikar fasteignafélags og taka tillit til starfsumhverfis félagsins, hagnaðarvonar, ytri aðstæðna og þeirrar áhættu sem í fjārfestingunni felst. Fjārfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjā bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á verðbréfum útgefanda sem fjārfestingarkosti. Fjārfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup á hlutabréfum í útgefanda kunna að hafa og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Verðbréfalýsingu þessa eða önnur skjöl sem eru hluti af lýsingunni skal hvorki senda í pósti né dreifa á einn eða annan hátt til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótar skráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur víðeigandi landa. Verðbréfalýsingu þessa eða önnur skjöl sem eru hluti af lýsingunni skal þannig m.a. hvorki senda í pósti né dreifa á einn eða annan hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japan. Útgefandi, seljandi eða umsýjaraðilar eru ekki skaðabótaskyldir vegna dreifingar á lýsingunni til þriðja aðila.

Skuldabréfaflokkur útgefinn af Eik fasteignafélagi hefur verið teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og ber félagið upplýsingaskyldu á markaði samkvæmt settum lögum og reglugerðum, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, birtir tilkynningar opinberlega og lýtur *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga*, útgefnar af NASDAQ OMX Iceland hf. Núgildandi *Reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga*, útgefnar af NASDAQ OMX Iceland hf. 17. desember 2013, kveða m.a. á um opinbera birtingu allra fjārhagsupplýsinga í samræmi við lög og reglur um reikningsskil sem gilda um félagið á hverjum tíma og að upplýsingar um ákvarðanir eða aðrar

forsendur og aðstæður sem ástæða er til að ætla að geti haft marktæk áhrif á markaðsverð hlutabréfanna beri að birta eins fljótt og unnt er.. Opinber birting telst vera þegar upplýsingar hafa verið birtar almenningi á Evrópska efnahagssvæðinu. Samhliða opinberri birtingu skal útgefandi senda upplýsingarnar til FME í samræmi við lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, auk þess sem þær skulu vera sendar til Nasdaq Iceland í eftirlitsskygni í samræmi við reglur Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga. Eik fasteignafélag mun birta framangreindar upplýsingar opinberlega og á vef félagsins, á slóðinni www.eik.is/fjarfestar.

5.1 Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Athygli er vakin á hugsanlegum hagsmunaárekstrum aðila sem sitja í stjórn Eikar fasteignafélags fyrir tilstilli stórra hluthafa, en þeir eru raktir í útgefandalýsingu félagsins dagsettri 8. apríl 2015, kafla 5.4 *Aðrar upplýsingar um stjórn og yfirstjórn*.

Athygli er beint að þeim hagsmunum sem Arion banki hf. kann að hafa í tengslum við fyrirhugað almennt útboð á hlutum í Eik fasteignafélagi og ósk um að hlutabréf í Eik fasteignafélagi verði tekin til víðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland:

- Arion banki hf. á 14,2% hlutafjár í Eik fasteignafélagi og er seljandi í útboðinu og býður þar 14,0% eignarhlut í útgefanda til sölu.
- Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hefur umsjón með fyrirhugaðri töku á hlutabréfum í útgefanda til víðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, í því felst m.a. ráðgjöf til forsvarsmanna útgefanda um nauðsynlegar ráðstafanir þar að lútandi, ráðgjöf við gerð lýsingar og ráðgjöf við gerð áreiðanleikakönnunar í aðdraganda á birtingu lýsingar og fær þóknun frá útgefanda fyrir þá þjónustu.
- Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hefur umsjón með fyrirhuguðu almennu útboði, þ.m.t. markaðssetningu og sölu, í aðdraganda víðskipta með hluti útgefanda á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Annar söluaðili útboðsins eru markaðsvíðskipti Arion banka hf.
- Eigin víðskipti Arion banka hf. verður víðskiptavaki útgefanda ef Nasdaq Iceland samþykkir beiðni útgefanda um töku hlutabréfa hans til víðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og fær þóknun frá útgefanda fyrir þá þjónustu.
- Arion banki hf. er einn lánveitanda Eikar fasteignafélags, en fyrirtækjasvið bankans annast þau víðskipti.
- Arion banki hf. er einn víðskiptabanka útgefanda og annast fyrirtækjasvið og víðskiptabankasvið bankans þau víðskipti.

Arion banka hf. er ekki skylt að meta hvort þátttaka í útboðinu og kaup á hlutum í útgefanda eru viðeigandi fyrir fjárfesta og nýtur fjárfestir í slíkum víðskiptum því ekki verndar samkvæmt 16 gr. í lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Bankinn fer fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér upplýsingar um reglur Arion banka hf. um hagsmunaárekstra, sem eru settar í samræmi við 8. gr. í lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, en þær er að finna á vefslóðinni http://www.arionbanki.is/library/Skrar/Bankinn/Stjornarhaettir/Reglur-og-skilmalar/Hagsmunaarekstrar/2011-11-15_Hagsmunaarekstrar.pdf (sótt 1. apríl 2015), og að þeir kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í verðbréfalýsingu þessari.

Hér á eftir fara upplýsingar um reglur Arion banka hf. um hagsmunaárekstra:

Arion banki hf. býður fjölbreytt úrval vöru og þjónustu fyrir stóran hóp víðskiptavina. Í slíkri víðskiptastarfsemi getur sú staða óhjákvæmilega komið upp að hagsmunir víðskiptavina Arion banka hf. fara ekki saman við hagsmuni Arion banka hf. (þ.m.t. hagsmunir starfsmanna eða aðila tengdum bankanum); og/eða hagsmuni annarra víðskiptavina Arion banka hf. Komi þessi staða upp mun bankinn grípa til allra skynsamlegra leiða til að koma í veg fyrir að hagsmunaárekstrar leiði af sér tjón fyrir víðskiptavini. Hjá Arion banka hf. er skriflegt fyrirkomulag, bæði kerfislegt og stjórnunarlegt, til að koma í veg fyrir hagsmunaárekstra sem gætu falið í sér raunverulega hættu á tjóni fyrir einn eða fleiri víðskiptavini bankans. Arion banki hf. fylgir ákveðnu fyrirkomulagi til að hafa stjórn á og koma í veg fyrir hagsmunaárekstra. Fyrirkomulagið miðast við að tryggja að starfsfólk og félög innan Arion banka hf. geri sér grein fyrir hættunni á hagsmunaárekstrum, vinni sjálfstætt og leitist við að vernda hagsmuni víðskiptavina. Þetta felur í sér: skilvirkt ferli til stýringar á flæði upplýsinga; sérstaka yfirumsjón með starfsfólki, sem hefur það meginhlutverk að þjónusta víðskiptavini vegna hagsmuna sem mögulega gætu stangast á við aðra ríka hagsmuni (þ.m.t. hagsmuni Arion banka hf.); aðskilnað milli starfsfólks sem starfar og þiggur laun/þóknun á mismunandi sviðum bankans þar sem hagsmunaárekstrar gætu myndast; úrræði til að koma í veg fyrir eða takmarka að einstaklingur geti haft óeðlileg áhrif á hvernig þjónusta er veitt eða starfsemi fer fram; og úrræði til að koma í veg fyrir eða stjórna aðkomu utanaðkomandi starfsmanna þar sem slík aðkoma getur komið í veg fyrir virka stjórn á hagsmunaárekstrum. Ef ljóst er að þær ráðstafanir gegn hagsmunaárekstrum sem Arion banki hf. grípur til eru ekki fullnægjandi svo fyrirbyggja megi með nægjanlegri

vissu hættu á tjóni á hagsmunum viðskiptavina, mun Arion banki hf. greina frá með skýrum hætti um eðli og/eða orsakir hagsmunaárekstra áður en viðskipti fara fram.

5.2 Skilgreiningar og tilvísanir

Vísun til „útgefanda“, „Eikar fasteignafélags“ eða „félagsins“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til Eikar fasteignafélags hf., kennitala 590902-3730, Álftingum 74, 104 Reykjavík, og dótturfélaga, nema annað megi skilja af samhengi textans. Eik fasteignafélag hf. er lögformlegt heiti útgefandans og viðskiptaheiti.

Vísun til „hlutanna“ eða „hlutabréfanna“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til allra útgefinna hlutabréfa Eikar fasteignafélags hf. hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. í flokki hlutabréfa með auðkennið EIK og ISIN-númerið IS0000020709, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „lýsingar útgefanda“ eða „lýsingar sem verðbréfalýsing þessi er hluti af“ eða „lýsingar“ eða „lýsingarinnar“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til lýsingar þeirrar sem Eik fasteignafélag hf. gefur út undir heitinu Lýsing hlutabréfa og dagsett er 8. apríl 2015 vegna almenns útboðs Arion banka hf. á hlutabréfum sem bankinn á í Eik fasteignafélagi og fyrirhugað er 17. – 20. apríl 2015 og vegna fyrirhugaðrar óskar útgefanda um að hlutabréf í Eik fasteignafélagi verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, nema annað megi skilja af samhengi textans. Lýsingin samanstendur af þremur sjálfstæðum skjölum; samantekt, verðbréfalýsingu og útgefandalýsingu, sem öll eru dagsett 8. apríl 2015. Framangreind skjöl má finna á vef félagsins, www.eik.is/fjarfestar.

Vísun til „seljanda“, í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til Arion banka hf., kennitala 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „umsjónaraðila“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til fyrirtækjaráðgjafar fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf., kennitala 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, ef ráðið verður af samhengi textans að átt sé við umsjónaraðila með útboði eða umsjónaraðila með töku til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, nema annað megi skilja af samhengi textans. Vísun til „söluaðila“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til umsjónaraðila ásamt markaðsviðskiptum fjárfestingabankasviðs Arion banka hf., nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „FME“ eða vísun til „Fjármálaeftirlitsins“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til Fjármálaeftirlitsins á Íslandi, kennitala 541298-3209, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „Nasdaq Iceland“, „Kauphallar Íslands“ eða „Kauphallarinnar“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til Kauphallar Íslands hf., kennitala 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans. Vísun til „Aðalmarkaðar“ í þessari verðbréfalýsingu, skal túlka sem tilvísun til Aðalmarkaðar Nasdaq Iceland hf., sem er skipulegur verðbréfamarkaður, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Hugtakið „króna“ eða skammstöfunina „kr.“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til gjaldmiðilsins íslenskrar krónu. Skammstöfunina „m.kr.“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til milljóna króna. Skammstöfunina „ma.kr.“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til milljarða króna.

Vísanir til tiltekinna klukkutíma í þessari verðbréfalýsingu skulu túlkaðar sem tilvísanir til tímasetninga að íslenskum staðartíma.

Þegar vísað er til laga og reglugerða í verðbréfalýsingu þessari er vísað til íslenskra laga og reglugerða, með áorðnum breytingum.

5.3 Ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf., kennitala 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, hefur umsjón með því ferli að fá hlutabréf í Eik fasteignafélagi hf. tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hefur unnið að gerð verðbréfalýsingar þessarar í samráði við stjórnendur og stjórn útgefandans og er hún byggð á upplýsingum frá seljanda og frá útgefanda. Þar á meðal er hún byggð á beinum og óbeinum upplýsingum úr lögfræðilegri, fjárhagslegri og skattalegri áreiðanleikakönnun. Lýsingin er m.a. byggð á endurskoðuðum ársreikningum fyrir fjárhagsárin 2012, 2013 og 2014.

Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf., kennitala 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, hefur umsjón með almennu útboði á hlutum í Eik fasteignafélagi hf. sem lýst er í verðbréfalýsingu þessari og efnt er til í tengslum við framangreint ferli.

Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hafði umsjón með gerð áreiðanleikakannana í aðdraganda útgáfu Eikar fasteignafélags hf. á þessari lýsingu, umsóknar félagsins um töku á hlutabréfum til viðskipta og almenns útboðs. Eftirfarandi áreiðanleikakannanir voru framkvæmdar í desember 2014 til 6. mars 2015 og náðu þær til starfsemi félagsins aftur til 1. janúar 2012 og fram til 31. desember 2014. Lögfræðileg áreiðanleikakönnun var framkvæmd af BBA Legal ehf., kennitala 661098-2959, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík. Könnunin tók til uppbyggingar félagsins, félagaréttarlegra atriða, heimilda og leyfa og samskipta við opinbera aðila, helstu samninga, fasteigna og lausafjár, leiguréttinda, starfsmannamála, hugverkaréttinda og upplýsingatækni, dómsmála og annars ágreinings, fjármögnunar og annarra samningsbundinna fjárskuldbindinga, tryggingamála, lagaumhverfis, auk annarra atriða. Fjárhagsleg og skattaleg áreiðanleikakönnun var framkvæmd af Deloitte ehf., kennitala 521098-2449, Smáratorgi 3, 201 Kópavogi.

5.4 Yfirlýsing löggiltra endurskoðenda

Fjárhagsupplýsingar í öðrum kafla verðbréfalýsingar þessarar varða endurskoðaðan samstæðuársreikning Eikar fasteignafélags hf. fyrir árið 2014, endurskoðaðan samstæðuársreikning Eikar fasteignafélags hf. fyrir árið 2013 og endurskoðaðan samstæðuársreikning Eikar fasteignafélags hf. fyrir árið 2012. KPMG ehf., kennitala 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, hefur endurskoðað samstæðuársreikninga fyrir árin 2014, 2013 og 2012. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Vegna endurskoðunar samstæðuársreikninga Eikar fasteignafélags hf. fyrir árin 2014, 2013 og 2012 var það álit KPMG ehf. að samstæðuársreikningarnir gæfu glögga mynd af afkomu samstæðunnar á viðkomandi tímabili, fjárhagsstöðu hennar í lok tímabila og breytingu á handbæru fé á tímabilunum, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Áritun framangreindra samstæðuársreikninga var án athugasemda. KPMG ehf. staðfestir að fjárhagsupplýsingar í öðrum kafla verðbréfalýsingar þessarar eru í samræmi við endurskoðaða samstæðuársreikninga.

Reykjavík, 8. apríl 2015

Fyrir hönd KPMG ehf.

Auður Þórisdóttir

löggiltur endurskoðandi

Árni Claessen

löggiltur endurskoðandi

5.5 Yfirlýsing seljanda

Bankastjóri og forstöðumaður fyrirtækjaráðgjafar Arion banka hf., kennitala 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, lýsa því yfir fyrir hönd Arion banka hf., sem væntanlegs seljanda í almennu útboði á hlutum í Eik fasteignafélagi hf., að samkvæmt þeirra bestu vitund séu upplýsingar um útboðið sem lýst er í kaflanum 3 *Almennt útboð*, sem lýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum hafi verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika þeirra.

Reykjavík, 8. apríl 2015

Fyrir hönd Arion banka hf.

Höskuldur H. Ólafsson

bankastjóri

Þórbergur Guðjónsson

forstöðumaður fyrirtækjaráðgjafar

5.6 Yfirlýsing ábyrgðaraðila fyrir hönd útgefanda

Formaður stjórnar og forstjóri Eikar fasteignafélags hf., kennitala 590902-3730, Álfheimum 74, 104 Reykjavík, lýsa því yfir fyrir hönd Eik fasteignafélags hf., sem útgefanda, að samkvæmt þeirra bestu vitund séu upplýsingarnar, sem verðbréfalýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum hafi verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 8. apríl 2015

Fyrir hönd Eikar fasteignafélags hf.

Stefán Árni Auðólfsson

formaður stjórnar

Garðar Hannes Friðjónsson

forstjóri



Útgefandalýsing

8. apríl 2015

Efnisyfirlit

1.	Áhættuþættir.....	1
1.1	Efnahags- og stjórn málaumhverfi	1
	Gengisfall krónunnar 2008.....	1
	Stjórn málaumhverfi.....	1
	Gildandi lög, reglugerðir og leyfi.....	2
	Verðbréfalöggjöf.....	2
	Skattar	2
1.2	Áhætta tengd fasteignamarkaðnum	3
	Mótaðilaáhætta.....	3
	Útleiguáhætta	3
	Veltuleiga.....	4
	Viðhalds- og rekstrarkostnaður	4
	Opinber gjöld og lóðarleiga.....	4
1.3	Rekstraráhætta.....	4
	Fjárfestingar	5
	Mat á fjárfestingareignum	5
	Lausafjárahætta	5
	Vaxtaáhætta.....	6
	Gjaldmiðlaáhætta	6
	Verðbólguáhætta	7
	Starfsmenn	7
	Dóms og gerðardómsmál	7
	Umhverfisáhrif.....	7
	Samningsáhætta og mikilvægir samningar.....	7
	Samkeppni og aðgengi að mörkuðum	9
	Vátryggingar	9
	Lykilstarfsmenn	9
	Stefnumótunaráhætta.....	9
	Orðsporsáhætta.....	10
	Alþjóðlegir reikningskilastaðlar	10
1.4	Áhættustýring félagsins og innra eftirlit.....	10
1.5	Skattaleg áhætta	10
	Frjáls og sérstök skráning.....	10
	Yfirfæranlegt skattalegt tap	11
1.6	Lagaleg áhætta	12
1.7	Uppbygging á eignarhaldi útgefanda	13
2.	Valdar Fjárhagsupplýsingar	14
3.	Upplýsingar um útgefandann	16
3.1	Útgefandi.....	16
3.2	Tilgangur og lagaumhverfi.....	16
3.3	Ágrip af sögu Eikar fasteignafélags	16

4.	Lýsing á starfsemi	20
4.1	Starfsemi	20
4.2	Markmið og stefna	20
4.3	Starfssvið	20
	Forstjóri	21
	Útleigusvið	21
	Framkvæmdasvið	21
	Fjármálasvið	21
4.4	Skipulag	22
	EF1 hf.	22
	Landfestar ehf.	22
	Rekstrarfélag Eikar ehf.	22
4.5	Fasteignasafn Eikar fasteignafélags	22
	Mat á virði fasteignasafnsins	26
	Mat þriðja aðila á virði fasteignasafnsins	26
	Leigusamningar og leigutakar	26
	Viðhald og fjárfestingar	28
4.6	Markaðir og helstu samkeppnisaðilar	29
	Framboð og eftirspurn	29
	Stærð atvinnuhúsnæðismarkaðarins	30
	Helstu aðilar á leigumarkaði atvinnuhúsnæðis	32
	Atvinnuhúsnæði í helstu viðskiptakjörnum höfuðborgarsvæðisins	33
	Viðskiptakjarnar á miðsvæði höfuðborgarsvæðisins	33
	Atvinnuhúsnæði á landsbyggðinni	41
5.	Stjórnarhættir, stjórn, yfirstjórn og endurskoðendur	42
5.1	Stjórnarhættir	42
5.2	Stjórn útgefanda	46
5.3	Yfirstjórn	49
5.4	Aðrar upplýsingar um stjórn og yfirstjórn	51
	Hæfi	51
	Hagsmunaárekstrar	51
	Tekjur og hlunnindi stjórnarmanna og yfirstjórnar	51
5.5	Tengdir aðilar	52
	Skilgreining tengdra aðila	52
	Viðskipti við tengda aðila	52
5.6	Endurskoðendur	53
6.	Hluthafar og hlutafé	54
6.1	Hlutafé	54
6.2	Hluthafar	54
6.3	Réttindi hluthafa	55
6.4	Atkvæðisréttur	56
6.5	Arður	56

6.6	Hækkun eða lækkun hlutafjár.....	56
6.7	Þróun hlutafjár.....	56
7.	Fjárhagsyfirlit.....	58
7.1	Þróun, horfur og breytingar á fjárhagsstöðu.....	58
7.2	Rekstraráætlun 2015.....	59
7.3	Rekstrarreikningur 1.1.2012 - 31.12.2014.....	61
7.4	Efnahagsreikningur 31.12.2012 – 31.12.2014.....	66
7.5	Vaxtaberandi skuldir og aðrar skuldbindingar 31.12.2012 – 31.12.2014.....	71
	Skráð skuldabréf.....	72
	Önnur lán.....	73
	Skuldbindingar utan efnahags.....	74
7.6	Eiginfjáryfirlit 1.1.2012 – 31.12.2014.....	75
7.7	Sjóðstreymisyfirlit 1.1.2012 - 31.12.2014.....	76
	Sjóðstreymi 2014 og 2013.....	77
	Sjóðstreymi 2013 og 2012.....	77
8.	Tilkynning til fjárfesta.....	78
8.1	Skilgreiningar og tilvísanir.....	79
8.2	Gildistími og aðgengi að lýsingu.....	80
8.3	Skjöl til sýnis.....	80
8.4	Upplýsingar frá þriðja aðila.....	80
8.5	Ráðgjafar.....	80
8.6	Yfirlýsing endurskoðenda útgefandans.....	82
8.7	Yfirlýsing ábyrgðaraðila útgefandalýsingar fyrir hönd útgefanda.....	82
9.	Samþykktir Eikar fasteignafélags hf.	
10.	Samstæðuársreikningar Eikar fasteignafélags hf. 1.1.2012 – 31.12.2014.....	
11.	Virðisútreikningur fasteignasafns.....	

1. ÁHÆTTUÞÆTTIR

Áhættuþættir þeir sem hér á eftir er lýst eru þeir sem Eik fasteignafélag hf., kt. 590902-3730, Álíheimum 74, 104 Reykjavík (Eik fasteignafélag hf., ásamt öllum dótturfélögum þess verður í útgefandalýsingu þessari einnig nefnt „Eik fasteignafélag“, „útgefandinn“, „félagið“ og „samstæðan“) er kunnugt um og telur að eigi sérstaklega við um félagið og þá atvinnugrein sem það starfar innan og gætu þar af leiðandi haft áhrif á virði verðbréfa gefin út af félaginu.

Áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í verðbréfum útgefnum af Eik fasteignafélagi er mikilvægt að fjárfestar kynni sér og leggi sjálfstætt mat á allar upplýsingar sem koma fram í lýsingu félagsins sem samanstendur af útgefandalýsingu þessari, viðeigandi verðbréfalýsingu útgefanda og samantekt, allt dagsett 8. apríl 2015. Sérstaklega er fjárfestum bent á að kynna sér þá áhættu- og óvissuþætti sem lýst er í köflum um áhættuþætti og gætu haft veruleg áhrif á Eik fasteignafélag og þar af leiðandi fjárfestingar í verðbréfum útgefnum af félaginu.

Ekki er hægt með neinni vissu að meta líkur þess að einhver tiltekinn atburður eigi sér stað, áhrif hans eða hvort hann geti haft keðjuverkandi áhrif og þannig orðið til þess að aðrir atburðir komi til sem valdið geta félaginu eða hluthöfum þess tjóni.

Hver og einn neðangreindra áhættuþátta gæti haft ítrekuð áhrif á rekstur og efnahag Eikar fasteignafélags og þar með á verðmæti verðbréfa gefnum út af félaginu. Ekki er hægt að segja til um umfang eða tímamörk slíkra áhrifa.

Umfjöllun um þá áhættuþætti sem útgefandi álitur að skipti máli fyrir útgefanda og verðbréfin sem lýsing þessi tekur til, svo meta megi áhættu sem tengist útgefandanum, atvinnugrein hans og verðbréfum, er að finna í köflum um áhættuþætti í útgefandalýsingu þessari og viðeigandi verðbréfalýsingu útgefandans. Þessi kafli, *1. Áhættuþættir*, inniheldur upplýsingar um áhættuþætti sem útgefandi telur skv. bestu vitund eiga sérstaklega við um útgefandann og atvinnugrein hans, en þeim er ekki skipað í röð eftir mikilvægi. Kaflinn 1 *Áhættuþættir* í viðeigandi verðbréfalýsingu inniheldur upplýsingar um áhættuþætti sem útgefandi telur skv. bestu vitund eiga sérstaklega við um verðbréfin svo meta megi markaðsáhættuna sem tengist þeim. Áhættuþættir þessir eru háðir óvissu og því er útgefanda ekki mögulegt að segja til um líkur á því að þeir geti átt sér stað. Möguleiki er á því að útgefandi geti ekki staðið við skuldbindingar sínar vegna annarra þátta sem ekki eru taldir áhættuþættir á grundvelli þeirra upplýsinga sem nú liggja fyrir og útgefanda er kunnugt um.

1.1 Efnahags- og stjórn málaumhverfi

Almennir efnahagslegir þættir, svo sem hagvöxtur, verðbólga, atvinnustig, vaxtastig og gengisskráning íslensku krónunnar, hafa áhrif á fasteignamarkaðinn og viðskiptavinum Eikar fasteignafélags og þar með félagið. Umsvif í hagkerfinu hafa áhrif á hvort tveggja framboð og eftirspurn á fasteignamarkaði og þar með leiguverð og virðisútleiguhlutföll fasteignafélaga á borð við Eik fasteignafélag.

Gengisfall krónunnar 2008

Aðstæður í íslensku stjórn mála- og efnahagslífi tóku miklum breytingum haustið 2008 í kjölfar falls stærstu fjármálastofnana landsins og gengisfalls íslensku krónunnar. Gengisfall krónunnar varð til þess að innleidd voru höft á fjármagnsflutninga. Höftin takmarka m.a. möguleika erlendra fjárfesta til að innleysa íslenska fjármálagerninga sem þeir fjárfestu í áður en höftin voru sett. Hins vegar gilda ekki jafn strangar reglur um nýjar fjárfestingar erlendra aðila, þar sem gildandi reglur um fjármagnsflutninga bjóða upp á útgönguleið úr slíkum fjárfestingum. Enn fremur er íslenskum fjárfestum óheimilt að ráðast í nýfjárfestingar erlendis skv. núgildandi reglum. Breytingar á höftunum á fjármagnsflutninga geta haft áhrif á framboð og eftirspurn eftir íslenskum krónum og þar með á gengi gjaldmiðilsins. Losun eða afnám hafta á fjármagnsflutninga gæti til að mynda haft áhrif á starfsemi félagsins ef slíkar aðgerðir leiða til þess að erlendir aðilar selji eignir sínar í íslenskum krónum eða að vextir verði hækkaðir til þess að koma í veg fyrir gengislækkun krónunnar.

Stjórn málaumhverfi

Ákvarðanir stjórnvalda, sem m.a. geta ráðist af þróun stjórn mála á Íslandi eða einstökum pólitískum atburðum, geta haft bein eða óbein áhrif á starfsemi Eikar fasteignafélags. Enn fremur lýtur félagið fjölda mismunandi laga og reglugerða og geta breytingar á mikilvægum sviðum ráðist af stjórn málaumhverfinu á hverjum tíma.

Ákvarðanir stjórnvalda geta jafnframt ráðist af alþjóðlegum skuldbindingum sem Ísland hefur undirgengist s.s. aðildarsamningi um Evrópska efnahagssvæðið.

Það er ekki á færi Eikar fasteignafélags að draga úr eða stýra þessum áhættuþáttum og því er nauðsynlegt að fjárfestar gefi þeim gaum áður en þeir taka ákvörðun um að fjárfesta í verðbréfum gefnum út af félaginu.

Gildandi lög, reglugerðir og leyfi

Eik fasteignafélag starfar í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1995. Starfsemi Eikar fasteignafélags er ekki háð neinum sérstakum leyfum en félagið lýtur þó fjölmörgum lögum og reglugerðum. Eftirfarandi löggjöf snertir félagið sérstaklega: lög um húsaleigu nr. 36/1994, lög um fjöleignarhús nr. 26/1994, lög um einkahlutafélög nr. 138/1994, lög um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007, reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik, reglur Fjármálaeftirlitsins nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og víðskipti innherja og *Reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga* sem gefnar eru út af NASDAQ OMX Iceland hf, kt. 681298-2829, Laugavegi 182, Reykjavík (einnig nefnt „Nasdaq Iceland“ í útgefandalýsingu þessari), lög um tekjuskatt nr. 90/2003, lög um virðisaukaskatt nr. 50/1988, lög um brunavarnir nr. 75/2000, skipulagslög nr. 123/2010, lög um ársreikninga nr. 3/2006 og lög um bókhald nr. 145/1994. Í rekstri félagsins ber félaginu að fylgja samkeppnislögum nr. 44/2005.

Þar sem Ísland er aðili að samningum um hið Evrópska efnahagssvæði (EES) þarf Eik fasteignafélag að stunda sína starfsemi í samræmi við lagasetningu frá Evrópusambandinu sem er innleidd hér á landi.

Starfsemi Eikar fasteignafélags fellur undir gildissvið laga nr. 19/1966 um eignarrétt og afnotarétt fasteigna. Í lögnum er mælt fyrir um það hverjir mega eiga fasteignir á Íslandi. Í lögnum er mælt fyrir um þá reglu að hlutafélög sem eigi fasteignir á Íslandi skuli vera að minnsta kosti að 4/5 hlutum í eigu íslenskra ríkisborgara eða EES borgara og skulu þeir fara með meirihluta atkvæða á hluthafafundum. Komi til þess að aðilar, aðrir en íslenskir ríkisborgarar eða aðilar sem njóta réttar hér á landi samkvæmt reglum samnings um Evrópska efnahagssvæðið um frjálsa fólksflutninga, staðfesturétt, þjónustustarfsemi eða fjármagnsflutninga eða annarra nánar tiltekinna þjóðréttarlegra samninga (hér nefndir einu nafni „EES-borgarar“), eignist samtals stærri eignarhlut í félaginu en sem svarar til 20% af hlutafé þess, kann félagið að missa heimild sína til þess að fara með eignarráð fasteigna sinna nema hinir erlendu aðilar afli sérstaks leyfis innanríkisráðherra til þess að fara með eignarhluti sína í félaginu. Verði slíkt leyfi ekki veitt kann félagið að verða knúð til þess að framselja fasteignir sínar í hendur aðila sem fara má með eignarráð þeirra að lögum, ellegar viðkomandi hluthöfum gert að selja eignarhluti sína, eftir atvikum með nauðungarsölu.

Lög nr. 34/1991 um fjárfestingu erlendra aðila í atvinnurekstri takmarka einnig heimild erlendra aðila, annarra en EES-borgara, til að eignast hlutafé í félaginu, eigi félagið einhver þau réttindi sem um er fjallað í lögnum, svo sem fasteignir sem teljast hafa fölginn í sér rétt til virkjunar vatnsfalla eða jarðvarma, ellegar fasteignir sem lúta að orkuvinnslu eða orkudreifingu. Félagið á engin slík réttindi í dag, en eignist aðilar, aðrir en EES-borgarar stærri eignarhlut í félaginu en heimilt er til að félagið geti farið með rétt til þeirrar starfsemi sem lög in fjalla um, takmarkar það möguleika félagsins til þess að eignast slík réttindi í framtíðinni og þar með möguleika þess til vaxtar á komandi árum.

Verðbréfalöggjöf

Á meðan verðbréf útgefin af félaginu eru skráð á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, þarf félagið að fylgja lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur á verðbréfamarkaði á hverjum tíma, m.a. lögum um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007, reglum Fjármálaeftirlitsins nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og víðskipti innherja og *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga* sem gefnar eru út af NASDAQ OMX Iceland hf. Ef félagið myndi brjóta framangreind lög eða reglur gæti það haft neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar í för með sér fyrir félagið. Brot gætu leitt til þess að eftirlitsaðilar veittu félaginu áminningu og beittu það jafnvel fjársektum. Enn fremur gætu slík brot haft neikvæð áhrif á orðspor félagsins og þar með leitt til verðlækkunar á verðbréfum útgefnunum af félaginu. Alvarleg brot á umræddum lögum og reglum gætu leitt til þess að Fjármálaeftirlitið eða Nasdaq Iceland tækju verðbréf útgefin af félaginu úr víðskiptum.

Skattar

Félagið hefur orðið fyrir áhrifum af breytingum á íslenskri skattalöggjöf og líklegt er að frekari breytingar í framtíðinni muni hafa áhrif á rekstur þess. Frá falli íslensku bankanna í október 2008, gengishruni krónunnar á sama tíma og þeim mikla samdrætti hagkerfisins sem fylgdi í kjölfarið hefur skattbyrði íslenskra fyrirtækja og heimila þyngst. Tekjuskattur einstaklinga og fyrirtækja hefur verið hækkaður, en tekjuskattur fyrirtækja er nú

20%, auk þess sem sértækir skattstofnar hafa verið lagðir á fyrirtæki og heimili. Áhætta félagsins er fólgin í því að ákvarðanir stjórnvalda geta haft áhrif á framangreinda þætti og geta haft áhrif á fjárhagslega afkomu félagsins.

Félaginu er ekki kunnugt um að nokkur skattrannsókn sé í gangi á félaginu sjálfu eða hlutdeildarfélögum þess sem gæti haft veruleg áhrif á fjárhag þess. Eins og gildir um öll önnur félög er hugsanlegt að skattgögn félagsins verði tekin til athugunar á síðari stigum í samræmi við gildandi lög og reglugerðir, sem gæti haft áhrif á rekstur þess. Heimild til endurákvörðunar skatts skv. 96. gr. laga um tekjuskatt nr. 90/2003 nær til skatts vegna tekna og eigna síðustu sex ára sem næst eru á undan því ári þegar endurákvörðun fer fram. Félagið og skattýfirvöld gætu verið ósammála um hvernig skuli farið með hinar ýmsu fjárhagslegu ráðstafanir sem gerðar eru innan félagsins í skattalegu tilliti. Félagið telur að það uppfylli öll viðeigandi lög og reglur um skatta og á því ekki von á að skattýfirvöld geri kröfur á hendur því vegna meðferðar þess á tekjum eða öðrum fjárhagslegum atriðum.

1.2 Áhætta tengd fasteignamarkaðnum

Mótaðilaáhætta

Mótaðilaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar. Mótaðilaáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptavina. Félagið kannar fjárhagsstöðu nýrra viðskiptavina áður en stofnað er til viðskipta auk þess sem farið er fram á 3-6 mánaða tryggingu, ef við á. Ef viðskiptavinir standa ekki í skilum er samningi rift. Verklag og eftirfylgni með innheimtu leigugreiðslna byggir á skilgreindum verkferlum félagsins og eru ákvarðanir teknar á grundvelli þeirra um hvernig skal bregðast við vanskilum.

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem var eftirfarandi í árslok:

Mesta mögulega tap vegna fjáreigna (m. kr.)	2014	2013	2012
Handbært fé	3.694	1.329	665
Viðskiptakröfur (brúttó)	230	52	72
Aðrar skammtímakröfur	141	45	41
Samtals	4.065	1.426	777

Aldursgreining viðskiptakrafna (m.kr.)	2014		2013		2012	
	Brúttó	Niðurfærsla	Brúttó	Niðurfærsla	Brúttó	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	15	0	11	0	20	0
0-30 daga	63	0	8	-1	10	-3
31-60 daga	29	-4	7	-1	9	-5
61-90 daga	18	-18	4	-4	8	-6
>90 daga	105	-103	21	-18	24	-21
Samtals	230	-124	52	-24	72	-36

Útleiguáhætta

Takist Eik fasteignafélagi ekki að leigja eignir sínar eða leigja þær á ásættanlegum kjörum hefði slíkt áhrif á tekjur félagsins og þar með getu þess til að standa við skuldbindingar sínar. Komi til þess að leigutaki þurfi að yfirgefa húsnæði félagsins fyrir lok samningstíma getur komið til ófyrirséðs kostnaðar fyrir félagið, vegna biðtíma þangað til leigutaki er farinn úr húsnæðinu og nýr leigutaki hefur verið fundinn, og við að breyta og aðlaga húsnæðið að þörfum nýs leigutaka. Slíkt gæti haft áhrif á sjóðsstöðu og afkomu Eikar fasteignafélags. Meðallengd leigusamninga fasteigna í heildareignasafni Eikar fasteignafélags var 5,5 ár m.v. árslok 2014. Það er markmið félagsins að eiga stóran hluta fasteignasafnsins á svokölluðu miðsvæði viðskipta þar sem eftirsóknarvert er fyrir fyrirtæki að staðsetja sig. Engin trygging er þó fyrir því að staðsetning sem núverandi og

mögulegir leigutakar meta sem eftirsóknarverða og góða í dag verði það í framtíðinni. Ekki er hægt að útiloka að slíkar breytingar hafi áhrif til lækkunar á útleighlutfalli og leigutekjum Eikar fasteignafélags í framtíðinni.

Veltuleiga

Hluti leigusamninga félagsins eru tengdir veltu leigutaka í tilteknum verslunum. Áhrif veltutengdra leigusamninga á heildarleigutekjur félagsins fyrir árið 2014 er óverulegt. Ekki var um veltutengda leigusamninga að ræða hjá félaginu á árunum 2012 og 2013.

Viðhalds- og rekstrarkostnaður

Eik fasteignafélag gerir árlegar áætlanir um viðhalds- og rekstrarkostnað hvernar fasteignar og leggur áherslu á að reglulegu viðhaldi sé sinnt til þess að tryggja sem best að verðgildi fasteigna félagsins haldi sér. Viðhaldi á fasteignum félagsins er þannig háttáð að Eik fasteignafélag sér um viðhald utanhúss en leigutaki um viðhald innanhúss. Kostnaður vegna viðhalds innanhúss getur þó fallið á félagið þegar nýjir leigutakar taka við fasteign ef viðhaldi innanhúss hefur ekki verið sinnt á fullnægjandi hátt. Leigusamningar um fasteignir á landsbyggðinni eru í sumum tilfellum þannig að leigutaki sér um allt viðhald fasteignar. Ef viðhaldsáætlanir félagsins standast ekki eða komi til óvæntra útgjalda vegna viðhalds tiltekinna eigna gæti slíkt haft áhrif á afkomu félagsins og getu þess til að standa við skuldbindingar sínar.

Opinber gjöld og lóðarleiga

Eik greiðir opinber gjöld, svo sem fasteignagjöld, lóðarleigu, vatns- og fráveitugjöld ásamt lögboðnum tryggingum. Allt utan lögboðinna trygginga er ákveðið hlutfall af fasteignamati hvernar eignar og getur tekið breytingum árlega. Hækkun þessara gjalda, skatta og skyldutrygginga getur dregið úr arðsemi félagsins.

Árið 2009 tóku gildi breytingar á lögum nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna sem mæla fyrir um að endurmeta skuli fasteignamat 31. maí ár hvert miðað við gangverð eins og það var í næstliðnum febrúar. Þjóðskrá Íslands tilkynnti á árinu 2014 að stofnunin hafi ákveðið að nýjar markaðsaðferðir yrðu notaðar við ákvörðun fasteignamats fyrir árið 2015 við mat á atvinnuhúsnæði og húsum á bújörðum til sveita. Þjóðskrá Íslands telur að ný aðferð endurspegli betur markaðsverðmæti fasteigna á hverjum tíma. Ákvarðanir Þjóðskrár Íslands um breytingar á brunabóta- og fasteignamati geta haft verulega áhrif á fjárhagslega afkomu félagsins og er áhættuþáttur fyrir félagið. Ný aðferðafræði Þjóðskrár Íslands leiddi til hækkunar á fasteignamati atvinnuhúsnæðis í eigu Eikar fasteignafélags. Í kjölfarið hækka opinber gjöld, haldist álagning sveitarfélaga óbreytt, þar sem fasteignatengdir skattar eru meðal annars reiknaðir út frá fasteignamati.

Samkvæmt nýju fasteignamati sem birt var um mitt ár 2014 mun fasteignamat Eikar fasteignafélags hækka um 20% árið 2015, sem mun leiða til 17% hækkunar áætlaðra opinberra gjalda. Nýtt fasteignamat mun taka gildi árið 2015. Vegna nýrrar aðferðafræði Þjóðskrár Íslands gera stjórnendur ráð fyrir að fasteignagjöld félagsins hækki um 130 m.kr. á árinu 2015 án tillits til þeirrar aðlögunar sem lög um tekjustofna sveitafélaga nr. 4/1995 gera ráð fyrir. Samkvæmt XVII. bráðabirgðaákvæði laga nr. 4/1995 er álagning fasteignaskatts á árunum 2015 og 2016 undanþegin 2. mgr. 3. gr. laganna. Stofn til álagningar fasteignaskatts þeirra eigna á árinu 2015 skal þess í stað vera 70% af fasteignamati þeirra 30. desember 2014 og 30% af fasteignamati 31. desember 2014. Á árinu 2016 skal stofn til álagningar fasteignaskatts sömu eigna vera 30% af fasteignamati þeirra 30. desember 2015 og 70% af fasteignamati 31. desember 2015. Samkvæmt ofangreindu mun hækkun fasteignagjalda ársins 2015 nema 37 m.kr., eða 5% hækkun frá árinu 2014.

Eigendur atvinnuhúsnæðis fengu tækifæri til að kæra útreikning og ákvörðun um endurmat fasteignamats Þjóðskrár Íslands. Eik fasteignafélag sendi Þjóðskrár Íslands beiðni um endurmat fasteignamats fyrir tuttugu og sjö fasteignir félagsins. Þjóðskrár Íslands hefur sent félaginu tilkynningu um niðurstöðu beiðni félagsins vegna fjögurra fasteigna þar sem stofnunin felst á að lækka fasteignamat þeirra um 10%-20% frá áður útgefnu fasteignamati 2015. Áhrif þessarar lækkunar hefur óveruleg áhrif á fasteignagjöld félagsins. Að teknu tilliti til framangreindrar lækkunar fasteignamats fjögurra fasteigna þá hækkar fasteignamat þeirra eigna sem óskað hefur verið eftir endurmati á um 33% árið 2015. Niðurstaða Þjóðskrár Íslands vegna beiðni um endurmat á tuttugu og þremur fasteignum félagsins liggur ekki fyrir við útgáfu þessarar útgefandalýsingar.

1.3 Rekstraráhætta

Rekstraráhætta tengd Eik fasteignafélagi er sú sértæka rekstraráhætta sem tengist öðrum þáttum en efnahagsumhverfinu og þeim þáttum sem eiga við um rekstur fasteignafélaga almennt.

Fjárfestingar

Stefna félagsins er að fjárfesta í vel staðsettum fasteignum á eftirsóttum svæðum. Þrátt fyrir að starfsemi félagsins felst í langtímaeign og -útleigu húsnæðis getur komið til þess að félagið ákveði að selja einhverjar eignir sínar þjóni það markmiðum félagsins.

Eik hefur hagað fjárfestingum sínum þannig að fjárfesta aðallega á tilteknum svæðum, þar sem stjórnendur telja líklegt að verðgildi leigu haldi sér. Þrátt fyrir það er ekki hægt að útiloka að fjárfestingar sem ráðist verður í skili lægri arðsemi eða tekjum en þeim sem félagið hefur væntingar um. Þannig gæti staða á fasteignamarkaði torvelað sölu eigna eða gert það erfitt að selja þær fyrir ásættanlegt verð. Slíkt gæti haft áhrif á arðsemi og gjaldfærni félagsins. Félagið getur ekki ábyrgst að arðbærir fjárfestingarkostir verði til staðar í framtíðinni.

Mat á fjárfestingareignum

Félagið framkvæmir mat á fjárfestingareignum sínum og beitir 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 aðstæður.

Í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40, (IAS, e. International Accounting Standards), er gangvirði fjárfestingareigna skilgreint sem áætlað verð í viðskiptum á milli tveggja upplýstra ótengdra aðila. Við mat á eignum hafa stjórnendur metið til fjár það sjóðsflæði sem félagið má vænta frá núverandi leigusamningum og leigusamningum sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma núverandi leigutaka. Við matið eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað virðisútleiguhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum leigutíma núverandi leigutaka og kostnað við rekstur þeirra. Aðferðafræðin og ályktanirnar sem notaðar eru við að meta bæði fjárhæðir og tímasetningar á framtíðar sjóðstreymi eru endurskoðaðar reglulega með það að markmiði að nálgast raunverulegt markaðsverð eignanna.

Byggt er á ákveðnum forsendum við gerð sjóðstreymismats á fasteignum. Forsendur varðandi þá vexti sem notaðir eru við útreikning á vegnum meðalfjármagnskostnaði félagsins eru byggðar á mati stjórnenda til samræmis við breytingar á almennum lánskjörum. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (e. Capital Asset Pricing Model) líkaninu. Breytingar á forsendum ávöxtunarkröfu byggir á rannsóknum óháðra sérfræðinga sem unnin var fyrir félagið þar sem skoðuð var m.a. fjármagnsskipan alþjóðlegra fasteignafélaga. Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns sem gerð er til félagsins í ársuppgjöri 2014 (e. WACC) er á bilinu 5,7% - 6,8% eftir eignum. Ekki er tekið tillit til skattspörunar (e. tax shield) við útreikning á veginni ávöxtunarkröfu. Gert er ráð fyrir 30% eiginfjárhlutfalli.

Lausafjárahætta

Lausafjárahætta er sú áhætta sem felst í því tapi sem Eik fasteignafélag gæti orðið fyrir vegna þess að það geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar á réttum tíma. Samstæðan fylgist með lausafjástöðu 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.

2014 (m. kr.)	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1-2 ár	2-5 ár	Meira en 5 ár
Vaxtaberandi lán	43.559	67.549	3.896	10.994	10.030	42.629
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	335	335	335	0	0	0
Samtals	43.894	67.884	4.231	10.994	10.030	42.629

2013	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1-2 ár	2-5 ár	Meira en 5 ár
Vaxtaberandi lán	14.881	26.718	1.053	1.051	3.112	21.202
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	294	294	294			
Samtals	15.175	27.012	1.347	1.051	3.112	21.202

2012	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1-2 ár	2-5 ár	Meira en 5 ár
Vaxtaberandi lán	13.696	25.128	882	1.765	2.613	19.868
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	221	221	221	0	0	0
Samtals	13.917	25.349	1.104	1.765	2.613	19.868

Vaxtaáhætta

Eik fasteignafélag ber vaxtaáhattu af lántökum sínum og lausafjárstýringu. Breytingar á vöxtum hafa áhrif á vaxtakostnað félagsins sem og virðismat skulda. Aðstæður á mörkuðum með lánsfé geta breyst og ekki er hægt að útiloka að félagið þurfi á fjármögnun að halda á tímum þegar framboð lánsfjár er takmarkað. Vaxtahækkunir, sem slíkt ástand myndi líklega leiða af sér, hefðu bein áhrif á afkomu og hagnað Eikar fasteignafélags. Félagið ver sig ekki sérstaklega gegn vaxtabreytingum, en 81% heildarskulda félagsins ber fasta vexti til lengri tíma.

Fjármálgæringar með fasta vexti (m. kr.)	2014	2013	2012
Vaxtaberandi lán	-35.259	-11.816	-11.585
Nettó staða fjármálgæringa með fasta vexti	-35.259	-11.816	-11.585

Fjármálgæringar samstæðunnar með fasta vexti eru ekki færðir á gangvirði gegnum rekstrarreikning. Því ber samstæðan enga fastvaxtaáhattu.

Fjármálgæringar með breytilega vexti (m. kr.)	2014	2013	2012
Handbært fé	3.694	1.329	665
Vaxtaberandi lán	-8.300	-3.065	-2.111
Nettó staða fjármálgæringa með breytilega vexti	-4.607	-1.736	-1.446

Breyting á vöxtum myndi hækka (lækka) afkomu um neðangreindar fjárhæðir fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breytur, sérstaklega gengi erlendra gjaldmiðla, haldist óbreyttar.

(m. kr.)	Afkoma 2014		Afkoma 2013		Afkoma 2012	
	100 punkta hækkun	100 punkta lækkun	100 punkta hækkun	100 punkta lækkun	100 punkta hækkun	100 punkta lækkun
Fjármálgæringur með breytilega vexti	-46	46	-17	17	-14	14
Næmisgreining sjóðstreymis, nettó	-46	46	-17	17	-14	14

Breytingar á vöxtum kunna að hafa áhrif á verð fasteigna í almennum viðskiptum og þar með áhrif á matsbreytingu fjárfestingaeigna félagsins.

Gjaldmiðlaáhætta

Gjaldmiðlaáhætta er hættan á að afkoma félagsins sveiflist við breytingar í gengi gjaldmiðla. Enginn fjármálgæringur 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. Leigusamningurinn er bundinn bandarískum dollar (USD), evru (EUR), japönsku jeni (JPY) og svissneskum franka (CHF). Leigutekjur ársins 2014 bundnar þróun erlendar gjaldmiðla voru óverulegar. Áhrif veikingar eða styrkingar íslensku krónunnar gagnvart öðrum gjaldmiðlum hefur lítil sem engin hlutfallsleg áhrif á afkomu félagsins.

Verðbólguáhætta

Verðbólga og væntingar þar um hafa áhrif á vaxtastig og þar með fjármagnsliði félagsins. Verðbólga innlands hefur töluverð áhrif á rekstur og efnahag félagsins en um 93% heildarskulda Eikar fasteignafélags voru verðtryggðar þann 31. desember 2014 og nær allar leigutekjur félagsins, eða 98% heildarleigutekna voru verðtryggðar í árslok 2014. Verðbólga t.d. tilkomin vegna gengislækkunar íslensku krónunnar getur m.a. valdið því að verðtryggðar skuldir hækka á meðan markaðsleiga lækkar og geta leigutaka til að standa í skilum minnkar. Við slíkar aðstæður geta leigutekjur samstæðunnar lækkað þrátt fyrir vísitölutengingu leiguverðs í leigusamingum. Jafnframt er óvíst að markaðskjör leigu fylgi verðbólgu og því kann endurútleiga fasteigna að hafa áhrif á leigutekjur félagsins. Viðtæk notkun verðtryggingar á Íslandi getur auk þess valdið hækkunum á ýmsum rekstrarkostnaði, svo sem viðhaldskostnaði auk ávöxtunarkröfu og markaðsverði fasteigna. Framangreind atriði geta vegið þungt í afkomu Eikar fasteignafélags.

Starfsmenn

Forstjóri og stjórnendur Eikar fasteignafélags búa yfir reynslu, þekkingu og tengslaneti sem að mati stjórnar félagsins eru styrkur fyrir félagið. Ekki er hægt að útiloka að félagið verði fyrir tjóni vegna rangra viðskiptaákvæðana eða refsiverðrar háttsemi forstjóra og/eða annarra starfsmanna félagsins, hvort sem er vegna mistaka eða vanrækslu.

Dóms og gerðardómsmál

Vegna markaðarins sem félagið starfar á kann félagið og dótturfélög þess á hverjum tíma að vera aðili að einhvers konar ágreiningsmálum sem koma upp að hálfu félagsins eða á hendur félaginu. Ágreiningsmálin geta verið að ýmsum toga en algengasta ágreiningsefnið varðar leigugreiðslur á húsnæði.

Eik fasteignafélag stefndi Bíói ehf. þann 18. september 2014 vegna vangoldinnar húsaleigu. Dómkrafa málsins nemur 25 m.kr. auk vaxta. Bíó ehf. hefur tekið til varna, gera má ráð að aðalmeðferð málsins fari fram á fyrsta árshefningi 2015.

Að öðru leyti eru hvorki í gangi né hafa verið í gangi síðastliðna tólf mánuði einstök stjórnarsýslu-, dóms- eða gerðardómsmál sem geta haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu eða arðsemi Eikar fasteignafélags.

Umhverfisáhrif

Ýmis umhverfisáhrif, svo sem eldgos og jarðskjálftar, geta haft áhrif á virði fasteigna og möguleika Eikar fasteignafélags til að leigja út þær fasteignir sem félagið á.

Samningsáhætta og mikilvægir samningar

Á félaginu hvílir samningsbundin skylda til að uppfylla ýmis ákvæði fjármögnunarsamninga. Ef félagið yrði ófært um að standa við skuldbindingar sínar, eða hætti af einhverjum ástæðum að gera það, ættu lánveitendur rétt á að rifta umræddum samningum, sem gæti haft í för með sér gjaldfellingu lána og neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið ef endurfjármögnun reyndist óhagstæð eða ómöguleg.

Stærstu lánveitendur samstæðu Eikar fasteignafélags eru Arion banki hf. (einnig nefndur „Arion banki“ eða „bankinn“), Íslandsbanki hf. og LFEST1 Borgartún slhf. Samstæða Eikar fasteignafélags fjármagnar sig að töluverðu leyti með útgáfu skuldabréfa. Nánar er fjallað um lán Eikar fasteignafélags og skilmála þeirra í kafla 7.5 *Vaxtaberandi skuldir og aðrar skuldbindingar 31.12.2012 – 31.12.2014*

Gjaldfellingarheimildir lána sem Eik fasteignafélag hefur tekið snúa að hefðbundnum vanefndarákvæðum, t.d. vanefndum á samningsbundnum greiðslum og brotum á fjárhagsskilyrðum.

Um skuldabréfaflokka útgefna af Eik fasteignafélagi (EIK 12 01) og dótturfélags þess Landfestum ehf. (einnig nefnt „Landfestar“) (LF 14 1) gilda sérstök skilyrði sem mynda gjaldfellingarheimild hafi úrbætur ekki átt sér stað innan ákveðins frests. Hin sérstöku skilyrði eru helst: krafa um fjárhagsleg skilyrði, þ.e. sjóðstreymiskvöð og eiginfjárvöð, bann við breytingum á starfsemi og tilgangi félagsins, bann við lækkun hlutfjár, krafa um að skilyrðum um sölu og kaup eigna sé fullnægt og krafa um að hlutfall tryggingabréfa á móti skuldabréfunum sé ekki lægra en 105%.

Í skuldabréfaflokknum EIK 12 01 skuldbindur útgefandi, Eik fasteignafélag hf., sig til að uppfylla neðangreind skilyrði:

- Fjárhagsleg:
 - Hreinar leigutekjur deilt með reiknuðum vöxtum skulu aldrei vera lægra en 1,50 reiknað yfir 12 mánaða tímabil. Hlutfallið var 2,33 þann 31. desember 2014.
 - Eiginfjárlutfall án óefnislegra eigna skal vera að lágmarki 18,0%. Hlutfallið var 29,5% þann 31. desember 2014.
- Tryggingarleg:
 - Hreinar leigutekjur veðandlagsins deilt með reiknuðum vöxtum af nettó veðskuldum skulu aldrei vera lægra en 1,65, reiknað yfir tólf mánaða tímabil. Hlutfallið var 2,68 þann 31. desember 2014.
 - Hlutfall nettó veðskulda, miðað við bókfært virði fjárfestingareigna veðandlagsins, skal á hverjum prófunardegi ekki vera hærra en 75,0%. Hlutfallið var 66,0% þann 31. desember 2014.

Eik fasteignafélag stóðst ofangreinda skilmála þann 31. desember 2014.

Í skuldabréfaflokknum LF 14 1 skuldbindur útgefandi, Landfestar ehf., sig til að uppfylla neðangreind skilyrði:

- Fjárhagsleg:
 - Hreinar leigutekjur deilt með reiknuðum vöxtum skulu aldrei vera lægra en 1,50 reiknað yfir 12 mánaða tímabil. Hlutfallið var 3,20 þann 31. desember 2014.
 - Eiginfjárlutfall, eigið fé útgefanda sem hlutfall af heildareignum útgefanda, skal vera að lágmarki 18,0%. Hlutfallið var 29,2% þann 31. desember 2014.
- Tryggingarleg:
 - Hreinar leigutekjur deilt með reiknuðum vöxtum skulu aldrei vera lægri en 1,65 reiknað yfir 12 mánaða tímabili. Hlutfallið var 3,20 þann 31. desember 2014.
 - Hlutfall veðskulda sem njóta tryggingar í veðandlaginu miðað við bókfært virði veðandlagsins, skal á hverjum prófunardegi ekki vera hærra en 75,0%. Hlutfallið var 69,2% þann 31. desember 2014.

Landfestar stóðust ofangreinda skilmála þann 31. desember 2014.

Samkvæmt lánasamningum félagsins þarf félagið að uppfylla sérstakar skuldbindingar s.s. að halda tiltekin fjárhagsleg skilyrði er lúta að sjóðstreymi, eiginfjárlutfalli og skuldsetningu samstæðunnar. Helstu fjárhagslegu skilyrðin eru eftirfarandi:

Lán Eikar fasteignafélags hf.

- Aðlöguð EBITDA (e. Earnings before interest, taxes, depreciation, and amortization) deilt með vöxtum og afborgunum (sl. 12 mánuði) skal vera hærri en 1,1 á lánstíma. Hlutfallið var 1,4 þann 31. desember 2014.
- Eiginfjárlutfall samstæðu lántaka skal ekki vera lægra en 18,0% á lánstímanum. Hlutfallið var 29,5% þann 31. desember 2014.
- Nettó vaxtaberandi skuldir deilt með EBITDA skal ekki vera hærra en 13 á lánstímanum. Hlutfallið var 13,9 þann 31. desember 2014.
- Lán EF1 ehf. Hlutfall milli aðlagaðrar EBITDA og afborgana og vaxtagreiðslna af lánum skal ekki vera lægri en 1,1 hjá lántaka. Hlutfallið var 1,52 þann 31. desember 2014.
- Heildarstaða lána lántaka, að víkjandi lánum undanskildum, skal ekki nema hærra hlutfalli en 80,0% af verðmæti þeirra fasteigna sem standa til tryggingar þeim. Hlutfallið var 85,0% þann 31. desember 2014.

Félagið hefur fengið tvær undanþágur frá ákvæðum lánasamninga. Annars vegar er um að ræða lánasamninga Eikar fasteignafélags og Íslandsbanka hf. Íslandsbanki hf. hefur samþykkt að félaginu sé heimilt að víkja frá skuldsetningarkvöð lánasamninga, þ.e. að hlutfall nettó vaxtaberandi skulda á móti EBITDA (e. Earnings before interest, taxes, depreciation, and amortization) skuli ekki vera hærra en 13 á lánstímanum. Hins vegar er um að ræða lánasamninga EF1 hf. (einnig nefnt „EF1“) og Arion banka. Arion banki hefur samþykkt að félaginu sé heimilt að víkja frá skuldbindingu um heildarstöðu lána, að víkjandi lánum undanskildum, skuli ekki nema hærra hlutfalli en 80% af verðmæti þeirra fasteigna sem standa til tryggingar þeim. Báðar undanþágur gilda til 30. júní 2015 og gera stjórnendur félagsins ekki ráð fyrir að þurfa að framlengja undanþágurnar.

Við endurnýjun leigusamninga er hætta á að markaðsaðstæður séu aðrar en þær voru í upphafi samningstímabils. Á árunum 2015-2018 kemur til endurnýjunar á nokkrum eldri leigusamningum félagsins, meðal annars leigusamningum vegna Suðurlandsbrautar 28/Ármúla 25-27, Suðurlandsbrautar 30 og Stórhöfða 22 við Símann hf. og Mílu ehf., Ármúla 3 við Vátryggingarfélag Íslands hf., Austurstræti 5 og 7 og Hafnarstræti 5 og 7 við

Landsbankinn hf. Stjórnendur félagsins telja að við núverandi markaðsaðstæður geti leigutekjur félagsins vegna framangreindra eigna lækkað við endurútleigu. Samningar um framantaldar eignir telja til um 13,7% af leigutekjum félagsins samkvæmt áætlun fyrir árið 2015. Á móti mögulegum lækkunum tiltekinna samninga hefur félagið væntingar um betri nýtingu ýmissa fasteigna félagsins og að endurnýjun annarra gildandi leigusamninga leiði til hækkunar leigutekna með tilliti til hækkandi markaðsleigu eftirsóttara eigna á góðum svæðum.

Einstaka leigusamningar eru með endurskoðunarákvæði og þá möguleika á uppsögn fyrir lokadagsetningu leigusamnings. Engin trygging er fyrir því að þær staðsetningar sem núverandi leigutakar meta eftirsóknarverðar í dag verði það í framtíðinni. Ekki er hægt að útiloka að viðhorfsbreytingar á staðsetningum núverandi fasteigna félagsins hafi áhrif til lækkunar á útleighlutfalli og leigutekjum Eikar fasteignafélags í framtíðinni. Tíu stærstu viðskiptavinir félagsins standa undir 43% af heildarleigutekjum ársins 2014 og tuttugu stærstu viðskiptavinir félagsins standa undir 55% af heildarleigutekjum ársins 2014. Heildarfjöldi leigutaka á árinu 2014 voru 472. Rekstrarafkoma Eikar fasteignafélags ræðst ekki af einum einstökum samningi eða viðskiptum við einn einstakan viðskiptavin félagsins.

Samkeppni og aðgengi að mörkuðum

Starfsemi félagsins heyrir undir samkeppnislög nr. 44/2005 og eftirlit Samkeppniseftirlitsins sem framfylgir boðum og bönnum þeirra laga og getur íhlutun þess haft fjárhagsleg áhrif á útgefanda.

Takist félaginu ekki að bjóða viðskiptavinum sínum húsnæði sem uppfylla þeirra gæðakröfur á samkeppnishæfu verði mun það hafa neikvæð áhrif á rekstur og afkomu félagsins.

Í ákvörðun Samkeppniseftirlitsins, nr. 23/2014, dags. 10. júlí 2014, vegna samruna Landfesta og Eikar fasteignafélags var það mat eftirlitsins að ekki væri þörf á íhlutun vegna samrunans. Byggði það m.a. á því að Arion banki, eigandi Landfesta, greip til tiltekinna aðgerða sem fólu meðal annars í sér sölu á umtalsverðum hluta eignar sinnar í hinu sameinaða félagi Eikar fasteignafélags og Landfesta. Bankinn gaf auk þess út yfirlýsingu til Samkeppniseftirlitsins þar sem bankinn lýsti því yfir að hann myndi grípa til tiltekinna aðgerða, sem nánar er lýst í ákvörðun Samkeppniseftirlitsins, sem myndu draga enn frekar úr áhrifum bankans á hið sameinaða félag.

