

2023

Stjórnendauppgjör 2022
og áætlun 2023

EIK

Stjórnendauppgjör 2022

Samkvæmt stjórnendauppgjöri fyrir árið 2022 er EBITDA ársins 6.608 m.kr. og jókst um rúm 17% á milli ára.

EBITDA ársins nam 6.608 m.kr. skv. stjórnendauppgjöri og eru niðurstöðurnar í takt við uppfærðar horfur félagsins.

Rekstrartekjur félagsins námu 10.078 m.kr. fyrir árið 2022. Þar af voru leigutekjur 8.562 m.kr. og jukust um 11% á milli ára. Aðrar tekjur, þ.m.t. tekjur vegna Hótel 1919 og tekjur af sameignum, námu 1.516 m.kr. og uxu um tæp 59% á milli ára. Virðisútleiguhlutfall félagsins var 95,7% í lok árs.

Rekstrargjöld félagsins námu samanlagt 3.470 m.kr. fyrir árið 2022. Langstærstu gjaldaliðir félagsins eru að venju fasteignagjöld, tryggingar og vatns- og fráveitugjöld sem námu samanlagt 1.456 m.kr. Virðisýrnnun viðskiptakrafna nam 88 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 4.066 m.kr. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður nam 546 m.kr.

Félagið áætlað að COVID-19 hafi haft liðlega 40-45 m.kr. neikvæð áhrif á EBITDA félagsins á fyrri helmingi ársins og að áhrifa hafi ekki gætt á seinni helmingi ársins. Þá hafa allar varúðarfærslur vegna faraldursins á virði fjárfestingareigna félagsins verið færðar til baka.

Félagið gaf út 2.340 m.kr. í nýjum skuldabréfaflokki EIK 25 1 í desember sl. á ávöxtunarkröfunni 7,67%. Um áramótin námu vegnir verðtryggðir vextir félagsins 3,03% og vegnir óverðtryggðir vextir 7,31%. Rúmlega fimmtungur af vaxtaberandi skuldum félagsins ber óverðtryggða vexti.

Matsbreyting fjárfestingareigna nam um 10.431 m.kr. sem er lítilsháttar raunhækkun. Stærstu liðir til hækkunar á virði fjárfestingareigna eru verðbólga, hærri markaðsleiga, bakfærsla COVID varúðar, lægri vextir í WACC, hærra útleiguhlutfall og nýir samningar. Til lækkunar má helst nefna hærri ávöxtunarkröfu eigin fjár og hærri fasteignagjöld. WACC félagsins hækkaði úr 6,1% í 6,2% á árinu.

Félagið keypti eignarhluta í þremur byggingum á árinu. Á fyrri hluta ársins var keyptur rúmlega 500 fm. eignarhlutur við Skeifuna 5, en félagið átti fyrir um þriðjung í byggingunni. Þá keypti félagið 150 fm. veitingahús við Pósthússtræti 2 þar sem félagið á fyrir þá hluta byggingarinnar sem hýsa Hótel 1919. Með kaupunum eignaðist félagið alla fasteignina að Pósthússtræti 2. Seinnipart september keypti félagið og fékk afhent rúmlega 1.300 fm. iðnaðar- og lagerrými við Smiðshöfða 9.

Félagið seldi einnig þrjár eignir á árinu, sem voru Hjalteyrargata 4, Akureyri og Höfðasel 2 og 4, Akranesi. Söluhagnaður ársins nam 362 m.kr.

Eiginfjárlutfall félagsins í árslok var 34,0% og staða handbærs fjár 2.986 m.kr.

Stjórnendauppgjörið er óendurskoðað og getur tekið breytingum fram að birtingu ársreiknings þann 28. febrúar nk.

