

EF14 ehf.
Ársreikningur 2017

EF14 ehf.
Álfheimar 74
104 Reykjavík
Kt. 701204-4920

Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur	6
Efnahagsreikningur	7
Eiginfjárfirlit	8
Sjóðstreymisyfirlit	9
Skýringar	10

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Félagið er dótturfélag Eikar fasteignafélags hf. og er ársreikningurinn hluti af samstæðureikningi þess. Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, rekstri og útleigu fasteigna. Ársreikningur félagsins er gerður í samræmi við lög um ársreikninga.

Hagnaður af rekstri félags 93.024 þ.kr. og bókfært eigið fé í árslok 2.029.390 þ.kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 500 þ.kr. Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa en vísar að öðru leyti í ársreikning um breytingar á eigin fé félagsins og ráðstöfun hagnaðar.

Eik fasteignafélag hf. (Eik) keypti allt hlutafé félagsins þann 1. mars 2017 og hefur daglegur rekstur verið í höndum Eikar síðan þá.

Allar skuldir félagsins voru endurfjármagnaðar á árinu á hagstæðum kjörum með sjálfskuldarábyrgð Eikar. Stjórn félagsins vinnur nú að áætlun um langtímafjármögnun á skuldum félagsins sem eru á gjalddaga á seinni hluta árs 2018.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastóra

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra EF14 ehf. að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2017, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess 31. desember 2017 og breytingu á handbæru fé á árinu 2017.

Stjórn og framkvæmdastjóri EF14 ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2017 með undirritun sinni.

Reykjavík, 4. apríl 2018

Í stjórn félagsins og framkvæmdastjóri:



Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa EF14 ehf.

Áritun um endurskoðun ársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning EF14 ehf. fyrir árið 2017. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2017 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2017, í samræmi við lög um ársreikninga.

Grundvöllur álits

Við endurskoðuðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins í árituninni. Við erum óháð félaginu í samræmi við siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum uppfyllt aðrar siðferðisskyldur okkar í samræmi við þær reglur. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og 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.

Við gerð ársreikningsins ber stjórn og framkvæmdastjóra að leggja mat á rekstrarhæfi félagsins og upplýsa, eftir því sem við á, um þætti er varða rekstrarhæfi og miða grundvöll reikningsskilanna við áframhaldandi rekstrarhæfi, nema þau ætli annað hvort að leysa félagið upp eða hætta starfsemi þess, eða hafa engan annan raunhæfan kost en að gera það.

Ábyrgð endurskoðanda og endurskoðun ársreikningsins

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

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

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.
- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.
- Ályktum við um hvort notkun stjórnar og framkvæmdastjóra á forsendu reikningsskilanna um rekstrarhæfi sé viðeigandi og metum, á grundvelli endurskoðunarinnar, hvort aðstæður séu til staðar sem valdið gætu verulegum vafa um rekstrarhæfi félagsins. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur, í áritun okkar, að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins eða, ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Samt sem áður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni gert félagið órekstrarhæft.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald ársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.

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

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

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

Reykjavík, 4. apríl 2018

KPMG ehf.

Andur Þórisdóttir

Rekstrarreikningur ársins 2017

	Skýr.	2017	2016
Rekstrartekjur og rekstrargjöld:			
Rekstrartekjur	3	337.350	335.234
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	4	(32.327)	(44.388)
		305.023	290.846
Annar rekstrarkostnaður		(3.872)	(23.229)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....		301.151	267.617
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	(11.125)	0
Hagnaður af sölu fjárfestingaeininga		0	19.120
Rekstrarhagnaður		290.026	286.737
Fjármunatekjur		833	595
Fjármagnsgjöld		(174.574)	(163.547)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(173.741)	(162.952)
Hagnaður fyrir tekjuskatt.....		116.285	123.785
Tekjuskattur	8	(23.261)	(23.760)
Hagnaður ársins		93.024	99.025
Hagnaður á hlut:			
Hagnaður á hverja krónu hlutafjár	12	186,05	198,05

Skýringar á bls. 10 - 14 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2017

Eignir:	Skýr.	2017	2016
Fjárfestingareignir	9	4.574.312	2.266.517
Fastafjármunir		4.574.312	2.266.517
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	10	145	62.171
Krafa á tengd félög	16	1.428.466	0
Handbært fé		16.532	29.561
Veltufjármunir		1.445.143	91.732
Eignir samtals		6.019.455	2.358.249
Eigið fé:			
Hlutfé		500	500
Yfirferðsreikningur		316.800	316.800
Lögbundinn varasjóður		125	125
Óráðstafað eigið fé		1.711.616	(234.852)
Eigið fé	11	2.029.041	82.573
Skuldir:			
Vaxtaberandi lán	13	0	2.025.180
Tekjuskattsskuldbinding	14	625.657	141.211
Langtímaskuldir		625.657	2.166.391
Vaxtaberandi lán	13	3.300.000	89.937
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	15	24.212	19.348
Skuld við tengd félög	16	40.545	
Skammtímaskuldir		3.364.757	109.285
Skuldir samtals		3.990.414	2.276.176
Eigið fé og skuldir samtals		6.019.455	2.358.249

