

31. 2020.

Árshlutaskýrsla

EIK

Efnisyfirlit

Helstu niðurstöður	2
Fyrstu níu mánuðir ársins 2020.....	3
Staðsetningar 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
Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. september 2020	10
Efnahagsreikningur 30. september 2020	10
Eiginfjárfylit 30. september 2020.....	11
Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2020.....	11
Skýringar	12

Helstu niðurstöður

	m.kr.	3F 2020	2F 2020	1F 2020	4F 2019	3F 2019
Rekstrartekjur		2.068	2.049	2.135	2.185	2.231
Þar af leigutekjur		1.896	1.883	1.861	1.886	1.871
Rekstrarkostnaður		(789)	(881)	(809)	(811)	(723)
Þar af rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(666)	(708)	(587)	(551)	(497)
Þar af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(92)	(110)	(108)	(117)	(87)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.279	1.168	1.326	1.374	1.508
Matsbreyting, söluhagnaður og afskriftir		325	(178)	(883)	574	159
Hrein fjármagnsgjöld		(1.125)	(1.268)	(714)	(909)	(859)
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt		480	(278)	(271)	1.038	808
(Heildartap) -hagnaður tímabilsins		384	(357)	(235)	825	646

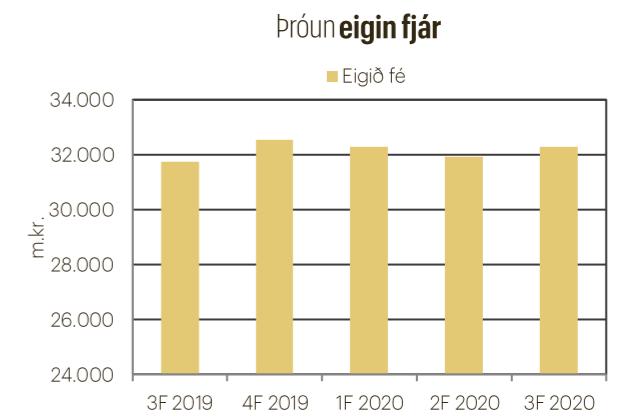
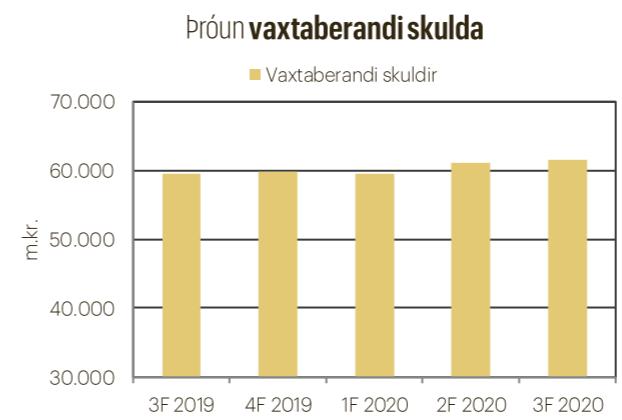
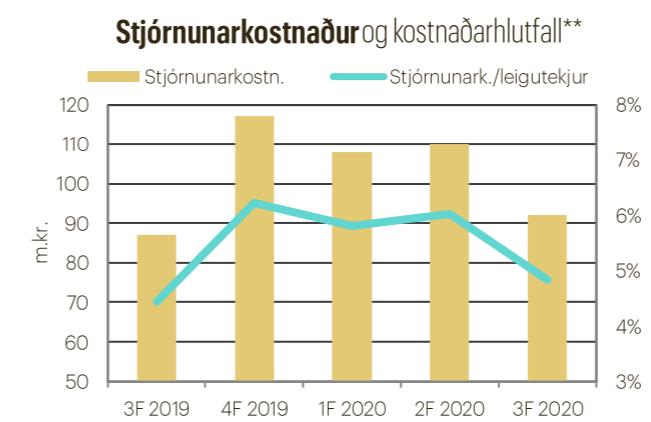
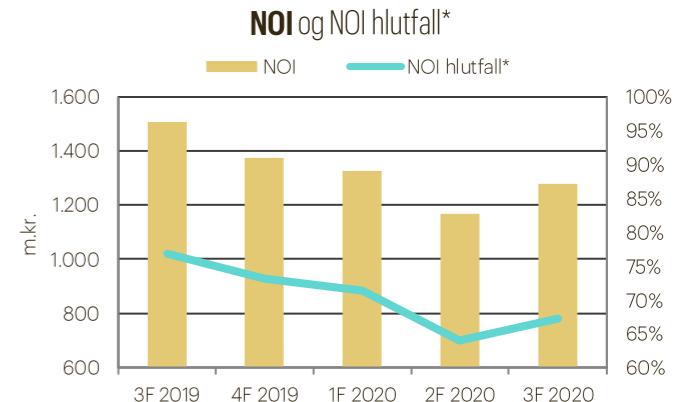
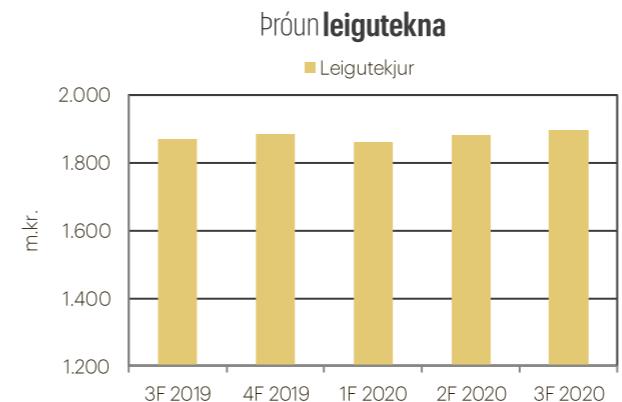
30.9.2020 30.6.2020 31.3.2020 31.12.2019 30.9.2019

Virðisútleigu hlutfall	92,4%	93,4%	94,3%	94,9%	95,3%
	3F 2020	2F 2020	1F 2020	4F 2019	3F 2019
NOI hlutfall*	67,2%	64,0%	71,4%	73,1%	76,9%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum**	4,8%	6,0%	5,8%	6,2%	4,4%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af fasteignum***	0,38%	0,45%	0,44%	0,48%	0,36%

* Við útreikning á NOI hlutfalli er litið á rekstrarhagnað Hótel 1919 fyrir fjármagnsgjöld, skatta, afskriftir, matsbreytingar og leigu (EBITDAR) sem veltuleigu. Rekstrarhagnað fyrir matsbreytingu og afskriftir er deilt í samanlagða tölum leigutekna og EBITDAR Hótel 1919.

