

# 3F 2019

Árshlutaskýrsla



# Efnisyfirlit

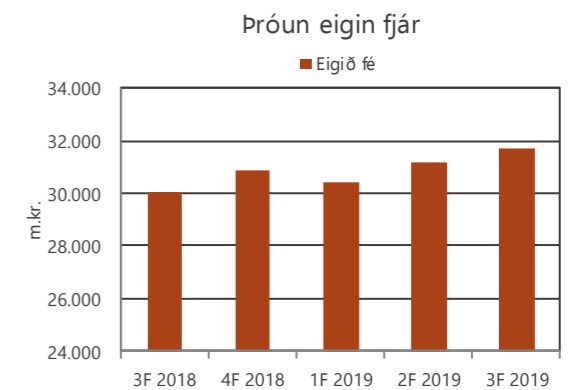
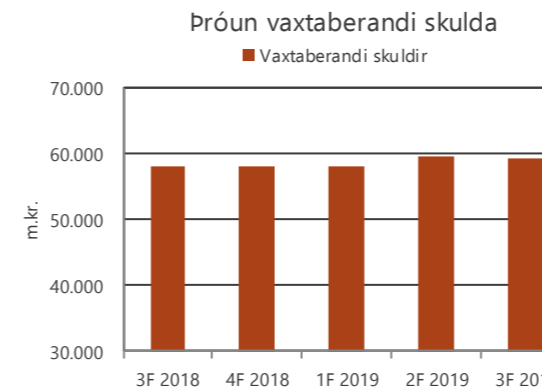
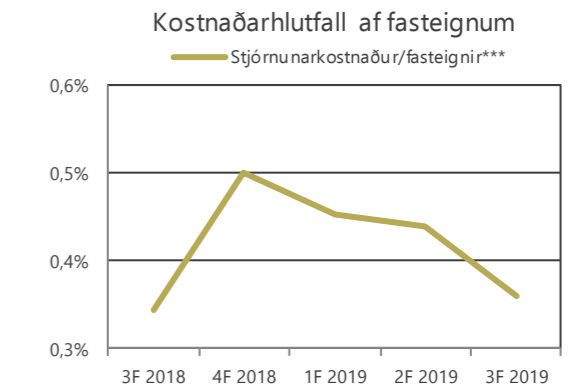
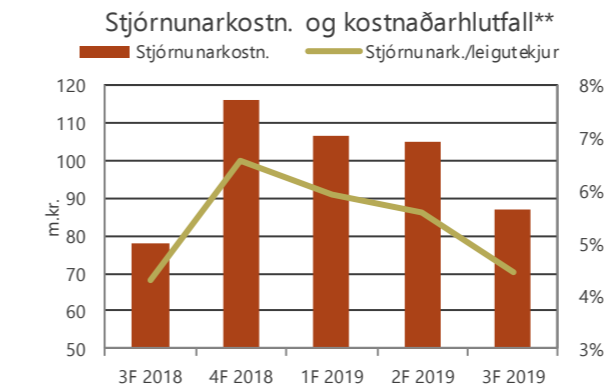
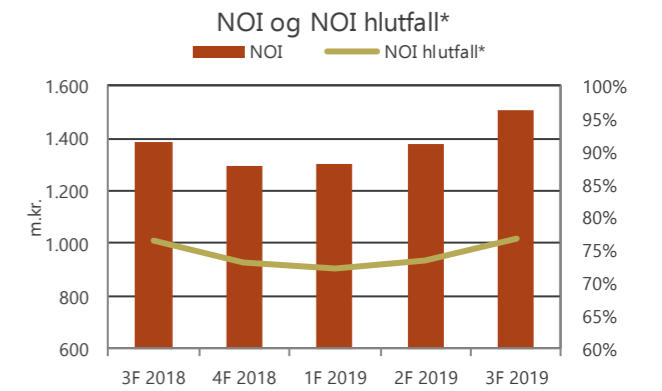
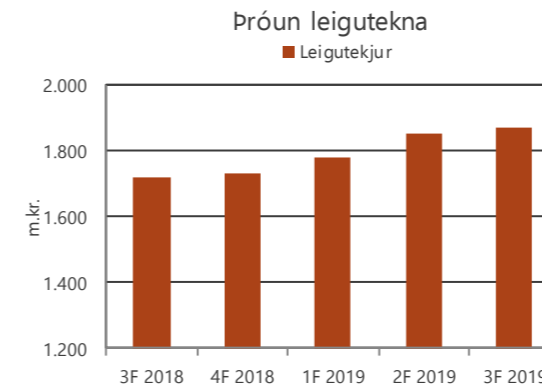
<b>Helstu niðurstöður .....</b>	<b>2</b>
Fyrstu níu mánuðir ársins 2019 .....	3
Staðsetning og tegundir eigna .....	4
Um rekstur félagsins.....	5
Um eignir félagsins .....	6
Um eigið fé og skuldir félagsins.....	7
<b>Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar .....</b>	<b>8</b>
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra.....	9
Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. sept. 2019.	10
Efnahagsreikningur 30. september 2019.....	10
Eiginfjáryfirlit 30. september 2019.....	11
Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. sept. 2019.....	11
Skýringar .....	12

## Helstu niðurstöður

	m.kr.	3F 2019	2F 2019	1F 2019	4F 2018	3F 2018
Rekstrartekjur .....		2.231	2.156	2.084	2.065	2.112
Par af leigutekjur .....		1.871	1.852	1.784	1.730	1.722
Rekstrarkostnaður .....		(723)	(778)	(781)	(771)	(722)
Par af rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....		(497)	(552)	(546)	(508)	(477)
Par af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....		(87)	(105)	(107)	(116)	(78)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>		<b>1.508</b>	<b>1.378</b>	<b>1.303</b>	<b>1.294</b>	<b>1.389</b>
Matsbreyting, söluhagnaður og afskriftir .....		159	947	323	639	460
Hrein fjármagnsgjöld .....		(859)	(1.153)	(927)	(1.055)	(923)
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>		<b>808</b>	<b>1.171</b>	<b>699</b>	<b>878</b>	<b>926</b>
<b>Hagnaður tímabilsins .....</b>		<b>646</b>	<b>937</b>	<b>560</b>	<b>721</b>	<b>743</b>

	30.9.2019	30.6.2019	31.3.2019	31.12.2018	30.9.2018
Virðisútleiguhlutfall .....	95,3%	95,3%	95,2%	95,2%	95,8%

	3F 2019	2F 2019	1F 2019	4F 2018	3F 2018
NOI hlutfall* .....	76,9%	73,3%	72,2%	73,1%	76,5%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum** .....	4,4%	5,6%	5,9%	6,6%	4,3%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af fasteignum*** .....	0,36%	0,44%	0,45%	0,50%	0,34%



\* Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskíptisliði / (leigutekjur+nettótekjur Hótelis 1919)

\*\* Stjórnunarkostnaður án einskíptisliða / leigutekjur

\*\*\* Stjórnunarkostnaður án einskíptisliða / meðalstaða fasteigna

## Fyrstu níu mánuðir ársins 2019

Rekstur Eikar fasteignafélags hf. gekk vel fyrstu níu mánuði ársins 2019. Félagið hefur skrifað undir leigusamning við H&M um opnun verslunar á Glerártorgi á Akureyri. Félagið stækkaði skuldabréfaflokkana, EIK 050726 og EIK 050749, sem voru gefnir út samhliða endurfjármögnun og eru vegnir verðtryggðir vextir félagsins eftir endurfjármögnun og vaxtabreytingar 3,67%.