Vátryggingar

Eik fasteignafélag kaupir allar almennar vátryggingar vegna starfsemi sinnar, s.s. ökutækjatriyggingar, lausafjártryggingar, húseigendatriyggingar, brunatriyggingar húseigenda, frjálssar ábyrgðartryggingar, starfsábyrgðartryggingar og slysatryggingar launþega.

Þrátt fyrir ofangreint er ekki hægt að ábyrgjast að vátryggingar veiti fullkomna vörn gegn tjóni í öllum tilfellum sem ætlun félagsins er að tryggja sig fyrir. Þættir sem hafa áhrif á þetta eru sjálfsábyrgð vátryggingartaka, mögulegar undanþágur frá greiðslu tjónabóta eða takmarkanir á bótaskyldu. Af þessu leiðir að félagið gæti í einhverjum tilfellum sjálft þurft að bera kostnað vegna tjóna þar sem vátryggingarfjárhæð er takmörkuð eða bótaskylda ekki til staðar.

Lykilstarfsmenn

Framtíðarþróun félagsins veltur á þekkingu, reynslu og einurð stjórnenda þess og annarra lykilstarfsmanna. Innan félagsins er yfirgripsmikil reynsla og þekking á íslenskum fasteignamarkaði og útleigumarkaði með atvinnuhúsnæði. Það gæti haft neikvæð áhrif á félagið ef einn eða fleiri þessara lykilstarfsmanna hættu störfum hjá því, en sérstaklega ef margir þeirra myndu hverfa frá félaginu með stuttu millibili án þess að félagið stýrði þar för. Ef félagið getur ekki ráðið til sín nýja hæfa starfsmenn getur það haft neikvæð áhrif á getu þess til að þróa reksturinn áfram. Það er mikilvægt fyrir félagið að geta laðað til sín og haldið í hæft starfsfólk. Félagið leggur áherslu á að bjóða góð starfsskilyrði og samkeppnishæf laun, en ekki er víst að því takist ávallt að laða til sín og/eða halda í þá starfsmenn sem það þarfnast.

Stefnumótunaráhætta

Stefnumótunaráhætta er hættan á að viðskiptalegar ákvarðanir, framkvæmd þeirra eða skortur á viðbrögðum við breytingum í rekstrarumhverfi leiði til verri afkomu. Viðskiptastefna félagsins mótast af skilgreindri stefnu og markmiðum. Hætta er á að félaginu takist ekki að framkvæma yfirlýsta stefnu sína til hlítar, annað hvort vegna eigin mistaka eða vegna sveiflna í efnahagslífi sem hafa áhrif á eftirspurn. Ef viðskiptastefna félagsins reynist röng eða er ekki komið á framfæri með skilvirkum hætti er hætta á að reksturinn hljóti skaða af. Nauðsynlegt er

að félagið skilji og stýri viðskiptaáhættu með réttum hætti til að ná fram langtímaávöxtun, hluthöfum til hagsbóta.

Orðsporsáhætta

Orðsporsáhætta er áhætta vegna þess skaða sem laskað orðspor félagsins hjá neytendum, mótaðilum, starfsmönnum, hluthöfum og stjórnvöldum getur valdið félaginu. Hættan er sú að félagið verði fyrir tekjumissi vegna neikvæðrar umfjöllunar um viðskiptahætti þess eða aðila sem tengdir eru félaginu. Slík neikvæð umfjöllun getur t.d. komið upp ef félaginu verða á mistök í rekstri eða ef félagið eða aðili tengdur félaginu er sakaður um eða dæmdur fyrir athæfi sem samrýmist ekki lögum. Ef orðspor eða trúverðugleiki félagsins bíður tjón vegna opinberrar eða almennrar umræðu getur það skert möguleika þess til tekjuöflunar og haft neikvæð áhrif á fjárhagslega afkomu þess.

Mikilvægt er að gæði leiguhúsnæðis sem félagið á og býður til leigu standist kröfur leigutaka sem er mikilvægt til að viðhalda trausti viðskiptavina. Ef félagið bregst trausti viðskiptavina gæti það haft áhrif á stærð viðskiptavinahópsins og þar með fjárhagslega afkomu.

Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar

Ársreikningar félagsins hafa frá og með árinu 2005 verið útbúnir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (International Financial Reporting Standards, IFRS) eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu. Reikningsskilastaðlarnir eru í stöðugri endurskoðun og breytingar á þeim gætu haft áhrif á fjárhagsuppgjör félagsins.

1.4 Áhættustýring félagsins og innra eftirlit

Ýmsir áhættuþættir fylgja fjármálagerningum samstæðunnar. Stjórn félagsins ber ábyrgð á og hefur, í samráði við stjórnendur félagsins, komið á virkri áhættustýringu og innra eftirliti. Áhættustýringunni er ætlað að greina eða finna áhættuþætti, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni.

Eik fasteignafélag leggur áherslu á innra eftirlit í daglegum rekstri í gegnum verklagsreglur félagsins og skipulagðar rannsóknir á rekstrinum þar sem farið er yfir alla helstu þætti rekstursins, þ.m.t. allar leigutekjur kannað niður á leigueiningar, allar framkvæmdir niður á hvert verkefni, stjórnunarkostnaður greindur, rekstur sameigna kannaður niður á einstakar byggingar og fjármagnskostnaður skoðaður. Jafnframt eru teknar stykkprufur til að kanna hvort farið sé eftir verklagsreglum. Stjórn er mánaðarlega birt skýrsla framkvæmdastjórnar um helstu atriði rekstrar auk uppgjöra fjórum sinnum á ári. Félagið leggur áherslu á að starfsmenn þess þekki verklagsreglur félagsins og framfylgi þeim. Starfsmönnum ber að kynna sér efni verklagsreglanna eins og þær eru á hverjum tíma og fylgja þeim í einu og öllu.

Fjárhags-, bókhalds- og upplýsingakerfi Eikar eru sérstaklega sniðin til að auðvelda upplýsingagjöf með niðurbroti á einstakar eignir og eignarhluta. Tengingar eru á milli samningakerfa, fjárhagskerfa og verkbókhalds. Saman tryggir þetta tímanlega upplýsingagjöf til stjórnenda auk hefðbundinna ársfjórðungsuppgjöra. Áhætta er fólgin í bilun tölvakerfa sem getur haft áhrif á aðgengi starfsmanna að upplýsingum um rekstur félagsins.

1.5 Skattaleg áhætta

Breytingar á íslenskri skattalöggjöf geta haft áhrif á rekstur Eikar fasteignafélags. Skattlagning á tekjur lögaðila, sbr. 2. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt ásamt lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt er dæmi um skattheimtu sem máli skiptir fyrir Eik fasteignafélag. Sem dæmi um það hefur tekjuskattur einstaklinga og fyrirtækja verið hækkaður á undanförunum árum og er tekjuskattur fyrirtækja nú 20%. Skattskyldar tekjur Eikar fasteignafélags eru fyrst og fremst leigutekjur og söluhagnaður fasteigna. Um leigutekjur í atvinnurekstri gilda engar sérreglur og mynda þær tekjuskattsstofn.

Frjálss og sérstök skráning

Sérstök skráning er virðisaukaskattsskráning sem veitir aukinn innskattsrétt sem bundinn er ákveðnum skilyrðum. Heimild til sérstakrar skráningar er að finna í 4. mgr. 6. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt og einnig í 1. mgr. 1. gr. reglugerðar nr. 577/1989, um frjálss og sérstaka skráningu vegna leigu og sölu á fasteign. Þeir sem hafa heimild til að sækja um slíka skráningu eru aðilar sem byggja eða eru í verulegum endurbótum á atvinnuhúsnæði, annað hvort á eigin lóð eða leigulóð og selja svo eða leigja áfram til skattskylds aðila

samkvæmt lögum um virðisaukaskatt. Sérstök skráning getur tekið til hluta fasteignar og á hún aðeins við þegar húsnæði hefur ekki verið tekið í notkun.

Hægt er að fá heimild til sérstakrar skráningar þótt ekki hafi verið gerður samningur um sölu eða leigu á fasteigninni ef skattstjóri hefur fallist á skýrslu fasteignaeiganda um að viðkomandi eign sé ætluð til nota fyrir atvinnurekstur skattskylds aðila. Þá þarf fasteignaeigandi að leggja fram tryggingu í formi skilyrðislausrar sjálfskuldarábyrgðar banka. Tryggingin fellur úr gildi ef fasteign er seld eða leigð út og fengin er frjáls skráning. Sama gildir ef fasteignin er tekin til eigin nota undir skattskylda veltu samkvæmt lögum um virðisaukaskatt sbr. 3. gr. reglugerðar nr. 577/1989, um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign.

Frjáls skráning, sbr. reglugerð nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu, tekur til aðila sem í atvinnuskyni leigir skattskyldum aðila atvinnuhúsnæði, sbr. 6. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Frjáls skráning felur í sér undanþágu frá þeirri meginreglu sem tilgreind er í 8. tl. 2. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt um að útleiga á fasteign skuli undanþegin virðisaukaskatti. Samkvæmt reglugerð nr. 192/1993 um innskatt er aðila sem skráður hefur verið fyrir frjálsri skráningu heimilt að telja virðisauka til innskatts.

Leigusali þarf að uppfylla ákveðin skilyrði eigi hann að fá samþykka frjálsa skráningu vegna fasteigna. Leiga umræddrar fasteignar, eða eftir atvikum hluta hennar, þarf að vera í atvinnuskyni og má húsnæðið eingöngu vera notað til atvinnurekstrar. Einnig skal liggja fyrir fullgildur leigusamningur með þinglýstri yfirlýsingu um samþykki leigutaka fyrir frjálsri skráningu leigusala. Þegar leigusali hefur fengið heimild til frjálsrar skráningar skal hann innheimta útskatt af leigugjaldinu. Ef krafist er tryggingafjár ber honum einnig að innheimta útskatt af því. Leigutakanum er svo heimilt að telja skattinn af leigugjaldinu til innskatts samkvæmt almennum reglum laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, þ.e. ef leigutakinn stundar virðisaukaskattskyldan rekstur.

Félag sem sótt hefur um og hlotið frjálsa og/eða sérstaka skráningu öðlast innskattsrétt af aðföngum er varða hina skráðu eign, sbr. 16. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Félaginu ber að leiðrétta (bakfæra) innskattinn ef breyting verður á forsendum fyrir frádrætti innskatts. Leiðréttingin felst í því að skilað er til baka þeim hluta innskattsins sem tilheyrir kostnaði við öflun varanlegra rekstrarfjármuna, þ.m.t. fasteigna. Leiðréttingarskyldan tekur til innskatts af efni, vinnu, tækjanotkunar o.fl. vegna nýbyggingar, endurbygginga og endurbóta svo og innskatts vegna viðgerða og viðhalds fasteigna. Áhætta er fölginn í því að leiðréttingarkvaðir innskatts varðandi fasteignir fyrnast á 10-20 árum eftir því hvenær til þeirra var stofnað.

Virðisaukaskattskvaðir áhvílandi á fasteignum félagsins í lok árs 2014 námu 1.675 m.kr.

Yfirferanlegt skattalegt tap

Stærstur hluti eigna Eikar fasteignafélags hf. eru fjárfestingareignir. Í lögum um tekjuskatt nr. 90/2003 er kveðið á um að fasteignir skuli fyrndar um ákveðið hlutfall árlega, en í reikningsskilum félagsins eru fjárfestingareignir félagsins metnar af stjórnendum þess á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Þannig kann bókfært virði eigna að vera annað en skattalegt bókfært virði þeirra eigna. Í tilfelli Eikar fasteignafélags er bókfært virði fjárfestingaeigna hærra en skattalegt bókfært virði þeirra sem leiðir til tekjuskattsskuldbindingar, þ.e. frestun á skatti sem félli til við skattalegan hagnað meðal annars af sölu fjárfestingareigna ef félagið seldi fjárfestingareignir sínar á bókfærðu virði. Breyting á mati fjárfestingareigna hefur þannig bein áhrif á tekjuskattsskuldbindingu félagsins. Ofangreind skattfrestun getur falið í sér áhættu sem felst í því að skatthlutfall getur hafa breyst þegar skattalegur hagnaður eða tap er á endanum innleyst með sölu fjárfestingareigna.

Frá ofangreindri tekjuskattsskuldbindingu dregst tekjuskattsinneign af yfirferanlegu skattalegu tapi. Tekjuskattsskuldbinding Eikar fasteignafélags var 2.557 m.kr. í árslok 2014.

Í árslok 2014 var yfirfæranlegt skattalegt tap Eikar fasteignafélags 8.549 m.kr. og er nýtanlegt sem hér segir:

(Í m.kr.)

Tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016	4
Tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	3.623
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	2.470
Tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020	1.100
Tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021	561
Tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022	270
Tap ársins 2013, nýtanlegt til ársloka 2023	382
Tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024	139
	<hr/>
	8.549

Tekjuskattsinneign er reiknuð sem margfeldi skattprósentu af yfirfæranlegu skattalegu tapi og er færð til bóka að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti skattalega tapinu. Þannig kann bókfærð tekjuskattsinneign að vera önnur en reiknuð tekjuskattsinneign út frá yfirfæranlegu skattalegu tapi. Tekjuskattsinneign er metin á hverjum uppgjörsdegi. Breytingar á skattprósentu hefur áhrif á tekjuskattsinneignina sem felur í sér óvissu um raunverulega tekjuskattsinneign í framtíðinni þar sem skattprósentu kann að verða breytt.

Tekjuskattsinneign að fjárhæð 456 m.kr. vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er ekki færð til eignar vegna óvissu um nýtingu hennar. Það er mat stjórnenda félagsins að tekjuskattur komi ekki til greiðslu á næstu árum og að félagið muni nýta tekjuskattsinneign af núverandi yfirfæranlegu skattalegu tapi sem færð er til lækkunar á tekjuskattsskuldbindingunni. Óvissa er þó um að sá skattalegur hagnaður sem myndast á næstu árum sé nægur til að nýta ofangreinda tekjuskattsinneign. Nýti félagið ekki yfirfæranlegt tap á nýtingartíma þess, kemur til gjaldfærslu á áður eignfærðu yfirfæranlegu tapi.

Fasteignir félagsins eru afskrifaðar skattalega um 1-6% á ári eftir tegund þeirra og koma þessar skattalegu afskriftir til frádráttar skattstofni félagsins til framtíðar. Skattalegt bókfært verð fasteigna félagsins, sem hægt er að afskrifa, var 43.254 m.kr. í lok árs 2014.

1.6 Lagaleg áhætta

Eik fasteignafélag starfar í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1995. Starfsemi Eikar fasteignafélags er ekki háð neinum sértækum leyfum en félagið lýtur þó fjölmörgum lögum og reglugerðum. Eftirfarandi löggjöf snertir félagið sérstaklega: lög um húsaleigu nr. 36/1994, lög um fjöleignarhús nr. 26/1994, lög um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007, reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik, reglur Fjármálaeftirlitsins nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og víðskipti innherja og *Reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga* sem gefnar eru út af Nasdaq Iceland lög um tekjuskatt nr. 90/2003, lög um virðisaukaskatt nr. 50/1988, lög um brunavarnir nr. 75/2000, skipulagslög nr. 123/2010, lög um ársreikninga nr. 3/2006 og lög um bókhald nr. 145/1994. Í rekstri félagsins ber félaginu að fylgja samkeppnislögum nr. 44/2005.

Þann 7. júlí 2014 náðist sátt á milli Eikar fasteignafélags og Fjármálaeftirlitsins þar sem félagið gekkst við að hafa brotið gegn 122. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti með því að hafa ekki tilkynnt FME um frestun á birtingu innherjaupplýsinga jafnóðum og heimild til frestunar var nýtt þann 8. janúar 2014. Eik fasteignafélag féllst á að greiða sátt að fjárhæð 1,2 m.kr. ásamt því að félagið lýsti því yfir að það hafi gripið til ráðstafana til að stuðla að því að atvik sem þetta myndi ekki aftur eiga sér stað.

Breytingar á lögum og reglugerðum, dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvarðanir gætu haft áhrif á starfsemi Eikar fasteignafélags til lengri eða skemmri tíma. Slíkar breytingar gætu leitt til taps fyrir Eik fasteignafélag eða með öðum hætti haft neikvæð áhrif á arðsemi félagsins eða fjárhagsstöðu.

Innleiðing nýrra reglna sem lúta að t.d. friðun fasteigna, varðveislu götummyndar og vernd listrænnar menningarlegrar eða sögulegrar arfleifðar á athafnarsvæðum, þar sem Eik fasteignafélag á fasteignir, gætu haft áhrif á félagið. Komi til þess að slíkar reglur yrðu settar gætu þær sett félaginu þröngri skorður varðandi viðbyggingar, þróun og viðhald fasteigna og þannig rýrt verðgildi þeirra. Á hinn bóginn gætu slíkar reglur einnig

leitt til varðveislu og/eða aukningar virðis einhverra fasteigna félagsins og aukið aðdráttarafl þeirra gagnvart leigutökum.

Breytingar á deiliskipulagi geta leitt til breytinga á ýmsum þáttum, sem áhrif hafa á virði fasteigna, byggingaréttta, lóða og leiguverð. Strangari löggjöf um gæða-, öryggis- og byggingastaðla fasteigna gætu neytt félagið til að takast á hendur dýr og ófyrirséð viðhaldsverkefni með neikvæðum áhrifum fyrir fjárhagsstöðu félagsins.

Eik fasteignafélag kann að verða aðili að dómsmálum eða kröfugerð af hendi leigjenda, yfirvalda, svo sem skattayfirvalda, eða annars þriðja aðila. Ekki er hægt að útiloka dómsúrskurð eða stjórnvaldsákvarðanir verði félaginu óhagfelldar.

Eik fasteignafélag getur ekki borið neina ábyrgð á lagabreytingum eða öðrum ákvörðunum stjórnvalda. Þau lög sem útgefandi starfar eftir og/eða önnur lög og reglur sem hafa áhrif á starfsemi hans kunna að breytast með neikvæðum afleiðingum fyrir rekstur útgefanda.

1.7 Uppbygging á eignarhaldi útgefanda

Í hlutaskrá Eikar fasteignafélags voru 96 hluthafar skráðir þann 1. apríl 2015. Nafnverð útgefins hlutafjár í félaginu nemur 3.465.180.435 og á félagið sjálft 8.800.000 hluti.

Stærsti hluthafi Eikar fasteignafélags er Arion banki, kt. 581008-0150, Borgartúni 19, Reykjavík. Arion banki á 14,2% útgefina hluta í félaginu en samkvæmt sátt bankans við Samkeppniseftirlitið fer hann með 10,0% atkvæðisrétt miðað við fjölda atkvæða á hluthafafundi. Í fyrirhuguðu almennu útboði á 14,0% áður útgefnum hlutum í Eik fasteignafélagi, sem lýst er í verðbréfalýsingu dagsettri 8. apríl 2015, áformar Arion banki að selja sem nemur allt að 14,0% af útgefnum hlutum í Eik fasteignafélagi. Að útboðinu loknu gerir Arion banki því að öðru óbreyttu ráð fyrir að fara með 0,2% atkvæðisréttar í Eik fasteignafélagi.

Lífeyrissjóður verslunarmanna fer með 10,5% beinan eignarhlut í Eik fasteignafélagi. Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins fer með 10,0% eignarhlut í félaginu í gegnum A-deild og B-deild sjóðsins auk Lífeyrissjóð hjúkrunarfræðinga. Almenni lífeyrissjóðurinn fer með 8,6% beinan eignarhlut í félaginu. Lífsverk lífeyrissjóður fer með 8,3% beinan eignarhlut í félaginu. Vátryggingarfélag Íslands hf. fer með 5,3% beinan eignarhlut í félaginu.

Ekki liggja fyrir upplýsingar um neinar söluhömlur eða söluskyldu á hlutum í Eik fasteignafélagi eftir að útboði lýkur eða hvort og þá hvenær eða með hvaða hætti seljendur í útboðinu eða aðrir í hópi stærstu hluthafa Eikar fasteignafélags munu selja þá eignarhluti sem þeir munu eiga eftir að útboðinu lýkur.

Aðrir hluthafar fara með undir 5% beinan eignarhlut í Eik fasteignafélagi, sem eru neðstu mörk flöggunarskyldu skv. lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

Hagsmunir minnihlutaeigenda eru varðir samkvæmt ákvæðum samþykka félagsins og laga um hlutafélög nr. 2/1995, auk ákvæða X. kafla laga um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007 frá þeim tíma að hlutabréf félagsins eru tekin til víðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

Útgefanda er ekki kunnugt um annað eignarhald eða samkomulag en að framan greinir eða að félaginu sé stjórnað af öðrum aðilum. Útgefanda er því ekki kunnugt um að til staðar séu önnur réttindi sem geta leitt til annarra breytinga á yfirlitum yfir útgefanda en að ofan greinir.

2. VALDAR FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR

Fjárhagsupplýsingar sem fara hér á eftir eru fengnar úr endurskoðuðum ársreikningum Eikar fasteignafélags fyrir rekstrarárin 2012, 2013 og 2014. Tölurnar sýna þróun reksturs, efnahags og sjóðstreymis samstæðu Eikar fasteignafélags fyrir rekstrarárin 2012, 2013 og 2014. Ársreikningur samstæðu Eikar fasteignafélags samanstendur af ársreikningi Eikar fasteignafélags (móðurfélagsins) og dótturfélaga þess, sem vísað er til í heild sem „samstæðunnar“ og til einstakra félaga sem „samstæðufélaga“ og hlutdeild samstæðunnar í hlutdeildarfélögum. Fjárfestum er ráðlagt að kynna sér ársreikninga félagsins og að lesa allar skýringar, þ.m.t. lýsingar á reikningsskilaaðferðum, sem fylgja ársreikningum félagsins, en ársreikninga fyrir síðustu þrjú fjárhagsár er að finna í kafla 10 Samstæðuársreikningar Eikar fasteignafélags hf. 1.1.2012 – 31.12.2014.

Í lok júní 2014 samþykkti Samkeppniseftirlitið kaup félagsins á öllu hlutafé í Landfestum og lauk þá sameining þriggja eignasafna félagsins, þ.e Eikar fasteignafélags hf., EF1 hf. og Landfesta ehf. Fjárfestum er bent á að EF1 var fært inn í rekstur félagsins sem hlutdeildarfélag frá 1. janúar - 30. júní 2014 en sem dótturfélag 100% í eigu Eikar fasteignafélags frá og með 1. júlí 2014. Fjárfestum er einnig bent á að Landfesta er dótturfélag í 100% í eigu Eikar fasteignafélags frá og með 1. júlí 2014 en var ekki hluti af uppgjöri samstæðunnar fram að því.

Rekstur (m.kr.)	2014	2013	2012
Rekstrartekjur	3.961	2.029	1.836
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-813	-430	-369
	3.148	1.599	1.467
Annar rekstrarkostnaður	-272	-209	-145
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	2.876	1.390	1.322
Matsbreyting fjárfestingareigna og afskriftir	-172	1.318	592
Rekstrarhagnaður	2.704	2.708	1.914
Hrein fjármagnsgjöld	-1.418	-1.022	-1.349
Áhrif hlutdeildarfélags	333	0	0
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.620	1.687	565
Tekjuskattur	-284	-451	-114
Hagnaður ársins	1.336	1.236	451
Efnahagur (m.kr.)	2014	2013	2012
Fjárfestingareignir	62.176	23.107	20.195
Handbært fé	3.694	1.329	665
Aðrar eignir	279	142	132
Eignir samtals	66.149	24.578	20.992
Eigið fé	19.488	8.308	6.457
Vaxtaberandi skuldir	43.559	14.881	13.696
Aðrar skuldir	3.102	1.388	840
Eigið fé og skuldir	66.149	24.578	20.992
Sjóðstreymi (m.kr.)	2014	2013	2012
Handbært fé frá rekstri	1.562	843	785
Fjárfestingahreyfingar samtals	-692	-1.554	-394

Fjármögnunarhreyfingar samtals	1.107	1.375	-142
--------------------------------	-------	-------	------

Helstu kennitölur	2014	2013	2012
NOI hlutfall ¹	76,7%	72,1%	75,0%
Virðisútleiguhlutfall	91,6%	94,3%	93,4%
Eiginfjárlutfall	29,5%	33,8%	30,8%
Hlutfall eiginfjár og tekjuskattsskuldbindingar	33,3%	38,1%	33,7%
Vaxtaberandi skuldir / Fjárfestingareignir	70,1%	64,4%	67,9%
NIBD / EBITDA ²	9,8x	9,7x	9,9x
Vaxtaþekja ³	1,8x	2,5x	1,4x
Arðsemi fjárfestingareigna ⁴	6,8%	6,4%	6,7%
Arðsemi eiginfjár ⁵	11,3%	16,5%	9,1%

¹ Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir / Leigutekjur

² Meðastaða nettó vaxtaberandi skulda/rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir

³ Rekstrarhagnaður/fjármagnsgjöld

⁴ Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir/meðalstaða tekjuberandi fjárfestingaeigna

⁵ Hagnaður ársins/meðalstaða eiginfjár

3. UPPLÝSINGAR UM ÚTGEFANDANN

3.1 Útgefandi

Lögheiti	Eik fasteignafélag hf.
Viðskiptaheiti	Eik fasteignafélag
Kennitala	590902-3730
Lögform	Hlutfélag, skráð á Íslandi og starfrækt í samræmi við lög um hlutfélög nr. 2/1995
Eigendur	Hluthafar félagsins voru 96 talsins þann 1. apríl 2015. Sex hluthafar eiga 5% eða stærrí eignarhlut í félaginu en þeir eru Arion banki hf. (14,2%), Lífeyrissjóður verslunarmanna (10,5), Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins (10,0%), Almenni lífeyrissjóðurinn (8,6%), Lífsverk lífeyrissjóður (8,3%), og Vátryggingafélag Íslands hf. (5,3%).
Útistandandi hlutfé	3.456.380.435 hlutir, hver 1 króna að nafnverði
Eigin hlutir	8.800.000 hlutir
Heildarhlutfé	3.465.180.435 útgefnir hlutir, hver 1 króna að nafnverði
Auðkenni hluta hjá Verðbréfasráningu Íslands hf.	EIK
Höfuðstöðvar og lögheimili	Álfheimar 74, 104 Reykjavík, Ísland
Heimasíða	www.eik.is
Tölvupóstfang	eik@eik.is
Símanúmer	590 2200
Fjárhagsdagatal 2015	Aðalfundur 2015 21. maí 2015 Árshlutauppgjör 1. Ársfjórðungs 28. maí 2015 Árshlutauppgjör 2. Ársfjórðungs 31. ágúst 2015 Árshlutauppgjör 3. Ársfjórðungs 26. nóvember 2015 Ársuppgjör 2015 29. febrúar 2016

3.2 Tilgangur og lagaumhverfi

Eik fasteignafélag hf. er íslenskt hlutfélag og starfar í samræmi við lög um hlutfélög nr. 2/1995. Tilgangur félagsins samkvæmt 3. grein í samþykktum þess er eignarhald og útleiga á fasteignum, þróun og rannsóknir, rekstur fasteigna, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur.

3.3 Ágrip af sögu Eikar fasteignafélags

Eik fasteignafélag á rætur að rekja til ársins 2002 og voru fyrstu fasteignir þess húsnæði Húsasmiðjunnar ehf. Síðan þá hefur félagið stækkað umtalsvert, einkum miðsvæðis í Reykjavík.

2002	<p>Eik fasteignafélag hf. var stofnað þann 16. september af Lýsingu hf. og Grænabæ ehf. (síðar Viðjar ehf.) undir nafninu Lýsing fasteignir hf.</p> <p>Fljótlega eftir stofnun, eða þann 26. september, keypti félagið nær allar fasteignir í eigu Húsasmiðjunnar hf. og leigði aftur til félagsins.</p> <p>Alls var fjárfest fyrir 2,6 ma.kr. á árinu. Fasteignasafn félagsins var um 36 þús. fm. í árslok.</p>
2003	<p>Félagið keypti allt hlutfé í Grensásvegi 11 ehf. þann 2. desember, sem var eignarhaldsfélag um samnefnda fasteign í Reykjavík.</p> <p>Alls var fjárfest fyrir 1,3 ma.kr. í fasteignum á árinu, beint eða óbeint í gegnum kaup á félögum. Fasteignasafn félagsins var um 49 þús. fm. í árslok.</p>
2004	<p>Félagið keypti þann 5. mars 47,8% hlut í P/f Fastogn, færeysku fasteignafélag sem átti 7 fasteignir í Færeyjum.</p> <p>Þann 30. mars keypti félagið um 9.500 fermetra í miðbæ Reykjavíkur þegar það festi kaup á fasteignunum að Austurstræti 5 og 7 og Hafnarstræti 5 og 7.</p> <p>Gróska ehf., Sóltún fasteignafélag ehf. og Vesturvík slf. sameinuðust Eik fasteignafélagi, ásamt dótturfélaginu Grensásvegur 11 ehf., þann 29. apríl.</p> <p>Jafnframt keypti félagið þann 13. október allt hlutfé í Klapparstíg 27 ehf. og þann 15. september allt hlutfé í Skeifunni 8 ehf., sem áttu samnefndar fasteignir í Reykjavík.</p> <p>Í lok árs var félagið í 82% eigu Lýsingar hf. og 18% í eigu Kaupþings Búnaðarbanka hf. sem var á þeim tíma móðurfélag Lýsingar.</p> <p>Alls var fjárfest fyrir 3,7 ma.kr. í fasteignum á Íslandi á árinu, beint eða óbeint í gegnum kaup á félögum. Fasteignasafn félagsins var um 79 þús. fm. í árslok.</p>
2005	<p>Þann 22. apríl seldi Lýsing hf. allt hlutfé sitt í Eik fasteignafélagi til KB banka hf., (áður Kaupþing Búnaðarbanki hf.)</p> <p>Þann 3. september stofnaði Eik einkahlutfélagið Sætún 8 ehf. um kaup á samnefndri fasteign, en nafni félagsins var síðar breytt í Landfestar ehf.</p> <p>Á árinu byggði félagið Skútuvog 14, Reykjavík, í samvinnu við Húsasmiðjuna.</p> <p>Alls var fjárfest fyrir 2,5 ma.kr. í fasteignum á árinu en eignir seldar fyrir 424 m.kr. Fasteignasafn félagsins var um 103 þús. fm. í árslok.</p>
2006	<p>Þann 3. nóvember keypti félagið allt hlutfé í Suðurlandsbraut 20 ehf. sem átti samnefnda fasteign.</p> <p>Á árinu byggði félagið fasteign undir hótél að Þingholtsstræti 3-5, Reykjavík.</p> <p>Þann 28. desember seldi félagið Sætún 8 ehf. og eignarhlut sinn í færeyska fasteignafélaginu P/f Fastogn.</p> <p>Alls var fjárfest fyrir 2,6 ma.kr. í fasteignum á árinu. Eignir voru seldar fyrir 1,5 ma.kr., beint eða óbeint í gegnum sölu á dótturfélögum. Fasteignasafn félagsins var um 105 þús. fm. í árslok.</p>

2007	<p>Þann 4. apríl seldi Kaupþing banki hf. (áður KB banki hf.) allt hlutfé sitt í Eik fasteignafélagi til Eikarhalds ehf., en eigendur Eikarhalds ehf. voru Baugur Group hf., FL Group hf., Fjárfestingafélagið Primus ehf. og Saxbygg hf.</p> <p>Þann 3. október keypti félagið allt hlutfé í Ingólfsstræti 1a ehf. sem átti samnefnda fasteign.</p> <p>Alls var fjárfest fyrir 366 m.kr. á árinu í fasteignum en eignir seldar fyrir 832 m.kr. Fasteignasafn félagsins var um 103 þús. fm. í árslok.</p>
2008	<p>Þann 19. júní sameinuðust þrjú fasteignfélög undir hatti móðurfélags Eikar fasteignafélags, Eikarhaldi ehf. Félagin voru Eik fasteignafélag hf., Fasteignafélag Íslands ehf. og 64,7% hlutur í Glitnir Real Estate fund hf. Sameiningin átti sér stað þannig að Eikarhald greiddi fyrir hlutfé Fasteignafélags Íslands ehf. og Glitni Real Estate fund hf. með útgáfu nýrra hluta. Í kjölfarið var nafni Eikarhalds breytt í Eik properties ehf. Stærstu eigendur Eik properties ehf. eftir viðskiptin voru Saxbygg ehf. með 52% hlut og Glitnir hf. með 46% hlut.</p> <p>Alls voru fasteignir seldar fyrir 321 mkr. á árinu. Fasteignasafn félagsins var um 102 þús. fm. í árslok.</p>
2009	<p>Á árinu leysti Íslandsbanki hf. til sín eignarhaldið á Eik properties ehf., móðurfélagið Eikar fasteignafélags hf.</p> <p>Þann 16. júní hófst fjárhagsleg endurskipulagning félagsins en þá féllu tvö eingreiðslulán félagsins á gjalddaga og lánveitandi félagsins hafnaði framlengingu lánanna.</p> <p>Alls var fjárfest fyrir 237 m.kr. í fasteignum á árinu en eignir seldar fyrir 215 m.kr. Fasteignasafn félagsins var um 103 þús. fm. í árslok.</p>
2010	<p>Í febrúar hóf Eik fasteignafélag viðræður við óveðtryggða kröfuhafa félagsins um skuldbreytingu krafna í eigið fé.</p> <p>Einnig fóru fram viðræður milli félagsins og veðtryggðra kröfuhafa um breytingar á greiðsluferli langtímalána.</p> <p>Fasteignasafn félagsins hélst óbreytt á milli ára og var því um 103 þús. fm. í árslok.</p>
2011	<p>Um mitt ár gerði Eik fasteignafélag samkomulag við kröfuhafa óveðtryggðra krafna um skuldbreytingu krafna í eigið fé. Þar með eignuðust kröfuhafar 90% eignarhlut í félaginu.</p> <p>Félagið gerði einnig samkomulag við veðtryggða lánadrottna um lengingu greiðsluferils langtímalána.</p> <p>Stærstu eigendur félagsins í lok árs voru Lýsing hf., Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins, Almenni lífeyrissjóðurinn og Kaupþing Hávaxtasjóður.</p> <p>Við uppgjör á milli Eikar fasteignafélags og Eikar properties ehf. eignaðist Eik fasteignafélag 8,8 milljón hluti í sjálfum sér.</p> <p>Fasteignasafn félagsins hélst óbreytt á milli ára og var því um 103 þús. fm. í árslok.</p>

2012	<p>Þann 27. júní lauk Eik fasteignafélag sölu á nýju hlutafé fyrir 1.838 m.kr. að markaðsvirði. Þann 15. október lauk félagið síðan endurfjármögnun lána sinna með sölu skuldabréfa fyrir 11,6 ma.kr. að markaðsvirði í flokknum EIK 12 01.</p> <p>Alls var fjárfest fyrir 334 m.kr á árinu í fasteignum. Fasteignasafn félagsins var um 104 þús. fm. í árslok.</p>
2013	<p>Þann 23. ágúst keypti félagið eignir af SMI ehf. og starfsemi sem þeim eignum fylgdi. Þann 20. desember var gerður viðauki við kaupsamninginn þannig að eignirnar voru keyptar í gegnum kaup á félaginu EF1 hf. (hét þá SE1 ehf.) Kaupin voru gerð með fyrirvara um samþykki Samkeppniseftirlitsins sem veitti samþykki sitt þann 18. desember.</p> <p>Þann 20. desember var undirritaður kaupsamningur á milli Eikar fasteignafélags og Arion banka um kaup Eikar á öllu hlutafé í Landfestum. Kaupin voru gerð með fyrirvara um samþykki Samkeppniseftirlitsins.</p> <p>Fyrir utan ofangreind kaup á félögum var fjárfest fyrir 1,2 ma.kr í fasteignum á árinu. Fasteignasafn félagsins var um 112 þús. fm. í árslok.</p>
2014	<p>Þann 31. janúar var öllum fyrirvörum um kaup Eikar fasteignafélags á EF1 aflétt og eignaðist Eik fasteignafélag þá félagið að fullu.</p> <p>Þann 27. júní samþykkti Samkeppniseftirlitið kaup Eikar fasteignafélags á öllu hlutafé í Landfestum.</p> <p>Þann 9. desember var hlutafé félagsins aukið um tæplega 561 milljón hluti með sölu á hlutafé til forgangshluthafa. Heildarhlutafé félagsins var 3.465 milljón hlutir í árslok, þar af voru 8,8 milljón eigin hlutir.</p> <p>Með kaupum á EF1 og Landfestum var fasteignasafn félagsins um 272 þús. fm. í árslok.</p>

4. LÝSING Á STARFSEMI

4.1 Starfsemi

Eik fasteignafélag starfar á íslenskum fasteignamarkaði með atvinnuhúsnæði. Félagið á atvinnuhúsnæði í helstu viðskiptakjörnum höfuðborgarsvæðisins, sem og völdum svæðum á landsbyggðinni. Félagið á, rekur og leigir út fasteignir sem hafa trausta leigutaka eða eru vel samkeppnishæfar á leigumarkaði með tilliti til ástands og staðsetningar.

Félagið leggur aukin heldur mikla áherslu á gott viðhald fasteigna sinna til að varðveita sem best ástand þeirra og verðgildi. Algengast er að leigutaki annist á sinn kostnað allt viðhald innanhús og leigusali allt viðhald utanhúss. Leigusamningar um fasteignir á landsbyggðinni eru þó sumir þannig að leigutaki sér um allt viðhald.

Eignasafn Eikar fasteignafélags samanstendur af 106 eignum í um 273.000 leigufermetrum og er stærstur hluti þess skrifstofu- og verslunarhúsnæði. Leigutakar félagsins eru yfir 400 og eru þeirra stærstir Húsasmiðjan, Fasteignir ríkisins, Síminn hf., Rúmfatalagerinn hf. og Vátryggingarfélag Íslands hf. Yfirlit yfir allar fasteignir félagsins má finna í kafla 4.5 *Fasteignasafn Eikar fasteignafélags*.

4.2 Markmið og stefna

Lykilstefna stjórnar Eikar fasteignafélags er að félagið eigi og reki arðsamt safn vel staðsettra fasteigna, sem henti traustum og fjölbreyttum hópi leigutaka. Stærð og samsetning eignasafnsins ásamt skiptingu leigutekna tryggir góða áhættudreifingu.

Markmið félagsins er að fjárfesta í vel staðsettum fasteignum á eftirsóttum svæðum, þar sem það er mat stjórnenda að staðsetning sé mikilvægasti ákvörðunarþáttur leiguverðs til framtíðar. Markmiðið er að eiga áfram flestar tegundir atvinnuhúsnæðis, með skrifstofuhúsnæði sem stærsta eignaflokkinn.

Þá hefur félagið sett þá stefnu að gæta vel að viðhaldi og rekstri eigna sinna, fjárfestum og leigutökum til hags.

Félagið mun fjármagna fjárfestingar annars vegar með innri vexti og hins vegar með fjármögnun á markaði.

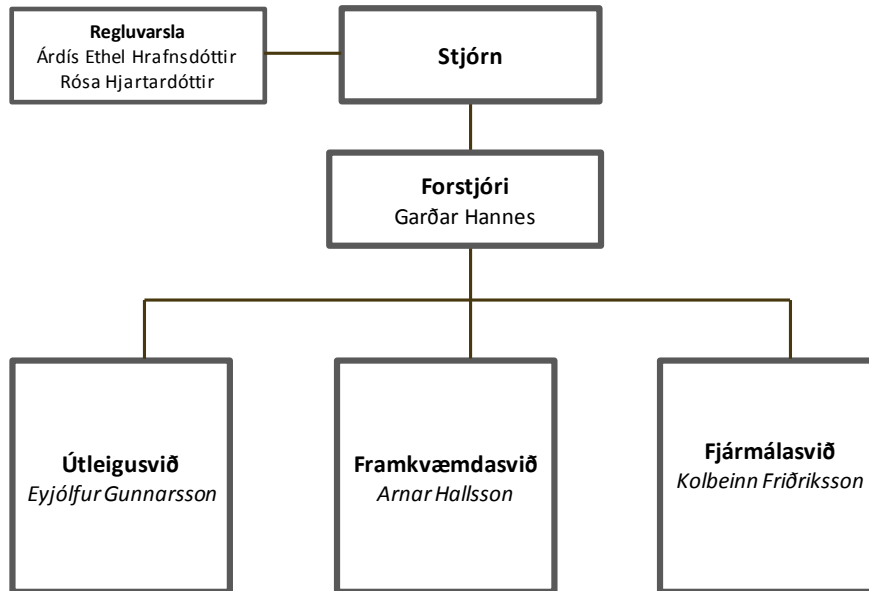
Eik fasteignafélag mun vinna að þróun eigin eigna og áformar að nýta þá þekkingu og reynslu sem félagið býr yfir til að auka virði þeirra fjárfestinga sem farið verður í. Stefna félagsins er að virði eigna í þróun haldist innan við 3,5% af heildareignarsafni félagsins, í lok árs 2014 var hlutfallið 1,4% af heildareignasafni félagsins. Með eignum í þróun er átt við eignir sem tímabundið eru ekki tekjuberandi vegna meiriháttar framkvæmda.

Stjórn félagsins hefur sett markmið um 30% eiginfjárlutfall. Auk þess hefur stjórn félagsins sett þá arðgreiðslustefnu að greiða árlega út arð sem nemur 35% af handbæru fé frá rekstri hvers árs og verður tillaga um arðgreiðslu á grundvelli þessarar stefnu fyrst lögð fyrir aðalfund félagsins 2015.

4.3 Starfssvið

Eik fasteignafélag er eitt af stærstu fasteignafélögum landsins. Félagið býður upp á gott úrval af leiguhúsnæði til viðskiptavina sinna þar sem lögð er áhersla þjónustu og góðar vel staðsettar fasteignir. Fasteignir félagsins eru ýmist í eigu móðurfélagsins eða í eigu dótturfélaga þess en öll starfsemi, svo sem daglegur rekstur, fjármálastjórn, bókhaldsvinna, innheimta, útleiga, og viðhald fasteigna, fer fram í Eik fasteignafélagi að undanskildum rekstri allra sameigna félagsins sem fer fram í Rekstrarfélagi Eikar ehf. Starfsmenn félagsins voru 24 í 22 stöðugildum í lok árs 2014.

Mynd 1: Skipurit Eikar fasteignafélags hf.:



Forstjóri

Forstjóri Eikar fasteignafélags er Garðar Hannes Friðjónsson og ber hann ábyrgð á rekstri og afkomu félagsins gagnvart stjórn. Forstjórinn hefur umsjón með daglegum rekstri félagsins og fer með stjórn þess milli hluthafafunda ásamt félagsstjórninni. Forstjóri hefur jafnframt umsjón með framkvæmd stefnumótunar, daglegri áhættustýringu félagsins og starfsmann- og upplýsingatæknimálum.

Útleigusvið

Framkvæmdastjóri útleigusviðs ber ábyrgð á útleigu fasteigna félagsins, endursamningu leigusamninga, innheimtu og rekstri sameigna í gegnum dótturfélagið Rekstrarfélag Eikar ehf. Markaðsmál Eikar fasteignafélags falla jafnframt undir starfsvið útleigusviðs.

Framkvæmdastjóri útleigusviðs er Eyjólfur Gunnarsson og eru starfsmenn sviðsins 14 talsins með starfsmönnum Rekstrarfélag Eikar ehf.

Framkvæmdasvið

Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs ber ábyrgð á öllu viðhaldi, framkvæmdum, byggingum og þróun fasteigna og auðra lóða.

Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs er Arnar Hallsson og eru starfsmenn sviðsins 3 talsins.

Fjármálasvið

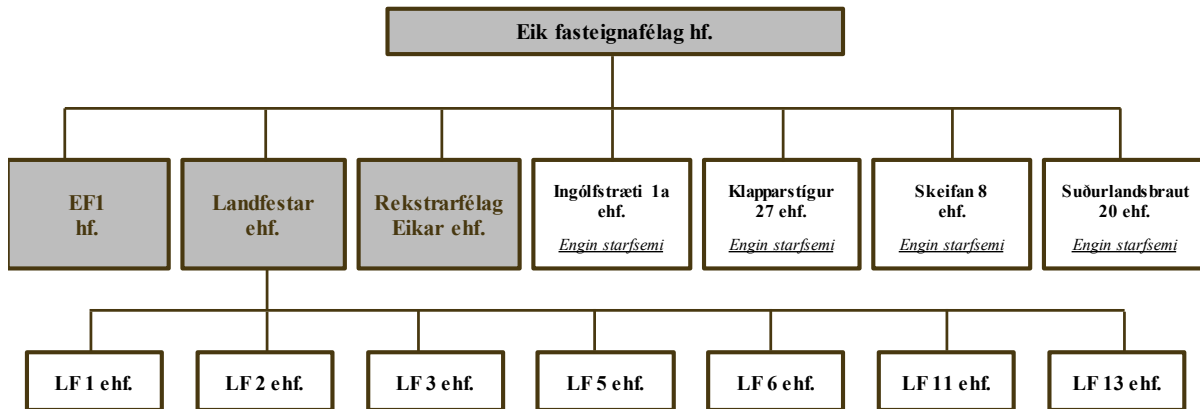
Framkvæmdastjóri fjármálasviðs ber ábyrgð á sjóðsstýringu, reikningshaldi, uppgjöri, skýrslugerð, fjármögnun og áætlunum Eikar fasteignafélags og dótturfélaga. Að auki falla fjárfestatengsl undir starfsvið fjármálasviðs.

Framkvæmdastjóri fjármálasviðs er Kolbeinn Friðriksson og eru starfsmenn sviðsins 6 talsins.

4.4 Skipulag

Eik fasteignafélag hf. samanstendur af móðurfélagi og sjö dótturfélögum þess, en þau eru EF1 hf., Landfestar ehf., Rekstrarfélag Eikar ehf., Ingólfsstræti 1a ehf., Klapparstígur 27 ehf., Skeifan 8 ehf. og Suðurlandsbraut 20 ehf. Engin starfsemi er í fjórum síðastnefndu félögum. Dótturfélögin eru öll í 100% eigu samstæðu Eikar fasteignafélags og með sama lögheimili og móðurfélagið, Álfheimar 74, 104 Reykjavík.

Mynd 2: Skipulag Eikar fasteignafélags hf.:



EF1 hf.

Tilgangur EF1 hf. samkvæmt 3. grein samþykktu félagsins er eignarhald og útleiga á fasteignum, þróun og rannsóknir, rekstur fasteigna, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur. Félagið á fimm fasteignir. Félagið hefur gert þjónustusamning við Eik fasteignafélag um aðstöðu og þjónustu við að viðhalda eðlilegum og skilvirkum rekstri og nær þjónusta Eikar fasteignafélags til allra þátta í rekstri félagsins.

Landfestar ehf.

Tilgangur félagsins samkvæmt 3. grein í samþykktum þess er eignarhaldsfélag, rekstur dótturfélaga, eignarhald og útleiga á fasteignum, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur. Landfestar á sjö dótturfélög sem eiga samtals 38 eignir. Dótturfélögin afla öll tekna af fasteignum sínum og eru öll samingssambönd tengd fasteignunum varin í viðkomandi dótturfélagi. Landfestar og öll dótturfélög þess, hvert fyrir sig, hafa gert með sér þjónustusamning við Eik fasteignafélag um aðstöðu og þjónustu við að viðhalda eðlilegum og skilvirkum rekstri og nær þjónusta Eikar fasteignafélags til allra þátta í rekstri Landfesta og dótturfélaga.

Rekstrarfélag Eikar ehf.

Tilgangur Rekstrarfélags Eikar ehf. samkvæmt 3. grein samþykktu félagsins er umsjón með rekstri og viðhaldi fasteigna, þjónusta og almenn umsýsla við eigendur og leigjendur fasteigna og annar tengdur rekstur. Félagið hefur umsjón með sameiginlegum rekstri allra fasteigna innan samstæðu Eikar fasteignafélags. Rekstrarfélag Eikar og Eik fasteignafélag hafa gert með sér þjónustusamning um aðstöðu og þjónustu. Hjá félaginu starfa 12 manns.

4.5 Fasteignasafn Eikar fasteignafélags

Heildarfasteignasafn Eikar fasteignafélags samanstendur af 106 eignum í alls 273 þús. leigufermetrum. Vátryggingaverðmæti fasteignasafnsins nam 57.078 m.kr. og var fasteignamat safnsins um 40.850 m.kr. samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands⁶ í lok árs 2014.

⁶ Sjá nánar Þjóðskrár Íslands: <http://www.skra.is/fasteignaskra>

Um 88% fasteigna félagsins eru á höfuðborgarsvæðinu⁷. Stjórnendur Eikar fasteignafélags hafa skipt höfuðborgarsvæðinu í mismunandi viðskiptakjarna. Skilgreiningu á viðskiptakjörnum er að finna í kafla 4.6 *Markaðir og helstu samkeppnisaðilar*.

Bókfært virði fasteignasafns eftir staðsetningu	2014
Miðbær Reykjavíkur	12,9%
Fjármála- og viðskiptasvæði Reykjavíkur	39,1%
Hafnarsvæði Reykjavíkur	6,3%
Smárin-Mjódd	22,3%
Efra svæði Reykjavíkur	4,7%
Önnur svæði höfuðborgarsvæðisins	2,8%
Landsbyggðin	12,0%

Stærsti hluti fasteignasafnsins samanstendur af vönduðu skrifstofu- og verslunarhúsnæði eða 79% af heildarfasteignasafni félagsins.

Bókfært virði fasteignasafns eftir tegund fasteigna	2014
Skrifstofur	48,4%
Verslun	30,6%
Lager og iðnaður	9,4%
Veitingahús	4,0%
Hótel	3,1%
Annað	4,5%

Virðisútleiguhlutfall fasteignasafns félagsins var 91,6% í lok árs 2014 en 93,0% að teknu tilliti til fasteigna í þróun, en til fasteigna í þróun teljast fasteignir sem tímabundið eru ekki tekjuberandi vegna meirihátta framkvæmda.

Meðalmánaðarleiga í lok árs 2014 á hvern útleigðan fermetra núverandi fasteignasafns var 1.856 krónur á fermetra. Arðsemi núverandi fasteignasafns (hagnaður fyrir afskriftir og matsbreytingar/meðalstöðu bókfærðs virðis tekjuberandi fjárfestingareigna) var 6,8% á árinu 2014.

Bókfært virði fasteignasafnsins þann 31. desember 2014 nam 62.176 m.kr. Um 0,5% er vegna lóða og byggingarréttta. Fasteignir félagsins eru váttryggðar með bruna- og húseigendatryggingum.

Tafla 1: Eignir í fasteignasafni Eikar fasteignafélags 31. desember 2014

Fasteignir	Póst-númer	Stærð m²	Fasteignamat samkv. fasteignaskrá (í þús.kr.)	Brunabótamat samkv. fasteignaskrá (í þús.kr.)	Útleiguhlutfall	Veðsetning
Akralind 4	201	629	116.700	132.500	88%	LF 14 1
Akralind 6	201	389	71.450	77.350	100%	LF 14 1
Auðbrekka 1	200	713	93.150	69.250	100%	ÍSB
Auðbrekka 9-11	200	1.937	90.700	236.700	0%	LF 14 1
Austurstræti 5	101	2.589	365.350	685.900	100%	EIK 12 01

⁷ Með höfuðborgarsvæðinu er átt við sveitarfélögin Reykjavík, Kópavog, Garðabæ, Hafnarfjörð, Mosfellsbæ og Seltjarnares

Austurstræti 6	101	1.214	204.300	293.750	100%	ÍSB
Austurstræti 7	101	1.512	210.050	407.250	100%	EIK 12 01
Austurstræti 17	101	2.298	350.950	589.450	88%	EIK 12 01
Álfheimar 74	104	11.149	2.703.530	335.950	97%	LF 14 1
Ármúli 3	108	7.057	1.058.500	1.456.400	88%	LF 14 1
Ármúli 13	108	3.462	419.150	1.081.400	99%	LF 14 1
Ármúli 13A	108	2.382	385.550	538.800	100%	LF 14 1
Ármúli 18	108	410	75.700	79.300	0%	EIK 12 01
Ármúli 19	108	3.046	447.500	288.450	97%	EIK 12 01
Ármúli 21	108	1.926	244.600	182.700	11%	EIK 12 01
Ármúli 29	108	360	37.000	43.600	80%	EIK 12 01
Bankastræti 5	101	1.456	273.950	389.850	100%	EIK 12 01
Barónsstígur 11A	101	106	22.795	27.550	100%	EIK 12 01
Barónsstígur 11B	101	203	35.230	53.750	100%	EIK 12 01
Borgartún 21	105	8.722	2.059.600	2.055.500	100%	LFEST1
Borgartún 21A	105	3.461	729.400	777.300	100%	LFEST1
Borgartún 26	105	16.478	3.289.100	2.276.100	94%	LF 14 1
Breiðamörk 25b	810	343	49.250	87.200	100%	EIK 12 01
Bæjarhraun 2	220	446	55.950	72.850	100%	LF 14 1
Bæjarlind 14-16	201	1.374	239.650	277.450	100%	ÍSB
Bæjarlind 2	201	2.110	391.083	433.570	100%	ÍSB
Dalsbraut 1H	600	457	51.200	98.250	100%	Arion
Dalsbraut 1I	600	1.938	119.310	250.130	100%	Arion
Dugguvogur 23	104	325	38.500	52.100	100%	ÍSB
Eyravegur 42	800	5.104	514.350	865.000	100%	EIK 12 01
Faxafen 10	108	833	134.200	183.250	100%	ÍSB
Fiskislóð 2-8	101	1.047	126.300	170.400	100%	EIK 12 01
Fjölnisgata 3B	600	934	95.650	203.450	100%	LF 14 1
Gleráreyrar 1	600	17.671	1.594.850	2.020.200	82%	Arion
Gleráreyrar 2	600	388	37.300	79.450	100%	LF 14 1
Gleráreyrar 6-8 - LÓÐ	600	3.176	0	0	0%	
Glerárgata 24	600	742	81.900	159.200	100%	LF 14 1
Glerárgata 26	600	40	4.700	7.250	100%	LF 14 1
Guðríðarstígur 2-4	113	2.623	460.250	634.800	38%	EIK 12 01
Hafnarstræti 4	101	348	82.300	140.400	100%	EIK 12 01
Hafnarstræti 5	101	3.810	612.400	877.050	100%	EIK 12 01
Hafnarstræti 7	101	1.475	239.150	429.550	100%	EIK 12 01
Hafnarstræti 102	600	2.366	167.900	545.900	57%	LF 14 1
Hamraborg 9	200	1.372	290.900	445.600	55%	LF 14 1
Helluhraun 16-18	220	3.497	302.550	669.100	94%	ÍSB
Helluhraun 8	220	476	56.150	62.050	100%	
Hjalteyrargata 4	600	563	50.900	123.900	100%	EIK 12 01
Holtasmári 1	201	5.998	1.315.900	1.384.000	99%	LF 14 1
Hraunbær 117	110	467	76.500	146.450	100%	EIK 12 01
Hverafold 1-3	112	387	44.900	89.850	0%	LF 14 1

Höfðasel 2	300	2.585	93.750	463.950	100%	LF 14 1
Höfðasel 4	300	764	52.000	97.000	100%	LF 14 1
Ingólfsstræti 1A	101	480	75.750	108.950	100%	EIK 12 01
Járnháls 2	110	1.215	161.300	236.900	100%	LF 14 1
Járnháls 4	110	2.407	0	0	0%	LF 14 1
Kirkjubraut 28	300	1.652	149.150	327.700	78%	LF 14 1
Kirkjustétt 2-6	113	264	32.850	61.700	100%	LF 14 1
Kjalarvogur 14	104	8.973	1.359.350	1.008.000	100%	Lýsing
Klapparstígur 25-27	101	2.288	478.650	406.900	100%	EIK 12 01
Kleppsmýrarvegur 8B	104	845	111.600	82.450	100%	ÍSB
Krókháls 1	110	206	19.650	36.350	100%	LF 14 1
Lónsbakki	600	6.757	543.700	936.985	100%	EIK 12 01
Melgerði 13	700	274	37.385	76.750	100%	EIK 12 01
Mörkin 1	108	559	80.200	104.800	100%	ÍSB
Mýrarbraut 1-2 - LÓÐ	801	0	0	0	0%	LF 14 1
Rauðhella 16	220	1.412	161.100	265.100	89%	LF 14 1
Rauðhella 7	220	1.050	125.300	0	100%	LF 14 1
Rauðhella 9	220	1.050	126.350	177.150	100%	LF 14 1
Síðumúli 13	108	1.662	251.150	301.930	89%	EIK 12 01
Síðumúli 15	108	400	60.800	56.900	100%	EIK 12 01
Síðumúli 25	108	183	24.700	30.900	100%	ÍSB
Síðumúli 35	108	620	61.150	88.500	45%	ÍSB
Skeifan 5	108	1.226	173.800	165.800	100%	EIK 12 01
Skeifan 7	108	3.605	497.900	617.500	83%	ÍSB
Skeifan 8	108	5.493	692.650	1.113.850	100%	EIK 12 01
Skeifan 11-11D	108	1.437	202.650	346.450	100%	EIK 12 01 / ÍSB
Skeifan 19	108	1.312	173.600	300.500	68%	EIK 12 01
Skútuvogur 12	104	1.930	273.100	360.700	93%	EIK 12 01
Skútuvogur 16	104	8.084	928.150	1.195.900	100%	EIK 12 01
Smáratorg 1	201	14.528	1.443.500	2.857.200	87%	Arion
Smáratorg 3	201	21.919	4.571.850	6.582.400	90%	Arion
Smáratorg 5	201	415	54.350	137.250	100%	Arion
Smiðjuvegur 5	200	1.625	200.900	300.450	100%	EIK 12 01
Smiðjuvegur 28	200	1.522	161.300	247.750	81%	EIK 12 01
Smiðjuvegur 42	200	762	80.750	92.300	100%	EIK 12 01
Smiðjuvegur 44	200	780	83.900	116.400	100%	EIK 12 01
Smiðjuvegur 46	200	320	35.400	46.500	100%	EIK 12 01
Smiðshöfði 5	110	2.644	347.600	432.250	100%	LF 14 1
Sóltún 26	105	3.091	632.650	1.090.320	83%	EIK 12 01
Stórhöfði 22	110	5.180	586.650	737.000	100%	LF 14 1
Stórhöfði 25	110	306	42.900	62.050	0%	ÍSB
Suðurlandsbraut 28 / Ármúli 25-27	108	11.109	1.828.350	2.379.380	100%	LF 14 1
Suðurlandsbraut 6	108	1.274	241.450	328.550	47%	EIK 12 01 / ÍSB
Suðurlandsbraut 8	108	3.780	447.000	737.900	24%	ÍSB
Suðurlandsbraut 10	108	2.178	262.100	368.000	85%	ÍSB

Suðurlandsbraut 20	108	1.287	195.250	299.300	100%	EIK 12 01
Suðurlandsbraut 22	108	1.295	270.100	279.100	100%	LF 14 1
Suðurlandsbraut 30	108	1.340	253.350	314.450	100%	LF 14 1
Suðurlandsbraut 32	108	2.470	467.020	578.950	86%	EIK 12 01 / ÍSB
Suðurlandsbraut 48	108	791	100.050	116.600	100%	EIK 12 01
Tryggvagata 22	101	770	167.150	280.050	100%	EIK 12 01
Vegmúli 4	108	173	24.450	30.600	100%	LF 14 1
Viðarhöfði 1	110	1.749	203.250	505.200	69%	EIK 12 01
Viðarhöfði 4	110	2.087	241.350	487.500	100%	LF 14 1
Þingholtsstræti 3-5	101	2.516	277.750	596.100	100%	EIK 12 01
Þönglabakki 1	109	365	55.600	100.850	100%	LF 14 1
Samtals		276.818	40.741.953	51.661.215	91,6%	

Mat á virði fasteignasafnsins

Fasteignasafn Eikar fasteignafélags er metið á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40, (IAS e. International Accounting Standards). Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við gangvirði hliðstæðra eigna á virkum markaði í viðskiptum milli ótengdra upplýstra aðila og núvirt framtíðarsjóðflæði einstakra eigna. Matið er framkvæmt af stjórnendum félagsins en yfirfarið af óháðum aðila þar sem lagt er mat á aðferðafræði, forsendur og útreikninga stjórnenda. Fyrirtækjaráðgjöf KPMG hefur séð um að fara yfir matið og ekki gert neinar athugasemdir við það.

Við matið á fasteignasafninu er metið til fjár það sjóðsflæði sem félagið má vænta frá núverandi leigusamningum og leigusamningum sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma núverandi samninga. Við matið eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað virðisútleiguhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum gildistíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra en félagið hefur fengið óháðan aðila til að meta áætlaðan viðhaldskostnað. 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 mat á framtíðarsjóðsflæði einstakra eigna er notað sjóðstreymislíkan sem byggir á frjálsu sjóðstreymi til félagsins sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins (e. weighted average cost of capital eða WACC). Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM líkani (e. capital asset pricing model) og veginn meðalfjármagnskostnaður er metinn út frá almennum lánskjörum.