** Við útreikning á stjórnunarkostnaðarhlutfalli af leigutekjum er litið á rekstrarhagnað Hótel 1919 fyrir fjármagnsgjöld, skatta, afskriftir, matsbreytingar og leigu (EBITDAR) sem veltuleigu. Stjórnunarkostnaði er deilt í samanlagða tölum leigutekna og EBITDAR Hótel 1919.

*** Við útreikning á stjórnunarkostnaðarhlutfalli af fasteignum er stjórnunarkostnaði deilt í meðalstöðu fasteigna.



Fyrstu níu mánuðir ársins 2020

Rekstur félagsins gekk vel miðað við aðstæður og var í takt við uppfærðar horfur. Félagið stefnir að endurfjármögnun á skuldabréfaflokknum LF 14 1 í desember næstkomandi. Í október keypti félagið Skeifuna 9 og bindur vonir við mikla þróunarmöguleika á lóð eignarinnar.

Fyrstu níu mánuðir ársins 2020

Eins og áður hefur komið fram felldi félagið upprunalega áætlun sína úr gildi 25. mars 2020 vegna óvissu um áhrif COVID-19 faraldursins á afkomu félagsins. Eftir því sem leið á faraldurinn gerðu stjórnendur sér betur grein fyrir áhrifum hans á félagið og birti félagið uppfærðar horfur 5. júní 2020. Rekstur félagsins á fyrstu níu mánuðum ársins gekk vel miðað við aðstæður og var afkoman í takt við uppfærðar horfur. Þær eru óbreyttar út árið þrátt fyrir briðju bylgju faraldursins, en efnahagsleg áhrif hans á félagið og íslenska efnahagskerfið eiga þó eftir að koma betur í ljós.

Félagið vinnur áfram að lausn mála þeirra leigutaka sem hafa orðið fyrir verulegri tekjuskerðingu vegna faraldursins. Félagið hefur átt í viðræðum við þá leigutaka sem stunda hótelrekstur í eignum félagsins og vonast til að ná samkomulagi um frestun á leigugreiðslum þeirra. Reikningshaldsleg meðhöndlun á þeim frestunum mun ekki hafa teljandi áhrif á EBITDA félagsins né horfur út árið.

Fjárhagsleg staða félagsins er áfram góð. Handbært fé frá rekstri nam 2.057 m.kr. á tímabilinu og við lok ársfjórðungsins var staða handbærs fjár 2.708 m.kr. Eiginfjárlutfall félagsins nam 31%. Þá hafa vegin meðalkjör félagsins á vöxtum haldið áfram að lækka og námu við lok þriðja ársfjórðungs 3,56% á verðtryggðri fjármögnun og 2,97% á breytilegum óverðtryggðum lánum. Félagið gaf út skuldabréf í júlí og nú í október að fjárhæð samtals 3.700 m.kr. að nafnverði í skuldabréfaflokknum EIK 050726 á

ávöxtunarkröfunni 2,25%. Félagið nýtti fjármunina til uppgreiðslu á óhagstæðari lánum og nema því vegin meðalkjör á verðtryggðri fjármögnun 3,49% við birtingu uppgjörs.

Félagið, í gegnum dótturfélag sitt, Landfestar, stefnir að endurfjármögnun á skuldabréfaflokknum LF 14 1 á næsta gjalddaga flokksins sem er 12. desember 2020. Útistandardi fjárhæð flokksins er um 12.680 m.kr. og var hann gefinn út á ávöxtunarkröfunni 3,9% árið 2014. Félagið hefur aflað hagstæðra tilboða frá þremur bönkum í fjármögnun uppgreiðslunnar fyrir fjárhæðum sem nægja til fullrar endurfjármögnum flokksins. Láanasamningar hafa ekki verið undirritaðir, en um er að ræða blöndu af verðtryggðum og óverðtryggðum lánum með breytilegum og föstum vöxtum. Skuldabréfaútboð er ráðgert í aðdraganda uppgreiðslu flokksins og er óljóst af þeim sökum hversu mikil verður dragið á bankafjármögnum og hverjir verða vegnir vextir fjármögnum sem kemur í stað flokksins. M.v. breytilega vexti bankafjármögnum, eins og hún er við birtingu árshlutauppgjörs, má gera ráð fyrir að vegin verðtryggð vaxtakjör samstæðunnar yrðu í kringum 3,2% að lokinni endurfjármögnum. Samkvæmt skilmálum LF 14 1 greiðist 1,5% uppgreiðslugjald af eftirstöðvum höfuðstóls flokksins, að frádrégnini samningsbundinni afborgun höfuðstóls og vaxta á gjalddaganum, sem gjaldfært yrði á fjórða ársfjórðungi ásamt eignfærðum lántökukostnaði vegna útgáfu LF 14 1.

Rekstur Hótel 1919 hefur verið þungur það sem af er ári. Félagið gerir ráð fyrir að hótelin verði rekið með tapi í fyrirsjáanlegrí framtíð og ekki er útilokað að Radisson Hotel Group taki ákvörðun um að hótelin verði lokað yfir vetrarmánuðina.

Félagið festi kaup á Skeifunni 9 í október. Um er að ræða góða eign á eftirsóttum stað í Reykjavík. Önnur eign félagsins, Skeifan 7, er á sama reit í nýlegu rammaskipulagi Reykjavíkurborgar um Skeifusvæðið. Með kaupum félagsins á Skeifunni 9 gefst féluginu tækifæri til að ráðast í deluskipulagsvinnu fyrir reitinn og uppbyggingu í kjölfarið en vonir eru bundnar við mikla möguleika til nýtingar á þessum reit í náinni framtíð. Samkvæmt rammaskipulagi er áætlað byggingarmagn á lóðum Skeifunnar 7 og 9 rúmlega 10.300 fermetrar fyrir íbúðir og tæplega 7.300 fermetrar fyrir atvinnu-húsnæði. Bókfært virði beggja eigna er nú 1.200 m.kr. Kaup á eigninni munu verða fjármögnum að fullu hjá banka en rúm staða handbærs fjár gefur féluginu svigrúm til að draga á þá fjármögnum eins seint og láanasamningurinn veitir svigrúm til. Núverandi leigutaki, Höldur ehf., mun lejja eignina í það minnsta til loka mars 2021.

Útleiga

Mikill áhugi var á minni skrifstofueignum félagsins á tímabilinu og töluvert um undirritanir slíkra samninga. Flestir samningarnir eru á Múla- og á Skeifusvæðinu og einnig í skrifstofukjarna félagsins að Bæjarlind 2 í Kópavogi. Þá voru undirritaðir

nokkrir leigusamningar einkum á Múlasvæðinu um verslunar- og lagerrými. Sterk eftirsíður á því svæði sýnir vel styrkleika svæðisins.

