

2019



Stjórnendauppgjör og áætlun



Stjórnendauppgjör 2018

Samkvæmt stjórnendauppgjöri fyrir árið 2018 er EBITDA ársins 5.218 m.kr. Góður vöxtur var í leigutekjum félagsins á milli ára eða 7%. Handbært fé frá rekstri nam 2.909 m.kr. Bókfært virði fasteigna félagsins er 94.016 m.kr.

Rekstur félagsins gekk vel á árinu 2018 og nam EBITDA ársins 5.218 m.kr. Eru niðurstöðurnar í takti við uppfærðar væntingar félagsins við birtingu uppgjörs þriðja ársfjórðungs en EBITDA félagsins er rétt undir neðri 1% mörkum sem félagið hefur til viðmiðunar vegna frávika um EBITDA spá. NOI¹ hlutfall félagsins var rúmlega 74,3%.

Rekstrartekjur félagsins námu 8.108 m.kr. fyrir árið 2018 en þar af nema leigutekjur 6.765 m.kr. sem vaxa um 7% á



milli ára. Aðrar tekjur, þ.m.t. tekjur vegna Hótels 1919 og tekjur af sameignum, námu 1.343 m.kr.

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður nam 371 m.kr. og var tæplega 5,3% af leigutekjum. Hreinn raunvöxtur² leigutekna nam um 1,3% á árinu. Virðisútleiguhlutfall félagsins var 95,2% í lok árs. Suðurlandsbraut 10 er ekki lengur flokkuð sem þróunareign en sú færsla hafði áhrif upp á 1,3% til lækkunar á hlutfallinu.

Rekstrargjöld félagsins námu samanlagt 2.890 m.kr. fyrir árið 2018. Langstærstu gjaldaliðir félagsins eru að venju fasteignagjöld og vatns- og fráveitugjöld sem námu samanlagt 1.150 m.kr., en þessir liðir hækkuðu um 10% á milli ára.

Handbært fé frá rekstri nam 2.909 m.kr. en stefna stjórnar er að greiða 35% af handbæru fé frá rekstri í arð.

Matsbreyting fjárfestingareigna, söluhagnaður fjárfestingareigna og endurmat eigna til eigin nota námu um 1.849 m.kr. Stærstu liðirnir til hækkunar á fjárfestingareignum eru hærri markaðsleiga og nýir samningar. Til lækkunar er langstærsti liðurinn hærri fasteignagjöld.

Félagið keypti þrjár fasteignir fyrir 2.946 m.kr. á árinu 2018 en í lok ársins fékk félagið afhenta fasteignina að Grjóthálsi 1-3. Félagið seldi fjórar fjárfestingareignir fyrir 928 m.kr. sem bókfærðar voru á 652 m.kr. Kaup og sölur félagsins eru í takt við stefnu félagsins um arðsemi umfram vöxt. Langtímaarðsemi, að teknu tilliti til fasteignagjalda, trygginga, stjórnunarkostnaðar og langtímaviðhalds nema um 6,7-6,8% að meðaltali á nýjum eignum. Söluverð seldra eigna voru vel yfir bókfærðu verði en langtímaarðsemi á söluverði seldra eigna m.v. sömu forsendur og gefnar voru um kaup félagsins hefði verið um 4,1-4,2%.

Fjárfestingareignir og fasteignir til eigin nota námu 94.016 m.kr. við lok ársins.

Stjórnendauppgjör - Rekstrarreikningur

	2018	2017
Rekstrartekjur	8.108	7.616
Rekstrarkostnaður	(2.890)	(2.647)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	5.218	4.970
Söluhagnaður fjárfestingareigna	276	64
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.501	3.103
Afskriftir	(119)	(120)
Rekstrarhagnaður	6.877	8.018
Fjármunatekjur	128	74
Fjármagnsgjöld	(4.007)	(3.328)
Hrein fjármagnsgjöld	(3.880)	(3.254)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.997	4.763
Tekjuskattur	(482)	(1.061)
Hagnaður ársins	2.515	3.702
Önnur heildarafkoma		
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:		
Endurmat fasteigna	72	118
Tekjuskattur	(14)	(23)
Önnur heildarafkoma samtals	58	95
Heildarhagnaður ársins	2.572	3.797
Hagnaður á hlut:		
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,73	1,07

¹Við útreikning á NOI hlutfalli ársins 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.