Stjórnendauppgjör - Rekstrarreikningur 2022

	2022	2021
Leigutekjur	8.562	7.712
Aðrar rekstrartekjur	1.516	956
	<u>10.078</u>	<u>8.668</u>
Rekstrarkostnaður	(3.382)	(2.915)
Virðisýrnnun krafna	(88)	(107)
	<u>(3.470)</u>	<u>(3.023)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir	6.608	5.645
Söluhagnaður fjárfestingareigna	362	88
Matsbreyting fjárfestingareigna	10.431	5.215
Afskriftir og virðisýrnnun	<u>(138)</u>	<u>(135)</u>
Rekstrarhagnaður	17.264	10.813
Fjármunatekjur	50	33
Fjármagnsgjöld	<u>(7.309)</u>	<u>(4.678)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	(7.259)	(4.645)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	10.004	6.168
Tekjuskattur	<u>(2.004)</u>	<u>(1.234)</u>
Heildarhagnaður tímabilsins	<u>8.001</u>	<u>4.933</u>
Hagnaður á hlut:		
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut (í krónum)	2,34	1,44

Stjórnendauppgjör - Efnahagsreikningur 2022

	2022	2021
Eignir		
Óefnislegar eignir	351	351
Fjárfestingareignir	119.639	105.638
Fasteignir í þróun	671	663
Eignir til eigin nota	4.162	4.183
Langtímakröfur	68	88
Fastafjármunir	<u>124.891</u>	<u>110.922</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	774	708
Handbært fé	2.986	3.297
Veltufjármunir	<u>3.760</u>	<u>4.005</u>
Eignir samtals	<u>128.651</u>	<u>114.928</u>
Eigið fé		
Hlutfé	3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutfjár	12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður	866	866
Bundinn hlutdeildarreikningur	11.122	7.603
Óráðstafað eigið fé	15.692	12.951
Eigið fé	<u>43.744</u>	<u>37.483</u>
Skuldir		
Vaxtaberandi skuldir	64.292	60.061
Leiguskuldir	2.480	2.355
Tekjuskattsskuldbinding	10.683	8.680
Langtímaskuldir	<u>77.455</u>	<u>71.095</u>
Vaxtaberandi skuldir	5.980	4.753
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.472	1.596
Skammtímaskuldir	<u>7.452</u>	<u>6.349</u>
Skuldir samtals	<u>84.907</u>	<u>77.444</u>
Eigið fé og skuldir samtals	<u>128.651</u>	<u>114.928</u>

Stjórnendauppgjör - Sjóðstreymi 2022

	2022	2021
Rekstrarhreyfingar:		
Rekstrarhagnaður tímabilsins	17.264	10.813
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Söluhagnaður fjárfestingareigna	(362)	(88)
Matsbreyting fjárfestingareigna	(10.431)	(5.215)
Afskriftir	138	135
	<u>6.608</u>	<u>5.645</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum	(66)	(264)
Breyting á rekstrartengdum skuldum	(29)	382
	<u>6.512</u>	<u>5.763</u>
Innborgaðar vaxtatekjur	50	33
Greidd vaxtagjöld	(2.497)	(2.304)
Handbært fé frá rekstri	<u>4.066</u>	<u>3.492</u>
Fjárfestingarhreyfingar:		
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(3.936)	(2.191)
Söluverð fjárfestingareigna	702	491
Fjárfesting í eignum til eigin nota	(123)	(533)
Söluverð eigna til eigin nota	6	3
Fjárfesting í fasteignum í þróun	(8)	(3)
Skuldabréfaeign, breyting	21	(5)
Aðrar kröfur, breyting	22	390
Fjárfestingarhreyfingar	<u>(3.316)</u>	<u>(1.848)</u>
Fjármögnunarhreyfingar:		
Greiddur arður	(1.740)	(650)
Tekin ný langtímalán	6.394	12.814
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(5.715)	(12.358)
Skammtímaskuldir, breyting	0	(75)
Fjármögnunarhreyfingar	<u>(1.060)</u>	<u>(270)</u>
Breyting á handbæru fé	(311)	1.375
Handbært fé í ársbyrjun	3.297	1.922
Handbært fé í lok tímabils	2.986	3.297

Fjárhagsáætlun 2023

Helstu forsendur rekstraráætlunar

Félagið spáir því að rekstrartekjur verði á bilinu 10.350–10.570 m.kr. á árinu 2023 á föstu verðlagi m.v. vísitölu neysluverðs í janúar. Þá áætlað félagið að EBITDA ársins verði á bilinu 6.690–6.970 m.kr.