Nýr langtímaleigusamningur var undirritaður við heildsölufyrirtæki í bílavarahlutum um tæplega 800 fm eign félagsins að Smiðjuvegi 42 í Kópavogi. Þá stækkaði hótæknifyrtæki í eign félagsins að Holtasmára 1 um 700 fm innan eignar og leigir í dag riflega tvær hæðir byggingarinnar. Einnig var undirritaður langtímaleigusamningur við fyrirtæki í veitingahúsarekstri um rými í verslunarmiðstöð félagsins að Glerártorgi á Akureyri.

Eins og fram hefur komið var endurnýjaður langtímaleigusamningur við Ríkiseignir um allt Borgartún 21 og ritað var undir langtímaleigusamning við Össur um Grjótháls 1-3. Samningurinn við Össur felur auch þess í sér stækkan á byggingu félagsins um 3.200 fm.

Nokkuð var um endurnýjanir hjá féluginu og má í því samhengi nefna fyrirtæki í hugbúnaðarlausnum á 800 fermetra hæð félagsins að Smáratorgi 3, tæplega 1.300 fm. verslun að Smáratorgi 1, verslunum á Glerártorgi auch annarra rýma.

Þá hefur félagið gert langtímaleigusamning við tannlæknastofu í Álfheimum. Tannlæknastofan er í dag með rúma 600 fermetra í byggingunni en mun verða með rúmlega 1.200 fm. eftir stækkan og verður í framhaldinu stærsta tannlæknastofa landsins.

Virðisútleiguþlutfall félagsins hefur lækkað um 1% frá lok júní 2020 og nam 92,4% við lok þriðja ársfjórðungs. Um 75% af þeirri nettó breytingu er tilkomin vegna skemmtistaða í miðbæ Reykjavíkur.

Framkvæmdir

Framkvæmdum vegna komu H&M á Glerártorg er lokið og opnaði verslunin þann 3. september sl. Viðtökur hafa verið góðar og tilkoma H&M hefur haft góð áhrif á verslun á torginu.

Félag í tæknigeiranum fékk afhent rými sitt í Holtasmára 1 eftir aðlögun að starfsemi sinni. Þá lauk framkvæmdum við leigurými á efstu hæð í Ármúla 3 og var það afhent leigutaka. Framkvæmdir í Hallarmúla eru langt komnar þar sem unnið er að innréttigungum á nýjum skrifstofum fyrir arkitektastofu ásamt því að aðgengi verður bætt að húsinu.

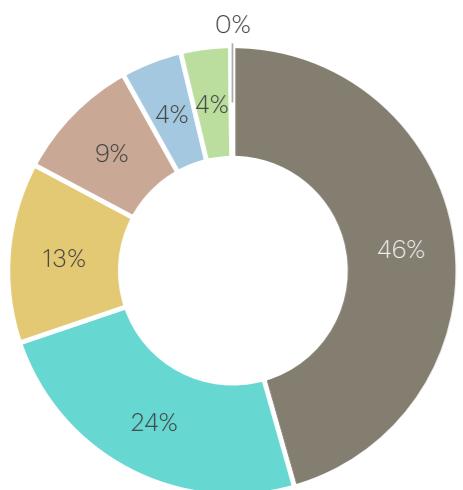
Þá er hönnun hafin á stækkan á höfuðstöðvum Össurá Grjóthálsi og er áætlað að framkvæmdir hefjist á fyrsta ársfjórðungi 2021.

Almennum viðhaldsverkefnum sumarsins s.s. málun og endurbótum á þökum er annað hvort lokið eða á lokametrunum. Þrátt fyrir ýmsar áskoranir vegna faraldursins hafa framkvæmdir almennt gengið vel og samkvæmt áætlun.

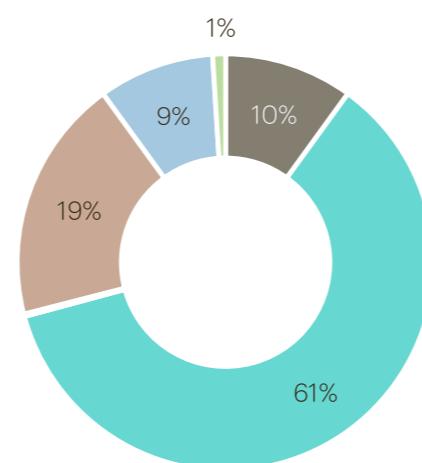
Staðsetningar og tegundir eigna

Virði fasteigna félagsins er um 98,3 ma.kr. og heildarfjöldi leigutaka yfir 400. Félagið á yfir 100 fasteignir með rúmlega 310 þúsund útleigufermetra. Helstu fasteignir félagsins á höfuðborgarsvæðinu eru Borgartún 21 og 21a, Borgartún 26, Suðurlandsbraut 8 og 10, Mýrargata 2-16, Pósthússtræti 2 (Hótel 1919), 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 félagsins eru Húasmiðjan, Flugleiðahótel, Ríkiseignir, Rúmfatalagerinn, Landsbankinn, Sýn, Síminn, Össur, Míla og Deloitte.