²Við útreikning á hreinum raunvexti leigutekna voru útgefnir leigureikningar í desember 2018 verðbólguleiðréttir m.v. grunnvísitölu í desember 2017. Náði útreikningurinn einungis til leiguréma sem voru í útleigu allt árið 2018 hjá félaginu. Ekki er tekið tillit til hærra útleiguhlutfalls félagsins né veltuleigu heldur er einungis reiknaður raunvöxtur á leigutekjum útleiguréma sem taka breytingum í takt við verðbólgu.

Stjórnendaruppgjör - Efnahagsreikningur

	2018	2017
Eignir		
Óefnislegar eignir	496	524
Fjárfestingareignir	90.302	85.033
Eignir til eigin nota	3.756	3.751
Langtímakröfur	28	30
Fastafjármunir	94.582	89.339
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	294	280
Handbært fé	1.847	1.481
Veltufjármunir	2.141	1.761
Eignir samtals	96.723	91.100
	2018	2017
Eigið fé		
Hlutfé	3.456	3.456
Yfirverðsreikningur hlutfjár	12.950	12.950
Lögbundinn varasjóður	866	866
Endurmatsreikningur	153	95
Bundinn hlutdeildarreikningur	3.700	2.478
Óráðstafað eigið fé	9.773	9.394
Eigið fé	30.899	29.239
Skuldir		
Vaxtaberandi skuldir	56.440	48.604
Aðrar langtímaskuldir	11	64
Tekjuskattsskuldbinding	6.504	6.009
Langtímaskuldir	62.954	54.677
Vaxtaberandi skuldir	1.698	6.227
Skattur til greiðslu	2	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.170	958
Skammtímaskuldir	2.869	7.185
Skuldir samtals	65.824	61.861
Eigið fé og skuldir samtals	96.723	91.100

Stjórnendauppgjör - Sjóðstreymi

	2018	2017
Rekstrarhreyfingar:		
Rekstrarhagnaður ársins	6.877	8.018
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Söluhagnaður fjárfestingareigna	(276)	(64)
Matsbreyting fjárfestingareigna	(1.501)	(3.103)
Afskriftir	119	120
	5.218	4.970
Breyting á rekstartengdum eignum	(14)	126
Breyting á rekstartengdum skuldum	(55)	(4)
	5.150	5.092
Innborgaðar vaxtatekjur	128	74
Greidd vaxtagjöld	(2.368)	(2.484)
Greiddur tekjuskattur	0	(64)
Handbært fé frá rekstri	2.909	2.617
Fjárfestingarhreyfingar:		
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(4.199)	(4.589)
Söluverð fjárfestingareigna	928	307
Fjárfesting í eignum til eigin nota	(23)	(19)
Söluverð eigna til eigin nota	0	5
Fjárfesting í dótturfélögum að fráðregnu yfirteknu handbæru fé	0	(2.286)
Skuldabréfaeign, breyting	2	(29)
Aðrar kröfur, breyting	0	(14)
Fjárfestingarhreyfingar	(3.293)	(6.626)
Fjármögnunarhreyfingar:		
Greiddur arður	(913)	(928)
Tekin ný langtímalán	15.885	19.326
Afborganir og uppgreiðsla langtímalána	(14.060)	(14.902)
Skammtímaskuldir, breyting	(162)	85
Fjármögnunarhreyfingar	750	3.582
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	366	(427)
Handbært fé í ársbyrjun	1.481	1.908
Handbært fé í lok ársins	1.847	1.481
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:		
Kaupverð fjárfestingareigna	(220)	0
Aðrar skammtímaskuldir	220	0

Áætlun 2019

Samkvæmt fjárhagsáætlun fyrir árið 2019 munu tekjur samstæðunnar verða 8.709 m.kr., gjöld 3.149 m.kr. og EBITDA 5.560 m.kr. m.v. 2,5% jafna verðbólgu.