### Fyrstu níu mánuðir ársins 2019

Rekstur Eikar fasteignafélags fyrstu níu mánuði ársins gekk vel. Við birtingu uppgjörs fyrsta ársfjórðungs tilkynnti félagið að líkur væru á að EBITDA ársins yrði við neðri 1% skekkjumörk áætlunarinnar og reyndist það vera niðurstaða fyrstu níu mánaða ársins.

### Endurfjármögnun og sameining dótturfélaga

Í júlí voru skuldir dótturfélags Eikar, EF1 endurfjármagnaðar með blöndu af bankafjármögnun og skuldabréfaútgáfu. Gefnir voru út tveir nýir skuldabréfaflokkar, EIK 050726 og EIK 050749. EIK 050726 er nú 1.500 m.kr. að stærð á 2,73% ávöxtunarkröfu og EIK 050749 er 3.700 m.kr. að stærð á 3,1% ávöxtunarkröfu. Vegnir verðtryggðir vextir félagsins eftir endurfjármögnun og vaxtabreytingar nema nú 3,67%.

Dótturfélög Eikar fasteignafélags, EF12 og EF14 hafa verið sameinuð félaginu. Einnig hefur dótturfélag Landfesta, LF11 verið sameinað öðru dótturfélagi Landfesta, LF1. Lögformleg dagsetning beggja samruna er 1. janúar 2019.

### Útleigumál

Leiga á eignum félagsins hefur gengið vel, einum er varðar smærri leigurými. Talsvert hefur verið um endurnýjun í stærri leigurýmum og á það jafnt við um skrifstofu-, verslunar- og iðnaðarhúsnæði félagsins. Virðisútleiguhlutfallið hefur hækkað um 0,1% frá áramótum og stóð í 95,3% við lok þriðja ársfjórðungs.

Samningur við Hennes & Mauritz AB hefur verið undirritaður og er stefnt að opnun verslunar H&M í um 1.300 fm. á Glerártorgi haustið 2020. Ljóst er að á Akureyri er almenn ánægja með tilkomu H&M og uppbyggingu félagsins á Glerártorgi.

Nýverið opnaði glæsileg sjúkrahjálfunarstöð að Holtasmára 1 í tæplega 600 fm. rými. Eignarhluti félagsins í Suðurlandsbraut 30 og öll fasteignin að Miðhrauni 2 í Garðabæ eru komin í útleigu. Leigutakaskipti urðu að heilli hæð að Kirkjubraut 28 að Akranesi og þá endurnýjaði félagið leigusamninga við stóra leigutaka að Smáratorgi 3 og í Borgartúni 26. Þá kom nýr leigutaki í Vatnagarða 22 í tæplega 900 fm. Þá hafa tveir leigutakar, að Smáratorgi 1 og Smáratorgi 3, flutt starfsemi sína annað og er unnið að því að koma þeim verslunarrýmum í útleigu.

### Viðhald og endurnýjun húsnæðis

Viðhaldsframkvæmdum er að mestu lokið fyrir árið 2019. Þar má nefna endurbætur á sameignum, bílastæðum og lóðum. Unnið er að uppsetningu rafhleðslustöðva í nokkrum eignum félagsins.

Á Glerártorgi standa yfir framkvæmdir og undirbúningur vegna opunar H&M sem m.a. felur í sér flutning annara verslana innan torgsins. Hönnunarvinna er í fullum gangi og hafa verktakar hafið störf við niðurrif og annan undirbúning. Þá hefur Arion banki fengið afhent sitt rými á torginu. Framkvæmdir á því rými

eru hafnar og er gert ráð fyrir að bankinn opni útibú þar fyrir árslok. Hafnarstræti 102 er að fullu útleigt en hótelið í eigninni er með starfsemi á þremur hæðum auk þess sem nýr veitingastaður, Centrum Kitchen & Bar, hefur opnað á jarðhæðinni.

Framkvæmdum fyrir nýja leigutaka í Miðhrauni 2 lýkur innan skamms. DHL hefur þar tekið í notkun nýja dreifingarmiðstöð. Sport 24 hefur einnig opnað í Miðhrauni nýja og glæsilega 750 fm. verslun.

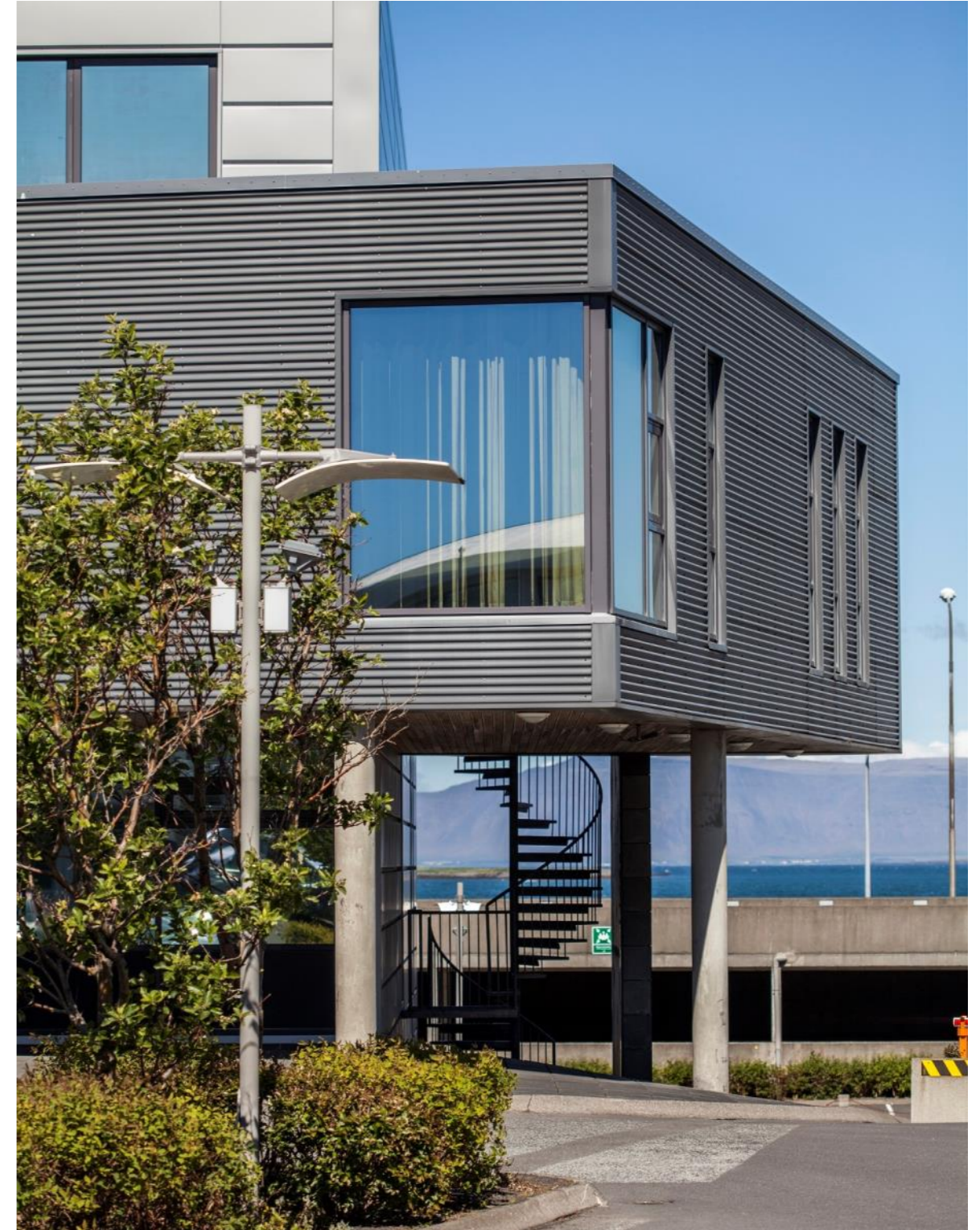
Framkvæmdum í Pósthússtræti 2 er lokið og hafa verið gerðar endurbætur á öllum herbergjum og stigagöngum Hótel 1919. Viðhald á ytra byrði eignarinnar er einnig langt komið.