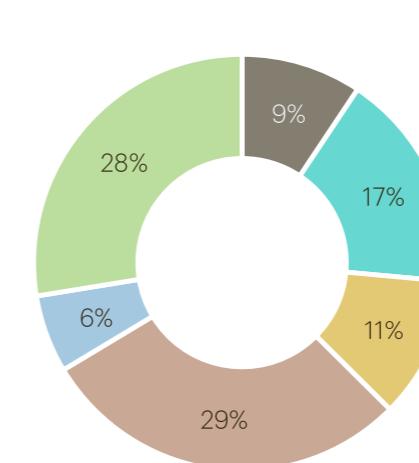
Virði fasteigna **eftir tegund**



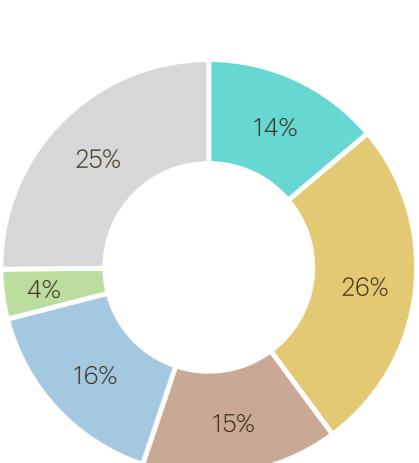
Staðsetning **skrifstofuhúsnæðis**



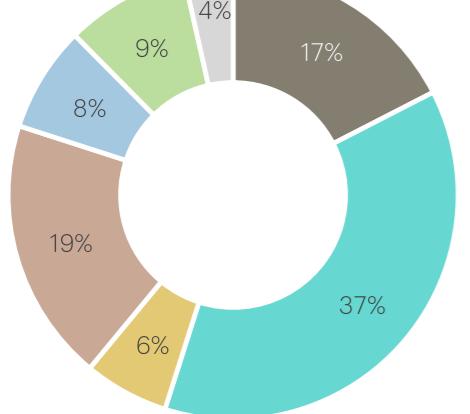
Staðsetning **verslunarhúsnæðis**



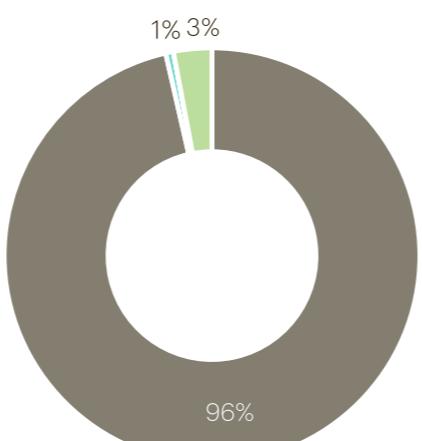
Staðsetning **lagerhúsnæðis**



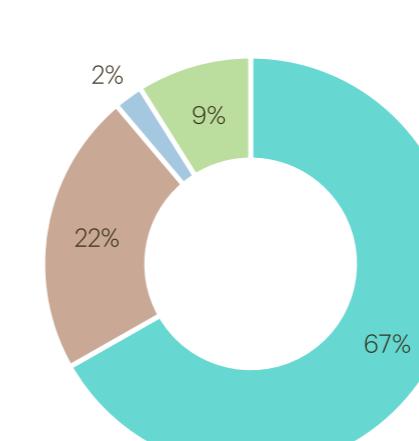
Virði fasteigna **eftir staðsetningu**



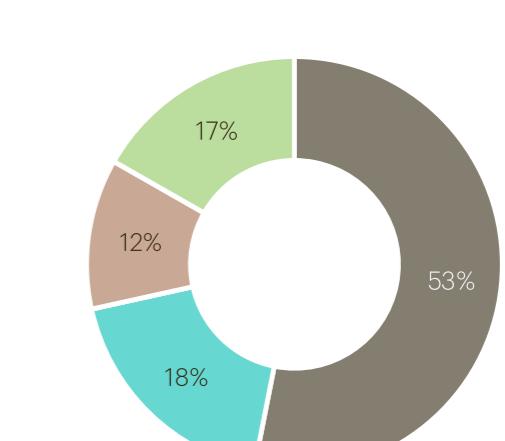
Staðsetning **hótel**



Staðsetning **heilsutengds húsnæðis**



Staðsetning **veitinga- og skemmtistaða**



■ Miðbær Rvk. ■ Fjármála- & viðsk.sv. Rvk. ■ Hafnarsvæði Rvk. ■ Smárinna-Mjódd ■ Önnur svæði höfuðb.sv. ■ Veitingahús ■ Landsbyggð ■ Efri svæði Rvk.

Um rekstur félagsins

Skýr.	Priðji ársfjórðungur		Þrí ársfjórðungar	
	2020 1.7.-30.9.	2019 1.7.-30.9.	2020 1.1.-30.9.	2019 1.1.-30.9.
Leigutekjur	1.896	1.871	5.640	5.507
Aðrar rekstrartekjur	172	360	612	963
	2.068	2.231	6.252	6.471
Rekstrarkostnaður	6 (654)	(718)	(2.164)	(2.260)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	(135)	(5)	(316)	(22)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.279	1.508	3.773	4.188
Sölutap fjárfestingareigna	0	0	(1)	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	8 350	196	(465)	1.522
Afskriftir og virðisrýrnun	10 (25)	(37)	(269)	(94)
Rekstrarhagnaður	1.604	1.666	3.037	5.616
Fjármunatekjur	6	8	18	56
Fjármagnsgjöld	(1.131)	(867)	(3.125)	(2.994)
Hrein fjármagnsgjöld	7 (1.125)	(859)	(3.107)	(2.939)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	480	808	(70)	2.678
Tekjuskattur	(96)	(162)	14	(536)
Hagnaður (tap) tímabilsins	384	646	(56)	2.142
Önnur heildarafkoma				
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:				
Endurmat fasteigna	0	0	(190)	0
Tekjuskattur af endurmati fasteigna	0	0	37	0
Önnur heildarafkoma samtals	0	0	(153)	0
Heildarhagnaður - (tap) tímabilsins	384	646	(209)	2.142
Hagnaður (tap) á hlut:				
Grunn og þynnt (tap) hagnaður á hlut	0,11	0,19	(0,02)	0,63

Rekstrartekjur

Rekstrartekjur félagsins á fyrstu níu mánuðum ársins 2020 námu 6.252 m.kr., þar af voru leigutekjur 5.640 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 3.773 m.kr. NOI* hlutfall, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir sem hlutfall af leigutekjurum, nam 67,5% samanborið við 74,2% á sama tímabili árið 2019.

Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður nam 2.480 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins 2020. Fasteignagjöld og tryggingar námu 1.044 m.kr. en það eru stærstu kostnaðarliðir félagsins. Virðisrýrnun viðskiptakrafna nam 316 m.kr. Gjaldfært viðhald nam 31 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins.

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 færst matsbreyting eignanna í rekstrarreikning. Matsbreyting fjárfestingareigna á fyrstu níu mánuðum ársins 2020 var neikvæð um 465 m.kr. Helstu liðir til hækunar á matsbreytingu voru nýir samningar en helstu liðir til hækunar voru væntingar um lægra útleigu hlutfall til næstu 12 mánaða og lækkun á virði fjárfestingareigna sem hýsa hótél og hafa þau lækkað um 21% að raunvirði frá 30.9.2019.

Rekstrartekjur

	9m 2020
Fasteignagjöld og tryggingar	1.044
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna	31
Rekstrarkostnaður sameigna	443
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	128
Rekstrarkostnaður hótels	208
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	310
Samtals	2.164
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	9m 2020
Vaxtatekjur	18
Vaxtagjöld	(1.688)
Verðbætur	(1.366)
Lóðarleiga	(71)
Samtals	(3.107)

Samtals

* Við útreikning á NOI hlutfalli er litið á rekstrarhagnað hótels 1919 fyrir fjármagnsgjöld, skatta, afskriftir, matsbreytingar og leigu (EBITDAR) sem veltuleigu. Rekstrarhagnaði fyrir matsbreytingu og afskriftir er deilt í samanlagða tölum leigutekna og EBITDAR hótels 1919.