Nokkur óvissa er um verðbólguhorfur og eftirfarandi tafla sýnir spá um EBITDA bil í m.kr. er tekur mið af mismunandi verðbólgu sem dreifist jafnt yfir árið:

Verðbólga	Neðra bil	Efra bil
4%	6.830	7.120
6%	6.910	7.200
8%	6.990	7.280
10%	7.070	7.360

Eins og áður hefur komið fram mun félagið fá á árinu stór leigurými til baka eftir langtímaleigu. Helstu rýmmin sem um ræðir og ráðgerðar tímasetningar eru eftirfarandi: Í byrjun mars skilar Landsbankinn Kvosinni. Í byrjun september skilar utanríkisráðuneytið Rauðarárstíg 27. Í byrjun október skilar Deloitte fjórum hæðum í Smáratorgi 3 og í lok október skilar Húsasmiðjan Eyraveggi 42, Selfossi. Þessu til viðbótar hefur Lönsbakki, Hörgársveit, verið í skammtímaleigu en sá samningur rennur út í mars 2023. Samtals er um að ræða rúmlega 24.900 fm.

Félagið mun meðhöndla eignirnar misjafnlega eftir staðsetningu og eiginleikum þeirra:

- Félagið mun halda áfram þróunarvinnu á Kvosinni en líkur eru á að nýtingu eignarinnar verði breytt, að hluta eða öllu leyti. Félagið hefur látið hana ýmsar útfærslur á eigninni þar sem m.a. er þörf á að fá leyfi frá Reykjavíkurborg.
- Félagið mun vinna að hönnun á Rauðarárstíg 27 sem miðar að breyttri nýtingu, þar sem gengið er út frá því að þeirri eign, að undanskilinni jarðhæð, verði breytt í íbúðir og þær seldar en fyrir liggur heimild til þeirra breytinga.
- Félagið hefur nú þegar leigt út eina af þeim fimm hæðum sem hafa verið í útleigu til Deloitte og unnið verður áfram að útleigu fjögurra hæða sem verður skilað í október. Ekki er gert ráð fyrir

breytingum á þeim rýmum umfram hefðbundnar aðlaganir samhliða leigutakaskiptum.

- Unnið er að þróun á Eyraveggi 42 en gert er ráð fyrir að hluti lóðar verði seldur undir íbúðabyggingu, gróðurhús Blómavals verði fjarlæggt og verslun Húsasmiðjunnar endurhönnuð með nokkrum leigurýmum. Fyrir liggur viljayfirlýsing frá sterkum aðila um leigu á akkerisrými. Deiluskipulagsvinna er langt komin.
- Áfram verður haldið með þróunarhugmyndir að Lönsbakka en einnig kemur til greina að selja eignina fáist rétt verð fyrir hana.

Í áætlun ársins er ekki gert ráð fyrir neinum leigutekjum eftir lok leigusamninga af framangreindum rýmum að undanskilinni þeirri hæð sem Deloitte hefur skilað og er þegar leigð út í Smáratorgi 3. Áhrif þessara breytinga á EBITDA félagsins eru áætluð um 370 m.kr. á árinu 2023 á föstu verðlagi m.v. afhendingu skv. leigusamningum eða um 723 m.kr. á ársgrundvelli. Markaðsleiga rýmanna er mun lægri, eða um 537 m.kr. á ársgrundvelli. Markaðsleigan er því að meðaltali tæplega 1.800 kr. pr.fm. á alla 24.900 fermetrana, sem er lágt en ljóst er að félagið mun þurfa að fjárfesta í eignunum sem mun skila hærri markaðsleigu og ásættanlegri arðsemi.

Aðrar leigutekjur félagsins eru áætlaðar miðað við gildandi leigusamninga við birtingu spárinnar að teknu tilliti til væntinga um breytingar á leigusamningum innan ársins 2023. Tekjuáætlun er gerð á hverja útleiguingu. Í þeim tilvikum þar sem leigusamningar renna út innan ársins og ef ljóst er að leigutaki hugsar sér til hreyfings, er lagt mat á markaðsleigu viðkomandi útleiguingar og hversu fljótt má búast við að hún komist aftur í útleigu.