Mat þriðja aðila á virði fasteignasafnsins

Deloitte ehf. var ráðið af Eik fasteignafélagi til að framkvæma virðisútreikning á fasteignasafni félagsins. Samkvæmt útreikningum Deloitte ehf. er heildarvirði fasteignasafnsins miðað við 31. desember 2014 metið 63,2 milljarðar króna. Við virðisútreikninginn á fasteignasafninu var notuð sjóðstreymisaðferð sem byggir á því að áætla framtíðarsjóðstreymi eignanna og núvirða það með viðeigandi ávöxtunarkröfu. Virðisútreikningurinn byggir á áætluðu frjálsu fjárflæði til hluthafa og lánadrottna á 30 ára spátímabili að viðbættu hrakvirði í lok spátímans, núvirtum með veginum meðalfjármagnskostnaði (e. weighted average cost of capital, WACC). Áætlanir eru að mestu leyti byggðar á gögnum frá stjórnendum Eikar og eru settar fram á föstu verðlagi. Ekki er tekið tillit til verðbólgu í áætlunum og að sama skapi er raunávöxtunarkrafa notuð til núvirðingar. Miða við gefnar forsendur og 30% eiginfjárlutfall er veginn meðalfjármagnskostnaður metinn á bilinu 5,7%-6,3%. Samantekt á niðurstöðum virðisútreikningsins er birt í kafla 11 *Virðisútreikningur fasteignasafns* í þessari útgefandalýsingu.

Leigusamningar og leigutakar

Leigusamningar Eikar eru yfir 500 talsins og eru flestir samningar skriflegir, eða 98,2%. Í flestum tilvikum hefur Eik fasteignafélag eða dótturfélög gert leigusamninga með beinum hætti við leigutaka sína en í öðrum tilvikum hefur félagið tekið við skyldum og réttindum fyrri leigusala og félagið þannig gengið inn í eldri leigusamninga.

Í flestum leigusamningum sem gerðir hafa verið frá árinu 2014 er gerð krafa um 3-6 mánaða tryggingu fyrir leigugreiðslum, ef við á. Félagið fylgir verkferlum við gerð leigusamninga til að tryggja lögmæti samninga auk þess sem fjárhagsstaða og greiðslugeta leigutaka er könnuð.

Um 79% af leigusamningum félagsins hafa verið gerðir eftir árið 2008 og því taka forsendur flestra samninga mið af breyttu landslagi efnahagslífsins.

Lengd leigusamninga er frá nokkrum mánuðum til yfir 25 ára en tekjuveginn meðaltími núverandi leigusamninga nemur 5,5 árum. Neðangreind tafla sýnir að endurnýja þarf leigusamninga sem nema um 67% af núverandi tekjuflæði félagsins næstu 5 árin.

Endurnýjun samninga	Fjöldi samninga	% af tekjuflæði núverandi samninga
2015	177	17%
2016-2019	209	50%
eftir 2020	118	33%

Ótímabundnir leigusamningar voru 106 talsins í árslok 2014 eða um 21% af heildarfjölda samninga. Ótímabundnir leigusamningar eru m.a. leigusamningar sem hafa runnið út og framlengjast í samræmi við ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994. Uppsagnarfrestur slíkra samninga er sex mánuðir fyrir fyrstu fimm ár leigutímans, níu mánuðir fyrir næstu fimm árin og tólf mánuðir eftir það. Í nokkrum tilfellum er uppsagnarfrestur styttri en sex mánuðir og er hann þá samkomulag milli leigutaka og leigusala.

Nær allar leigutekjur félagsins eru bundnar vísitölu neysluverðs eða byggingarvísitölu eða um 98% af heildarleigutekjum félagsins. 95% leigusamninga félagsins eru bundnir við vísitölur en lítill hluti leigusamninga byggir á föstum greiðslum eða eru tengdir veltu viðkomandi leigutaka.

Tenging leigutekna eftir leigutekjum	2014
Vísitölutenging	97,8%
Veltutenging	1,8%
Fastar greiðslur	0,1%
Gengistenging	0,3%

Leigutakar Eikar fasteignafélags eru yfir 400 talsins. Leigutekjur félagsins koma að stærstum hluta frá opinberum aðilum eða traustum fyrirtækjum með farsæla viðskiptasögu. Þegar til nýrra viðskipta er stofnað kannar Eik fasteignafélag fjárhagsstöðu nýrra viðskiptavina og fer fram á 3-6 mánaða tryggingu fyrir leigugreiðslum, ef við á. Ef viðskiptavinir standa ekki í skilum er samningi að öllu jöfnu rift. Verklag og eftirfylgni með innheimtu leigugreiðslna byggir á skilgreindum verkferlum félagsins og ákvarðanir teknar á grundvelli þeirra um hvernig skal bregðast skuli við vanskilum.

Flokkun leigutaka eftir leigutekjum	2014
Opinberir aðilar	6%
Stór fyrirtæki*	54%
Aðrir	40%

* Stór fyrirtæki eru skilgreind sem þau fyrirtæki sem eru á lista 300 stærstu fyrirtæki landsins fyrir viðeigandi ár. Heimur ehf. birtir listann í tímariti sínu Frjálsri verslun.

Stærstu leigutakar félagsins eru Húsasmiðjan með 14% af leigutekjum ársins 2014, Síminn hf. og Míla ehf. samtals með 7%, Landsbankinn hf. með 5% og Fasteignir ríkissjóðs með 3% af leigutekjum. Tíu stærstu leigutakarnir standa undir 43% af tekjum fasteignasafnsins árið 2014. Ef horft er eingöngu til seinni ársheilmings ársins 2014, þar sem kaup á Landfestum ehf. og EF1 hf. voru gengin í gegn, var enginn viðskiptavinur með yfir 10% af heildarleigutekjum félagsins. Margir leigusamningar byggja á löngu viðskiptasambandi við leigutaka.

Stærstu leigutakar á árinu 2014

	% af heild	Uppsafnað
Húsasmiðjan ehf	14%	14%
Landsbankinn hf.	5%	19%
Síminn hf	4%	24%
Fasteignir ríkissjóðs	3%	27%
Rúmfatalagerinn ehf.	3%	30%
Miðbæjarhótel/Centerhotels ehf	3%	34%
VÍS	3%	36%
Míla hf.	2%	38%
Deloitte hf	2%	40%
Bónus	2%	43%
Aðrir leigutakar	57%	100%

Stærstu leigutakar á seinni árshelming 2014

	% af heild
Húsasmiðjan ehf	10%
Síminn hf	6%
Fasteignir ríkissjóðs	5%
Rúmfatalagerinn ehf.	5%
VÍS	4%
Landsbankinn hf.	3%
Míla hf.	3%
Deloitte hf	3%
Miðbæjarhótel/Centerhotels ehf	3%
Bónus	2%
Aðrir leigutakar	58%

Viðhald og fjárfestingar

Eik fasteignafélag gerir tvisvar á ári áætlanir um viðhalds- og rekstrarkostnað hvernar fasteignar og leggur áherslu á að reglulegu viðhaldi sé sinnt til þess að tryggja sem best að verðgildi fasteigna félagsins haldi sér. Í nær öllum tilfellum annast leigutakar á sinn kostnað allt viðhald innanhús. Leigusali annast allt viðhald utanhúss, nema í tilfelli tveggja fasteigna á landsbyggðinni, alls 11.861 fm. Gerð og framkvæmd viðhaldsáætlana félagsins eru í höndum framkvæmdasviðs félagsins og eru bornar undir stjórn til samþykktar í upphafi hvers árs. Í viðhaldsáætlun félagsins eru ekki taldar með fjárfestingar sem félagið fer í fyrir leigutaka sem auka útleiguvirði viðkomandi fasteignar. Áætluð árleg fjárfestingaþörf félagsins er kynnt stjórn samhliða viðhaldsáætlun.

Viðhaldsáætlun félagsins á næsta ári er 306 m.kr. Að auki er gert ráð fyrir fjárfestingu á Glerártorgi, Akureyri, fyrir 100 mkr. á árinu 2015, til betrubótar á fasteigninni. Við kaup á fasteigninni var tekið tillit til ofangreindrar fjárfestingar. Árleg viðhaldsþörf félagsins næstu 20 ár er samkvæmt viðhaldsáætlun að meðaltali 256 m.kr. á ári.

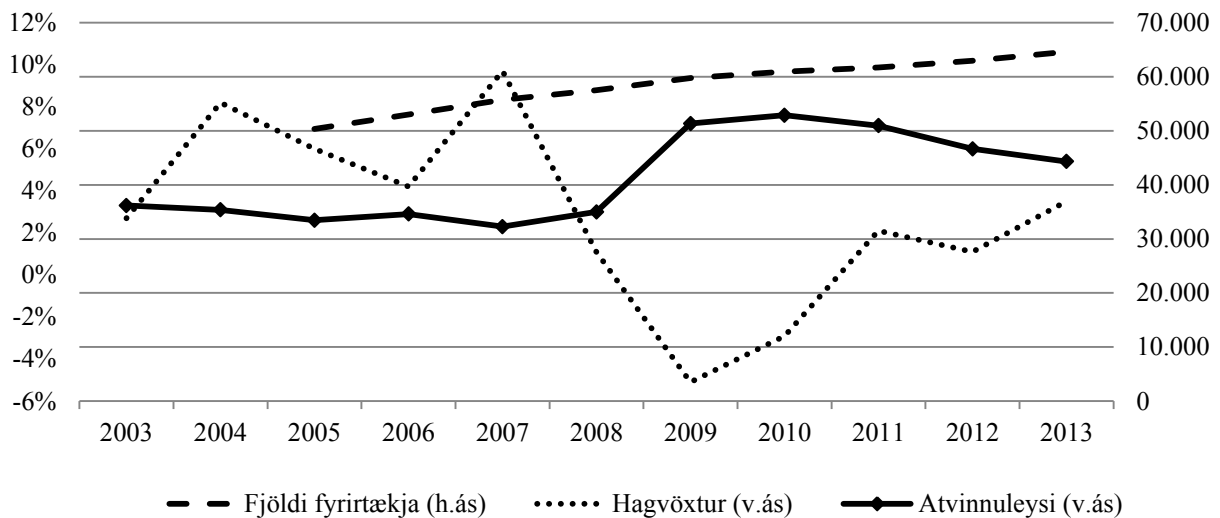
4.6 Markaðir og helstu samkeppnisaðilar

Framboð og eftirspurn

Eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði á Íslandi til lengri tíma litið stýrist bæði af lýðfræðilegum og hagfræðilegum þáttum. Lýðfræðilegir þættir, svo sem fjöldi starfandi fólks, vinnuafli og mannfjöldi hafa áhrif á eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði. Hagfræðilegir þættir, svo sem hagvöxtur, atvinnuleysi, vaxtastig og fjárfestingar fyrirtækja hafa einnig áhrif.

Hagvöxtur mældist 3,5% á árinu 2013 en spár⁸ gera ráð fyrir 3,0%-4,3% hagvexti árið 2015. Aukinn hagvöxtur, og þar af leiðandi aukin umsvif í hagkerfinu, hefur jákvæð áhrif á markað með atvinnuhúsnæði. Minnkandi atvinnuleysi, fjölgun fyrirtækja og lækkandi vaxtastig undanfarinna missera ýtir því undir eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði.

Mynd 3: Fjöldi fyrirtækja, hagvöxtur og atvinnuleysi 2003-2013

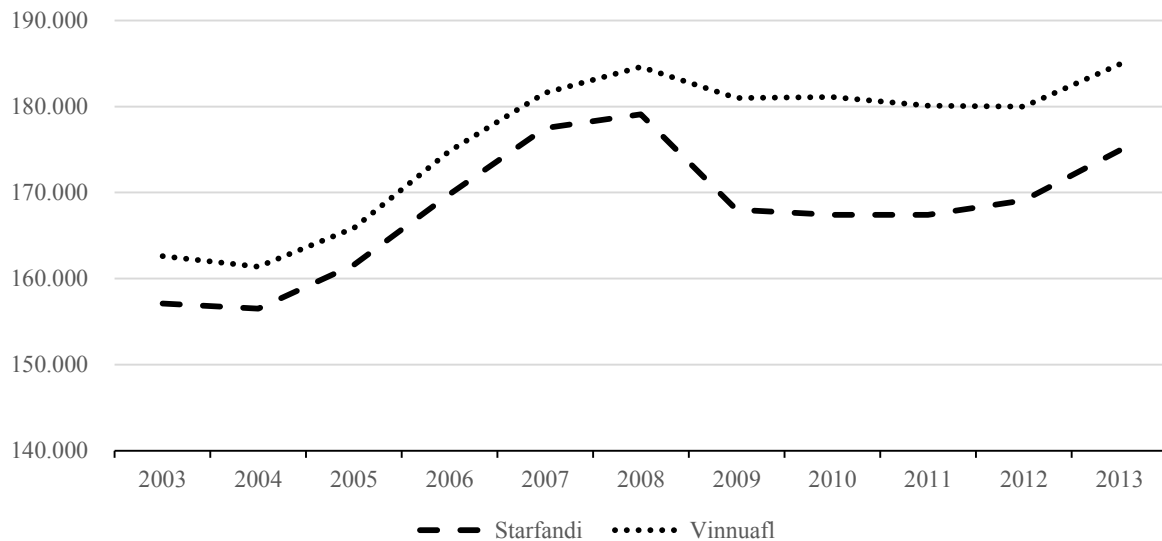


Heimild: Hagstofa Íslands (<http://www.hagstofa.is>) og Seðlabanki Íslands (<http://www.seðlabanki.is>)

⁸ Spár aðila á markaði: Seðlabanki Íslands, Hagstofa Íslands, Alþjóða gjaldeyrissjóðurinn, Alþýðusamband Íslands, Greiningardeild Arion banka hf., Greiningardeild Íslandsbanka hf., Greiningardeild Landsbankans hf.

Fjöldi starfandi fólks á Íslandi og aukning vinnuafls undanfarin misseri ýtir einnig undir eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði og þá sérstaklega skrifstofuhúsnæði.

Mynd 4: Fjöldi starfandi og vinnuafli 2003-2013



Heimild: Hagstofa Íslands (<http://www.hagstofa.is>)

Í janúar 2015 mældist fjöldi starfandi manna á Íslandi 178.200 en mest mældist fjöldi starfandi um 189.900 í júlí árið 2008. Til samanburðar mældist fjöldi starfandi 189.600 í júlí 2014 en töluverð árstíðarsveifla er í fjölda starfandi. Fjöldi starfandi hefur aukist um 17.800 á tímabilinu febrúar 2012, þegar fjöldi starfandi mældist 160.400 sem var lægsta mæling frá árinu 2008, til janúar 2015.

Því telja stjórnendur Eikar fasteignafélags að eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði, og þá sérstaklega á stærsta markaðssvæði félagsins á höfuðborgarsvæðinu, muni haldast góð á næstu misserum.

Framboð atvinnuhúsnæðis ræðst, að mati stjórnenda Eikar fasteignafélags, af nokkrum þáttum. Helst má telja laust atvinnuhúsnæði, atvinnuhúsnæði í byggingu og byggingarkostnað atvinnuhúsnæðis.

Að mati stjórnenda félagsins má áætla að nokkuð hafi gengið á birgðir af lausu atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu á síðustu misserum. Er það t.d. mat stjórnenda félagsins að 65-70 þús. fm. af skrifstofuhúsnæði séu lausir til útleigu/sölu á höfuðborgarsvæðinu og að þeim hafi fækkað um 12-17 þús. fm. frá hausti 2013.

Einn af þeim þáttum sem hefur áhrif á framboð atvinnuhúsnæðis er byggingarkostnaður. Sé byggingarkostnaður atvinnuhúsnæðis verulega hærri en markaðsverð atvinnuhúsnæðis er lítill hvati til nýbygginga. Er það mat stjórnenda félagsins að byggingarkostnaður á vönduðu skrifstofuhúsnæði, án kostnaðar við lóðakaup sé á bilinu 350.000-410.000 kr. á hvern birtan fermetra án virðisaukaskatts. Nýleg viðskipti á Fjármála- og viðskiptasvæði (sjá nánar í kafla 4.6 Markaðir og helstu samkeppnisaðilar, Viðskiptakjarnar á miðsvæði höfuðborgarsvæðisins) benda til þess að verðmæti skrifstofuhúsnæðis sé á bilinu 100.000-315.000 kr. á fermetra miðað við birt flatarmál. Þar sem stjórnendur félagsins telja nýbyggingarkostnað án lóðakaupa vera töluvert hærri en viðskipti á markaði er það skoðun þeirra að enn sé lítill hvati til nýbygginga en hækkandi markaðsleiga, lægri byggingarkostnaður og lækkun vaxta eru þættir sem gætu haft hvetjandi áhrif á nýbyggingar atvinnuhúsnæðis.

Stærð atvinnuhúsnæðismarkaðarins

Eik fasteignafélag starfar á íslenska fasteignamarkaðinum með atvinnuhúsnæði þar sem félagið á, rekur og leigir út fasteignir í helstu viðskiptakjörnum höfuðborgarsvæðisins sem og á völdum svæðum á landsbyggðinni. Aðalflokkar atvinnuhúsnæðis eru skrifstofu-, verslunar-, iðnaðar- og lagerhúsnæði.

Stærð markaðarins með atvinnuhúsnæði á Íslandi má meta út frá gögnum Þjóðskrár Íslands. Samkvæmt þeim er fullbúið atvinnuhúsnæði á Íslandi um 12.256 þús. fm. og þar af sé rúmlega helmingur staðsettur á höfuðborgarsvæðinu eða um 6.833 þús. fm. Með höfuðborgarsvæðinu er átt við sveitarfélögin Reykjavík, Seltjarnarnes, Kópavog, Garðabæ, Hafnarfjörð, Álftanes og Mosfellsbæ.

Tafla 2: Stærð atvinnuhúsnæðismarkaðarins á Íslandi eftir fermetrafjölda samkvæmt Þjóðskrá Íslands (þús.fm.)

Tegund	Allt landið Hlutdeild Eikar		Höfuðborgar- svæðið Hlutdeild Eikar	
	Verslunar- og skrifstofuhúsnæði	3.109	6,6%	2.181	7,9%
Iðnaðar- og lagerhúsnæði	4.323	1,3%	1.970	2,3%
Annað húsnæði	4.824	0,3%	2.681	0,5%
Samtals	12.256	2,2%	6.833	3,4%

Fasteignasafn Eikar fasteignafélags er um 273 þús. fm. sem er um 2,2% af heildarfermetrafjölda atvinnuhúsnæðis á landinu öllu og 3,4% af heildarfermetrafjölda á höfuðborgarsvæðinu. Þegar horft er á verslunar- og skrifstofuhúsnæði er heildarfermetrafjöldi Eikar fasteignafélags 6,6% af landinu öllu og 7,9% af heildarfermetrafjölda höfuðborgarsvæðisins.

Samkeppniseftirlitið horfir á markaðinn út frá tveimur sjónarhornum samkvæmt ákvörðun sinni nr. 23/2014, þ.e. annars vegar vöru- og þjónustumarkaði og hins vegar landfræðilegum markaði. Vöru- og þjónustu markað skilgreinir Samkeppniseftirlitið sem markað fyrir útleigu á atvinnuhúsnæði þegar slík útleiga er meginstarfsemi viðkomandi fasteignafélags. Undir þessa skilgreiningu falla ekki fasteignafélög sem eingöngu leigja út fasteignir til fyrirtækja innan sömu fyrirtækjasamstæðu eða fyrirtækja undir yfirráðum sömu aðila og fasteignafélagið sjálft.

Landfræðilegan markað skilgreinir Samkeppniseftirlitið sem markað sem sé greindur niður í einstök sveitafélög og eftir atvikum, eitt eða fleiri sveitafélög sem mynda eitt atvinnu- eða búsetusvæði. Höfuðborgarsvæðið fellur undir eitt atvinnu- og búsetusvæði og telst það einn og óskiptur markaður samkvæmt Samkeppniseftirlitinu. Með því að nota framangreinda skilgreiningu á markaðinum kemst Samkeppniseftirlitið að því að markaðshlutdeild fasteignafélaga í útleigu á atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu sé eftirfarandi:

Tafla 3: Markaðshlutdeild fasteignafélaga í útleigu á atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt skilgreiningu Samkeppniseftirlitsins

Félag	Markaðshlutdeild á höfuðborgarsvæðinu
Reitir hf.	30-35%
Eik fasteignafélag hf.	20-25%
Reginn hf.	20-25%
FAST-1 slhf.	4-6%
Aðrir	25-35%

Heimild: Ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 23/2014; Samruni Landfesta ehf. og Eikar fasteignafélags hf.

Helstu aðilar á leigumarkaði atvinnuhúsnæðis

Ekki liggur fyrir hversu stór hluti fasteigna á atvinnuhúsnæðismarkaðinum á Íslandi er til leigu. Að mati stjórnenda Eikar fasteignafélags eru umsvifamestu fasteignafélögin sem sérhæfa sig í útleigu atvinnuhúsnæðis, að Eik fasteignafélagi undanskildu, Reitir fasteignafélag hf. og Reginn hf. Önnur fasteignafélög og sjóðir sem einnig eru í beinni samkeppni við félagið eru m.a. Festi hf., Smáragarður ehf., fasteignasjóðurinn FAST-1 slhf. & FAST-2 slhf., Korputorg ehf., fasteignasjóðirnir SRE I slhf. & SRE II slhf., fasteignasjóðurinn FÍ fasteignafélag slhf. og Klasi ehf.

Tafla 4: Fermetra fjöldi skilgreindra stórra markaðsaðila (þús.fm.)⁹

Félag	Allt landið	Höfuðborgar- svæðið
Reitir hf.	410	342
Eik fasteignafélag hf.	273	231
Reginn hf. ¹⁰	224	216
Festi hf.	81	73
Smáragarður ehf.	59	43
FAST-1 slhf. & FAST-2 slhf.	53	53
Korputorg ehf. ehf.	46	46
SRE I slhf. & SRE II slhf.	26	23
FÍ Fasteignafélag slhf.	16	16
Klasi ehf.	11	11
Samtals	1.198	1.054

Að auki má nefna félög á borð við Byggingarfélag Gylfa og Gunnars hf., Fastengi ehf., Foss fasteignafélag slhf., Nýr norðurturn ehf. og Opus fasteignafélag ehf.

⁹ Heimild: Vefsíður fasteignafélaganna (www.reitir.is, www.regin.is, www.smaragardur.is og www.klasihf.is), Þjóðskrá Íslands, stjórnndur Eikar fasteignafélags og upplýsingar frá ráðgjafa félagsins.

¹⁰ Þann 20. mars 2015 tilkynnti Reginn hf. um að undirritaður hafi verið kaupsamningur á milli Regins hf. og Fastengis hf. á grunni samkomulags frá 17. febrúar 2015 um að ganga til viðræðna um kaup á fasteignasafni í eigu Fastengis ehf. Gangi samningurinn eftir mun fasteignasafn Regins hf. stækka um 62.000 fermetra. Samkomulagið er með fyrirvara um niðurstöður áreiðanleikakannana, endanlegt samþykki stjórnar félaganna, samþykki Samkeppniseftirlitsins og fjármögnun kaupanna.

Atvinnuhúsnæði í helstu viðskiptakjörnum höfuðborgarsvæðisins

Með viðskiptakjörnum á höfuðborgarsvæðinu er átt við svæði þar sem töluvert af atvinnuhúsnæði hefur verið byggt upp og þéttleiki þess gerir það að verkum að starfsemi svæðisins styður hver við aðra, þannig að virðisaukning eigi sér stað. Svæðin þjóna bæði stærri svæðum og nálægum hverfum.

Stjórnendur Eikar fasteignafélags hafa skipt atvinnuhúsnæðinu á höfuðborgarsvæðinu upp í tvo megin flokka, þ.e viðskiptakjarna á miðsvæði og viðskiptakjarna á ytri svæðum höfuðborgarsvæðisins.

Mynd 5: Helstu viðskiptakjarnar höfuðborgarsvæðisins



Viðskiptakjarnar á miðsvæði höfuðborgarsvæðisins

Stjórnendur Eikar fasteignafélags hafa skipt helstu viðskiptakjörnum á miðsvæði höfuðborgarsvæðisins í fimm svæði, þ.e. Miðbæ, Fjármála- og viðskiptasvæði, Kringlusvæði, Hafnarsvæði og Smárinn-Mjódd og er 80,5% af heildarvirði fasteignasafns félagsins á þessum svæðum.

Miðbær Reykjavíkur

Miðbær Reykjavíkur er um 0,9 km² að stærð en markaðsaðilar eins og þeir eru skilgreindir í töflu 4 (hér eftir nefndir „markaðsaðilar“) eiga samtals um 72 þús. fm. af atvinnuhúsnæði á svæðinu. Kjarninn einkennist af miklum þéttleika og er aðalsvæði ferðamennsku á höfuðborgarsvæðinu. Mikið er af gistirými, veitingahúsum og verslunum á svæðinu, sem staðsettar eru í göngufæri frá öllum stöðum svæðisins. Búast má við töluverðri uppbyggingu atvinnuhúsnæðis á svæðinu í takt við stefnu Reykjavíkurborgar.

Mynd 6: Miðbær, Reykjavík



Eik fasteignafélag á rúmlega 21 þús. fm. af atvinnuhúsnæði eða um 30% af heildarfermetrafjölda atvinnuhúsnæðis markaðsaðila á svæðinu. Mest á félagið af skrifstofuhúsnæði eða um 36% af heildarfermetrafjölda skrifstofuhúsnæðis markaðsaðila á svæðinu.

Af heildarvirði fasteignasafns félagsins er 12,9% á þessu svæði. Stjórnendur félagsins áætla að á árinu 2015 komi 12% leigutekna félagsins frá Miðbænum.

Tegund atvinnuhúsnæðis í Miðbæ	Heildarfermetrar (þús.)	Hlutdeild Eikar¹¹
Skrifstofuhúsnæði	30	36%
Verslunarhúsnæði	10	31%
Iðnaðar- og lagerhúsnæði	0	0%
Hótel og veitingastaðir	30	22%
Aðrar tegundir	2	32%
Samtals	72	30%

¹¹ M.v. skilgreinda markaðsaðila í töflu 4

Fjármála- og viðskiptasvæði Reykjavíkur

Fjármála- og viðskiptasvæði Reykjavíkur er um 1,8 km² að stærð en markaðsaðilar eiga samtals um 264 þús. fm. af atvinnuhúsnæði á svæðinu. Svæðið er eitt helsta skrifstofusvæði og fjármálahverfi á höfuðborgarsvæðinu, auk þess sem að mikið er af opinberri þjónustu á svæðinu. Búast má við töluverðri þróun á svæðinu sé litið til lengri tíma þar sem Reykjavíkurborg áætla að þetta byggð á svæðinu.

Mynd 7: Fjármála- og viðskiptasvæði, Reykjavík



Eik fasteignafélag á tæplega 105 þús. fm. af atvinnuhúsnæði á Fjármála- og viðskiptasvæðinu eða um 40% af heildarfermetrafjölda atvinnuhúsnæðis markaðsaðila á svæðinu. Mest á félagið af skrifstofuhúsnæði en það er um 42% af heildarfermetrafjölda skrifstofuhúsnæðis markaðsaðila á Fjármála- og viðskiptasvæðinu.

Af heildarvirði fasteignasafns félagsins er 39,1% á þessu svæði. Stjórnendur félagsins áætla að á árinu 2015 komi 39% leigutekna félagsins frá Fjármála- og viðskiptasvæðinu.

Tegund atvinnuhúsnæðis á Fjármála- og viðskiptasvæði	Heildarfermetrar (þús.)	Hlutdeild Eikar¹²
Skrifstofuhúsnæði	178	42%
Verslunarhúsnæði	34	41%
Iðnaðar - og lagerhúsnæði	25	47%
Hótel og veitingastaðir	18	0%
Aðrar tegundir	9	43%
Samtals	264	40%

¹² M.v. skilgreinda markaðsaðila í töflu 4

Kringlusvæði Reykjavíkur

Kringlusvæðið er um 0,3 km² að stærð en markaðsaðilar eiga samtals um 63 þús. fm. af atvinnuhúsnæði á svæðinu. Burðarás svæðisins er verslunarmiðstöðin Kringlan. Gera má ráð fyrir frekari uppbyggingu á svæðinu til lengri tíma lítið.

Mynd 8: Kringlusvæðið, Reykjavík



Eik fasteignafélag á ekki atvinnuhúsnæði á Kringlusvæðinu.

Tegund atvinnuhúsnæðis á Kringlusvæði	Heildarfermetrar (þús)	Hlutdeild Eikar¹³
Skrifstofuhúsnæði	21	0%
Verslunarhúsnæði	36	0%
Iðnaðar - og lagerhúsnæði	0	0%
Hótel og veitingastaðir	1	0%
Aðrar tegundir	5	0%
Samtals	63	0%

¹³ M.v. skilgreinda markaðsaðila í töflu 4.

Hafnarsvæði Reykjavíkur

Hafnarsvæðið Reykjavíkur er um 2,1 km² að stærð en markaðsaðilar eiga samtals um 135 þús. fm. af atvinnuhúsnæði á svæðinu. Svæðið er aðalvatvinnuhafnarsvæði höfuðborgarsvæðisins og einkennist af stóru lagerhúsnæði, ásamt verslunarhúsnæði. Gert er ráð fyrir töluverðri þróun á svæðinu sé litið til nyrsta og syðsta hluta svæðisins en þar er ráðgert að risi íbúabyggð.

Mynd 9: Hafnarsvæðið



Eik fasteignafélag á rúmlega 20 þús. fm. af atvinnuhúsnæði á Hafnarsvæðinu eða um 15% af heildarfermetrafjölda atvinnuhúsnæðis markaðsaðila á svæðinu. Félagið á um 20% af heildarfermetrafjölda verslunarhúsnæðis og um 14% af heildarfermetrafjölda iðnaðar- og lagerhúsnæðis markaðsaðila á Hafnarsvæðinu.

Af heildarvirði fasteignasafns félagsins er 6,3% á þessu svæði. Stjórnendur félagsins áætla að á árinu 2015 komi 6% leigutekna félagsins frá Hafnarsvæðinu.

Tegund atvinnuhúsnæðis á Hafnarsvæði	Heildarfermetrar (þús)	Hlutdeild Eikar¹⁴
Skrifstofuhúsnæði	8	0%
Verslunarhúsnæði	41	20%
Iðnaðar- og lagerhúsnæði	87	14%
Hótel og veitingastaðir	0	0%
Aðrar tegundir	0	0%
Samtals	135	15%

¹⁴ M.v. skilgreinda markaðsaðila í töflu 4

Smárinn-Mjódd

Smárinn-Mjódd er um 1,4 km² að stærð en markaðsaðilar eiga samtals um 169 þús. fm. af atvinnuhúsnæði á svæðinu. Syðst á svæðinu hefur verið byggt verulegt magn af verslunar- og skrifstofuhúsnæði þar sem burðarþunginn er verslunarmiðstöðin Smáralind og skrifstofu- og verslunarsvæðið við Smáratorg. Nyrst á svæðinu er iðnaðarsvæði sem þróast hefur að hluta til í verslunarsvæði, ásamt Mjóddinni sem er þjónustukjarni fyrir Breiðholtshverfið. Búast má við uppbyggingu á svæðinu til lengri tíma, sérstaklega í suðurenda þess.

Mynd 10: Smárinn-Mjódd



Eik fasteignafélag á tæplega 53 þús. fm. af atvinnuhúsnæði í Smáranum-Mjódd eða um 31% af heildarfermetrafjölda atvinnuhúsnæðis markaðsaðila á svæðinu. Félagið á um 85% af heildarfermetrafjölda skrifstofuhúsnæðis og um 21% af heildarfermetrafjölda verslunarhúsnæðis markaðsaðila á svæðinu og er meirihlutinn skrifstofu- og verslunarsvæðið við Smáratorg.

Af heildarvirði fasteignasafns félagsins er 22,3% á þessu svæði. Stjórnendur félagsins áætla að á árinu 2015 komi 21% leigutekna félagsins frá Smáranum-Mjódd.

Tegund atvinnuhúsnæðis í Smáranum-Mjódd	Heildarfermetrar (þús.)	Hlutdeild Eikar¹⁵
Skrifstofuhúsnæði	26	85%
Verslunarhúsnæði	119	21%
Iðnaðar- og lagerhúsnæði	21	24%
Hótel og veitingastaðir	0	0%
Aðrar tegundir	3	35%
Samtals	169	31%

¹⁵ M.v. skilgreinda markaðsaðila í töflu 4.

Viðskiptakjarnar á ytri svæðum höfuðborgarsvæðisins

Efra svæði Reykjavíkur

Efra svæði Reykjavíkur er um 4,3 km að stærð en markaðsaðilar eiga samtals um 98 þús.fm. af atvinnuhúsnæði á svæðinu. Stærsti hluti kjarnans telur Höfða-, Hálsa- og vestari hluta Bakkahverfi. Svæðið teygir sig til norðausturs í Grafarholt og Grafarvogssvæðið.

Mynd 11: Efra svæði Reykjavíkur



Eik fasteignafélag á rúmlega 16 þús. fm. af atvinnuhúsnæði í Efri svæðum Reykjavíkur eða um 17% af heildarfermetrafjölda atvinnuhúsnæðis markaðsaðila á svæðinu. Félagið á um 9% af heildarfermetrafjölda skrifstofuhúsnæðis og um 36% af heildarfermetrafjölda iðnaðar- og lagerhúsnæðis markaðsaðila á svæðinu.

Af heildarvirði fasteignasafns félagsins er 4,7% á þessu svæði. Stjórnendur félagsins áætla að á árinu 2015 komi 6% leigutekna félagsins frá Efra svæði Reykjavíkur.

Efra svæði Reykjavíkur	Heildarfermetrar (þús.)	Hlutdeild Eikar ¹⁶
Skrifstofuhúsnæði	44	9%
Verslunarhúsnæði	21	2%
Iðnaðar- og lagerhúsnæði	33	36%
Hótel og veitingastaðir	0	0%
Aðrar tegundir	0	0%
Samtals	98	17%

¹⁶ M.v. skilgreinda markaðsaðila í töflu 4.

Önnur svæði Reykjavíkur

Alls eiga markaðsaðilar um 254 þús. fm. af atvinnuhúsnæði á öðru svæði höfuðborgarsvæðisins. Stærsti kjarninn er í kringum Urriðaholt, en það svæði markast af Hraunhverfinu í Hafnarfirði og teygir sig til suðaustur að Urriðavatni. Annar kjarni er í suðurhluta Hafnarfjarðar en það svæði markast af Helluhverfi og athafnasvæði álversins í Straumsvík.

Mynd 12: Önnur svæði höfuðborgarsvæðisins



Eik fasteignafélag á rúmlega 16 þús. fm. af atvinnuhúsnæði á öðrum svæðum höfuðborgarsvæðisins eða um 6% af heildarfermetrafjölda atvinnuhúsnæðis markaðsaðila á svæðinu. Félagið á um 4% af heildarfermetrafjölda verslunarhúsnæðis og um 17% af heildarfermetrafjölda iðnaðar- og lagerhúsnæðis markaðsaðila á svæðinu.

Af heildarvirði fasteignasafns félagsins er 2,8% á þessu svæði. Stjórnendur félagsins áætla að á árinu 2015 komi 3% leigutekna félagsins frá Öðrum svæðum höfuðborgarsvæðisins.

Önnur svæði höfuðborgarsvæðisins	Heildarfermetrar (þús.)	Hlutdeild Eikar ¹⁷
Skrifstofuhúsnæði	34	14%
Verslunarhúsnæði	143	4%
Iðnaðar- og lagerhúsnæði	31	17%
Hótel og veitingastaðir	13	0%
Aðrar tegundir	33	0%
Samtals	254	6%

¹⁷ M.v. skilgreinda markaðsaðila í töflu 4.

Atvinnuhúsnæði á landsbyggðinni

Stjórnendur Eikar fasteignafélags skipta landsbyggðinni upp í tvo megin viðskiptakjarna á landsbyggðinni, þ.e. Akureyri og aðra dreifbýliskjarna. Alls eiga markaðsaðilar um 144 þús. fm. af atvinnuhúsnæði á landsbyggðinni, sem skiptast þannig að um 75 þús. fm. eru á Akureyri og um 69 þús. fm. í öðrum dreifbýliskjörnum.

Eik fasteignafélag á tæplega 42 þús. fm. af atvinnuhúsnæði á landsbyggðinni eða um 29% af heildarfermetrafjölda atvinnuhúsnæðis markaðsaðila á landsbyggðinni

Félagið á rúmlega 31 þús. fm. á Akureyri eða um 42% af heildarfermetrafjölda markaðsaðila og tæplega 11 þús. fm. í öðrum dreifbýliskjörnum eða um 16% af heildarfermetrafjölda markaðsaðila. Stærsta eign félagsins á Akureyri er verslunarmiðstöðin Glerártorg.

Af heildarvirði fasteignasafns félagsins er 12,0% á þessu svæði. Stjórnendur félagsins áætla að á árinu 2015 komi 13% leigutekna félagsins frá landsbyggðinni.

Atvinnuhúsnæði á landsbyggðinni

(Í þús. fermetra)	Akureyri	Hlutdeild Eikar	Dreifibýlis- kjarnar	Hlutdeild Eikar ¹⁸
Skrifstofuhúsnæði	11	15%	13	15%
Verslunarhúsnæði	45	58%	33	16%
Iðnaðar- og lagerhúsnæði	10	26%	9	34%
Hótel og veitingastaðir	9	8%	0	0%
Annað húsnæði	0	0%	14	4%
Samtals	75	38%	69	16%

¹⁸ M.v. skilgreinda markaðsaðila í töflu 4.

5. STJÓRNARHÆTTIR, STJÓRN, YFIRSTJÓRN OG ENDURSKOÐENDUR

5.1 Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Eikar fasteignafélags eru markaðir af lögum um hlutafélög nr. 2/1995, samþykktum félagsins sem samþykktar voru á hluthafafundi þess 12. febrúar 2015 og breytt með nýtingu heimildar stjórnar um hækkun hlutafjár þann 1. júlí 2014 og 10. nóvember 2014 og starfsreglum stjórnar dagsettum 9. desember 2014, svo og leiðbeiningum um stjórnarhætti sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq Iceland og Samtök atvinnulífsins gáfu út í mars 2012. Í samþykktum er kveðið á um samskipti við hluthafa og hluthafafundi í kafla III, um stjórn og framkvæmdastjórn í kafla IV, um ársreikning og endurskoðun í kafla V, um breytingar á samþykktum í kafla VI og félagsslit og samruna í kafla VII. Gildandi starfsreglur stjórnar sem voru samþykktar af stjórn 9. desember 2014 eru settar skv. 5. mgr. 70. gr. laga um hlutafélög og eru samþykktum félagsins til fyllingar.

Gildandi starfskjarastefna Eikar fasteignafélags var samþykkt á aðalfundi þann 9. maí 2014, en hún nær til allra helstu þátta í starfs- og launakjörum stjórnarmanna félagsins, forstjóra og annarra starfsmanna Eikar fasteignafélags. Starfskjarastefnan er byggð á 79. gr. a. laga um hlutafélög nr. 2/1995 og tekur mið af langtíma markmiði um virðisaukningu fyrir hluthafa og góðum stjórnarháttum. Er henni ætlað að styðja við áætlanir um uppbyggingu félagsins og stuðla að því að hjá félaginu starfi hæfir og öflugir einstaklingar. Kjör og aðbúnaður skulu því taka mið af markaðsaðstæðum hverju sinni, launajafnræði og veita hvatningu fyrir góða frammistöðu og styðja við endurmenntun. Kjör stjórnarmanna ákvarðast á hluthafafundi. Stjórn getur tekið ákvörðun um að stjórnarmaður komi að og vinni tilfallandi verkefni fyrir félagið, sem ekki falla undir venjuleg stjórnarstörf og skal þá greitt miðað við umfang vinnunnar og markaðskjör hverju sinni. Öll laun, hvort sem um er að ræða föst laun, hlunnindi, aukagreiðslur, fríðindi eða umbun, skulu taka mið af markaðsaðstæðum. Stjórn ákveður kjör forstjóra og forstjóri ákveður kjör starfsmanna, sem skulu vera innan þess ramma sem stjórn setur. Hluthafafundur ákveður hvort veitt verður árangurstenging til forstjóra eða ædstu stjórnenda í formi forkaups-, kaup- eða söluréttar á hlutabréfum í félaginu.

Fram kemur í 9. gr. samþykktar Eikar fasteignafélags að ædsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögmatra hluthafafunda. Samkvæmt 12. gr. samþykktanna skal halda aðalfund fyrir lok júnímánaðar ár hvert. Í samræmi við 13. gr. samþykktanna skal halda aðra fundi hluthafa eftir ákvörðun fundar hluthafa eða stjórnar. Stjórninni er skylt að boða til hluthafafunda innan fjórtán daga ef kjörnir endurskoðendur eða hluthafar sem ráða yfir minnst 1/10 hlutafjárins krefjast þess og greina fundarefni. Til hluthafafunda skal boða með skemmst þriggja vikna fyrirvara og lengst fjögurra vikna fyrirvara, samanber X. kafla laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Samkvæmt 11. gr. samþykktar Eikar fasteignafélags skal stjórn boða til hluthafafunda með ábyrgðarbréfi eða á annan sannanlegan hátt svo sem auglýsingu í fjölmiðlum. Í fundarboði skal greina málefni þau sem taka á til meðferðar á fundi hluthafa. Ef taka á til meðferðar á fundi tillögu um breytingar á samþykktum félagsins skal greina frá meginefni tillögunar í fundarboði. Hluthafafundur er lögmatrur ef fulltrúar sem hafa yfir að ráða helmingi hlutafjárins hið minnsta mæta eða taka þátt.

Samkvæmt 12. gr. samþykktar Eikar fasteignafélags hafa hluthafar rétt til setu á hluthafafundum félagsins, umboðsmenn hluthafa, endurskoðendur félagsins og framkvæmdastjóri. Stjórn félagsins getur boðið sérfræðingum setu á einstökum fundum, ef leita þarf álits þeirra eða aðstoðar, eða öðrum aðilum telji hún þess þörf. Hluthafa er heimilt að sækja fund ásamt ráðgjafa. Hluthafa er heimilt að láta umboðsmann sækja hluthafafund fyrir sína hönd og fara með atkvæði sitt. Umboðsmaður skal leggja fram skriflega og dagsetta yfirlýsingu frá hluthafa um umboð sitt. Samkvæmt 81. gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995 gildir umboð aldrei lengur en í eitt ár frá dagsetningu þess.

Í samræmi við grein 16 í samþykktum félagsins og ákvæði 80. gr. a. laga um hlutafélög, nr. 2/1995, er stjórn félagsins heimilt að halda hluthafafund með rafrænum hætti. Hluthafar sem hyggjast nýta sér rafræna þátttöku skulu tilkynna skrifstofu félagsins þar um með 5 daga fyrirvara og leggja þar fram skriflegar spurningar varðandi dagskrá eða framlögð skjöl sem þeir óska svara við á fundinum. Telji stjórn að tiltækur sé nægjanlega öruggur búnaður til að rafræn þátttaka á hluthafafundi sé möguleg og ákveður að gefa hluthöfum þannig kost á þátttöku í fundarstörfum og atkvæðagreiðslu skal í fundarboði koma fram upplýsingar um tæknibúnað auk upplýsinga um það hvernig hluthafar tilkynni um rafræna þátttöku sína og hvar þeir geta nálgast upplýsingar um framkvæmd rafrænnar þátttöku hluthafa. Jafngildir innslegið aðgangsorð undirskrift viðkomandi hluthafa og telst viðurkenning á þátttöku hans á fundinum.

Samkvæmt 19. gr. samþykktar Eikar fasteignafélags stýrir stjórn félagsins málefnum þess milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja manni. Samkvæmt 20. gr. samþykktanna skal stjórn félagsins auk framangreinds sjá um að skipulag félagsins og starfsemi sé jafnan í réttu og góðu horfi. Í samræmi við 71. gr.

laga um hlutafélög, nr. 2/1995, eru stjórnarfundir ákvörðunarbærir þegar meirihluti stjórnarmanna tekur þátt í fundarstörfum. Mikilvæga ákvörðun má þó ekki taka án þess að allir stjórnarmenn hafi haft tök á að fjalla um málið, sé þess kostur. Í samræmi við 19. gr. samþykktu félagsins er stjórnarmönnum heimil þátttaka í stjórnarfundum með fjarfundarbúnaði eða sambærilegum fjarskiptabúnaði ef allir fundarmenn geta heyrt í öðrum fundarmönnum á sama tíma. Afl atkvæða ræður úrslitum á stjórnarfundum.

Samkvæmt 18. gr. samþykktu félagsins er stjórnin skipuð af fimm mönnum kjörnum af hluthöfum. Stjórnarkjör er því aðeins gilt að kynjahlutföll í stjórn sé sem jöfnust og skal hlutfall hvors kyns ekki vera lægra en 40%. Náist ekki viðunandi lögbundin kynjahlutföll í stjórnarkjöri telst kosningin ógild og skal þá endurtaka kosninguna. Náist niðurstaða ekki eftir endurteknar kosningar skal fresta stjórnarkjöri til framhaldsaðalfundar sem haldinn skal innan mánaðar og auglýstur sérstaklega með sama hætti og hluthafafundir. Skal stjórnarkjör endurtekið með sama hætti svo oft sem þarf þar til kynjahlutföllum er náð. Hafi ekki nægjanlega margir af því kyni boðið sig fram til stjórnar skal starfandi stjórn félagsins boða til nýs hluthafafundar þar sem fullnægjandi framboð beggja kynja skal tryggt. Í lögum um hlutafélög, nr. 2/1995, er kveðið á um almennt hæfi stjórnarmanna og framkvæmdastjóra. Samkvæmt þeim skulu stjórnarmenn og framkvæmdastjórar vera lögráða, fjár síns ráðandi og mega ekki á síðustu þremur árum hafa í tengslum við atvinnurekstur hlotið dóm fyrir refsiverðan verknað samkvæmt almennum hegningarlögum eða lögum um hlutafélög, einkahlutafélög, bókhald, ársreikninga, gjaldþrot eða opinber gjöld.

Stjórn félagsins kys sér formann og varaformann samkvæmt 19. gr. samþykktu félagsins, en að öðru leyti skiptir hún með sér verkum eins og þurfa þykir. Stjórnarformaður boðar til stjórnarfunda og stýrir þeim. Formaður sér til þess að aðrir stjórnarmenn séu boðaðir til stjórnarfunda í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1995. Samkvæmt starfsreglum stjórnar skulu stjórnarfundir haldnir svo oft sem þörf krefur og að jafnaði eigi sjaldnar en mánaðarlega, að undanskildum júlímánuði ár hvert. Stjórnarformanni ber að kalla saman stjórnarfund ef einhver stjórnarmanna eða forstjóri krefst þess. Til stjórnarfundar skal að jafnaði boðað með þriggja daga fyrirvara. Boða má þó fund með skemmri fyrirvara ef sérstakar ástæður gera það nauðsynlegt. Samkvæmt 22. gr. samþykktu félagsins ræður stjórn félagsins framkvæmdastjóra að félaginu og ákveður starfskjör hans. Stjórn veitir prókúruumboð fyrir félagið. Forstjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins og kemur fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða venjulegan rekstur. Skal hann í þeim efnum fara eftir stefnu og fyrirmælum sem stjórnin hefur gefið. Forstjóri skal á hverjum stjórnarfundum leggja fyrir stjórn skýrslu um starfsemi félagsins frá síðasta stjórnarfundum.

Núverandi stjórn félagsins var kosin á hluthafafundi félagsins þann 12. febrúar 2015. Hana skipa Stefán Árni Auðólfsson, stjórnarformaður, Frosti Bergsson, varaformaður, Agla Elísabet Hendriksdóttir, Hrönn Pétursdóttir og Eyjólfur Árni Rafnsson. Á hluthafafundi Eikar fasteignafélags sem haldinn var 14. ágúst 2014 var samþykkt þóknun til stjórnarmanna fyrir næsta starfsár. Þóknun til stjórnarmanna er 225.000 kr. á mánuði og skal formaður fá tvöfaldan hlut.

Stjórnin telur stjórnarhætti félagsins uppfylla skilyrði í leiðbeinandi tilmælum um stjórnarhætti fyrirtækja sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq Iceland og Samtök atvinnulífsins gáfu út í mars 2012. Stjórnin vikur þó frá tilmælunum að því leyti að hún hefur ekki skipað sérstaka tilnefningarnefnd. Stjórn telur að viðeigandi upplýsingum sé komið á framfæri til hluthafa um framkomin framboð til stjórnarsetu svo hluthafar geti tekið upplýsta afstöðu til stjórnarkjörs og telur því ekki þörf á tilnefningarnefnd.

Stjórnin telur að ákvæðum framangreindra tilmæla um óhæði stjórnarmanna sé fullnægt. Um óhæði stjórnarmanna segir að meirihluti stjórnarmanna skuli vera óháður félaginu og daglegum stjórnendum þess og að minnsta kosti tveir stjórnarmenn skuli vera óháðir stórum hluthöfum félagsins. Í stjórn Eikar fasteignafélags eru allir núverandi stjórnarmenn óháðir félaginu og daglegum stjórnendum þess og allir núverandi stjórnarmenn eru óháðir stórum hluthöfum Eikar fasteignafélags. Stærstu hluthafar Eikar fasteignafélag eru Arion banki hf., Lífeyrissjóður verzlunarmanna, Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins, Lífsverk lífeyrissjóður og Vátryggingafélag Íslands hf.

Við skipun starfskjaranefndar horfir stjórnin til þess að ákvæðum tilmæla um óhæði nefndarmanna í starfskjaranefnd sé fullnægt. Þar er kveðið á um að starfskjaranefnd skuli skipuð þremur mönnum hið minnsta og að meirihluti nefndarmanna skuli vera óháður félaginu og daglegum stjórnendum þess. Núverandi starfskjaranefnd var skipuð af stjórn félagsins þann 16. febrúar 2015, en starfskjaranefnd hafði ekki áður verið starfandi hjá félaginu. Í starfskjaranefnd sitja Stefán Árni Auðólfsson, formaður nefndarinnar, Hrönn Pétursdóttir og Eyjólfur Árni Rafnsson og eru þau öll óháð félaginu og daglegum stjórnendum þess.

Hlutverk starfskjaranefndar Eikar fasteignafélags er að undirbúa tillögu að starfskjarastefnu félagsins sem lögð er fyrir stjórn, undirbúa tillögu til hluthafafundar um starfskjör stjórnarmanna, að undirbúa fyrir stjórn samninga við forstjóra og aðra starfsmenn, heyri þeir undir stjórn, um laun og önnur starfskjör. Önnur störf starfskjaranefndar eru meðal annars eftirfarandi:

- að hafa eftirlit með framfylgd starfskjarastefnunnar og að laun og starfskjör séu í samræmi við lög, reglur og bestu framkvæmd hverju sinni,
- semja, með umboði stjórnar hverju sinni, við forstjóra og aðra starfsmenn sem heyra undir stjórn um laun og önnur starfskjör, innan starfskjarastefnu félagsins, og semja við sömu aðila um starfslok.
- taka sjálfstæða afstöðu til áhrifa launa á áhættutöku og áhættustýringu félagsins, í samráði við endurskoðunarnefnd félagsins.

Nefndin skal leggja árlega fyrir stjórn félagsins skýrslu um störf starfskjaranefndar.

Starfskjarastefna skal birt á vefsíðu félagsins og skal hún lög fyrir aðalfund til samþykktar. Á aðalfundi gerir stjórn félagsins grein fyrir kjörum stjórnarmanna og stjórnenda.

Við skipan endurskoðunarnefndar horfir stjórnin til þess að ákvæðum tilmælanna um óhæði nefndarmanna í endurskoðunarnefnd sé fullnægt. Þar er kveðið á um að nefndarmenn skuli vera óháðir endurskoðanda og endurskoðunarfélagi félagsins og meirihluti nefndarmanna skuli vera óháður félaginu. Forstjóri Eikar fasteignafélags skal ekki eiga sæti í nefndinni. Nefndarmenn skulu hafa þekkingu og reynslu í samræmi við störf nefndarinnar og skal að minnsta kosti einn nefndarmanna hafa staðgóða þekkingu og reynslu á sviði reikningsskila eða endurskoðunar. Nefndarmenn munu þiggja þóknun fyrir störf sín í endurskoðunarnefnd og fá greitt samkvæmt útgefnum reikningi. Skal tímagjald fyrir unna vinnu nefndarmanna nema 18.000 kr. og skal eigi greitt fyrir meira en 10 tíma vegna hvers árs- og milliuppgjörs.

Núverandi endurskoðunarnefnd félagsins var skipuð af stjórninni þann 8. maí 2013. Það er skoðun stjórnar að ákvæðum tilmælanna um óhæði nefndarmanna í endurskoðunarnefnd sé fullnægt. Í endurskoðunarnefnd sitja Agla Elísabet Hendriksdóttir, formaður nefndarinnar, sem er óháð bæði félaginu og stórum hluthöfum þess, Arnar Már Jóhannesson, löggiltur endurskoðandi og Þórir Ólafsson, löggiltur endurskoðandi, sem báðir eru ótengdir félaginu, óháðir félaginu og óháðir stórum hluthöfum þess.

Hlutverk endurskoðunarnefndar Eikar fasteignafélags er meðal annars:

- eftirlit með vinnuferli við reikningsskil;
- eftirlit með fyrirkomulagi og virkni innra eftirlits og áhættustýringar;
- eftirlit með endurskoðun ársreiknings;
- mat á óhæði endurskoðanda eða endurskoðunarfyrirtækis og eftirlit með öðrum störfum endurskoðanda eða endurskoðunarfyrirtækis;
- setja fram tillögur til stjórnar um val á endurskoðanda eða endurskoðunarfyrirtæki;
- meta reikningsskil og skýrslugerð stjórnenda um fjármál Eikar fasteignafélags;
- hafa eftirlit með áhættugreiningu, áhættumati og viðbrögðum við áhættu; og
- eftirlit með úrbótum á annmörkum sem fram koma á innra eftirliti.

Endurskoðunarnefnd skal leitast við að tryggja áreiðanleika ársreikninga og annarra fjármálaupplýsinga ásamt óhæði endurskoðanda Eikar fasteignafélags. Nefndin yfirfer með stjórnendum og endurskoðendum eftir þörfum, hvort innra eftirlit, áhættustýring og aðrar eftirlitsaðgerðir séu nægjanlegar hverju sinni. Nefndin tryggir að ekki séu til staðar takmarkanir sem hamla störfum innri endurskoðunar.

Endurskoðunarnefnd skal að minnsta kosti árlega skila skýrslu um störf sín til stjórnar félagsins. Í skýrslum til stjórnar skulu koma fram samskipti nefndarinnar við stjórn, endurskoðendur og starfsmenn. Þá skal koma fram mat nefndarinnar á vinnuferli við gerð reikningsskila, virkni innra eftirlits og áhættustýringu. Einnig skal koma fram mat á óhæði endurskoðanda/endurskoðandafyrirtækis ásamt mati á endurskoðun ársreiknings.

Endurskoðendur eða endurskoðunarfyrirtæki skulu í samræmi við endurskoðunarstaðla kynna endurskoðunaráætlanir og framkvæmd endurskoðunar fyrir endurskoðunarnefndinni. Þá skulu endurskoðendur, minnst einu sinni á ári, gera skriflega grein fyrir störfum sínum og óhæði til nefndarinnar. Mikilvæg atriði sem fram koma við endurskoðunina skulu skýrð fyrir nefndinni eins fljótt og auðið er og skal sérstaklega getið um mögulega veikleika í innra eftirliti í vinnuferli við gerð reikningsskila.

Í árlegri skýrslu endurskoðunarnefndar Eikar fasteignafélags til stjórnar félagsins skal getið um hvaða þættir í árlegri verkefnaáætlun hafa verið unnir, framvinda atriða í verkefnaáætluninni og hvort niðurstöður þeirra athuganna hafi verið ásættanlegar.

Núverandi regluvörður félagsins er Árdís Ethel Hrafnadóttir. Stjórn hefur einnig skipað Rósu Hjartardóttur sem staðgengil regluvarðar. Regluvörður hefur umsjón með því að reglum Fjármálaeftirlitsins um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja, nr. 1050/2012, sem settar eru á grundvelli 132. gr. laga um verðbréfiðskipti, nr. 108/2007, sé framfylgt hjá félaginu.

Á vefsíðu félagsins www.eik.is/fjarfestar má finna yfirlýsingu um stjórnarhætti félagsins. Þar er einnig að finna gildandi samþykktir félagsins, starfskjarastefnu, starfsreglur stjórnar, samandregnar upplýsingar um stjórnarmenn og nefndarmenn undirnefnda, framkvæmdastjórn og endurskoðendur samstæðunnar, endurskoðaða ársreikninga síðustu þriggja rekstrarára og fjárhagsdagatal ársins.

5.2 Stjórn útgefanda

Formaður stjórnar

<i>Nafn</i>	Stefán Árni Auðólfsson
<i>Fæðingardagur</i>	21. júlí 1972.
<i>Starfsstöð</i>	Eik fasteignafélag, Álfheimum 74, 104 Reykjavík.
<i>Menntun</i>	Cand. Jur. frá Háskola Íslands 1999, réttindi sem héraðsdómslögmaður 2000, LL.M frá University of Kent, Englandi, 2003, próf í verðbréfavíðskiptum 2007.
<i>Fyrst kjörinn</i>	30. september 2010.
<i>Stjórnarseta</i>	<p>Seta í stjórnnum eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram): Síminn hf. (meðstjórnandi), Skipti hf. (meðstjórnandi), Hagar hf. (meðstjórnandi), Hváll ehf. (stjórnarformaður), Egla hf. (meðstjórnandi).</p> <p>Fyrrum seta í stjórnnum annarra eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram) á síðustu fimm árum: Kögn ehf. (meðstjórnandi), Skjárinn ehf. (meðstjórnandi) og GGX ehf. (varamaður), Suðurlandsbraut 20 ehf. (stjórnarmaður), Klapparstígur 27 ehf. (stjórnarmaður), Skeifan 8 ehf. (stjórnarmaður), Ingólfsstræti 1a ehf. (stjórnarmaður), Rekstrarfélag Eikar ehf. (stjórnarformaður), EF1 hf. (stjórnarformaður).</p>
<i>Starfsreynsla</i>	Lögmaður og meðeigandi Lögmenn Bárugötu slf., 2011-, Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins 2005-2011, nefndasvið Alþingis 2003-2005, Lögmennsstofa Fortis ehf. 1999-2002, að auki stundakennsla í lögfræði við Háskólann á Bifröst 2004-2008, Háskólann í Reykjavík 2005-2008 og Opna Háskólann 2005-2008.

Varaformaður stjórnar

<i>Nafn</i>	Frosti Bergsson
<i>Fæðingardagur</i>	30. desember 1948.
<i>Starfsstöð</i>	Eik fasteignafélag, Álfheimum 74, 104 Reykjavík.
<i>Menntun</i>	Rafeindatæknifræðingur frá Tækniháskólanum í Árósum 1974.
<i>Fyrst kjörinn</i>	14. ágúst 2014.
<i>Stjórnarseta</i>	<p>Seta í stjórnnum eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram): Bílaumboðið Askja ehf. (stjórnarmaður), Top ehf. (stjórnarformaður, áður meðstjórnandi), Opin kerfi hf. (stjórnarformaður), F.Bergsson Eignarhaldsfélag ehf. (stjórnarmaður og framkvæmdastjórn).</p> <p>Fyrrum seta í stjórnnum annarra eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram) á síðustu fimm árum: Lyfjaver ehf. (stjórnarformaður), Lyfjaver Holding ehf. (stjórnarformaður), Invent Farma ehf. (varamaður), Smart Investment ehf. (stjórnarformaður), Bílaumboðið Askja ehf. (stjórnarformaður), Árfell-KIA Ísland ehf. (stjórnarformaður), Sjóvá-Almennar tryggingar hf. (stjórnarformaður), Sjóvá-Almennar líftryggingar hf. (stjórnarformaður).</p>
<i>Starfsreynsla</i>	Starfandi stjórnarformaður F. Bergsson Eignarhaldsfélags ehf. frá 2005, starfandi stjórnarformaður Opinna kerfa hf. / Opin Kerfi Group hf. 1998-2004, forstjóri HP á Íslandi hf. / Opin kerfi hf. 1991-1998, framkvæmdastjóri Hewlett-Packard á Íslandi hf. 1984-1991, deildarstjóri Tölvudeildar Kristján Ó. Skagfjörð hf. 1974-1984.

