



14 2019

Árshlutaskýrsla

EIK
FASTEIGNAFÉLAG

Efnisyfirlit

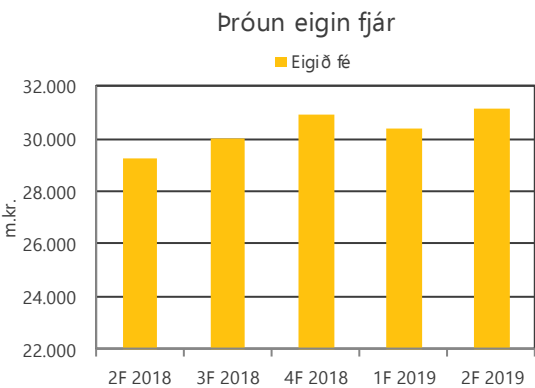
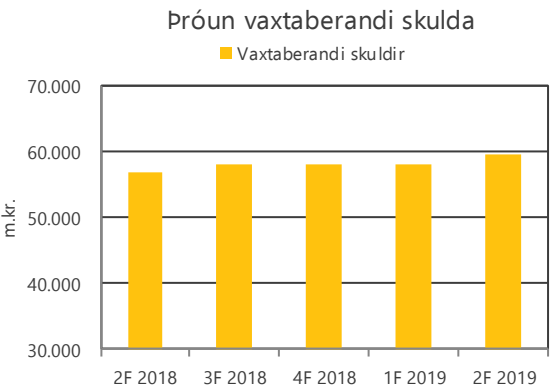
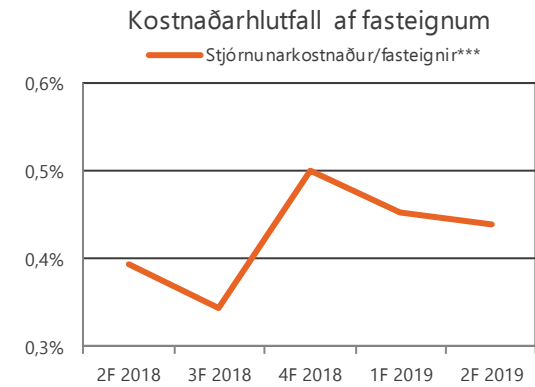
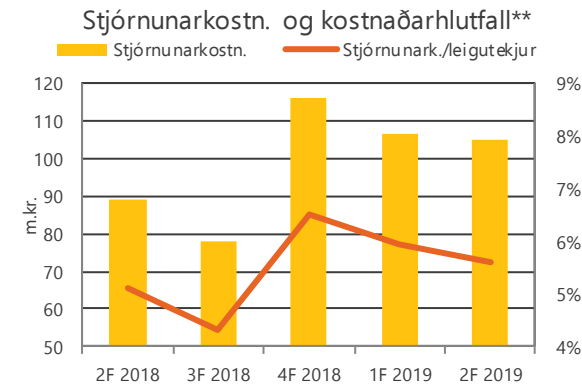
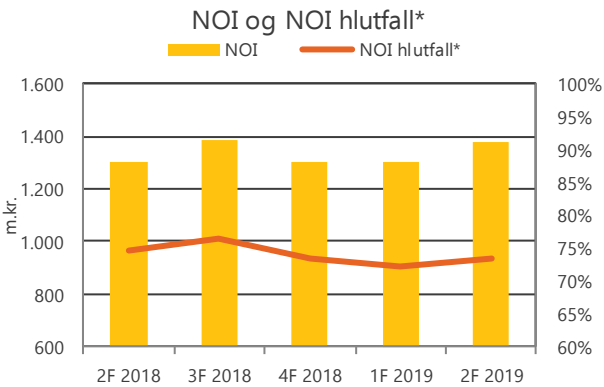
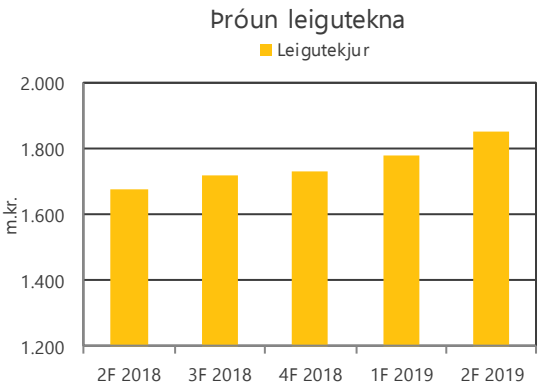
Helstu niðurstöður	2
Fyrstu sex mánuðir ársins 2019.....	3
Staðsetning og tegundir eigna	4
Um rekstur félagsins.....	5
Um eignir félagsins	6
Um eigið fé og skuldir félagsins	7
Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar	8
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	9
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	10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

Helstu niðurstöður

	m.kr.	2F 2019	1F 2019	4F 2018	3F 2018	2F 2018
Rekstrartekjur		2.156	2.084	2.065	2.112	1.986
Þar af leigutekjur		1.852	1.784	1.730	1.722	1.676
Rekstrarkostnaður		(778)	(781)	(759)	(722)	(686)
Þar af rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(552)	(546)	(508)	(477)	(475)
Þar af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(105)	(107)	(116)	(78)	(89)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.378	1.303	1.306	1.389	1.300
Matsbreyting, söluhagnaður og afskriftir		947	323	639	460	(498)
Hrein fjármagnsgjöld		(1.153)	(927)	(1.055)	(923)	(987)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		1.171	699	890	926	(185)
Hagnaður (tap) tímabilsins		937	560	733	743	(149)