Haldið er utan um rekstrartekjur og rekstrargjöld sameigna í dótturfélaginu Eik rekstrarfélagi. Rekstrartekjur vegna sameigna fasteigna taka mið af kostnaði við rekstur viðkomandi fasteigna enda er þeim ætlað að mæta honum. Hér fellur t.d. undir orku-, ræstingar-, snjósmoksturs-, húsumsjónar- og stjórnunarkostnaður. Rekstrartekjur af sameignum hækka því og lækka í samhengi við rekstrarkostnað sameigna.

Félagið er með útistandandi kröfur, viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur sem enn ríkir óvissa um. Við lok árs 2022 námu þær í heild 1.258 m.kr. en 417 m.kr. af þeirri fjárhæð hafa verið færðar á virðisrýrnun krafna. Nettó staða krafna félagsins er því 841 m.kr. (langtíma og skammtíma). Í áætlun ársins 2023 er ekki áætlað fyrir endurheimtum á kröfum sem hafa verið virðisrýrðar. Stærsti hluti krafnanna er vegna aðila í ferðaþjónustu.

Gert er ráð fyrir lítillaga bættri afkomu Hótel 1919 á árinu 2023 samanborið við árið 2022, sem reyndist þó gott hjá hótelinu. Notast er við grunnáætlun frá Radisson Hotel Group. Áhrif mögulegra verkfalla á afkomu hótelsins hafa ekki verið reiknuð.

Viðhald, endurbætur og fjárfestingar

Félagið ráðgerir að fjárfestingar í núverandi fasteignum félagsins geti numið á bilinu 1.500 m.kr. til 2.500 m.kr. á árinu 2023 og að allar fjárfestingar skili félaginu ásættanlegri arðsemi. Þar sem ekki liggja fyrir dagsetningar á framkvæmdum né kostnaðaráætlanir vegna þeirra eigna sem félagið væntir til baka úr útleigu, sbr. fyrri umfjöllun, er ekki tekið tillit til þeirra í framangreindum fjárhæðum. Leiða má líkur að því að fjárfestingar í þeim eignum verði umtalsverðar og muni hefjast á þessu ári.

Helstu verkefni munu snúa að stækkun fyrir Össur að Grjóthálsi en áætluð verklok eru á fyrri hluta ársins 2023, stækkun á 2. hæð Smáratorgs 3, framkvæmdir á 4. hæð Suðurlandsbrautar 10 og framkvæmdir fyrir leigutaka í Miðhrauni 2. Þá eru samningaviðræður í gangi um frekari fjárfestingu samhliða gerð nokkurra leigusamninga. Gert er ráð fyrir að eignfærðar endurbætur verði óvenjuhár á árinu eða um 700–1.000 m.kr. en stærstu liðirnir þar snúa að Smáratorgi 3 og Kjalavogi 14. Áætlað er að gjaldfært viðhald verði um 50 m.kr.

Félagið mun áfram hafa að leiðarljósi arðsemi umfram vöxt þegar kemur að kaupum eða sölu fjárfestingareigna. Félagið hefur undirritað tvö kauptilboð sem unnið er að afléttingum fyrirvara. Gangi kaupin eftir má vænta þess að það gerist á öðrum árshluta og verða áhrifin á tekjuspá félagsins kynnt þegar og ef við á, en ekki hefur verið tekið tillit til kaupanna í áætlun ársins. Samanlagt kaupverð er rúmlega 1.540 m.kr.



Hugmyndavinna að baki breyttu skipulagi og útliti á Eyraveggi 42, Árborg. Gert er ráð fyrir allt að 12 leigurýmum með áherslu á verslun. Jafnframt er vonast til að fá byggingaheimild fyrir allt að 70 til 80 íbúðir.



Við brottför Landsbankans úr Kvosinni skapast mikil tækifæri til þróunar á reitnum. Ein hugmynd er að opna gönguleiðir í gegnum byggingarnar og hafa innigarða.