

# 3F 2022.

Árshlutaskýrsla

**EIK**

## Helstu niðurstöður

	m.kr.	3F 2022	2F 2022	1F 2022	4F 2021	3F 2021
Rekstrartekjur .....		2.697	2.407	2.284	2.247	2.259
Par af leigutekjur .....		2.205	2.080	1.990	1.998	1.925
Rekstrarkostnaður .....		(897)	(807)	(808)	(831)	(730)
Par af rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....		(614)	(604)	(616)	(615)	(539)
Par af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....		(125)	(116)	(125)	(160)	(95)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir .....</b>		<b>1.800</b>	<b>1.600</b>	<b>1.475</b>	<b>1.416</b>	<b>1.529</b>
Matsbreyting, söluhagnaður og afskriftir .....		2.241	5.002	2.904	1.583	1.053
Hrein fjármagnsgjöld .....		(2.231)	(2.179)	(1.607)	(1.377)	(914)
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>		<b>1.810</b>	<b>4.424</b>	<b>2.772</b>	<b>1.622</b>	<b>1.668</b>
<b>Heildarhagnaður tímabilsins .....</b>		<b>1.481</b>	<b>3.538</b>	<b>2.216</b>	<b>1.295</b>	<b>1.333</b>

	30.9.2022	30.6.2022	31.3.2022	31.12.2021	30.9.2021
Virðisútleiguhlutfall .....	94,0%	94,5%	94,2%	94,2%	93,2%

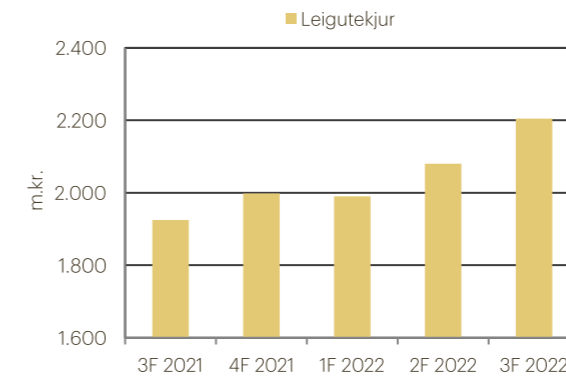
	3F 2022	2F 2022	1F 2022	4F 2021	3F 2021
NOI hlutfall* .....	75,7%	74,3%	73,5%	69,8%	75,2%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum** .....	5,2%	5,4%	6,2%	7,9%	4,7%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af fasteignum*** .....	0,42%	0,40%	0,45%	0,60%	0,36%

\* 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 tölu leigutekna og EBITDAR Hótels 1919.

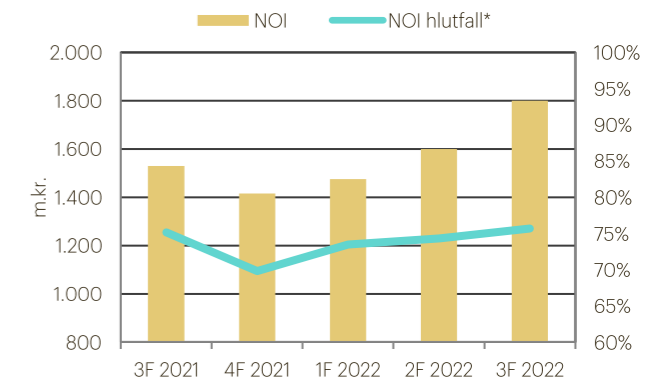
\*\* Við útreikning á stjórnunarkostnaðarhlutfalli af leigutekjum er litið á rekstrarhagnað Hótels 1919 fyrir fjármagnsgjöld, skatta, afskriftir, matsbreytingar og leigu (EBITDAR) sem veltuleigu. Stjórnunarkostnaði er deilt í samanlagða tölu leigutekna og EBITDAR Hótels 1919.

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

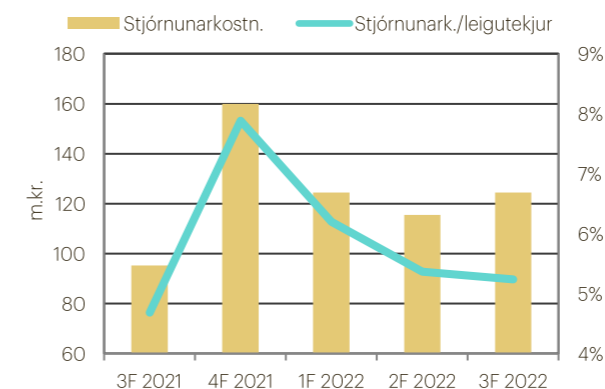
## Próun leigutekna



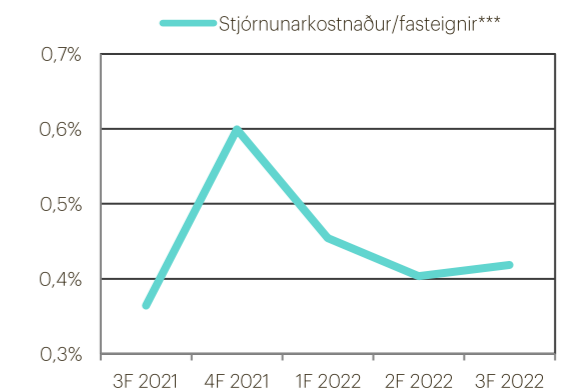
## NOI og NOI hlutfall\*



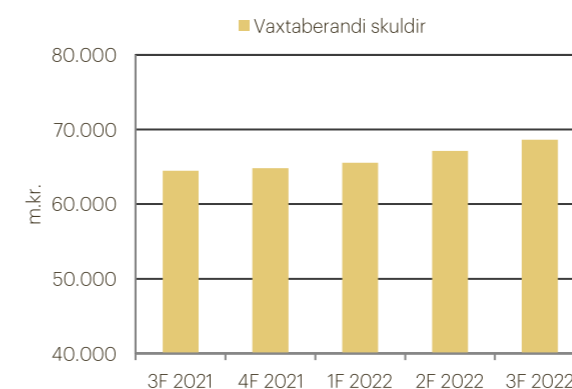
## Stjórnunarkostnaður og kostnaðarhlutfall\*\*



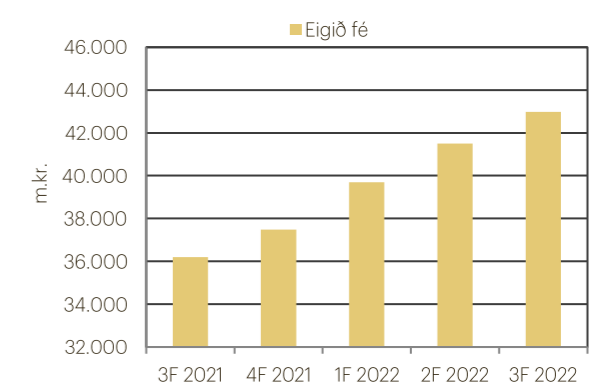
## Kostnaðarhlutfall af fasteignum



## Próun vaxtaberandi skulda



## Próun eigin fjár



## Fyrstu níu mánuðir ársins 2022

Rekstur félagsins gekk vel og var í takt við áætlanir stjórnenda. Á fyrstu níu mánuðum ársins nam EBITDA félagsins 4.875 m.kr. og jókst um rúm 15% m.v. sama tímabil í fyrra.