Um eignir félagsins

	Skýr.	30.9.2020	31.12.2019
Eignir			
Óefnislegar eignir		351	433
Fjárfestingareignir	8	96.840	95.918
Eignir til eigin nota	9	3.778	4.068
Langtímakröfur	11	106	46
Fastafjármunir		101.076	100.465
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	539	292
Handbært fé		2.708	1.837
Veltufjármunir		3.247	2.129
Eignir samtals		104.323	102.594
Fjárfestingareignir í m.kr.			
	30.9.2020		
Fasteignir í útleigu	94.241		
Fasteignir í þróun	75		
Byggingarréttir og lóðir	448		
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld	13		
Leigueignir (nýtingarréttur lóða)	2.064		
Samtals	96.840		
Viðskiptakröfur og aðrar kröfur			
	30.9.2020		
Langtímakröfur	106		
Viðskiptakröfur vegna leigu	271		
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	85		
Aðrar skammtímakröfur	183		
Samtals	645		
Byggingarréttur og lóðir samkvæmt deiliskipulagi í fm			
Austurstræti 17		183	
Ármúli 3		8.400	
Ármúli 13		2.400	
Borgartún 21a		8.896	
Gleráeyrar 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 eignir félagsins

Heildareignir félagsins námu 104.323 m.kr. í lok september 2020 til samanburðar við 102.594 m.kr. í árslok 2019. Fjárfestingareignir námu 96.840 m.kr. í lok tímabilsins en námu 95.918 m.kr. í lok árs 2019. Handbært fé nam 2.708 m.kr. í lok september 2020 til samanburðar við 1.837 m.kr. í lok árs 2019.

Félagið er með ónýta lánalínu að fjárhæð 800 m.kr. Því til viðbótar á félagið óveðsettar vel staðsettar fasteignir að fjárhæð tæplega 4.500 m.kr.

Fastafjármunir

Fastafjármunir félagsins nema 101.076 m.kr. Af því eru 96.840 m.kr. fjárfestingareignir sem skiptast í fasteignir í útleigu að fjárhæð 94.241 m.kr., leigueignir 2.064 m.kr. fasteignir í þróun 75 m.kr., byggingarréttir og lóðir 448 m.kr. og fyrirframgreidd gatnagerðargjöld að fjárhæð 13 m.kr. Eignin sem er í þróun er Helluhraun 8.

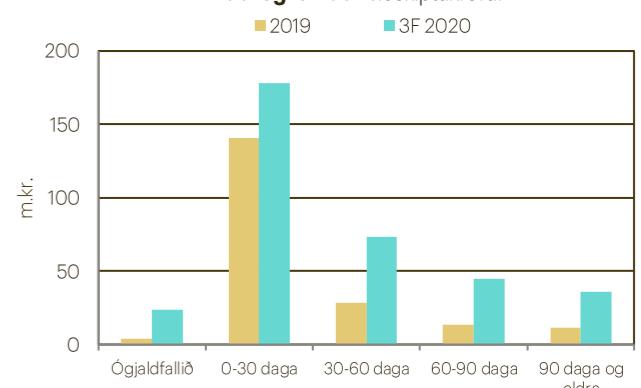
Sundurliðun á byggingarréttum og lóðum félagsins má sjá hér til hliðar. Ekki hefur verið tekin ákvörðun um nýtingu á þeim byggingarréttum sem félagið á. Eins og vísað hefur verið í í ársskýrslum félagsins þá hvílir kvöð á nýtingu félagsins á Borgartúni 21a. Félagið er þeirrar skoðunar að leyfilegt byggingarmagn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

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur námu 539 m.kr. í lok september 2020 samanborðar við 292 m.kr. í árslok 2019. Langtímakröfur námu 106 m.kr. Þar af eru 45 m.kr. tilkomnar vegna gjaldfallinna leigugreiðslna og rekstrarkostnaðar. Í þeim tilvikum þar sem gjaldföllnum leigugreiðslum er breytt í langtímakröfur hefur félagið að öllu jöfnu fengið auknar tryggingar ásamt því að krafan er orðin vaxtaberandi og komin í afborgunarferli.

Viðskiptakröfur vegna leigu námu 271 m.kr. í lok september 2020 og jukust um 194 m.kr. frá áramótum og viðskiptakröfur vegna annars rekstur, þ.e. hótelreksturs og sameiginlegs kostnaðar námu 85 m.kr. en voru 119 m.kr. um áramót. Alls jukust viðskiptakröfur um 160 m.kr. Að langmestu leyti eru viðskiptakröfur 0-30 daga gamlar. Aðrar skammtímakröfur námu 183 m.kr. í lok september 2020 og eru að mestu leyti fyrirframgreidd fasteignagjöld og tryggingar.

Aldursgreindar viðskiptakröfur



Um eigið fé og skuldir félagsins

	Skýr.	30.9.2020	31.12.2019
Eigið fé			
Hlutafé		3.415	3.423
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.648	12.687
Lögbundinn varasjóður		866	866
Endurmatsreikningur		0	153
Bundinn hlutdeildarreikningur		5.757	5.182
Óráðstafað eigið fé		9.612	10.242
Eigið fé	12	32.299	32.553
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	13	60.055	58.364
Leiguskuldri	14	2.063	2.039
Tekjuskattsskuldbinding		7.201	7.252
Langtímaskuldri		69.319	67.655
Vaxtaberandi skuldir	13	1.468	1.416
Viðskiptaskuldri og aðrar skammtímaskuldri		1.237	969
Skammtímaskuldri		2.704	2.386
Skuldir samtals		72.024	70.041
Eigið fé og skuldir samtals		104.323	102.594

Eigið fé

Eigið fé samstæðunnar nam 32.299 m.kr. í lok september 2020 og nam eiginfjárlutfallið 31,0%. Handbært fé frá rekstri nam 2.057 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins 2020.

Félagið keypti eigin hluti að fjárhæð 46,2 m.kr. á tímabilinu. Með tilkynningu í Kauphöll Íslands þann 25. mars sl. lauk félagið endurkaupáætluninni fyrr en áætlað hafði verið.

Á aðalfundi félagsins sem haldinn var 10. júní 2020 var samþykkt að lækka hlutafé félagsins um þá hluti sem félagið hafði keypt í samræmi við endurkaupaáætlanir, 41.317.000 kr. að nafnverði og er hlutafé félagsins nú 3.423.863.435 kr. Félagið á nú eigin hluti að fjárhæð 8.800.000 að nafnverði. Þá lagði stjórn félagsins til að ekki yrði greiddur arður árið 2020 vegna rekstrarársins 2019.

Skuldir

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar námu 61.523 m.kr. í lok september 2020 til samanburðar við 59.780 m.kr. í árslok 2019. Heildarskuldir félagsins voru 72.024 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 7.201 m.kr. Veðhlutfall, þ.e. vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum félagsins, nam 62,6%.

Viðskiptaskuldri og aðrar skammtímaskuldri námu 1.237 m.kr. í lok september 2020.

Viðskiptaskuldri og aðrar skammtímaskuldri	30.9.2020
Viðskiptaskuldri	234
Áfallnir vextir	586
Aðrar skammtímaskuldri	415
Samtals	1.237

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar

1. janúar til 30. september 2020

EIK

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 hótelrekstri.

Árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2020 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðuárshlutareikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga. Samandreginn árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og hann ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2019.

Félagið birti 5. júní sl. uppfærðar horfur fyrir árið 2020. EBITDA félagsins á fyrstu níu mánuðum ársins 2020 var í takt við þær áætlanir og eru horfur félagsins óbreyttar.

Rekstrartekjur samstæðunnar námu 6.252 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins 2020, samanborið við 6.471 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2019. Mikill samdráttur varð í tekjum Hótel 1919 á milli tímabila eða 372 m.kr. og versnaði afkoma hótelsins um 192 m.kr. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 3.773 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins 2020, samanborið við 4.188 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2019.

Staða viðskiptakrafna hefur hækkað um 160 m.kr. frá áramótum og nam niðurferðla viðskiptakrafna 310 m.kr. á sama tímabili. Endanlegar afskriftir námu 20 m.kr. og varúðarafskriftir á viðskiptakröfum námu 290 m.kr. Að mestu leyti eru afskriftir og hækkuð á stöðu viðskiptakrafna afleiðingar COVID-19 faraldursins. Staða viðskiptakrafna og fjárhæð afskrifta eru í takt við þær væntingar sem félagið hafði þegar uppfærðar horfur voru birtar.

Tap samstæðunnar á fyrstu níu mánuðum ársins 2020 námu 56 m.kr. en heildartap samstæðunnar námu 209 m.kr. samkvæmt yfirliti um heildarafkomu.

Heildareignir samstæðunnar námu 104.323 m.kr. þann 30. september 2020 samkvæmt efnahagsreikningi. Handbært fé námu 2.708 m.kr. í lok tímabils. Eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins námu 32.299 m.kr., þar af hlutafé að fjárhæð 3.415 m.kr. Eiginfjárhlfall samstæðunnar námu 31,0% í lok september 2020.

Staða félagsins er áfram sterkt. Staða handbærs fjár er rúm og þá á félagið óádregnar lánalínur og óveðsettar eignir. Þá stendur félagið vel gagnvart öllum láanskilmálum sínum. Félagið er því vel í stakk búið til að takast á við áframhaldandi áhrif faraldursins.

Félagið hefur aflað hagstæðra tilboða frá bankastofnunum til að greiða fyrir uppgreiðslu skuldabréaflokkssins LF 14 1, sem Landfestar gáfu út árið 2014 á ávöxtunarkröfunni 3,9%. Ekki hefur verið ritað undir lánasamninga. Komi til þess að flokkurinn verði greiddur upp mun það gerast á næsta gjalddaga hans, 12. desember

2020. Samkvæmt skilmálum flokksins ber að greiða jafnvirði 1,5% eftirstöðva hans í uppgreiðslugjald komi til fyrirframgreiðslu höfuðstóls. Félagið stækkaði skuldabréaflokkssinn EIK 050726 í júlí og október fyrir samtals 3.700 m.kr. að nafnverði á ávöxtunarkröfunni 2,25%.

Félagið heldur áfram að vinna með leigutökum sem hafa óskað eftir úrlausn sinna mála. Þær snúast fyrst og fremst um frestun og greiðsludreifingu á leigu og rekstrargjöldum. Unnið er að samkomulagi við hótelrekendur sem eru í viðskiptum við félagið. Ekki er gert ráð fyrir að þeir samningar muni hafa veruleg áhrif á EBITDA félagsins þó reikningshaldsleg meðhöndlun frestaðra leigureikninga gæti breyst.

Samrunar EF1 hf. við Eik fasteignafélag og LF2 ehf. við LF1 ehf. gengu í gegn í september. Lögformlega miðast samrunarnir við 1. janúar 2020.

Félagið festi kaup á Skeifunni 9 í byrjun október. Um er að ræða fjárfestingu á góðri eign á eftirsóttum stað með mikla þróunarmöguleika. Félagið staðgreiddi eignina en er búið að tryggja 100% bankafjármögnun á henni og því munu kaupin ekki

hafa áhrif á stöðu handbærs fjár. Félagið hefur því svigrúm til að draga á lánið eins seint og samræmist skilmálum lánasamnings.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitnesku stjórnar og forstjóra er árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Er það álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. september 2020 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2020.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2020 með undirritun sinni.

Reykjavík, 28. október 2020

Stjórn

Eyjólfur Árni Rafnsson
Formaður

Guðrún Bergsteinsdóttir

Arna Harðardóttir

Bjarni Kristján Þorvarðarson

Hersir Sigurgeirsson

Forstjóri

Garðar Hannes Friðjónsson

Yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. september 2020

	Skýr.	Þriðji ársfjórðungur		Þrír ársfjórðungar			
		2020		2019			
		1.7.-30.9.	1.7.-30.9.	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.		
Leigutekjur		1.896	1.871	5.640	5.507		
Aðrar rekstrartekjur		172	360	612	963		
		2.068	2.231	6.252	6.471		
Rekstrarkostnaður	6	(654)	(718)	(2.164)	(2.260)		
Virðisýrnun viðskiptakrafna		(135)	(5)	(316)	(22)		
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.279	1.508	3.773	4.188		
Sölutap fjárfestingareigna		0	0	(1)	0		
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	350	196	(465)	1.522		
Afskriftir og virðisýrnun	10	(25)	(37)	(269)	(94)		
Rekstrarhagnaður		1.604	1.666	3.037	5.616		
Fjármunatekjur		6	8	18	56		
Fjármagnsgjöld		(1.131)	(867)	(3.125)	(2.994)		
Hrein fjármagnsgjöld	7	(1.125)	(859)	(3.107)	(2.939)		
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		480	808	(70)	2.678		
Tekjuskattur		(96)	(162)	14	(536)		
Hagnaður (tap) tímabilsins		384	646	(56)	2.142		
Önnur heildarafkoma							
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:							
Endurmat fasteigna		0	0	(190)	0		
Tekjuskattur af endurmati fasteigna		0	0	37	0		
Önnur heildarafkoma samtals		0	0	(153)	0		
Heildarhagnaður - (tap) tímabilsins		384	646	(209)	2.142		
Hagnaður (tap) á hlut:		0,11	0,19	(0,02)	0,63		
Grunn og þynnt (tap) hagnaður á hlut							