Stjórnarmaður

<i>Nafn</i>	Agla Elísabet Hendriksdóttir
<i>Fæðingardagur</i>	30. janúar 1967.
<i>Starfsstöð</i>	Eik fasteignafélag, Álfheimum 74, 104 Reykjavík.
<i>Menntun</i>	BA gráða í stjórnmálafræði frá Háskóla Íslands 1995, próf í verðbréfavíðskiptum 2007.
<i>Fyrst kjörinn</i>	23. apríl 2013.
<i>Stjórnarseta</i>	Seta í stjórnnum eftirtalinnna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram): EQ ehf. (stjórnarmaður og framkvæmdastjórn), Straumur fjárfestingabanki hf. (varamaður, áður meðstjórnandi), Burðarás PE GP ehf. (meðstjórnandi), Burðarás hf. (meðstjórnandi), Burðarás slhf. (meðstjórnandi), Allianz Ísland hf. söluumboð (meðstjórnandi), Hringur-eignarhaldsfélag ehf. (meðstjórnandi), Fjarskipti hf. (varamaður). Fyrrum seta í stjórnnum annarra eftirtalinnna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram) á síðustu fimm árum: Íslandssjóðir hf. (framkvæmdastjórn), Borgun hf. (varamaður).
<i>Starfsreynsla</i>	Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri EQ ehf. frá 2014, forstöðumaður sjóðastýringar Íslandssjóða hf. á árinu 2012, framkvæmdastjóri Íslandssjóða hf. 2008-2012, sjóðstjóri Glitnis sjóða hf. 2000-2007, forstöðumaður einstaklingsþjónustu eignastýringar Íslandsbanka hf. 1997-1999, ráðgjafi í eignastýringu Íslandsbanka hf. 1996-1999.

Stjórnarmaður

<i>Nafn</i>	Hrönn Pétursdóttir
<i>Fæðingardagur</i>	7. júní 1966.
<i>Starfsstöð</i>	Eik fasteignafélag, Álfheimum 74, 104 Reykjavík.
<i>Menntun</i>	BA gráða í samskiptafræði frá Duquesne University í Bandaríkjunum 1990, MBA í rekstrarhagfræði frá Háskóla Íslands 2002, diplóma í opinberri stjórnsýslu fyrir stjórnendur í opinberum rekstri frá Háskóla Íslands 2014.
<i>Fyrst kjörinn</i>	14. ágúst 2014.
<i>Stjórnarseta</i>	Seta í stjórnnum eftirtalinnna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram): Eir-hjúkrunarheimilið ses (varaformaður), Eir-öryggisíbúðir ehf. (varaformaður), Hamrar hjúkrunarheimili ehf. (varaformaður), Eir14-1 ehf. (varaformaður), Afl sparisjóður (varamaður). Fyrrum seta í stjórnnum annarra eftirtalinnna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram) á síðustu fimm árum: Landfestar ehf. (stjórnarformaður), LF3 ehf. (stjórnarformaður), LF13 ehf. (stjórnarformaður), LF11 ehf. (stjórnarformaður), LF5 ehf. (stjórnarformaður), LF1 ehf. (stjórnarformaður), LF6 ehf. (stjórnarformaður), LF2 ehf. (stjórnarformaður), LF12 ehf. (stjórnarformaður), Styrktarfélag Sýlvíu og Krístrúnar (meðstjórnandi), Blindravinnustofan ehf. (framkvæmdastjórn og meðstjórnandi).
<i>Starfsreynsla</i>	Stjórnunarráðgjafi frá 2007, framkvæmdastjóri mannauðs- og samfélagsmála, Alcoa Fjarðaál sf. 2004 – 2006, stjórnunarráðgjafi 2002-2004, stjórnandi og ráðgjafi, IMG (nú Capacent) 2000-2001, framkvæmdastjóri MENNT samstarfsvettvangur atvinnulífs og skóla 1999-2000, framkvæmdastjóri European Youth Forum 1997-1999, fræðslu- og verkefnastjóri Evrópu, World Association of Girl Guides and Girl Scouts, 1993-1997, sölustjóri og rekstrarstjóri Íslenska útvarpsfélagsins (nú 365 miðlar) 1990-1993. Stundakennari við viðskiptafræðiskor Háskóla Íslands.

Stjórnarmaður

<i>Nafn</i>	Eyjólfur Árni Rafnsson
<i>Fæðingardagur</i>	21. apríl 1957.
<i>Starfsstöð</i>	Eik fasteignafélag, Álfheimum 74, 104 Reykjavík.
<i>Menntun</i>	B.Sc. gráða í byggingatæknifræði frá Tækniskóla Íslands 1984, M.Sc gráða í byggingarverkfræði frá University of Missouri-Rolla, Bandaríkin, 1988, doktor í byggingarverkfræði (e. Geothermal Engineering Doctor of Philosophy) frá University of Missouri-Rolla, Bandaríkin, 1991.
<i>Fyrst kjörinn</i>	12. febrúar 2015.
<i>Stjórnarseta</i>	<p>Seta í stjórnnum eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram): Vatnaskil ehf. (stjórnarformaður), HRV Holding ehf. (stjórnarformaður, áður meðstjórnandi), HRV ehf. (stjórnarformaður, áður meðstjórnandi), Skipaskoðun Íslands ehf. (stjórnarformaður), Innri-Kóngsbakki ehf. (stjórnarformaður, áður varamaður), Eignarhaldsfélagið Birta ehf. (stjórnarformaður), Kötluvíkur ehf. (stjórnarformaður), Hönnun ehf. (stjórnarmaður), VGK ehf. (stjórnarmaður), Rafhönnun ehf. (stjórnarmaður), Hitaveita Kóngsbakka ehf. (meðstjórnandi), Kirkjuvegur ehf. (varamaður), Trostan ehf. (varamaður). Norðurslóða-viðskiptaráðið (meðstjórnandi), Iceland Geothermal (meðstjórnandi).</p> <p>Fyrrum seta í stjórnnum annarra eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram) á síðustu fimm árum: Mannvit hf (framkvæmdastjórn), Mannvit-Verkís ehf. (stjórnarformaður), Aðalskoðun hf. (varamaður), Háskólinn í Reykjavík ehf. (meðstjórnandi), Eignarhaldsfélagið Brunnur ehf. (meðstjórnandi), Aquasoft ehf. (meðstjórnandi), VGK Invest ehf. (stjórnarformaður), Hönnun og ráðgjöf ehf., (framkvæmdastjórn), Tækniþing ehf. (stjórnarformaður), Athygli ehf. (stjórnarformaður), SED05 ehf. (stjórnarformaður).</p>
<i>Starfsreynsla</i>	Forstjóri Mannvits hf. 2008-2015, forstjóri VGK-Hönnunar hf. 2007-2008, forstjóri Hönnunar hf. 2003-2007, aðstoðarframkvæmdastjóri Hönnunar hf. 1997-2007, Hönnun hf. 1991-1997 og 1984-1986.

5.3 Yfirstjórn

Forstjóri

<i>Nafn</i>	Garðar Hannes Friðjónsson
<i>Fæðingardagur</i>	28. júlí 1971.
<i>Starfsstöð</i>	Eik fasteignafélag, Álfheimum 74, 104 Reykjavík.
<i>Menntun</i>	BA gráða heimspeki frá Háskóla Íslands 1995, MBA gráða frá University of Salford, Englandi, 1997.
<i>Stjórnarseta</i>	<p>Seta í stjórnnum eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram): LF5 ehf. (stjórnarmaður og framkvæmdastjórn), LF1 ehf. (stjórnarmaður og framkvæmdastjórn), LF11 ehf. (framkvæmdastjórn), LF13 ehf. (stjórnarmaður og framkvæmdastjórn), LF2 ehf. (framkvæmdastjórn), LF3 ehf. (framkvæmdastjórn), LF6 ehf. (stjórnarmaður og framkvæmdastjórn), Rekstrarfélag Eikar ehf. (stjórnarmaður og framkvæmdastjórn, áður meðstjórnandi), EF1 hf. (stjórnarmaður og framkvæmdastjórn), Ingólfsstræti 1a ehf. (stjórnarmaður og framkvæmdastjórn, áður varamaður), Suðurlandsbraut 20 ehf. (stjórnarmaður og framkvæmdastjórn), Landfestar ehf. (stjórnarmaður og framkvæmdastjórn), Klapparstígur 27 ehf. (stjórnarmaður og framkvæmdastjórn, áður varamaður), Skeifan 8 ehf. (stjórnarmaður og framkvæmdastjórn, áður varamaður).</p> <p>Fyrrum seta í stjórnnum annarra eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram) á síðustu fimm árum: Melás ehf. (varamaður), A Verðbréf hf. (stjórnarformaður), Hýsingarfélagið ehf. (varamaður), GREF hf. (framkvæmdastjórn), Ehald ehf. (framkvæmdastjórn), Columbus Classis ehf. (varamaður).</p>
<i>Starfsreynsla</i>	Forstjóri Eikar fasteignafélags frá 2002-, framkvæmdastjóri fjármála- og stjórnunarsviðs Þyrpingar hf. 2000-2002, aðstoðarmaður framkvæmdastjóra Eignarhaldsfélagsins Kringlunnar ehf. 1998-2000.

Framkvæmdastjóri fjármálasviðs

<i>Nafn</i>	Kolbeinn Friðriksson
<i>Fæðingardagur</i>	21. nóvember 1981
<i>Starfsstöð</i>	Eik fasteignafélag hf., Álfheimum 74, 104 Reykjavík.
<i>Menntun</i>	B.Sc. gráða í viðskiptafræði frá Háskólanum í Reykjavík 2005, M.Sc. gráða í fjármálum frá Berlin School of Economics and Law, Þýskalandi, 2011, próf í verðbréfavíðskiptum 2009.
<i>Stjórnarseta</i>	<p>Seta í stjórnnum eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram): EF1 hf. (meðstjórnandi)</p> <p>Fyrrum seta í stjórnnum annarra eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram) á síðustu fimm árum: Skotviss, félagasamtök (meðstjórnandi).</p>
<i>Starfsreynsla</i>	Framkvæmdastjóri fjármálasviðs Eikar fasteignafélags hf. frá 2013, Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka 2011-2013, starfsnám hjá IEG Investment Banking, Berlín, Þýskalandi, 2010-2011, Fjárstýring & Markaðsviðskipti Íslandsbanka hf. 2008-2009, Markaðsviðskipti Glitnis banka hf. 2007-2008, fjármálasvið hjá Bakkavör Group hf. 2005-2007.

Framkvæmdastjóri útleigusviðs

<i>Nafn</i>	Eyjólfur Gunnarsson
<i>Fæðingardagur</i>	28. nóvember 1972
<i>Starfsstöð</i>	Eik fasteignafélag, Álfheimum 74, 104 Reykjavík.
<i>Menntun</i>	Cand. Oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands 1996.
<i>Stjórnarseta</i>	<p>Seta í stjórnnum eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram): Landfestar ehf. (varamaður), LF1 ehf. (varamaður), LF2 ehf. (varamaður), LF3 ehf. (varamaður), LF5 ehf. (varamaður), LF6 ehf. (varamaður), LF11 ehf. (varamaður), LF13 ehf. (varamaður), L56 ehf. (meðstjórnandi), EF1 hf. (meðstjórnandi). Ingólfsstræti 1a ehf. (varamaður), Klapparstígur 27 ehf. (varamaður), Rekstrarfélag Eikar ehf. (varamaður), Skeifan 8 ehf. (varamaður), Suðurlandsbraut 20 ehf. (varamaður).</p> <p>Fyrrum seta í stjórnnum annarra eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram) á síðustu fimm árum: Gardur ehf. (stjórnarformaður), BIL ehf. (framkvæmdastjórn), Flugey ehf. (framkvæmdastjórn), Flugnes ehf. (framkvæmdastjórn og meðstjórnandi), Flugvík ehf. (framkvæmdastjórn), Gjábakki ehf. (framkvæmdastjórn), HLÍ8 hf. (framkvæmdastjórn), Landsbankinn fasteignafélag ehf. (framkvæmdastjórn), Landsbyggð ehf. (framkvæmdastjórn), Rekstrarfélagið hf. (framkvæmdastjórn), Vatnsvík ehf. (framkvæmdastjórn), Brýni ehf. (framkvæmdastjórn), Skotsilfur ehf. (varamaður), Vingþór ehf. (framkvæmdastjórn), RLÍ8 ehf. (framkvæmdastjórn), Skinniðnaður rekstrarfélag hf. (framkvæmdastjórn), Suðurlandsbraut 58-64 ehf. (framkvæmdastjórn), SMI ehf. (stjórnarformaður og síðar meðstjórnandi), Hrífa ehf. (framkvæmdastjórn), Landsbankinn – Fjárfesting hf. (framkvæmdastjórn), Landsbankinn – Framtakssjóður ehf. (framkvæmdastjórn), Vatnsmýrin ehf. (framkvæmdastjórn), Skólar ehf. (meðstjórnandi).</p>
<i>Starfsreynsla</i>	Framkvæmdastjóri útleigusviðs Eikar fasteignafélags frá október 2014, deildarstjóri fullnustueignadeildar LBI hf. (áður Landsbanki Íslands hf.) 2009-2014, framkvæmdastjóri hjá Íslenskum aðalverktökum hf. 2001-2009, markaðsstjóri Tryggingamiðstöðvarinnar hf. 1998-2001.

Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs

<i>Nafn</i>	Arnar Hallsson
<i>Fæðingardagur</i>	28. september 1972
<i>Starfsstöð</i>	Eik fasteignafélag, Álfheimum 74, 104 Reykjavík.
<i>Menntun</i>	Iðnaðartæknifræðingur B.Sc. frá Tækniskóla Íslands,
<i>Stjórnarseta</i>	<p>Seta í stjórnnum eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram): Ponio ehf. (stjórnarmaður), CMT4A Styrktarsjóður Þórdísar (meðstjórnandi), Bókaútgáfan Vöxtur ehf. (varamaður).</p> <p>Fyrrum seta í stjórnnum annarra eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram) á síðustu fimm árum: Stekkjarbrekkur ehf. (framkvæmdastjórn), Negotium hf. (varamaður), M&M – Menn og málefni ehf. (varamaður).</p>
<i>Starfsreynsla</i>	Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs Eikar fasteignafélags frá ágúst 2014, rekstrarstjóri SMI Iceland ehf. janúar 2014 - júlí 2014, rekstrarstjóri SMI ehf. 2010-2013, framkvæmdastjóri Stekkjarbrekkna ehf. 2006-2010, rekstrarstjóri Lyf og heilsu hf. janúar 2006 - júní 2006, verkefnastjóri á fjármálasviði Haga hf. 2004-2005, tæknifræðingur á rekstrarsviði VSÓ Ráðgjafar ehf. 1999-2004.

5.4 Aðrar upplýsingar um stjórn og yfirstjórn

Hæfi

Stjórnarmenn og framangreindir aðilar í yfirstjórn hafa ekki verið sakfelldir vegna svikamála og ekki verið dæmdir vanhæfir til að starfa sem aðilar að stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn útgefanda eða til að stjórna eða stýra verkefnum hjá einhverjum útgefanda. Þeir hafa ekki verið framkvæmdastjórnar, stjórnendur eða umsjónarmenn fyrirtækja sem hafa orðið gjaldþrota eða farið í skipta- eða slitameðferð á síðastliðnum fimm árum né heldur sætt opinberri ákæru eða viðurlögum lögboðinna yfirvalda eða eftirlitsaðila á tímabilinu.

Bent er á að Eyjólfur Gunnarsson, framkvæmdastjóri útleigusviðs, var deildarstjóri fullnustudeildar LBI hf. (áður Landsbanka Íslands hf.) frá ágúst 2009 til september 2014. Fallist var á greiðslustöðvun LBI hf. þann 5. desember 2008. Eftir lagabreytingar og eftir að Héraðsdómur Reykjavíkur skipaði slitastjórn yfir LBI hf. þann 29. apríl 2009, úrskurðaði Héraðsdómur Reykjavíkur þann 22. nóvember 2010 bankann í slitameðferð eftir almennum reglum laga um fjármálafyrirtæki.

Hagsmunaárekstrar

Frosti Bergsson, varaformaður stjórnar Eikar fasteignafélags, fer með 2,2% atkvæðisrétt í félaginu, í gegnum eignarhaldsfélag sitt F.Bergsson Eignarhaldsfélag ehf. Stefán Árni Auðólfsson, stjórnarformaður, á enga hluti í félaginu og eru engir hagsmunaárekstrar til staðar eða fyrirsjáanlegir milli hans og félagsins. Agla Elísabet Hendriksdóttir, stjórnarmaður, á enga hluti í félaginu og eru engir hagsmunaárekstrar til staðar eða fyrirsjáanlegir milli hennar og félagsins. Hrönn Pétursdóttir, stjórnarmaður, á enga hluti í félaginu og eru engir hagsmunaárekstrar til staðar eða fyrirsjáanlegir milli hennar og félagsins. Eyjólfur Árni Rafnsson, stjórnarmaður, á enga hluti í félaginu og eru engir hagsmunaárekstrar til staðar eða fyrirsjáanlegir milli hans og félagsins.

Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri Eikar fasteignafélags, fer með 0,2% atkvæðisrétt í félaginu og er í sambúð með Auði Finnbogadóttur sem er framkvæmdastjóri Lífsverks lífeyrissjóðs sem fer með 8,3% atkvæðisrétt í félaginu. Arnar Hallsson, framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs, á enga hluti í félaginu og eru engir hagsmunaárekstrar til staðar eða fyrirsjáanlegir milli hans og félagsins. Eyjólfur Gunnarsson, framkvæmdastjóri útleigusviðs, á enga hluti í félaginu og eru engir hagsmunaárekstrar til staðar eða fyrirsjáanlegir milli hans og félagsins. Kolbeinn Friðriksson, framkvæmdastjóri fjármálasviðs, á enga hluti í félaginu og eru engir hagsmunaárekstrar til staðar eða fyrirsjáanlegir milli hans og félagsins.

Tekjur og hlunnindi stjórnarmanna og yfirstjórnar

Upplýsingar um tekjur og hlunnindi stjórnarmanna og yfirstjórnar á síðastliðnu fjárhagsári eru tilgreindar í töflu hér að neðan. Þar er einnig tilgreind hlutafjáreign þeirra í Eik fasteignafélagi og önnur réttindi tengd hlutabréfum í félaginu þann 1. apríl 2015. Ekki eru útstandandi neindir afleiðusamningar við félagið tengdir hlutabréfum í Eik fasteignafélagi. Engar ákvarðanir hafa verið teknar af stjórn félagsins eða hluthafafundi varðandi veitingu kaup- eða söluréttá hlutum í félaginu eða gerð annarra afleiðusamninga tengdum hlutafé félagsins, hvorki til starfsmanna þess né annarra.

Starfssamningar félagsins við lykilstjórnendur innihalda engin óvenjuleg ákvæði og eru í samræmi við hefðbundna samninga. Félagið hefur ekki lagt greiðslur til hliðar vegna lífeyrisframlags, starfsloka eða svipaðra hlunninda til viðbótar við það sem lög gera ráð fyrir. Félagið hefur ekki gert aðra samninga við lykilstjórnendur um greiðslu hlunninda við starfslok. Samningar við lykilstjórnendur kveða á um þriggja til sex mánaða uppsagnarfrest að undanskyldum samningi við forstjóra sem kveður á um tólf mánaða uppsagnarfrest.

Tafla 5: Stjórnarmenn og yfirstjórn - Tekjur, hlunnindi og réttindi tengd hlutabréfum Eikar fasteignafélags

Greiðslur frá Eik fasteignafélagi fyrir fjárhagsárið 2014	Réttindi tengd hlutabréfum í Eik fasteignafélagi þann 1. apríl 2015				
	Laun, hlunnindi, kaupaukar, lífeyrissjóðsgreiðslur í m.kr.	Eign í eigin nafni	Réttindi í eigin nafni	Eign fjárhagslega tengdra aðila	Réttindi fjárhagslega tengdra aðila
<i>Stjórn</i>					
Stefán Árni Auðólfsson	4	0	0	0	0
Agla Elísabet Hendriksdóttir	3	0	0	0	0

Frosti Bergsson (frá ágúst)	1	0	0	74.500.000	0
Hrönn Pétursdóttir (frá ágúst)	1	0	0	0	0
Eyjólfur Árni Rafnsson (frá febrúar 2015)	-	0	0	0	0
<i>Fyrrverandi aðalmenn í stjórn</i>					
Lýður Þorgeirsson (janúar – desember)	2	0	0	0	0
Þorkell Erlingsson (janúar – ágúst)	1	0	0	0	0
Jóhannes Sigurðsson (janúar – ágúst)	1	0	0	2.429.750	0
<i>Nefndarmenn í endurskoðunarnefnd</i>					
Arnar Már Jóhannesson	1	0	0	0	0
Þórir Ólafsson	1	0	0	0	0
<i>Yfirstjórn</i>					
Garðar Hannes Friðjónsson	28	7.410.461	0	288.135.144*	0
Kolbeinn Friðriksson	15	0	0	0	0
Eyjólfur Gunnarsson (frá október)	3	0	0	0	0
Arnar Hallsson (frá ágúst)	6	0	0	0	0

*Auður Finnbogadóttir, sambýliskona Garðars Hannesar Friðjónssonar, er framkvæmdastjóri Lífsverks lífeyrissjóðs sem á 288.135.144 hluti í Eik fasteignafélagi.

5.5 Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Aðilar tengdir Eik fasteignafélagi eru þeir hluthafar sem hafa veruleg áhrif á starfsemi samstæðunnar, stjórnarmenn og stjórnendur, félög í þeirra eigu, ásamt mökum þeirra og ófjárráða börnum teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar. Skilgreining þessi er byggð á IAS 24 (e. International Accounting Standards). Viðskipti eiga sér stað milli einstakra eininga innan samstæðu Eikar fasteignafélags og eru hluti af daglegum rekstri samstæðunnar. Viðskipti milli samstæðufélaga hafa verið felld út við gerð samstæðureikningsskila og eru því ekki tilgreind hér.

Viðskipti við tengda aðila

Viðskipti við tengda aðila á árunum 2012 til 1. apríl 2015. Staða krafna eða skulda gagnvart tengdum aðilum í lok hvers tímabils eru tekin saman í neðangreindri töflu.

Tafla 6: Viðskipti við félög í eigu stjórnarmanna

<i>Í m.kr.</i>	2015*	2014	2013	2012
Leigutekjur	0	0,0	2,0	3,4
Aðkeypt þjónusta	0	9,7	11,7	2,0
Kröfur á tengda aðila í árslok	0	0,0	0,0	0,1

*Tímabil miðast við 01.01.2015-01.04.2015

Vísað er í töflu 5 um upplýsingar um viðskipti Eikar fasteignafélags við stjórnarmenn og stjórnendur, ásamt mökum þeirra og ófjárráða börnum.

Tengdir aðilar með yfirráð

Engir hluthafar fóru með yfir 20% eignarhlut í félaginu í lok árs 2012, 2013 og 2014¹⁹.

¹⁹ Landfestar ehf. voru dótturfélag Arion banka hf. til 1. júlí 2014 og áttu í innbyrgðis viðskiptum.

5.6 Endurskoðendur

Í samþykktum Eikar fasteignafélags er kveðið á um það að á aðalfundi félagsins skuli kjósa löggiltan endurskoðanda eða endurskoðunarfélag til eins árs í senn. Ársreikning, skýrslu stjórnar og skýrslu endurskoðanda skal birta 14 dögum fyrir aðalfund samkvæmt samþykktum félagsins. Ársreikningurinn skal gerður í samræmi við lög um ársreikninga eins og þau eru á hverjum tíma, bæði að því er varðar mat á einstökum liðum, uppsetningu, sundurliðun og heiti liða, svo og upplýsingar um liði utan efnahagsreiknings. Endurskoðandi skal í samræmi við lög um endurskoðendur eins og þau eru á hverjum tíma endurskoða ársreikninginn og í því sambandi kanna bókhaldsgögn félagsins og aðra þætti, er varða rekstur þess og stöðu. Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningsskilaaðferðir og matsaðferðir sem stjórnendur nota við gerð samstæðuársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild. Endurskoðendur eru ekki kosnir úr hópi stjórnarmanna félagsins eða starfsmanna þess. Endurskoðendur mega ekki starfa í þágu félagsins að öðru en endurskoðun. Frekar er kveðið er á um hæfnisskilyrði og kjörgengi endurskoðenda í IX. kafla laga um ársreikninga nr. 3/2006 og í lögum um endurskoðendur nr. 79/2008.

Endurskoðunarfélag Eikar fasteignafélags er KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík.

Endurskoðandi félagsins er Auður Þórisdóttir, kt. 311261-7549, löggiltur endurskoðandi og félagi í Félagi löggiltra endurskoðenda og Árni Valgarð Claessen, kt. 261174-3919, löggiltur endurskoðandi og félagi í Félagi löggiltra endurskoðenda.

Frá og með fjárhagsárinu 2004 og til og með árinu 2014 var KPMG ehf., kt. 590975-0449, endurskoðunarfélag Eikar fasteignafélags. Frá og með árinu 2007 og til og með 2013 endurskoðaði og áritaði Símon Á. Gunnarsson, löggiltur endurskoðandi, ársreikninga félagsins fyrir hönd KPMG ehf. Árni Valgarð Claessen, löggiltur endurskoðandi, endurskoðaði og áritaði einnig ársreikninga félagsins fyrir hönd KPMG ehf. fyrir árin 2008 til 2014. Auður Þórisdóttir endurskoðaði og áritaði einnig ársreikninga félagsins fyrir hönd KPMG ehf. fyrir árin 2004 til 2007 og 2014.

6. HLUTHAFAR OG HLUTAFÉ

6.1 Hlutafé

Útgefið hlutafé Eikar fasteignafélags nemur 3.465.180.435 krónum, hver hlutur í félaginu er 1 króna að nafnverði og hafa allir útgefnir hlutir þegar verið greiddir. Eik fasteignafélag á 8.800.000 eigin hluti sem samsvarar um 0,25% af heildarhlutafé félagsins. Samkvæmt 55. gr. laga um hlutafélög, nr. 2/1995, má hlutafélag ekki eignast eigin hluti með kaupum eða fá sem veð af nafnverð samanlagðra hluta er meira en 10% af hlutafénu. Eignist það meira af hlutafénu skal það selt þannig að lögmætu marki sé náð innan þriggja mánaða. Óheimilt er að neyta atkvæðisréttar fyrir þá hluti sem félagið á sjálf. Ekki er í gildi heimild til stjórnar félagsins um hækkun eða lækkun hlutafjár.

6.2 Hluthafar

Í hlutaskrá Eikar fasteignafélags voru skráðir 96 hluthafar þann 1. apríl 2015.

Tafla 7: Hlutaskrá Eikar fasteignafélags 1. apríl 2015

Hluthafi	Tegund fjárfestis	Fjöldi hluta	Hlutfallsleg eign	Atkvæðisréttur
Arion banki hf.	Fjármálastofnun	492.844.595	14,22%	14,26% ²⁰
Lífeyrissjóður verslunarmanna	Lífeyrissjóður	362.863.480	10,47%	10,50%
Almenni lífeyrissjóðurinn	Lífeyrissjóður	298.354.786	8,61%	8,63%
Lífsværk lífeyrissjóður	Lífeyrissjóður	288.135.144	8,32%	8,34%
Vátryggingarfélag Íslands hf.	Tryggingafélag	184.952.149	5,34%	5,35%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	Lífeyrissjóður	180.826.534	5,22%	5,23%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	Lífeyrissjóður	140.814.363	4,06%	4,07%
Stafir lífeyrissjóður	Lífeyrissjóður	121.487.479	3,51%	3,51%
Hagamalur ehf.	Eignarhaldsfélag	115.000.000	3,32%	3,33%
Stefnir - ÍS 5	Verðbréfasjóður	95.297.970	2,75%	2,76%
Stapi lífeyrissjóður	Lífeyrissjóður	89.767.642	2,59%	2,60%
A.C.S safnreikningur I	Safnreikningur	87.996.915	2,54%	2,55%
Straumur fjárfestingabanki hf.	Fjármálastofnun	79.108.163	2,28%	2,29%
F. Bergsson Eignarhaldsfélag ehf.	Eignarhaldsfélag	74.500.000	2,15%	2,16%
Fosshús ehf.	Eignarhaldsfélag	74.500.000	2,15%	2,16%
Feier ehf.	Eignarhaldsfélag	74.500.000	2,15%	2,16%
Kaskur ehf.	Eignarhaldsfélag	74.500.000	2,15%	2,16%
Þarabakki ehf.	Eignarhaldsfélag	74.500.000	2,15%	2,16%
Íslandssjóður – IS Hlutabréfasjóður	Verðbréfasjóður	53.350.601	1,54%	1,54%
Virðing safnreikningur	Safnreikningur	41.124.561	1,19%	1,19%
Samtals 20 stærstu		3.004.424.382	86,71%	86,92%
Samtals aðrir 76 hluthafar		451.956.053	13,04%	13,08%
Virkir hlutir samtals		3.456.380.435	99,75%	100,00%
Eik fasteignafélag hf.		8.800.000	0,25%	
Útgefnir hlutir samtals		3.465.180.435	100,00%	

²⁰ Samkvæmt sátt Arion banka hf. við Samkeppniseftirlitið fer bankinn með 10% atkvæðisrétt miðað við fjölda atkvæða á hluthafafundi.

Stærsti hluthafi Eikar fasteignafélags er Arion banki hf. Bankinn á 14,2% útgefina hluta í félaginu, en samkvæmt sátt bankans við Samkeppniseftirlitið fer hann með 10% atkvæðisrétt miðað við fjölda atkvæða á hluthafafundi. Arion banki hyggst selja sem nemur allt að 14,0% af útgefnum hlutum í félaginu í almennu útboði í aðdraganda þess að hlutabréf í Eik fasteignafélagi verða teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Gangi það eftir mun Arion banki fara með 0,2% af atkvæðisrétti í Eik fasteignafélagi þegar hlutirnir verða teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Stefnir-ÍS 5 fer með 2,7% atkvæðisrétt í útgefanda en það er verðbréfasjóður rekinn af Stefni hf., dótturfélagi Arion banka.

Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins (einnig „LSR“) fer óbeint með samtals 10,0% útgefina hluta í Eik fasteignafélagi sem samsvarar 10,1% atkvæðisréttar. Óbeinn eignarhlutur LSR er í einstökum deildum Lífeyrissjóðs starfsmanna ríkisins og í Lífeyrissjóði hjúkrunarfræðinga.

Almenni lífeyrissjóðurinn á 8,6% útgefina hluta í félaginu sem samsvarar 8,6% atkvæðisréttar. Lífsverk lífeyrissjóður á 8,3% útgefina hluta í félaginu sem samsvarar 8,3% atkvæðisréttar. Vátryggingafélag Íslands hf. á 5,3% útgefina hluta í félaginu sem samsvarar 5,4% atkvæðisréttar. Aðrir hluthafar fara með undir 5,0% af atkvæðisrétti í Eik fasteignafélagi sem eru neðstu mörk flöggunarskyldu samkvæmt lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

Útgefandanum er ekki kunnugt um annað eignarhald í Eik fasteignafélagi en að framan greinir eða að félaginu sé stjórnað af öðrum aðilum en að framan greinir. Útgefandanum er ekki kunnugt um að til staðar séu önnur réttindi en að framan greinir sem geta leitt til breytinga á yfirráðum í félaginu. Hagsmunir minnihlutaeigenda eru varðir samkvæmt ákvæðum samþykktu félagsins og laga nr. 2/1995 um hlutafélög, auk ákvæða X. kafla laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti frá þeim tíma sem hlutabréf eru tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

6.3 Réttindi hluthafa

Allir útgefni hlutir í Eik fasteignafélagi tilheyra sama flokki og eru jafn rétt háir. Réttindi hluthafa í útgefanda eru háð gildandi löggjöf og samþykktum félagsins á hverjum tíma. Engin sérrettindi fylgja hlutum í félaginu.

Hluthöfum er ekki heimilt að fá lán frá Eik fasteignafélagi út á hlutabréf sín í félaginu, jafnframt bera þeir ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins fram yfir hlut sinn nema þeir taki slíka ábyrgð að sér með sérstökum löggæringi.

Engar hömlur eru lagðar á rétt hluthafa til sölu á hlutum sínum umfram það sem leiðir af lögum og má því selja, veðsetja, gefa eða framselja hlutina nema annað leiði af lögum. Um eigendaskipti og framkvæmd þeirra fer eftir gildandi lögum um rafræna eignaskráningu verðbréfa nr. 31/1997 og reglum sem settar eru á grundvelli þeirra.

Hlutabréf fyrir eignarhlutum í Eik fasteignafélagi eru gefin út með rafrænum hætti í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, Reykjavík, samkvæmt ákvæðum laga um rafræna eignaskráningu nr. 131/1997. Eignarskráning rafréfs í verðbréfamiðstöð að undangenginni lokafærslu verðbréfamiðstöðvar veitir skráðum eiganda þess lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður eigandi að og skal gagnvart útgefanda jafngilda skilríki um eignarétt að rafréfinu. Forgangsröð ósamrýmanlegra réttinda ræðst af því hvenær beiðni reikningsstofnunar um skráningu þeirra berst í verðbréfamiðstöð. Aðeins reikningsstofnanir og aðrir aðilar sem gert hafa aðildarsamning við Verðbréfaskráningu Íslands hf. hafa heimild til milligöngu um eignarskráningu eða aðgang að verðbréfamiðstöðinni.

Eigandi getur ekki nýtt réttindi sín samkvæmt hlut nema hluturinn hafi verið skráður á hans nafn í hlutaskrá útgefandans í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf. Eigendur hlutanna eiga rétt á að neyta atkvæðisréttar á hluthafafundum, fá greiddan arð frá útgefanda, hafa forkaupsrétt að aukningarhlutum í hlutfalli við hlutafjáreign sína (nema þeir hafi afsalað sér slíkum rétti) og eiga rétt á að fá greitt af eignum útgefanda við slit eða gjaldþrot þess í samræmi við hlutafjáreign nema lög og samþykktir kveði á um aðra skipan. Hluthafar verða ekki, hvorki með félagasamþykktum né breytingum á þeim, skyldaðir til að auka hlutafjáreign sína í félaginu og eigi heldur að sæta innlausn á hlutum sínum.

Í samræmi við 28. gr. samþykktu félagsins skulu ákvarðanir um slit félagsins, samruna og skiptingu þess fara eftir ákvæðum XIII og XIV kafla laga nr. 2/1995 um hlutafélög og eru því aðeins heimilrar hafi þær hlotið samþykki hluthafa eftir þeim reglum sem gilda um breytingar á samþykktum félagsins, enda hafi tillaga þessa efnis verið kynnt í fundarboði.

6.4 Atkvæðisréttur

Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í Eik fasteignafélagi. Hluthafi getur með skriflegu, dagsettu og vottfestu umboði veitt umboðsmanni sínum heimild til að sækja hluthafafund og fara með atkvæðisrétt sinn. Á hluthafafundi ræður afl atkvæða úrslitum, nema öðruvísi sé mælt fyrir í samþykktum félagsins eða landslögum. Tillaga fellur á jöfnum atkvæðum. Ef tveir menn eða fleiri fá jafnmörg atkvæði, þegar kjósa skal menn til starfa fyrir félagið, skal hlutkesti ráða úrslitum. Í samræmi við 10. gr. samþykktu félagsins skal ákvörðun um breytingu samþykktu, slit félagsins eða samruna við önnur félög tekin til meðferðar á fundi hluthafa og þarfnast samþykkis minnst 2/3 hluta greiddra atkvæða, svo og samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á hluthafafundinum.

Stjórn félagsins skipa fimm menn kjörnir af hluthöfum. Einu sinni á ári skal halda aðalfund þar sem kosin er félagsstjórn og er því kjörtímabil stjórnar eitt ár. Stjórnin hefur æðsta vald í málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmunum þess gagnvart þriðja manni. Hún skal sjá um að starfsemin sé jafnan í réttu og góðu horfi og tryggja að nægjanlegt eftirlit sé með bókhaldi og meðferð fjármuna félagsins.

6.5 Arður

Stjórn félagsins hefur sett þá arðgreiðslustefnu að greiða árlega út arð sem nemur 35% af handbæru fé frá rekstri hvers árs. Á grundvelli þessarar stefnu mun stjórn félagsins leggja til við aðalfund 2015 að greiða 580 m.kr. í arð vegna fjárhagsársins 2014.

Á aðalfundi skal tekin fyrir ákvörðun um hvernig fara skuli með tap eða hagnað félagsins á reikningsárinu. Aðilar tilgreindir í hlutaskrá félagsins í lok arðsréttindadags eiga tilkall til arðs. Útgefandi er bundinn af ákvæðum laga um hlutafélög nr. 2/1995 varðandi fjárhæð sem félaginu er heimilt að ráðstafa til hluthafa í formi arðgreiðslna. Samkvæmt 1. mgr. 99. gr. laganna er einungis heimilt að úthluta sem arði hagnaði samkvæmt samþykktum ársreikningi síðasta reikningsárs, yfirfærðum hagnaði frá fyrri árum og frjálsum sjóðum eftir að dregið hefur verið frá tap sem ekki hefur verið jafnað og það fé sem samkvæmt lögum eða félagssamþykktum skal lagt í varasjóð eða til annarra þarfa. Samkvæmt 1. mgr. 101. gr. laganna tekur hluthafafundur ákvörðun um úthlutun arðs eftir að félagsstjórn hefur lagt fram tillögur um það efni. Óheimilt er að ákveða á aðalfundi meiri úthlutun arðs en stjórn félagsins leggur til eða samþykkir. Arðgreiðslur skulu inntar af hendi eigi síðar en sex mánuðum frá samþykki úthlutunar.

Hlutafélög hafa heimild til að ákvarða að réttur til arðs miðist við annað tímamark en útborgun arðs enda sé það tímamark tiltekið í ákvörðun hluthafafundar um arðgreiðslu. Verði umsókn útgefanda um töku hlutabréfa hans til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland samþykkt mun félagið fylgja, *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga*, útgefnum af NASDAQ OMX Iceland hf. 17. desember 2013. Samkvæmt framangreindum reglum, lið 2.13 skal í tilkynningu um arðgreiðslu m.a. tilkynna um arðsréttindadag, arðleysisdag og útborgunardag arðs. Hlutafélög sem skráð eru á skipulegan verðbréfamarkað skulu birta opinberlega slíka tilkynningu fyrir aðalfund. Hafi hluthafi ekki fengið greiddan arð sem hann á rétt á getur hann vitjað hans á skrifstofu útgefanda innan fjögurra ára frá gjalddaga en samkvæmt lögum nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda fyrnist réttur til arðs á fjórum árum frá gjalddaga. Vitji hluthafi ekki arðs innan þess tíma fellur arðurinn til útgefanda.

6.6 Hækkun eða lækkun hlutafjár

Hluthafafundur einn getur með auknum meirihluta samþykkt aukningu hlutafjár í félaginu hvort heldur með áskrift nýrra hluta eða útgáfu jöfnunarhluta samkvæmt 5. gr. samþykktu félagsins og 93. gr. laga um hlutafélög, nr. 2/1995. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að aukningu á hlutum í hlutfalli við skráða hlutaeign sína. Heimilt er að víkja frá forgangsréttarákvæði samanber 3. mgr. 34 gr. laga um hlutafélög. Að sama skapi getur hluthafafundur einn ákveðið lækkun hlutafjár.

6.7 Þróun hlutafjár

Hér á eftir eru tilteknaðar þær hækkunir og lækkunir sem gerðar hafa verið á hlutafé Eikar fasteignafélags frá 1. janúar 2012. Hlutafé í upphafi tímabils var 800.000.000 kr. að nafnverði, þar með taldir 8.800.000 eigin hlutir.

Aðalfundur félagsins samþykkti í maí 2012 tillögu stjórnar um heimild til að hækka hlutafé félagsins með áskrift nýrra hluta fyrir allt að kr. 639.079.017 á nafnvirði. Stjórn félagsins nýtti sér heimildina og þann 20. júní samþykkti hún áskriftir að 583.444.301 nýjum hlutum. Jafnframt var samþykkt á sama hluthafafundi að félagið

nýtti sér breytirétt, samkvæmt lánasamningi við Arion banka, þannig að láni var breytt í eigið fé með útgáfu nýrra hluta að nafnvirði kr. 60.920.983.

Í apríl 2013 samþykkti aðalfundur félagsins heimild til stjórnar um hlutfjárukningu. Stjórn félagsins ákvað að nýta sér heimildina að hluta og bjóða til sölu nýja hluti að nafnvirði 180.722.892. Hlutfjárukningin var öll seld til forgangsréttarhafa þann 5. júlí 2013. Hluthafafundur Eikar fasteignafélags sem haldinn var 17. janúar 2014 samþykkti að veita stjórn félagsins tvískipta heimild til að hækka hlutfé félagsins. Annars vegar að auka hlutfé um allt að 1.300.000.000 hluti gegn kaupum á öllu hlutfé Landfesta ehf. og hins vegar að auka hlutfé um allt að 580.000.000 hluti með útgáfu nýrra hluta, þar sem forgangsréttur einskorðaðist við hlutahafa sem áttu hlutfé þegar hlutfjárukningin var samþykkt.

Þann 11. júlí 2014 var hlutfé Eikar fasteignafélags svo aukið með útgáfu 1.279.344.595 hluta og andvirði hlutfjárukningunnar afhent Arion banka hf. í skiptum fyrir allt hlutfé Landfesta ehf.

Stjórn félagsins ákvað svo þann 10. nóvember 2014 að nýta sér heimild til hækkunar hlutfjár en þann 8. desember 2014 lauk félagið við hlutfjárútboð til forgangsréttarhafa og var hlutfé var aukið um 560.747.664 hluti þann 9. desember 2014. Að útboði loknu nam útgefið hlutfé Eikar fasteignafélags 3.465.180.435 hlutum, með eigin hlutum.

7. FJÁRHAGSYFIRLIT

Sögulegar fjárhagsupplýsingar í lýsingu þessari eiga við samstæðu Eikar fasteignafélags og ná yfir tímabilið 1. janúar 2012 til 31. desember 2014. Ársreikningur samstæðunnar samanstendur af ársreikningi Eikar fasteignafélags (móðurfélags) og dótturfélaga þess.

Umfjöllun um rekstrarárin 2012-2014 er samkvæmt endurskoðuðum ársreikningum Eikar fasteignafélags. Í lok júní 2014 samþykkti Samkeppniseftirlitið kaup félagsins á öllu hlutfé í Landfestum ehf. en við það kláraðist endanleg sameining þriggja eignasafna, þ.e Eikar fasteignafélags hf., EF1 hf. og Landfesta ehf. Umfjöllun um rekstur, efnahag og sjóðstreymi samstæðu Eikar fasteignafélags fyrir árið 2014 er úr endurskoðuðu ársuppgjöri fyrir samstæðuna og er fjárfestum bent á að EF1 var fært inn í rekstur félagsins sem hlutdeildarfélag frá 1. janúar - 30. júní 2014 en sem dótturfélag 100% í eigu Eikar fasteignafélags frá 1. júlí 2014. Fjárfestum er einnig bent á að Landfestar er dótturfélag 100% í eigu Eikar fasteignafélags frá 1. júlí 2014 en var ekki hluti af uppgjöri samstæðunnar fram að því.

Ársreikningar samstæðu Eikar fasteignafélags hafa verið endurskoðaðir af löggiltum endurskoðendum félagsins og innihalda áritun þeirra. Löggiltir endurskoðendur félagsins, KPMG ehf., hafa ekki hafnað að veita áritun á reikninga félagsins. Þá hefur áritun þeirra hvorki falið í sér fyrirvara né afsal ábyrgðar. Ársreikningarnir eru gerðir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS, e. International Financial Reporting Standards) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, sbr. reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins, nr. 1606/2002, sem innleidd hefur verið með lögum nr. 3/2006, um ársreikninga. Tölur hér á eftir miðast við framsetningu reikningsskila eins og hún er í ársreikningi félagsins fyrir árið 2014 nema annað sé tekið fram. Varðandi frekari útskýringar á breytingu framsetningar er vísað til endurskoðaðra reikninga félagsins í kafla 10 *Samstæðuársreikningar Eikar fasteignafélags hf. 1.1.2012 – 31.12.2014*

Fjárfestum er ráðlagt að kynna sér vel framangreinda ársreikninga 2012-2014 og að lesa allar skýringar, þ.m.t. lýsingar á reikningsskilaaðferðum, sem fylgja ársreikningum félagsins, en ársreikningar fyrir síðustu þrjú fjárhagsár er að finna í kafla 10 *Samstæðuársreikningar Eikar fasteignafélags hf. 1.1.2012 – 31.12.2014*

7.1 Þróun, horfur og breytingar á fjárhagsstöðu

Stjórnendur félagsins telja að ekki hafi orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum félagsins frá síðasta ársreikningi félagsins.

Þann 2. janúar 2015 greiddi EF1 hf., dótturfélag Eikar fasteignafélags hf., upp langtímalán að fjárhæð 1.291 m.kr. með handbæru fé félagsins. Uppgreiðslan er innifalin í næsta árs afborgun.

Þann 9. mars 2015 greiddi Eik fasteignafélag upp tvo lánasamninga við Lýsingu hf. Samningarnir sem upphaflega voru tengdir erlendum gjaldmiðlum voru bókfærðir á 801 m.kr. og flokkaðir undir langtímalán í reikningum félagsins. Annars vegar var um að ræða kaupleigusamning frá árinu 2002 og hins vegar lánasamning frá árinu 2005. Eins og fram kemur í ársreikningum Eikar fasteignafélags fyrir fjárhagsárin 2012-2014 var uppi ágreiningur á milli félagsins og Lýsingar hf. um lögmati og endurútreikning samninganna og hefur félagið greitt af samningunum með fyrirvara um lögmati og réttmæti útreikninga Lýsingar hf. Í júní 2014 höfðaði félagið mál til viðurkenningar á því sem félagið taldi rétta stöðu samninganna. Þann 6. mars 2015 gerðu aðilar með sér samkomulag um að Eik fasteignafélag greiddi umrædda samninga upp miða við að eftirstöðvar þeirra þann 31. desember 2014 hefðu numið samtals fjárhæð 750 m.kr. Að teknu tilliti til greiðslna sem inntar voru af hendi vegna lánanna á árinu 2015, nam uppgreiðsla þeirra samkvæmt framansögðu 736 m.kr.

Engar frekari breytingar hafa orðið á fjárhagsstöðu eða viðskiptastöðu Eikar fasteignafélags frá 31. desember 2014 til dagsetningar þessarar lýsingar, að öðru leiti en því sem snýr að daglegum rekstri félagsins.

Bent er á að utanaðkomandi aðstæður geta haft áhrif á reikninga félagsins. Eik greiðir opinber gjöld, svo sem fasteignagjöld, lóðarleigu, vatns- og fráveitugjöld ásamt lögboðnum tryggingum. Allt utan lögboðinna trygginga er ákveðið hlutfall af fasteignamati, lóðamati eða birtu flatarmáli hvernar eignar og getur tekið breytingum árlega. Hækkun þessara gjalda, skatta og skyldutrygginga getur dregið úr arðsemi. Árið 2009 tóku gildi breytingar á lögum nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna sem mæla fyrir um að endurmeta skuli fasteignamat 31. maí ár hvert miðað við gangverð eins og það var í næstliðnum febrúar. Þjóðskrár Íslands tilkynnti á árinu 2014 að stofnunin hafi ákveðið að nýjar markaðsaðferðir yrðu notaðar við ákvörðun fasteignamats fyrir árið 2015 við mat á atvinnuhúsnæði og húsum á bújörðum til sveita. Ákvarðanir Þjóðskrár Íslands um breytingar á brunabóta- og fasteignamati geta haft verulega áhrif á fjárhagslega afkomu félagsins. Ný aðferðafræði Þjóðskrár Íslands leiddi til hækkunar á fasteignamati atvinnuhúsnæðis í eigu Eikar fasteignafélags. Í kjölfarið hækka opinber gjöld, haldist álagning sveitarfélaga óbreytt, þar sem fasteignatengdir skattar eru meðal annars reiknaðir út frá fasteignamati.

Samkvæmt nýju fasteignamati sem birt var um mitt ár 2014 mun fasteignamat Eikar fasteignafélags hækka um 20% árið 2015, sem mun leiða til 17% hækkunar áætlaðra opinberra gjalda.

Árið 2015 verður fyrsta rekstrarárið þar sem EF1 hf. og Landfestar ehf. koma að fullu inni í rekstur samstæðunnar. Stjórn félagsins hefur sett sér markmið um 30% eiginfjárlutfall félagsins og mótað sér arðgreiðslustefnu um að greiða árlega út arð sem nemur 35% af handbæru fé frá rekstri hvers árs.

7.2 Rekstraráætlun 2015

Árlega gera stjórnendur Eikar fasteignafélags rekstraráætlun fyrir komandi ár sem lögð er fyrir stjórn félagsins. Mánaðarleg uppgjör eru borin saman við áætlun og frávik frá áætlun mæld og útskýrð fyrir stjórn. Áætlanir félagsins og vöktun þeirra eru mikilvæg stjórnþæki og hluti af áhættustýringu félagsins.

Stjórnendur félagsins hafa uppfært rekstraráætlun sína fyrir árið 2015. Áætlun stjórnenda gerir ráð fyrir að leigutekjur ársins 2015 verði 5.472 m.kr., rekstrartekjur sameigna og aðrar tekjur verði 332 m.kr. og rekstrartekjur samtals verði því 5.804 m.kr. í lok árs 2015. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er áætlaður 1.336 m.kr. Annar rekstrarkostnaður, án einskiptiskostnaðar, er áætlaður 285 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir, án einskiptisliða, er því áætlaður 4.183 m.kr. á árinu 2015. Stjórnendur gera ráð fyrir að einskiptiskostnaður félagsins, m.a. vegna skráningar hlutabréfa félagsins á Aðalmarkað Nasdaq Iceland, verði um 75 m.kr. árið 2015. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir er áætlaður 4.108 m.kr. á árinu 2015. Virðisútleiguhlutfall er áætlað 92% á árinu 2015.

Rekstraráætlun 2015 (í m.kr.)

Leigutekjur	5.472
Rekstrartekjur sameignar og aðrar leigutekjur	332
Rekstrartekjur samtals	5.804
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.336
	4.468
Annar rekstrarkostnaður	-285
NOI* án einskiptiskostnaðar	4.183
Einskiptiskostnaður	-75
NOI*	4.108

*NOI = Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir

Helstu forsendur rekstraráætlunar

Rekstraráætlun félagsins er unnin á föstu verðlagi og er miðað við vísitölugildi febrúar/mars mánaðar 2015. Er hún á föstu verðlagi þar sem óvissa er um framtíðarverðbólgu auk þess sem vísitölubreytingar geta fallið til mismunandi á milli mánaða innan árs. Flestir liðir rekstraráætlunar eru tengdir vísitölubreytingum innan ársins beint og óbeint. Nær allir leigusamningar félagsins eru vísitölutryggðir og hefur því verðbólga bein áhrif á leigutekjur, sjá nánari í kafla 4.5 *Fasteignasafn Eikar fasteignafélags*. Jafnframt má búast við að verðbólga og almennar launahækkningar hafi áhrif á rekstrarkostnað félagsins að undanskildum fasteignagjöldum en þau breytast ekki yfir rekstrarárið eftir að álagning sveitarfélaga liggur fyrir. Þjóðskrár Íslands heldur fasteignaskrá og ákveður fasteignamat. Árlega er fasteignamatið endurmetið og liggur nýtt fasteignamat fyrir í lok júní ár hvert og gildir til útreiknings fasteignagjalda árið á eftir. Að þeim forsendum gefnum gæti 2% verðbólga frá 1. apríl 2015 til loka árs, sem félli til jafnt yfir tímabilið, hækkað áætlaðan rekstrarhagnað fyrir matsbreytingu og afskriftir án einskiptiskostnaðar í 4.226 m.kr.

Leigutekjur félagsins eru áætlaðar miðað við gildandi leigusamninga og spá um breytingar á leigusamningum innan ársins 2015. Tekjuáætlun er gerð á hverja útleiguingu. Í þeim tilvikum þar sem leigusamningar renna út innan ársins er lagt mat á mögulega markaðsleigu viðkomandi útleiguingar. Haldið er utan um rekstrartekjur og rekstrargjöld sameigna í dótturfélaginu, Rekstrarfélag Eikar ehf. Rekstrartekjur vegna sameigna fasteigna er ætlað að mæta kostnaði við rekstur viðkomandi fasteigna, til dæmis orku-, ræstingar-, snjómoksturs-, húsumsjónar- og stjórnunarkostnaðar. Rekstrartekjur af sameignum fasteigna getur því hækkað og lækkað í samhengi við rekstrarkostnað sameigna. Með hækkandi virðisútleiguhlutfalli og aukinni útleigu auðra

útleiguingeininga áætla stjórnendur að neikvæður mismunur á milli tekna og gjalda sameigna muni dragast saman á komandi árum.

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sundurliðast í fasteignagjöld, tryggingar, rekstur fasteigna, gjaldfærðan viðhaldskostnað auk annars rekstrarkostnaðar. Viðhaldskostnaður minni verkefna er gjaldfærður en ef um endurbætur á húsnæði er að ræða er viðkomandi kostnaður eignfærður. Fyrir utan gjaldfært viðhald áætla félagið að eignafært viðhald á árinu 2015 verði 276 m.kr. Fjallað er um viðhaldsáætlun félagsins í kafla 4.5 *Fasteignasafn Eikar fasteignafélags* og kemur þar fram að áætlaður viðhaldskostnaður sé að meðaltali 256 m.kr. á ári næstu 20 ár, samtals eign- og gjaldfærður. Stærstur hluti rekstrarkostnaðar eru fasteignagjöld. Vegna nýrrar aðferðafræði Þjóðskrár Íslands við mat á fasteignamati 2015 mun fasteignamat félagsins hækka um 20% frá árinu 2014. Samkvæmt XVII. bráðabirgðaákvæði laga nr. 4/1995 er álagning fasteignaskatts á árunum 2015 og 2016 undanþegin 2. mgr. 3. gr. laganna. Stofn til álagningar fasteignaskatts þeirra eigna á árinu 2015 skal þess í stað vera 70% af fasteignamati þeirra 30. desember 2014 og 30% af fasteignamati 31. desember 2014. Á árinu 2016 skal stofn til álagningar fasteignaskatts sömu eigna vera 30% af fasteignamati þeirra 30. desember 2015 og 70% af fasteignamati 31. desember 2015. Samkvæmt ofangreindu mun hækkun fasteignagjalda ársins 2015 nema 37 m.kr., eða 5% hækkun frá árinu 2014.

Annar stjórnunarkostnaður samanstendur af launakostnaði félagsins, skrifstofu- og stjórnunarkostnaði og einskíptiskostnaði vegna skráningar hlutabréfa félagsins á Aðalmarkað Nasdaq Iceland og lúkningu á sameiningu eignasafna. Án tillits til einskíptisliða er annar stjórnunarkostnaður áætlaður 285 m.kr. en að teknu tilliti til einskíptiskostnaðar vegna fyrirhugaðrar tóku hluta í félaginu til viðskipta í kauphöll er stjórnunarkostnaður áætlaður 360 m.kr.

Skýrsla endurskoðanda vegna áætlunar

Við höfum yfirfarið rekstraráætlun Eikar hf. sem er sett fram hér að ofan. Yfirferð okkar fól í sér skoðun á forsendum sem notaðar eru við áætlanagerðina þar sem við lögðum mat á hvort forsendurnar væru viðeigandi og í samræmi við undirliggjandi rekstur. Við lögðum einnig mat á hvort upplýsingar í áætluninni væru settar fram á sambærilegan hátt og upplýsingar í ársreikningi félagsins fyrir árið 2014 sem er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla.

Stjórn og framkvæmdastjóri Eikar hf. eru ábyrg fyrir þeim forsendum sem notaðar eru við áætlanagerðina og framsetningu hennar.

Við skoðun okkar kom ekkert í ljós sem bendir til annars en að rekstraráætlun gefi glögga mynd af áætluðum rekstri næsta árs miðað við undirliggjandi rekstur og þær forsendur sem koma fram í þessum kafla, 7 *Fjárhagsyfirlit*.

Reikningsskilaaðferðir Eikar fasteignafélags eru tilgreindar í ársreikningi félagsins fyrir rekstrarárið sem lauk þann 31. desember 2014.

Reykjavík 8. apríl 2015

KPMG ehf.

Auður Þórisdóttir, löggiltur endurskoðandi.

7.3 Rekstrarreikningur 1.1.2012 - 31.12.2014

Hér á eftir er umfjöllun um rekstrarreikning Eikar fasteignafélags fyrir árin 2014, 2013 og 2012. Neðangreind tafla sýnir rekstrarreikning félagsins á tímabilinu 01.01.2012 til 31.12.2014. Fjárfestum er bent á að EF1 var fært inn í rekstur félagsins sem hlutdeildarfélag frá 1. janúar - 30. júní 2014 en sem dótturfélag 100% í eigu Eikar fasteignafélags frá 1. júlí 2014. Fjárfestum er einnig bent á að Landfestar er dótturfélag 100% í eigu Eikar fasteignafélags frá 1. júlí 2014 en var ekki hluti af uppgjöri samstæðunnar fram að því.

Rekstrarreikningur (m.kr.)	2014	2013	2012
Rekstrartekjur	3.961	2.028	1.836
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-813	-430	-369
	3.148	1.599	1.467
Annar rekstrarkostnaður	-272	-209	-145
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	2.876	1.390	1.322
Matsbreyting fjárfestingareigna	-165	1.323	595
Afskriftir	-7	-5	-4
Rekstrarhagnaður	2.704	2.708	1.914
Fjármunatekjur	74	49	40
Fjármagnsgjöld	-1.491	-1.070	-1.389
Hrein fjármagnsgjöld	-1.418	-1.022	-1.349
Áhrif hlutdeildarfélags	333	0	0
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.620	1.687	565
Tekjuskattur	-284	-451	-114
Hagnaður ársins	1.336	1.236	451
Hagnaður á hlut:			
Hagnaður á hverja krónu hlutfjár	0,60	0,82	0,40

Rekstrartekjur Eikar fasteignafélags skiptast í leigutekjur, tekjur vegna reksturs sameigna, söluhagnaðar af eignum til eigin nota og aðrar tekjur. Leigutekjur eru stærsti tekjuliður félagsins og hefur samstæðan gert leigusamninga um fasteignir sem gilda allt frá nokkrum mánuðum til yfir tuttugu ára. Nær allir samningar eru tengdir verðlagsþróun, annað hvort með tengingu við vísitölu neysluverðs eða byggingarvísitölu en mjög lítill hluti er bundinn gengi erlendra gjaldmiðla. Lítill hluti af leigutökum samstæðunnar er með veltutengda leigusamninga. Rekstrartekjur sameigna eru aðallega tekjur vegna reksturs þeirra sameignarsvæða sem félagið á og sér um.

Rekstrartekjur (m.kr.)	2014	2013	2012
Leigutekjur	3.753	1.927	1.764
Rekstrartekjur sameigna	138	79	68
Söluhagnaður eigna til eigin nota	0	1	0
Aðrar tekjur	70	22	4
Samtals	3.961	2.029	1.836

Heildarrekkstrartekjur Eikar fasteignafélags námu 3.961 m.kr. á árinu 2014 samanborið við 2.029 m.kr. á árinu 2013, sem er hækkun um 1.932 m.kr eða 95,2% milli ára.

- Leigutekjur námu 3.753 m.kr. á árinu 2014, samanborið við 1.927 m.kr. á árinu 2013, sem er hækkun um 1.826 m.kr. eða 94,7% milli ára. Hækkunin má að mestu leyti rekja til kaupa félagsins á Landfestum og EF1. Virðisútleiguhlutfall samstæðunnar lækkaði og var 91,6% á árinu 2014 samanborið við 94,3% á árinu 2013, lækkunin skýrist að mestu af kaupum félagsins á eignum á árinu 2014 sem voru með lægri virðisútleiguhlutfall.
- Rekstrartekjur sameigna námu 138 m.kr. á árinu 2014 samanborið við 79 m.kr. á árinu 2013, sem er hækkun um 59 m.kr. eða 75,1% á milli ára. Hækkunin skýrist af kaupum félagsins á Landfestum og EF1.
- Aðrar tekjur námu samtals 70 m.kr. á árinu 2014 samanborið við 22 m.kr. á árinu 2013 sem er hækkun um 48 m.kr. á milli ára. Hækkun er til komin vegna févítis sem leigutaki félagsins þurfti að greiða samkvæmt leigusamningi vegna snemmbúnar uppsagnar á leigusamningi.

Á árinu 2013 námu heildarrekkstrartekjur Eikar fasteignafélags 2.029 m.kr. samanborið við 1.836 m.kr. á árinu 2012, sem er hækkun um 193 m.kr eða 10,5% milli ára.

- Leigutekjur námu 1.927 m.kr. á árinu 2013 samanborið við 1.764 m.kr. á árinu 2012, sem er hækkun um 163 m.kr. eða 9,3% á milli ára. Hækkunina má að mestu leyti rekja til hækkunar vísitölu neysluverðs og byggingarvísitölu, en eins og áður segir eru flestir leigusamningar félagsins bundnir þeim vísitölum, ásamt því að félagið fjárfesti í fimm fasteignum fyrir 1.235 m.kr á árinu 2013. Að auki batnaði virðisútleiguhlutfall félagsins milli ára, en hlutfallið var 94,3% á árinu 2013 samanborið við 93,4% á árinu 2012.
- Rekstrartekjur sameigna námu 79 m.kr. á árinu 2013 samanborið við 68 m.kr. á árinu 2012 og hækkðu um 11 m.kr. eða 15,1% á milli ára. Hækkunin er að mestu tilkomin vegna hækkunar á vísitölum auk fjárfestinga í fasteignum á árinu 2013.
- Aðrar tekjur námu samtals 22 m.kr. á árinu 2013 samanborið við 4 m.kr. á árinu 2012, sem er hækkun um 18 m.kr. á milli ára. Hækkunin var aðallega vegna sölu á kauprétti sem félagið eignaðist eftir fjárhagslega endurskipulagningu eins leigutaka. Söluandvirði kaupréttarins var 18 m.kr.