	30.6.2019	31.3.2019	31.12.2018	30.9.2018	30.6.2018
Virðisútleiguhlutfall	95,3%	95,2%	95,2%	95,8%	95,2%

	2F 2019	1F 2019	4F 2018	3F 2018	2F 2018
NOI hlutfall*	73,3%	72,2%	73,3%	76,5%	74,8%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum**	5,6%	5,9%	6,5%	4,3%	5,1%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af fasteignum***	0,44%	0,45%	0,50%	0,34%	0,39%



* Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskiptisliði / (leigutekjur+nettótekjur Hótelis 19)

** Stjórnunarkostnaður án einskiptisliða / leigutekjur

*** Stjórnunarkostnaður án einskiptisliða / meðalstaða fasteigna

Fyrstu sex mánuðir ársins 2019

Rekstur Eikar fasteignafélags hf. gekk, á heildina litið, vel fyrstu sex mánuði ársins 2019. Félagið hefur skrifað undir leigu-samning við H&M um opnun verslunar á Glerártorgi á Akureyri. Tveir nýir skuldabréfaflokkar, EIK 050726 og EIK 050749, voru gefnir út samhliða endurfjármögnun og eru vegnir verðtryggðir vextir félagsins eftir endurfjármögnun rétt tæplega 3,7%.

Fyrstu sex mánuðir ársins 2019

Rekstur Eikar fasteignafélags gekk, á heildina litið, vel fyrri hluta árs. Við birtingu uppgjörs fyrsta ársfjórðungs tilkynnti félagið að líkur væru á að EBITDA félagsins yrði við neðri 1% skekkjumörk áætlunarinnar og reyndist það vera niðurstaða fyrri hluta árs.

Mikið um að vera

Áfram var góður gangur í útleigu félagsins, einkum er varðar smærri leigurými. Talsvert hefur verið um endurnýjun á stærri leigurýmum og á það jafnt við um skrifstofu-, verslunar- og iðnaðarhúsnæði félagsins. Virðisútleiguhlutfallið hækkaði um 0,1% og stóð í 95,3%.

Nóg hefur verið um að vera í eignum félagsins á Akureyri. Hafnarstræti 102 er komið í fulla útleigu en hótelið á Hafnarstræti 102 hefur hafið starfsemi á þremur hæðum auk þess sem að nýr veitingastaður, Centrum Kitchen & Bar, hefur opnað á jarðhæðinni. Veitinga-

staðurinn er mikil lyftistöng fyrir hótelið en allur rekstur í húsinu er nú á sömu hendi sem mun styrkja starfsemina til muna. Veitinga-staðurinn Verksmiðjan hefur einnig nýlega opnað á Glerártorgi. Almenn ánægja er með staðinn og hefur hann vakið athygli og ánægju gesta fyrir smekklega hönnun og útlit.

Framkvæmdum í Pósthússtræti 2 er lokið og hafa öll herbergi og stigagangar Hótelis 1919 fengið yfirhalningu. Framkvæmdir standa yfir í Holtasmára 1 þar sem TÁP sjúkrahjálfun mun á haustmánuðum opna glæsilega aðstöðu á fjórðu hæð byggingarinnar. Með haustinu mun íþróttavöruverslunin Sport 24 opna verslun í Miðhrauni 2 en DHL hóf starfsemi í sömu byggingu í byrjun sumars. Öll rými eignarinnar eru nú í útleigu.

Klappir Grænar Lausnir stækkuðu leigurými sitt í Austurstræti 17 og leigir fyrirtækið nú eina og hálfa hæð í byggingunni. Herrahúsið opnaði verslun í Ármúla 27 eftir rúmlega 50

ára verslunarrekstur í miðbænum. Eignarhluti Eikar á Suðurlandsbraut 30, sem hefur ekki verið tekjuberandi síðustu ár, er nú kominn í fulla útleigu eftir að skrifað var undir langtíma-leigusamning við heilsumiðstöðina G50.

Viðhaldsframkvæmdir hafa gengið vel í sumar og eru langt á veg komnar. Breytingum sem staðið hafa yfir á húsnæði Parketvals við Suðurlandsbraut 20 er að mestu lokið, en þar var rými verslunar og skrifstofu stækkað inn á lagersvæði. Breytingar voru gerðar á bakhúsi við Ármúla 19 hjá GÁ Húsgögnum, sem miða að betri nýtingu á húsnæðinu.

Kaup eigna frá áramótum

Keyptar hafa verið tvær eignir á árinu og voru þær afhentar félaginu í júní. Um er að ræða Vatnagarða 14, vel staðsett um 1300 fm. lagerhúsnæði, og um 200 fm. verslunarhúsnæði við Skólavörðustíg 42. Báðar eignir eru að fullu útleigðar til lengri tíma.