Rekstur Eikar fasteignafélags gekk vel á fyrstu níu mánuðum ársins og var EBITDA tímabilsins í takt við áætlanir stjórnenda. Á fyrstu níu mánuðum ársins nam EBITDA félagsins 4.875 m.kr. og jókst um rúm 15% m.v. sama tímabil í fyrra.

Áhrif COVID-19 hafa farið hratt dvinandi eftir því sem liðið hefur á árið og metur félagið að áhrifa hafi ekki gætt á þriðja ársfjórðungi. Á fyrri helmingi ársins mat félagið að áhrifin á EBITDA hafi numið á bilinu 40-45 m.kr.

Á þriðja ársfjórðungi var dregið 800 m.kr. á veltufjármögnun félagsins. Við lok tímabilsins voru óverðtryggð lán um 21% af vaxtaberandi lánunum félagsins og voru vegnir óverðtryggðir vextir 6,52% á meðan vegnir verðtryggðir vextir voru 3,03%.

Félagið keypti eignarhluta í þremur byggingum á fyrri helmingi ársins. Rúmlega 500 fm. iðnaðarrými við Skeifuna 5, rúmlega 1.000 fm. iðnaðarrými við Sóltún 24 og tæplega 150 fm. veitingahús við Pósthússtræti 2. Seinni part september fékk félagið svo afhent rúmlega 1.300 fm. iðnaðar- og lagerrými við Smiðshöfða 9. Á árinu hefur félagið selt Hjalteyrargötu 4, Akureyri og Höfðasel 2 og 4, Akranesi.

Eins og fram kom í fréttatilkynningu frá félaginu þann 15. september var viðræðum félagsins um möguleg kaup á fasteignafélagunum Lambhagavegi 23 ehf. og Laufskálum fasteignafélagi ehf. slitið.

### Útleiga

Talsvert var um að vera í útleigumálum á þriðja ársfjórðungi. Eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði af öllum stærðum og gerðum var með meira móti. Mikla eftirspurn má merkja miðsvæðis, frá Snorrabraut að Skeifunni, þar sem stór hluti eignasafnsins er. Skrifstofuhótel félagsins, Akkur í Ármúla 13 hefur fengið góðar viðtökur. Vel hefur gengið að leigja þar út rými og leigutakar eru ánægðir með aðstöðuna og þjónustuna. Nokkrar tilfærslur hafa verið hjá

leigutökum sem hafa flutt innan eignasafns í hentugra húsnæði í takt við breytingar í rekstri þeirra. Nokkuð var um endurnýjanir leigusamninga, m.a. um eina hæð í Smáratorgi 3 og um eina hæð í vesturhúsi Álfheima 74. Félagið fékk Lónsbakka í Hörgársveit til baka úr langtímaleigu frá Húsasmiðjunni. Sú eign er nú flokkuð sem fjárfestingareign í þróun. Þá fékk félagið tvö iðnaðarrými til baka í Miðhrauni 2, samtals um 2.000 fm. en í byrjun fjórða ársfjórðungs voru leigðir u.þ.b. 1.000 fm. til skamms tíma.

Brút Restaurant, veitingastaðurinn við Pósthússtræti 2, er tilnefndur sem Global Project í International Interior Design Awards. Einnig var staðurinn nýverið tilnefndur til Star Wine List verðlauna fyrir framúrskarandi vínseðil og er með einn af fimm bestu millistórum vínseðlum á Norðurlöndum.

Virðisútleiguhlutfall félagsins við lok þriðja ársfjórðungs nam 94,0%.

### Framkvæmdir

Á þriðja ársfjórðungi lauk framkvæmdum við Austurstræti 17 þar sem innréttað hefur verið ríflega 2.000 fermetra húsnæði fyrir Menntaskólann í Reykjavík. Um er að ræða 10 kennslustofur, félagsrými nemenda, aðstöðu kennara og mötuneyti starfsmanna. Samhliða framkvæmdum innandyra var ytra byrði norðurhliðar hússins endurnýjað, flóttaleiðum bætt við og loftræstikerfi komið fyrir.

Á Glerártorgi stendur endurskipulagning yfir þar sem verslanir verða fluttar til og nýjar bætast við. Breytingar voru gerðar á baksvæðum torgsins, aðstaða húsvarda bætt og læstum hjólageymslum fyrir starfsfólk komið fyrir. Þá lauk uppsetningu bílahleðslustöðva auk þess sem hjólastæðum var fjölgað umhverfis húsið.

Á Smáratorgi 3 hófust framkvæmdir við endurnýjun á gleri. Framkvæmdir við stækkun á 2. hæð byggingarinnar eru einnig hafnar og munu þar

verða veitingastaðir auk þess sem anddyri verður stækkað og aðkomu breytt.

Hefðbundin viðhaldsverkefni ársins ganga vel og eru langt komin. Á meðal þeirra helstu eru þakviðgerðir í Ármúla 3, gluggar og gler á Smiðjuvegi 28, drenlagnir við Viðarhöfða 4, malbikunarverkefni á nokkrum stöðum, málun á Pósthússtræti 2 og þak og múrviðgerðir við Hafnarstræti á Akureyri.

### Viðskiptaþróun

Unnið hefur verið að deiliskipulagsbreytingum á nokkrum lóðum félagsins. Helst ber að nefna lóðir félagsins við Kleppsmýrarveg, Ármúla 3, Skeifuna 7-9 og Eyrarveg 42-44 á Selfossi. Þá er deiliskipulagi lokið fyrir Járnháls 4, má þar byggja um 2.595 fermetra hús og unnið er að því að teikna hús á lóðinni sem nýtast mun til útleigu.

Hluti af breytingarferli Glerártorgs er endurskipulagning bílastæða til að ná fram hámarksnýtingu. Þá hafa einnig verið skoðaðir möguleikar á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í næsta nágrenni torgsins. Þá hafa verið teiknaðir upp möguleikar á útleigu á húsnæðinu við Lónsbakka en Húsasmiðjan flutti starfsemi sína þaðan við lok þriðja ársfjórðungs.