### Horfur út árið

Félagið hefur yfirfarið afkomuspá sína fyrir árið 2019. Ljóst er að sú óvissa sem hefur verið á vinnumarkaði og í ferðaþjónustu á árinu, sem og framkvæmdir á herbergjum hótelsins, hefur haft neikvæð áhrif á afkomu og afkomuspá Hótel 1919.

Þrátt fyrir það bendir allt til þess að áætlanir félagsins sem gerðar voru í upphafi árs um EBITDA ársins standist innan 1% skekkjumarka en líkur eru á að niðurstöður ársins verði við neðri mörkin.

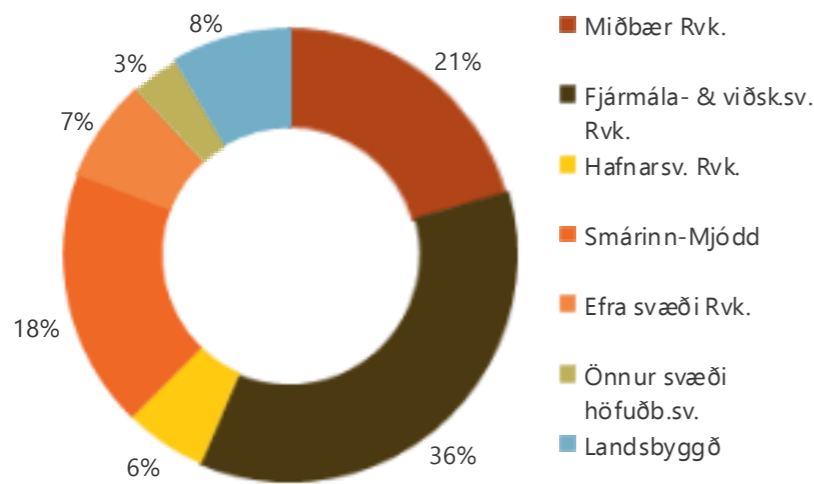
Í áætlun félagsins var gert ráð fyrir að EBITDA félagsins yrði 5.478 m.kr. á föstu verðlagi og 5.560 m.kr. með 2,5% jafnri verðbólgu yfir árið án áhrifa vegna IFRS16.



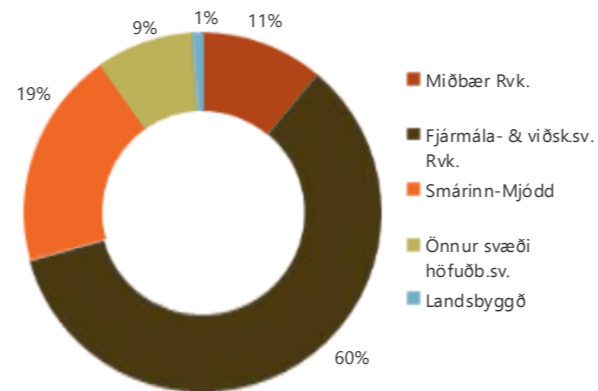
## Staðsetningar og tegundir eigna

Virði fasteigna félagsins er um 96,8 ma.kr. og heildarfjöldi leigutaka er ríflega 450. Félagið á yfir 100 fasteignir sem telja yfir 310 þúsund útleigufermetra. Helstu fasteignir félagsins á höfuðborgarsvæðinu eru Borgartún 21 og 21a, Borgartún 26, Suðurlandsbraut 8 og 10, Mýrargata 2-16, Pósthússtræti 2, Smáratorg 3 (Turninn), Smáratorg 1, Álfheimar 74 (Nýi Glæsibær), Grjótháls 1-3 og Austurstræti 5, 6, 7 og 17. Helsta fasteign félagsins utan höfuðborgarsvæðisins er Glerártorg. Stærstu leigutakar eru Húsa-smiðjan, Flugleiðahótel, Fasteignir ríkissjóðs, Rúmfatalagerinn, Landsbankinn, Sýn, Síminn, Össur, Míla og Deloitte.