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna inniheldur fasteignagjöld, váttryggingar, viðhaldskostnað, rekstrarkostnað sameigna ásamt virðisrýrnun viðskiptakrafna og tapaðra krafna. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er að stærstu leyti vegna eigna sem eru í útleigu.

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna (m.kr.)	2014	2013	2012
Fasteignagjöld	508	268	236
Tryggingar	30	21	17
Viðhaldskostnaður	-17	17	15
Rekstrarkostnaður sameigna	231	92	76
Virðisrýrnun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur	52	23	16
Annar rekstrarkostnaður	9	9	8
Samtals	813	430	369
Vegna eigna í útleigu	97,2%	97,0%	97,8%
Vegna eigna sem ekki mynduðu tekjur á árinu	2,8%	3,0%	2,2%

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna nam samtals 813 m.kr. á árinu 2014 samanborið við 430 m.kr. á árinu 2013, sem er hækkun um 383 m.kr. eða 89,1% milli ára. Hækkunin skýrist að mestu leyti vegna kaupa félagsins á Landfestum og EF1. Viðhaldskostnaður félagsins er jákvæður á árinu 2014 þar sem yfirtekin gjaldfærður viðhaldskostnaður var eignfærður í samræmi við aðrar fjárfestingar félagsins í fjárfestingareignum á árinu 2014. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem hlutfall af leigutekjum lækkaði hins vegar og var 21,7% á árinu 2014, samanborið við 22,3% á árinu 2013. Á árinu 2013 nam rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals 430 m.kr. samanborið við 369 m.kr. á árinu 2012, sem er hækkun um 61 m.kr. eða 16,5% milli ára. Aukninguna má að mestu leyti rekja til 32 m.kr. hækkunar á fasteignagjöldum, 15 m.kr. hækkunar á rekstrarkostnaði sameigna og 7 m.kr. hækkunar á endanlegri afskrift viðskiptakrafna. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem hlutfall af leigutekjum lækkaði einnig og var 22,3% á árinu 2013 samanborið við 20,9% á árinu 2012.

Rekstrartekjur að frádregnum rekstrarkostnaði fjárfestingareigna námu 3.148 m.kr. á árinu 2014 samanborið við 1.599 m.kr. á árinu 2013 sem er hækkun um 1.549 m.kr. eða 96,8% milli ára. Hækkunin skýrist að mestu leyti af kaupum félagsins á Landfestum og EF1. Á árinu 2013 námu rekstrartekjur að frádregnum rekstrarkostnaði fjárfestingareigna 1.599 m.kr. samanborið við 1.467 m.kr. á árinu 2012 sem er hækkun um 132 m.kr. eða 9,0% milli ára.

Annar rekstrarkostnaður samanstendur af launum, launatengdum gjöldum, skrifstofu- og stjórnunarkostnaði auk einskiptiskostnaði. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður samanstendur að mestu leyti af kostnaði vegna yfirstjórnar ásamt eigna- og fjármálaumsýslu félagsins. Töluverður einskiptiskostnaður hefur fallið á félagið á síðustu árum í tengslum við kaup félagsins á Landfestum ehf. og EF1 hf., samlegðaráhrifin vegna sameininganna hafa því ekki skilað sér inn að fullu.

Annar rekstrarkostnaður (m.kr.)	2014	2013	2012
Laun	154	95	71
Mótframlag í lífeyrissjóð	15	9	6
Önnur launatengd gjöld	14	9	7
Annar starfsmannakostnaður	1	5	5
Samtals laun og launatengd gjöld	184	117	89
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	83	39	46
Einskiptiskostnaður vegna skráningar og fjárfestinga	5	53	10
Samtals	272	209	145

Annar rekstrarkostnaður nam samtals 272 m.kr. á árinu 2014 samanborið við 209 m.kr. á árinu 2013 sem er hækkun um 63 m.kr. eða 30% á milli ára. Hækkunin má að mestu leyti rekja til kaupa félagsins á Landfestum og EF1. Annar rekstrarkostnaður sem hlutfall af leigutekjum var 7,2% á árinu 2014 samanborið við 10,9% á árinu 2013. Án allra einskiptisliða var hlutfallið 6,4% á árinu 2014 samanborið við 8,1% á árinu 2013.

- Laun og launatengd gjöld námu 184 m.kr. á árinu 2014 samanborið við 117 m.kr. á árinu 2013, sem er hækkun um 67 m.kr. eða 56,9% á milli ára. Hækkunin er að mestu tilkomin vegna einskiptiskostnaðar að fjárhæð 28 m.kr. vegna starfsmannabreytinga við kaup á Landfestum og EF1. Laun og launatengd gjöld sem hlutfall af leigutekjum var 4,9% á árinu 2014 samanborið við 6,1% á árinu 2013. Á árinu 2014 var hlutfallið 4,2% án einskiptiskostnaðar. Í árslok 2014 voru 22 stöðugildi hjá félaginu samanborið við 9 í árslok 2013.
- Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður nam 83 m.kr. á árinu 2014, samanborið við 39 m.kr. á árinu 2013 og lækkaði því um 44 m.kr. eða 112,8% á milli ára. Hækkunin á milli ára er að mestu tilkomin vegna kaupa félagsins á Landfestum og EF1. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður sem hlutfall af leigutekjum var 2,3% á árinu 2014 samanborið við 4,8% á árinu 2013.
- Einskiptiskostnaður vegna skráningar og fjárfestinga nam 5 m.kr. á árinu 2014 samanborið við 53 m.kr. á árinu 2013, sem er lækkun um 48 m.kr. á milli ára.

Á árinu 2013 nam annar rekstrarkostnaður samtals 209 m.kr. samanborið við 145 m.kr. á árinu 2012 sem er hækkun um 64 m.kr. eða 44,0% á milli ára. Annar rekstrarkostnaður sem hlutfall af leigutekjum var 10,9% á árinu 2013 samanborið við 8,2% á árinu 2012. Án einskiptiskostnaðar var hlutfallið 8,1% samanborið við 7,7% á árinu 2012.

- Laun og launatengd gjöld námu 117 m.kr. á árinu samanborið við 89 m.kr. á árinu 2012 sem er hækkun um 28 m.kr. eða 31,5% á milli ára. Hækkunin er að mestu tilkomin vegna fjölgunar starfsmanna en í árslok 2013 voru 9 stöðugildi hjá félaginu samanborið við 7 í árslok 2012. Laun og launatengd gjöld sem hlutfall af leigutekjum var 6,1% á árinu 2013 samanborið við 5,1% á árinu 2012.
- Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður nam 39 m.kr. á árinu 2013 samanborið við 46 m.kr. á árinu 2012, sem er lækkun um 7 m.kr. eða 15,4% á milli ára. Lækkunin er að mestu tilkomin vegna hagræðingar í rekstri félagsins. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður sem hlutfall af leigutekjum var 4,8% á árinu 2013 samanborið við 3,2% á árinu 2012.
- Einskiptiskostnaðar nam 53 m.kr. á árinu 2013 samanborið við 10 m.kr. á árinu 2012 og hækkaði um 43 m.kr. á milli ára. Einskiptiskostnaður á árinu 2013 var vegna kaupa félagsins á EF1 hf. og Landfestum ehf. en á árinu 2012 var einskiptiskostnaðurinn tilkominn vegna fjárhagslegrar endurskipulagningar félagsins.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir nam því 2.876 m.kr. á árinu 2014 samanborið við 1.390 m.kr. á árinu 2013 sem er hækkun um 1.486 m.kr. eða 106,9% milli ára. Hækkunin skýrist að mestu leyti af kaupum félagsins á Landfestum og EF1. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir sem hlutfall af leigutekjum hækkaði á milli ára, nam 76,6% á árinu 2014, samanborið við 72,1% á árinu 2013. Á árinu 2013 nam rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir 1.390 m.kr. samanborið við 1.322 m.kr. á árinu 2012, sem er hækkun um 68 m.kr. eða 5,1% milli ára. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir sem hlutfall af leigutekjum lækkaði hinsvegar á milli ára, nam 72,1% á árinu 2013 samanborið við 75,0% á árinu 2012.

Matsbreytingar fjárfestingareigna eru tilkomnar vegna þess að fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Ef mismunur er á gangvirði og bókfærðu virði leiðir það til jákvæðrar eða neikvæðrar matsbreytingar sem kemur til hækkunar eða lækkunar á fjárfestingareignum og tekju- eða gjaldfærslu í rekstrarreikningi á því tímabili sem þær eiga sér stað. Nánar er fjallað um aðferðafræði við mat fjárfestingareigna í kafla 1.3 *Rekstraráhætta*.

Sundurliðun matsbreytingar (m.kr.)	2014	2013	2012
Verslunarhúsnæði	397	528	118
Skrifstofuhúsnæði	-325	544	252
Lager og iðnaður	-343	25	187
Hótel og veitingahús	97	178	96
Annað	10	47	-58
Samtals	-165	1.323	595

Matsbreyting fjárfestingareigna var neikvæð um 165 m.kr. á árinu 2014, samanborið við jákvæða matsbreytingu að upphæð 1.323 m.kr. á árinu 2013, sem er lækkun um 1.488 m.kr. á milli ára. Lækkunin skýrist að mestu af lágrri verðbólgu á árinu 2014 samanborið við verðbólgu ársins 2013, lækkun virðisútleiguhlutfalls vegna keyptra eigna á árinu 2014 auk þess sem keyptar eignir á árinu 2014 voru í fyrsta sinn virðismetnar í bókum félagsins á árinu 2014 af stjórnendum félagsins. Á árinu 2013 var matsbreyting fjárfestingareigna jákvæð um 1.323 m.kr. samanborið við 595 m.kr. á árinu 2012, sem er hækkun um 728 m.kr. eða 122,2% á milli ára. Hækkunin skýrist að mestu leyti af auknum leigutekjum félagsins, herra virðisútleiguhlutfalli, verðbólgu á tímabilinu og hækkanði markaðsleigu auk þess sem fjárfest var í fjárfestingareignum á tímabilinu.

Rekstrarhagnaður nam því 2.704m.kr. á árinu 2014 samanborið við 2.708 m.kr. á árinu 2013, sem er lækkun um 4 m.kr eða 0,2% á milli ára. Á árinu 2013 nam rekstrarhagnaður félagsins 2.708 samanborið við 1.914 m.kr. á árinu 2012 sem er hækkun um 794 m.kr. eða 41,5% milli ára. Aukning rekstrarhagnaðar milli ára skýrist að mestu leyti af framangreindri aukningu á matsbreytingu fjárfestingareigna.

Fjármagnsgjöld Eikar fasteignafélags eru að mestu leyti vaxtagjöld og verðbætur vegna verðtryggðra skuldabréfa. Félagið er einnig með verðtryggð- og óverðtryggð lán frá lánastofnunum ásamt óverðtryggðum kaupleigusamninga. Nánari umfjöllun um vaxtaberandi skuldir félagsins er að finna í kafla 7.5 *Vaxtaberandi skuldir og aðrar skuldbindingar 31.12.2012 – 31.12.2014*.

Hrein fjármagnsgjöld (m.kr.)	2014	2013	2012
Vaxtatekjur	74	49	40
Fjármunatekjur samtals	74	49	40
Vaxtagjöld	--1.371	-743	-839
Endurgreiðsla vegna endurútreiknings lána*	0	99	0
Verðbætur	-121	-426	-550
Fjármunagjöld samtals	-1.492	-1.070	-1.389
Samtals	-1.418	-1.022	-1.349

Hrein fjármagnsgjöld námu 1.418 m.kr. á árinu 2014 samanborið við 1.022 m.kr. á árinu 2013 sem er hækkun um 396 m.kr. eða 38,7% á milli ára. Hækkunin er að mestu leyti tilkomin vegna hærri vaxtaberandi skulda eftir kaup félagsins á Landfestum og EF1. Á árinu 2013 námu hrein fjármagnsgjöld 1.022 m.kr. samanborið við 1.349 m.kr. á árinu 2012, sem er lækkun um 327 m.kr. eða 24,3% á milli ára. Lækkunin var tilkomin vegna endurfjármögnunar á langtímaskuldum félagsins, en í október 2012 lauk félagið við sölu á skuldabréfaflokknum EIK 12 01. Einnig var verðbólga lægri árið 2013 en árið 2012 en meirihluti fjármögnunar félagsins var verðtryggður á árinu 2013. Að auki fékk félagið endurgreiðslu á árinu 2013 að fjárhæð 99 m.kr. vegna ólöglegs láns í erlendri mynt.

Áhrif hlutdeildarfélags á samstæðureikning Eikar fasteignafélags var 333 m.kr. á árinu 2014 en höfðu engin áhrif á árinu 2013 og 2012. Í janúar 2014 eignaðist Eik fasteignafélag allt hlutafé í EF1 á grundvelli kaupsamnings sem undirritaður var í ágúst 2013. Vegna skilyrða í kaupsamningnum öðlaðist Eik ekki full yfirráð yfir EF1 fyrr en í lok júní 2014 sem hafði þau áhrif á ársreikning samstæðunnar að afkoma EF1 á fyrri árshelmingi 2014 var færð sem hlutdeild í rekstrarhagnaði hlutdeildarfélags en afkoman á seinni árshelmingi 2014 var hluti af samstæðureikningi,

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 1.620 m.kr. á árinu 2014 samanborið við 1.687 m.kr. á árinu 2013 sem er lækkun um 67 m.kr. milli ára. Lækkunin skýrist að mestu leyti af framangreindri lækkun í matsbreytingu. Á árinu 2013 nam hagnaður fyrir tekjuskatt 1.687 m.kr. samanborið við 565 m.kr. á árinu 2012 sem er hækkun um 1.122 m.kr. milli ára. Hækkunin skýrist að mestu leyti af framangreindri jákvæðri matsbreytingu og lægri fjármagnskostnaði

Reiknaður tekjuskattur nam 284 m.kr. á árinu 2014, samanborið við 451 m.kr. á árinu 2013 og 114 m.kr. á árinu 2012. Á árinu 2014 lækkaði reiknaður tekjuskattur um 167 m.kr. samanborið við 337 m.kr. hækkun á árinu 2013. Ekki kom til greiðslu tekjuskatts á tímabilunum vegna nýtingar á skattalegu tapi. Nánari umfjöllun um skattaumhverfi Eikar fasteignafélags er að finna í kafla 1.5 *Skattaleg áhætta*.

Hagnaður ársins nam 1.336 m.kr. á árinu 2014 samanborið við 1.236 m.kr. á árinu 2012 og 451 m.kr. á árinu 2012.

7.4 Efnahagsreikningur 31.12.2012 – 31.12.2014

Hér á eftir er umfjöllun um efnahagsreikning samstæðu Eikar fasteignafélags í lok hvers rekstrarárs 2012, 2013 og 2014. Frá júlí 2014 eru Landfestar ehf. og EF1 hf. hluti af samstæðu Eikar fasteignafélags sem skýrir verulegar breytingar á efnahag félagsins á árinu 2014.

Eins og efnahagsreikningur félagsins ber með sér eru fjárfestingareignir stærsti eignaliðurinn og lánsfjármögnun stærsti skuldaliðurinn.

Efnahagsreikningur (m.kr.)	2014	2013	2012
Eignir			
Fjárfestingareignir	62.176	23.107	20.195
Eignir til eigin nota	136	63	51
Langtímakröfur	2	5	5
Fastafjármunir	62.314	23.175	20.250
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	141	74	77
Handbært fé	3.694	1.329	665
Veltufjármunir	3.835	1.402	742
Eignir samtals	66.149	24.578	20.992
Eigið fé			
Hlutfé	3.456	1.616	1.436
Yfirverðsreikningur	12.950	4.946	4.381
Lögbundinn varasjóður	434	300	177
Óráðstafað eigið fé	2.648	1.446	464
Eigið fé samtals	19.488	8.308	6.457
Skuldir			
Vaxtaberandi lán	41.509	14.554	13.457
Tryggingar leigugreiðslna	5	4	3
Tekjuskattskuldbinding	2.557	1.068	618
Langtímaskuldir	44.070	15.626	14.078
Vaxtaberandi lán	2.050	328	239
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	541	316	218
Skammtímaskuldir	2.591	644	457
Skuldir samtals	46.661	16.269	14.535
Eigið fé og skuldir samtals	66.149	24.578	20.992
Eignir			

Heildareignir Eikar fasteignafélags námu 66.149 m.kr. í árslok 2014, samanborið við 24.578 m.kr. í árslok 2013 og 20.992 m.kr. í árslok 2012. Á árinu 2014 hækkuðu heildareignir félagsins um 41.571 m.kr. eða 169,1% á milli ára. Hækkunin er að mestu leyti tilkomin vegna kaupanna á Landfestum og EF1 eða 23.573 m.kr vegna

Landfesta og 15.427 m.kr. vegna EF1. Á árinu 2013 hækkuðu eignir félagsins um 3.586 m.kr. eða 17,1% sem skýrist að mestu leyti af hækkun fjárfestingareigna og aukningu hlutafjár.

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Fjárfestingareignir Eikar fasteignafélags skiptast í fasteignir annars vegar og byggingarrétti og lóðir hins vegar.

Fjárfestingaeignir (m.kr.)	2014	2013	2012
Fasteignir	61.865	23.097	20.185
Byggingarréttir og lóðir	311	10	10
Samtals	62.176	23.107	20.195

Fjárfestingareignir félagsins samanstanda af verslunarhúsnæði, skrifstofuhúsnæði, lager- og iðnaðarhúsnæði, hótélum og veitingahúsum og öðru húsnæði. Nánari umfjöllun um fasteignasafn félagsins er að finna í kafla 4.5 *Fasteignasafn Eikar fasteignafélags*.

Fjárfestingareignir (m.kr.)	2014	2013	2012
Bókfært verð í ársbyrjun	23.107	20.195	19.152
Fjárfesting á árinu	38.555	0	0
Viðbætur á árinu	737	1.589	447
Fært á eignir til eigin nota	-58	0	0
Matsbreyting	-165	1.323	595
Bókfært verð í árslok	62.176	23.107	20.195

Fjárfestingareignir eftir tegund (m.kr.)	2014	2013	2012
Verslunarhúsnæði	19.033	8.246	7.408
Skrifstofuhúsnæði	30.123	6.966	5.937
Lager- og iðnaðarhúsnæði	5.858	3.828	3.738
Hótel og veitingahús	4.378	3.255	2.445
Annað	2.784	812	667
Samtals	62.176	23.107	20.195

Veðsetningar, fasteignamat og váttryggingarverð (m.kr.)	2014	2013	2012
Fasteignir veðsettar til tryggingar skuldum ²¹	43.559	14.881	13.695
Fasteignamat	40.850	12.858	11.917
Brunabótamat	57.078	21.249	20.125

Fjárfestingareignir voru bókfærðar á 62.176 m.kr. í árslok 2014, samanborið við 23.107 m.kr. í árslok 2013 og hækkuðu því um 39.069 m.kr. eða 169,1% á milli ára. Hækkunin skýrist að mestu leyti af kaupum félagsins á Landfestum og EF1 eða 23.249 m.kr. vegna Landfesta og 15.362 m.kr. vegna EF1. Í árslok 2013 voru fjárfestingareignir bókfærðar á 23.107 m.kr. samanborið við 20.195 m.kr. í árslok 2012 sem er hækkun um 2.912 m.kr. eða 14,4% á milli ára. Hækkun fjárfestingareigna má að mestu leyti rekja til þess að félagið keypti fimm fasteignir fyrir 1.235 m.kr., ásamt því að fjárfest var í þróunarfasteignum að Helluhrauni 16-18, Hafnarfirði, og

²¹ Fasteignir þar sem á hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þeirra

Suðurlandsbraut 6, Reykjavík, að fjárhæð 259 m.kr. og í núverandi húsnæði að fjárhæð 96 m.kr. Stærsti hluti fjárfestinga á árinu 2013 var í hótelum, veitingahúsum og skrifstofuhúsnæði. Þessu til viðbótar leiddi gangvirðisamat á fjárfestingareignum félagsins til hækkunar á bókfærðu virði þeirra að fjárhæð 1.323 m.kr. eins og áður hefur komið fram. Nánari umfjöllun um fasteignasafn félagsins má sjá í kafla 4.5 *Fasteignasafn Eikar fasteignafélags*

Eignir til eigin nota eru færðar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Meðal eigna til eigin afnota er eigið húsnæði félagsins, bifreiðar og skrifstofutæki.

Eignir til eigin nota (m.kr.)	2014	2013	2012
Kostnaðarverð 1. janúar	46	42	39
Fært af fjárfestingareignum	49	0	0
Viðbætur á árinu	0	5	5
Afskrift ársins	-1	-1	-1
Afskriftir færðar út	9	0	0
Fasteignir	103	46	42
Kostnaðarverð 1. janúar	17	8	5
Viðbætur á árinu	31	14	6
Selt á árinu	-10	-3	0
Afskrift ársins	-7	-4	-3
Afskriftir færðar út	1	2	0
Bifreiðar og skrifstofutæki	33	17	8

Eignir til eigin nota voru 136 m.kr. á árinu 2014 sem er hækkun um 73 m.kr. á árinu. Hækkunin skýrist aðallega af flutningi höfuðstöðva félagsins í Álþeima 74, Reykjavík, og kaupum félagsins á Landfestum og EF1. Eignir til eigin nota voru 63 m.kr. í árslok 2013 en voru 51 m.kr. í árslok 2012 og hækka um 12 m.kr. sem skýrist að mestu leyti í fjárfestingum í bifreiðum, innréttingum og skrifstofutækjum

Langtímakröfur samanstanda af skuldabréfaeign félagsins. Félagið heldur á skuldabréfum sem eru aðallega tilkominn vegna breytingar leiguskuldar leigutaka í skuldabréf með afborgunarferli ýmist skemur eða lengur en eitt ár.

Veltufjármunir félagsins samanstanda af viðskiptakröfum, öðrum skammtímakröfum og handbæru fé.

Veltufjármunir (m.kr.)	2014	2013	2012
Viðskiptakröfur	106	28	36
Aðrar kröfur	35	45	41
Handbært fé	3.694	1.329	665
Samtals	3.835	1.402	742

Veltufjármunir námu samtals um 3.835 m.kr. í árslok 2014 samanborið við 1.402 m.kr. í árslok 2013, sem er hækkun um 2.433 m.kr. eða 173,5% á milli ára. Aukningin er að mestu tilkominn vegna kaupa félagsins á Landfestum og EF1. Í árslok 2013 námu veltufjármunir félagsins samtals 1.402 m.kr. samanborið við 742 m.kr. í árslok 2012, sem er hækkun um 660 m.kr. eða 89,0% á milli ára. Aukningin er að mestu tilkominn vegna hækkunar á handbæru fé.

Viðskiptakröfur (m.kr.)	2014	2013	2012
Brúttó staða	230	52	72
Afskriftasjóður viðskiptakrafna	-124	-24	-36
Samtals	106	28	36

Aldursgreining viðskiptakrafna (m.kr.)	2014	2013	2012
Ógjaldfallnar kröfur	15	11	20
0-30 daga	63	8	7
31-60 daga	25	6	4
61-90 daga	0	0	2
>90 daga	3	3	3
Samtals	106	28	36

Viðskiptakröfur námu 106 m.kr. í árslok 2014 samanborið við 28 m.kr. í árslok 2013, sem er hækkun um 78 m.kr. milli ára. Hækkunin skýrist af kaupum félagsins á Landfestum og EF1. Í árslok 2014 voru 2,8% af nafnvirði viðskiptakrafna eldri en 90 daga, samanborið við 10,2% í árslok 2013. Í árslok 2013 námu viðskiptakröfur 28 m.kr. samanborið við 36 m.kr. í árslok 2012, sem er lækkun um 8 m.kr. eða 22,4% milli ára. Lækkunin skýrist af lægri brúttó stöðu viðskiptakrafna og árangri í innheimtu viðskiptakrafna. Í árslok 2013 voru 10,2% af nafnvirði viðskiptakrafna eldri en 90 daga, samanborið við 7,1% í árslok 2012.

Virðisrýrnun viðskiptakrafna (m.kr.)	2014	2013	2012
Afskriftareikningur í ársbyrjun	24	36	132
Áhrif fjárfestingar á árinu	119	0	0
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	-71	-34	-113
Gjaldfært á árinu	52	22	16
Afskriftareikningur í árslok	124	24	36

Afskriftasjóður viðskiptakrafna nam 124 m.kr. í árslok 2014 samanborið við 24 m.kr. í árslok 2013, sem er hækkun um 100 m.kr. á milli ára. Hækkunin skýrist af kaupum félagsins á Landfestum og EF1. Í árslok 2014 var afskriftasjóður 53,8% af heildarviðskiptakröfum, samanborið við 45,9% í árslok 2013. Í árslok 2013 nam afskriftasjóður viðskiptakrafna 24 m.kr. samanborið við 36 m.kr. í árslok 2012, sem er lækkun um 12 m.kr. á árinu. Lækkunin skýrist af lægri brúttó stöðu viðskiptakrafna og árangri í innheimtu viðskiptakrafna. Í árslok 2013 var afskriftasjóður 45,9% af heildarviðskiptakröfum, samanborið við 49,6% í árslok 2012.

Aðrar skammtímakröfur samanstanda af fyrirframgreiddum kostnaði, inneign vegna uppgjörðs leigusamninga og annara krafna. Aðrar skammtímakröfur námu 35 m.kr. í árslok 2014 samanborið við 45 m.kr. í árslok 2013, sem er lækkun um 10 m.kr. á milli ára. Lækkunin skýrist af uppgreiðslu krafna frá fyrra ári. Á árinu 2013 námu aðrar kröfur 45 m.kr. samanborið við 41 m.kr. í árslok 2012, sem er hækkun um 4 m.kr. á milli ára.

Handbært fé nam 3.694 m.kr. í árslok 2014 samanborið við 1.329 m.kr. í árslok 2013 og hækkaði því um 2.365 m.kr. eða 178,1% á milli ára. Í árslok 2013 nam handbært fé 1.329 m.kr. samanborið við 665 m.kr. í árslok 2012, sem er hækkun um 664 m.kr. eða 99,8% á milli ára. Nánari umfjöllun um handbært fé er að finna í kafla 7.7 *Sjóðstremisýfirlit 1.1.2012 - 31.12.2014* um sjóðstremi.

Skuldir

Vaxtaberandi skuldir Eikar fasteignafélags námu 43.559 m.kr. í árslok 2014, þar af voru langtímaskuldir 41.509 m.kr. og skammtímaskuldir 2.050 m.kr. Vaxtaberandi skuldir félagsins hækkuðu um 28.678 m.kr. eða um 192,7% á milli ára. Hækkunin skýrist aðallega af kaupum félagsins á Landfestum og EF1. Í árslok 2013 námu vaxtaberandi skuldir Eikar fasteignafélags 14.881 m.kr., þar af voru langtímaskuldir 14.554 m.kr. og skammtímaskuldir 328 m.kr. Vaxtaberandi skuldir félagsins hækkuðu um 1.186 m.kr. eða um 8,7% á árinu 2013 og skýrist hækkunin aðallega af lántöku félagsins vegna fjárfestinga í fasteignum. Fjármögnunin var í íslenskum krónum og þar óverðtryggð vexti. Í árslok 2012 námu vaxtaberandi skuldir hins vegar 13.696 m.kr., þar af voru langtímaskuldir 13.457 m.kr. og skammtímaskuldir 239 m.kr. Nánar er fjallað um fjármögnun félagsins í kafla 7.5 *Vaxtaberandi skuldir og aðrar skuldbindingar 31.12.2012 – 31.12.2014.*

Skipting tekjuskattsskuldbindingar (m.kr.)	2014	2013	2012
Fasteignir	3.805	1.964	2.136
Yfirfæranlegt tap	-1.706	-887	-1.374
Niðurfærsla tekjuskattseignar	456	0	0
Aðrir liðir	2	-9	-144
Tekjuskattsskuldbinding samtals	2.557	1.068	618

Tekjuskattsskuldbinding félagsins nam 2.557 m.kr. í árslok 2014, samanborið við 1.068 m.kr. í árslok 2013 og 618 m.kr. í árslok 2012. Á árinu 2014 var tekjuskattsinneign að fjárhæð 456 m.kr. vegna yfirfæranlegs skattalegs taps ekki færð til eignar vegna óvissu um nýtingu hennar. Það er mat stjórnenda félagsins að tekjuskattur komi ekki til greiðslu á næstu árum og að félagið muni nýta tekjuskattsinneign af núverandi yfirfæranlegu skattalegu tapi sem færð er til lækkunar á tekjuskattsskuldbindingunni. Óvissa er þó um að sá skattalegur hagnaður sem myndast á næstu árum sé nægur til að nýta ofangreinda tekjuskattsinneign. Nýti félagið ekki tekjuskattsinneignina kemur til gjaldfærslu á yfirfæranlegu skattalegu tapi miðað við tekjuskattsprósentu þess tíma sem gjaldfærslan á sér stað. Í lok árs 2013 seldi Eik fasteignafélag allar fasteignir dótturfélaga til móðurfélagsins. Við það myndaðist nýtt skattverð fasteigna og við samsköttun var yfirfæranlegt tap móðurfélagsins nýtt á móti skattalegum söluhagnaði dótturfélaga. Nánari umfjöllun um skattaumhverfi Eikar fasteignafélags er að finna í kafla 1.5 *Skattaleg áhætta.*

Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt sem hér segir (m.kr.)	2014
Tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016	4
Tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	3.623
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	2.470
Tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020	1.100
Tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021	561
Tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022	270
Tap ársins 2013, nýtanlegt til ársloka 2023	382
Tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024	139
Samtals	8.549

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samanstanda af viðskiptaskuldum, áföllnum ógreiddum vöxtum og öðrum skammtímaskuldum.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir (m.kr.)	2014	2013	2012
---	-------------	-------------	-------------

Viðskiptaskuldir	156	72	32
Áfallnir vextir	206	142	123
Aðrar skammtímaskuldir	179	102	64
Samtals	541	316	218

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir námu 541 m.kr. í árslok 2014 samanborið við 316 m.kr. í árslok 2013, sem er hækkun um 225 m.kr. eða 71,2% á milli ára. Hækkunin skýrist að mestu leyti af kaupum félagsins á Landfestum og EF1. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir námu 316 m.kr. í árslok 2013, samanborið við 218 m.kr. í árslok 2012 sem er hækkun um 98 m.kr. eða 44,6% á milli ára. Hækkun viðskiptaskulda skýrist að mestu leyti af kaupum á fasteign í árslok 2013 en skrifað var undir kaupsamning fasteignarinnar í árslok 2013 og kaupverð greitt í janúar 2014. Auk þess hækkðu áfallnir vextir í árslok vegna aukinnar lántöku á árinu.

7.5 Vaxtaberandi skuldir og aðrar skuldbindingar 31.12.2012 – 31.12.2014

Hér á eftir er umfjöllun um vaxtaberandi skuldir samstæðu Eikar fasteignafélags í lok hvers rekstrarárs 2012, 2013 og 2014. Frá júlí 2014 eru Landfestar ehf. og EF1 hf. hluti af samstæðu Eikar fasteignafélags og því hækkðu vaxtaberandi skuldir félagsins verulega á árinu 2014. Vaxtaberandi skuldir Eikar fasteignafélags eru allar í íslenskum krónum og samanstanda af verðtryggðum skuldabréfum, verðtryggðum lánnum frá lánastofnunum, óverðtryggðum lánnum frá lánastofnunum og óverðtryggðum kaupleigusamningum. Í árslok 2014 voru 93% af vaxtaberandi skuldum félagsins verðtryggðar og báru 4,2% vegna meðalvexti, að undanskildu verðtryggða láninu sem greitt var upp þann 2. janúar 2015. Nánari upplýsingar um lánið má sjá í kafla 7.5 *Vaxtaberandi skuldir og aðrar skuldbindingar 31.12.2012 – 31.12.2014*. Vegnir meðalvextir óverðtryggðra lána voru 6,3% í árslok 2014.

Vaxtaberandi skuldir (m.kr.)	Lokagjaldagi	2014		2013		2012	
		Vextir	Eftirst.	Vextir	Eftirst.	Vextir	Eftirst.
VTR skuldabréf	2042-2044	3,90-4,30%	23.962	4,30%	11.816	4,39%	11.585
VTR lán	2016-2044	4,10-4,95%	15.338	-	-	-	-
VTR lán, uppgr. 2.1.2015	2019	8,30%	1.291	-	-	-	-
ÓVTR lán	2016-2038	6,25-6,45%	2.167	6,95-7,15%	2.197	6,78%	1.180
ÓVTR kaupleigusamn.	2025	6,50%	801	6,75%	868	5,00%	931
Samtals vaxtaberandi skuldir			43.559		14.881		13.696
Næsta árs afborganir			-2.050		-328		-239
Samtals vaxtaberandi langtímaskuldir			41.509		14.553		13.457

Afborganir vaxtaberandi skulda greinast eftirfarandi (m.kr.)	2014
Afborgun árið 2015	2.050
Afborgun árið 2016	9.252
Afborgun árið 2017	746
Afborgun árið 2018	779
Afborgun árið 2019	4.493
Afborganir síðar	26.239
Samtals	43.559

Skráð skuldabréf

Stærsti hluti vaxtaberandi skulda Eikar fasteignafélags eru verðtryggð skráð skuldabréf en félagið hefur gefið út tvo skuldabréfaflokka. Skuldabréfin bera fasta 3,9-4,3% nafnvexti og voru eftirstöðvar þeirra 23.962 m.kr. í árslok 2014.

Skuldabréfaflokkurinn EIK 12 01

Þann 15. október 2012 gaf Eik fasteignafélag út skuldabréfaflokkinn EIK 12 01. Höfuðstólsfjárhæð skuldabréfaflokksins er í íslenskum krónum og var að fjárhæð 11.600 milljónir króna við útgáfu.

Skuldabréfin voru til 30 ára, verðtryggð með vísitölu neysluverðs. Bréfin bera fasta 4,30% nafnvexti og reiknast þeir samkvæmt dagreglunni 30/360 þar sem fyrsti vaxtadagur var 15. október 2012. Höfuðstóll og vextir skulu greiddast með 60 jöfnum greiðslum (annuitet) sem fram skulu fara á gjalddögum þann 15. apríl og 15. október ár hvert og var fyrsta greiðsla þann 15. apríl 2013.

Útgefanda er óheimilt að greiða upp skuldabréfaflokkinn fram að 15. október 2017. Eftir það er útgefanda heimilt að greiða upp skuldabréfin að hluta eða öllu leyti. Greiða skal sérstakt uppgreiðslugjald af uppreiknaðri fjárhæð þeirrar afborgunar sem greidd er umfram hina sammingsbundnu afborgun á viðkomandi gjalddaga. Uppgreiðslugjaldið er 1,50% frá og með 15. október 2017 til og með 31. desember 2022, en eftir það verður gjaldið 0,50%.

Útgefandi skuldbindur sig til að uppfylla neðangreind skilyrði:

- Fjárhagsleg:
 - Hreinar leigutekjur deilt með reiknuðum vöxtum skulu aldrei vera lægra en 1,50, reiknað yfir 12 mánaða tímabil. Hlutfallið var 2,33 þann 31. desember 2014.
 - Eiginfjárlutfall án óefnislegra eigna skal vera að lágmarki 18,0%. Hlutfallið var 29,5% þann 31. desember 2014.
- Tryggingarleg:
 - Hreinar leigutekjur veðandlagsins deilt með reiknuðum vöxtum af nettó veðskuldum skal aldrei vera lægra en 1,65, reiknað yfir tólf mánaða tímabil. Hlutfallið var 2,68 þann 31. desember 2014.
 - Hlutfall nettó veðskulda, miðað við bókfært virði fjárfestingareigna veðandlagsins, skal á hverjum prófunardegi ekki vera hærra en 75,0%. Hlutfallið var 66,0% þann 31. desember 2014.

Skuldabréfaflokkurinn LF 14 1

Þann 12. júní 2014 gaf dótturfélag Eikar fasteignafélags, Landfestar, út skuldabréfaflokkinn LF 14 1. Höfuðstólsfjárhæð skuldabréfaflokksins er í íslenskum krónum og var að fjárhæð 12.500 milljónir.

Skuldabréfin eru til 30 ára, verðtryggð með vísitölu neysluverðs. Bréfin bera fasta 3,90% nafnvexti og reiknast þeir samkvæmt dagreglunni 30/360 þar sem fyrsti vaxtadagur var 12. júní 2014. Höfuðstóll og vextir skulu greiddast með 60 jöfnum greiðslum (annuitet) sem fram skulu fara á gjalddögum þann 12. júní og 12. desember ár hvert og var fyrsta greiðsla þann 12. desember 2014.

Útgefanda er óheimilt að greiða upp skuldabréfaflokkinn fram að 12. júní 2019. Eftir það er útgefanda heimilt að greiða upp skuldabréfin að hluta eða öllu leyti. Greiða skal sérstakt uppgreiðslugjald af uppreiknaðri fjárhæð þeirrar afborgunar sem greidd er umfram hina sammingsbundnu afborgun á viðkomandi gjalddaga. Uppgreiðslugjaldið er 1,50% frá og með 12. júní 2019 til og með 12. desember 2023 en eftir það verður gjaldið 0,50%.

Útgefandi skuldbindur sig til að uppfylla bæði neðangreind skilyrði:

- Fjárhagsleg:
 - Hreinar leigutekjur deilt með reiknuðum vöxtum skulu aldrei vera lægra en 1,50 reiknað yfir 12 mánaða tímabil. Hlutfallið var 3,21 þann 31. desember 2014.
 - Eiginfjárlutfall, eigið fé útgefanda sem hlutfall af heildareignum útgefanda, skal vera að lágmarki 18,0%. Hlutfallið var 29,2% þann 31. desember 2014.
- Tryggingarleg:
 - Hreinar leigutekjur deilt með reiknuðum vöxtum skulu aldrei vera lægri en 1,65, reiknað yfir 12 mánaða tímabili. Hlutfallið var 3,21 þann 31. desember 2014.
 - Hlutfall veðskulda sem njóta tryggingar veðandlagsins miðað við bókfært virði veðandlagsins, skal á hverjum prófunardegi ekki vera hærra en 75,0%. Hlutfallið var 69,0% þann 31. desember 2014.

Í báðum ofangreindum skuldabréfaflokkum skal útgefandi framkvæma útreikning á hinum fjárhagslegu skilyrðum tvisvar sinnum á ári, við birtingu árs- og hálfársreiknings, og skal hann þá jafnframt leggja fram staðfestingu endurskoðenda sinna á útreikningnum. Við útreikninginn skal miða við bókfært verðmæti þeirra eigna er útreikningurinn varðar á þeim degi er hann fer fram.

Til tryggingar efndum skuldabréfanna veita veðþolar 1. veðrétt í fasteignasafni þeirra eigna sem mynda veðandlagið. Í árslok 2014 nam bókfært virði þeirra fjárfestingareigna sem mynda veðandlag í EIK 12 01 skuldabréfaflokknum 17.937 m.kr. Í árslok 2014 nam bókfært virði þeirra fjárfestingareigna sem mynda veðandlag í LF 14 1 skuldabréfaflokknum 17.943 m.kr. Nánari sundurliðun á þeim eignum sem mynda veðandlag skuldabréfanna er að finna í kafla 4.5 *Fasteignasafn Eikar fasteignafélags*.

Veðþolum er einnig heimilt í báðum tilvikum að selja einstakar veðsettar fasteignir sem falla undir veðandlagið, svo framarlega sem söluandvirði hinna seldu fasteigna nemur ekki lægri fjárhæð en 90% af bókfærðu virði viðkomandi eignar, eins og það er á hverjum tíma við birtingu uppgjors. Séu skilyrði sölu uppfyllt skal veðvörsluadili leysa viðkomandi fasteign úr veðböndum.

Önnur lán

Verðtryggð lán

EF1, dótturfélag Eikar fasteignafélags, er með verðtryggð lán hjá Arion banka. Þann 31.12.2014 námu lánin 12.249 ma.kr. Lánin bera annars vegar 4,1% fasta verðtryggða vexti út lánstímann til október 2016 og hins vegar breytilega verðtryggða kjörvexti Arion banka að frádregnum 0,20%. Lánin eru jafngreiðslulán (annuitet) þar sem vextir og afborganir eru greiddir mánaðarlega en fyrsta afborgun af höfuðstól lánanna er í júní 2015. Engin uppgreiðslugjöld eru á lánunum. Til tryggingar efndum lánanna er fyrsti veðréttur á fasteignum EF1 hf. Fasteignir EF1 hf. eru m.a. Smáratorg 1-3 í Kópavogi og Glerártorg á Akureyri. Félagið skuldbindur sig til að uppfylla neðangreind fjárhagsleg skilyrði:

- Hlutfall milli aðlagaðrar EBITDA og afborgana og vaxtagreiðslna af lánnum skal ekki vera lægri en 1,1 hjá lántaka.
- Heildarstaða lána lántaka, að víkjandi lánnum undanskildum, skal ekki nema hærra hlutfalli en 80% af verðmæti þeirra fasteigna sem standa til tryggingar þeim.

LF1, dótturfélag Landfesta sem er dótturfélag Eikar fasteignafélags, er með verðtryggt lán frá LFEST1, sjóðs á vegum Stefnis hf. Þann 31.12.2014 nam lánið 3.089 ma.kr. Lánið ber 4,95% fasta verðtryggða vexti með lokagjalddaga árið 2044. Lánið er jafngreiðslulán (annuitet) þar sem afborgun og vextir eru greiddir fjórum sinnum á ári. Til tryggingar efndum lánsins er fyrsti veðréttur á Borgartúni 21 og 21a, Reykjavík. Auk þess er veðkvöð á framangreindum eignum og lántaki veðsetur fjárkröfur sínar og leigutekjur. Lántaka er heimilt eftir 12. júní 2015 eða síðar að greiða lánið hraðar eða að fullu gegn sérstöku uppgreiðslugjaldi sem nemur 2,5%. Frá og með 12. júní 2020 getur lántaki greitt upp lánið án uppgreiðslugjalds.

Í árslok 2014 var EF1 með verðtryggt lán hjá LBI hf. að upphæð 1.291 m.kr. Lánið bar 4,0% álag á kjörvexti án álags fyrir verðtryggð skuldabréfalán hjá Landsbankanum hf., sem í árslok voru 4,30%. Lánið var greitt upp þann 2. janúar 2015 án uppgreiðslugjalds.

Óverðtryggð lán

Eik fasteignafélag er með nokkur óverðtryggð lán hjá Íslandsbanka. Þann 31.12.2014 numu lánin 2.167 ma.kr. Lánin bera frá 6,25% til 6,45% breytilega óverðtryggða vexti með lokagjalddögum frá 2016 til 2038. Lánin eru jafngreiðslulán (annuitet) þar sem afborganir og vextir eru ýmist greiddir mánaðarlega eða ársfjórðungslega. Lánin bera ýmist 1% eða engin uppgreiðslugjöld. Til tryggingar efndum lánanna eru ýmsar fasteignir sem ekki eru hluti af tryggingabréfum ofangreindra skuldabréfaflokka eða verðtryggðra lána. Sjá nánar í töflu 1. Félagið skuldbindur sig til að uppfylla neðangreind fjárhagsleg skilyrði:

- Aðlöguð EBITDA (e. Earnings before interest, taxes, depreciation, and amortization) deilt með vöxtum og afborgunum (sl. 12 mánuði) skal vera hærri en 1,1 á lánstíma
- Eiginfjárhlutfall samstæðu lántaka skal ekki vera lægra en 18,00% á lánstímanum.
- Nettó vaxtaberandi skuldir deilt með EBITDA skal ekki vera hærra en 13 á lánstímanum.

Kaupleigusamningur

Þann 31. desember 2014 var Eik fasteignafélag með kaupleigusamning við Lýsingu. Til tryggingar efndum samningsins var að veði fasteignin að Kjalarvogi 14, Reykjavík. Þann 9. mars 2015 greiddi Eik fasteignafélag

lánið upp í samræmi við samkomulag á milli aðila, sjá nánar kafla 7.1 *Þróun, horfur og breytingar á fjárhagsstöðu*.

Skuldbindingar utan efnahags

Skuldbindingar utan efnahags og skilyrtar skuldbindingar, en stærstu skuldbindingar félagsins af því tagi eru vegna virðisaukaskattskaða en á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 1.675 m.kr. í árslok 2014 Innskattskvaðir fyrnast á 10-20 árum. Ekki kemur til greiðslu innskattskvaðar nema forsendur breytist, annars vegar að viðkomandi fasteign fari í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti eða sé sé án kvaðarinnar.

Á eignum LF1 ehf., dótturfélagi Landfesta ehf., hvílir kvöð að fjárhæð að hámarki 222 m.kr. sem fyrnist í árslok 2026. Fjárhæðin kemur ekki til greiðslu nema byggt verði á lóð félagsins sem er að Borgartúni 21, Reykjavík.

7.6 Eiginfjárfirlit 1.1.2012 – 31.12.2014

Hér á eftir er umfjöllun um eigin fé samstæðu Eikar fasteignafélags á árunum 2012, 2013 og 2014. Tafla hér að neðan sýnir breytingar á eigin fé frá 1. janúar 2012 til 31. desember 2014. Frá júlí 2014 eru Landfestar ehf. og EF1 hf. hluti af samstæðuuppjöri félagsins.

Eiginfjárfirlit (m.kr.)	Hlutafé	Varasjóðir	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
Eigið fé 1.1.2012	791	3.135	13	3.939
Aukning hlutafjár	644	1.423	0	2.067
Hagnaður ársins	0	0	451	451
Eigið fé 31.12.2012	1.436	4.558	464	6.457
Aukning hlutafjár	181	565	0	745
Greiddur arður - 0,09 kr.á hlut	0	0	-130	-130
Hagnaður ársins	0	0	1.236	1.236
Lagt í lögbundinn varasjóð	0	124	-124	0
Eigið fé 31.12.2013	1.616	5.246	1.446	8.308
Aukning hlutafjár	1.840	8.005	0	9.845
Hagnaður ársins	0	0	1.336	1.336
Lagt í lögbundinn varasjóð	0	134	-134	0
Eigið fé 31.12.2014	3.456	13.384	2.648	19.488

Eigið fé Eikar fasteignafélags nam 19.488 m.kr. í árslok 2014 samanborið við 8.308 m.kr. í árslok 2013 sem er hækkun um 11.180 m.kr. eða 134,6% á milli ára. Eiginfjárlutfall félagsins var 29,5% í lok árs 2014 samanborið við 33,8% í árslok 2013. Hækkun eiginfjár skýrist að mestu leyti af hlutafjárukningu en í janúar 2014 samþykktu hluthafar Eikar fasteignafélags á hluthafafundi að veita stjórn tvískipta heimild til að hækka hlutafé félagsins. Annars vegar í tengslum við kaupin á Landfestum ehf. og hins vegar að auka hlutafé þar sem forgangsréttur einskorðaðist við þá hluthafa sem áttu þann 17. janúar 2014 hlutafé í félaginu.

Eftir að Samkeppniseftirlitið samþykkti kaup félagsins á Landfestum ehf. var nafnverð hlutafjár aukið um 1.279 m.kr. og yfirverðsreikningur um 5.566 m.kr. eða eigið fé samtals um 6.845 m.kr. Andvirði hlutafjárukningarinnar var afhent Arion banka í skiptum fyrir allt hlutafé í Landfestum ehf. Í desember 2014 var forgangshluthöfum síðan boðið að kaupa nýtt hlutafé í félaginu, í kjölfarið var nafnverð hlutafjár aukið um 561 m.kr. og yfirverðsreikningur um 2.439 m.kr. eða eigið fé samtals um 3.000 m.kr. Ekki var greiddur út arður á árinu 2014.

Eigið fé Eikar fasteignafélags nam 8.308 m.kr. í árslok 2013 samanborið við 6.457 m.kr. í árslok 2012 sem er hækkun um 1.851 m.kr. eða 28,7% á milli ára. Eiginfjárlutfall félagsins var 33,8% í lok árs 2013 samanborið við 30,8% í árslok 2012. Hækkun eiginfjár skýrist af hagnaði ársins og hækkun hlutafjár en í júlí 2013 var nafnverð hlutafjár aukið um 181 m.kr. og yfirverðsreikningur um 565 m.kr. eða eigið fé samtals um 745 m.kr. Hlutafjárukningin 2013 var til komin vegna kaupa félagsins á fasteignum og var gerði í samræmi við markmið félagsins um stækkun og eflingu þess. Á árinu 2013 var greiddur út arður að fjárhæð 130 m.kr.

7.7 Sjóðstreymisýfirlit 1.1.2012 - 31.12.2014

Hér á eftir er umfjöllun um sjóðstreymi samstæðu Eikar fasteignafélags á árunum 2012, 2013 og 2014. Á rekstrarárinu 2014 eru Landfestar ehf. og EF1 hf. hluti af samstæðuuppgjöri félagsins frá júlí 2014. Á fyrri hluta ársins 2014 var EF1 hf. rekið sem hlutdeildarfélag Eikar fasteignafélags. Framsetning sjóðstreymis á árinu 2014 er breytt frá fyrri árum, neðangreind tafla miðast við nýja framsetningu.

Sjóðstreymisýfirlit (í m.kr.)	2014	2013	2012
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarhagnaður ársins	2.705	2.708	1.914
<i>Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:</i>			
Matsbreyting fjárfestingareigna	165	-1.323	-595
Söluhagnaður rekstrarfjármuna	0	-1	0
Afskriftir	7	5	4
Hreint veltufé frá rekstri	2.877	1.389	1.322
Breyting á rekstrartengdum eignum	65	5	175
Breyting á rekstrartengdum skuldum	24	44	75
Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta	2.966	1.438	1.572
Innborgaðar vaxtatekjur	74	49	40
Greidd vaxtagjöld	-1.478	-743	-827
Endurgreiðsla vegna ólögðra gengistryggðra lána	0	99	0
Handbært fé frá rekstri	1.562	843	785
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfest í fjárfestingareignum	-623	-1.536	-442
Fjárfest í eignum til eigin nota	-15	-19	-11
Seldar eignir	0	2	0
Breytingar á skuldabréfaeign	0	0	-2
Fjárfesting í dótturfélögum	-59	0	0
Aðrar skammtímakröfur, lækkun (hækkun)	4	-1	61
Fjárfestingarhreyfingar samtals	-692	-1.554	-394
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutafé	3.000	745	1.838
Greiddur arður	0	-130	0
Tekin ný langtímalán	0	1.051	12.647
Afborganir langtímalána	-1.312	-292	-14.627
Skammtímaskuldir, breyting	-581	0	0
Fjármögnunarhreyfingar samtals	1.107	1.375	-142
Handbært fé í ársbyrjun	1.329	665	416
Yfirtekið handbært fé	389	0	0

Hækkun á handbæru fé	1.977	663	249
Handbært fé í árslok	3.694	1.329	665

Sjóðstreymi 2014 og 2013

Handbært fé frá rekstri nam 1.562 m.kr. á árinu 2014, samanborið við 843 m.kr. á árinu 2013, sem er hækkun um 718 m.kr. eða 85,2% á milli ára. Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á sjóðstreymi voru jákvæðir um 172 m.kr. á árinu 2014 en voru neikvæðir um 1.319 m.kr. á árinu 2013. Matsbreytingar fjárfestingareigna var helsti liður sem hafði ekki áhrif á sjóðstreymi á tímabilinu. Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum var 89 m.kr. á árinu 2014 samanborið við 49 m.kr. á árinu 2013. Greidd vaxtagjöld námu 1.478 m.kr. á árinu 2014, samanborið við 743 m.kr. á árinu 2013, sem er hækkun um 735 m.kr. eða 99,0% á milli ára. Hækkun greiddra vaxta skýrist af kaupum félagsins á Landfestum og EF1. Ekki kom til greiðslu tekjuskatts á árinu 2014 vegna nýtingar á skattalegu tapi.

Fjárfestingarhreyfingar voru neikvæðar um 692 m.kr. á árinu 2014, líkt og á árinu 2013, þegar þær voru neikvæðar um 1.554 m.kr. Fjárfesting í fjárfestingareignum lækkaði um 913 m.kr. á árinu 2014 en um var að ræða fjárfestingar í núverandi eignum að fjárhæð 623 m.kr. Kaup félagsins á EF1 hf. og Landfestum ehf. koma ekki fram í fjárfestingarhreyfingum þar sem þau voru fjárfestingar án greiðsluáhrifa.

Fjármögnunarhreyfingar voru jákvæðar um 1.107 m.kr. á árinu 2014, samanborið við jákvæðar um 1.375 m.kr. á árinu 2013. Ekki voru tekin ný langtímalán á árinu 2014, samanborið við ný lán að fjárhæð 1.051 m.kr. á árinu 2013. Greitt var inn nýtt hlutfé á árinu 2014 að fjárhæð 3.000 m.kr. samanborið við 745 m.kr. á árinu 2013. Ekki var greiddur út arður til hluthafa á árinu 2014 samanborið við 130 m.kr. arðgreiðslu eða 0,12 krónur á hlut á árinu 2013. Fjármögnun vegna kaupa félagsins á EF1 og Landfestum koma ekki fram í fjármögnunarhreyfingum þar sem þau voru án greiðsluáhrifa.

Niðurstaða sjóðstreymis á árinu 2014 var sú að handbært fé hækkaði um 1.977 m.kr., samanborið við 663 m.kr. á árinu 2013.

Sjóðstreymi 2013 og 2012

Handbært fé frá rekstri nam 843 m.kr. á árinu 2013, samanborið við 785 m.kr. á árinu 2012 sem er hækkun um 58 m.kr. eða 7,4% á milli ára. Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á sjóðstreymi voru neikvæðir um 1.319 m.kr. á árinu 2013, samanborið við 591 m.kr. á árinu 2012. Matsbreytingar fjárfestingareigna var helsti liður sem hafði ekki áhrif á sjóðstreymi á tímabilinu. Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum var 49 m.kr. á árinu 2013, samanborið við 250 m.kr. á árinu 2012. Greidd vaxtagjöld námu 743 m.kr. á árinu 2013, samanborið við 827 m.kr. á árinu 2012, sem er lækkun um 84 m.kr. eða 10,2% á milli ára. Lækkun greiddra vaxta skýrist aðallega af endurfjármögnun félagsins. Endurgreiðsla vegna ólögmatra gengistryggðra lána nam 99 m.kr á árinu 2014. Ekki kom til greiðslu tekjuskatts á árinu 2014 vegna nýtingar á skattalegu tapi.

Fjárfestingarhreyfingar voru neikvæðar um 1.554 m.kr. á árinu 2013 líkt og árinu 2012 þegar þær voru neikvæðar um 394 m.kr. Fjárfesting í fjárfestingareignum jukust um 1.094 m.kr. á árinu 2013. Fjárfest var í fimm fasteignum fyrir 1.234 m.kr. en greitt var fyrir eina fasteignina í janúar 2014. Fjárfest var í þróunarfasteignum að Helluhrauni 16-18, Hafnarfirði, og Suðurlandsbraut 6, Reykjavík, fyrir 259 m.kr., ásamt því að fjárfest var í öðrum fasteignum í eigu félagsins fyrir 96 m.kr.

Fjármögnunarhreyfingar voru jákvæðar um 1.375 m.kr. á árinu 2013, samanborið við neikvæðar fjármögnunarhreyfingar að fjárhæð 142 m.kr. á árinu 2012. Á árinu 2013 voru tekin ný langtímalán að upphæð 1.051 m.kr., samanborið við 12.647 m.kr. á árinu 2012 þegar félagið var endurfjármagnað með útgáfu skuldabréfaflokksins Eik 12 01. Greitt var inn nýtt hlutfé á árinu 2013 að fjárhæð 745 m.kr., samaborið við 1.838 m.kr. á árinu 2012. Á árinu 2013 greiddi félagið út arð til hluthafa að upphæð 130 m.kr. eða 0,12 krónur á hlut²² vegna rekstrarársins 2012, enginn arður var greiddur á árinu 2012.

Niðurstaða sjóðstreymis á árinu 2013 var sú að handbært fé hækkaði um 663 m.kr., samanborið við 249 m.kr. á árinu 2012.

²² Arður á hlut er hlutfall arðs og vegins meðaltals fjölda hluta á árinu.

8. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Útgefandalýsing þessi, dagsett 8. apríl 2015, inniheldur þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru fjárfestum til að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda. Leitast hefur verið við að setja upplýsingarnar fram á skýran og greinargóðan hátt. Útgefandalýsing þessi er hluti af lýsingu útgefanda sem varðar almennt útbod á fjármálagerningum útgefnum af Eik fasteignafélagi og/eða umsókn um töku fjármálagerninga útgefnum af Eik fasteignafélagi til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

Lýsing þessi er unnin í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfavíðskipti, sbr. lög um verðbréfavíðskipti, nr. 108/2007. Er þá við gerð hennar fylgt tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 og tilskipun 2010/73/ESB um lýsingar og undirgerðir þeirra, sem hafa verið innleiddar í íslenskan rétt. Er í því sambandi vísað til reglugerðar nr. 837/2013 um almennt útbod verðbréfa að verðmæti jafnvirðis 5.000.000 evra í íslenskum krónum eða meira og töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Er þá einnig vísað til reglugerðar nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og ráðsins 2003/71/EB að því er varðar upplýsingar í lýsingum, framsetningu þeirra, upplýsingar felldar inn með tilvísun, birtingu lýsinganna svo og dreifingu auglýsinga, allt með áorðnum breytingum.

Útgefandalýsingin uppfyllir ákvæði I. Viðauka, við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006, sem varðar lágmarkskröfur um upplýsingar sem koma eiga fram í útgefandalýsingu fyrir hlutafé. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga* sem gefnar voru út af NASDAQ OMX Iceland hf. þann 17. desember 2013. Útgefandalýsingu þessari er ætlað að vera hluti af lýsingu Eikar fasteignafélags hf. sem mynduð verður af (i) verðbréfalýsingu sem varða tilgreind verðbréf útgefin af Eik fasteignafélagi vegna umsóknar um að þau verði tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og/eða vegna almenns útbods á þeim, svo og (ii) samantekt beggja skjala.

Útgefandalýsing þessi mun varða þá fjármálagerninga sem tilgreindir verða í viðeigandi verðbréfalýsingu. Lýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi, kt. 541298-3209, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, í samræmi við 52. gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti. Lýsingin er á íslensku og er birt á Íslandi.

Fjárfesting í verðbréfum felur í sér áhættu. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel lýsingu Eikar fasteignafélags, dagsetta 8. apríl 2015 og má nálgast hana á vef félagsins www.eik.is/fjarfestar og er þeim ráðlagt að kynna sér sérstaklega kafla um áhættuþætti. Einnig verður hægt að nálgast innbundin eintök í höfuðstöðvum félagsins að Álflheimum 74 í Reykjavík, frá og með birtingu lýsingar.

Eftir birtingu lýsingar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af Eik fasteignafélagi eða varða félagið og viðkomandi fjármálagerninga. Upplýsingar í útgefandalýsingu þessari eru byggðar á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem hún er dagsett og geta breyst frá því að skjölin eru staðfest og þar til fyrirhuguð viðskipti geta hafist með fjármálagerningana á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Ef mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar í útgefandalýsingu þessari eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda sem máli geta skipt við mat á fjármálagerningunum koma fram á þessu tímabili, þá skal útbúa viðauka við lýsingu í samræmi við 46. gr. laga um verðbréfavíðskipti, nr. 108/2007, þar sem greint er frá viðkomandi atriðum. Viðaukinn skal staðfestur innan sjö virkra daga og birtur á sama hátt og upprunaleg lýsing. Í samræmi við 46. gr. laga nr. 108/2007 skulu fjárfestar, sem þegar hafa samþykkt að kaupa eða skrá sig fyrir fjármálagerningum, sem viðkomandi lýsing varðar, áður en viðaukinn er birtur, eiga rétt á að falla frá fyrrgreindu samþykki að lágmarki í tvo virka daga frá birtingu viðaukans.

Útgefandalýsingu þessa má ekki undir neinum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun fjármuna af hálfu útgefanda, seljanda, umsjónaraðila útbods, söluaðila, umsjónaraðila með töku til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland eða annarra aðila. Fjárfestar eru minntir á að kaup á hlutabréfum, skuldabréfum eða öðrum fjármálagerningum eru í eðli sínu áhættufjárfesting sem byggist á væntingum en ekki loforðum og fjárfesting á fjármálagerningum sem gefnir eru út af Eik fasteignafélagi eru alfarið á ábyrgð hvers fjárfestis fyrir sig. Fjárfestar eru minntir á að þeir verða fyrst og fremst að treysta eigin dómgreind vegna fjárfestingar í verðbréfum útgefnum af Eik fasteignafélagi og taka tillit til starfsumhverfis félagsins, hagnaðarvonnar, ytri aðstæðna og þeirrar áhættu sem í fjárfestingunni felst. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á verðbréfum útgefanda sem fjárfestingarkosti. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup í verðbréfum útgefnum af útgefanda kunna að hafa og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Útgefandalýsingu þessari eða öðrum skjölum sem eru hluti af viðeigandi lýsingu útgefanda skal ekki dreifa (hvorki senda í pósti né dreifa á annan hátt) til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótarskráningarferlis eða

aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur viðkomandi landa. Útgefandalýsingu þessari eða öðrum skjölum sem eru hluti af lýsingunni skal þannig m.a. ekki dreifa á neinn hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japans. Útgefandi, seljendur eða umsjónaraðilar eru ekki skaðabótaskyldir vegna dreifingar til þriðja aðila á lýsingunni.