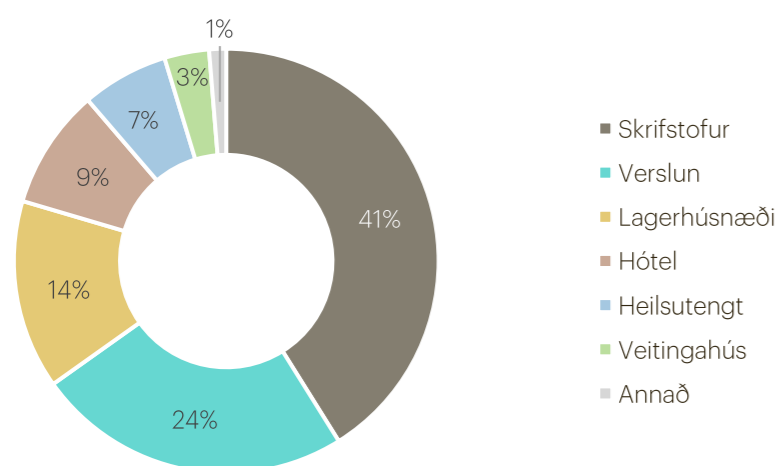
Hugmyndavinna hefur staðið yfir um húsnæði í Kvosinni sem Landsbankinn hefur haft til afnota. Þar eru til skoðunar ýmsar hugmyndir sem m.a. snúa að því að styrkja núverandi starfsemi Hótel 1919 sem og að bæta við afþreyingu, skrifstofu- og verslunarhúsnæði í Hafnarstræti.



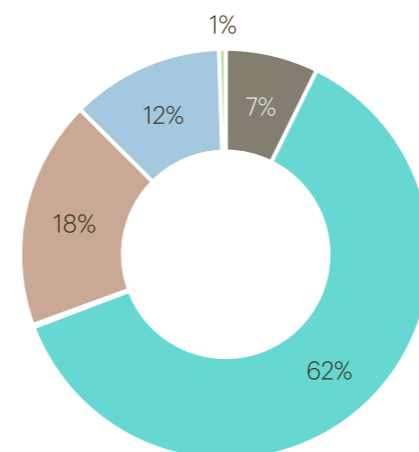
## Staðsetningar og tegundir eigna

Virði fasteigna félagsins er um 120,3 ma.kr. og heildarfjöldi leigutaka yfir 400. Félagið á um 110 fasteignir með rúmlega 312 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 á Akureyri. Stærstu leigutakar félagsins eru Húsasmiðjan, Flugleiðahótel, Ríkiseignir, Landsbankinn, Sýn, Össur, Míla, Deloitte, Síminn og VÍS.

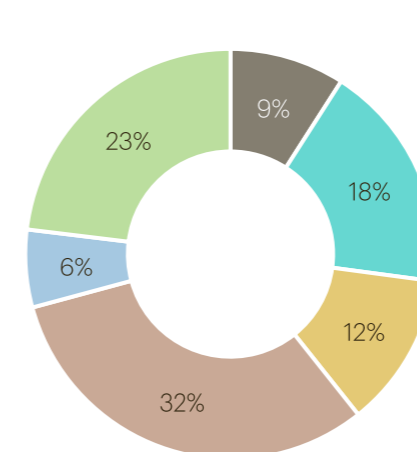
### Virði fasteigna eftir tegund



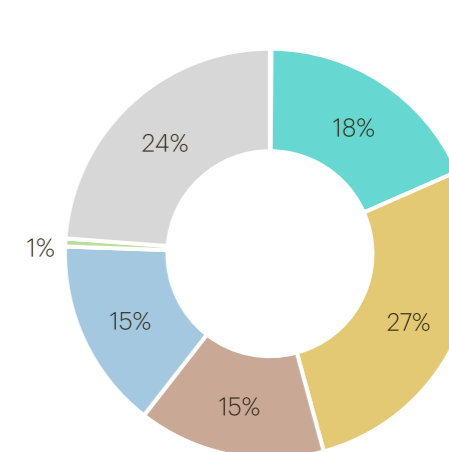
### Staðsetning skrifstofuhúsnæðis



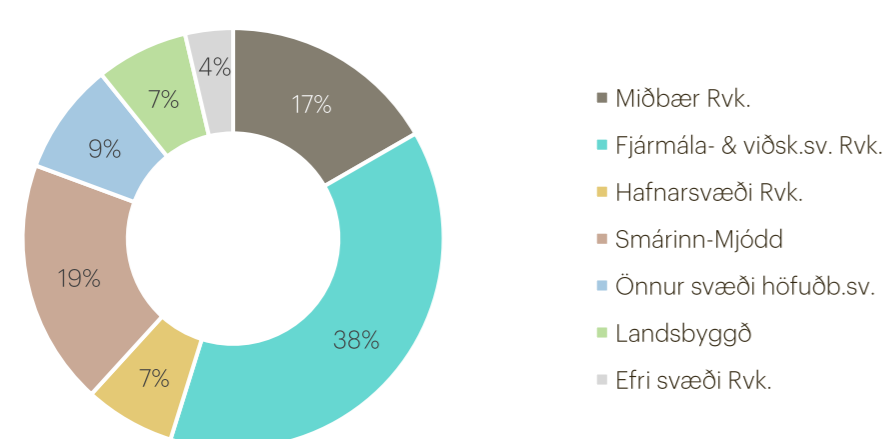
### Staðsetning verslunarhúsnæðis



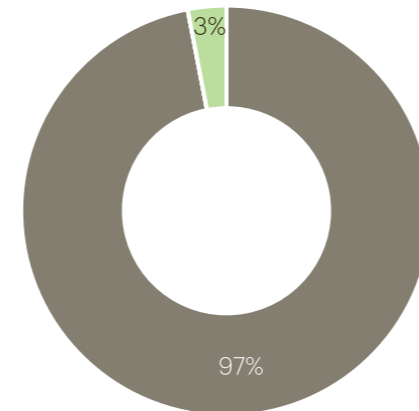
### Staðsetning lagerhúsnæðis



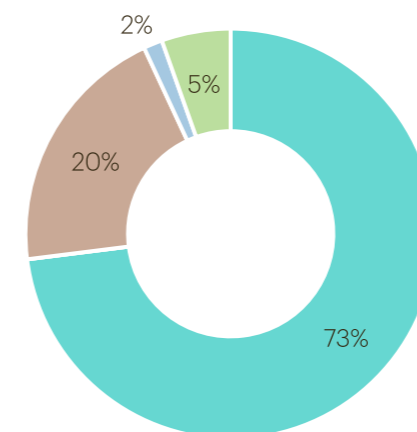
### Virði fasteigna eftir staðsetningu



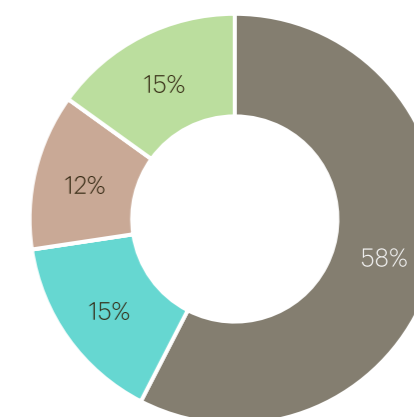
### Staðsetning hótela



### Staðsetning heilsutengds húsnæðis



### Staðsetning veitinga- og skemmtistaða



■ Miðbær Rvk. ■ Fjármála- & viðsk.sv. Rvk. ■ Hafnarsvæði Rvk. ■ Smárin-Mjódd ■ Önnur svæði höfuðb.sv. ■ Landbyggð ■ Efri svæði Rvk.