H&M á Glerártorg

Félagið hefur skrifað undir leigusamning við Hennes & Mauritz AB um opnun um 1.300 fm. verslunar undir merkjum H&M á Glerártorgi á Akureyri. Áætluð opnun er haustið 2020.

Samningurinn við H&M er liður í uppbyggingu verslunar- og þjónustuhúsnæðis við Glerártorg sem hófst með kaupum Eikar á Glerártorgi árið 2014.

Endurfjármögnun og sameining dótturfélaga

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. Tilboð að fjárhæð 1.400 m.kr. voru samþykkt í EIK 050726 á ávöxtunarkröfunni 2,73% og að



fjárhæð 2.500 m.kr. á ávöxtunarkröfunni 3,1% í EIK 050749. Bankafjármögnun nam tæplega 10 ma.kr. Vegnir verðtryggðir vextir félagsins eftir endurfjármögnun nema rétt tæplega 3,7% en voru áður 3,88%.

Framkvæmdafjármögnun vegna Suðurlandsbrautar 10 var að fullu upp greidd í júlí.

Félagið vinnur nú að því að sameina tvö dótturfélög við Eik fasteignafélag. Þá er samrunaferli tveggja dótturfélaga Landfesta einnig í vinnslu. Gert er ráð fyrir að því ljúki á næstu vikum. Lögformlega munu samrunarnir miðast við 1. janúar 2019.

Fasteignamatshækkun

Samkvæmt fasteignamati Þjóðskrár Íslands fyrir árið 2020 mun fasteignamat atvinnuhúsnæðis að meðaltali hækka um 6,9% á landinu öllu, atvinnuhúsnæði á landsbyggðinni hækka um 9,3% og á höfuðborgarsvæðinu um 5,9%. Fasteignamat eignasafns félagsins mun hækka um 4,5% milli ára.

Eik hefur undanfarin ár sett inn ákvæði í nýja samninga sem heimilar félaginu að hækka leigu vegna hækkunar á fasteignamati. Á-

kvæðið er komið í samninga sem nemur um 20% af leigutekjum félagsins.

Horfur á seinni hluta ársins

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 Hótelis 1919.

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

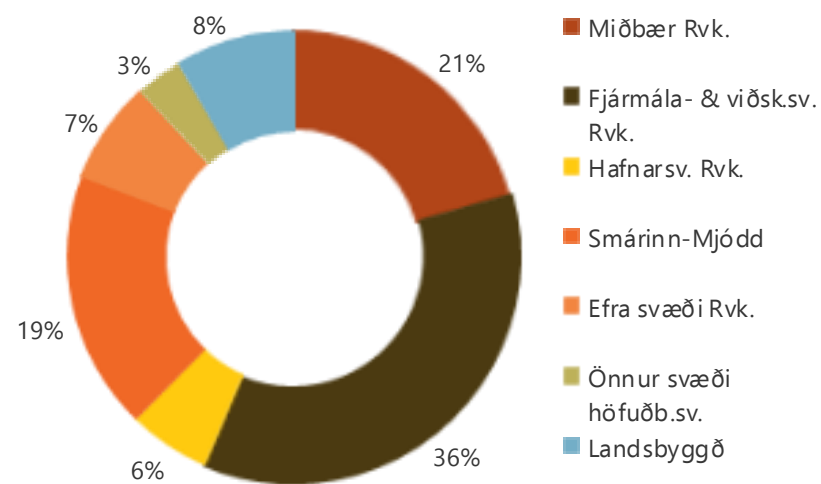
Í áætlun félagsins var gert ráð fyrir að EBITDA félagsins yrði 5.478 m.kr. á föstu verðlagi og 5.560 m.kr. með 2,5% jafnri verðbólgu yfir árið án áhrifa vegna IFRS16.



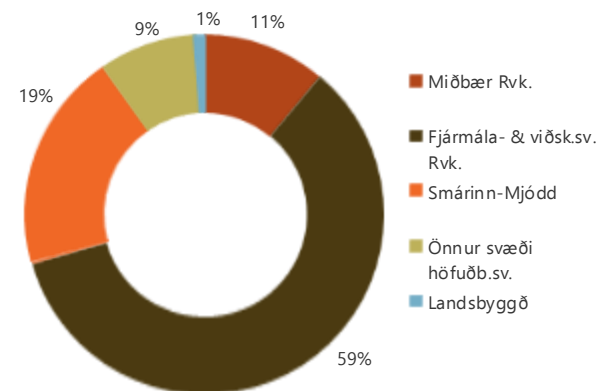
Staðsetningar og tegundir eigna

Virði fasteigna félagsins er um 96,5 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, Sýn, Landsbankinn, Síminn, Össur, Míla og Deloitte.