Skuldabréfaflokkur útgefnur af Eik fasteignafélagi hefur verið teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og ber félagið upplýsingaskyldu á markaði samkvæmt settum lögum og reglugerðum, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, birtir tilkynningar opinberlega og lýtur *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga*, útgefnar af NASDAQ OMX Iceland hf 17. desember 2013. Reglurnar kveða m.a. á um opinbera birtingu allra fjárhagsupplýsinga í samræmi við lög og reglur um reikningsskil sem gilda um félagið á hverjum tíma og að upplýsingar um ákvarðanir eða aðrar forsendur og aðstæður sem ástæða er til að ætla að geti haft marktæk áhrif á markaðsverð hlutabréfanna beri að birta eins fljótt og unnt er. Opinber birting telst vera þegar upplýsingar hafa verið birtar almenningi á Evrópska efnahagssvæðinu. Samhliða opinberri birtingu skal útgefandi senda upplýsingarnar til Fjármálaeftirlitsins, í samræmi við lög nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti, auk þess sem þær skulu vera sendar til Nasdaq Iceland í eftirlitsskyni í samræmi við ofangreindar *Reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga*. Meðan fjármálagerningar útgefnir af Eik fasteignafélagi eru til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði mun útgefandinn birta framangreindar upplýsingar opinberlega og á vef félagsins, á slóðinni www.eik.is/fjarfestar.

8.1 Skilgreiningar og tilvísanir

Vísun til „útgefanda“, „Eikar fasteignafélags“, „Eikar“, „samstæðunnar“, eða „félagsins“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til Eikar fasteignafélags hf., kennitala 590902-3730, Álftimum 74, 104 Reykjavík, og dótturfélaga þess, nema annað megi skilja af samhengi textans. Eik fasteignafélag hf. er lögformlegt heiti útgefandans og viðskiptaheiti.

Vísun til „hlutanna“ eða „hlutabréfanna“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til allra útgefinna hlutabréfa Eikar fasteignafélags hf. hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. í flokki hlutabréfa með auðkennið EIK og ISIN-númerið IS0000020709, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „lýsingarinnar“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til lýsingar útgefanda sem samanstendur af útgefandalýsingu þessari, viðeigandi verðbréfalýsingu og samantekt sem er birt í tengslum við almennt útböð og/eða umsókn um töku til viðskipta á skipulegan verðbréfamarkað á fjármálagerningum útgefnum af Eik fasteignafélagi hf., nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „seljanda“, í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til Arion banka hf., kennitala 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „umsjónaraðila“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til fyrirtækjaráðgjafar fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf., kennitala 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, ef ráðið verður af samhengi textans að átt sé við umsjónaraðila með töku til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, nema annað megi skilja af samhengi textans. Vísun til „söluaðila“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til umsjónaraðila ásamt markaðsviðskiptum Arion banka hf., nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „bankans“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til Arion banka hf., kennitala 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „Fjármálaeftirlitsins“ eða „FME“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til Fjármálaeftirlitsins á Íslandi, kennitala 541298-3209, Katrinartúni 2, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „NASDAQ OMX Iceland hf.“ eða „Nasdaq Iceland“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til Kauphallar Íslands hf., erlent aukaheiti NASDAQ OMX Iceland hf., kennitala 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans. Vísun til „Aðalmarkaðar Nasdaq Iceland“ í þessari verðbréfalýsingu, skal túlka sem tilvísun til Aðalmarkaðar NASDAQ OMX Iceland hf., sem er skipulegur verðbréfamarkaður, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Hugtakið „króna“ eða skammstöfunina „kr.“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til gjaldmiðilsins íslenskrar krónu. Skammstöfunin „þús. kr.“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvínu til þúsundir króna. Skammstöfunina „m.kr.“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til milljóna króna. Skammstöfunina „ma.kr.“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til milljarða króna.

Þegar vísað er til laga og reglugerða í útgefandalýsingu þessari er vísað til íslenskra laga og reglugerða, með áorðnum breytingum, nema annað megi skilja af samhengi textans.

8.2 Gildistími og aðgengi að lýsingu

Gildistími útgefandalýsingar þessarar, sem dagsett er 8. apríl 2015, er 12 mánuðir frá staðfestingu hennar. Útgefanda er heimilt að nota þegar staðfesta útgefandalýsingu á gildistíma hennar með annarri verðbréfalýsingu og samantekt líkt og nánar er kveðið á um í 49. gr. laga um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007.

Aðgengi að útgefandalýsingu þessari verður tryggt meðan útgefandalýsingin er í gildi. Það verður gert með birtingu á vef félagsins, á slóðinni www.eik.is/fjarfestar. Fjarfestar geta jafnframt óskað eftir lýsingunni (og útgefandalýsingunni þar með talinni) á prentuðu formi sér að kostnaðarlausu hjá útgefanda, umsjónaraðila með töku til viðskipta og söluaðilum útboðsins.

8.3 Skjöl til sýnis

Eftirfarandi gögn eru hluti af útgefandalýsingu þessari, sett fram í kafla 9 *Samþykktir Eikar fasteignafélags hf.*, 10 *Samstæðuársreikningar Eikar fasteignafélags hf. 1.1.2012 – 31.12.2014* og kafla 11 *Virðisútreikningur fasteignasafns* og tiltekin sem skjöl til sýnis:

- Samþykktir Eikar fasteignafélags hf., dagsettar 12. febrúar 2015
- Endurskoðaður samstæðuársreikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir fjárhagsárið 2014, sem lauk 31. desember 2014
- Endurskoðaður samstæðuársreikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir fjárhagsárið 2013, sem lauk 31. desember 2013
- Endurskoðaður samstæðuársreikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir fjárhagsárið 2012, sem lauk 31. desember 2012
- Virðisútreikningur fasteignasafns, skýrsla gerð af Deloitte ehf. að beiðni útgefanda.

Meðan útgefandalýsingin er í gildi er heimilt að skoða skjöl sem vísað er til sem skjöl til sýnis hér að framan, en slíkt aðgengi er veitt með birtingu lýsingarinnar. Aðgengi að lýsingunni er tryggt á vef félagsins, www.eik.is/fjarfestar, en einnig hjá útgefanda, umsjónaraðila með töku til viðskipta og söluaðilum útboðsins.

8.4 Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar í útgefandalýsingu þessari sem aflað hefur verið frá Þjóðskrá Íslands, Samkeppniseftirlitinu og Hagstofu Íslands eru fengnar úr opinberum gögnum viðkomandi þriðja aðila. Útgefandi staðfestir, að svo miklu leyti sem honum er kunnugt um og honum er unnt, út frá þeim upplýsingum sem þriðji aðilinn hefur birt, að upplýsingarnar eru réttar og engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvisandi. Heimilda frá þriðja aðila er getið þar sem það á við.

Þjóðskrá Íslands heldur fasteignaskrá og þjóðskrá, ákveður brunabóta- og fasteignamat og annast rannsóknir á fasteignamarkaðinum. Stofnunin gefur út vegabréf, nafnskirteini og Íslykil og ýmis vottorð. Þjóðskrá Íslands leggur áherslu á rafræna stjórnsýslu og rekur meðal annars upplýsinga- og þjónustuveituna Island.is ásamt innskráningarþjónustu Island.is Stofnunin sér einnig um rekstur starfs- og upplýsingakerfa fyrir sýslumenn og sveitafélög. Stofnunin heyrir undir innanríkisráðuneyti. Vefur Þjóðskrár Íslands er á slóðinni www.skra.is.

Samkeppniseftirlitinu ber að ná markmiðum samkeppnislaga með því að vinna gegn óhæfilegum hindrunum og takmörkunum á frelsi í atvinnurekstri, vinna gegn skaðlegri fákeppni og samkeppnishömlum og auðvelda aðgang nýrra keppnauta að markaðnum. Vefur Samkeppniseftirlitsins er á slóðinni www.samkeppni.is.

Hagsofa Íslands er miðstöð opinberrar hagskýrslugerðar í landinu og vinnur að söfnun gagna, úrvinnslu og birtingu tölfraðilegra upplýsinga um landshagi Íslands og þjóðfélagsleg málefni. Vefur Hagstofu Íslands er á slóðinni www.hagstofa.is

8.5 Ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf., kennitala 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, hefur umsjón með því ferli að fá hlutabréf í Eik fasteignafélagi tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hefur unnið að gerð útgefandalýsingar þessarar í samráði við stjórnendur og stjórn útgefandans og er hún byggð á upplýsingum frá útgefanda. Þar á meðal er hún byggð á beinum og óbeinum upplýsingum úr tæknilegri, lögfræðilegri, fjárhagslegri og skattalegri áreiðanleikakönnun. Lýsingin er m.a. byggð á endurskoðuðum ársreikningum fyrir

fjárhagsárin 2012, 2013 og 2014. Fyrirtækjaráðgjöf Arion banka hf. hefur auk þess umsjón með almennu útboði á hlutum í Eik fasteignafélagi hf. sem lýst er í verðbréfalýsingu útgefanda dagsettri 8. apríl 2015, og efnt er til í tengslum við framangreint ferli.

Eftirfarandi áreiðanleikakannanir voru framkvæmdar í desember 2014 til mars 2015 og náðu þær til starfsemi félagsins aftur til 1. janúar 2012. Lögfræðileg áreiðanleikakönnun var framkvæmd af BBA Legal ehf., kennitala 661098-2959, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík. Fjárhagsleg og skattaleg áreiðanleikakönnun var framkvæmd af Deloitte FAS ehf., kennitala 620607-0100, Smáratorgi 3, 201 Kópavogi. Tæknileg áreiðanleikakönnun var framkvæmd af Mannvit hf., kennitala 430572-0169, Urðarhvarfi 6, 203 Kópavogi. Könnunin tók meðal annars til skoðunar viðhaldsáætlana Eikar fasteignafélags og aðferðafræði við gerð þeirra og sjónskoðun á ákveðnu úrtaki fasteigna.

8.6 Yfirlýsing endurskoðenda útgefandans

KPMG ehf., kennitala 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, hefur endurskoðað samstæðuársreikninga Eikar fasteignafélags hf. fyrir árin 2014, 2013 og 2012. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla.

Vegna endurskoðunar samstæðuársreikninga Eikar fasteignafélags hf. fyrir árin 2014, 2013 og 2012 var það álit KPMG ehf. að samstæðuársreikningarnir gæfu glögga mynd af afkomu samstæðunnar á viðkomandi tímabili, fjárhagsstöðu hennar í lok tímabila og breytingu á handbæru fé á tímabilunum, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Áritun framangreindra reikninga var án athugasemda.

KPMG ehf. staðfestir að fjárhagsupplýsingar í köflum 2 *Valdar Fjárhagsupplýsingar*, 4.5 *Fasteignasafn Eikar fasteignafélags (Mat á virði fasteignasafnsins bls.26)*, 7 *Fjárhagsyfirlit* í útgefandalýsingu þessari sem varða þau reikningsskil sem undirritaðir tiltaka hér að framan, eru í samræmi við framangreinda samstæðuársreikninga

Reykjavík, 8. apríl 2015

Fyrir hönd KPMG ehf.

Auður Þórisdóttir

löggiltur endurskoðandi

Árni Claessen

löggiltur endurskoðandi

8.7 Yfirlýsing ábyrgðaraðila útgefandalýsingar fyrir hönd útgefanda

Formaður stjórnar og forstjóri Eikar fasteignafélags hf., kennitala 590902-3730, Álfheimum 77, 104 Reykjavík, lýsa því yfir fyrir hönd Eikar fasteignafélags, sem útgefanda, að samkvæmt þeirra bestu vitund séu upplýsingarnar, sem útgefandalýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum hafi verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 8. apríl 2015

Fyrir hönd Eikar fasteignafélags hf.

Stefán Árni Auðólfsson

formaður stjórnar

Garðar Hannes Friðjónsson

forstjóri

9. SAMÞYKKTIR EIKAR FASTEIGNAFÉLAGS HF.

Samþykktir fyrir Eik fasteignafélag hf.

I. kafli

Heiti, heimili og tilgangur

1. gr.

Félagið er hlutafélag og er nafn þess Eik fasteignafélag hf.

2. gr.

Heimilisfang félagsins er að Álfheimum 74, 104 Reykjavík.

3. gr.

Tilgangur félagsins er eignarhald og útleiga á fasteignum, þróun fasteigna og rannsóknir, rekstur fasteigna, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur.

II. kafli

Hlutafé, hlutir og atkvæðisréttur

4. gr.

Hlutafé félagsins er kr. 3.465.180.435,- (krónur þrjár milljarðar fjögur hundruð sextíu og fimm milljónir eitt hundruð og áttatíu þúsund fjögur hundruð þrjátíu og fimm).

Hver hlutur er að fjárhæð kr. 1 (króna ein) að nafnvirði.

5. gr.

Hluthafafundur getur einn samþykkt aukningu hlutfjár í félaginu, hvort heldur með áskrift nýrra hluta eða útgáfu jöfnunarhluta.

Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í sínum eigin flokkum í hlutfalli við skráða hlutfjáreign sína. Heimilt er að víkja frá ákvæði þessu sbr. 3. mgr. 34. gr. hlutafélagalaga nr. 2/1995.

Hluthafafundur getur einn ákveðið lækkun hlutfjár.

6. gr.

Engar hömlur eru lagðar á rétt hluthafa til að selja, veðsetja, gefa eða framselja hluti sína í félaginu.

Stjórn félagsins skal halda hlutaskrá í samræmi við lög. Hlutaskráin skal vera geymd á skrifstofu félagsins og eiga allir hluthafar aðgang að henni og mega kynna sér efni hennar.

Hlutabréf félagsins eru gefin út með rafrænum hætti samkvæmt ákvæðum laga um rafræna eignaskráningu verðbréfa. Nöfn stjórnenda má rita með vélrænum hætti á hlutabréfin.

Um eigendaskipti og framkvæmd þeirra fer eftir gildandi lögum um rafræna eignaskráningu verðbréfa og reglna sem settar eru á grundvelli þeirra.

Hlutaskrá samkvæmt ákvæðum laga um rafræna eignaskráningu verðbréfa skoðast sem fullgild sönnun fyrir eignarrétti að hlutum í félaginu og skal arður á hverjum tíma svo og tilkynningar allar, sendast til þess aðila, sem á hverjum tíma er skráður eigandi viðkomandi hluta í hlutaskrá.

7. gr.

Félaginu er óheimilt að veita lán út á hlutabréf í félaginu. Félaginu er hvorki heimilt að veita hluthöfum, stjórnarmönnum eða framkvæmdastjóra félagsins lán né setja tryggingu fyrir þá.

Hluthafar verða ekki, hvorki með félagssamþykktum né breytingum á þeim, skyldaðir til að auka hlutafjáreign sína í félaginu og eigi heldur að sæta innlausn á hlutum sínum.

Hluthafar bera ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins fram yfir hlut sinn í félaginu, nema þeir taki á sig slíka ábyrgð með sérstökum löggæringi.

Engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu.

8. gr.

Félagið má ekki sjálf eiga meira en 10% af hlutafénu. Eignist það meira af hlutafénu skal það selt þannig að lögmætu marki sé náð innan þriggja mánaða. Óheimilt er að neyta atkvæðisréttar fyrir þá hluti sem félagið á sjálf. Hluti getur félagið aðeins eignast samkvæmt heimild hluthafafundar til handa félagsstjórn. Slíka heimild skal aðeins veita tímabundið og má ekki vera til lengri tíma en 5 ára. Stjórn skal setja reglur um kaup og sölu á eigin hlutum samkvæmt heimild hluthafafundar hverju sinni.

III. kafli

Samskipti við hluthafa og hluthafafundir

9. gr.

Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögmætra hluthafafunda eftir því sem lög og samþykktir þessar kveða á um.

Hluthafafundi má halda á heimili félagsins eða öðrum þeim stað sem stjórnin ákveður hverju sinni.

10. gr.

Á fundi hluthafa ræður afl atkvæða, nema öðruvísi sé kveðið á um það í samþykktum þessum eða landslögum. Ef tillaga fær jafnmörg atkvæði með og á móti telst hún fallin. Ef tveir menn eða fleiri fá jafnmörg atkvæði, þegar kjósa skal menn til starfa fyrir félagið, skal hlutkesti ráða úrslitum.

Tillögur um breytingar á samþykktum þessum, tillaga um slit félagsins eða um samruna þess við önnur félög verða aðeins teknar til meðferðar á fundi hluthafa. Slíkar tillögur þurfa samþykki 2/3 hluta greiddra atkvæða, enda taki hluthafar, er ráða a.m.k. 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum, þátt í atkvæðagreiðslunni.

11. gr.

Félagsstjórn annast boðun funda hluthafa.

Hluthafafund skal boða með minnst þriggja vikna fyrirvara í ábyrgðarbréfi eða á annan jafn sannanlegan hátt svo sem auglýsingu í fjölmiðlum. Í fundarboði skal greina málefni þau sem taka á til meðferðar á fundi hluthafa. Ef taka á til meðferðar tillögu um breytingar á samþykktum félagsins skal greina meginefni tillögunnar í fundarboði.

Hluthafafundur er lögmætur ef fulltrúar sem hafa yfir að ráða helmingi hlutafjárins hið minnsta mæta eða taka þátt.

12. gr.

Rétt til setu á hluthafafundum hafa hluthafar, umboðsmenn hluthafa, endurskoðendur félagsins og framkvæmdastjóri, þótt ekki sé hluthafi. Þá getur stjórnin boðið sérfræðingum setu á einstökum fundum, ef leita þarf áhlits þeirra eða aðstoðar, eða öðrum aðilum telji hún þess þörf. Ennfremur er hluthafa heimilt að sækja fund

ásamt ráðgjafa. Ráðgjafi hefur hvorki tillögurétt né atkvæðisrétt á hluthafafundum. Hluthafa er heimilt að gefa ráðgjafa sínum orðið fyrir sína hönd.

Hluthafi getur látið umboðsmann sækja hluthafafund fyrir sína hönd. Umboðið er heimilt að afturkalla hvenær sem er. Umboðsmaður, skal leggja fram skriflega, dagsetta og vottfesta yfirlýsingu frá hluthafa um umboð sitt.

Aðalfundur félagsins skal haldinn fyrir lok júnímánaðar ár hvert og eftirfarandi mál þá tekin fyrir:

1. Skýrsla stjórnar um starfsemi félagsins síðastliðið starfsár
2. Ársreikningur félagsins, ásamt skýrslu endurskoðenda, skal lagður fram til samþykktar og ákvörðun skal tekin um hvernig fara skuli með hagnað eða tap félagsins á reikningsárinu
3. Ákvörðun um þóknun til stjórnar og endurskoðenda fyrir störf þeirra fyrir komandi starfsár, að fengnum tillögum félagsstjórnar
4. Tillögu félagsstjórnar um starfskjarastefnu félagsins
5. Kosning félagsstjórnar
6. Kosning löggilts endurskoðanda eða endurskoðunarfélags
7. Önnur mál sem löglega eru fram borin

13. gr.

Aðra fundi hluthafa skal halda eftir ákvörðun fundar hluthafa eða félagsstjórnar.

Félagsstjórn er skylt að boða til fundar hluthafa innan fjórtán daga ef kjörnir endurskoðendur eða hluthafar sem fara með minnst 1/10 hluta hlutfjár krefjast þess skriflega og greina fundarefni.

14. gr.

Fundi hluthafa stýrir fundarstjóri, kosinn af fundinum. Formaður félagsstjórnar eða annar, sem félagsstjórn tilnefnir, setur fundinn og stjórnar kjöri fundarstjóra. Þegar fundur hefur verið settur, skal gerð skrá yfir hluthafa og umboðsmenn, er fundinn sækja, til þess að ljóst sé hversu mörgum hlutum og atkvæðum hver þeirra ræður yfir.

Fundarstjóri skal láta kjósa fundarritara sem heldur fundargerðabók. Í fundargerðabók skal skrá ákvarðanir fundarins ásamt úrslitum atkvæðagreiðslna. Fundarstjóri og fundarritari skulu undirrita fundargerð. Varðveita skal skrá yfir mætta hluthafa og aðra er fundinn sóttu.

15. gr.

Á fundi hluthafa má einungis greiða atkvæði um þau mál sem getið er í fundarboði svo og löglega fram bornar viðauka- og breytingartillögur við þau.

Hver hluthafa á rétt á því að fá ákveðið mál tekið til meðferðar á fundum hluthafa, ef hann gerir skriflega kröfu um það til félagsstjórnar með fimm daga fyrirvara svo unnt sé samkvæmt samþykktum þessum að taka málið á dagskrá fundarins.

Mál sem ekki eru greind í dagskrá er ekki unnt að taka til umræðu á fundi hluthafa nema með samþykki 2/3 hluta atkvæða viðstaddra hluthafa. Slík mál er ekki unnt að taka til endanlegrar úrlausnar á fundinum nema skylt hafi verið að taka það til meðferðar samkvæmt lögum eða samþykktum þessum.

16. gr.

Félagsstjórn getur ákveðið að hluthafafundir verði haldnir rafrænt, eða hluthöfum boðin rafræn þátttaka í fundum. Stjórnin skal ákveða hvaða kröfur verði gerðar til tæknibúnaðar til nota á hluthafafundum sem haldnir verða rafrænt eða rafrænnar þátttöku.

Í fundarboði til hluthafafunda sem haldnir verða rafrænt skulu koma fram upplýsingar um tæknibúnað auk upplýsinga um það hvernig hluthafar geta tilkynnt um rafræna þátttöku sína og hvar þeir geta nálgast upplýsingar

GHS

um framkvæmd rafrænnar þátttöku hluthafa. Jafngildir innslegið aðgangsorð undirskrift viðkomandi hluthafa og telst viðurkenning á þátttöku hans á fundinum.

Telji stjórn að tiltækur sé nægilega öruggur búnaður til að gera slíka þátttöku mögulega og ákveði stjórn að nýta þessa heimild skal þess sérstaklega getið í fundarboði.

Hluthafar sem hyggjast nýta sér rafræna þátttöku skulu tilkynna skrifstofu félagsins þar um með fimm daga fyrirvara og leggja þar fram skriflegar spurningar varðandi dagskrá eða framlögð skjöl sem þeir óska svara við á fundinum.

17. gr.

Heimil er notkun rafrænna skjalasamskipta og rafpósts í samskiptum milli félagsins og hluthafa í stað þess að senda eða leggja fram skjöl rituð á pappír. Nær heimildin til hvers kyns samskipta milli félagsins og hluthafa þar með talin boðun hluthafafunda, greiðslu arðs eða annarra tilkynninga sem sendar skulu hluthöfum. Slík rafræn samskipti skulu vera jafngild samskiptum rituðum á pappír.

Nýti stjórn þessa heimild skal hún setja reglur um framkvæmd rafrænna samskipta og þær kröfur sem gerðar eru til hugbúnaðar sem skal vera hluthöfum aðgengilegur.

Reglur sem kveðið er á um í samþykktum þessum sem og aðrar reglur sem settar eru af hálfu félagsstjórnar og varða hluthafa skulu vera aðgengilegar á heimasíðu félagsins eða sérstöku svæði fyrir hluthafa.

IV. kafli

Stjórn og framkvæmdastjóri

18. gr.

Aðalfundur félagsins kys árlega 5 menn í stjórn félagsins. Stjórnarkjör er því aðeins gilt að kynjahlutföll í stjórn sé sem jöfnust og skal hlutfall hvors kyns ekki vera lægra en 40%. Um hæfi þeirra fer að lögum.

Verði niðurstaða kosninga í stjórn félagsins þannig að kynjahlutföll skv. 1. mgr. 18. gr. náist ekki telst kosningin ógild og skal þá endurtaka kosninguna. Náist niðurstaða ekki eftir endurteknar kosningar skal fresta stjórnarkjöri til framhaldsaðalfundar sem haldinn skal innan mánaðar og auglýstur sérstaklega með sama hætti og hluthafafundur. Skal stjórnarkjör endurtekið með saman hætti svo oft sem þarf þar til kynjahlutföllum er náð. Hafi ekki nægjanlega margir af því kyni boðið sig fram til stjórnar skal starfandi stjórn félagsins boða til nýs hluthafafundar þar sem fullnægjandi framboð beggja kynja skal tryggt.

Tilkynna skal stjórn félagsins skriflega minnst fimm dögum fyrir hluthafafund um framboð til stjórnar í félaginu. Stjórnarkjör skal jafnan vera skriflegt ef tillögur koma fram um fleiri menn en kjósa skal. Þeir einir eru kjörgengir á aðalfundi sem þannig hafa gefið kost á sér.

Í tilkynningu um framboð skal koma fram nafn frambjóðanda, kennitala, heimilisfang, upplýsingar um aðalstarf, önnur stjórnarstörf, menntun, reynslu og hlutafjareign í félaginu. Þá skal einnig upplýsa um hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila og samkeppnisaðila félagsins, sem og hluthafa sem eiga meira en 1/10 hlut í félaginu.

Ef hluthafar félagsins eru 200 eða fleiri geta hluthafa sem ráða yfir minnst 1/10 hlutafjárins krafist þess að beitt sé hlutfalls- eða margfeldiskosningu við kjör stjórnarmanna. Ef hluthafar eru færri en 200 þurfa hluthafar sem ráða yfir 1/5 hluta hlutafjárins að standa að kröfunni. Slík krafa þarf að hafa hafa borist stjórn að lágmarki 5 dögum fyrir stjórnarfund.

Stjórn skal fara yfir framboðstilkynningar og gefa hlutaðeigandi með sannanlegum hætti kost á því að bæta úr þeim göllum sem eru á tilkynningunni innan tiltekins frests, að hámarki 24 klukkustundir. Ef ekki er bætt úr göllum á framboðstilkynningunni innan tilsetts frests úrskurðar félagsstjórn um gildi framboðs. Unnt er að skjóta niðurstöðu félagsstjórnar til hluthafafundar sem fer með endanlegt úrskurðarvald um gildi framboðs.

GHB

Upplýsingar um frambjóðendur til stjórnar félagsins skulu lagðar fram hluthöfum til sýnis á skrifstofu félagsins, og/eða birt hluthöfum með rafrænum hætti, eigi síðar en tveim dögum fyrir hluthafafund.

Kjörtímabil stjórnarmanna skal vera eitt ár.

19. gr.

Stjórn stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja manni.

Stjórn kýs sér formann og varaformann á fyrsta stjórnarfundum eftir kjör hennar og skiptir að öðru leyti með sér verkum.

Formaður boðar til stjórnarfundar og skulu þeir haldnir eftir þörfum. Fund skal jafnan halda ef einn stjórnarmaður eða framkvæmdastjóri telur þess þörf.

Stjórnarmönnum er heimilt að taka þátt í stjórnarfundum með aðstoð fjarfundarbúnaðar eða sambærilegum fjarskiptabúnaði ef allir fundarmenn geta heyrt í öðrum fundarmönnum á sama tíma. Skal slík þátttaka jafngilda fundarsetu í eigin persónu.

Fundur stjórnar er því aðeins lögmætur að minnsta kosti þrjú stjórnarmenn sitji hann. Afl atkvæða ræður úrslitum máls.

Undirskriftir þriggja stjórnarmanna skuldbinda félagið.

Þær ákvarðanir sem teknar eru á fundum félagsstjórnar, skulu skráðar í sérstaka fundargerðabók og fundargerðir staðfestar með undirritun viðstaddra stjórnarmanna og framkvæmdastjóra.

20. gr.

Stjórnin fer með málefni félagsins og skal hún annast um að skipulag þess og starfsemi sé jafnan í réttu og góðu horfi og tryggja að nægjanlegt eftirlit sé með bókhaldi og meðferð fjármuna félagsins.

Stjórn félagsins skal setja sér starfsreglur þar sem nánar er kveðið á um framkvæmd starfa stjórnarinnar.

21. gr.

Stjórnin skal hafa aðgang að öllum gögnum er varða félagið og rekstur þess.

Stjórnarmenn skulu ekki taka þátt í meðferð máls ef mál varðar:

1. viðskipti þeirra sjálfrá eða fyrirtækja sem þeir sitja í stjórn hjá, eru fyrirsvarsmenn fyrir eða eiga að öðru leyti verulegra hagsmuna að gæta í

eða

2. viðskipti samkeppnisaðila þeirra sem ræðir um í 1. tölulíð.

Hið sama skal gilda um viðskipti aðila sem eru tengdir stjórnarmönnum persónulega eða fjárhagslega.

Viðskiptaerindi stjórnarmanna sem og fyrirtækja sem þeir kunna að vera í forsvari fyrir skulu lögð fyrir stjórn félagsins til samþykktar eða synjunar.

22. gr.

Stjórn félagsins ræður framkvæmdastjóra og ákveður starfskjör hans. Stjórnin veitir prókúruumboð fyrir félagið.

Framkvæmdastjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins og kemur fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða venjulegan rekstur. Hann sér um reikningshald og ráðningu starfsfólks. Framkvæmdastjóri ber að veita stjórnarmönnum og endurskoðanda allar upplýsingar um rekstur félagsins sem þeir kunna að óska og veita ber samkvæmt lögum.

Framkvæmdastjóri skal sitja fundum stjórnar nema fjallað sé um mál er varðar hann sjálfan.

GHB

V. kafli
Ársreikningur og endurskoðun

23. gr.

Reikningsár félagsins er almanaksárið.

Ársreikningur og skýrsla stjórnar skulu undirrituð af framkvæmdastjóra og félagsstjórn. Hafi stjórnarmaður eða framkvæmdastjóri mótbárur fram að færa gegn ársreikningi, skal hann skrifa undir með fyrirvara og gera grein fyrir því í skýrslu stjórnar í hverju fyrirvarinn felst.

24. gr.

Ársreikningurinn skal gerður í samræmi við lög um ársreikninga eins og þau eru á hverjum tíma, bæði að því er varðar mat á einstökum liðum, uppsetningu, sundurliðun og heiti liða, svo og upplýsingar um liði utan efnahagsreiknings.

25. gr.

Aðalfundur hluthafa kys löggiltan endurskoðanda eða endurskoðunarfélag til eins árs í senn.

Endurskoðandi má ekki eiga sæti í félagsstjórn, vera starfsmaður félagsins eða starfa í þess þágu að öðru en endurskoðun. Hann má ekki koma fram gagnvart félaginu sem umboðsmaður annarra og ekki vera skuldugur félaginu, hvorki sem aðalskuldari né ábyrgðarmaður. Hið sama gildir um maka hans.

Endurskoðandi skal í samræmi við lög um endurskoðendur eins og þau eru á hverjum tíma endurskoða ársreikninginn og í því sambandi kanna bókhaldsgögn félagsins og aðra þætti, er varða rekstur þess og stöðu.

Fyrir miðjan marsmánuð skal endurskoðandi hafa lokið endurskoðun á ársreikningi félagsins og ber honum þá þegar að afhenda hann stjórn félagsins.

26. gr.

Ársreikningur ásamt meðfylgjandi skýrslu stjórnar og endurskoðenda skal liggja frammi á skrifstofu félagsins og/eða á rafrænu svæði fyrir hluthafa 21 dögum fyrir aðalfund.

VI. kafli
Um breytingar á samþykktum félagsins

27. gr.

Ákvörðun um breytingu samþykpta þessara skal tekin á fundi hluthafa, enda sé þess getið í fundarboði að slíkar breytingar séu fyrirhugaðar og í hverju þær felast í meginatriðum.

Ákvörðun verður því aðeins gild að hún hljóti samþykki minnst 2/3 hluta greiddra atkvæða svo og samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum.

GAB

VII. kafli

Um slit félagsins og samruna

28. gr.

Ákvarðanir um slit félagsins, samruna og skiptingu þessu fer eftir ákvæðum sbr. XIII og XIV kafla laga um hlutafélög nr. 2 frá 1995 og eru því aðeins heimil að þær hafi hlotið samþykki hluthafa eftir þeim reglum sem gilda um breytingar á samþykktum þessum, enda hafi tillaga þessa efnis verið kynnt í fundarboði.

VIII. kafli

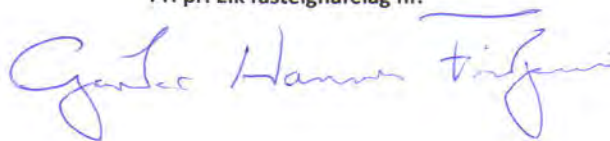
Önnur ákvæði

29. gr.

Að því leyti sem ekki er kveðið á um í samþykktum þessum gilda ákvæði hlutafélagalaga nr. 2 frá 1995, með síðari breytingum, svo og önnur ákvæði laga er við geta átt.

Samþykkt á hluthafafundi félagsins þann 12. febrúar 2015.

Pr. pr. Eik fasteignafélag hf.



**10. SAMSTÆÐUÁRSREIKNINGAR EIKAR FASTEIGNAFÉLAGS HF.
1.1.2012 – 31.12.2014**

2024

Ársreikningur samstæðu



EFNISYFIRLIT

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	2
Áritun óháðs endurskoðanda	4
Yfirlit um heildarafkomu ársins 2014	5
Efnahagsreikningur 31. desember 2014	6
Eiginfjáryfirlit ársins 2014	7
Sjóðstreymisyfirlit ársins 2014	8
Skýringar	9
Óendurskoðað fylgiskjal	
Stjórnarháttayfirlýsing	32

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

Eik fasteignafélag hf. er íslenskt hlutfélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Eik fasteignafélagi hf., ásamt 7 dótturfélögum sem öll eru í 100% eigu móðurfélagsins. Starfsemi félagsins er eignarhald, útleiga og rekstur á atvinnuhúsnæði.

Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga. Rekstrartekjur samstæðunnar námu 3.961 m.kr. á árinu 2014 samanborið við 2.028 m.kr. árið 2013. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 2.877 m.kr. árið 2014 samanborið við 1.390 m.kr. árið áður. Samkvæmt rekstrarreikningi samstæðunnar nam heildarhagnaður ársins 2014 1.336 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 1.562 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar.

Heildareignir samstæðunnar námu 66.149 m.kr. í árslok 2014 samkvæmt efnahagsreikningi. Þar af nema fjárfestingareignir 62.176 m.kr. Eigið fé samstæðunnar í árslok 2014 var 19.488 m.kr., þar af hlutfé 3.456 m.kr. Eiginfjárluflutt samstæðunnar var 29% í lok árs.

2. janúar 2015 greiddi EF1 hf., dótturfélag Eikar fasteignafélags hf., upp langtímalán að fjárhæð 1.291 m.kr. með handbæru fé félagsins. Uppgreiðslan er innifalin í næsta árs afborgun. Nánar er fjallað um vaxtaberandi lán samstæðunnar í skýringu 14 í ársreikningi þessum.

Í júlí 2014 var hlutfé félagsins aukið með útgáfu nýrra hlutabréfa að nafnvirði 1.279 m.kr., á genginu 5,35, sem afhent var Arion banka í skiptum fyrir allt hlutfé í Landfestum ehf. Í desember 2014 var hlutfé félagsins aukið með útgáfu nýrra hlutabréfa að nafnvirði 561 m.kr. sem selt var til forgangsréttarhluthafa á genginu 5,35. Aukningarnar eru að fullu greiddar. Eftir framangreindar hlutfjáraukningar er heildar útgæfið hlutfé félagsins 3.465 m.kr., þar af eru eigin bréf 8,8 m.kr.

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði út arður 580 m.kr. á árinu 2015 vegna rekstrarársins 2014. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

Félagið vinnur nú að skráningu hlutabréfa þess á Aðalmarkað Nasdaq OMX Iceland hf.

Hlutfé félagsins skiptist í lok árs á 47 hluthafa (kennitölur), en í ársbyrjun voru 34 hluthafar.

10 stærstu hluthafar eru eftirfarandi:

Arion banki hf.	14,3%
Lífeyrissjóður verslunarmanna	10,5%
Almenni lífeyrissjóðurinn	8,6%
Lífsværk lífeyrissjóður	8,3%
Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	5,5%
Vátryggingafélag Íslands hf.	5,4%
Stefnir - ÍS 5	4,5%
Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	4,2%
Íslandsbanki hf.	3,5%
Stafir lífeyrissjóður	3,5%

Fjárfestingareignir félagsins

Í árslok 2014 námu fjárfestingareignir félagsins 62.176 m.kr. Fasteignir félagsins eru yfir 100 talsins, telja um 273 þús. fermetra, yfir 600 leigugeiningar og fjöldi leigutaka er um 400. Helstu eignir félagsins eru Smáratorg 1 og 3 (Turninn) í Kópavogi, Borgartún 21, 21a og 26, Glerártorg á Akureyri, Skútvogur 14-16, Austurstæti 5, 6, 7 og 17 og Þingholtsstræti 3-5. Stærsti eignaflokkur félagsins er skrifstofuhúsnæði sem er 48% virði alls fasteignasafnsins. Annar stærsti eignaflokkurinn er verslunarhúsnæði sem nemur 31% safnsins, þriðji stærsti er lagerhúsnæði 9% safnsins og svo koma hótél/veitingahús 7% og annað húsnæði 4%.

Í janúar 2014 eignaðist Eik fasteignafélag hf. allt hlutfé í EF1 hf. á grundvelli kaupsamnings sem undirritaður var í ágúst 2013. Þar sem félagið öðlaðist ekki full yfirráð yfir EF1 hf. fyrr en í lok júní 2014 er rekstrarhagnaður EF1 hf. færður sem hlutdeildartekjur á fyrri árshefning 2014, en að fullu í samstæðu Eikar á seinni árshefning 2014. Efnahagsreikningur EF1 hf. er hluti af samstæðuefnahagsreikningi Eikar í lok árs.

Í lok júní samþykkti Samkeppnisefirlitið kaup Eikar á Landfestum og í júlí 2014 eignaðist Eik allt hlutfé í Landfestum á grundvelli kaupsamnings sem undirritaður var í desember 2013. Samstæða Landfesta kemur að fullu inn í samstæðu Eikar frá og með júlí 2014. Nánar er fjallað um framangreind kaup og áhrif þeirra á ársreikning samstæðunnar í skýringu 21 í ársreikningi þessum.

Málaférlí

Ekki hefur verið skorið úr um útreikning á kaupleigusamningi við Lýsingu sem tengdur er erlendum gjaldmiðlum og taldist ólöglegur. Félagið hefur höfðað mál á hendur Lýsingu til að fá niðurstöðu í ágreining aðilanna um eftirstöðvar kaupleigusamningsins. Stefnan var þingfest í júní 2014 og aðalmeðferð verður að óbreyttu í mars 2015. Nánar er fjallað um málið í skýringu 14 í ársreikningi þessum.

Stjórnarhættir

Stjórn og stjórnendur félagsins hafa sett sér það markmið að hafa góða stjórnunarhætti ávallt sér að leiðarljósi. Stjórnarhættir Eikar eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutfélag, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Félagið hefur „Leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja“, útgæfið af Viðskiptaráði Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins, til hliðsjónar í störfum sínum.

Reykjavík, 25. febrúar 2015

Í stjórn félagsins:

Forstjóri:

Hlutfall kynja í stjórn félagsins er 60% karlkyn og 40% kvenkyn. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti má nálgast á heimasíðu félagsins, www.eik.is og í fylgiskjali ársreikningsins, „Stjórnarháttayfirlýsing“.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og er endurskoðaður af KPMG ehf. Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2014, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2014 og breytingu á handbæru fé á árinu 2014. Jafnframt er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2014 með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja samstæðuársreikninginn.

Áritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafar Eikar fasteignafélags hf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Eikar fasteignafélags hf. fyrir árið 2014. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

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

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar feist í því álitum í ljós á ársreikningnum 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 hvort ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoð-

Reykjavík, 25. febrúar 2015

KPMG ehf.

Arni Claessen
 Arnar Þorsteinsson

Yfirlit um heildarafkomu ársins 2014

	Skýr.	2014	2013
Rekstrartekjur	4	3.961	2.029
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(813)	(430)
		3.149	1.599
Annar rekstrarkostnaður	6	(272)	(209)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		2.877	1.390
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	(165)	1.323
Afskriftir	10	(7)	(5)
Rekstrarhagnaður		2.705	2.708
Fjármunatekjur		74	49
Fjármagnsgjöld		(1.491)	(1.070)
		1.418	1.022
Hrein fjármagnsgjöld	7		
Áhrif hlutdeildarfélags	21	333	0
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.620	1.687
Tekjuskattur	8,15	(284)	(451)
Heildarhagnaður ársins		1.336	1.236
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	13	0,60	0,82

Skýringar á blaðsíðum 10 - 31 eru órjúfanlegur hluti árslutareikningsins

Efnahagsreikningur 31. desember 2014

Eignir	Skýr.	2014	2013
Fjárfestingareignir	9	62.176	23.107
Eignir til eigin nota	10	136	63
Langtímakröfur		2	5
Fastafjármunir		62.314	23.175
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímaskröfur	11	141	74
Handbært fé		3.694	1.329
Veltufjármunir		3.835	1.402
Eignir samtals		66.149	24.578
Eigið fé	12		
Hlutfé		3.456	1.616
Varasjóðir		13.384	5.246
Óráðstafað eigið fé		2.648	1.446
Skuldir		19.488	8.308
Vaxtaberandi lán	14	41.509	14.554
Tryggingar leigugreiðslna	5		4
Tekjuskattsskuldbinding	15	2.557	1.068
Langtímaskuldir		44.070	15.626
Vaxtaberandi lán	14	2.050	328
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	16	541	316
Skammtímaskuldir		2.591	644
Skuldir samtals		46.661	16.269
Eigið fé og skuldir samtals		66.149	24.578

Skýringar á blaðsíðum 10 - 31 eru órjúfanlegur hluti árslutareikningsins

Eiginfjárfirlit ársins 2014

	Hlutfé	Varasjóðir	Óráðstafað eigið fé	Samtals
2013				
Eigið fé 1.1.2013	1.436	4.558	464	6.457
Aukning hlutfjár	180	565		745
Greiddur arður, 0,09 kr. á hlut			(130)	(130)
Heildarhagnaður ársins			1.236	1.236
Lagt í lögbundinn varasjóð		124	(124)	0
Eigið fé 31.12.2013	<u>1.616</u>	<u>5.246</u>	<u>1.446</u>	<u>8.308</u>
2014				
Eigið fé 1.1.2014	1.616	5.246	1.446	8.308
Heildarhagnaður ársins			1.336	1.336
Aukning hlutfjár	1.840	8.005		9.845
Lagt í lögbundinn varasjóð		134	(134)	0
Eigið fé 31.12.2014	<u>3.456</u>	<u>13.384</u>	<u>2.648</u>	<u>19.488</u>

Skýringar á blaðsíðum 10 - 31 eru órjúfanlegur hluti árslutareikningsins

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2014

	Skýr.	2014	2013
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður ársins		2.705	2.708
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	165	(1.323)
Afskriftir	10	7	5
Söluhagnaður rekstrarfjármuna		0	(1)
		<u>2.877</u>	<u>1.389</u>
Breyting á rekstrar tengdum eignum		65	5
Breyting á rekstrar tengdum skuldum		24	44
		<u>2.966</u>	<u>1.438</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		74	49
Greidd vaxtagjöld		(1.478)	(743)
Endurgreiðsla vegna ólögmætra gengistryggðra lána		0	99
		<u>1.562</u>	<u>843</u>
Handbært fé frá rekstri			
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum		(623)	(1.536)
Fjárfesting á eignum til eigin nota		(15)	(19)
Seldar eignir		0	2
Aðrar fjárfestingar		(59)	0
Aðrar kröfur, breyting		4	(1)
		<u>692)</u>	<u>(1.554)</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjármögnunarahreyfingar:			
Innborgað hlutafé	12	3.000	745
Greiddur arður		0	(130)
Tekin ný langtímalán		0	1.051
Afborganir langtímalána		(1.312)	(292)
Skammtímaskuldir, breyting		(581)	0
		<u>1.107</u>	<u>1.375</u>
Fjármögnunarahreyfingar			
Hækkun á handbæru fé		1.977	663
Yfirtekið handbært fé		389	0
Handbært fé í ársbyrjun		1.329	665
Handbært fé í lok ársins		<u>3.694</u>	<u>1.329</u>
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Sala á kauprétti og eignum til eigin nota		0	19
Krafa vegna sölu kaupréttar og eigna til eigin nota		0	(19)
Ogreidd kaup fasteigna og eigna til eigin nota		0	53
Kaup á fjárfestingareignum		(38.611)	(53)
Yfirtekin vaxtaberandi lán		29.829	0
Yfirteknar aðrar eignir og skuldir að frádregnu handbæru fé		395	0
Yfirtekin tekjuskattsskuldbinding		1.205	0
Eignarhlutur í hlutdeildarfélagi		337	0
Hlutfjárfærslur		6.845	0

Framsetning sjóðstreymis er breytt frá fyrra ári. Skýringar á blaðsíðum 10 - 31 eru ójúlfanlegur hluti árs hlutareikningsins.

Skýringar

Skýring	Blaðsíða
1. Almennar upplýsingar	10
2. Grundvöllur reikningsskilanna	10
3. Ákvörðun gangvirðis	10
4. Rekstrartekjur	11
5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	12
6. Annar rekstrarkostnaður	12
7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	13
8. Tekjuskattur	13
9. Fjárfestingareignir	13
10. Eignir til eigin nota	16
11. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímaskuldir	17
12. Eigið fé	17
13. Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut	18
14. Vaxtaberandi lán	19
15. Tekjuskattsskuldbinding	20
16. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	21
17. Stýring fjárhagslegrar áhættu	22
18. Gangvirði	24
19. Tengdir aðilar	25
20. Dótturfélög	26
21. Kaup á Landfestum ehf. og EFI hf.	26
22. Helstu reikningsskilaaðferðir	27

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Álfrheimum 74 í Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2014 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 reikningskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningskilastöðlum sé fylgt

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn þann 25. febrúar 2015.

b. Matsaðferðir

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs nema fjárfestingareignir sem eru færðar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í viðeigandi skýringum.

Skýring nr. 22 inniheldur upplýsingar um reikningskilaaðferðir samstæðunnar og breytingar á þeim á árinu.

c. Starfrækslu- og framsetningargjaldmiðill

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

d. Mat og ákvarðanir

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

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 reikningskilastaðla sem hafa veruleg áhrif á ársreikninginn er að finna í skýringu 3 um gangvirði og skýringu 9 um mat fjárfestingareigna.

3. 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. stígs gangvirðismati.

Við ákvörðun gangvirðis notar samstæðan markaðsupplýsingar að eins miklu leyti og hægt er en liggja slíkar upplýsingar ekki fyrir er byggt á mati stjórnenda.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur við mat eigna og skulda sem eru byggðar á gögnum sem ekki er unnt að afla á markaði. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, svo sem verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu liggja fyrir, þá eru þær upplýsingar bornar saman við mat stjórnenda og sannreynt að matið uppfylli kröfur alþjóðlegra reikningskilastaðla (IFRS), þar á meðal það stig sem slíkt mat myndi falla undir.

Gangvirði er flokkað eftir stigskiptu kerfi á grundvelli þeirra forsendna sem notaðar eru við matið samkvæmt eftirfarandi stigum:

Stig 1: Uppgefið verð á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir.

Stig 2: Forsendur byggja á öðrum breytum en uppgæfna verði á virkum markaði (stig 1) sem unnt er afla fyrir eignir og skuldir, beint (verð) eða óbeint (afleidd af verði).

Stig 3: Forsendur gangvirðis eigna og skulda eru byggðar á gögnum sem ekki er unnt að afla á markaði.

Ef forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis tilheyra mismunandi stigum, þá er gangvirði allt fært í lægsta stig.

Verði breyting á flokkun gangvirðis á reikningskilatímabilinu á sér stað tilfærsla um stig í lok þess tímabils.

Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í eftirfarandi skýringum: Skýringum 9 og 22 um fjárfestingareignir og skýringu 11 um viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur.

4. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

Leigutekjur	3.753	1.927
Rekstrartekjur sameigna	138	79
Söluhagnaður eigna til eigin nota	0	1
Aðrar tekjur	70	22
Rekstrartekjur samtals	3.961	2.029

Samstæðan hefur gert yfir 500 leigusamninga sem gilda allt frá nokkrum mánuðum til yfir 20 ára. Nær allir samningarnir eru tengdir verðlagsþróun annað hvort með tengingu við vísitölu neysluverðs eða byggingarvísitölu. Samstæðan er með 11 veltutengda leigusamninga, ýmist að fullu eða að hluta til. Aðeins einn samningur er bundinn gengi gjaldmiðla að hluta til. Veginn meðalleigutími er 5,5 ár (2013: 7,0 ár).

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

Leigutekjur sem falla til innan árs	5.140	2.059
Leigutekjur til fimm ára að fyrsta ári undanskildu	15.092	6.156
Leigutekjur eftir meira en fimm ár	10.030	6.222
Leigutekjur samtals	30.262	14.438

Í lok árs 2014 var enginn einstakur leigutaki með yfir 10% af leigutekjum samstæðunnar. Stærsti leigutaki félagsins er Húsasmíðjan sem var í skilum með leigugreiðslur í árslok 2014. Árið 2013 kom um það bil fjórðungur af leigutekjum félagsins frá Húsasmíðjunni og dótturfélögum hennar og voru leigugreiðslur í skilum.

5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

	2014	2013
Fasteignagjöld	508	268
Tryggingar	30	21
Víðhaldskostnaður	(17)	17
Rekstrarkostnaður sameigna	231	92
Virðisrymun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur	53	23
Annar rekstrarkostnaður	9	9
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	813	430

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

Eignir í útleigu	790	417
Eignir sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu	23	13
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	813	430

6. Annar rekstrarkostnaður

	2014	2013
Laun og launategd gjöld	184	117
Einskiptiskostnaður vegna skráningar og fjárfestinga	5	53
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	83	39
Annar rekstrarkostnaður samtals	272	209

Laun og launategd gjöld greinast þannig:

Laun	154	95
Mótframlag í lífeyrissjóð	15	9
Önnur launategd gjöld	14	9
Annar starfsmannakostnaður	1	5
Laun og launategd gjöld samtals	184	117
Stöðugildi í árslok	22	9

Meðal launa og launategdra gjalda er einskiptiskostnaður að fjárhæð 28 m.kr. vegna starfsmannabreytinga við kaup á EF1 hf. og Landfestum hf. Einskiptiskostnaður vegna fyrirhugaðrar skráningar nam 5 m.kr. á árinu 2014 og einskiptiskostnaður vegna fjárfestinga á árinu 2013 nam 53 m.kr.

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2014	2013
Vaxtatekjur	74	49
Vaxtagjöld	(1.371)	(743)
Endurgreiðsla vegna endurútreiknings ólögmeðra gengistryggðra lána	0	99
Verðbætur	(121)	(426)
Fjármagnsgjöld samtals	(1.492)	(1.070)
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals	(1.418)	(1.022)

8. Tekjuskattur**Gjaldfærður tekjuskattur**

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

	2014	2013
Hagnaður fyrir skatta	1.620	1.687
Tekjuskattur samkvæmt gjaldandi skatthlutfalli	324	337
Áhrif leiðréttingar 1.1.	8	(1)
Áhrif vegna dótturfélaga	(61)	114
Ófrádráttarþær kostnaður	14	0,4
Niðurfærsla skatteignar	(4)	0
Aðrar breytingar	4	0
Virkur tekjuskattur	284	451

9. Fjárfestingareignir

	2014	2013
Bókfært verð í ársbyrjun	23.107	20.195
Fjárfesting á árinu	39.292	1.589
Fært á eignir til eigin nota	(103)	0
Fært af eignum til eigin nota	45	0
Matsbreyting	(165)	1.323
Bókfært verð í árslok	62.176	23.107

Sundurliðun fjárfestingareigna

Fasteignir	61.865	23.097
Byggingarréttir og lóðir	311	10
Fjárfestingareignir alls	62.176	23.107

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Samtals 2014
Bókfært verð í ársbyrjun	8.246	6.966	3.828	3.255	23.107
Fjárfestingar ársins	10.390	23.540	2.373	1.027	39.292
Matsbreyting ársins	397	(325)	(343)	97	(165)
Eigin eignir	(58)	(58)			(58)
Bókfært verð í árslok	19.033	30.123	5.858	4.378	62.176

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 hlíðstæðra eigna á virkum markaði í viðskiptum milli ótengdra upplýstra aðila á reikningsskiladegi. Við matið beita stjórnendur 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 kringsumstæður.

Við matið á eignunum hafa stjórnendur matið til fjár það sjóðflæði sem félagið má vænta frá núverandi leigusamningum og leigusamningum þeim sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma núverandi samninga. Matið er samkvæmt stigi 3 í flokkunarkefki gangvirðismats, sbr. skýringu 3, 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. Einnig er lagt til grundvallar mat stjórnenda á þróun ýmissa annarra þátta í framtíðinni, s.s. breytingum á leigu- og fjármálamörkuðum.

Vextir

Forsendur varðandi þá vexti sem notaðir eru við útreikning á veginum meðalfjármagnskostnaði félagsins hafa verið endurskoðaðar frá mati fyrra árs til samræmis við breytingar á almennum lánskjörum, en stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti einstakra eigna.

Ávöxtunarkrafa á eigið fé og eiginfjárhlutfall

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 rannsóknum óháðra sérfræðinga sem unnin var fyrir félagið þar sem skoðuð var m.a. fjármagnsskipan alþjóðlegra fasteignafélaga. Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns sem gerð er til félagsins (e. WACC) er á bilinu 5,7% - 6,8% eftir eignum. Ekki er tekið tillit til skattspörunar (e. tax shield) við útreikning á veginni ávöxtunarkröfu. Gert er ráð fyrir 30% eiginfjárhlutfalli.

Leigusamningur í erlendri mynt

Við mat á framtíðarsjóðstreymi í íslenskum krónum vegna fasteignar með gengisbundinn leigusamning var notað gengi í árslok sem er sama aðferð og notuð var á síðasta ári.

Nýting á leiguréymi

Virðisútleiguhlutfall samstæðunnar var 91,6% í lok árs 2014 (2013: 94,3%). Ef tekið er tillit til eigna í þróun þá var virðisútleiguhlutfallið 93,0% (2013: 96,6%). Virðisútleiguhlutfall er hlutfall þess húsnæðis sem er útleigt miðað við leigufjárhæðir en ekki miðað við fermetra. Forsendur um virðisútleiguhlutfall einstakra eigna eru á bilinu 20% til 100% eftir eignum, og er áætlað 95% til framtíðar (2013: 95%).

Markaðsleiga

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

Stjórnendur létu framkvæma rannsókn á þeim viðskiptum með atvinnuhúsnæði sem hafa átt sér stað á árinu 2014 og var niðurstaða þeirrar rannsóknar sú að mat á fjárfestingareignum félagsins væri sambærilegt við þau markaðsviðskipti.

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

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Samtals 2014
Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mánuð (kr.)	797-4.601	500-2.800	300-1.500	1.221-4.542	202-2.321
Áætluð meðalleiga pr. m ² pr. mánuð (kr.)	1.996	1.686	957	2.711	1.631
Vegin ávöxt.krafa (WACC) ...	6,2%-6,8%	5,7%-6,8%	6,2%-6,8%	6,2%-6,8%	6,1%-6,8%
Áætluð meðalleiga pr. m ² pr. mánuð á árinu 2013 var 1.526 kr. og vegin ávöxtunarkrafa 6,4%.					

Næmisgreining

	2014		2013	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Hækkun (lækkun) leigutekna um 1%	792	(792)	280	(280)
Hækkun (lækkun) virðisútleiguhlutfalls um 1%-stig	867	(867)	305	(305)
Lækkun (hækkun) á veg. ávöxtunarkr. um 0,5%-stig	4.253	(4.995)	1.487	(1.728)

Veðsetningar og ábyrgðaskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar, hvort sem þær eru flokkaðar sem fjárfestingareignir, fasteignir í byggingu eða til eigin nota, hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar að fjárhæð 43.559 m.kr. í árslok (2013: 14.881 m.kr.). Leigutekjur að fjárhæð 175 m.kr. (2013: 0 kr.) voru veðsettar á móti skuldum félagsins. Vátryggingaverðmæti fasteignanna nam í árslok 57.078 m.kr. (2013: 21.249 m.kr.) og fasteignamat fasteigna og lóða nam í árslok 40.850 m.kr. (2013: 12.858 m.kr.). Virðisaukaskattkvöð hvílir á hluta af eignum samstæðunnar og nam hún í árslok 1.675 m.kr. (2013: 296 m.kr.) og fyrmist hún á 10-20 árum. Ekki kemur til greiðslu innskattskvaðar nema forsendur breytist, ef fasteignir séu nýttar í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti eða séu seldar án kvaðarinnar. Á eign LF1 ehf. hvílir kvöð að fjárhæð 222 m.kr. Kvöðin fyrmist í árslok 2026 og kemur ekki til greiðslu nema byggt verði á lóð félagsins.

10. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:	Fasteignir til eigin nota	Bifreið og skrifstofu-tæki	Samtals
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2013	49	18	68
Víðbætur á árinu 2013	5	11	15
Heildarverð 31.12.2013	54	29	83
Fært af fjárfestingareignum	103	0	103
Fært á fjárfestingareignir	(54)	0	0
Víðbætur	0	31	31
Selt á árinu	0 (10)	(10)	(10)
Heildarverð 31.12.2014	103	50	206

Afskriftir og virðisryrnun

Afskriftir 1.1.2013	7	10	17
Afskriftir 2013	1	2	3
Afskrifað alls 31.12.2013	8	12	20
Afskrift ársins	1	7	7
Afskriftir færðar út	(9)	(1)	(10)
Afskrifað alls 31.12.2014	0	17	17
Bókfært verð			
1.1.2013	42	8	51
31.12.2013	46	17	63
31.12.2014	103	33	136

11. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig í árslok:	2014	2013
Viðskiptakröfur	106	28
Aðrar skammtímakröfur	35	45
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	141	74
Virðisryrnun viðskiptakrafna greinist þannig í árslok:		
Afskriftareikningur í ársbyrjun	24	36
Áhrif fjárfestingar á árinu	119	
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	(71)	(34)
Gjaldfært á árinu	53	22
Afskriftareikningur í árslok	124	24

12. Eigið fé**Hlutafé**

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 3.465.180.435 kr. Í júlí 2014 var hlutafé félagsins aukið um 1.279 m.kr. og heildarvirði nýrra hluta, að andvirði 6,8 ma.kr., var samkvæmt kaupsamningi afhent Arion banka í skiptum fyrir allt hlutafé Landfesta ehf. Í desember 2014 var hlutafé félagsins aukið um 561 m.kr. í hlutfjárútboði til forgangsréttarhluthafa og nam söluandvirði hlutfjárins 3 ma.kr. Enginn kostnaður myndaðist vegna framangreindra hlutfjárlauka. Félagið á eigin hlutabréf að nafnvirði 8,8 m.kr. sem færð eru til lækkunar á hlutafé. Útstandandi hlutir í árslok eru 3.456 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 hlutfjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutfjárins. 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 hlutfjárins er heimilt að nota upphæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutaféð eða, sé fyriræla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög gætt, til annarra þarfa.

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

	2014	2013
Varasjóðir greinast þannig:		
Yfirverðsreikningur.....	12.950	4.946
Lögbundinn varasjóður.....	434	300
Varasjóðir samtals.....	13.384	5.246

Eiginfjárfstýring

Stjórn félagsins hefur sett markmið um 30% eiginfjárlutfall. Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárstaða sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar. Stjórn félagsins leitast við að halda jafnvægi milli ávöxtunar eigin fjár og hagræði og öryggi sem næst með sterku eiginfjárlutfalli. Ávöxtun eigin fjár reyndist vera jákvæð um 11% árið 2014 (2013: 16%).

Félaginu ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjárfstöðu.

Arður

Ekki var greiddur arður til hluthafa í möðurfélaginu árið 2014. Í lánasamningum eru skilyrði sem setja takmarkanir á útgreiðslu arðs. Stjórnin leggur til að greiddur verði út arður til hluthafa á árinu 2015 að fjárhæð 580 m.kr.

13. 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 hvefja krónu hlutfjár. 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:

	2014	2013
Heildarhagnaður ársins.....	1.336	1.236
Vegið meðaltal útstandandi hluta á árinu.....	2.241	1.498
Hagnaður á hlut.....	0,60	0,82

14. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðunnar. Vísað er í skýringu 17 vegna upplýsinga um gengis- og vaxtaáhættu samstæðunnar.