## Um rekstur félagsins

	Skýr.	2022 1.7.-30.9.	2021 1.7.-30.9.	2022 1.1.-30.9.	2021 1.1.-30.9.
Leigutekjur .....		2.205	1.925	6.275	5.714
Aðrar rekstrartekjur .....		491	334	1.112	707
		<u>2.697</u>	<u>2.259</u>	<u>7.387</u>	<u>6.421</u>
Rekstrarkostnaður .....	7	( 858)	( 706)	( 2.446)	( 2.087)
Virðisrýrnun krafna .....		( 38)	( 24)	( 66)	( 104)
		<u>( 897)</u>	<u>( 730)</u>	<u>( 2.512)</u>	<u>( 2.192)</u>
<b>Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir .....</b>		<b>1.800</b>	<b>1.529</b>	<b>4.875</b>	<b>4.229</b>
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....		362	31	362	91
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	9	1.907	1.056	9.888	3.591
Afskriftir og virðisrýrnun .....	11	( 28)	( 34)	( 102)	( 97)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		<b>4.041</b>	<b>2.582</b>	<b>15.023</b>	<b>7.814</b>
Fjármunatekjur .....		4	8	20	20
Fjármagnsgjöld .....		( 2.235)	( 922)	( 6.038)	( 3.288)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	8	<b>( 2.231)</b>	<b>( 914)</b>	<b>( 6.017)</b>	<b>( 3.268)</b>
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>		<b>1.810</b>	<b>1.668</b>	<b>9.006</b>	<b>4.545</b>
Tekjuskattur .....		( 329)	( 335)	( 1.771)	( 907)
<b>Heildarhagnaður tímabilsins .....</b>		<b>1.481</b>	<b>1.333</b>	<b>7.234</b>	<b>3.638</b>
<b>Hagnaður á hlut:</b>					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut (í krónum) .....		0,43	0,39	2,12	1,07

### Rekstrartekjur

Rekstrartekjur félagsins á fyrstu níu mánuðum ársins 2022 námu 7.387 m.kr., þar af voru leigutekjur 6.275 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir nam 4.875 m.kr. NOI\* hlutfall, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir sem hlutfall af leigutekjum, nam 74,6% samanborið við 72,7% á sama tímabili árið 2021.

### Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður nam 2.446 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins 2022. Fasteignagjöld og tryggingar námu 1.095 m.kr. en það eru stærstu kostnaðarliðir félagsins. Gjaldfært viðhald nam 37 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins. Þá nam virðisrýrnun krafna 66 m.kr.

### Matsbreyting fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru langstærsti hluti eigna félagsins. Til þess að gefa sem besta mynd af virði fjárfestingareigna er matsbreyting fjárfestingareigna reiknuð á hverjum ársfjórðungi og færast matsbreyting eignanna í rekstrarreikning. Matsbreyting fjárfestingareigna á fyrstu níu mánuðum ársins 2022 var 9.888 m.kr.

Rekstrartekjur	9m 2022
Leigutekjur .....	6.275
Rekstrartekjur sameigna .....	412
Tekjur af hótélrekstri .....	579
Aðrar tekjur .....	121
<b>Samtals</b>	<b>7.387</b>

### Fjármagnsgjöld

Hrein fjármagnsgjöld námu 6.017 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins. Vaxtatekjur námu 20 m.kr., vaxtagjöld 1.776 m.kr., verðbætur 4.169 m.kr., lóðarleiga 78 m.kr. og önnur fjármagnsgjöld 15 m.kr.

### Hagnaður

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 9.006 m.kr. og reiknaður tekjuskattur nam 1.771 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Heildarhagnaður tímabilsins nam 7.234 m.kr. og hagnaður á hlut nam 2,12 kr.

Rekstrarkostnaður	9m 2022
Fasteignagjöld og tryggingar .....	1.095
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna .....	37
Rekstrarkostnaður fasteigna .....	502
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna ...	132
Rekstrarkostnaður hótels .....	315
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður .....	365
<b>Samtals</b>	<b>2.446</b>

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	9m 2022
Vaxtatekjur .....	20
Vaxtagjöld .....	( 1.776)
Verðbætur .....	( 4.169)
Lóðarleiga .....	( 78)
Önnur fjármagnsgjöld .....	( 15)
<b>Samtals</b>	<b>( 6.017)</b>

\* 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 tölu leigutekna og EBITDAR Hótels 1919.

## Um eignir félagsins

Eignir	Skýr.	30.9.2022	31.12.2021
Óefnislegar eignir .....		351	351
Fjárfestingareignir .....	9	118.270	105.638
Fasteignir í þróun .....		671	663
Eignir til eigin nota .....	10	4.186	4.183
Langtímakröfur .....	12	48	88
Fastafjármunir		<u>123.527</u>	<u>110.922</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	12	828	708
Handbært fé .....		1.734	3.297
Veltufjármunir		<u>2.562</u>	<u>4.005</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>126.089</u>	<u>114.928</u>

Fasteignir án leigueignar í m.kr.	30.9.2022
Fjárfestingareignir í útleigu .....	114.216
Fjárfestingareignir í þróun .....	1.137
Fasteignir í þróun .....	648
Fasteignir til eigin nota .....	3.849
Byggingarréttir og lóðir .....	448
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld .....	13
<b>Samtals</b>	<b>120.312</b>

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur	30.9.2022
Viðskiptakröfur vegna leigu .....	159
Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugr. ....	395
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs .....	100
Skammt.kr. v. sölu á fjárfestingareignum .....	22
Aðrar skammtímakröfur .....	151
<b>Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakr. samtals</b>	<b>828</b>
Langtímakröfur .....	48
<b>Viðskiptakröfur og aðrar kröfur samtals</b>	<b>876</b>

Byggingarréttur og lóðir - samkvæmt deiliskipulagi í fm	
Austurstræti 17 .....	183
Ármúli 3 .....	8.400
Ármúli 13 .....	2.400
Borgartúni 21a .....	8.896
Gleráreyrar 6-8 .....	4.000
Holtasmári 1 .....	2.400
Járnháls 4 .....	2.595
Stórhöfði 22-30 .....	22.400
Stórhöfði 42 .....	2.383
<b>Samtals fm</b>	<b>53.657</b>

Byggingarréttur allra eigna í þróun - skv. deiliskipulagi í fm	
Skeifan 7 .....	100
Skeifan 9 .....	721
<b>Samtals</b>	<b>821</b>

### Um eignir félagsins

Heildareignir félagsins námu 126.089 m.kr. í lok september 2022 til samanburðar við 114.928 m.kr. í árslok 2021. Fjárfestingareignir námu 118.270 m.kr. í lok tímabilsins en námu 105.638 m.kr. í lok árs 2021. Handbært fé nam 1.734 m.kr. í lok september 2022 til samanburðar við 3.297 m.kr. í lok árs 2021.