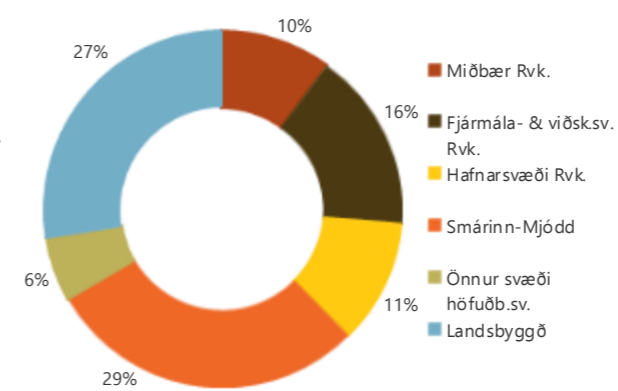
Virði fasteigna eftir staðsetningu



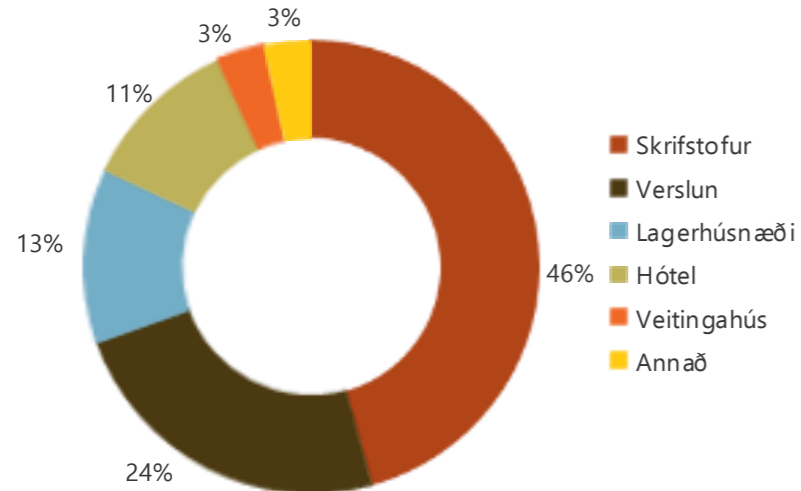
Staðsetning skrifstofuhúsnæðis



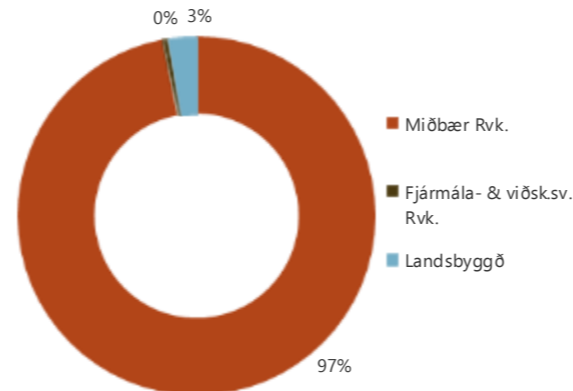
Staðsetning verslunarhúsnæðis



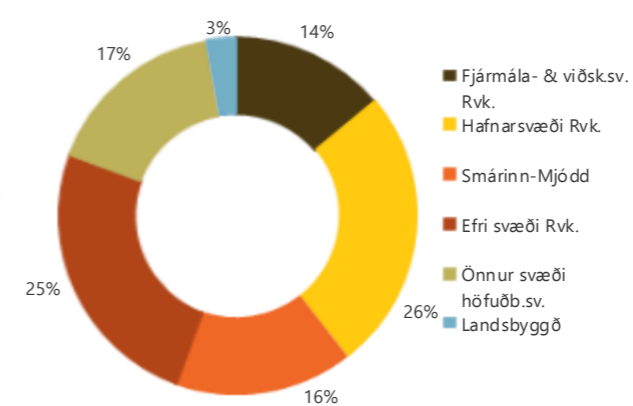
Virði fasteigna eftir tegund



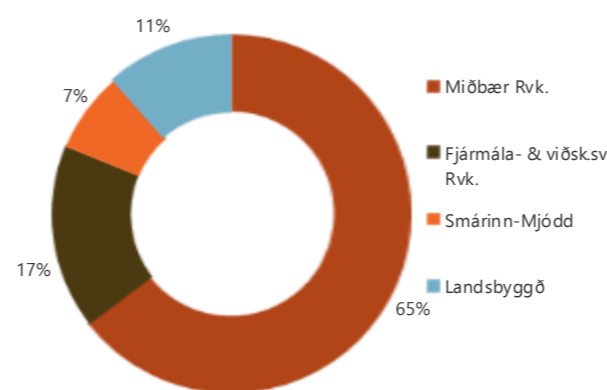
Staðsetning hótela



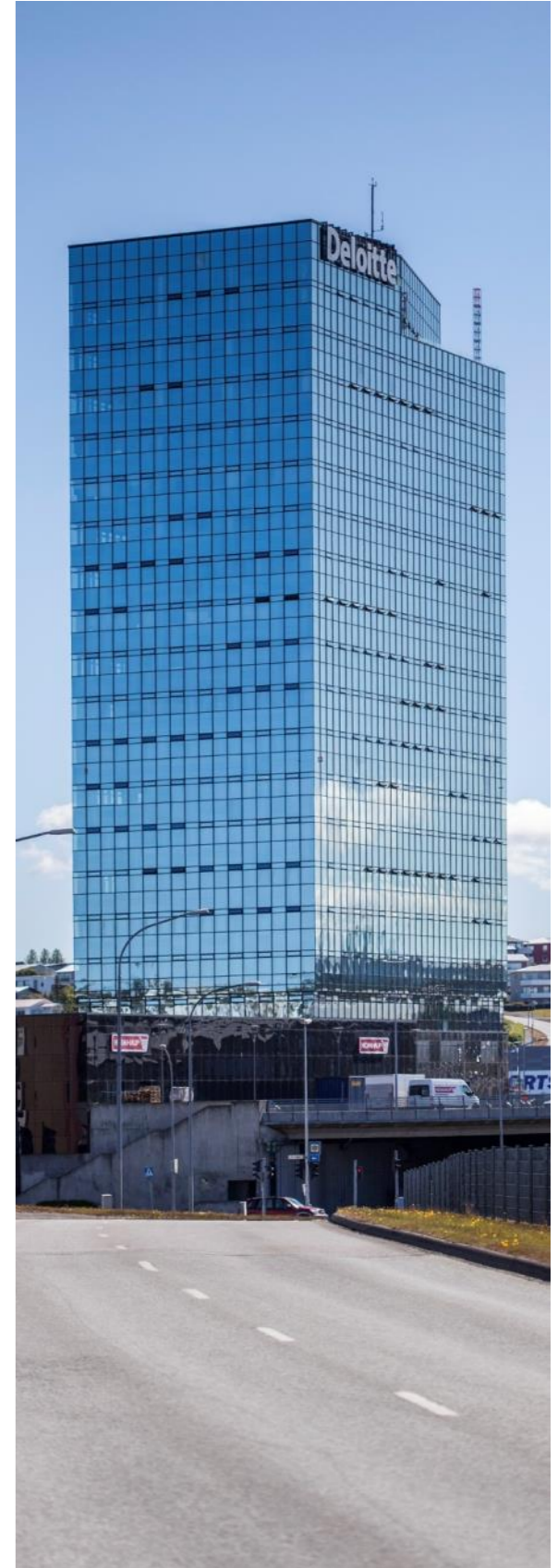
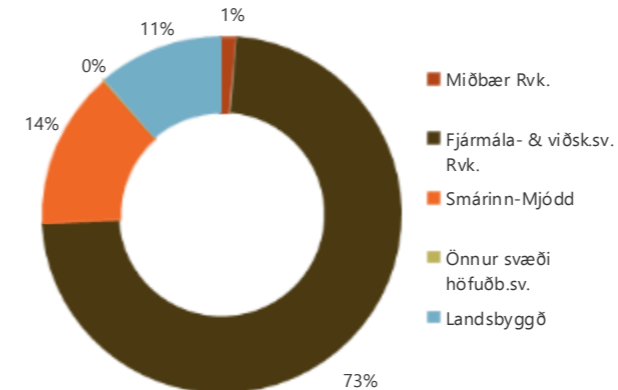
Staðsetning lagerhúsnæðis



Staðsetning veitinga/skemmtistaða



Staðsetning annarra eigna



## Um rekstur félagsins

Skýr.	Þriðji ársfjórðungur		Þrjú ársfjórðungar	
	2019	2018	2019	2018
	1.7.-30.9.	1.7.-30.9.	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Rekstrartekjur .....	2.231	2.112	6.471	6.044
Rekstrarkostnaður .....	( 723)	( 722)	( 2.283)	( 2.120)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir ....</b>	<b>1.508</b>	<b>1.389</b>	<b>4.188</b>	<b>3.924</b>
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	0	3	0	210
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	196	486	1.522	897
Afskriftir .....	( 37)	( 30)	( 94)	( 88)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>1.666</b>	<b>1.849</b>	<b>5.616</b>	<b>4.944</b>
Fjármunatekjur .....	8	40	56	88
Fjármagnsgjöld .....	( 867)	( 963)	( 2.994)	( 2.912)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	<b>( 859)</b>	<b>( 923)</b>	<b>( 2.939)</b>	<b>( 2.824)</b>
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	808	926	2.678	2.120
Tekjuskattur .....	( 162)	( 183)	( 536)	( 423)
<b>Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .....</b>	<b>646</b>	<b>743</b>	<b>2.142</b>	<b>1.697</b>

### Rekstrartekjur

Rekstrartekjur félagsins á fyrstu níu mánuðum ársins 2019 námu 6.471 m.kr., þar af voru leigutekjur 5.507 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 4.188 m.kr. NOI hlutfall\*, nam 74,2% samanborið við 74,9% fyrir sama tímabil árið 2018.

### Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður nam 2.283 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins 2019. Fasteignagjöld og tryggingar námu 993 m.kr. en það eru stærstu kostnaðarliðir félagsins. Gjaldfært viðhald nam 39 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins.

### Áhrif IFRS 16 á rekstur félagsins

Samstæðan hefur innleitt IFRS 16 reiknings-skilastaðalinn. Samkvæmt staðlinum ber samstæðunni að færa kostnað vegna lóðarleigu félagsins við þriðja aðila undir fjármagnsgjöld. Innleiðing staðalsins hefur þau áhrif að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir eykst um 68 m.kr. á tímabilinu en fjármagnsgjöld samstæðunnar aukast um sömu fjárhæð. Samanburðarfjárhæðir eru óbreyttar.

Rekstrartekjur	9m 2019
Leigutekjur .....	5.507
Tekjur Hótel 1919 .....	525
Rekstrartekjur sameigna .....	371
Aðrar tekjur .....	67
<b>Samtals</b>	<b>6.471</b>
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	9m 2019
Vaxtatekjur .....	56
Vaxtagjöld .....	( 1.777)
Verðbætur .....	( 1.150)
Lóðarleiga .....	( 68)
<b>Samtals</b>	<b>( 2.939)</b>

\* Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskriptisliði / (leigutekjur+nettótekjur Hótel 1919)

### Matsbreyting fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru langstærsti hluti eigna félagsins. Til þess að gefa sem besta mynd af virði fjárfestingareigna er matsbreyting fjárfestingareigna reiknuð upp á hverjum ársfjórðungi og færast matsbreyting eignanna í rekstrarreikning. Matsbreyting fjárfestingareigna á fyrstu níu mánuðum ársins 2019 nam 1.522 m.kr., þar af 196 m.kr. í þriðja fjórðungi.

### Fjármagnsgjöld

Hrein fjármagnsgjöld námu 2.939 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins og eru að mestu leyti vaxtagjöld vegna verðtryggðra skuldabréfa. Vaxtatekjur námu 56 m.kr., vaxtagjöld 1.777 m.kr., verðbætur 1.150 m.kr. og lóðarleiga 68 m.kr.

### Hagnaður

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 2.678 m.kr. og reiknaður tekjuskattur nam 536 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Hagnaður tímabilsins nam 2.142 m.kr. og hagnaður á hlut 0,63 kr.

Rekstrarkostnaður	9m 2019
Fasteignagjöld og tryggingar .....	993
Viðhaldskostnaður .....	39
Rekstrarkostnaður fasteigna .....	424
Rekstrarkostnaður Hótel 1919 .....	388
Virðisrýrnun viðskiptakrafna .....	22
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	299
Annar rekstrarkostnaður .....	117
<b>Samtals</b>	<b>2.283</b>

## Um eignir félagsins

Eignir	Skýr.	30.9.2019	31.12.2018
Óefnislegar eignir .....		474	496
Fjárfestingareignir .....	8	95.034	90.302
Eignir til eigin nota .....	9	3.908	3.756
Langtímakröfur .....		53	28
Fastafjármunir		<u>99.469</u>	<u>94.582</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....		502	294
Handbært fé .....		1.525	1.847
Veltufjármunir		<u>2.027</u>	<u>2.141</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>101.496</u></u>	<u><u>96.723</u></u>

### Um eignir félagsins

Heildareignir félagsins námu 101.496 m.kr. í lok september 2019 til samanburðar við 96.723 m.kr. í árslok 2018. Fjárfestingareignir námu 95.034 m.kr. í lok tímabilsins en námu 90.302 m.kr. í lok árs 2018. Heildarvirði fasteigna félagsins námu 96.773 m.kr. Handbært fé nam 1.525 m.kr. í lok september 2019 til samanburðar við 1.847 m.kr. í lok árs 2018.

### Fastafjármunir

Fastafjármunir félagsins námu 99.469 m.kr. Af því voru 95.034 m.kr. fjárfestingareignir sem skiptast í fasteignir í útleigu að fjárhæð 92.036 m.kr., leigugeignir 1.950 m.kr., fasteignir í þróun 587 m.kr., byggingarréttir og lóðir 448 m.kr. og fyrirfram greidd gatnagerðargjöld að fjárhæð 13 m.kr. Þær eignir sem eru í þróun eru 5. hæð í Ármúla 3, 2. hæð í Hallarmúla 3, Helluhraun 8 og Barónsstígur 11a-b.

Fjárfestingareignir í m.kr.	30.9.2019
Fasteignir í útleigu .....	92.036
Fasteignir í þróun .....	587
Byggingarréttir og lóðir .....	448
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld .....	13
Leigugeignir (nýtingarréttur lóða) .....	1.950
<b>Samtals</b>	<b>95.034</b>

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	30.9.2019
Viðskiptakröfur .....	171
Aðrar skammtímakröfur .....	330
<b>Samtals</b>	<b>502</b>

Sundurliðun á byggingarrétti og lóðum félagsins má sjá hér að neðan. Ekki hefur verið tekin ákvörðun um nýtingu á þeim byggingarrétti sem félagið á. Eins og vísað hefur verið í í árs- skýrslum félagsins þá hvílir kvöð á nýtingu félagsins á Borgartúni 21a. Félagið er þeirrar skoðunar að leyfilegt byggingarmagn á Skeifunni 7 muni aukast en ekki hefur verið lokið við gerð nýs deiliskipulags fyrir Skeifusvæðið.

### Veltufjármunir

Veltufjármunir félagsins námu 2.027 m.kr. Viðskiptakröfur námu 171 m.kr., aðrar skammtímakröfur 330 m.kr. og handbært fé nam 1.525 m.kr.

### Áhrif IFRS 16 á eignir félagsins

Samstæðan hefur innleitt IFRS 16 reiknings- skilastaðalinn. Samkvæmt staðlinum ber samstæðunni að færa nýtingarrétt á lóðarleigu við þriðja aðila undir fjárfestingareignir sem leigugeign. Innleiðingin hafði áhrif upp á 1.950 m.kr. til hækkunar á fjárfestingareignum félagsins. Samanburðarfjárhæðir eru óbreyttar.