	2014	2013
Langtímaskuldir		
Skráð skuldabréf og bankalán	40.779	13.753
Skuldir vegna kaupleigusamninga	730	801
	41.509	14.554
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborgun lána	1.979	261
Næsta árs afborgun kaupleigusamninga	71	67
	2.050	328
Vaxtaberandi skuldir samtals	43.559	14.881

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma annarra vaxtaberandi lána

	Vextir	Loka- gjaldlagi
Lán í ISK, verðtryggt	4,10-4,95%	2016-2044
Skuldabréfaútgáfa LF 14 í ISK, verðtryggt	3,90%	2044
Skuldabréfaútgáfa EIK 12 01 í ISK, verðtryggt	4,30%	2042
Lán í ISK, óverðtryggt	6,25-6,45%	2016-2038
Lán í ISK, verðtryggt, uppgreitt 02/01/2015	8,30%	2019
Kaupleigusamningar í ISK, óverðtryggt	6,50%	2025
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun		43.559 14.881
Næsta árs afborgun	(2.050) (328)	
Samtals	41.509	14.554
Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:		
Afborgun 2014	-	328
Afborgun 2015	2.050	343
Afborgun 2016	9.252	720
Afborgun 2017	746	359
Afborgun 2018	779	377
Afborgun 2019	4.493	-
Afborgun síðar	26.239	12.755
Samtals	43.559	14.881

Kaupleigusamningur við Lýsingu hf. er bókfærður á 801 m.kr. og flokkast undir langtímalán. Utreikningur 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. Samkvæmt forsendum Lýsingar um endurútreikning erlendra lána skuldaði Eik fasteignafélag Lýsingu 1.045 m.kr. miðað við 31. desember 2014. Eik fasteignafélag telur að forsendur endurútreikninga Lýsingar standist ekki og reiknast til að skuldin nemi 200 til 300 m.kr. eftir því hvaða uppgjörsaðferð er beitt. Eik fasteignafélag hefur höfðað mál á hendur Lýsingu til að fá niðurstöðu í ágreining aðilanna um eftirstöðvar kaupleigusamningsins. Stefnan var þingfest í júní 2014 og að óbreyttu fer aðalmeðferð þess fram í mars 2015. Næsta árs afborgun miðast við samkomulag um greiðsluraðabreytingu sem gert var við Lýsingu.

Félagið hefur fengið tvær undanþágur frá ákvæðum lánasamninga. Íslandsbanki hf. hefur samþykkt að félaginu sé heimilt að víkja frá skulsetningarkvöð lánasamninga, þ.e. að hlutfall nettó vaxtaberandi skulda á móti EBITDA (e. Earnings before interest, taxes, depreciation, and amortization) skuli ekki vera hærra en 13 á lánstímanum. Arion banki hefur samþykkt að EF1 hf. sé heimilt að víkja frá skuldbindingu um heildarstöðu lána, að víkjandi lánum undanskildum, skuli ekki nema hærri hlutfalli en 80% af verðmæti þeirra fasteigna sem standa til tryggingar þeim.

Báðar undanþágur gjalda til 30. júní 2015.

Þann 2. janúar 2015 greiddi EF1 hf., dótturfélag Eikar fasteignafélags hf., upp langtímalán að fjárhæð 1.291 m.kr. með handbæru fé félagsins. Uppgreiðslan er innifalín í næsta árs afborgun.

15. Tekjuskattskuldbinding

	2014	2013
Tekjuskattskuldbinding félagsins greinist þannig:		
Tekjuskattskuldbinding í ársbyrjun	1.068	618
Áhrif fjárfestinga á árinu	1.205	0
Tekjuskattur vegna eiginfjárhreyfinga	0 (	1)
Reiknaður tekjuskattur	284	451
Tekjuskattskuldbinding í árslok	2.557	1.068

Tekjuskattskuldbinding skiptist þannig:

Fasteignir	3.805	1.964
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	(	1.706) (
Niðurfærsla tekjuskattseignar	456	0
Aðrir liðir	2 (	9)
Tekjuskattskuldbinding í árslok	2.557	1.068

Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2015 vegna nýtingar á skattalegu tapi. Ekki kom heldur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2014 vegna ársins 2013. Yfirfæranlegt skattalegt tap sem ekki nýttist á móti hagnaði innan 10 ára frá því það myndast fellur niður. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok er nýtanlegt sem hér segir:

	2014	2013
Tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016	4	0
Tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	3.623	2.670
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	2.470	896
Tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020	1.100	478
Tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021	561	190
Tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022	270	203
Tap ársins 2013, nýtanlegt til ársloka 2023	382	0
Tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024	139	
	8.549	4.437

Tekjuskattseign er færð að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Tekjuskattseign er metin á hveijum uppgjörsdegi. Tekjuskattseign að fjárhæð 456 m.kr. vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er ekki færð til eignar vegna óvissu um nýtingu hennar.

16. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

	2014	2013
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:		
Viðskiptaskuldir	156	72
Áfallnir vextir	206	142
Aðrar skammtímaskuldir	179	102
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	541	316

17. 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 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 að öllu jöfnu rift 45 dögum eftir gjalddaga. Virk 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:

	2014	2013
Handbært fé	3.694	1.329
Viðskiptakröfur (brúttó)	230	52
Aðrar skammtímaskröfur	141	45
Mesta mögulega tap samtals	4.065	1.426

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningsskiladegi voru eftirfarandi:

	2014		2013	
	Brúttó staða	Niðurfærsla	Brúttó staða	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	15	0	11	0
0 - 30 daga	63	0	8	1
30 - 60 daga	29	4	7	1
60 - 90 daga	18	18	4	4
90 daga og eldra	105	103	21	18
	230	124	52	24

Lausafjáraáhætta

Lausafjáraáhætta er hættan á að samstæðan geti ekki staðið við fjárhagsbundnar skuldbindingar sínar á gjalddaga. Samstæðan fylgist með þróun á lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddögum fjáreigna og fjárhagslegu og viðhefur vinnubrögð með það að markmiði að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt greiðsluskuldbindingum.

Samningsbundnar afborganir af fjárhagslegum, að meðhöldum áætlunum vaxtagreiðslum, greinast þannig:

2014	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Vaxtaberandi lán	43.559	67.549	3.896	10.994	10.030	42.629
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	335	335	335			
	43.894	67.884	4.231	10.994	10.030	42.629

2013	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Vaxtaberandi lán	14.881	26.718	1.053	1.051	3.112	21.202
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	294	294	294			
	15.175	27.012	1.347	1.051	3.112	21.202

Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er hættan á að gangvirði eða greiðslufleði fjáreigna og fjárhagslegu muni breytast vegna breytinga í markaðsvöxtum. Vaxtaberandi fjármálagerningar samstæðunnar greinast með eftirfarandi hætti í lok ársins:

Fjármálagerningar með breytilega vexti	Handbært fé	2014	2013	
Vaxtaberandi lán		3.694	1.329	
Nettó staða fjármálagerninga með breytilega vexti .....	(	8.300)	(	3.065)
	(	4.607)	(	1.736)

Næmisgreining sjóðstreymis vegna fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum á uppgjörstigi um 100 punkta myndi hækka (lækka) afkomu fyrir tekjuskatt um 46 m.kr. (2013: 17 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 2013.

Fjármálagerningar með fasta vexti

Fjármálagerningar samstæðunnar með fasta vexti eru ekki færðir á gangvirði gegnum rekstrarreikning. Því ber samstæðan enga fastvaxtaáhættu.

Verðbólguáhætta

Verðbólguáhætta er hættan á að afkoma félagsins sveiflist vegna breytinga á vísitölu neysluverðs. Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 40.591 m.kr. (2013: 11.816 m.kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Breyting á verðbólgu um 1%-stig í árslok 2014 hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 406 m.kr. (2013: 118 m.kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Gjaldmiðlaáhætta

Gjaldmiðlaáhætta er hættan á að afkoma félagsins sveiflist við breytingar á gengi gjaldmiðla. Enginn fjármálagerningur var í erlendri mynt í lok árs, en leigutekjur eins leigusamnings eru að hluta til bundnar þróun erlendra gjaldmiðla og takmarkast gjaldleyrisáhætta félagsins við þann samning. Leigutekjur ársins, bundnar við þróun erlendra gjaldmiðla, námu 13 m.kr. (2013: 13 m.kr.). Áhrif veikingar eða styrkingar íslensku krónunnar gagnvart öðrum gjaldmiðlum hefur lítil sem engin hlutfallsleg áhrif á afkomu félagsins.

Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er sú áhætta sem tengist öðrum þáttum en þeim áhættuþáttum sem fjallað er um að framan og þeim þáttum sem eiga við um rekstur fasteignafélaga almenn. Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi samstæðunnar, vinnu starfsmanna hennar, tækni og skipulagi, og ytri þáttum öðrum en ofangreindum áhættum, svo sem vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnunarháttá fyrirtækja. Rekstraráhætta myndast við alla starfsemi samstæðunnar. Félagið leitast við að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír hennar. Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnað starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

18. Gangvirði**Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði**

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda greinast þannig:

	31. desember 2014		31. desember 2013	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Víðskiptakröfur	106	106	28	28
Handbært fé	3.694	3.694	1.329	1.329
Vaxtaberandi lán	(43.559)	(44.463)	(14.881)	(16.187)
Víðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	(541)	(541)	(316)	(316)
	(40.300)	(41.204)	(13.841)	(15.147)

19. Tengdir aðilar**Skilgreining tengdra aðila**

Stjórnarmenn, stjórnendur og hluthafar með yfirráð, 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.

Víðskipti við félög í eigu stjórnarmanna

Víðskipti við félög í eigu stjórnarmanna voru eins og um ótengda aðila væri að ræða. Víðskiptin voru eins og hér segir:

	2014	2013
Leigutekjur	0	2
Aðkeypt þjónusta	10	12

Víðskipti við stjórnendur

Á árinu keyptu stjórnendur hluti í félaginu fyrir 32 m.kr., samtals nafnverð 6 m.kr., meðal annars í hlutfjárútbóði félagsins. Laun og hlunnindi til stjórnenda vegna starfa fyrir félög í samstæðunni og eignarhlutir þeirra í félaginu greinast sem hér segir:

	Laun	Nafnverð hlutfjár
Stefán Árni Auðólfsson Stjórnarformaður	4	
Frosti Bergsson Varaformaður	1	75
Agla Elísabet Hendriksdóttir Stjórnarmaður og formaður endurskoðunarnefndar	3	
Hrönn Pétursdóttir Stjórnarmaður	1	
Lýður Þór Þorgeirsson Fyrirverandi stjórnarmaður	2	
Jóhannes Sigurðsson Fyrirverandi stjórnarmaður	1	
Þorkell Erlingsson Fyrirverandi stjórnarmaður	1	
Garðar Hannes Friðjónsson Forstjóri	28	7
Aðrir stjórnendur 2,75 starfsigildi	36	
Uppgjör við tvo fyrirverandi framkvæmdastjóra	19	

20. Dótturfélög**Eignarhlutar í dótturfélögum**

	Eignarhluti	
	2014	2013
Skeifan 8 ehf., Reykjavík	100%	100%
Klapparstigur 27 ehf., Reykjavík	100%	100%
Suðurlandsbraut 20 ehf., Reykjavík	100%	100%
Ingólfsstræti 1a ehf., Reykjavík	100%	100%
EF1 hf.	100%	
Rekstrarfélag Eikar hf.	100%	
Landfestar ehf.	100%	
- LF1 ehf.	100%	
- LF2 ehf.	100%	
- LF3 ehf.	100%	
- LF5 ehf.	100%	
- LF6 ehf.	100%	
- LF11 ehf.	100%	
- LF13 ehf.	100%	

21. Kaup á Landfestum ehf. og EF1 hf.

Í janúar 2014 eignaðist Eik allt hlutfé í EF1 hf. á grundvelli kaupsamnings sem undirritaður var í ágúst 2013. Vegna skilyrða í kaupsamningnum öðlaðist Eik ekki full yfirráð yfir EF1 hf. fyrr en í lok júní 2014 sem hefur þau áhrif á ársreikning samstæðunnar að afkoma EF1 hf. á fyrri ársheimingi 2014 er færð sem hlutfé í rekstrarhagnaði hlutdeildarfélags, en afkoma EF1 hf. á seinni ársheimingi 2014 er hluti af samstæðuársreikningi Eikar. Eignasafn EF1 hf. er alls um 60 þús. fermetrar og meðal eigna félagsins eru Smáratorg 1 og Turmynn að Smáratorgi 3 í Kópavogi, auk verslunarmiðstöðvarinnar Glerártorgs og fasteigna við Dalsbraut 1 á Akureyri.

Í lok júní 2014 samþykkti Samkeppniseftirlitið kaup Eikar á Landfestum ehf. en í júlí 2014 eignaðist Eik allt hlutfé í Landfestum ehf. á grundvelli kaupsamnings sem var undirritaður í desember 2013. Samstæða Landfesta ehf. kemur að fullu inn í samstæðu Eikar frá og með júlí 2014. Í júlí 2014 var hlutfé Eikar aukið um 1.279 m.kr., andvirði 6,8 ma.kr., sem afhentir voru Arion banka í skiptum fyrir allt hlutfé í Landfestum ehf. Eignasafn Landfesta ehf. er alls um 98 þús. fermetrar og samanstandur af 35 eignum.

Í desember 2014 var hlutfé Eikar aukið um 561 m.kr. að andvirði 3,0 ma.kr. Eik veitti EF1 hf. víkjandi lán og nýtti EF1 hf. fjárhæðina til innborgana og uppgreiðslu á lánum. 2. janúar 2015 greiddi EF1 hf. upp langtímalán að fjárhæð 1.291 m.kr. með handbæru fé félagsins. Eftir framtaldar hlutfatjaukningar nemur útgefið hlutfé Eikar 3.465 m.kr., en eigin bréf félagsins nema 8,8 m.kr.

Fjárfesting í eignum og yfirtaka skulda EF1 og Landfesta sundurliðast þannig á kaupdegi:

	EF1	Landfestar	Samtals
Kaup á fjárfestingareignum	15.362	23.249	38.611
Yfirtekin vaxtaberandi lán	(14.330)	(15.499)	(29.829)
Yfirtekið handbært fé	65	324	389
Aðrar eignir og skuldir	(677)	(107)	(784)
Yfirtekin tekjuskattskuldbinding	(83)	(1.122)	(1.205)
Hlutdeild í afkomu fyrri hluta ársins	(333)	0	(333)
Yfirtekin hrein eign	4	6.845	6.849

Stjórnendur lögðu mat á hvort færa skyldi framangreind kaup sem kaup á eignum (asset deal) eða yfirtöku á rekstri (business combination) í samræmi við alþjóðlega reikningsskiðlaða (IFRS 3). Mat stjórnenda var á þá leið að færa skyldi kaupin sem kaup á eignum en samkvæmt ákvæðum staðsins telst yfirtaka félags vera yfirtaka á rekstri ef sú starfsemi sem tekin er yfir telst vera rekstur í skilningi IFRS 3. Mat stjórnenda byggðist fyrst og fremst á því að kaupin fólu í sér yfirtöku eigna en ekki yfirtöku á stöðjónustu, stjórnendateymi eða öðrum innri ferlum hinna keyptu félaga.

22. Helstu reikningsskiðlaaðferðir

Reikningsskiðlaaðferðum 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. Samstæðan fer með yfirráð þegar hún ber áhættu eða hefur ávinning af breytilegri arðsemi af hlutdeild sinni í félaginu og getur haft áhrif á arðsemina vegna yfirráða sinna. Reikningsskið dótturfélaga eru innifalin í reikningsskiðum 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 virðisnýrnunar 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. Fjármálagæringari) *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 fjármálagæringarsins.

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 frádreginni 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 fjármálagæringarsins.

Félagið afskráir fjárskuld þegar samningsbundnum skyldum vegna skuldagæringarsins 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) *Hlutfé*

Kostnaður við útgáfu hlutfjár, 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 9. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við gangvirði hlíðstæðra 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.

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 færð í rekstrarreikning.

f. Eignir til eigin notai) *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 kaupun. 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:

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

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörsdegi.

g. Virðisýrnumi) *Fjáreignir*

Á hverjum uppgjörsdegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisýrnum fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisýrð 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. Virðisýrnum fjáreigna er færð í rekstrarreikning.

ii)

Aðrar eignir

Bókfært verð annarra eigna samstæðunnar, að undanskildum fjárfestingareignum, er yfirfarið á hverjum uppgjörsdegi til að meta hvort vísbending sé um virðisýrnum. Ef eitthvað bendir til þess er endurheimtanleg fjárhæð eignarinnar áætluð. Virðisýrnum 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 framtíðarfjárfæði sem er núvirit með vöxtum sem endurspeglar markaðsvexti og þá áhættu sem fylgir einstökum eignum. Virðisýrnum eigna er bakfærð ef breyting hefur átt sér stað á mati sem notað var við útreikning á endurheimtanlegri fjárhæð. Virðisýrnum er einungis bakfærð að því marki sem nemur áður færðri virðisýrnum 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

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er gjaldfærður þegar hann fellur til og inniheldur meðal annars fasteignagjöld, váttryggingar, viðhaldskostnað og virðisýrnum 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 gjaldandi skatthlutfall á uppgjörsdegi, 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 gjaldi þegar tímabundinn mismunur komi til með að snúast við, miðað við gjaldandi lög á uppgjörsdegi.

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

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 veginn meðalfjöldi virkra hluta á árinu. Þynntur hagnaður á hlut er reiknaður með því að leiðrétta meðalfjöldi virkra hluta vegna mögulegrar þynningar og hluta sem gæti þurft að gefa út vegna kaupréttta og annarra fjármálagerninga 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 2014 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi fyrir reikningsskilatímabil sem hefjast eftir 1. janúar 2014, 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.

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórnarhættir Eikar fasteignafélags hf. („Eik“ eða „félagið“) eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutfélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Félagið leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af leiðbeiningum um stjórnarhætti sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út árið 2012, og hægt er að nálgast á vefsíðu Viðskiptaráðs Íslands. Frávik frá þeim er að ekki hefur verið skipuð sérstök tilnefningarnefnd.

Stjórn

Stjórn félagsins skipa fimm einstaklingar, kjörnir af hluthöfum til eins árs í senn. Tilnefningar til stjórnarsetu koma að jafnaði frá hluthöfum félagsins. Stjórn félagsins uppfyllir ákvæði laga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutfélaga, sem tóku gildi 1. september 2013. Stjórn félagsins skipa:

Stefán Árni Auðólfsson, formaður stjórnar, hefur setið í stjórn félagsins frá september 2010. Stefán er Cand. Jur. frá Háskóla Íslands, LL.M frá University of Kent, Englandi, hefur héraðsdomsréttindi auk þess að vera með próf í verðbréfavíðskiptum.

Frosti Bergsson, varaformaður stjórnar, hefur setið í stjórn félagsins frá ágúst 2014. Frosti er rafeindatæknifræðingur frá Tækniháskólanum í Árósum.

Agla Elisabet Hendriksdóttir hefur setið í stjórn félagsins frá apríl 2013. Agla er með BA gráðu í stjórnmálafræði frá Háskóla Íslands auk þess að vera með próf í verðbréfavíðskiptum.

Hrönn Pétursdóttir hefur setið í stjórn félagsins frá ágúst 2014. Hrönn er með BA gráða í samskiptafræði frá Duquesne University í Bandaríkjunum, MBA í rekstrarhagfræði frá Háskóla Íslands og diplóma í opinberri stjórnsýslu fyrir stjórnendur í opinberum rekstri frá Háskóla Íslands.

Eyjólfur Árni Rafnsson hefur setið í stjórn félagsins frá febrúar 2015. Eyjólfur er með doktorspróf í byggingarverkfræði frá University of Missouri-Rolla í Bandaríkjunum.

Menntun og þekking stjórnarmanna Eikar er víðtæk og hafa þeir víðtæka reynslu úr atvinnulífi á sviði rekstrar, stjórnunar og fjárfestinga. Allir stjórnarmenn eru óháðir félaginu og fjórir stjórnarmenn eru einnig óháðir hlut-

höfum félagsins. Nánari upplýsingar um stjórnarmenn er að finna á heimasíðu félagsins.

Stjórn hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem helstur verkefni og valdsvið stjórnar og forstjóra eru skilgreind. Í þessum reglum er meðal annars að finna reglur um skiptingu starfa innan stjórnar, verklag og reglur um fundar- sköp og fundargerðir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf og fleira. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar á stjórnarfund 30. janúar 2015.

Stjórn fer með æðsta vald í málefnum félagsins milli hluthafafunda, samkvæmt lögum og samþykktum félagsins. Meginhlutverk stjórnar er að stýra félaginu milli hluthafafunda og tryggja að nægilegt eftirlit sé haft með reikningshaldi og meðferð fjármuna félagsins auk þess að staðfesta rekstrar- og fjárhagsáætlanir og sjá til þess að þeim sé fylgt. Stjórn sér til þess að ársfjórðungsleg uppgjör sé útbúin með upplýsingum um rekstur og stöðu félagsins. Stjórn sér um að koma á virku kerfi innra eftirlits og framkvæmir reglubundna úttekt á því í samræmi við endurskoðunarnefnd félagsins. Þá ræður stjórn forstjóra og setur honum starfsreglur og skilgreinir verksvið hans. Stjórn tekur meiri háttar ákvarðanir í rekstri félagsins og sér um að félagið sé rekið í samræmi við lög og reglur sem félaginu ber að fylgja.

Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir stjórnar, endurskoðunar- og starfskjaranefnd. Hægt er að nálgast samþykktir, starfsreglur stjórnar og starfsreglur endurskoðunar- og starfskjaranefndar á heimasíðu félagsins.

Endurskoðunarnefnd

Stjórn skipaði endurskoðunarnefnd félagsins þann 8. maí 2013. Nefndina skipa Agla Elisabet Hendriksdóttir formaður, Arnar Már Jóhannsson löggiltur endurskoðandi, og Þórir Ólafsson, löggiltur endurskoðandi. Endurskoðunarnefnd kemur saman vegna árs- og hálfársuppgjörs Eikar og skilar skýrslu til stjórnar

Starfskjaranefnd

Stjórn skipaði starfskjaranefnd þann 16. febrúar 2015. Nefndina skipa Stefán Árni Auðólfsson, formaður, Eyjólfur Árni Rafnsson og Hrönn Pétursdóttir stjórnarmenn Eikar.

Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

A árinu 2014 voru haldnir 21 stjórnarfundir, 6 fundir í endurskoðunarnefnd og var meirihluti stjórnarmanna og nefndarmanna viðstaddur alla fundi tímabilsins. Í samræmi við samþykktir félagsins eru niðurstöður undirnefnda stjórnar félagsins einungis leiðbeinandi fyrir stjórn.

Framkvæmdastjórn

Forstjóri Eikar fasteignafélags er Garðar Hannes Friðjónsson og ber hann ábyrgð á rekstri og afkomu félagsins gagnvart stjórn. Forstjórinn hefur umsjón með daglegum rekstri félagsins og fer með stjórn þess milli hluthafafunda ásamt félagsstjórninni. Forstjóri hefur jafnframt umsjón með framkvæmd stefnumótunar, daglegri áhættustýringu félagsins og starfsmanna- og upplýsingatæknimálum.

Framkvæmdastjóri útleigusviðs er Eyjólfur Gunnarsson sem ber ábyrgð á útleigu fasteigna félagsins, endursamningu leigusamninga, innheimtu og rekstri sameigna í gegnum dótturfélagið Rekstrarfélag Eikar ehf.

Framkvæmdastjóri fjármálasviðs er Kolbeinn Friðriksson sem ber ábyrgð á sjóðsstýringu, reikningshaldi, uppgjöri, skýrslugerð, fjármögnun og áætlunum Eikar fasteignafélags og dótturfélaga.

Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs er Arnar Hallsson sem ber ábyrgð á öllu viðhaldi, framkvæmdum, byggingum og þróun fasteigna og auðra lóða.

Félagið á 7 dótturfélög og eru stjórnir þeirra skipaðar einum stjórnarmanni, Garðari Hannesi Friðjónssyni, forstjóra Eikar, og einum varamanni, Eyjólfí Gunnarssyni, framkvæmdastjóra útleigusviðs Eikar. Í tilvikum dótturfélagsins EF1 hf. er stjórnin skipuð þremur mönnum, Eyjólfí Gunnarssyni sem er formaður stjórnar, Garðari Hannesi Friðjónssyni og Kolbeini Friðrikssyni.

Innra eftirlit og áhættustýring

Stjórn félagsins ber ábyrgð á og hefur, í samráði við stjórnendur félagsins, komið á virkri áhættustýringu og innra eftirliti. Áhættustýringunni er ætlað að greina eða finna áhættuþætti, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Eik leggur áherslu á innra eftirlit í daglegum rekstri í gegnum verklaagsreglur félagsins og skipulagðar rannsóknir á rekstrinum þar sem farið er yfir alla helstu þætti rekstursins. Félagið leggur áherslu á að starfs-

menn þessi þekki verklaagsreglur félagsins og framfylgi þeim. Starfsmönnum ber að kynna sér efni verklaagsreglinanna eins og þær eru á hverjum tíma og fylgja þeim í einu og öllu.

Regluvörður félagsins er Árdís Ethel Hrafnasdóttir, lögfræðingur. Staðgengill regluvarðar er Rósa Hjartardóttir. Hlutverk regluvarðar er að hafa umsjón með að reglum um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt.

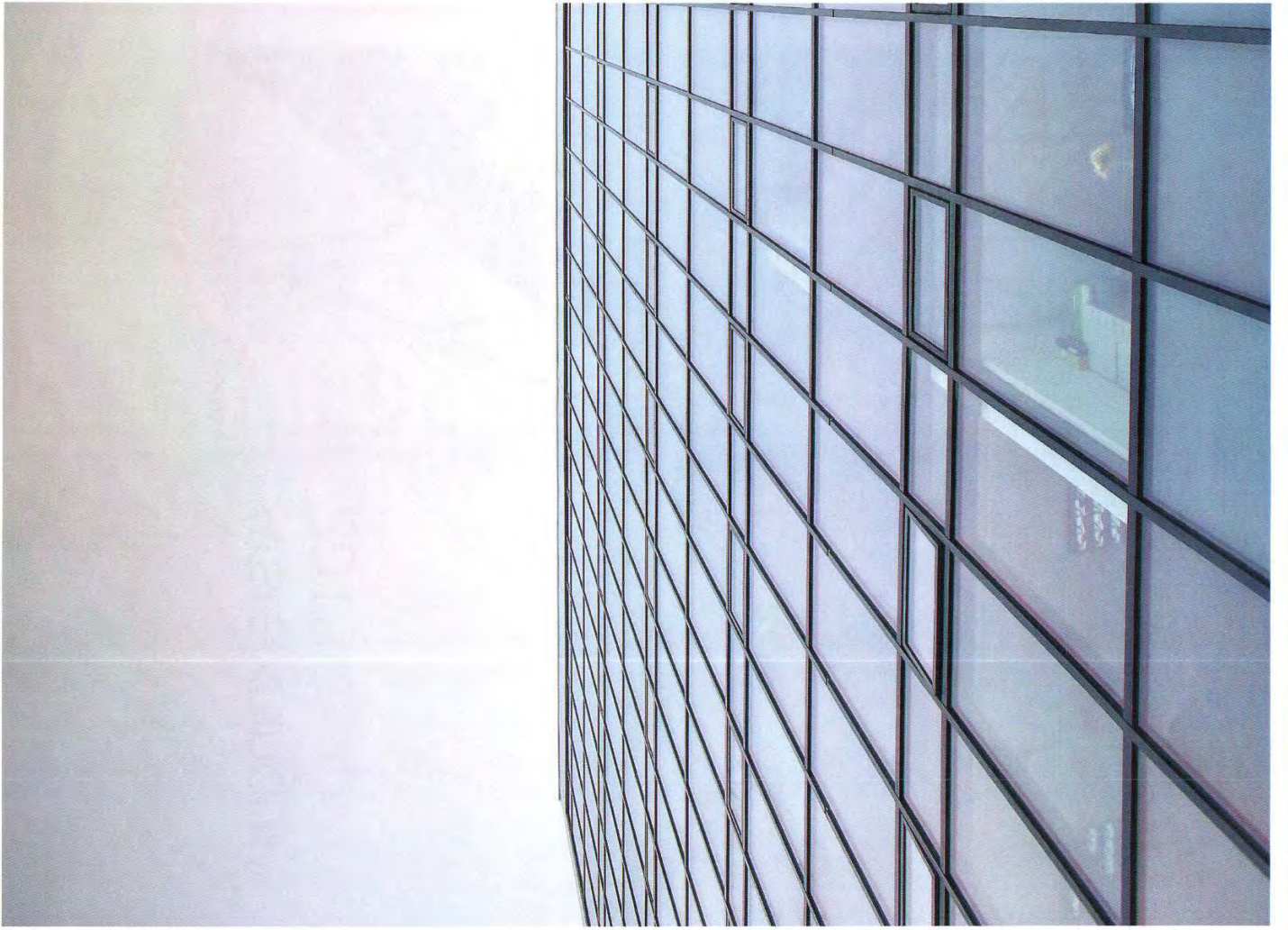
Gildi, siðferðisviðmið og samfélagsleg ábyrgð

Gildi Eikar eru samvinna, fagmennska og árangur. Félagið er meðvitað um samfélagslega ábyrgð syna og styður góðgerðamál. Þá hefur félagið stutt við íslenska menningu, bæði leiklist og tónlist með láni á húsnæði. Siðarreglur félagsins má nálgast á heimasíðu félagsins.

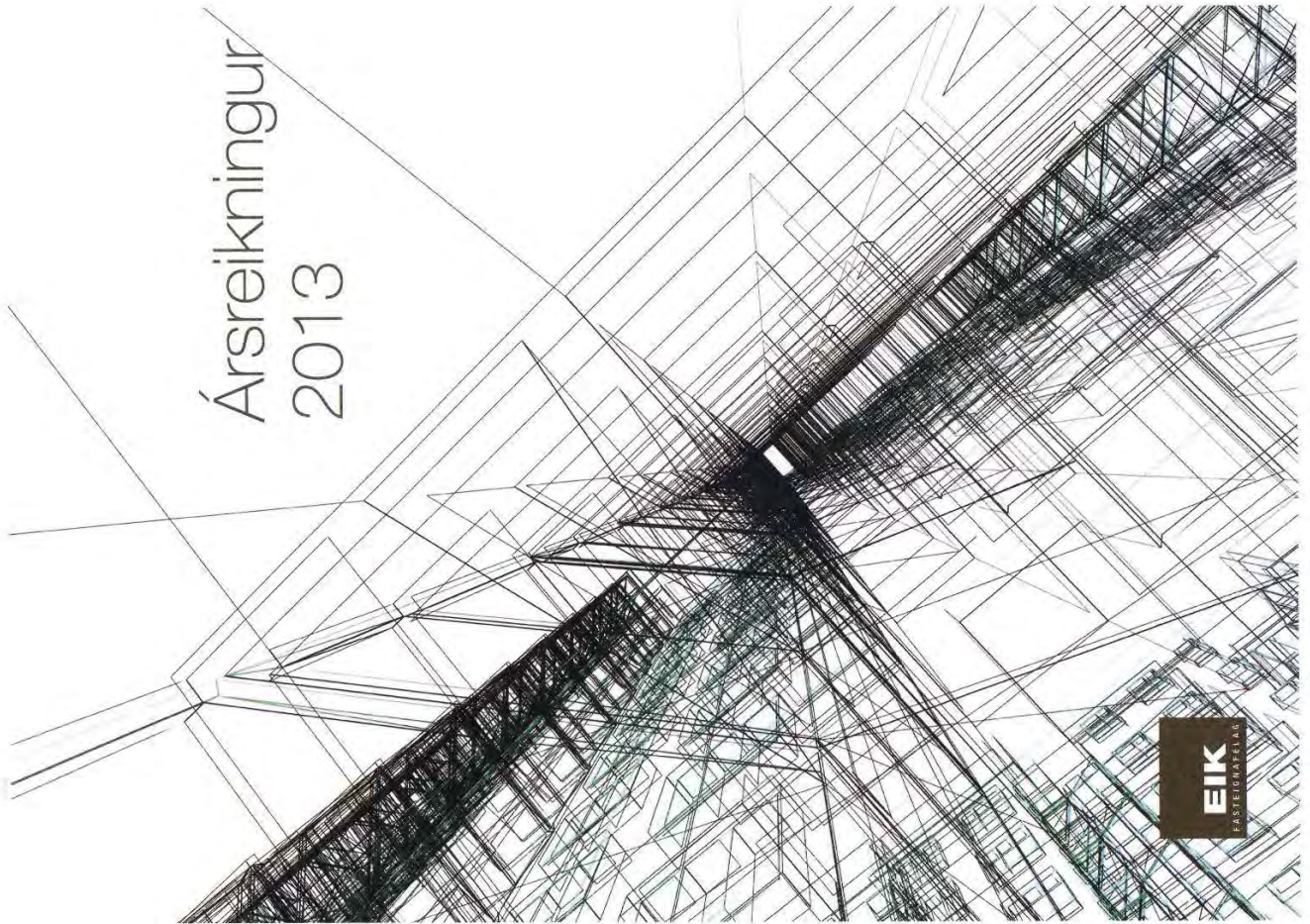
Samskipti hluthafa og stjórnar

Hluthafafundur fer með æðsta vald í málefnum Eikar í samræmi við lög og samþykktir félagsins, en þar fara hluthafar með ákvörðunarval sitt í málefnum félagsins. Aðalfundur Eikar skal halda fyrir lok júnímánaðar ár hvert þar sem tekin eru fyrir mál sem lög og samþykktir félagsins kveða á um.

Samskipti hluthafa og stjórnar fara fram á hluthafafundum. Stjórnarmenn eru sjálfstæðir í störfum sínum og taka ekki við fyrir mælum frá hluthöfum félagsins eða öðrum hagsmunaaðilum. Stjórnarmenn gæta trúnaðar í störfum sínum og gæta jafnræðis í upplýsingagjöf til hluthafa og veita ekki hluthöfum upplýsingar um félagið nema slíkt sé kynnt á vettvangi stjórnar.



Ársreikningur
2013



Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	2
Áritun óháðra endurskoðenda	5
Yfirlit um heildarafkomu ársins 2013	6
Efnahagsreikningur 31. desember 2013	7
Eiginfjárfirlit ársins 2013	8
Sjóðstremisýfirlit ársins 2013	9
Skýringar	10

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

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

Rekstrartekjur samstæðunnar námu 2.029 m.kr. á árinu 2013 samanborið við 1.836 m.kr. árið 2012. Rekstrarhagnaður 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 samstæðunnar 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.

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

Í júlí 2013 var hlutafé félagsins aukíð með útgáfu nýrra hlutabréfa að nafnvirði 181 m.kr. sem seil var til núverandi hluthafa á genginu 4,15. Heildar útgefið hlutafé, án eigin bréfa, er eftir aukninguna 1.616 m.kr. Hlutfjárlaukningin 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 forgangsreitur 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 nýta hluthafar félagsins því ekki forgangsreitar að aukningunni. Námar er fjallað um kaup á Landfestum ehf. í skýringu 23.

Hlutafé félagsins skiptist í lok árs á 32 hluthafa, en í ársbyrjun voru 30 hluthafar. 10 stærstu hluthafar eru eftirfarandi:

Lífeyrisjóður starfsmanna ríkisins	14,8%
Almanni lífeyrisjóðurinn	13,7%
Lífeyrisjóður verkfræðinga	13,2%
A.C.S samreikningur I	12,6%
Vátryggingafélag Íslands hf.	8,5%
Stefnir IS 5	7,2%
Íslandsbanki hf.	5,6%
Stafrí lífeyrisjóður	3,1%
GAMMA- EQ1	2,5%
Íslandsjóður hf.	

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 verslunarhúsnæði sem er 36% virði alls fasteignasafnsins. Annar stærsti eignaflokkurinn er skrifstofuhúsnæði um 30% safnsins, þriðji stærsti er legerhúsnæði 1,7% 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 viðræðum um hugsanlegan samræðum lauk með því að í desember 2013 var skrifað undir kaupsamning um kaup félagsins á öllu hlutafé í Landfestum ehf. Allir fyrirvarar í þeim kaupsamningi eru uppfylltir að undanskildu samþykki Samkeppniseftirlitsins sem liggur ekki fyrir.

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

ehf., m.a. með auknum samlegðarhrifum og aukinni áhættuþreifingu bæði hvað varðar eignasafn og leigutaka. Að auki falla eignasófnin sem um ræðir vel inn í eignasafn félagsins. Ítarlega er fjallað um kaupin í skýringu 23 í ársreikningi þessum.

Málaferfi

Ekkí hefur verið skorið úr um útreikning á kaupleigusamningi við Lýsingu sem taldist óöglegur. Félagið hefur tekið ákvörðun um að hefða mál á hendur Lýsingu til að fá niðurstöðu í ágreining aðlanna um eftirstöðvar kaupleigusamningsins. 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. Stjórnarhættir Eikar eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélag, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Félagið hefur leiðbeiningar um stjórnunarhætti sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ OMX Iceland og Samtök atvinnulífsins 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.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er ársreikningur samstæðunna í samræmi við alþjóðlega reikningskilastöðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuáreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkoma samstæðunna 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.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningskilastabla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórnendur eru einnig ábyrgir fyrir því innra efrirliti 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 stjórnenda á ársreikningnum

Ábyrgð okkar felst í því áliti sem við látum í ljós á samstaðarársreikningnum 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 fái um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun telur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaradgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatib er tekið tillit til þess innra efrirlits sem varðar gerð og glöggja framsetningum.

Reykjavík, 6. mars 2014

KPMG ehf.

Ami Claessen

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Yfirlit um heildarafkomu ársins 2013

	Skýr.	2013	2012
Rekstraretkjur	5	2.029.256	1.836.405
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	6	(429.903)	(368.941)
		1.599.353	1.467.464
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
Tejkjuskattur	9,17	(450.973)	(114.115)
Heildarhagnaður ársins		1.235.722	451.074
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	15	0,82	0,40

Skýringar á blaðsíðum 11 - 30 eru orjúfanlegur hluti ársreiknings

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Efnahagsreikningur 31. desember 2013

Eignir	Skýr.	2013	2012
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
Eigið fé			
Hlutafé		1.616.288	1.435.565
Varasjóðir		5.245.988	4.557.762
Óráðstafað eigið fé		1.446.032	463.882
Eigið fé samtals	14	8.308.308	6.457.209
Skuldir			
Vaxtaberandi lán	16	14.553.661	13.456.654
Tryggingar leigugreiðslna		4.207	3.138
Tekjuskattskuldbinding	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
Atburðir eftir lok reikningskiladags í skýringu	23		

Skýringar á blaðstöðum 11 - 30 eru órjúfanlegur hluti ársreiknings

Ársskýrsla 2013

7

8

Eik fasteignafélag hf.

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Eiginfjárfirilt ársins 2013

	Hlutafé	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 blaðstöðum 11 - 30 eru órjúfanlegur hluti ársreiknings

Sjódstremisýrirlit 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 rekstrartengdum eignum		4.951	175.184
Breyting á rekstrartengdum 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 gengisbyggðra lána	8	98.847	0
Handbært fé frá rekstri		842.798	784.748
Fjárfestingahreyfingar:			
Fjárfest 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 skuldbréfaeign .....	(	223)	(1.675)
Aðrar skammtímakröfur, lækkun (hækkun) .....	(	1.012)	(60.949)
	(	1.554.011)	(393.658)
Fjárfestingahreyfingar			
Fjármögnunahreyfingar:			
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)
Aðrar skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)		0	0
		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 fjármögnunahreyfingar án greiðsluhrifa			
Sala á kaupþétti og eignum til eigin nota		18.771	0
Krafa vegna sölu kaupþéttar og eigna til eigin nota		(18.771)	0
Hlutfjárakning		0	229.346
Uppgreiðsla lána		0	(229.346)
Ogrið 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 11 - 30 eru órjúfanlegur hluti ársreiknings

Skýringar

Skýring	Blaðsíða
1. Almennar upplýsingar	11
2. Grundvöllur reikningsskiptanna	11
3. Helstu reikningsskiptalaðferðir	12
4. Ákvörðun gangvirðis	16
5. Rekstrartekjur	17
6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	17
7. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	18
8. Fjármunatækjur og fjármagnsgjöld	18
9. Tekjuskattur	18
10. Fjárfestingareignir	19
11. Eignir til eigin nota	20
12. Veðsetningar og ábyrgðaskuldbindingar	21
13. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	21
14. Eigið fé	22
15. Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut	22
16. Vaxtaberandi lán	23
17. Tekjuskattskuldbinding	24
18. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	25
19. Stýring fjárhagslegrar áhættu	25
20. Gangvirði	28
21. Tengdir aðilar	29
22. Dótturfélög	29
23. Kaup á Landfestum ehf. og EFL hf.	30

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Söltunni 26 í Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2013 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunumar. Starfsemi félagsins felst í eignamaldi, 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 reikningsskilastöðla (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. Starfræslu- og framsetningargjaldmiðill

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

d. Mat og ákvarðanir

Gerð ársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastöðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og dragi ályktanir sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilastöðla 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 reikningshaldslögu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framföturímabilum sem áhrif breytinganna vara.

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

e. Breytingar á reikningsskilastöðlum

Að undanskildum þeim breytingum sem fjallað er um hér á eftir hefur samstæðan þetta með samræmdum hætti þeim reikningsskilastöðlum 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 silks mats er krafist eða það heimilarð 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 þetta við skýringum sem tengjast mati á gangvirði.

Í samræmi við innleiðingarákvæði IFRS 13 hefur samstæðan þetta 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 reikningsskilastöðferðir

Reikningsskilastöðferðum 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) **Dótturfélag**
 Dótturfélag eru þau félag þar sem félagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar félagið hefur veruleg áhrif, þeir eða öðrin, til að stjórna fjárhags- og rekstrarstærnu dótturfélags í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Við mat á yfirráðum er tekið tillit til hugsanlegs atkvæðisréttar sem er nýtanlegur eða breytanlegur. Reikningsski dótturfélaga eru innifalin í reikningsskiðum 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 virðisyrmunar eignarinnar.

b. Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfræslugjaldmiðli einstakra samstæðufélaga á gengi viðskiptadags. Þeningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á uppjörsdegi. Aðrar eignir og skuldir sem metnar eru á gangvirði í erlendra 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. Fjármálagæringar

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 fjármálagæringarsins.

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 ávinningsi sem í eignarhaldinu felst.

Fjáreignum og fjárskiðum er jafnað saman og hrein fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar og aðeins þegar lagalegur réttur félagsins er til staðar um jöfnun og fyrrihugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskiðna eða innleysa eignina og gera upp skulðina á sama tíma.

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

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

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 frádreginni virðisýmun þegar við á. Lán og kröfur samanstanda af viðskiptakröfum og öðrum skammtimákröfum.

Handbært fé

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

ii) Fjárskuldur aðrar en afleiðusamningar

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

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

Til fjárskulda félagsins annarra en afleiðusamninga teljast vaxtaberandi lán, viðskiptaskuldur og aðrar skammtimáskuldur.

iii) Hlutafé

Kostnaður við útgáfu hlutfjár, að teknu tilliti til teiguskattsáhrifa, 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 hvora tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við alþjóðlegan reikningsklástaðal nr. 40 (IAS) samanber skýringu 10. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við gangvirði hlöðsæðra eigna á virkum markaði í viðskiptum milli ótengdra upplýstra aðila, og núvrit framtíðarsjóðfærð 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. Áætlun rekstrargjöld og viðhald fasteigna er dregið frá leigutekjum. Við núvörðinguna 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 færst strax í rekstrarreikning.

Ef fjárfestingareign er nýtt af eiganda er hún flokkuð sem eign til eigin nota og gangvirði hennar á endurflökkunadegi verður kostnaðarverði hennar í reikningsskili.

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

e. Fasteignir í byggingu

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

Kostnaðarverð samanstendur af þeimum kostnaði sem fellur til við kaupin. Kostnaðarverð eigna til eigin nota sem félagið byggir sjálf innifelur efniskostnað og launakostnað, annan kostnað sem fellur til við að koma eignum 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 tækjábúnaði.

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 söðar

Kostnaður við að endurnýja einstaka hluta eigna til eigin nota er færður til eignar ef líklegt er talið að ávinningur sem felst í eignumni 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:

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

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörsdegi.

g. Virðisýmun

i) Fjáreignir

Á hvejum uppgjörsdegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg viðbending um virðisýmun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisýrð ef hlutlæg viðbending er um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi af eignumni verði lægra en áður var talið. Virðisýmun fjáreigna er færð í rekstrarreikning.

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

ii) Aðrar eignir

Bókfært verð annarra eigna samstæðunnar, að undanskildum fjárfestingareignum, er yfirfandi á hverjum uppgjörsdegi til að meta hvort viðbending sé um virðisrymum. Ef eitthvað bendir til þess er endurheimtanleg fjárhæð eignarinnar áætluð. Virðisrymum er færð hvenær sem bókfært verð eignar eða sjóðskapandi hluta hennar er umframt endurheimtanlega fjárhæð hennar. Endurheimtanleg fjárhæð þeirra eða nýtingarvirði, hvort sem hætra reynist. Nýtingarvirði er metið út frá væntu framtíðarfjárfæði sem er núvirit með vöxtum sem endurspeglar markaðsveki og þá áhættu sem fylgir einstökum eignum. Virðisrymum eigna er baktærd ef breyting hefur átt sér stað á mati sem notað var við útreikning á endurheimtanlegri fjárhæð. Virðisrymum er einungis baktærd að því marki sem nemur áður færðir virðisrymum 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 tímanvirðis peninga og, ef við á, áhættuna sem tengist skuldbindingunni.

i. Leigutekjur

Leigutekjur af fjárfestingareignum eru færðar í rekstrarreikning á leigutímanum.

j. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

k. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af fjáreignum og gengistagnaði 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 líði 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 skattluftfall á uppgjörsdegi, 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 framfarlega sem talið er að möðurfélagið 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 skattluftfalli sem vænst er að verði í gildi þegar tímabundinn mismunur komi til með að snúast við, miðað við gildandi lög á uppgjörsdegi.

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

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 uppgjörsdegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún komi ekki til með að nýtaast.

m. Hagnaður á hlut

Í ársreikningnum er sýndur grunnhagnaður á hlut og þynnur hagnaður á hlut fyrir almenna hluti í félaginu. Grunnhagnaður á hlut er reiknaður sem hlutfall hagnaðar og veginn meðalfjöldi virkra hluta á árinu. Þynnur hagnaður á hlut er reiknaður með því að leiðrétta meðalfjöldi virkra hluta vegna mögulegrar þynnunar og hluta sem gæti þurft að gefa út vegna kaupréttta og annarra fjármálagerninga sem eru breytanlegir í hlutafé félagsins.

n. Starfsþáttayfirlit

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

o. Nýir reikningskilastæðlar

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningskilastæðla, breytingar á þeim og tülkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og sem tekið hafa gildi fyrir reikningskilafirmabilið sem helst 1. janúar 2013 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða tülkanir sem taka gildi eftir árslok 2013, en heimilt er að taka upp fyrir. Áhrif þess á reikningskil 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 miðlum eða verðmatsþjónustu, eru notaðar við ákvörðun gangvirðis þá nýta stjórnendur upplýsingarnar til að stýlja þá niðurstöðu að matið uppfylli kröfur um alþjóðlega reikningskilastæðla (IFRS), þar á meðal það stig sem sílkt 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 eignum 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 fánlegum markaðsupplýsingum (ógreinanlegar upplýsingar).

Ef forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis eignar eða skuldar flokkað 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 reiknings tímabils 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 skammtmákröfur.

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

5. Rekstrartekjur

	2013	2012
Rekstrartekjur greinast þannig:		
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 veðlagsþróun annað hvort með tengingu við vísitölu neyðsverðs 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 endurskoðunarávæða 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 Húasmiðjunni og dótturfélagum hennar, sem voru í skilum með leigugreiðslur á árslok 2013. Húasmiðjan 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
Víðhaldskostnaður	17.275	14.693
Rekstrarkostnaður sameigna	91.616	76.440
Virðisýrnum 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

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

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 lífevnisjóð	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 ólögðra 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

	2013	2012
Virkur tekjuskattur greinist þannig:		
Hagnaður fyrir skatta	1.686.695	565.189
Tejuskattur samkvæmt gjaldandi skatthlutfalli	20,0%	20,0%
Áhrif leiðréttingar 1.1.	0,0%	0,0%
Áhrif vegna dótturfélaga	6,7%	0,0%
Óráðgjafarkostnaður	0,0%	0,1%
Aðrar breytingar	0,0%	0,1%
Virkur tekjuskattur	26,7%	20,2%

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

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 gangvirið á reikningsliadegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsklassifíkation nr. 40 (IAS). Matíð skal byggt á gangvirið; hlíðstæðra eigna á virkum markaði í viðskiptum milli ótengdra upplýstra aðila á reikningsliadegi. 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 belta 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 atvurðar í framtíðinni, sem taldar eru raunhæfar við núverandi kröngumstæður.

Við mat á eignunum hafa stjórnendur einnig metið til fjár það sjóðfélæði sem félagið má vænta frá núverandi leigusamningum og leigusamningum sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma núverandi samninga. Matíð er samkvæmt þrepi 3 í flokkunarkerfi gangviriðsmats, ábr. skýringu 4, og eru engar breytingar á flokkun á árinu. Við matíð eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum gildistíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra. Aðferðaræðin og ályktanirnar sem notaðar eru við að meta bæði fjárhæðir og tímasetningar á framtíðarsjóðstreymi eru endurskoðaðar reglulega með það að markmiði að nálgast raunverulegt gangvirið eignanna.

Við ákvörðun á gangvirið 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.

Væðir

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

Ávöxtunarkrafa á eigið fé og eignifjárluhtfall

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 rannsóknum 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 skattspórnar (e. tax shield) við útreikning á vegnum ávöxtunarkröfu. Gert er ráð fyrir 30% eignifjárluhtfalli.

Leigusamningar í eilendri 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 leigunými

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 nógildandi 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 væitingahús	Samtals
Bókfært verð í ársbyrjun	7.407.812	5.937.276	3.738.001	2.444.649	20.184.773
Fjárfestingar ársins	310.334	485.084	64.259	632.140	1.589.487
Matsbreyting ársins	528.172	543.871	25.422	177.972	1.322.899
Bókfært verð í árslok	8.246.318	6.966.231	3.827.682	3.254.761	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.)

Áætluð meðalleiga pr. m²

pr. mánuð (kr.)

Vegin ávöxt.krafa (WACC)

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% stígi hærrí eða lægri myndi mat fjárfestingareigna lækka um 1,487 m.kr. eða hækka um 1,728 m.kr. Ef útleiguhlutfall væri 1%-stígi hærrí eða lægra myndi mat fjárfestingareigna hækka um 305 m.kr. eða lækka um 305 m.kr. Ef leigutekjur væru 1% hærrí eða lægri myndi mat fjárfestingareigna hækka um 280 m.kr. eða lækka um 280 m.kr.

1.1. Eignir til eigin nota

Afskrifir eigna til eigin nota greinast þannig:

Kostnaðarverð	Fasteignir til eigin nota	Bifreið og skrifstofu- tæki	Samtals
Heildarverð 1.1.2012	44.684	12.292	56.976
Vöðbætur á árinu 2012	4.645	5.957	10.602
Heildarverð 31.12.2012	49.329	18.249	67.578
Vöðbætur á árinu 2013	4.593	14.100	18.693
Selt á árinu	(3.419)	(3.419)	(3.419)
Heildarverð 31.12.2013	53.922	32.349	86.271

Eik fasteignafélag hf.

Flúrhæðir eru í þúsundum króna

Fasteignir til eigin nota	Bifreið og skrifstofu-tæki	Samtals
5,950	7,341	13,291
1,103	2,515	3,618
7,053	9,856	16,909
Afskriftir og virðisrymnun		
Afskriftir 1.1.2012		
Afskriftir 2012		
Afskrifað alls 31.12.2012		
1,078	3,546	4,625
(1,783)	(1,783)	(1,782)
8,131	11,619	19,752
Bókfært verð		
38,734	4,951	43,685
42,276	8,393	50,669
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 löða nam í árslok 12.858 m.kr. (11.917 m.kr. í árslok 2012). Virðisaukaskattsvæð hvíllir á hluta af eignum samstæðunnar og nam hún í árslok 296 m.kr. og fjármist hún á 10-20 árum. Ekki kemur til greiðslu innskattskvæðar nema forsendur breytilst, annars vegar að fasteignin fari í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti eða sé seld án kvaðarinnar.

13. Viðskiptakröfur og aðrar skammtimákröfur

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

Flúrhæðir eru í þúsundum króna

14. Eigið fé

Hlutafé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 1.625 m.kr., en hlutafé var aukð um 181 m.kr. í júlí 2013. Söluverð hlutafjárins var 750 m.kr. Kostnaður vegna hlutafjárútbóðsins var 5.m.kr. að frádrægnum tekjuskatti og er dreginn frá yfirverðreikningi. Félagið á eigin hlutabréf að nafnverði 8,8 m.kr. sem færð eru til lækkunar eigin fé. Útstandandi hlutir í árslok eru 1.616 m.kr. og eru þeir allir greiddir. Eitt aktvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

Varasjóðir

Félaginu er skytt að leggjja 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 umframt er til þess að hækka hlutaféð eða, sé fyrirhæla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélag gætt, til annarra þarfa.

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

Varasjóðir greinast þannig:

	2013	2012
Yfirverðreikningur	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 útstandandi hlutafjár á árinu. Sjórmin leggur til að ekki verð 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 veginn meðaltals fjölda hluta á árinu:

	2013	2012
Hagnaður ársins	1.235.722	451.074
Vegjið meðaltal útstandandi hluta á árinu	1.497.952	1.123.536
Hagnaður á hlut	0,82	0,40

16. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um sammingsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðunnar. Vísad er í skýringu 19 vegna upplýsinga um gengis- og vaxtaáhrættu samstæðunnar.

	2013	2012
Langtímaskuldir		
Skrað 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- gjaldlagi
Lán í ISK, óverðtryggt	6,95-7,15%	2016-2037
Kaupleigusamningar í ISK, óverðtryggt	6,75%	2042
Skuldabréfaútgáfa í ISK, verðtryggt	4,30%	2032
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun		14.881.208
Næsta árs afborgun		14.553.661
Samtals		(327.547) 238.951
Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:		
Afborgun 2013		-
Afborgun 2014		327.547
Afborgun 2015		342.879
Afborgun 2016		720.195
Afborgun 2017		359.137
Afborgun 2018		376.947
Afborganir síðar		12.754.503
Samtals		14.881.208

Kaupleigusamningar 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 reiknað 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 aðlianna um eftirstöðvar kaupleigusamningsins. Stefnan er í undirbúningi. Næsta árs afborgun miðast við samkomulag um greiðsluáðabreytingu sem gert var við Lýsingu árið 2012.

17. Tekjuskattskuldbinding

	2013	2012
Tejuskattskuldbinding félagsins greinist þannig:		
Tejuskattskuldbinding í ársbyrjun	617.919	507.387
Tejuskattur vegna eiginfjárhreyfinga	(1.156)	(3.583)
Reiknaður tejkjuskattur	450.973	114.115
Tejuskattskuldbinding í árslok	1.067.736	617.919

Tejuskattskuldbinding skiptist þannig:

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

Ekki kemur til greiðslu tejkjuskatts á árinu 2014 vegna nýtingar á skattalegu tapi. Ekki kom heldur til greiðslu tejkjuskatts á árinu 2013 vegna ársins 2012. Yfirfæranlegt skattalegt tap sem ekki nýst á móti hagnaði innan 10 ára frá því það myndast telur 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
	6.872.350

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

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

18. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

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

19. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Ýmsir áhættuþættir fylgja fjármálageringum 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 fjármálageringri getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar og ef tryggingar hrökkva ekki fyrir eftirstöðvum kröfunnar. Útleigjuáhætta 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 eftirlit 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 skammtímaskuldir	45.471	40.713
Mesta mögulega tap samtals	1.425.840	777.490

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningskiladegi voru eftirfarandi:

	2013		2012	
	Brúttó staða	Niðurfærsla	Brúttó staða	Niðurfærsla
Ógjaldfálnar 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 eldri	21.276	18.420	23.584	21.022
	51.861	23.782	71.709	35.533

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Lausafjárahætta

Lausafjárahætta er sú áhætta sem felst í því tapi sem samstæðan gæti orðið fyrir vegna þess að hún getur ekki staðið við skuldbindingar 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 arfgöngur af fjárskuldum, að meðtöldum áætlunum vaxtagreiðslum, greinast þannig:

2013	Bókfært verð	Umsamið		Meira en 5 ár
		Innan 1 árs	1 - 2 ár	
Vaxtaberandi lán	14.881.208	26.717.650	1.051.305	3.111.620
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	294.073	294.073		
	15.175.281	27.011.723	1.051.305	3.111.620

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

Vaxtaáhætta

Vaxtaberandi fjármálageringar samstæðunnar greinast með eftirfarandi hætti í lok ársins:

Fjármálageringar með fasta vexti	2013	2012
Vaxtaberandi lán	(11.816.469)	(11.584.609)
Nettó staða fjármálageringa með fasta vexti	(11.816.469)	(11.584.609)
Fjármálageringar með breytilega vexti	2013	2012
Handbært fé	1.328.508	665.068
Vaxtaberandi lán	(3.064.739)	(2.110.996)
Nettó staða fjármálageringa með breytilega vexti	(1.736.231)	(1.445.928)

Næmnisgreining gangvindrís fjármálageringa með fasta vexti

Fjármálageringar samstæðunnar með fasta vexti eru ekki færðir á gangvindrís gegnum rekstrarreikning. Því eiga vaxtabreytingar á uppgjursdegi ekki að hafa áhrif á rekstrarreikning samstæðunnar.

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Næmisgreining sjóðstreymis vegna fjármálagervinga með breytilega vexti

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

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

2012		
Fjármálagervingar með breytilega vexti	(4.623)	462
Breytingar á leigutekjum	1.639	(163)
Næmisgreining 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 breytingar, sérstaklega gengi erlendra gjaldmiðla, haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2012.

Gjaldmiðlaáætta

Enginn fjármálagervingur var í erlendra mynt í lok árs, en leigutekjur eins leigusamninge eru að hluta til bundnar þróun erlendra gjaldmiðla og takmarkast gjaldeyrisáætta félagsins við þann samning.

Gjaldmiðlaáætta félagsins miðað við nafnverðisfjárhæðir 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

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Gjalddeyrismæisgreining

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 breytingar, sérstaklega vextir, haldist stöðugar. Greiningin var unnin með sama hætti og árið 2012.

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

Eiginfjárfesting

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 eiginfjárluftfalli. 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	Gangvirði	Bókfært	Gangvirði
Vöðskiptafrófur	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)
Vöðskiptaskuldir og aðrar skammtímskuldir	(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

Sjómarmenn og sjómændur, félag í þeirra eigu, ásamt mökum þeirra og ófjárráða börnum teijast vera tengdir aðilar samstæðunnar.

Tengdir aðilar með yfirráð

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

Viðskipti við félag í eigu stjórnmanna

Viðskipti við félag í eigu stjórnmanna voru eins og viðskipti við ótengda aðila. Í rekstrareikningi og efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við félag í eigu stjórnmanna:

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

Viðskipti við stjórnmendur

Á árinu þjárfestu stjórnmendur í félaginu fyrir 1,7 m.kr. samtals nafnverð 406 þús. hluta í hlutfjárútbóði félagsins. Laun og hlunnindi til stjórnmenda félagsins vegna starfa fyrir félag í samstæðunni og eignarhlutir þeirra í félaginu:

	Laun	Nafnverð	hlutfjár
Sjóm	9.433	1.804	
Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri	31.483	1.790	

22. Dótturfélag

Eignarhlutar í dótturfélagum

	Eignarhluti	2013	2012
Skeifan 8 ehf., Reykjavík	100%	100%	
Klappastræti 27 ehf., Reykjavík	100%	100%	
Sudurlandsbraut 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 Glerárorgs 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 Samkeppnisfélagsins.

Í desember 2013 var undirritaður kaupsamningur milli Eikar fasteignafélags hf. og Arion banka hf. um kaup Eikar á öllu hlutafé í fasteignafélaginu Landfestum ehf. Eignasafn Landfesta samanstandur 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 Samkeppnisfélagsins. Allir framangreindir fyrirvarar hafa nú verið uppfylltir að undanskildu samþykki Samkeppnisfélagsins.

Samhliða undirritun kaupsamnings um Landfesta var undirritaður viðauki við kaupsamning á SMI eignum. Þær eignir sem Eikar keypti af SMI ehf. voru færðar í félagið EF1 hf. (áður SEI hf.) og var yfirtekudagur í lok janúar 2014. Á sama tíma eignaðist Eikar söluátt á EF1 hf. Framangreindur söluáttur verður eingöngu virkur ef ekki verður af kaupum Eikar á Landfestum vegna höfnunar Samkeppnisfélagsins eða annars forsendubrests. Samþykki Samkeppnisfélagsins kaup Eikar á Landfestum mun Eik fasteignafélag hf. ganga í lábyrgð 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. Sjóm 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. Eiginfjárhluftalið Eikar með Landfestum ehf. og EF1 hf. mun nema um 25% eftir að kaupin hafa gengið í garð. Í ljólfar kaupanna er gert ráð fyrir að félagið muni auka eigið fé um þrjú milljarða króna með sölu nýs hlutfjár þar sem hluthafar samþykktu einnig á ofangreindum hluthafafundi að auka hlutafé félagsins um allt að 580 milljón hluti með útgáfu nýrra hluta. Forgangsréttur einskorðast þar við hluthafa á þeim tíma. Áætlað eiginfjárhluftalið 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, Glerárorg, Skútuvogur 16, Austurstræti 5, 6, 7 og 17 og Þinghólstræti 3-5.