Félagið er með ónýtt bankafjármögnun fyrir um 1.670 m.kr. Því til viðbótar á félagið óveðsettar vel staðsettar fasteignir að verðmæti rúmlega 9.900 m.kr.

### Fasteignir

Fasteignir félagsins nema 120.312 m.kr. og skiptast í fjárfestingareignir í útleigu að fjárhæð 114.216 m.kr., fjárfestingareignir í þróun 1.137 m.kr., fasteignir í þróun 648 m.kr., fasteignir til eigin nota 3.849 m.kr., byggingarréttir og lóðir 448 m.kr. og fyrirframgreidd gatnagerðargjöld að fjárhæð 13 m.kr.

Fjárfestingareignir í þróun eru Lónsbakki, Helluhraun 8 og Skeifan 7, fasteign í þróun er Skeifan 9 og fasteignir til eigin nota eru Pósthússtræti 2 sem hýsir Hótel 1919 og skrifstofa félagsins í Sóltúni 26.

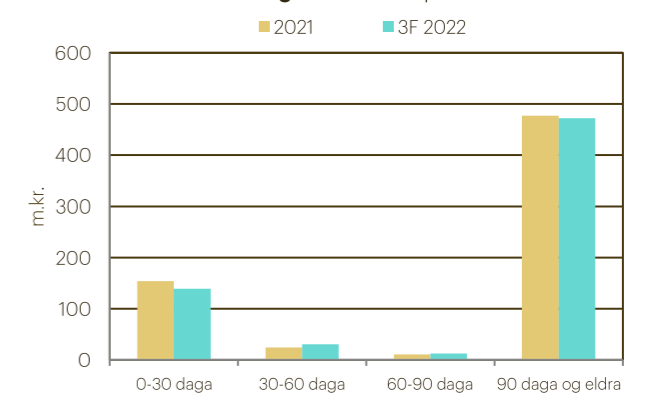
Sundurliðun á byggingarréttum og lóðum félagsins má sjá hér til hliðar. Ekki hefur verið tekin ákvörðun um nýtingu á þeim byggingarréttum sem félagið á. Eins og fram hefur komið í ársskýrslum félagsins þá hvílir kvöð á nýtingu félagsins á Borgartúni 21a sem gildir til 2026. Félagið væntir þess að leyfilegt byggingarmagn á Skeifunni 7 og 9 muni aukast en ekki hefur verið lokið við gerð nýs deiliskipulags fyrir Skeifusvæðið.

### Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur námu 828 m.kr. í lok september 2022 samanborið við 708 m.kr. í árslok 2021. Langtímakröfur námu 48 m.kr. Þar af eru 28 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 159 m.kr. í lok september 2022 og viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna námu 395 m.kr. Viðskiptakröfur vegna annars reksturs, þ.e. hóteldreksturs og sameiginlegs kostnaðar, námu 100 m.kr. en voru 103 m.kr. um áramót. Viðskiptakröfur eru að mestu leyti 90 daga og eldri. Stærsti hluti þeirra eru vegna frestaðra leigugreiðslna aðila í ferðaþjónustu en samningsviðræður eru í gangi um uppgjör á þeim. Aðrar skammtímakröfur námu 174 m.kr. og eru að mestu leyti fyrirframgreidd fasteignagjöld og tryggingar.

Aldursgreindar viðskiptakröfur



## Um eigið fé og skuldir félagsins

	Skýr.	30.9.2022	31.12.2021
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutfjár .....		12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður .....		866	866
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		11.889	7.603
Óráðstafað eigið fé .....		14.159	12.951
<b>Eigið fé</b>	13	<u>42.977</u>	<u>37.483</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	14	61.840	60.061
Leiguskuldir .....	15	2.479	2.355
Tekjuskattsskuldbinding .....		10.451	8.680
Langtímaskuldir		<u>74.770</u>	<u>71.095</u>
Vaxtaberandi skuldir .....	14	6.786	4.753
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		1.554	1.596
Skammtímaskuldir		<u>8.340</u>	<u>6.349</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<u>83.111</u>	<u>77.444</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>126.089</u>	<u>114.928</u>

### Eigið fé

Eigið fé samstæðunnar nam 42.977 m.kr. í lok september 2022 og nam eiginfjárlutfallið 34,1%.

Á aðalfundi félagsins sem haldinn var 5. apríl 2022 var samþykkt að greiða 1.740 m.kr. í arð til hluthafa. Arðurinn var greiddur 28. apríl 2022.

### Skuldir

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar námu 68.626 m.kr. í lok september 2022 samanborið við 64.814 m.kr. í árslok 2021. Heildarskuldir félagsins voru 83.111 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 10.451 m.kr. Veðhlutfall, þ.e. vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum félagsins, nam 57%.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir námu 1.554 m.kr. í lok september 2022.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	30.9.2022
Viðskiptaskuldir .....	249
Áfallnir vextir .....	582
Skammtímask. vegna kaupa á fjárf.eignum ...	27
Aðrar skammtímaskuldir .....	697
<b>Samtals</b>	<b>1.554</b>

# Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar

1. janúar til 30. september 2022

The EIK logo is displayed in white, bold, uppercase letters on a black rectangular background in the bottom left corner of the page.



## Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

Eik fasteignafélag hf. er íslenskt hlutafélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Eik fasteignafélagi hf., ásamt dótturfélögum sem eru í fullri eigu móðurfélagsins. Starfsemi samstæðunnar er eignarhald, útleiga og rekstur á atvinnuhúsnæði og eignarhald á hótélrekstri.

Árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2022 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðu-árshlutareikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga. 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 2021.

### Rekstur

Rekstur félagsins á fyrstu níu mánuðum ársins var í takt við áætlanir félagsins.

Rekstrartekjur samstæðunnar námu 7.387 m.kr. á tímabilinu samanborið við 6.421 m.kr. fyrir sama tímabil árið 2021. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir nam 4.875 m.kr. samanborið við 4.229 m.kr. árið áður og jókst um 15% á milli ára. Matsbreyting fjárfestingareigna á tímabilinu var 9.888 m.kr. en finna má nánari útskýringu á matsbreytingu í skýringu 9.

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu samstæðunnar nam heildarhagnaður tímabilsins 7.234 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 3.042 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar og jókst um tæplega 18% m.v. sama tímabil í fyrra.