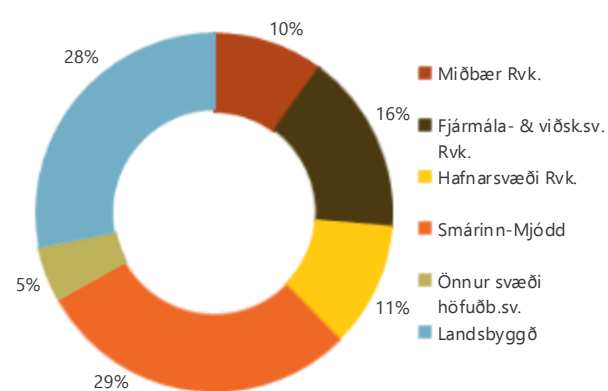
Virði fasteigna eftir staðsetningu



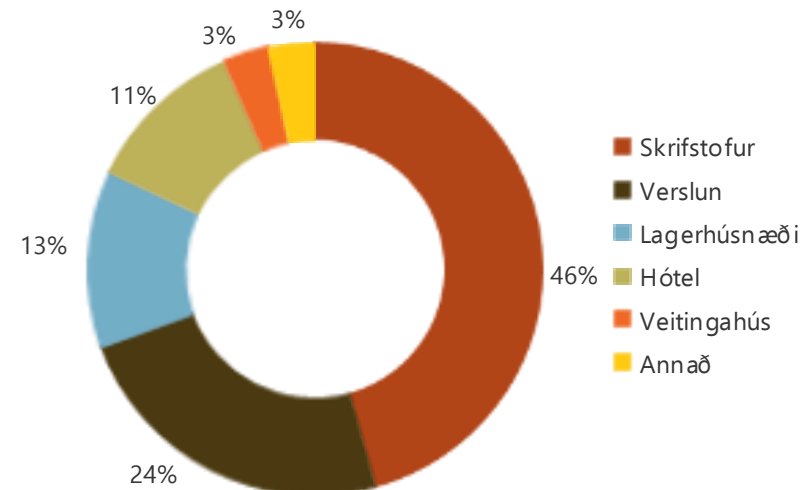
Staðsetning skrifstofuhúsnæðis



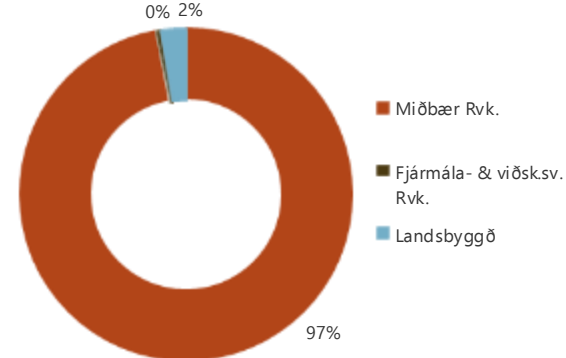
Staðsetning verslunarhúsnæðis



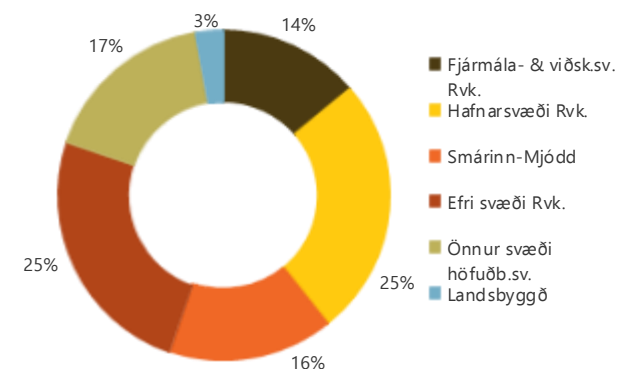
Virði fasteigna eftir tegund



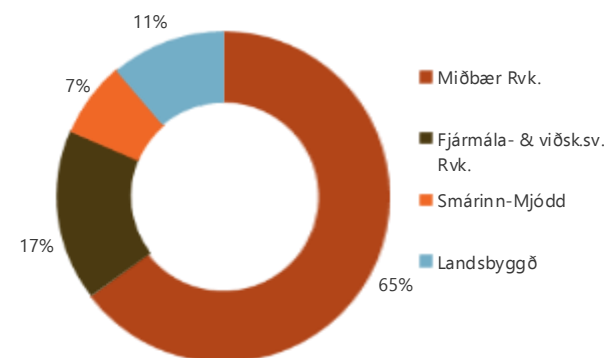
Staðsetning hótela



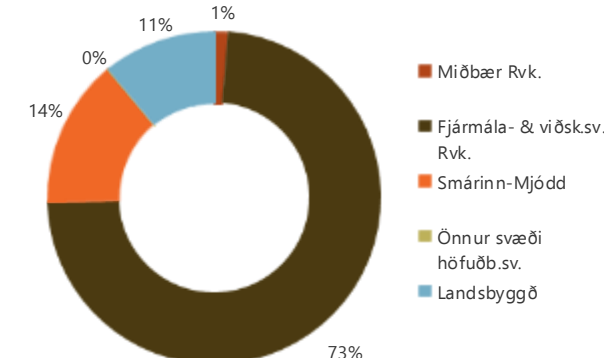
Staðsetning lagerhúsnæðis



Staðsetning veitinga/skemmtistaða



Staðsetning annarra eigna



Um rekstur félagsins

		Annar ársfjórðungur		Fyrri árshelmingur	
		2019	2018	2019	2018
	Skýr.	1.4.-30.6.*	1.4.-30.6.*	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Rekstrartekjur		2.156	1.986	4.240	3.932
Rekstrarkostnaður	6	(778)	(686)	(1.560)	(1.397)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.377	1.300	2.680	2.535
Söluhagnaður fjárfestingareigna		0	3	0	207
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	975	(473)	1.326	411
Afskriftir		(28)	(28)	(56)	(58)
Rekstrarhagnaður		2.324	802	3.950	3.095
Fjármunatekjur		19	25	47	48
Fjármagnsgjöld		(1.172)	(1.012)	(2.128)	(1.949)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(1.153)	(987)	(2.080)	(1.901)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		1.171	(185)	1.870	1.194
Tekjuskattur		(234)	36	(374)	(240)
Hagnaður (tap) og heildarhagnaður tímabilsins		937	(149)	1.496	954