### Byggingarréttur og lóðir samkvæmt deiliskipulagi í fm

Austurstræti 17 .....	183
Ármúli 3 .....	8.400
Ármúli 13 .....	2.400
Borgartún 21a .....	8.896
Gleráreyrar 6-8 .....	4.000
Holtasmári 1 .....	2.400
Skeifan 7 .....	100
Stórhöfði 22-30 .....	22.400
Stórhöfði 42 .....	2.383
<b>Samtals fm</b>	<b>51.162</b>

## Um eigið fé og skuldir félagsins

	Skýr.	30.9.2019	31.12.2018
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		3.422	3.456
Yfirverðsreikningur hlutfjár .....		12.686	12.950
Lögbundinn varasjóður .....		866	866
Endurmatsreikningur .....		153	153
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		5.172	3.700
Óráðstafað eigið fé .....		9.427	9.772
<b>Eigið fé</b>	<b>10</b>	<b>31.727</b>	<b>30.898</b>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	11	58.143	56.440
Leiguskuldir .....	12	1.950	0
Aðrar langtímaskuldir .....		26	11
Tekjuskattsskuldbinding .....		7.036	6.504
Langtímaskuldir		67.155	62.954
Vaxtaberandi skuldir .....	11	1.341	1.698
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		1.274	1.173
Skammtímaskuldir		2.615	2.870
<b>Skuldir samtals</b>		<b>69.769</b>	<b>65.824</b>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b>101.496</b>	<b>96.723</b>

**Eigið fé**

Eigið fé samstæðunnar nam 31.727 m.kr. í lok september 2019 og nam eiginfjárlutfallið 31,3%. Á aðalfundi félagsins, sem haldinn var 10. apríl 2019, var samþykkt að greiða 1.020 m.kr. í arð til hluthafa, eða sem nemur 0,29 kr. á hlut og var arðurinn greiddur 30. apríl 2019. Stefna stjórnar er að greiða árlega út arð til hluthafa sem nemur 35% af handbæru fé frá rekstri ársins að frádreginni þeirri fjárhæð sem nýtt verður í endurkaup fram að boðun næsta aðalfundar. Handbært fé frá rekstri nam 2.388 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins 2019. Félagið keypti eigin hluti að nafnverði 33,9 m.kr. á fyrstu þremur ársfjórðungum ársins fyrir samtals 298 m.kr.

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

Samstæðan hefur innleitt IFRS 16 reikningskilastaðalinn. Samkvæmt staðlinum ber samstæðunni að færa skuldbindingu vegna lóðarleigu við þriðja aðila undir langtímaskuldir sem leiguskuld. Innleiðingin hafði áhrif upp á 1.950 m.kr. til hækkunar á langtímaskuldum undir liðnum leiguskuldir. Staðallinn hefur engin áhrif á eigið fé samstæðunnar en eiginfjárlutfall lækkar um 0,6% við innleiðingu staðalsins. Samanburðarfjárhæðir eru óbreyttar.

**Skuldir**

Vaxtaberandi lán samstæðunnar námu 59.484 m.kr. í lok september 2019 til samanburðar við 58.138 m.kr. í árslok 2018. Heildarskuldir félagsins voru 69.769 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 7.036 m.kr. Veðhlutfall, þ.e. vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum félagsins, nam 61,5%.

Aðrar skammtímaskuldir námu 1.274 m.kr í lok september 2019.

Félagið endurfjármagnaði allar skuldir dótturfélags síns, EF1 hf., í byrjun júlí. Endurfjármögnunin var blanda af bankafjármögnun og skuldabréfaútgáfu. Félagið gaf út tvo nýja skuldabréfaflokka, EIK 050726 og EIK 050749. EIK 050726 er nú 1.500 m.kr. að stærð á 2,73% ávöxtunarkröfu og EIK 050749 er 3.700 m.kr. að stærð á 3,1% ávöxtunarkröfu. Þá var framkvæmdafjármögnun vegna Suðurlandsbrautar 10 að fullu greidd upp í júlí.

Vegnir verðtryggðir vextir félagsins eftir endurfjármögnun og vaxtabreytingar nema nú 3,67%.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	30.9.2019
Viðskiptaskuldir .....	228
Áfallnir vextir .....	547
Aðrar skammtímaskuldir .....	499
<b>Samtals</b>	<b>1.274</b>



# Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar

1. janúar til 30. september 2019

## Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

Eik fasteignafélag hf. er íslenskt hlutafélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Eik fasteignafélagi hf. og dótturfélögum. Starfsemi samstæðunnar er eignarhald, útleiga og rekstur á atvinnuhúsnæði og eignarhald á hótélrekstri.

Árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2019 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðuárshlutareikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga.

Heildarhagnaður samstæðunnar á fyrstu níu mánuðum ársins 2019 nam 2.142 m.kr. samkvæmt yfirliti um heildarafkomu. Heildareignir samstæðunnar námu 101.496 m.kr. þann 30. september 2019 samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins nam 31.727 m.kr.,

þar af hlutafé að fjárhæð 3.422 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar nam 31,3% í lok september 2019.

Rekstrartekjur samstæðunnar námu 6.471 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins 2019, samanborið við 6.044 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2018. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 4.188 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins 2019, samanborið við 3.924 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2018.

Á aðalfundi félagsins, sem haldinn var 10. apríl 2019, var samþykkt að greiða 1.020 m.kr. í arð til hluthafa, eða sem nemur 0,29 kr. á hlut. Útborgunardagur arðs var 30. apríl 2019. Í samræmi við endurkaupáætlun sem tilkynnt var um 7. mars sl. voru keypt eigin bréf að nafnvirði 33.883.000 fyrir samtals kr. 298.117.280 kr. Áætluninni lauk þann 23. ágúst 2019. Félagið á 42.683.000 af eigin hlutum.

Félagið endurfjármagnaði allar skuldir dótturfélags síns, EF1 hf., í byrjun júlímánaðar. Endurfjármögnunin var blanda af bankafjármögnun og skuldabréfaútgáfu. Félagið hefur gefið út tvo nýja skuldabréfaflokka á árinu, EIK 050726 og EIK 050749. EIK 050726 er nú 1.500 m.kr. að nafnvirði að stærð á 2,73% ávöxtunarkröfu og EIK 050749 er 3.700 m.kr. að nafnvirði á 3,1% ávöxtunarkröfu. Þá var framkvæmda-fjármögnun vegna Suðurlandsbrautar 10 að fullu greidd upp í júlí.

Dótturfélög Eikar fasteignafélags, EF12 og EF14, sameinuðust móðurfélaginu á tímabilinu. Þá sameinaðist dótturfélag Landfesta, LF11, öðru dótturfélagi Landfesta, LF1. Lögformlega miðast samrunarnir við 1. janúar 2019.

### Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er árs-hlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Er það álit stjórnar og forstjóra að árs-hlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. september 2019 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2019.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2019 með undirritun sinni.