Efnahagsreikningur 30. september 2020

	Skýr.	30.9.2020	31.12.2019
Eignir			
Óefnislegar eignir		351	433
Fjárfestingareignir	8	96.840	95.918
Eignir til eigin nota	9	3.778	4.068
Langtímakröfur	11	106	46
	Fastafjármunir	101.076	100.465
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	539	292
Handbært fé		2.708	1.837
	Veltufjármunir	3.247	2.129
Eignir samtals		104.323	102.594
Eigið fé			
Hlutafé		3.415	3.423
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.648	12.687
Lögbundinn varasjóður		866	866
Endurmatsreikningur		0	153
Bundinn hlutdeildarrekningur		5.757	5.182
Óráðstafað eigið fé	12	9.612	10.242
Eigið fé	12	32.299	32.553
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	13	60.055	58.364
Leiguskuldir	14	2.063	2.039
Tekjuskattsskuldbinding		7.201	7.252
	Langtímaskuldir	69.319	67.655
Vaxtaberandi skuldir	13	1.468	1.416
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.237	969
	Skammtímaskuldir	2.704	2.386
Skuldir samtals		72.024	70.041
Eigið fé og skuldir samtals		104.323	102.594

Skýringar á blaðsíðum 12 - 15 eru órjúfanlegur hluti árslutareikningsins

Eiginfjáryfirlit 30. september 2020

	Hlutafé	Yfirverðs-reikningur hlutafjár	Lögbundinn varasjóður	Endurmats-reikningur	Bundinn hlutdeildar-reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. september 2019							
Eigið fé 1.1.2019	3.456	12.950	866	153	3.700	9.772	30.898
Heildarhagnaður tímabilsins						2.142	2.142
Fært á bundið eigið fé					1.472	(1.472)	0
Greiddur arður 0,294 kr. á hlut					(1.016)	(1.016)	
Endurkaup á eigin bréfum	(34)	(264)					(298)
Eigið fé 30.9.2019	3.422	12.686	866	153	5.172	9.427	31.727
1. janúar til 30. september 2020							
Eigið fé 1.1.2020	3.423	12.687	866	153	5.182	10.243	32.553
Heildartap tímabilsins				(153)		(56)	(208)
Fært á bundið eigið fé					575	(575)	0
Endurkaup á eigin bréfum	(8)	(39)		0			(46)
Eigið fé 30.9.2020	3.415	12.648	866	0	5.757	9.612	32.298

Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2020

	Skýr.	2020 1.1.-30.9.	2019 1.1.-30.9.
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður tímabilsins		3.037	5.616
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárvstreymi:			
Sölutap fjárfestingareigna	8	1	(0)
Matsbreyting fjárfestingareigna		465	(1.522)
Afskriftir		269	94
Breyting á rekstrartengdum eignum		3.773	4.188
Breyting á rekstrartengdum skuldum		(247)	(208)
Innborgaðar vaxtatekjur		69	183
Greidd vaxtagjöld		3.595	4.163
Handbært fé frá rekstri		18	56
Handbært fé frá rekstri		(1.556)	(1.831)
Handbært fé frá rekstri		2.057	2.388
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum		(1.398)	(1.260)
Fjárfesting í eignum til eigin nota		(60)	(223)
Seldar eignir til eigin nota		5	(25)
Breyting á skuldabréfaveign		(60)	0
Fjárfestingarhreyfingar		(1.513)	(1.508)
Fjármögnumarhreyfingar:			
Tekin ný lán		4.608	15.223
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána		(4.234)	(14.778)
Greiddur arður		0	(1.016)
Endurkaup á eigin bréfum		(46)	(298)
Skammtímaskuldir, breyting		0	(334)
Fjármögnumarhreyfingar		328	(1.202)
Hækjun (lækkun) á handbæru fé			
Handbært fé í ársbyrjun		871	(322)
Handbært fé í lok tímabils		1.837	1.847
Handbært fé í lok tímabils		2.708	1.525

Skýringar á blaðsíðum 12 - 15 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur að Sóltúni 26, Reykjavík. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2020 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 2019. Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 28. október 2020.

Félagið hefur innleitt alla reikningsskilastaðla og breytingar á reikningsskilastöðlum sem tóku gildi fyrir reikningstímabilin sem hófust 1. janúar 2020 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. 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. Starfsþáttayfirlit

Starfsþáttayfirlit veitir upplýsingar um einstaka þætti í rekstri félagsins. Starfsemi félagsins skiptist í tvo starfsþætti sem selja vöru og bjónustu á mismunandi mörkuðum.

Starfsþættir 1.1.-30.9.2020	Fjárfestingar-eignir	Hótel	Jöfnunar-færslur	Samtals
Leigutekjur	5.856	0 (	216)	5.640
Aðrar rekstrartekjur	459	154	0	612
Rekstrarkostnaður	(1.956) (	424)	216 (	2.164)
Virðisýrnun viðskiptakrafana	(313) (	3)	0 (	316)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir	4.045 (	272)	0	3.773
Sölutap fjárfestingareigna	(1)	0	0 (	1)
Matsbreyting fjárfestingareigna	(465)	0	0 (	465)
Afskriftir og virðisýrnun	(252) (	17)	0 (	269)
Hrein fjármagnsgjöld	(3.091) (	16)	0 (	3.107)
Tekjuskattur	(48)	62		14
(Tap) hagnaður tímabilsins	187 (	244)	0 (	56)
Eignir 30.9.2020	103.557	267	498	104.323
Skuldir 30.9.2020	72.046	477 (	498)	72.024
Starfsþættir 1.1.-30.9.2019				
Leigutekjur	5.718	0 (	211)	5.507
Aðrar rekstrartekjur	439	525		963
Rekstrarkostnaður	(1.873) (	600)	211 (	2.260)
Virðisýrnun viðskiptakrafana	(22)	0	0 (	22)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir	4.262 (	75)	0	4.188
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.522	0	0	1.522
Afskriftir	(85) (	9)	0 (	94)
Hrein fjármagnsgjöld	(2.945)	6	0 (	2.939)
Tekjuskattur	(536)	0	0 (	536)
Hagnaður (tap) tímabilsins	2.218 (	78)	0	2.143
Eignir 30.9.2019	101.358	279 (	141)	101.496
Skuldir 30.9.2019	69.732	178 (	141)	69.769

6. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig í lok tímabils:

	2020 1.1. - 30.9.	2019 1.1. - 30.9.
Fasteignagjöld og tryggingar	1.044	993
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna	31	39
Rekstrarkostnaður sameigna	443	424
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	128	117
Rekstrarkostnaður hótels	208	388
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	310	299
Rekstrarkostnaður samtals	<u>2.164</u>	<u>2.260</u>

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig í lok tímabils:

	2020 1.1. - 30.9.	2019 1.1. - 30.9.
Vaxtatekjur	18	56
Vaxtagjöld	(1.759)	(1.844)
Verðbætur	(1.366)	(1.150)
Fjármagnsgjöld	(3.125)	(2.994)
Hrein fjármagnsgjöld	(3.107)	(2.939)

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig í lok tímabils:

	30.9.2020	31.12.2019
Bókfært verð í ársbyrjun	95.918	90.302
Leigueignir, áhrif innleiðingar IFRS16	0	2.039
Endurmat leigueigna	24	0
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	1.265	1.097
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	133	458
Seldar fjárfestingareignir	(1)	(60)
Matsbreyting	(465)	2.170
Fært á eignir til eigin nota	0	(214)
Fært af eignum til eigin nota	(32)	126
Bókfært verð í lok tímabils	<u>96.840</u>	<u>95.918</u>

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar af stjórnendum félagsins á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40. Við mat á eignum 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. 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. Vegna áhrifa COVID-19 faraldursins hefur félagið breytt aðferðarfræði sinni lítillega horft allt að þrjú ár fram í tímann. Félagið notast við lægra útleiguhlutfall yfir það tímabil. Þá er félagið með varúðarfærslu á þeim fjárfestingareignum sem hýsa hótel vegna óvissu um verðmæti þeirra og lækkar virði þeirra um 16% að raunvirði frá áramótum og 21% að raunvirði frá 30.9.2019.

Næmigreining:

Áhrif breytinga á gangvirði:

Hækkun (lækkun) leigutekna um 1%	1.321	(1.321)
Hækkun (lækkun) útleigu hlutfalls um 1%	1.369	(1.369)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%	8.614	(7.299)

9. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fasteignir	Bifreiðar og annað	Samtals
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2020	4.044	402	4.446
Endurmat á tímabilinu	(158)	0	(158)
Viðbætur á tímabilinu	42	19	61
Selt á tímabilinu	0	(5)	(5)
Heildarverð 30.9.2020	3.928	416	4.344
Afskriftir			
Afskrifað alls 1.1.2020	202	175	378
Afskrift á tímabilinu	56	25	80
Virðisrýnun á tímabilinu	107	0	107
Afskrifað alls 30.9.2020	365	200	565
Bókfært verð			
Bókfært verð í ársbyrjun	3.842	226	4.068
Bókfært verð í lok tímabils	3.563	216	3.778

10. Afskriftir

Afskriftir og virðisrýnun greinist þannig:

	30.9.2020	31.12.2019
Óefnislegar eignir	82	62
Skrifstofa	2	3
Hótelfasteign	160	88
Bifreiðar og annað	25	12
Afskriftir og virðisrýnun samtals	269	165

11. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur greinast þannig:

	30.9.2020	31.12.2019
Langtímakröfur	106	46
Viðskiptakröfur vegna leigu	271	77
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	85	119
Aðrar skammtímakröfur	183	96
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	539	292

Virðisrýnun viðskiptakrafna greinist þannig í lok tímabils:

Afskriftareikningur í ársbyrjun	50	37
Afskrifaðar endanlega tapaðar kröfur á árinu, breyting	(22)	(32)
Gjaldfært á tímabilinu	310	44
Afskriftareikningur í lok tímabils	338	50

Langtímakröfur félagsins að fjárhæð 45 m.kr. eru tilkomnar vegna gjaldfallinna leigugreiðslna. Í þeim tilvikum þar sem gjaldföllnum leigugreiðslum er breytt í langtímakröfur hefur félagið að öllu jöfnu fengið auknar tryggingar ásamt því að krafan er orðin vaxtaberandi og komin í afborgunarferli. Staðan í lok tímabils tekur tillit til varúðarfærslu að fjárhæð 11 m.kr. (12 m.kr. 30.9.2019). Gjaldfærsla úr afskriftarsjóð nemur 310 m.kr. á tímabilinu. Þar af eru 332 m.kr. vegna varúðarfærslu viðskiptakrafna og 22 m.kr bakfærsla vegna innborgana. Félagið hefur unnið með þeim leigutökum sem hafa orðið að verulegri tekjuskerðingu að lausn þeirra málá sem fyrst og fremst hafa snúist um það að fresta hluta af leigugreiðslum frá fyrri hluta ársins yfir á þann seinni.

12. Eigið fé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 3.423.863.435 kr. og er nafnverð hvers hlutar ein króna. Félagið átti við lok þriðja ársfjórðungs eigin hluti að nafnverði 8.800.000 kr. sem færðir eru til lækkunar á hlutafé og yfirverðsrekningi hlutafjár. Útstandandi hlutir voru þá því 3.415.063.435 kr. og eru þeir allir greiddir. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í féluginu.

Í upphafi árs átti félagið eigin hluti að nafnverði 42.617.000 kr. Þann 10. mars 2020 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 hlutaféloð nr. 2/1995 og viðauka við reglugerð um innherjaupplýsingar og markaðssvik nr. 630/2005. Kvika banki hf. var ráðinn til að framkvæma áætlunina. Endurkaupaáætluninni var hrint í framkvæmd 12. mars 2020 en þann 25. mars 2020 tilkynnti félagið að stjórn hefði ákveðið að ljúka endurkaupaáætluninni. Á fyrsta ársfjórðungi keypti félagið eigin hluti að nafnverði 7.500.000 kr. fyrir samtals 46.230.000 kr. Á aðalfundi félagsins sem haldinn var 10. júní 2020 var tillaga stjórnar um lækkun hlutafjár um 41.317.000 m.kr. að nafnvirði samþykkt.

Ekki verður greiddur út arður á árinu 2020 vegna ársins 2019.

13. Vaxtaberandi skuldir

	30.9.2020	31.12.2019
Vaxtaberandi skuldir meðal langtímaskulda		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	8.610	10.608
Skuldabréfaútgáfur	53.226	49.485
Aðrar langtímaskuldir	13	31
	<hr/> 61.850	<hr/> 60.124
Næsta árs afborgun	(1.468)	(1.416)
Eignfærður lántökukostnaður	(327)	(344)
Vaxtaberandi skuldir alls	<hr/> 60.055	<hr/> 58.364
Vaxtaberandi skuldir meðal skammtímaskulda		
Næsta árs afborgun langtímalána	1.468	1.416
Skammtímaskuldir samtals	<hr/> 1.468	<hr/> 1.416

14. Leiguskuldbinding

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

30.9.2020 31.12.2019

Leigueignir		
Staða í upphafi árs	2.039	1.931
Breyting vegna endurmats	24	98
Keyptar og seldar eignir	0	9
Staða í lok tímabils	2.063	2.039

Leiguskuldir

Staða í upphafi árs	2.039	1.931
Endurmat leiguskulda	24	98
Keyptar og seldar eignir	0	9
Staða í lok tímabils	2.063	2.039

Fjárhæðir í rekstarreikning

Vaxtagjöld af leiguskuldum	71	90
Fjárhæðir í rekstarreikning samtals	71	90

Fjárhæðir í stjóðstreymi

Greidd vaxtagjöld	71	90
Fjárhæðir í sjóðstreymi samtals	71	90