Rekstrartekjur

Rekstrartekjur félagsins á fyrstu sex mánuðum ársins 2019 námu 4.240 m.kr., þar af voru leigutekjur 3.636 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 2.680 m.kr. NOI hlutfall*, nam 72,8% samanborið við 74,1% fyrir sama tímabil árið 2018.

Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður nam 1.560 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2019. Fasteignagjöld og tryggingar námu 666 m.kr. en það eru stærstu kostnaðarliðir félagsins. Gjaldfært viðhald nam 28 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins.

Áhrif IFRS 16 á rekstur félagsins

Samstæðan hefur innleitt IFRS 16 reikningskilastaðalinn. 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 45 m.kr. á tímabilinu en fjármagnsgjöld samstæðunnar aukast um sömu fjárhæð. Samanburðarfjárhæðir eru óbreyttar.

Rekstrartekjur	6m 2019
Leigutekjur	3.636
Tekjur Hótels 1919	296
Rekstrartekjur sameigna	261
Aðrar tekjur	46
Samtals	4.240
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	6m 2019
Vaxtatekjur	47
Vaxtagjöld	(1.182)
Verðbætur	(901)
Lóðarleiga	(45)
Samtals	(2.080)

* Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og einskiptisliði / (leigutekjur+nettótekjur Hótels 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 færist matsbreyting eignanna í rekstrarreikning. Matsbreyting fjárfestingareigna á fyrri helmingi ársins 2019 nam 1.326 m.kr., þ.e. 351 m.kr. í fyrsta fjórðungi og 975 m.kr. í öðrum fjórðungi.

Fjármagnsgjöld

Hrein fjármagnsgjöld námu 2.080 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins og eru að mestu leyti vaxtagjöld vegna verðtryggðra skuldabréfa. Vaxtatekjur námu 47 m.kr., vaxtagjöld 1.182 m.kr., verðbætur 901 m.kr. og lóðarleiga 45 m.kr.

Hagnaður

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 1.870 m.kr. og reiknaður tekjuskattur nam 374 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Hagnaður tímabilsins nam 1.496 m.kr. og hagnaður á hlut 0,44 kr.

Rekstrarkostnaður	6m 2019
Fasteignagjöld og tryggingar	666
Viðhaldskostnaður	28
Rekstrarkostnaður fasteigna	297
Rekstrarkostnaður Hótels 1919	249
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	18
Annar rekstrarkostnaður	212
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	89
Samtals	1.560

Um eignir félagsins

	Skýr	30.6.2019	31.12.2018
Egnir			
Óefnislegar eignir		481	496
Fjárfestingareignir	8	94.590	90.302
Eignir til eigin nota	9	3.916	3.756
Langtímakröfur		27	28
Fastafjármunir		99.014	94.582
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		680	294
Handbært fé		1.368	1.847
Veltufjármunir		2.048	2.141
Egnir samtals		101.062	96.723

Um eignir félagsins

Heildareignir félagsins námu 101.062 m.kr. í lok júní 2019 til samanburðar við 96.723 m.kr. í árslok 2018. Fjárfestingareignir námu 94.590 m.kr. í lok tímabilsins en námu 90.302 m.kr. í lok árs 2018. Handbært fé nam 1.368 m.kr. í lok júní 2019 til samanburðar við 1.847 m.kr. í lok árs 2018.

Fastafjármunir

Fastafjármunir félagsins námu 99.014 m.kr. Af því voru 94.590 m.kr. fjárfestingareignir sem skiptast í fasteignir í útleigu að fjárhæð 91.595 m.kr., leigueignir 1.947 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.

Sundurliðun á byggingarrétti og lóðum félagsins má sjá hér að neðan. Ekki hefur verið tekin

Fjárfestingareignir í m.kr.	30.6.2019
Fasteignir í útleigu	91.595
Fasteignir í þróun	587
Byggingarréttir og lóðir	448
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld	13
Leigueignir (nýtingarréttur lóða)	1.947
Samtals	94.590
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	30.6.2019
Viðskiptakröfur	245
Aðrar skammtímakröfur	435
Samtals	680

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 2.048 m.kr. Viðskiptakröfur námu 245 m.kr., aðrar skammtímakröfur 435 m.kr. og handbært fé nam 1.368 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 leigu-eign. Innleiðingin hafði áhrif upp á 1.947 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
Samtals fm	51.162