### Efnahagur

Heildareignir samstæðunnar námu 126.089 m.kr. við lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi, þar af voru fjárfestingareignir 118.270 m.kr., eignir til eigin nota 4.186 m.kr., fasteignir í þróun 671 m.kr. og handbært fé 1.734 m.kr. Eigið fé samstæðunnar var 42.977 m.kr., þar af útistandandi hlutafé 3.415 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar var 34,1% í lok fjórðungsins. Á aðalfundi félagsins þann 5. apríl 2022 var samþykkt að greiða arð til hluthafa vegna rekstrarársins 2021 að fjárhæð 1.740 m.kr. sem var greiddur þann 28. apríl 2022.

Viðskiptakröfur námu 654 m.kr. og lækkuðu um 13 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins.

### Horfur

M.v. vísitölu neysluverðs til verðtryggingar í nóvember gerir félagið ráð fyrir að EBITDA ársins verði á bilinu 6.430-6.690 m.kr. á föstu verðlagi út árið.

### COVID-19

Áhrif COVID-19 á rekstur félagsins fara hratt dvínandi og voru metin ekki til staðar á þriðja ársfjórðungi. Félagið telur að áhrif faraldursins hafi verið neikvæð um 40-45 m.kr. á EBITDA á fyrri helmingi ársins.

Þá eru áhrif COVID-19 á virði fjárfestingareigna félagsins að mestu leyti horfin.

### Breytingar á eignasafni

Það sem af er ári hefur félagið fengið afhentar fjórar fasteignir sem eru samanlagt um 2.960 fm. Nú síðast í lok september fékk félagið afhentan Smiðshöfða 9, um 1.300 fm. lager- og iðnaðarhúsnæði í Reykjavík.

Þá hefur félagið selt þrjár fasteignir á árinu sem voru samanlagt um 3.900 fm. að stærð. Eignirnar voru lager- og iðnaðarhúsnæði staðsettar úti á landi. Eignirnar þrjár voru afhentar um mánaðarmótin og nemur bókfærður söluhagnaður í þriðja ársfjórðungi 362 m.kr.

Eins og fram kom í fréttatilkynningu félagsins til Kauphallar þann 15. september sl. hefur viðræðum félagsins um möguleg kaup á

Lambhagavegi 23 ehf. og Laufskálum fasteignafélagi ehf. verið slitið.

### Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju 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 2022 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2022.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2022 með undirritun sinni.

Reykjavík, 27. október 2022

Stjórn

Bjarni Kristján Þorvarðarson  
Formaður

Eyjólfur Árni Rafnsson

Guðrún Bergsteinsdóttir

Hersir Sigurgeirsson

Ragnheiður Harðar Harðardóttir

Forstjóri

Garðar Hannes Friðjónsson



## Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. jan. til 30. sept 2022

	Skýr.	2022 1.7.-30.9.	2021 1.7.-30.9.	2022 1.1.-30.9.	2021 1.1.-30.9.
Leigutekjur .....		2.205	1.925	6.275	5.714
Aðrar rekstrartekjur .....		491	334	1.112	707
		<u>2.697</u>	<u>2.259</u>	<u>7.387</u>	<u>6.421</u>
Rekstrarkostnaður .....	7	( 858)	( 706)	( 2.446)	( 2.087)
Virðisrýrnun krafna .....		( 38)	( 24)	( 66)	( 104)
		<u>( 897)</u>	<u>( 730)</u>	<u>( 2.512)</u>	<u>( 2.192)</u>
<b>Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir .....</b>		<b>1.800</b>	<b>1.529</b>	<b>4.875</b>	<b>4.229</b>
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....		362	31	362	91
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	9	1.907	1.056	9.888	3.591
Afskriftir og virðisrýrnun .....	11	( 28)	( 34)	( 102)	( 97)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		<b>4.041</b>	<b>2.582</b>	<b>15.023</b>	<b>7.814</b>
Fjármunatekjur .....		4	8	20	20
Fjármagnsgjöld .....		( 2.235)	( 922)	( 6.038)	( 3.288)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	8	<b>( 2.231)</b>	<b>( 914)</b>	<b>( 6.017)</b>	<b>( 3.268)</b>
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>		<b>1.810</b>	<b>1.668</b>	<b>9.006</b>	<b>4.545</b>
Tekjuskattur .....		( 329)	( 335)	( 1.771)	( 907)
<b>Heildarhagnaður tímabilsins .....</b>		<b>1.481</b>	<b>1.333</b>	<b>7.234</b>	<b>3.638</b>
<b>Hagnaður á hlut:</b>					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut (í krónum) .....		0,43	0,39	2,12	1,07

## Efnahagsreikningur 30. september 2022

Eignir	Skýr.	30.9.2022	31.12.2021
Óefnislegar eignir .....		351	351
Fjárfestingareignir .....	9	118.270	105.638
Fasteignir í þróun .....		671	663
Eignir til eigin nota .....	10	4.186	4.183
Langtímakröfur .....	12	48	88
Fastafjármunir		<u>123.527</u>	<u>110.922</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	12	828	708
Handbært fé .....		1.734	3.297
Veltufjármunir		<u>2.562</u>	<u>4.005</u>
<b>Eignir samtals</b>		<b>126.089</b>	<b>114.928</b>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutfjár .....		12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður .....		866	866
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		11.889	7.603
Óráðstafað eigið fé .....		14.159	12.951
<b>Eigið fé</b>	13	<b>42.977</b>	<b>37.483</b>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	14	61.840	60.061
Leiguskuldir .....	15	2.479	2.355
Tekjuskattsskuldbinding .....		10.451	8.680
Langtímaskuldir		<u>74.770</u>	<u>71.095</u>
Vaxtaberandi skuldir .....	14	6.786	4.753
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		1.554	1.596
Skammtímaskuldir		<u>8.340</u>	<u>6.349</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<b>83.111</b>	<b>77.444</b>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b>126.089</b>	<b>114.928</b>

Skýringar á blaðsíðum 11 - 14 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

## Eiginfjárfirlit 30. september 2022

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Lögbundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
<b>1. janúar til 30. september 2021</b>						
Eigið fé 1.1.2021 .....	3.415	12.648	866	6.016	10.255	33.200
Heildarhagnaður tímabilsins .....					3.638	3.638
Greiddur arður 0,19 kr. á hlut .....					( 650)	( 650)
Fært á bundinn hlutdeildarreikning ....				597	( 597)	0
Eigið fé 30.9.2021 .....	3.415	12.648	866	6.612	12.646	36.188

## 1. janúar til 30. september 2022

Eigið fé 1.1.2022 .....	3.415	12.648	866	7.603	12.951	37.483
Heildarhagnaður tímabilsins .....					7.234	7.234
Greiddur arður 0,51 kr. á hlut .....					( 1.740)	( 1.740)
Fært á bundinn hlutdeildarreikning ....				4.286	( 4.286)	0
Eigið fé 30.9.2022 .....	3.415	12.648	866	11.889	14.159	42.977

## Sjóðstreymisfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2022

	Skýr.	2022 1.1.-30.9.	2021 1.1.-30.9.
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>			
Rekstrarhagnaður tímabilsins .....		15.023	7.814
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	(	362)	( 91)
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	9	( 9.888)	( 3.591)
Afskriftir .....		102	97
		4.875	4.229
Breyting á rekstrartengdum eignum .....	(	98)	( 302)
Breyting á rekstrartengdum skuldum .....		19	269
		4.796	4.196
Innborgaðar vaxtatekjur .....		20	20
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.775)	( 1.637)
		3.042	2.579
		Handbært fé frá rekstri	
<b>Fjárfestingarhreyfingar:</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	3.112)	( 1.763)
Fjárfesting í fasteignum í þróun .....	(	7)	0
Söluverð fjárfestingareigna .....		702	442
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	(	112)	( 469)
Seldar eignir til eigin nota .....		6	1
Skuldabréfaeign, breyting .....		40	7
Aðrar kröfur, breyting .....		0	98
		Fjárfestingarhreyfingar	
	(	2.483)	( 1.685)
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Greiddur arður .....	(	1.740)	( 650)
Tekin ný langtímalán .....		4.059	9.820
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	(	4.442)	( 8.959)
		Fjármögnunarhreyfingar	
	(	2.123)	211
<b>Breyting á handbæru fé .....</b>	(	1.564)	1.105
<b>Handbært fé í ársbyrjun .....</b>		3.297	1.922
<b>Handbært fé í lok tímabils .....</b>		1.734	3.028
<b>Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:</b>			
Söluverð fjárfestingareigna .....		22	49
Aðrar skammtímaskröfur .....	(	22)	( 49)
Kaupverð fjárfestingareigna .....		128	( 103)
Aðrar skammtímaskuldir .....	(	128)	103

Skýringar á blaðsíðum 11 - 14 eru órjúfanlegur hluti árs hlutareikningsins

## Skýringar

### 1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur að Sóltúni 26, Reykjavík. Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2022 hefur að geyma árs hlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Starfsemi samstæðunnar er eignarhald, útleiga og rekstur á atvinnuhúsnæði og eignarhald á hótrelkstri. Hægt er að nálgast samandreginn árs hlutareikning samstæðunnar á [www.eik.is](http://www.eik.is)

### 2. Grundvöllur reikningskilanna

Árs hlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal um árs hlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árs hlutareikningur 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 2021. Stjórn félagsins staðfesti árs hlutareikninginn 27. október 2022.

Félagið hefur innleitt alla reikningskilastaðla og breytingar á reikningskilastöðlum sem tóku gildi fyrir reikningstímabilin sem hófust 1. janúar 2022 eða fyrr og hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu.

### 3. Mikilvægar reikningskilaaðferðir

Við gerð árs hlutareikningsins er beitt sömu reikningskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2021. Hægt er að nálgast ársreikning félagsins á [www.eik.is](http://www.eik.is). og [www.nasdaqomxnordic.com](http://www.nasdaqomxnordic.com). Árs hlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins og eru fjárhæðir birtar í milljónum. Fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði og fasteignir til eigin nota á endurmatsverði, en að öðru leyti er árs hlutareikningurinn byggður á kostnaðarverði.

### 4. Mat og ákvarðanir

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

### 5. Áhrif COVID-19 á reikningskilin

Áhrif COVID-19 á rekstur félagsins fara hratt dvínandi og voru engin áhrif metin til staðar á þriðja ársfjórðungi. Félagið telur að áhrif faraldursins hafi verið neikvæð um 40-45 m.kr. á EBITDA á fyrri helmingi ársins. Þá eru áhrif COVID-19 á virði fjárfestingareigna félagsins að mestu leyti horfin. Í efnahag er helst að sjá áhrif faraldursins á hárrí stöðu viðskiptakrafna. Nánari umfjöllun um viðskiptakröfur má sjá í skýringu 12.

### 6. Starfsþáttayfirlit

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

Starfsþættir 1.1-30.9.2022	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Leigutekjur .....	6.518	0	( 242)	6.275
Aðrar rekstrartekjur .....	533	579	0	1.112
Rekstrarkostnaður .....	( 2.131)	( 558)	242	( 2.446)
Virðisrýrnun krafna .....	( 66)	0	0	( 66)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....	4.853	22	0	4.875
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	362	0	0	362
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	9.888	0	0	9.888
Afskriftir .....	( 79)	( 23)	0	( 102)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 6.017)	( 1)	0	( 6.017)
Tekjuskattur .....	( 1.772)	0	0	( 1.771)
Heildarhagnaður (-tap) tímabilisins .....	7.236	( 2)	0	7.234
Eignir 30.9.2022 .....	126.054	425	( 390)	126.089
Skuldir 30.9.2022 .....	83.109	392	( 390)	83.111

### Starfsþættir 1.1-30.9.2021

Leigutekjur .....	5.939	0	( 226)	5.714
Aðrar rekstrartekjur .....	425	282	0	707
Rekstrarkostnaður .....	( 1.908)	( 405)	226	( 2.087)
Virðisrýrnun krafna .....	( 104)	0	0	( 104)
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir ...	4.353	( 124)	0	4.229
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	91	0	0	91
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	3.591	0	0	3.591
Afskriftir .....	( 79)	( 18)	0	( 97)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 3.251)	( 17)	0	( 3.268)
Tekjuskattur .....	( 939)	32	0	( 907)
Heildarhagnaður (-tap) tímabilisins .....	3.765	( 127)	0	3.638
Eignir 30.9.2021 .....	112.760	402	( 262)	112.900
Skuldir 30.9.2021 .....	76.656	317	( 262)	76.711

**7. Rekstrarkostnaður**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>1.1. - 30.9.</b>	<b>1.1. - 30.9.</b>
Rekstrarkostnaður greinist þannig:		
Fasteignagjöld .....	1.027	975
Tryggingar .....	68	61
Viðhaldskostnaður .....	37	21
Rekstrarkostnaður fasteigna .....	502	409
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	132	126
Rekstrarkostnaður hótels .....	315	180
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	365	316
Rekstrarkostnaður samtals .....	<u>2.446</u>	<u>2.087</u>

**8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>1.1. - 30.9.</b>	<b>1.1. - 30.9.</b>
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtatekjur .....	20	20
Vaxtagjöld .....	( 1.776)	( 1.563)
Verðbætur .....	( 4.169)	( 1.583)
Uppgreiðslugjald .....	0	( 50)
Lóðarleiga .....	( 78)	( 73)
Önnur fjármagnsgjöld .....	( 15)	( 19)
Fjármagnsgjöld samtals .....	<u>( 6.037)</u>	<u>( 3.288)</u>
Hrein fjármagnsgjöld .....	<u>( 6.017)</u>	<u>( 3.268)</u>