Reykjavík, 31. október 2019

### Stjórn

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

\_\_\_\_\_  
Guðrún Bergsteinsdóttir

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

\_\_\_\_\_  
Arna Harðardóttir

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

### Forstjóri

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

## Yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. jan. til 30. sept. 2019

	Skýr.	Þriðji ársfjórðungur		Þrjú ársfjórðungar	
		2019	2018	2019	2018
		1.7.-30.9.	1.7.-30.9.	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Rekstrartekjur .....		2.231	2.112	6.471	6.044
Rekstrarkostnaður .....	6	( 723)	( 722)	( 2.283)	( 2.120)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir ....</b>		<b>1.508</b>	<b>1.389</b>	<b>4.188</b>	<b>3.924</b>
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....		0	3	0	210
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	8	196	486	1.522	897
Afskriftir .....		( 37)	( 30)	( 94)	( 88)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		<b>1.666</b>	<b>1.849</b>	<b>5.616</b>	<b>4.944</b>
Fjármunatekjur .....		8	40	56	88
Fjármagnsgjöld .....		( 867)	( 963)	( 2.994)	( 2.912)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	7	<b>( 859)</b>	<b>( 923)</b>	<b>( 2.939)</b>	<b>( 2.824)</b>
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....		808	926	2.678	2.120
Tekjuskattur .....		( 162)	( 183)	( 536)	( 423)
<b>Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins .....</b>		<b>646</b>	<b>743</b>	<b>2.142</b>	<b>1.697</b>
<b>Hagnaður á hlut:</b>					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....		0,19	0,21	0,63	0,49

Skýringar á blaðsíðum 12 - 15 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

## Efnahagsreikningur 30. september 2019

	Skýr.	30.9.2019	31.12.2018
<b>Eignir</b>			
Óefnislegar eignir .....		474	496
Fjárfestingareignir .....	8	95.034	90.302
Eignir til eigin nota .....	9	3.908	3.756
Langtímakröfur .....		53	28
<b>Fastafjármunir</b>		<b>99.469</b>	<b>94.582</b>
Víðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....		502	294
Handbært fé .....		1.525	1.847
<b>Veltufjármunir</b>		<b>2.027</b>	<b>2.141</b>
<b>Eignir samtals</b>		<b>101.496</b>	<b>96.723</b>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		3.422	3.456
Yfirverðsreikningur hlutfjár .....		12.686	12.950
Lögbundinn varasjóður .....		866	866
Endurmatsreikningur .....		153	153
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		5.172	3.700
Óráðstafað eigið fé .....		9.427	9.772
<b>Eigið fé</b>	10	<b>31.727</b>	<b>30.898</b>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	11	58.143	56.440
Leiguskuldir .....	12	1.950	0
Aðrar langtímaskuldir .....		26	11
Tekjuskattsskuldbinding .....		7.036	6.504
<b>Langtímaskuldir</b>		<b>67.155</b>	<b>62.954</b>
Vaxtaberandi skuldir .....	11	1.341	1.698
Víðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		1.274	1.173
<b>Skammtímaskuldir</b>		<b>2.615</b>	<b>2.870</b>
<b>Skuldir samtals</b>		<b>69.769</b>	<b>65.824</b>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b>101.496</b>	<b>96.723</b>

## Eiginfjáryfirlit 30. september 2019

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutfjár	Lög- bundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>1. janúar til 30. september 2018</b>							
Eigið fé 1.1.2018 .....	3.456	12.950	866	95	2.478	9.393	29.238
Greiddur arður 0,26 kr. á hlut ....						( 913)	( 913)
Heildarhagnaður tímabilsins .....						1.697	1.697
Fært á bundinn hlutd.reikning .					1.321	( 1.321)	0
Eigið fé 30.9.2018 .....	3.456	12.950	866	95	3.799	8.856	30.023

**1. janúar til 30. september 2019**

Eigið fé 1.1.2019 .....	3.456	12.950	866	153	3.700	9.772	30.898
Greiddur arður 0,29 kr. á hlut ....						( 1.016)	( 1.016)
Heildarhagnaður tímabilsins .....						2.142	2.142
Fært á bundinn hlutd.reikning .					1.472	( 1.472)	0
Endurkaup á eigin bréfum .....	( 34)	( 264)					( 298)
Eigið fé 30.9.2019 .....	3.422	12.686	866	153	5.172	9.427	31.727

## Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. jan. til 30. sept. 2019

	Skýr.	2019 1.1.-30.9.	2018 1.1.-30.9.
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>			
Rekstrarhagnaður tímabilsins .....		5.616	4.944
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	( 0)	( 210)	
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	8 ( 1.522)	( 897)	
Afskriftir .....		94	88
		4.188	3.924
Breyting á rekstartengdum eignum .....	( 208)	( 220)	
Breyting á rekstartengdum skuldum .....		183	13
		4.163	3.717
Innborgaðar vaxtatekjur .....		56	88
Greidd vaxtagjöld .....	( 1.831)	( 1.542)	
		2.388	2.263
		Handbært fé frá rekstri	
<b>Fjárfestingarhreyfingar:</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	( 1.260)	( 2.060)	
Söluverð fjárfestingareigna .....		0	712
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	( 223)	( 15)	
Skuldabréfaeign, breyting .....	( 25)	0	
Aðrar kröfur, breyting .....		0	( 19)
		( 1.508)	( 1.382)
		Fjárfestingarhreyfingar	
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Endurkaup á eigin bréfum .....	( 298)	0	
Greiddur arður .....	( 1.016)	( 913)	
Tekin ný langtímalán .....		15.223	15.885
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	( 14.778)	( 13.607)	
Skammtímaskuldir, breyting .....	( 334)	( 213)	
		( 1.202)	1.152
		Fjármögnunarhreyfingar	
<b>(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....</b>		( 322)	2.032
<b>Handbært fé í ársbyrjun .....</b>		1.847	1.481
<b>Handbært fé í lok tímabils .....</b>		1.525	3.513

Skýringar á blaðsíðum 12 - 15 eru órjúfanlegur hluti árslytareikningsins

## Skýringar

### 1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Álfheimum 74 í Reykjavík. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2019 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Félagið er almenningshlutafélag og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ Iceland).

### 2. Grundvöllur reikningskilanna

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2018. Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 31. október 2019.

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

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2018 að undanskildum breytingum vegna upptöku IFRS 16 sem gert er grein fyrir í skýringu 12. Hægt er að nálgast ársreikning félagsins á [www.eik.is](http://www.eik.is) og [www.nasdaqomxnordic.com](http://www.nasdaqomxnordic.com). Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins og eru fjárhæðir birtar í milljónum. Fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði, en að öðru leyti er árshlutareikningurinn byggður á kostnaðarverði.

### 4. Mat og ákvarðanir

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

### 5. Starfspáttayfirlit

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

	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar - færslur	Samtals
<b>Starfspættir 1.1.-30.9.2019</b>				
Rekstrartekjur .....	6.157	525 (	211)	6.471
Rekstrarkostnaður .....	( 1.895)	( 600)	211 (	2.283)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir .....	4.262	( 75)	0	4.188
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	0	0	0	0
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	1.522	0	0	1.522
Afskriftir .....	( 85)	( 9)	0 (	94)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 2.945)	6	0 (	2.939)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt .....	2.754	( 78)	0	2.677
Tekjuskattur .....	( 536)	0	0 (	536)
Heildarhagnaður (tap) tímabilsins .....	2.218	( 78)	0	2.142
Eignir 30.9.2019 .....	101.358	279 (	141)	101.496
Skuldir 30.9.2019 .....	69.732	178 (	141)	69.769
<b>Starfspættir 1.1.-30.9.2018</b>				
Rekstrartekjur .....	5.634	614 (	204)	6.044
Rekstrarkostnaður .....	( 1.709)	( 615)	204 (	2.120)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir .....	3.925	( 1)	0	3.924
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	210	0	0	210
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	897	0	0	897
Afskriftir .....	( 88)	0	0 (	88)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 2.826)	2	0 (	2.824)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt .....	2.119	1	0	2.120
Tekjuskattur .....	( 423)	( 0)	0 (	423)
Heildarhagnaður (tap) tímabilsins .....	1.696	1	0	1.697
Eignir 30.9.2018 .....	95.436	361 (	44)	95.753
Skuldir 30.9.2018 .....	65.604	169 (	44)	65.730