Um eigið fé og skuldir félagsins

	Skýr	30.6.2019	31.12.2018
Eigið fé			
Hlutfé		3.433	3.456
Yfirverðsreikningur hlutfjár		12.764	12.950
Lögbundinn varasjóður		866	866
Endurmatsreikningur		153	153
Bundinn hlutdeildarreikningur		4.440	3.700
Óráðstafað eigið fé		9.513	9.772
Eigið fé	10	31.169	30.898
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	11	58.017	56.440
Leiguskuldir	12	1.947	0
Aðrar langtímaskuldir		26	11
Tekjuskattsskuldbinding		6.879	6.504
Langtímaskuldir		66.870	62.954
Vaxtaberandi skuldir	11	1.707	1.698
Skattur til greiðslu		0	2
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.316	1.171
Skammtímaskuldir		3.024	2.870
Skuldir samtals		69.893	65.824
Eigið fé og skuldir samtals		101.062	96.723

Eigið fé

Eigið fé samstæðunnar nam 31.169 m.kr. í lok júní 2019 og nam eiginfjárlutfallið 30,8%. 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. 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 1.359 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2019. Félagið keypti eigin hluti að nafn-verði 23,5 m.kr. á fyrstu tveimur ársfjórðungum ársins fyrir samtals 210 m.kr.

Áhrif IFRS 16 á eigið fé og skuldir félagsins

Samstæðan hefur innleitt IFRS 16 reiknings-skilastaðalinn. Samkvæmt staðlinum ber sam-stæðunni að færa skuldbindingu vegna lóðar-leigu við þriðja aðila undir langtímaskuldir sem leiguskuld. Innleiðingin hafði áhrif upp á 1.947 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 59.724 m.kr. í lok júní 2019 til samanburðar við 58.138 m.kr. í árslok 2018. Heildarskuldir félagsins voru 69.893 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 6.879 m.kr. Veðhlutfall, þ.e. vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum félagsins, nam 61,9%.

Aðrar skammtímaskuldir námu 1.316 m.kr í lok júní 2019.

Félagið endurfjármagnaði allar skuldir dóttur-félags síns, EF1 hf., í byrjun júlí. Endurfjármögnunin var blanda af bankafjármögnun og skuldabréfaútgáfu. Félagið gaf út tvo nýja skuldabréfaflokka, EIK 050726 og EIK 050749. Tilboð að fjárhæð 1.400 m.kr. voru samþykkt í EIK 050726 á ávöxtunarkröfunni 2,73% og að fjárhæð 2.500 m.kr. á ávöxtunarkröfunni 3,1% í EIK 050749. Bankafjármögnun nam tæplega 10 ma.kr. Þá var framkvæmdafjármögnun vegna Suðurlandsbrautar 10 að fullu greidd upp í júlí.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	30.6.2019
Viðskiptaskuldir	386
Áfallnir vextir	322
Aðrar skammtímaskuldir	608
Samtals	1.316



Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar

1. janúar til 30. júní 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. júní 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 sex mánuðum ársins 2019 nam 1.496 m.kr. samkvæmt yfirliti um heildarafkomu. Heildareignir samstæðunnar námu 101.062 m.kr. þann 30. júní 2019 samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins nam 31.169 m.kr., þar af hlutafé að fjárhæð 3.433 m.kr. Eiginfjárhlutfall samstæðunnar nam 30,8% í lok júní 2019.

Rekstrartekjur samstæðunnar námu 4.240 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2019, samanborið við 3.932 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2018. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 2.680 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2019, samanborið við 2.535 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2018.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og söluhagnað fjárfestingareigna á fyrri helmingi ársins 2019 var um 1% undir upphaflegri áætlun félagsins. Það er í takt við væntingar félagsins eftir uppgjör fyrsta ársfjórðungs. Félagið hefur uppfært áætlun sína fyrir seinni helming ársins 2019 og 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.

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. Þá samþykkti stjórn þann 7. mars 2019 að hefja endurkaup á eigin bréfum. Keyptir verða að hámarki 40.000.000 hlutir en þó ekki fyrir hærri fjárhæð en 300.000.000 kr. og sér Kvika banki um framkvæmd endurkaupa. Á fyrri hluta ársins keypti félagið 23.551.000 hluti fyrir 210.243.210 kr.

Félagið endurfjármagnaði allar skuldir dótturfélags síns, EF1 hf., í byrjun júlí mánaðar. Endurfjármögnunin var

blanda af bankafjármögnun og skuldabréfaútgáfu. Félagið gaf út tvo nýja skuldabréfaflokka, EIK 050726 og EIK 0507-050749. Tilboð að fjárhæð 1.400 m.kr. voru samþykkt í EIK 050726 á ávöxtunarkröfunni 2,73% og að fjárhæð 2.500 m.kr. á ávöxtunarkröfunni 3,1% í EIK 050749. Bankafjármögnun nam tæplega 10 ma.kr. Þá var framkvæmdafjármögnun vegna Suðurlandsbrautar 10 að fullu greidd upp í júlí.

Félagið vinnur nú að því að sameina tvö dótturfélög við Eik fasteignafélag. Þá er samrunaferli tveggja dótturfélaga Landfesta einnig í vinnslu. Samrunarnir hafa ekki gengið gegn en gert er ráð fyrir að það muni gerast á næstu vikum. Samrunarnir miðast 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. júní 2019 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2019.