**9. Fjárfestingareignir**

Fjárfestingareignir greinast þannig í lok tímabils:	<b>30.9.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Bókfært verð í ársbyrjun .....	105.638	98.404
Breytingar á leigueignum .....	124	68
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum .....	1.964	1.401
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum .....	1.019	946
Seldar fjárfestingareignir .....	( 362)	( 394)
Matsbreyting .....	9.888	5.214
Bókfært verð í lok tímabils .....	<u>118.270</u>	<u>105.638</u>

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

Við mat á eignunum hafa stjórnendur metið til fjár það tekjuflæði sem félagið má vænta af núverandi leigusamningum og leigusamningum þeim sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma samkvæmt núverandi samningum. Matið er samkvæmt stigi 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sbr. skýringu 3, og hafa engar breytingar orðið á flokkun á árinu. Við matið eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum gildistíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra.

Aðferðafræðin og ályktanirnar, sem notaðar eru við að meta bæði fjárhæðir og tímasetningar á framtíðarsjóðstreymi, eru endurskoðaðar reglulega með það að markmiði að nálgast raunverulegt gangvirði eignanna. Einnig er lagt til grundvallar mat stjórnenda á þróun ýmissa annarra þátta í framtíðinni, s.s. breytingum á leigu- og fjármálamörkuðum.

Stærstu liðirnir til hækkunar á virði fjárfestingareigna eru verðbólga, færsla til baka á varúð vegna áhrifa COVID-19, hækkun á markaðsleigu og lægri vextir. Stærstu liðir til lækkunar eru hækkun fasteignamats og hækkun á ávöxtunarkröfu eiginfjár.

Áhrif COVID-19 á virði fjárfestingareigna voru hverfandi við lok tímabilsins.

**Næmigreining:**

Áhrif breytinga á gangvirði 30.9.2022

Hækkun (lækkun) leigutekna um 1% .....	1.583	( 1.583)
Hækkun (lækkun) útleiguhlutfalls um 1% .....	1.639	( 1.639)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5% .....	10.795	( 9.090)

## 10. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Innréttingar		Samtals
	Fasteignir	og annað	
<b>Kostnaðarverð</b>			
Heildarverð í ársbyrjun .....	4.288	490	4.777
Viðbætur á tímabilinu .....	55	57	112
Selt á tímabilinu .....	0	( 17)	( 17)
Heildarverð í lok tímabils .....	4.342	529	4.872
<b>Afskriftir</b>			
Afskrifað alls í ársbyrjun .....	429	165	595
Afskrift tímabilsins .....	64	38	102
Selt á tímabilinu .....	0	( 11)	( 11)
Afskrifað alls í lok tímabils .....	493	192	685
<b>Bókfært verð</b>			
Bókfært verð í ársbyrjun .....	3.859	324	4.183
Bókfært verð í lok tímabils .....	3.849	337	4.186

## 11. Afskriftir

Afskriftir greinast þannig:

	30.9.2022	31.12.2021
Skrifstofa .....	2	3
Hótel .....	85	113
Innréttingar og annað .....	15	20
Afskriftir samtals .....	102	135

## 12. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur greinast þannig:

	30.9.2022	31.12.2021
Langtímakröfur .....	48	88
Viðskiptakröfur vegna leigu .....	159	180
Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna .....	395	384
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs .....	100	103
Viðskiptakröfur samtals .....	654	667
Skammtímakröfur vegna sölu á fjárfestingareignum .....	22	0
Aðrar skammtímakröfur .....	151	41
Aðrar skammtímakröfur samtals .....	174	41
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals .....	828	708
Virðisrárnun krafna greinist þannig:		
Afskriftareikningur í ársbyrjun .....	406	402
Afskrifaðar endanlega tapaðar kröfur á tímabilinu .....	( 65)	( 56)
Gjaldfært á tímabilinu .....	66	60
Afskriftareikningur í lok tímabils .....	408	406

Langtímakröfur félagsins nema 48 m.kr. (88 m.kr. 31.12.2021) í lok tímabilsins. Af þeim eru 28 m.kr. (25 m.kr. 31.12.2021) 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 62 m.kr. (33 m.kr. 31.12.2021).

### 13. Eigið fé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 3.423.863.435 kr. Félagið á eigin hluti að nafnverði 8.800.000 kr. sem færðir eru til lækkunar á hlutafé. Útstandandi hlutir í lok tímabils eru 3.415.063.435 kr. og eru þeir allir greiddir. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

Stefna stjórnar er að greiða árlega út arð sem nemur allt að 50% af handbæru fé frá rekstri ársins að frádreginni þeirri fjárhæð sem nýtt verður í kaup á eigin bréfum fram að boðun næsta aðalfundar. Við mótun tillögu um arðgreiðslu skal litið til fjárhagsstöðu félagsins, fyrirætlana um fjárfestingar og stöðu efnahagsmála. Samþykkt var á aðalfundi félagsins þann 5. apríl 2022 að greiða arð að fjárhæð 1.740 m.kr. til hluthafa. Arðgreiðslan fór fram 28. apríl 2022.

### 14. Vaxtaberandi skuldir

	30.9.2022	31.12.2021
Vaxtaberandi skuldir í byrjun árs .....	64.814	62.001
Ný lántaka .....	4.059	12.814
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	( 4.442)	( 12.358)
Verðbætur .....	4.169	2.244
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði .....	20	76
Breytingar á öðrum langtímaskuldum .....	6	37
Vaxtaberandi skuldir í lok tímabils .....	68.626	64.814
<b>Langtímaskuldir</b>		
Skráð skuldabréf og bankalán .....	61.789	60.016
Aðrar langtímaskuldir .....	51	45
	61.840	60.061
<b>Skammtímaskuldir</b>		
Næsta árs afborgun langtímalána .....	6.786	4.753
	6.786	4.753
Vaxtaberandi skuldir samtals .....	68.626	64.814

### 15. Leiguskuldbinding

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	30.9.2022	31.12.2021
<b>Leigueignir</b>		
Staða í byrjun árs .....	2.355	2.287
Endurmat .....	120	56
Keyptar og seldar eignir .....	4	12
Staða í lok tímabils .....	2.479	2.355
<b>Leiguskuldir</b>		
Staða í byrjun árs .....	2.355	2.287
Endurmat .....	120	56
Keyptar og seldar eignir .....	4	12
Staða í lok tímabils .....	2.479	2.355
<b>Fjárhæðir í rekstrarreikningi</b>		
Vaxtagjöld af leiguskuldum gjaldfærð í rekstrarreikningi .....	78	97
<b>Fjárhæðir í stjórðstreymi</b>		
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum á árinu .....	78	97