6. Rekstrarkostnaður	2019	2018
	1.1. - 30.9.	1.1. - 30.9.
Rekstrarkostnaður greinist þannig í lok tímabils:		
Fasteignagjöld og tryggingar .....	993	909
Viðhaldskostnaður .....	39	57
Rekstrarkostnaður fasteigna .....	424	386
Rekstrarkostnaður hótels .....	388	411
Virðisrýmun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur .....	22	21
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður .....	299	255
Annar rekstrarkostnaður .....	117	81
Rekstrarkostnaður samtals .....	<u>2.283</u>	<u>2.120</u>

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	2019	2018
	1.1. - 30.9.	1.1. - 30.9.
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig í lok tímabils:		
Vaxtatekjur .....	56	88
Vaxtagjöld .....	( 1.844)	( 1.836)
Verðbætur .....	( 1.150)	( 1.076)
Fjármagnsgjöld .....	( 2.994)	( 2.912)
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals .....	<u>( 2.939)</u>	<u>( 2.824)</u>

## 8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig í lok tímabils:	30.9.2019	31.12.2018
Bókfært verð í ársbyrjun .....	90.302	85.033
Leigugæðing, áhrif innleiðingar IFRS16 .....	1.950	0
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum .....	797	1.473
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum .....	463	2.946
Seldar fjárfestingareignir .....	0	( 652)
Matsbreyting .....	1.522	1.501
Bókfært verð í lok tímabils .....	<u>95.034</u>	<u>90.302</u>

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

Við mat á eignunum hafa stjórnendur metið til fjár það sjóðflæði sem félagið má vænta af núverandi leigusamningum og leigusamningum þeim sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma samkvæmt núverandi samningum. Aðferðarfræðin og ályktanirnar, sem notuð eru við að meta bæði fjárhæðir og tímasetningar á framtíðarsjóðstreymi, eru endurskoðaðar reglulega með það að markmiði að nálgast raunverulegt gangvirði eignanna. Engar breytingar á aðferðarfræði hafa verið gerðar við mat á fjárfestingareignum félagsins frá síðasta samstæðuársreikningi félagsins.

## 9. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Bifreiðar og		Samtals
	Fasteignir	annað	
<b>Kostnaðarverð</b>			
Heildarverð 1.1.2018 .....	3.827	112	3.940
Endurmat á tímabilinu .....	72	0	72
Viðbætur á tímabilinu .....	16	7	23
Heildarverð 31.12.2018 .....	3.915	119	4.035
Viðbætur á tímabilinu .....	8	215	223
Heildarverð 30.9.2019 .....	3.923	335	4.258
<b>Afskriftir</b>			
Afskrifað alls 1.1.2018 .....	127	61	188
Afskrift tímabilsins .....	75	15	90
Afskrifað alls 31.12.2018 .....	202	76	278
Afskrift tímabilsins .....	33	39	72
Afskrifað alls 30.9.2019 .....	235	115	350
<b>Bókfært verð</b>			
Bókfært verð 1.1.2018 .....	3.700	51	3.751
Bókfært verð 31.12.2018 .....	3.713	43	3.756
Bókfært verð 30.9.2019 .....	3.689	219	3.908

## 10. Eigið fé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 3.465.180.435 kr. og er nafnverð hvers hlutar ein króna. Félagið átti við lok þriðja ársfjórðungs eigin hluti að nafnverði 42.683.000 kr. sem færðir eru til lækkunar á hlutafé í yfirverðsreikningi hlutafjár. Útistandandi hlutir voru því 3.422.497.435 kr. og eru þeir allir greiddir. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

Í upphafi árs átti félagið eigin hluti að nafnverði 8.800.000 kr. Þann 7. mars 2019 tilkynnti félagið að stjórn hefði samþykkt endurkaupaáætlun, sem byggði á heimild sem stjórn var veitt á hluthafafundi félagsins 12. desember 2018, í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1995 og viðauka við reglugerð um innherjaupplýsingar og markaðssvik nr. 630/2005. Kvika banki hf. var ráðinn til að framkvæma áætlunina. Endurkaupaáætlun er nú lokið og keypti félagið hluti að nafnverði 33.883.000 kr. fyrir samtals 298.117.280 kr.

Arðgreiðsla að fjárhæð 1.020 m.kr. sem samþykkt var á aðalfundi 10. apríl 2019 var greidd til hluthafa 30. apríl 2019.

## 11. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir meðal langtímaskulda	30.9.2019	31.12.2018
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir .....	13.889	16.749
Skuldabréfaútgáfur .....	45.950	41.727
	59.839	58.476
Næsta árs afborgun .....	( 1.341)	( 1.698)
Eignfærður lántökukostnaður .....	( 354)	( 339)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls .....	58.143	56.440
<b>Vaxtaberandi skuldir meðal skammtímaskulda</b>		
Næsta árs afborgun langtímalána .....	1.341	1.698
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls .....	1.341	1.698

## 12. Áhrif vegna upptöku IFRS 16 á reikningsskil

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

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

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

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

Við innleiðinguna á IFRS 16 beitir samstæðan aðferð uppsafnaðra áhrifa. Leigueignir vegna nýtingarréttar á lóðum að fjárhæð 1.950 m.kr. voru færðir í efnahagsreikning samstæðunnar sem fjárfestingareignir. Á móti voru færðar leiguskuldir að sömu fjárhæð í efnahagsreikning. Innleiðing staðalsins hefur því ekki haft áhrif á eigið fé samstæðunnar 1. janúar 2019 og samanburðarfjárhæðir vegna ársins 2018 eru óbreyttar. Innleiðsla á IFRS 16 staðlinum hefur jákvæð áhrif að fjárhæð 91 m.kr. á rekstrarhagnað fyrir matsbreytingu og afskriftir samstæðunnar en eykur vaxtagjöld samstæðunnar um sömu fjárhæð á ársgrundvelli.

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	<b>30.9.2019</b>
<b>Leigueignir</b>	
Staða 1.1.2019 .....	1.931
Endurmat nýtingarréttar .....	3
Nýjar lóðir .....	16
Staða 30.9.2019 .....	<u>1.950</u>
<b>Leiguskuldir</b>	
Staða 1.1.2019 .....	1.931
Endurmat leiguskulda .....	3
Nýjar lóðir .....	16
Staða 30.9.2019 .....	<u>1.950</u>
<b>Fjárhæðir í rekstarreikning</b>	
Endurmat .....	0
Vaxtagjöld af leiguskuldum .....	68
Fjárhæðir í rekstarreikning samtals .....	<u>68</u>
<b>Fjárhæðir í sjóðstreymi</b>	
Greidd vaxtagjöld .....	68
Afborganir leiguskulda .....	0
Fjárhæðir í sjóðstreymi samtals .....	<u>68</u>