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

Reykjavík, 28. ágúst 2019	
Stjórn	
Eyjólfur Árni Rafnsson Formaður	
Guðrún Bergsteinsdóttir	Agla Elísabet Hendriksdóttir
Arna Harðardóttir	Bjarni Kristján Þorvarðarson
Forstjóri	
Garðar Hannes Friðjónsson	

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Eikar fasteignafélags hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshluta-reikning samstæðu Eikar fasteignarfélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019, sem hefur að geyma yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóð-streymisyfirlit og skýringar. Stjórn og forstjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árshlutareikn-ingsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árshlutareikn-inga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árs- hlutareikninginn og er byggð á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um Könnun óháðs endurskoðanda á árshluta- reikningum. Könnun árshlutareiknings felur í sér fyrir-

spurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjár- málum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun er talsvert umfangsminni en endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit á árs- hlutareikningnum.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að meðfylgjandi samandreginn árshlutareikningur sam- stæðunnar sé í öllum megin atriðum í samræmi við IAS 34, *Árshlutareikningar*.

Reykjavík, 28. ágúst 2019

KPMG ehf.

Auður Þórisdóttir

Yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. jan. til 30. júní 2019

		Annar ársfjórðungur		Fyrri árshelmingur	
		2019	2018	2019	2018
Skýr.		1.4.-30.6.*	1.4.-30.6.*	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Rekstrartekjur		2.156	1.986	4.240	3.932
Rekstrarkostnaður	6	(778)	(686)	(1.560)	(1.397)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.377	1.300	2.680	2.535
Söluhagnaður fjárfestingareigna		0	3	0	207
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	975	(473)	1.326	411
Afskriftir		(28)	(28)	(56)	(58)
Rekstrarhagnaður		2.324	802	3.950	3.095
Fjármunatekjur		19	25	47	48
Fjármagnsgjöld		(1.172)	(1.012)	(2.128)	(1.949)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(1.153)	(987)	(2.080)	(1.901)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		1.171	(185)	1.870	1.194
Tekjuskattur		(234)	36	(374)	(240)
Hagnaður (tap) og heildarhagnaður tímabilsins		937	(149)	1.496	954
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynnt (tap) hagnaður á hlut		0,27	(0,04)	0,44	0,28

Skýringar á blaðsíðum 12 - 15 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

*Ársfjórðungsupplýsingar hafa ekki verið kannaðar af endurskoðendum

Efnahagsreikningur 30. júní 2019

Egnir	Skýr	30.6.2019	31.12.2018
Óefnislegar eignir		481	496
Fjárfestingareignir	8	94.590	90.302
Eignir til eigin nota	9	3.916	3.756
Langtímakröfur		27	28
Fastafjármunir		99.014	94.582
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		680	294
Handbært fé		1.368	1.847
Veltufjármunir		2.048	2.141
Egnir samtals		101.062	96.723
Eigið fé			
Hlutfé		3.433	3.456
Yfirverðsreikningur hlutfjár		12.764	12.950
Lögbundinn varasjóður		866	866
Endurmatsreikningur		153	153
Bundinn hlutdeildarreikningur		4.440	3.700
Óráðstafað eigið fé		9.513	9.772
Eigið fé	10	31.169	30.898
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	11	58.017	56.440
Leiguskuldir	12	1.947	0
Aðrar langtímaskuldir		26	11
Tekjuskattsskuldbinding		6.879	6.504
Langtímaskuldir		66.870	62.954
Vaxtaberandi skuldir	11	1.707	1.698
Skattur til greiðslu		0	2
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.316	1.171
Skammtímaskuldir		3.024	2.870
Skuldir samtals		69.893	65.824
Eigið fé og skuldir samtals		101.062	96.723

Skýringar á blaðsíðum 12 - 15 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Eiginfjáryfirlit 30. júní 2019

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutfjár	Lög- bundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. júní 2018							
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						954	954
Fært á bundinn hlutd.reikning .					543	(543)	0
Eigið fé 30.6.2018	3.456	12.950	866	95	3.021	8.891	29.280
1. janúar til 30. júní 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						1.496	1.496
Fært á bundinn hlutd.reikning .					740	(740)	0
Endurkaup á eigin bréfum	(24)	(187)					(210)
Eigið fé 30.6.2019	3.433	12.764	866	153	4.440	9.513	31.169

Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019

	Skýr.	2019 1.1.-30.6.	2018 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður tímabilsins		3.950	3.095
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna	(	0)	(207)
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	(1.326)	(411)
Afskriftir		56	58
		2.680	2.535
Breyting á rekstrartengdum eignum	(	386)	(192)
Breyting á rekstrartengdum skuldum		227	143
		2.521	2.487
Innborgaðar vaxtatekjur		47	48
Greidd vaxtagjöld	(	1.210)	(1.178)
Handbært fé frá rekstri		1.359	1.357
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(	1.015)	(1.884)
Söluverð fjárfestingareigna		0	673
Fjárfesting í eignum til eigin nota	(	202)	(9)
Skuldabréfaeign, breyting		1	(1)
Aðrar kröfur, breyting		0	(86)
Fjárfestingarhreyfingar	(	1.215)	(1.307)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Endurkaup á eigin bréfum	(	210)	0
Greiddur arður	(	1.016)	(913)
Tekin ný langtímalán		1.344	9.465
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(	663)	(7.947)
Skammtímaskuldir, breyting	(	79)	(89)
Fjármögnunarhreyfingar	(	624)	516
(Lækkun) hækkun á handbæru fé	(	479)	564
Handbært fé í ársbyrjun		1.847	1.481
Handbært fé í lok tímabils		1.368	2.046

Skýringar á blaðsíðum 12 - 15 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

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. júní 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 28. ágúst 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. og 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.