Skýringar á bls. 10 - 14 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit ársins 2017

1. janúar til 31. desember 2016	Hlutfé	Yfirverðs reikningur	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2016	500	320.000	125	75.497	396.122
Hagnaður ársins				99.024	99.024
Fyrning af sérstöku endurmati		-3.200		3.200	0
Greiddur arður				(69.000)	(69.000)
Skipting félags				(343.574)	(343.574)
Eigið fé 31.12.2016	500	316.800	125	-234.853	82.572
1. janúar til 31. desember 2017					
Eigið fé 1.1.2017	500	316.800	125	(234.852)	82.573
Hagnaður ársins				93.024	93.024
Matsbreyting á eigið fé				1.853.445	1.853.445
Eigið fé 31.12.2017	500	316.800	125	1.711.617	2.029.041

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2017

Rekstrarhreyfingar	Skýr.	2017	2016
Hagnaður ársins		93.024	99.025
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna		11.125	0
Hrein fjármagnsgjöld	7	173.741	162.952
Afskriftir		0	23.229
Tekjuskattsskuldbinding, breyting		23.261	23.760
		301.151	308.966
Breyting á rekstrartengdum eignum		62.062	(51.171)
Breyting á rekstrartengdum skuldum		4.865	(43.462)
Innborgaðar vaxtatekjur		368.078	214.333
Greidd vaxtagjöld		833	595
Handbært fé frá rekstri		(158.245)	(167.684)
		210.666	47.244
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	9	(610)	(950)
Seldir fastafjármunir		0	310.000
Krafa á tengd félög		(1.428.465)	0
Fjárfestingarhreyfingar		(1.429.075)	309.050
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		3.300.000	3.518.678
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána		(2.136.163)	(3.781.942)
Greiddur arður		0	(69.000)
Skuld við tengd félög		40.543	0
Fjármögnunarhreyfingar		1.204.380	-332.264
Lækkun (hækkun) á handbæru fé		(14.029)	24.030
Handbært fé í ársbyrjun		30.061	5.531
Handbært fé í árslok		16.532	30.061

Skýringar á bls. 10 - 14 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

EF14 ehf. er dótturfélag Eikar fasteignafélags hf. Það hefur aðsetur í Álfheimum 74, Reykjavík. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðureikningsskilum móðurfélagsins og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar að finna þar. Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, rekstri og útleigu fasteigna.

2. Helstu reikningsskilaaðferðir

a. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga. Hann er birtur í íslenskum krónum og er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði.

b. Matsaðferðir

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 kringumstæður.

Við ákvörðun gangverðs fjárfestingareigna er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangverð kann að vera frábrugðið þessu mati. (Sjá skýringu 7 um mat fjárfestingareigna)

c. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur eru færðar á kostnaðarverði.

d. Handbært fé

Til handbærs fjár teljast óbundnar bankainnstæður.

e. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS) samanber skýringu 7. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við gangvirði hliðstæðra eigna á virkum markaði í viðskiptum milli ótengdra upplýstra aðila, og núvirt framtíðarsjóðflæði einstakra eigna. Við matið er tekið tillit til samanlagðra áætlaðra framtíðarleigutekna af eignunum auk kostnaðar 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.

f. Leigutekjur

Leigutekjur af fjárfestingareignum eru færðar í rekstrarreikning á leigutímanum.

g. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

h. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

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

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

i. Tekjuskattur

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

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

Skýringar, frh.:

2. Helstu reikningsskilaaðferðir, frh.:

i. Tekjuskattur, frh.:

Frestaður tekjuskattur er færður vegna tímabundinna mismuna á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og samkvæmt skattverði þeirra hins vegar.

j. Hagnaður á hlut

Í ársreikningnum er sýndur grunnhagnaður á hlut og þynntur hagnaður á hlut. Grunnhagnaður á hlut er reiknaður sem hlutfall hagnaðar og vegins meðal fjölda virka hluta á árinu. Þynntur hagnaður á hluta er hinn sami og grunnhagnaður á hlut, þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir til starfsmanna eða annarra og félagið hefur ekki tekið lán sem eru breytanleg í hlutafé.

3. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2017	2016
Leigutekjur		
Aðrar tekjur	337.347	335.234
Rekstrartekjur samtals	3	0
	337.350	335.234

4. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2017	2016
Rekstrarkostnaður fasteigna		
Annar rekstrarkostnaður	30.980	44.388
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	1.347	0
	32.327	44.388

5. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2017	2016
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		
Annar rekstrarkostnaður samtals	4	23
	4	23

6. Þóknun til endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda félagsins greinist þannig:

	2017	2016
Endurskoðun á ársreikningi		
Önnur þjónusta	44	0
Þóknun til endurskoðenda samtals	0	0
	44	0

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2017	2016
Vaxtatekjur		
Vaxtagjöld	833	595
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur samtals	(174.574)	(163.547)
	(173.741)	(162.952)

8. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

	2017	2016
Hagnaður fyrir skatta	93.024	99.025
Tekjuskattur skv. gildandi skatthlutfalli	20%	(18.605)
Aðrar breytingar	5,4%	(5.000)
Virkur tekjuskattur	25,0%	(23.261)
		24,0%
		(23.760)

Skýringar, frh.:

9. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	2017	2016
Bókfært verð í upphafi árs		
Breyting á kaupverði	2.266.517	2.929.026
Fært út vegna skiptingar	2.318.310	0
Fjárfesting á árinu	0 (	349.350)
Selt á árinu	610	950
Afskrift	0 (	290.880)
Matsbreyting	0 (	23.229)
Bókfært verð í árslok	(11.125)	0
	4.574.312	2.266.517

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

Við matið á eignunum hafa stjórnendur metið 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. 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.

Fasteigna- og brunabótamat

Bókfært verð fasteigna og lóða félagsins nam í árslok 4.574.312 þ.kr. Fasteignamat fasteigna og lóða nam í árslok 1.552.550 þ.kr. Á sama tíma nam brunabótamat félagsins 1.395.350 þ.kr.

10. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2017	2016
Viðskiptakröfur	0	0
Aðrar skammtíma kröfur	145	62.171
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	145	62.171

11. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 500 þ.kr. Útistandandi hlutir í árslok eru 500 þ.kr. og eru þeir allir greiddir. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum 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 fjárhæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutféð eða, sé fyrirmæla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög gætt, til annarra þarfa.

Yfirverðsreikningur

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

Arður

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður á árinu 2018 vegna rekstrarársins 2017.

Skýringar, frh.:

12. Hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut miðaður við hagnað og veginn meðalfjöldal virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaður er á hverja krónu hlutafjár. Þynntur hagnaður á hlut er hinn sami og grunnhagnaður á hlut, þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir til starfsmanna eða annarra og félagið hefur ekki tekið lán sem eru breytanleg í hlutafé.

	2017	2016
Hagnaður		
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	93.024	99.025
Hagnaður á hlut	500	500
	186,05	198,05

13. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðunnar.

	2017	2016
Langtímaskuldir		
Verðtryggð lán	0	922.880
Óverðtryggð lán	0	1.102.300
	0	2.025.180
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborgun lána	3.300.000	89.937
Vaxtaberandi skuldir samtals	3.300.000	2.115.117

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:

Afborgun 2017	0	89.937
Afborgun 2018	3.300.000	104.265
Afborgun 2019	0	104.265
Afborganir síðar	0	1.816.649
Samtals	3.300.000	2.115.117

14. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

	2017	2016
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	141.211	128.687
Tekjuskattur vegna eiginfjárhreyfinga	463.662 (	5.835)
Reiknaður tekjuskattur	23.361	24.760
Tekjuskattur til greiðslu	(2.476)	(6.401)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	625.657	141.211
Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:		
Fjárfestingareignir	625.657	141.211
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	625.657	141.211

15. Viðskipta og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	2017	2016
Viðskiptaskuldir	0	572
Skattur til greiðslu	2.476	6.401
Aðrar skammtímaskuldir	21.736	12.374
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	24.212	19.347

Skýringar, frh.:

16. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Móður- og systurfélög félagsins, stjórnarmenn og stjórnendur, félög í þeirra eigu, ásamt mökum þeirra og ófjárráða börnum teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar.

Tengdir aðilar með yfirráð

Eik fasteignafélag hf. fór með 100% eignahlut í félaginu.

Viðskipti við félög í eigu stjórnarmanna

Viðskipti við félög í eigu stjórnarmanna voru engin.

Viðskipti við stjórnendur

Laun og hlunnindi til stjórnenda félagsins vegna starfa fyrir félögið voru engin á árinu.

Viðskipti við móður- og systurfélög

	2017	2016
Skammtímakrafa á móðurfélag	1.330.759	
Skammtímakrafa á önnur tengd félög	97.706	
	1.428.466	0
Skammtímaskuld við önnur tengd félög	39.696	0