Ársreikningur samstæðu 2012

EIK
FASTEIGNAFÉLAG

Efnisyfirlit

2	Tilgangur Eikar fasteignafélags hf. er eignarhald og útleiga á atvinnuhúsnæði. Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga.
3	Hagnaður af rekstri félagsins á árinu nam um 451 millj. kr. Eigið fé í árslok nam 6.457 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði út arður að fjárhæð 130 milljónir króna á árinu 2013 vegna rekstrar á árinu 2012, eða sem nemur um 2% af eigin fé.
4	Vísað er til ársreiknings varðandi breytingar á eiginfjárreikningum.
5	Hlutafé félagsins var aukið á árinu með útgáfu nýrra hlutabréfa að nafnvirði 644 millj. kr. Við hlutafjáraukninguna hækkar hlutafé félagsins í 1.436 millj. úr 791 millj. Hlutafé félagsins skiptist í lok árs á 30 hluthafa, en í ársbyrjun voru 20 hluthafar. Í lok árs áttu þrjú aðilar yfir 10% eignarhluta í félaginu, en þeir eru:
6	Lífeyrisjóður starfsmanna ríkisins..... 14,8%
7	Almanni lífeyrisjóðurinn 13,7%
8	Lífeyrisjóður-veikfræðinga 13,2%
9	Ekki hefur verið skorið úr um útreikning á kaupleigusamningi sem taldist ólöglegur og er sérstaklega vísað til skýringar 19 í því samhengi.
10	Stjórnunarhættir
11	Stjórnendur félagsins hafa sett sér það markmið að hafa góða stjórnunarhætti ávallt sér að leiðarljósi. Stjórnarhættir Eikar eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélag, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Félagið hefur leiðbeiningar um stjórnarhætti sem við-

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

Stjórn félagsins var skipuð firm mans á aðalfundi 3. maí 2012, til samræmis við 18. gr. samþykktá félagsins. Í byrjun árs 2013 sagði stjórnarmaður af sér. Nýr stjórnarmaður í hans stað verður kjörinn á næsta hluthafafundi. Í stjórn félagsins eru Stefán Árni Auðólfsson, formaður, Jóhannes Sigurðsson, varaformaður, Anna Kristjánsdóttir og Þorkell Erlingsson. Forstjóri er Garðar Hannes Friðjónsson.

Stjórn félagsins var skipuð firm mans á aðalfundi 3. maí 2012, til samræmis við 18. gr. samþykktá félagsins. Í byrjun árs 2013 sagði stjórnarmaður af sér. Nýr stjórnarmaður í hans stað verður kjörinn á næsta hluthafafundi.

Í stjórn félagsins eru Stefán Árni Auðólfsson, formaður, Jóhannes Sigurðsson, varaformaður, Anna Kristjánsdóttir og Þorkell Erlingsson. Forstjóri er Garðar Hannes Friðjónsson.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningskiðastæðla, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, og viðbótarkröfur um upplýsingagjöf í samstæðureikningum féлага sem hafa bréf sín skráð á skipulegum verðbréfamarkaði.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðureikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarfölu samstæðunnar á árinu 2012, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2012 og breytingu á handbæru fé á árinu 2012.


Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2012 með undirritun sinni.

Reykjavík, 27. febrúar 2013

Í stjórn félagsins




Forstjóri



Eik fasteignafélag hf.




Yfirlit yfir heildarafkomu árið 2012

	2012	2011
Leigutekjur	1.763.937	1.690.683
Aðrar tekjur	72.468	221.918
Rekstrarkostnaður fjárfestinga	(352.787)	(343.967)
Hreinar leigutekjur	1.483.618	1.568.634
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	(145.350)	(137.459)
Virðisýnum viðskiptakrafa	(16.154)	(64.897)
Rekstrargjöld	(161.504)	(202.356)
Rekstrarhagnaður án matsbreytinga og afskrifta	1.322.114	1.366.278
Matsbreyting fjárfestinga	595.427	35.475
Afskriftir	(3.618)	(3.311)
Rekstrarhagnaður	1.913.923	1.398.442
Fjármunatekjur	40.149	16.662
Fjármagnsgjöld	(1.388.883)	(1.406.243)
Hreinn fjármagnskostnaður	(1.348.734)	(1.389.581)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	565.189	8.861
Tejkjuskattur	(114.115)	1.097
Hagnaður og heildarhagnaður ársins	451.074	9.958
Hagnaður á hlut:		
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0.40	0.01

Skýringar á blaðsíðum 9 - 27 eru órjúfvanlegur hluti ársreiknings

Elk fasteignafélag hf.

Áritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafar Eikar fasteignafélags hf. við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðureikning Eikar fasteignafélags hf. fyrir árið 2012. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirtil, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskiilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

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

Ábyrgð endurskoðanda

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

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

Reykjavík, 27. febrúar 2013

KPMG ehf.

Árni Clausen
Árni Clausen

4

3

skoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatíð er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glöggja framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun feur einnig í sér mat á því hvort reikningsskiilaaðferðir 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 ailað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glöggja mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2012, fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2012 og breytingu á handbæru fé á árinu 2012, í samræmi við alþjóðlega reikningsskiatabla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 5. tl. 1. mgr. 106 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.

Ársreikningur samstæðu 2012

Efnahagsreikningur 31. desember 2012

Eignir	Skýr.	2012	2011
Fjárfestingaeignir	10	20.184.773	19.142.016
Fasteignir í byggingu		10.096	10.096
Rekstrarfjármunir	11	50.669	43.685
Langtímakröfur		4.866	0
Fastafjármunir		20.250.404	19.195.797
Vöðskiptakröfur og aðrar skammtímaskröfur	13	76.889	315.772
Handbært fé		665.068	415.827
Veltufjármunir		741.957	731.599
Eignir samtals		20.992.361	19.927.396
Eigið fé			
Hlutafé	14	1.435.565	791.200
Yfirveðsreikningur		4.381.107	2.958.276
Lögbundinn varasjóður		176.655	176.655
Óráðstafað eigið fé		463.882	12.808
Eigið fé		6.457.209	3.938.939
Skuldir			
Vaxtaberandi lán	16	13.456.654	15.183.914
Tryggingar leiðugreiðsna		3.138	1.749
Tekuskattskuldbinding	17	617.919	507.387
Langtímaskuldir		14.077.711	15.693.050
Næsta árs afborgun	16	238.951	155.555
Vöðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	18	218.490	139.851
Skammtímaskuldir		457.441	295.407
Skuldir samtals		14.535.152	15.988.457
Eigið fé og skuldir samtals		20.992.361	19.927.396

Skýringar á blaðsíðum 9 - 27 eru órjúfanlegur hluti ársreiknings

Ársreikningur samstæðu 2012

Eiginfjárfirlit ársins 2012

	Hlutafé	Yfirveðs- reikningur	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
2011					
Eigið fé 1.1.2011	706.618		176.655	2.850	886.123
Keypt eigin bréf	(634.224)	(30.359)			(664.583)
Seld eigin bréf	625.424	2.600.373			3.225.797
Selt nýtt hlutafé	93.382	388.262			481.644
Hagnaður og heildarhagnaður ársins				9.958	9.958
Eigið fé 31.12.2011	791.200	2.958.276	176.655	12.808	3.938.939
2012					
Eigið fé 1.1.2012	791.200	2.958.276	176.655	12.808	3.938.939
Selt nýtt hlutafé	644.365	1.422.832			2.067.197
Hagnaður og heildarhagnaður ársins				451.074	451.074
Eigið fé 31.12.2012	1.435.565	4.381.108	176.655	463.882	6.457.210

5

6

Skýringar á blaðsíðum 9 - 27 eru órjúfanlegur hluti ársreiknings

Eik fasteignafélag hf.

Sjóðstremisýfirlit ársins 2012

Skýr.	2012	2011
Rekstrarhreyfingar:		
Hagnaður ársins	451.074	9.958
Rekstrarlöðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Matsbreyting fjárfestingaagna	(595.427)	(35.475)
Afskriftir	3.618	3.311
Hein fjármagnsgjöld	1.348.734	1.389.581
Tekjuskattur	114.115	(1.097)
	<u>1.322.114</u>	<u>1.366.278</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum	175.184	(104.420)
Breyting á rekstrartengdum skuldum	74.587	26.497
Handbært fé frá rekstri án vaxta	1.571.885	1.288.355
Innborgaðar vaxtatekjur	40.144	16.661
Greidd vaxtagjöld	(827.281)	(1.203.274)
Handbært fé frá rekstri	<u>784.748</u>	<u>101.742</u>
Fjárfestingahreyfingar:		
Fjárfesting í fasteignum og rekstrarfjármunum	(452.932)	(66.649)
Breytingar á skuldabréfaeign	(1.675)	3.185
Aðrar skammtímakröfur, lækkun (hækkun)	60.949	(70.923)
Fjárfestingahreyfingar	<u>(393.658)</u>	<u>(134.387)</u>
Fjármögnunahreyfingar:		
Innborgað hlutafé	1.837.850	0
Tekin ný langtímalán	12.647.132	13.864.152
Afborganir og uppgreiddslur langtímalána	(14.626.831)	(13.905.181)
Fjármögnunahreyfingar	<u>(141.849)</u>	<u>(41.029)</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	249.241	(73.674)
Handbært fé í ársbyrjun	415.827	489.501
Handbært fé í árslok	665.068	415.827
Fjármögnunahreyfingar:		
Hlutafjárukning	229.346	3.082.018
Uppgreiddsla lána	(229.346)	(3.082.018)
Oggreidd kaup fasteigna og rekstrarfjármuna	5.000	0
Fjárfesting í fasteignum og rekstrarfjármunum	(5.000)	0

Skýringar á blaðsíðum 9 - 27 eru órjúfanlegur hluti ársreiknings

Skýringar

Skýring	Blaðsíða
1. Almennar upplýsingar	9
2. Grundvöllur reikningsskiðanna	9
3. Helstu reikningsskiðaaðferðir	9
4. Ákvörðun gangvirðis	15
5. Leigutekjur	15
6. Rekstrararkostnaður fjárfestingaagna	16
7. Skrifstofu- og stjórnumarkostnaður	16
8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	17
9. Tekjuskattur	17
10. Fjárfestingaæignir	17
11. Rekstrarfjármunir	19
12. Veðsetningar og ábyrgðaskuldbindingar	19
13. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	20
14. Eigið fé	20
15. Hagnaður og bynttur hagnaður á hlut	20
16. Vaxtaberandi lán	21
17. Tekjuskattskuldbinding	22
18. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	23
19. Stýring fjárhagslegrar áhættu	23
20. Gangvirði	26
21. Tengdir aðilar	27
22. Dótturfélög	27

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Sóltúni 26 í Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2012 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunna. Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, rekstri og útleigu fasteigna. Hægt er að nálgast ársreikning félagsins á www.eik.is.

2. Grundvöllur reikningskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningskilastöðlum sé fylgt

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn þann 27. febrúar 2013.

b. Grundvöllur matsaðferða

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingaeygnir eru færðar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í viðeigandi skýringum.

c. Starfræktu- og framsetningargjaldmiðill

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

d. Mat og ákvarðanir

Gerð ársreikninga í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og dragi ályktanir sem hafa áhrif á beitingu reikningskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna og skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að vera 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 reikningskilastaðla sem hafa veruleg áhrif á ársreikninginn er að finna í skýringu 10.

3. Helstu reikningskilaaðferðir

Reikningskilaaðferðum 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, þeir eða öðrin, til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu dótturfélags í þeim tilgangi að hagnaast á starfsemi þess. Við mat á yfirráðum er tekið tillit til hugsanlegs atkvæðisréttar sem er nýtanlegur eða breytanlegur. Reikningssskil dótturfélaga eru innifaldir 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 virðistýmunar eignarinnar.

b. Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfræktugjaldmiðli 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 erlendra 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) Fjárfelgnir aðrar en afleiðusamningar

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

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

Fjárfelgnum og fjárskulduum 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 fjárfelgna og fjárskulda eða innleysa eigna og gera upp skuldina á sama tíma.

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

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 frádreginni virðisýrnum þegar við á.

Lán og kröfur samanstanda af viðskiptakröfum og öðrum skammtímakröfum.

Til handbærs fjárelst sjóður og óbundnar bankainnistöður sem eru til ráðstöfunar innan þriggja mánaða.

ii) **Fjárskuldur aðrar en afleiðusamningar**

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

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

Til fjárskuldafélagsins annarra en afleiðusamninga teljast: lántökur, viðskiptaskuldur og aðrar skammtímaskuldur.

iii) **Hlutafé**

Almennt hlutafé

Kostnaður við útgáfu hlutafjár er færður til lækkunar á eigin fé.

d. **Fjárfestingaeignir**

Fjárfestingaeignir eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afa leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestingaeignir eru færðar á gangvirði. Mat á gangvirði er byggt á gangvirði sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði í viðskiptum milli ótengdora upplýstra aðila. Við matið er tekið tillit til samanlagðra hreinna leigutekna af eignum auk kostnaðar sem við á. Áætlaðar framfarir 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. Við nýritönguna er stuðst við markaðsverti.

Þegar rekstrarfrjármunur verður fjárfestingareign vegna breytingar á nýtingu hans er mismunur sem verður á yfirfræsludegi 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 rekstrarfrjármunur og gangvirði hennar á endurflokkunardegi verður kostnaðarverð hennar í reikningsskilum. Þegar samstæðan byrjar að endurhanna fyrnifiggiandi fjárfestingareign til áframhaldandi notkunar sem fjárfestingareign stendur eigin áfram sem fjárfestingareign og er metin á gangvirði en er ekki endurskilgreind sem rekstrarfrjármunur meðan á hönnuninni stendur.

e. **Fasteignir í byggingu**

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

f. **Rekstrarfrjármunir**

i) **Færsla og mat**

Rekstrarfrjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum og virðisýrnum.

Kostnaðarverð samanstandur af beinum kostnaði sem fellur til við kaupin. Kostnaðarverð rekstrarfrjármuna sem félagið byggir sjálf innihéfur efniskostnað og launakostnað, annan kostnað sem fellur til við að koma eigninni í notkun og tekt vera hluti af kostnaðarverði eignarinnar. Keyptur hugbúnaður sem er nauðsynlegur til að unnt sé að nýta vélbúnað er eignfærður sem hluti af þeim tækjubúnaði.

Þegar rekstrarfrjármunir eru samsettir úr einingum með ólíkan nýtingartíma eru einingarnar aðgreindar og afskrifaðar miðað við nýtingartímann.

Hagnaður af sölu rekstrarfrjármuna er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal annarra tekna.

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

ii) **Kostnaður sem fellur til söðar**

Kostnaður við að endurnýja einstaka hluta rekstrarfrjármuna 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.

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

Nýtingartími

Fasteignir til eigin nota 50 ár
 Aðrir rekstrarfjármunir 5 - 20 ár

Afskriftaáferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörsdegi.

Virðisýrýmun

Fjáreignir

Á hverjum uppgjörsdegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg viðbending um virðisýrýmun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisýrð ef hlutlægur viðbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt háfa sér stað benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi af eigninni verði lægra en áður var talið. Virðisýrýmun fjáreigna er færð í rekstrarreikning.

Aðrar eignir

Bókfært verð annarra eigna samstæðunnar, að undanskildum fjárfestingaeygnum, er yfirfarið á hverjum uppgjörsdegi til að meta hvort viðbending sé um virðisýrýmun. Ef eitthvað bendir til þess er endurheimtanleg fjárhæð eignarinnar áætluð. Virðisýrýmun 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 fram hærra reynist. Nýtingarvirði er metið út frá væntu framtíðarfjárfleði sem er núvirit með vöxtum sem endurspeglja markaðsvæði og þá áhættu sem fylgir einstökum eignum. Virðisýrýmun eigna er bækfærð ef breyting hefur átt sér stað á mati sem notað var við útreikning á endurheimtanlegri fjárhæð. Virðisýrýmun er einungis bækfærð að því marki sem nemur áður færðri virðisýrýmun að teknu tilliti til afskrifta.

Leigutekjur

Leigutekjur af fjárfestingafasteignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutímanum.

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samanstanda af vaxatekjum af fjáreignum og gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum. Vaxatekjur 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.

Tekjuskattur

Tekjuskattur samanstandur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann varðar líði 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 uppgjörsdegi, 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 dótturfélagum svo framanlega 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 uppgjörsdegi.

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 uppgjörsdegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún komi ekki til með að nýfast.

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 veginn meðalfjöldi virkra hluta á árinu. Þynntur hagnaður á hlut er reiknaður með því að leiðrétta meðalfjöldi virkra hluta vegna mögulegrar þynningar og hluta sem gæti þurft að gefa út vegna kaupréttá og breytanlegra viðkjandi lána.

Starfsbáttayfirlit

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

Skuldbindingar og starfskjör

i) Skuldbindingar

Skuldbinding er færð í efnahagsreikninginn þegar samstæðan ber lagalega eða ætlaða skyldu vegna fyrri atburðar og líklegt er að kostnaður lendi á henni við að gera upp skuldbindinguna. Ef áhrifin eru veruleg eru skuldbindingamar 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.

ii) Lögjaldatengd lífeysikerfi

Kostnaður vegna framlaga í lögjaldatengd lífeysikerfi er gjaldfærður í rekstrarreikning þegar hann fellur til.

n. Nýir reikningsskilastaðlar

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og tülkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi í árslok 2012 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða tülkanir sem taka gildi eftir árslok 2012, en heimilt er að taka upp fyrir. Áhrif þess á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið er að þau séu óveruleg.

Eik fasteignafélag hf.

Ársreikningur samstæðu 2012

4. **Ákvörðun gangvirkis**

Nokkr reikningskilaaðferðir og skýringar samstæðunnar krefjast þess að gangviri sé ákvarðað. Gangviri hefur verið ákvarðað vegna mats og/öð skýringa samkvæmt eftirfarandi aðferðum. Þar sem við á eru frekari upplýsingar um forsendur gangvirkis eigna eða skulda í skýringum um viðkomandi eignir eða skuldir.

a. **Fjárfestingaeygnir**

Fjárfestingaeygnir eru færðar á gangviri í samræmi við alþjóðlegan reikningsklassistöð nr. 40 (IAS). Við mat á fjárfestingeygnum er stuðst við gangviri sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði í viðskiptum milli ótengdra aðila, og núvirk framtíðarsjóðflæði einstakra eigna. Áætlað tekjuflæði þeirra tekur aðallega mið af leigusamningum sem eru í gildi. Áætluð rekstrargjöld og viðhald fasteigna er dregið frá leigutekjum. Við núvörðinguna er stuðst við markaðsveki.

Breytingar á gangviri fjárfestingaeygna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeygna í rekstrareikningi. Fjárfestingaeygnir eru ekki afskrifaðar.

b. **Viðskiptakröfur og aðrar skammtimarkröfur**

Gangviri viðskiptakrafna og annarra skammtimakrafna er metið á núviri vænts framtíðargreiðsluflæðis, sem afvaxtað er á markaðsvöxtum uppgjörss dags.

c. **Fjárskuldir sem ekki teijast afeiður**

Gangviri fjárskuldna, sem einungis er ákvarðað vegna skýringa, er reiknað núviri framtíðarflæðis hófuðstóls og vaxta og er afvaxtað með markaðsvöxtum á uppgjörssdagi.

5. **Leigutekjur**

Samstæðan hefur gert leigusamninga um fasteignir sem gilda allt frá nokkrum mánuðum til yfir tuttugu ára. Nær allir samningarnir eru tengdir verblagsþróun 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.

	2012	2011
Leigutekjur sem falla til innan árs	1.703.864	1.610.829
Leigutekjur til fimm ára að fyrsta ári undanskildu	5.509.955	5.053.811
Leigutekjur eftir meira en fimm ár	5.991.367	4.812.445
Leigutekjur samtals	13.205.186	11.477.085

Um það bil fjórðungur af leigutekjum félagsins koma frá Húsasmiðjunni og dótturfélagum hennar, sem voru í skilum með leigugreiðslur á árslok 2012.

6. **Rekstrarkostnaður fjárfestingaeygna**

	2012	2011
Fasteinagjöld	236.172	232.336
Tryggingar	17.287	15.923
Viðhald	14.693	14.310
Rekstrarkostnaður sameigna	76.440	74.298
Annar rekstrarkostnaður	8.195	7.100
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeygna samtals	352.787	343.967

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

Eignir í útleigu	344.800	332.958
Eignir sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu	7.987	11.009
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeygna samtals	352.787	343.967

7. **Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður**

	2012	2011
Laun og launatengd gjöld	89.226	74.064
Annar stjórnunarkostnaður	56.124	63.395
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður samtals	145.350	137.459

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	71.118	60.280
Móttframlag í lífeyrisjóð	6.303	5.592
Önnur launatengd gjöld	6.496	6.177
Annar starfsmannakostnaður	5.309	2.015
Laun og launatengd gjöld samtals	89.226	74.064
Stöðugildi í árslok	7	6

Þóknar til endurskoðenda greinist þannig:

Endurskoðun ársreiknings	4.727	5.731
Könnun árslytarelkinga	1.431	1.867
Önnur þjónusta	1.798	1.582
Þóknar til endurskoðenda samtals	7.956	9.180

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

8. **Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld**

	2012	2011
Vaxtatekjur	40.149	16.662
Vaxtagjöld	(838.600)	(878.815)
Gengismunur	0	26.421
Verðbætur	(550.283)	(553.849)
Fjármagnsgjöld samtals	(1.388.883)	(1.406.243)
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals	(1.348.734)	(1.389.581)

9. **Tekjuskattur**

Gjaldfærður tekjuskattur

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

	2012	2011
Hagnaður fyrir skatta	565.189	8.861
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skattlutfalli	20,0%	1.772
Ahfr leiðréttingar 1.1.	0	(3.224)
Ófrádráttarþær kostnaður	538	355
Aðrar breytingar	539	0
Virkur tekjuskattur	114.115	(1.097)

10. **Fjárfestingaeygnir**

	2012	2011
Bókfært verð í ársbyjun	19.142.016	19.040.491
Fjárfesting á árinu	447.330	66.050
Matsbreyting	595.427	35.475
Bókfært verð í árslok	20.184.773	19.142.016

Breytingar á leigumörkuðum og fjármálamörkuðum hafa valdið breytingum á forsendum við gerð sjóðstremismats á fjárfestingaeygnum frá fyrra ári. Eftirfarandi er umfjöllun um helstu forsendur og breytingar sem hafa orðið.

Ársreikningur samstæðu 2012

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Vextir

Forsendum varðandi þá vexti sem notaðir eru við útreikning á vagnum meðaltals fjármagnskostnaði félagsins (WACC) hefur verið breytt frá mati fyrra árs til samræmis við breytingar á almennum lánskjörum. Þar sem ekki er möguleiki að fá lán í erlendum myntum var einungis stuðst við fjármögnunarkostnað í íslenskum krónum þrátt fyrir að leigutekjur í erlendum myntum gæfu tilefni til annars.

Ávaxtunarkrafa á eigið fé og eiginfjárlutfall

Breytingar voru gerðar á forsendum um ávaxtunarkröfu eiginfjár og eiginfjárlutfall. Breytingin á þessum forsendum byggir á rannsóknnum óháðra sérfræðinga sem unnin var fyrir félagið þar sem skoðuð var fjármagnsskiptan evrópskra fasteignafélaga.

Leigusamningar í erlendri mynt

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

Nýting á leiguyrmi

Útteiguhlutfallið var 93,4% í lok árs. Félagið telur að það sé undir langtíma jafnvægi og að leigumarkaðurinn verði búinn að ná jafnvægi í byrjun árs 2017.

Markaðsleiga

Við mat á framtíðarsjóðstremmi þarf að meta markaðsleigu sem tekur við þegar nógildandi leigusamningi lýkur.

Mat sjóðmenda

Sjóðmendir létu framkvæma rannsókn á þeim viðskiptum með atvinnuhúsnæði sem hafa átt sér stað á árinu 2012 og var niðurstaða þeirrar rannsóknar sú að mat á fjárfestingaeygnum félagsins væri sambærilegt við þau markaðsviðskipti.

Félagið framkvæmir mat og beitir 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 kringsmáæður.

Við matið á eignunum hafa sjóðmendir einnig metið til fjár það sjóðfæði sem félagið má vænta frá núverandi leigusamningum og leigusamningum sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma núverandi samninga. Við matið eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum gildistíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra. Aðferðaræðin og ályktanir sem notaðar eru við að meta bæði fjárhæðir og tímasetningar á framtíðarsjóðstremmi eru endurskoðaðar reglulega með það að markmiði að nálgasta raunverulegt gangvirði eignanna.

Eik fasteignafélag hf.

18

17

11. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:	Fasteignir til eigin nota	Bifreið og skrifstofu-træki	Samtals
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2011	44.469	12.292	56.761
Vöðbætur á árinu 2011	215	0	215
Heildarverð 31.12.2011	44.684	12.292	56.976
Vöðbætur á árinu 2012	4.645	5.957	10.602
Heildarverð 31.12.2012	49.329	18.249	67.578
Afskriftir og virðisrymun			
Afskrifað áður	5.056	4.924	9.980
Afskriftir ársins 2011	894	2.417	3.311
Afskrifað alls 31.12.2011	5.950	7.341	13.291
Afskriftir ársins 2012	1.103	2.515	3.618
Afskrifað alls 31.12.2012	7.053	9.856	16.909
Bókfært verð			
1.1.2011	39.413	7.368	46.781
31.12.2011	38.734	4.951	43.685
31.12.2012	42.276	8.393	50.669

12. Veðsetningar og ábyrgðaskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar, hvort sem þær eru flokkaðar sem fjárfestingaheimildir, fasteignir í byggingu eða til eigin nota, hvíla þinglýst veð að efnistöðvum 12.525 millj. kr. í árslok (15.343 millj. kr. í árslok 2011). Vátryggingaverðmæti fasteignanna nam í árslok 20.126 millj. kr. (18.008 millj. kr. í árslok 2011) og fasteignamat húsa og löða nam í árslok 11.917 millj. kr. (10.819 millj. kr. í árslok 2011). Virðisaukaskattskvöð hvílir á hluta af eignum samstæðunnar og fyrmist hún á 10-20 árum. Ekki kemur til greiðslu innskattskvæðar nema forsendur breytist, annars vegar að fasteignin fari í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatt eða sé seld án kvæðanna.

13. Viðskiptakröfur og aðrar skammtimákröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtimákröfur greinast þannig í árslok:	2012	2011
Viðskiptakröfur	36.176	229.594
Fyrirframgreiddur kostnaður	11.918	3.945
Bundnið geymslufé á bankareikningum	0	70.923
Inneignir vegna uppgjörs á leigusamningum	20.297	3.192
Annað	8.498	8.118
Viðskiptakröfur og aðrar skammtimákröfur samtals	76.889	315.772
Virðisrymun viðskiptakrafna greinist þannig í árslok:		
Afskriftareikningur í ársbygjun	132.408	106.578
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	(113.029)	(10.769)
Gjaldfært á árinu	16.154	36.599
Afskriftareikningur í árslok	35.533	132.408

14. Eigið fé

Hlutafé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 1.436 millj. kr., en hlutafé var aukin um 644 millj. kr. á árinu. Söluverð hlutafjárins var 2.085 millj. kr., en Arion banki nýtti sér breytirétt á hlutafé sem nam 229 millj. kr. Kostnaður vegna hlutafjárútbóðsins var 18 millj. kr. og er dreginn frá yfirverðreikningi að frádrögnum tekjuskatti.

Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

Arður

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verður út arður að fjárhæð 130 millj. kr. á árinu 2013 vegna rekstrarársins 2012.

15. Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut

Grunn hagnaður 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 grunn hagnaður á hlut.

Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut er hlutfall hagnaðar og veginns meðaltals fjölda hluta á árinu:	2012	2011
Hagnaður ársins	451.074	9.958
Vegði meðaltal útistandandi hluta á árinu	1.123.536	748.909
Hagnaður á hlut	0,40	0,01

16. **Vaxtaberandi lán**

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðubunnar. Viðað er í skýringu 19 vegna upplýsinga um gengis- og vaxtaáhrættu samstæðubunnar.

Langtímaskuldur

	2012	2011
Skráð skuldabréf og bankalán	12.525.384	14.242.230
Skuldir vegna kaupleigusamninga	931.270	941.684
	13.456.654	15.183.914

Skammtímaskuldir

Næsta árs afborgun lána	216.143	119.794
Næsta árs afborgun kaupleigusamninga	22.808	35.761
	238.951	155.555
Vaxtaberandi skuldir samtals	13.695.605	15.339.469

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma annarra vaxtaberandi lána

Lán í ISK, óverðtryggt	Virkir vextir	Loka-gjaldlagi
Lán í ISK, óverðtryggt	6,78%	2038
Kaupleigusamningar í ISK, óverðtryggt	5,00%	2027
Skuldabréfaútgáfa í ISK, verðtryggt	4,39%	2042
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun		13.695.605
Næsta árs afborgun	(238.951)	(155.555)
Samtals		13.456.654

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:

Afborgun 2012	155.555
Afborgun 2013	238.951
Afborgun 2014	240.701
Afborgun 2015	252.882
Afborgun 2016	266.349
Afborgun 2017	280.467
Afborganir síðar	12.416.305
Samtals	13.695.605

Kaupleigusamningar við Lýsingu hf. er bókfærður á 931 millj. kr. sem langtímalán en með áföllnum vöxtum var staðan 934 milljónir króna. Útreikningur byggir á þeim forsendum sem fram koma í kaupleigusamningnum. Þæði Lýsing og Eik fasteignatælag 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 erfendna lána. Samkvæmt því skuldaði Eik fasteignatælag Lýsingu 1.176 millj. kr. miðað við 31. desember 2012. Eik fasteignatælag telur að forsendur endurútreikninga Lýsingar standist ekki og reiknast til að skuldin nemi 450 til 600 millj. kr. eftir því hvaða uppgjörsaðferð er beitt. Næsta árs afborgun miðast við bókfærða skuld Eikar fasteignatælags við Lýsingu.

17. **Tekjuskattsskuldbinding**

	2012	2011
Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:		
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	507.387	508.484
Tekjuskattur vegna eiginfjárfæringa	(3.583)	0
Reiknaður tekjuskattur	114.115	(1.097)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	617.919	507.387

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fasteignir	2.136.166	1.950.255
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(1.374.472)	(1.289.475)
Aðrir liðir	(143.776)	(153.393)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	617.918	507.387

Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2013 vegna skattalegs taprestrar á árinu 2012. Ekki kom heldur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2012 vegna ársins 2011. Yfirfæranlegt skattalegt tap sem ekki nýttist á móti hagnaði innan 10 ára frá því það myndast fellur niður. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok er nýjanlegt sem hér segir:

Tap ársins 2005, nýjanlegt til ársloka 2015	264.710	264.710
Tap ársins 2006, nýjanlegt til ársloka 2016	783.318	783.318
Tap ársins 2007, nýjanlegt til ársloka 2017	70.186	70.186
Tap ársins 2008, nýjanlegt til ársloka 2018	3.762.818	3.762.818
Tap ársins 2009, nýjanlegt til ársloka 2019	895.979	895.979
Tap ársins 2010, nýjanlegt til ársloka 2020	478.114	478.114
Tap ársins 2011, nýjanlegt til ársloka 2021	189.566	189.566
Tap ársins 2012, nýjanlegt til ársloka 2022	427.669	0
	6.872.360	6.444.691

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 samstæðubunnar eru samsköttuð. Það er mat stjórnenda að félagið muni nýta yfirfæranlegt skattalegt tap.

18. **Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir**

	2012	2011
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok		
Viðskiptaskuldir	31.978	30.505
Áfallnir vextir	122.544	55.967
Aðrar skammtímaskuldir	63.968	53.379
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	218.490	139.851

19. **Stýring fjárhagslegrar áhættu**

Ýmsar áhættur 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 áhættur, 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 fjármálagerning getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar og ef tryggingar hrökkva ekki fyrir eftirstöðum kröfumnar. 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. Vegna efnahagsbætur er sérstaklega mikil eftirfylgni með innheimtu og ákvarðanir teknar um hvernig skal bregðast við þeim í kjölfarið. Viðskiptakröfur breytust töluvert á milli ára. Þar ber helst að nefna greiðslu á skuld Húsaasmiðjunnar frá árinu 2011 að fjárhæð 150 millj. kr. Annar stór leigutaki félagsins, Míðbæjarhótel, fór í gegnum nauðsamlinga og var krafá upp á 86 millj. kr. endanlega afskrifuð á árinu. Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem var eftirfarandi í árslok:

	2012	2011
Handbært fé	665.068	415.827
Heildarfjárhæð viðskiptakrafna án niðurfærslu	71.709	362.002
Bundlið geymslufé á bankareikningi	0	70.923
Samtals	736.777	848.752

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningsskiðadegi voru eftirfarandi:

	2012		2011	
	Brúttó staða	Niðurfærsla	Brúttó staða	Niðurfærsla
Gjaldfallnar kröfur	20.378	159.280		
0 - 30 daga	10.339	3.394	14.358	4.517
30 - 60 daga	9.171	4.911	21.342	6.536
60 - 90 daga	8.237	6.206	35.214	14.650
90 daga og eldri	23.584	21.022	131.808	106.705
	71.709	35.533	362.002	132.408

Lausafjárahætta

Lausafjárahætta er sú áhætta sem feist í því tapi sem samstæðan geti orðið fyrir vegna þess að hún getur ekki staðið við skuldbindingar 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:

2011	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan			Meira en 5 ár
			1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	
Vaxtaberandi lán	15.339.469	35.858.950	891.274	1.090.385	3.308.006	30.569.285
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	138.299	160.222	160.222			
	15.477.768	36.019.172	1.051.496	1.090.385	3.308.006	30.569.285
2012	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan			Meira en 5 ár
			1 árs	1 - 2 ár	2 - 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	218.490	221.187	221.187			
	13.914.095	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:

	2012	2011
Fjármálagerningar með fasta vexti		
Vaxtaberandi lán	(11.584.609)	(14.397.784)
Nettó staða fjármálagerninga með fasta vexti	(11.584.609)	(14.397.784)

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

	2012	2011
Fjármálagæmingar með breytilega vexti		
Handbært fé	665.068	415.827
Vaxtaberandi lán	(2.110.996)	(941.685)
Nettó staða fjármálagæminga með breytilega vexti	(1.445.928)	(525.858)

Næmnigreining gangvirkis fjármálagæminga með fasta vexti

Fjármálagæmingar samsæðunna með fasta vexti eru ekki færðir á gangvirði gegnum rekstrarreikning, því eiga vaxtabreytingar á uppgjörsdegi ekki að hafa áhrif á rekstrarreikning samsæðunna.

Næmnigreining sjóðstreymis vegna fjármálagæminga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum á um 100 punkta myndi hækka (lækka) afkomu um neðangreindar fjárhæðir eftir tekjuskatt. Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breytingar, sérstaklega gengi erlendra gjaldmiðla, haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2011.

	Afkoma	
	100 punkta hækkun	10 punkta lækun
2011		
Fjármálagæmingar með breytilega vexti	(7.469)	746
Breytingar á leigutekjum	950	(95)
Næmnigreining sjóðstreymis, nettó	(6.519)	651

2012

Fjármálagæmingar með breytilega vexti	(4.623)	462
Breytingar á leigutekjum	1.639	(163)
Næmnigreining sjóðstreymis, nettó	(2.984)	299

Gjaldmiðlaáætta

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

Gjaldmiðlaáætta félagsins miðað við nafnverðisfjárhæðir er eftirfarandi:

	CHF	EUR	USD	JPY
Áætlaðar leigutekjur 2012	1.825	5.244	4.323	1.947
Áætlaðar leigutekjur 2013	1.969	5.272	4.545	1.833

Ársreikningur samsæðu 2012

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Gengi helstu gjaldmiðla var eftirfarandi:

	2012	2011
CHF	141,03	131,02
EUR	170,27	159,28
USD	129,05	123,00
JPY	1,50	1,59

Gjaldleysnæmnigreining

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 breytingar, sérstaklega vextir, haldist stöðugar. Greiningin var unnin með sama hætti og árið 2011.

	2012	2011
Hagnaður eða (tap)		
CHF	190	177
EUR	526	512
USD	443	411
JPY	189	181

Eiginfjárföring

Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárfasta 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 skuldséttingu, og hagræði og öryggi sem næst með sterku eiginfjárlutfalli. Ávöxtun eigin fjár reyndist vera jákvæð um 9% árið 2012 (jákvæð um 0,4% árið 2011).

Félaginu ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjárfstöðu.

Gangvirði

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Þar sem félagið var endurfjármagnað á árinu 2012 er gangvirði vaxtaberandi lána metið jafnt bókfærðu verði.

	31. desember 2012		31. desember 2011	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vöðskiptakröfur	36.176	36.176	229.594	229.594
Bundið geymslufé á bankareikningi	0	0	70.923	70.923
Handbært fé	665.068	665.068	415.827	415.827
Vaxtaberandi lán	(13.695.605)	(13.695.605)	(15.339.469)	(15.339.469)
Vöðskiptaskuldir og aðrar skammtímskuldir	(218.490)	(218.490)	(138.299)	(138.299)
	(13.212.851)	(13.212.851)	(14.761.424)	(14.761.424)

Eik fastignafélag hf.

21. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Móðurfélag samstæðunnar, dótturfélag, stjórnarmann og stjórnendur, félag í þeirra eigu, ásamt mörkum þeirra og ófjárraða börnum teijast vera tengdir aðilar samstæðunnar.

Tengdir aðilar með yfirráð

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

Vöðskipti við félag í eigu stjórnarmanna

Vöðskipti við félag í eigu stjórnarmanna voru eins og vöðskipti við ótengda aðila. Í rekstrarreikningi og efnahagsreikningi eru eftirtalin vöðskipti við félag í eigu stjórnarmanna:

	2012	2011
Leigutekjur	3.381	1.994
Aðkeypt þjónusta	2.003	980
Kröfur á tengda aðila í árslok	120	30

27

Vöðskipti við stjórnendur

Á árinu fjárfestu stjórnendur í félaginu fyrir 10 millj. kr. samtals nafnverð 3.187 þús. hlutir hlutafjárboði félagsins. Laun og hlunnindi til stjórnenda félagsins vegna starfa fyrir félag í samstæðunni og eignarhlutir þeirra í félaginu:

	Laun	Nafnverð hlutafjár
Laun og greiðslur til stjórnar	8.400	1.600
Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri	23.055	1.587

22. Dótturfélag

Eignarhlutar í dótturfélögum

	Eignarhluti 2012	2011
Skeifan 8 ehf., Reykjavík	100,0%	100,0%
Klappastrigur 27 ehf., Reykjavík	100,0%	100,0%
Suðurlandsbraut 20 ehf., Reykjavík	100,0%	100,0%
Ingólfsstræti 1a ehf., Reykjavík	100,0%	100,0%

Sóltún 26
105 Reykjavík
www.eik.is

EIK
FASTEIGNAFÉLAG

11. VIRÐISÚTREIKNINGUR FASTEIGNASAFNS



Deloitte.

Eik fasteignafélag hf.

Virðisútreikningur
fasteignasafns

Mars 2015

Deloitte ehf. var ráðið af Eik fasteignafélagi hf. og Arion banka hf. („verkkaupar“) til að framkvæma virðisútreikning á fasteignasafni félagsins. Virðisútreikningur er unninn í tengslum við fyrirhugaða skráningu félags á hlutabréfamarkað. Vinnan byggir á ráðningasamningi sem dagsettur er 27. nóvember 2014.

Samantekt þessi inniheldur samandregnar niðurstöður virðisútreiknings á fasteignasafni. Við höfum greint ítarlega frá okkar niðurstöðum, ásamt aðferðafræði og forsendum, í skýrslu sem afhent var stjórnendum verkkaupa þann 27. febrúar 2015.

Í samantekt þessari eru settar fram þær staðreyndir, forsendur og áætlanir um rekstur eignanna sem byggja á gögnum frá verkkaupa og greiningum okkar. Rekstraráætlanir mynda grunn virðisútreikningsins og er niðurstaða útreikningsins mjög háð þeim forsendum sem settar eru fram í tengslum við áætlanirnar. Allar breytingar á forsendum geta haft áhrif á niðurstöðu virðisútreikningsins.

Virðisútreikningurinn byggir meðal annars á gögnum og upplýsingum frá Eik og höfum við hvorki staðfest áreiðanleika né sannreynt þau gögn og upplýsingar. Þann 12. mars 2015 fengust staðfestingar stjórnenda á að ekki vanti nein mikilvæg atriði eða upplýsingar sem skipta geta máli fyrir framtíðarrekstur fasteignasafnsins og verðmæti þess.

Vinna og verklag við gerð skýrslunnar fól ekki í sér staðfestingarvinnu né getur að nokkru leyti talist vera grundvöllur endurskoðunar eða áreiðanleikakönnunar. Vinnan fól ekki í sér úttektir á einstaka fasteignum eða leigutökum og er vakin athygli á því að niðurstaða slíkrar úttektar gæti haft áhrif á niðurstöðu virðisútreikningsins.

Öll ákvörðunartaka í tengslum við niðurstöðu virðisútreikningsins er í höndum verkkaupa og tekur Deloitte ekki ábyrgð á ákvörðunum sem teknar eru á grundvelli niðurstöðunnar.

Kópavogur, 12. mars 2015
Fjármálaráðgjöf Deloitte

Tengiliðir hjá Deloitte ehf:

Ágúst Heimir Ólafsson
Meðeigandi
Farsími: 864-3467
Netfang: aolafsson@deloitte.is

Emil Viðar Eypórsson
Meðeigandi
Farsími: 898-3966
Netfang: eeythorsson@deloitte.is

Lovísa Anna Finnbjörnsdóttir
Verkefnastjóri
Farsími: 770-4942
Netfang: lovisa@deloitte.is

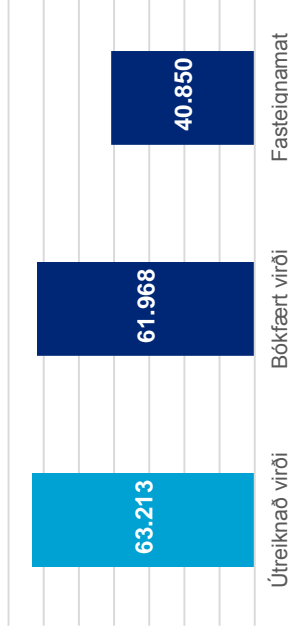
Útreiknað virði fasteignasafns félagsins er 63,2 ma.kr.

Heildarvirði fasteignasafns félagsins er metið 63.213 m.kr., miðað við 31. desember 2014

- Stjórn Eikar fasteignafélags hf. hyggst skrá félagið á aðalmarkað Nasdaq OMX Iceland hf. í apríl 2015.
- Í tengslum við fyrirhugaða skráningu félagsins á markað og þá skráningarlýsingu sem gefin verður út í tengslum við almennt hlutafjárútbóð hafa Eik fasteignafélag hf. og Arion banki óskað eftir því að við framkvæmum virðisútreikning á fasteignasafni félagsins.
- Fasteignasafn félagsins samanstendur af 106 eignum sem eru samtals 276 búsvund fermetrar samkvæmt upplýsingum úr fasteignaskrá og 273 búsvund leigufermetrar samkvæmt upplýsingum frá félaginu. Meðal skilgreindra fasteigna er ein tekjuskapandi lóð en stjórnendur hafa metið hana til gangvirðis með sömu aðferðafræði og fasteignir félagsins þar sem í gildi er leigusamningur við þriðja aðila um lóðina.
- Meðal fjárfestingareigna félagsins eru lóðir og byggingarétti sem eru bókfærðir á 311 m.kr. í árslok 2014. Útreikningur á virði lóða og byggingaréttanna var ekki hluti af vinnu Deloitte.

Niðurstaða virðisútreiknings á fasteignasafninu er 1.245 m.kr. hærrí en bókfært verð fasteignasafnsins í árslok 2014

Fasteignasafn (m.kr.)



Helstu kennitölur virðisútreiknings

Útreiknað virði (m.kr.)	63.213
Bókfært virði (m.kr.)	61.968
Fasteignamat 2015 (m.kr.)	40.850
Vátryggingarverðmæti (m.kr.)	57.078
Leigufermetrar (búsvund)	273
Útreiknað virði per fermetra (kr.)	231.648
Leigutekjur janúar 2015 (m.kr.)	456,2
Leiga per fermetra janúar 2015 (kr.)	1.869
10 ára meðal EBITDA á ári (m.kr.) ¹⁾	4.240
Leigumargfaldar ²⁾	132,7
Leigumargfaldari m.v. 100% útleigu ³⁾	127,0
Arósemi (e. yield) ⁴⁾	6,7%

- 1) Virðisútreikningur er gert ráð fyrir að allur áætlaður viðhaldskostnaður sé gjaldfærður og EBITDA á spátímabili því ekki að fullu samþæfileg því sem félagið birtir í uppgjörum sínum.
- 2) m.v. áætlaðar leigutekjur ársins 2016
- 3) m.v. leigutekjur og áætlaða markaðsleigu í janúar 2016
- 4) 10 ára meðal EBITDA / heildarvirði safnsins

- Niðurstaða virðisútreikninga er að heildarvirði eignasafnsins er reiknað 63.213 m.kr. Bókfært virði fasteignasafnsins var 61.968 m.kr. í árslok 2014 og er niðurstaða virðisútreikningsins því 1.245 m.kr. hærrí en bókfært virði í árslok 2014. Fasteignamat eignasafnsins er 40.850 m.kr. fyrir árið 2015.
- Athygli skal vakin á því að eigin eign félagsins (rýmið í Álfheimum þar sem skrifstofur Eikar eru til húsa) er bókfærð á 103 m.kr. og er ekki hluti af fjárfestingareignum Eikar í efnahagsreikningi félagsins. Hins vegar hefur verið tekið tillit til eigin eignar í samanburðinum hér að ofan og er hún því hluti af bókfærðu virði fasteignasafnsins.
- Forsendur virðisútreikninga miða við að eignasafið sé metið sem ein heild og er niðurstöðu virðisútreikninga ekki ætlað að endurspeglar virði einstakra eigna. Fasteignir eru færðar á gangvirði í efnahagsreikningi félagsins í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS40. Í samræmi við IAS40 meta stjórnendur gangvirði einstakra eigna, líkt og líklegt væri að þær yrðu seiddar ótengdum og upplýstum þriðja aðila á armstengdargrundvelli.
- Einstaka eignir í eignasafninu njóta stærðarhagræðis þegar kemur að fjármagnskostnaði, ávöxtunarkröfu og tryggingarkjörum og ætti mat eignasafnsins, að öðru óbreyttu, því að vera hærra en samantlagt virðismat einstakra eigna.

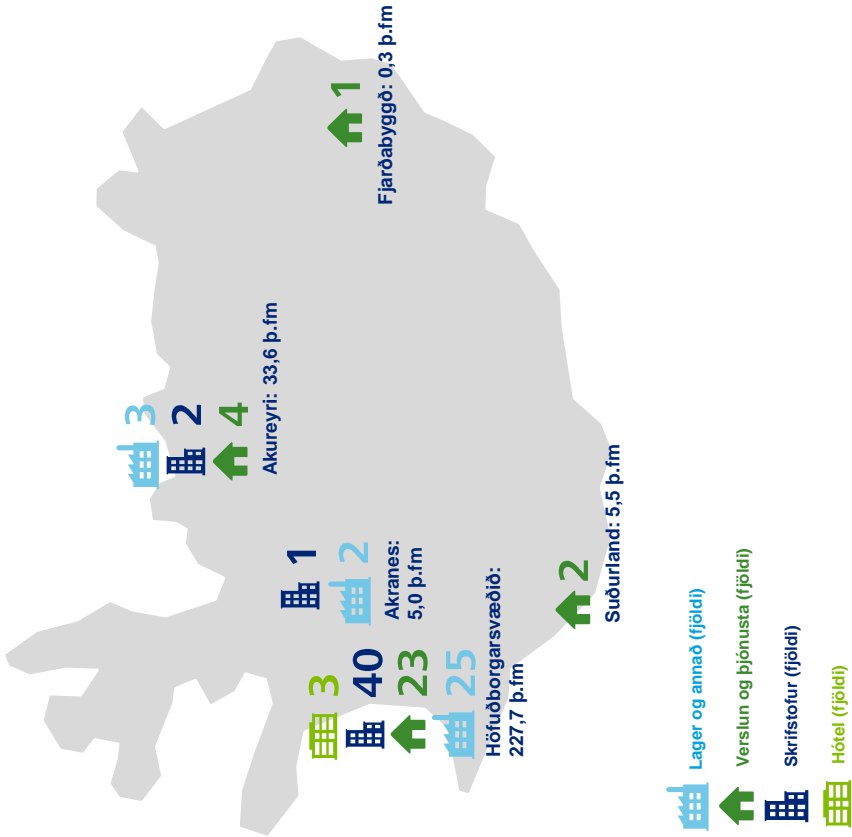
Virðisútreikningur byggir á núverandi leigusamningum og þekktum kostnaði

Virðisútreikningar fasteignasafnsins byggja á sjóðstreymisaðferð þar sem áætlað frjálst fjárfæði til hluthafa og lánardrottna er núvirt með ávöxtunarkröfu á bilinu 5,7%- 6,3%

- Við virðisútreikning á fasteignasafninu er notuð sjóðstreymisaðferð sem byggir á því að áætla framtíðarsjóðstreymi eignanna og núvirða það með viðeigandi ávöxtunarkröfu.
- Virðisútreikningurinn byggir á áætlun frjálsu fjárfæði til hluthafa og lánardrottna á 30 ára spátímabili að viðbættu hrakvirði í lok spátímans, núvirtu með veginum meðalfrjármagnskostnaði (e. weighted averaged cost of capital, WACC).
- Áætlanir eru að mestu leyti byggðar á gögnum frá sjórnendum Eikar og eru settar fram á föstu verðlagi. Ekki er því tekið tillit til verðbólgu í áætlunum og að sama skapi er raunávöxtunarkrafa notuð til núvirðingar.
- Miðað við gefnar forsendur, 30% markmiðs eiginfrjárlutfall og 20% tekjuskattshlutfall er veginn meðalfrjármagnskostnaður metinn á bilinu 5,7% - 6,3%.
- Ávöxtunarkrafa er metin fyrir hverja eign fyrir sig þar sem tekið hefur verið tillit til mismunandi álags, annars vegar í ávöxtunarkröfu lánstjár og hins vegar í ávöxtunarkröfu eiginfjár, miðað við gæði eigna og leigutaka. Við mat á álagi einstakra eigna hefur Deloitte stuðst við álag sem stjórnendur notuðu í gangvirðismati eignanna í árslok 2014. Ávöxtunarkröfu einstakra eigna er þannig áætlað að taka mið af gæðum eigna og leigutaka.
- Áætlanir eru settar fram á raunverði. Áætlaðar tekjur byggja á núverandi leigusamningum, leigufrjárhæð í janúar 2015 og áætlaðri markaðsleigu. Áætlun markaðsleiga byggir að mestu leyti á gögnum frá stjórnendum Eikar.
- Spá stjórnenda markaðsleigu er heldur varfærin þar sem gert er ráð fyrir að meðalleigufrjárhæð per fermetra lækki töluvert að raunvirði eftir að leigutíma núverandi leigusamninga lýkur. Í ljósi þessa hefur verið gert ráð fyrir að markaðsleiga hækki um 2% og taka útreikningar því tillit til hækkunarinnar í lok núverandi leigusamnings eða þegar gert er ráð fyrir að rýmið fari í útleigu á markaðsleigu. Einnig hefur verið gert ráð fyrir að markaðsleiga ákveðinna eigna hækki um 0,5% á ári.
- Fasteignagjöld eru áætluð í samræmi við álogð fasteignagjöld fyrir árið 2015 og miða við fasteignamat 2015. Ekki hefur verið tekið tillit til þeirrar aðlögunar sem lög um breytingu á lögum um tekjustofna sveitarfélaga gera ráð fyrir en samkvæmt þeim munu fasteignagjöld ársins 2015 miða við 30% af fasteignamati 2015 og 70% af fasteignamati 2014. Ef tekið væri mið af þessari aðlögun myndi það hafa áhrif til hækkunar á niðurstöðu virðisútreiknings en áhrifin eru óveruleg.
- Tryggingagjöld eru áætluð í samræmi við upplýsingar frá stjórnendum um rauntryggingagjöld félagsins fyrir eignasafnið.
- Áætlaður viðhaldskostnaður byggir á 20 ára viðhaldsáætlun stjórnenda og hefur hún verið yfirfarin af verkfræðistofunni Mannviti. Miðað við viðhaldsáætlun stjórnenda er meðal árlegt viðhald eignasafnsins um 0,45% af brunabótamati en athygli skal vakin á því að áætlunin tekur ekki tillit til viðhalds á þeim eignum þar sem núverandi leigusamningar gerir ráð fyrir að leigutaki sinni öllu viðhaldi. Að teknu tilliti til þessa hefur viðhald verið áætlað 0,5% af brunabótamati á síðustu 10 árum spátímabilsins.
- Að mati Deloitte er 4,5% af tekjum hæfilegt mat á stjórnunarkostnaði með tilliti til stærðar eignasafnsins og með hliðsjón af þeirri forsendu virðisútreikningsins að eignasafnið verði óbreytt til framtíðar og því ekki gert ráð fyrir kostnaði við nýfrjárfestingar eða sölu eigna við mat á áætlunum stjórnunarkostnaði.
- Gert er ráð fyrir að árlegar skattalegar afskriftir séu á bilinu 3-6% af bókfærðu virði eignarinnar, þangað til 90% af virði eignarinnar hefur verið afskrifað.

Áætlanir byggja á núverandi leigusamningum og þekktum kostnaði

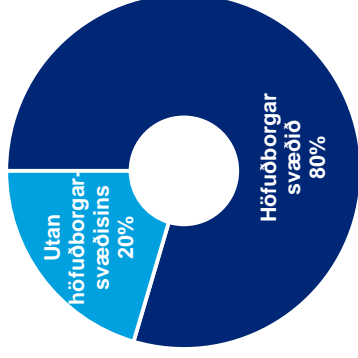
Eignasafnið samanstendur af 106 eignum sem samtals eru um 273 þúsund útleigufemmetrar



Um eignasafnið

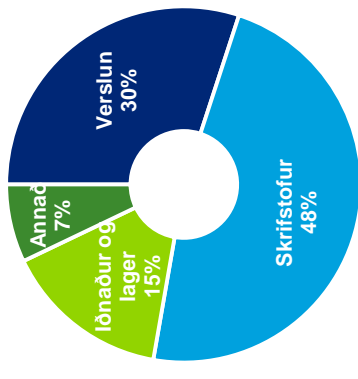
- Eignasafn Eikar fasteignafélags hf. er 106 eignir sem staðsettar eru um allt land. Stærstur hluti eignasafnsins er staðsettur á höfuðborgarsvæðinu eða um 80% af útleigufemmetrum safnsins.
- Eignasafnið er um 276 þúsund femmetrar samkvæmt Fasteignaskrá sem jafngildir um 273 þúsund útleigufemmetrum samkvæmt upplýsingum frá stjórnendum Eikar. Upplýsingar frá stjórnendum byggja á fermetrafjölda í gildandi leigusamningum.
- Um 80% af útleigufemmetrum eignasafnsins er á höfuðborgarsvæðinu en 20% utan höfuðborgarsvæðisins (Akranes, Akureyri).
- Leigugeiningar félagsins voru 602 talsins í janúar 2015. Samkvæmt stjórnendum voru leigusamningar í gildi um 504 leigugeiningar sem jafngilda um 91% af útleigufemmetrum félagsins í janúar 2015.

Staðsetning eigna (dreifing m.v. fm)



Heimild: Gögn frá stjórnendum

Tegundir eigna (dreifing m.v. fm)



Heimild: Gögn frá stjórnendum

Niðurstaða virðisútreiknings er næm fyrir breytingum á forsendum

Útreiknað virði eignasafnsins (m.kr.)

		Veginn meðalfjármagnskostnaður (e. WACC)						
Hækkun (lækkun) markaðsleigu		6,7%	6,5%	6,2%	6,0%	5,7%	5,5%	5,2%
-4,0%	53.744	55.637	57.679	59.887	62.283	64.894	67.749	
-2,0%	54.702	56.641	58.733	60.996	63.452	66.128	69.055	
0,0%	55.660	57.645	59.787	62.104	64.620	67.362	70.361	
2,0%	56.618	58.650	60.841	63.213	65.789	68.596	71.667	
4,0%	57.576	59.654	61.896	64.322	66.957	69.830	72.973	
6,0%	58.534	60.658	62.950	65.431	68.126	71.064	74.279	
8,0%	59.491	61.662	64.004	66.540	69.294	72.298	75.585	

Útreiknað arðsemi eignasafnsins (e. yield)

		Veginn meðalfjármagnskostnaður (e. WACC)						
Hækkun (lækkun) markaðsleigu		6,7%	6,5%	6,2%	6,0%	5,7%	5,5%	5,2%
-4,0%	7,8%	7,6%	7,3%	7,0%	6,8%	6,5%	6,2%	6,2%
-2,0%	7,7%	7,4%	7,2%	6,9%	6,6%	6,4%	6,1%	6,1%
0,0%	7,6%	7,3%	7,1%	6,8%	6,5%	6,3%	6,0%	6,0%
2,0%	7,5%	7,2%	7,0%	6,7%	6,4%	6,2%	5,9%	5,9%
4,0%	7,4%	7,1%	6,9%	6,6%	6,3%	6,1%	5,8%	5,8%
6,0%	7,3%	7,0%	6,8%	6,5%	6,3%	6,0%	5,7%	5,7%
8,0%	7,2%	6,9%	6,7%	6,4%	6,2%	5,9%	5,7%	5,7%

Útreiknað virði eignasafnsins (m.kr.)

		EBITDA framlegð					
91,6%	59.788	60.344	60.900	61.456	62.012	62.568	63.124
92,6%	60.356	60.918	61.480	62.042	62.603	63.165	63.727
93,6%	60.924	61.492	62.060	62.627	63.195	63.763	64.331
94,6%	61.492	62.066	62.640	63.213	63.787	64.360	64.934
95,6%	62.061	62.640	63.220	63.799	64.379	64.958	65.538
96,6%	62.629	63.214	63.800	64.385	64.970	65.556	66.141
97,6%	63.197	63.788	64.380	64.971	65.562	66.153	66.744



Deloitte.

Undir vörumerki „Deloitte“ sameinast kræftir þúsunda sérfræðinga sem starfa hjá sjálfstæðum félögum um allan heim við að veita viðskiptavinum þjónustu á sviði endurskoðunar, ráðgjafar, fjármála, áhættusjórnunar og skattamála. Þessi félög eru aðilar að Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), sem er breskt einkahlutfélag (*private company limited by guarantee*). Hvert aðildarfélag veitir þjónustu á tilteknu landssvæði og er bundið þeim lögum og fagreglum sem þar gilda. Félagið DTTL innir ekki af hendi þjónustu til viðskiptavina. DTTL og aðildarfélag þess eru aðskildir og sérgreindir lögáðilar sem ekki geta skuldbundið hvert annað. DTTL og aðildarfélag þess bera eingöngu ábyrgð á eigin gjörðum eða vanrækslu en ekki á aðgerðum hvers annars. Hvert aðildarfélag DTTL er skipulegt í samræmi við innlend lög, reglugerðir, viðskiptavenju og aðra þætti, og getur veitt sérfræðiþjónustu á starfssvæði sínu í gegnum dótturfélög, tengd félög, og/öð eönnur félög.

Deloitte veitir bæði opinberum aðilum og einkafyrirtækjum í fjölmörgum atvinnugreinum endurskoðunar-, skatta-, ráðgjafar- og fjármálaþjónustu. Alþjóðlegt sérfræðinet Deloitte tengir saman sérfræðinga í 150 löndum þannig að saman fari ítarleg staðbundin þekking og alþjóðleg hæfni, viðskiptavinum til hagsbóta. Hjá Deloitte starfa um 200.000 sérfræðingar sem stefna saman að því að veita ávallt framúrskarandi þjónustu.

Þetta rit inniheldur almennar upplýsingar; með útgáfu þess eru aðilar að sérfræðineti Deloitte, þ.e. Deloitte Touche Tohmatsu Limited, aðildarfélag þess eða samstarfsfélög, ekki að veita sérfræðiráðgjöf eða þjónustu. Ráðfærðu þig við fagaðila áður en þú tekur ákvörðun eða gripur til aðgerða sem gætu haft áhrif á fjármál þín eða viðskipti. Enginn aðili í sérfræðineti Deloitte skal gerður ábyrgur fyrir fjóni sem kann að verða hjá þeim sem reidir sig á þetta rit.

Höfundaréttarvarið © 2015 Deloitte Global Services Limited / Deloitte ehf.