Starfspættir 1.1.-30.6.2019	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar - færslur	Samtals
Rekstrartekjur	4.084	296	(140)	4.240
Rekstrarkostnaður	(1.311)	(389)	140	(1.560)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir	2.773	(93)	0	2.680
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	0	0	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.326	0	0	1.326
Afskriftir	(56)	0	0	(56)
Hrein fjármagnsgjöld	(2.086)	6	0	(2.080)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	1.957	(87)	0	1.870
Tekjuskattur	(391)	17	0	(374)
Heildarhagnaður (tap) tímabilsins	1.566	(70)	0	1.496
Eignir 30.6.2019	100.867	349	(154)	101.062
Skuldir 30.6.2019	69.808	239	(154)	69.893

Starfspættir 1.1.-30.6.2018

Rekstrartekjur	3.715	353	(136)	3.932
Rekstrarkostnaður	(1.153)	(380)	136	(1.397)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir	2.563	(27)	(0)	2.535
Söluhagnaður fjárfestingareigna	207	0	0	207
Matsbreyting fjárfestingareigna	411	0	0	411
Afskriftir	(58)	0	0	(58)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.902)	1	0	(1.901)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	1.220	(26)	(0)	1.194
Tekjuskattur	(245)	5	0	(240)
Heildarhagnaður (tap) tímabilsins	975	(21)	(0)	954
Eignir 30.6.2018	93.461	305	(44)	93.722
Skuldir 30.6.2018	64.350	135	(44)	64.442

6. Rekstrarkostnaður	2019	2018
Rekstrarkostnaður greinist þannig í lok tímabils:	1.1. - 30.6.	1.1. - 30.6.
Fasteignagjöld og tryggingar	666	608
Viðhaldskostnaður	28	40
Rekstrarkostnaður fasteigna	297	259
Rekstrarkostnaður hótels	249	244
Virðisrýmun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur	18	20
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	212	177
Annar rekstrarkostnaður	89	48
Rekstrarkostnaður samtals	1.560	1.397

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2019	2018
	1.1. - 30.6.	1.1.-30.6
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig í lok tímabils:		
Vaxtatekjur	47	48
Vaxtagjöld	(1.227)	(1.208)
Verðbætur	(901)	(742)
Fjármagnsgjöld	(2.128)	(1.949)
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals	(2.080)	(1.901)

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig í lok tímabils:	30.6.2019	31.12.2018
Bókfært verð í ársbyrjun	90.302	85.033
Leigueignir, áhrif innleiðingar IFRS16	1.947	0
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	551	1.473
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	463	2.946
Seldar fjárfestingareignir	0	(652)
Matsbreyting	1.326	1.501
Bókfært verð í lok tímabils	94.590	90.302

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		
	Fasteignir	annað	Samtals
Kostnaðarverð			
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	186	16	202
Heildarverð 30.6.2019	4.101	135	4.236
Afskriftir			
Afskrifað alls 1.1.2018	127	61	188
Afskrift tímabilsins	75	15	90
Afskrifað alls 31.12.2018	202	75	278
Afskrift tímabilsins	36	6	42
Afskrifað alls 30.6.2019	239	81	320
Bókfært verð			
Bókfært verð 1.1.2018	3.700	51	3.751
Bókfært verð 31.12.2018	3.713	44	3.756
Bókfært verð 30.6.2018	3.862	54	3.916

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 annars ársfjórðungs eigin hluti að nafnverði 32.351.000 kr. sem færðir eru til lækkunar á hlutafé í yfirverðsreikningi hlutafjár. Útistandandi hlutir voru því 3.432.890.435 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. Á fyrri árshelming keypti félagið eigin hluti að nafnverði 23.551.000 kr. fyrir samtals 210.243.210 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	30.6.2019	31.12.2018
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	18.108	16.749
Skuldabréfaútgáfur	41.950	41.727
	60.058	58.476
Næsta árs afborgun	(1.707)	(1.698)
Eignfærður lántökukostnaður	(334)	(339)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	58.017	56.440
Vaxtaberandi skuldir meðal skammtímaskulda		
Næsta árs afborgun langtímalána	1.707	1.698
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls	1.707	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 1.947 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:

	30.6.2019
Leigueignir	
Staða 1.1.2019	1.931
Endurmat nýtingarréttar	0
Nýjar lóðir	16
Staða 30.6.2019	1.947
Leiguskuldir	
Staða 1.1.2019	1.931
Endurmat leiguskulda	0
Nýjar lóðir	16
Staða 30.6.2019	1.947
Fjárhæðir í rekstarreikning	
Endurmat	0
Vaxtagjöld af leiguskuldum	45
Fjárhæðir í rekstarreikning samtals	45
Fjárhæðir í sjóðstreymi	
Greidd vaxtagjöld	45
Afborganir leiguskulda	0
Fjárhæðir í sjóðstreymi samtals	45