Helstu forsendur rekstraráætlunar

Rekstraráætlun félagsins er í grunninn gerð á föstu verðlagi sem er svo verðbætt með jafnri verðbólgu yfir árið. Sumir liðir rekstraráætlunar eru tengdir vísitölubreytingum innan ársins beint eða óbeint. Um 95% leigusamninga félagsins eru vísitölutryggðir og um 5% veltutengdir¹. Verðbólga hefur því bein áhrif á leigutekjur, en ekki jafn sterk áhrif á rekstrarkostnað þar sem fasteignagjöld breytast að öllu jöfnu ekki yfir rekstrarárið eftir að álagning sveitarfélaga liggur fyrir.

Óvissa ríkir um niðurstöður kjarasamninga en félagið gerir ráð fyrir hóflegri hækkun launa í áætlunum sínum.

Gert er ráð fyrir 2,5% verðbólgu sem dreifist jafnt yfir árið og er rekstraráætlun félagsins á föstu verðlagi sýnd til samanburðar.

Leigutekjur félagsins eru áætlaðar miðað við gildandi leigusamninga við birtingu spárrinnar ásamt spá um breytingar á leigusamningum innan ársins 2019. Tekjuáætlun er gerð á hverja útleigueiningu. Í þeim tilvikum þar sem leigusamningar renna út innan ársins er lagt mat á mögulega markaðsleigu viðkomandi útleigueiningar og hversu hratt hún kemst aftur í útleigu sé ljóst að leigutaki sé að hugsa sér til hreyfings.

Haldið er utan um rekstrartekjur og rekstrargjöld sameigna í dótturfélaginu Eik rekstrarfélag ehf. Rekstrartekjum vegna sameigna fasteigna er ætlað að mæta kostnaði við rekstur viðkomandi fasteigna, til dæmis orku-, ræstingar-, snjómoksturs-, húsumsjónar- og stjórnunarkostnaðar. Rekstrartekjur af sameignum fasteigna geta því hækkað og lækkað í samhengi við rekstrarkostnað sameigna.

Samantekinn rekstrarreikningur	2019	Fast verðlag
Tekjur	8.709	8.617
Gjöld	-2.736	-2.727
	5.973	5.890
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	-414	-412
EBITDA	5.560	5.478

Viðhald og endurbætur	2019	Fast verðlag
Gjaldfært viðhald	79	78
Eignfærðar endurbætur	430	425
	509	503

Í áætlun ársins fyrir Hótel 1919, er notast við áætlun frá Radisson Hotel Group eins og áður. Ekki er tekið tillit til leigutekna vegna Hótel 1919 enda eru þær hluti af samstæðufærslum og nettast út. Eik gerir ráð fyrir að farið verði í endurbætur á hótelinu á árinu. Endanlegt samþykki Radisson liggur ekki fyrir en verið er að leggja lokahönd á áætlun um endurbætur. Áætlanir um rekstur hótelsins taka hvorki tillit til mögulegs tekjutaps á framkvæmdatíma né til þeirra tekjumöguleika sem myndast eftir að endurbótum lýkur. Framkvæmdatími er nú áætlaður mars til maí 2019. Einungis verður hluta hótelsins lokað á hverjum tíma meðan á framkvæmdum stendur og væntir félagið þess að áhrifin á rekstur hótelsins verði takmörkuð.

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sundurliðast í fasteignagjöld, tryggingar, rekstur fasteigna, auk annars rekstrarkostnaðar en haldið er sérstaklega utan um gjaldfært viðhald í áætlun.

Gert er ráð fyrir að rekstrartekjur samstæðunnar á árinu 2019 verði 8.709 m.kr. og rekstrargjöld verði 3.149 m.kr. Stærsti liðurinn þar eru fasteignagjöld og vatns- og fráveitugjöld að fjárhæð 1.341 m.kr. en þessi liður hækkar um tæp 17% á milli ára. Annar rekstrarkostnaður er áætlaður 1.753 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og fjármagnsgjöld er áætlaður 5.560 m.kr. á árinu 2019 sem er aukning um 6,6% á milli ára m.v. niðurstöður stjórnendauppgjör. Áætlunin gerir ráð fyrir að NOI² hlutfall félagsins verði 72,9% á árinu. Þá er gert ráð fyrir að stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum verði 5,4%.

Félagið mun tilkynna við ársfjórðungsuppgjör að uppgjör sé á áætlun ef EBITDA er innan 1% skekkjumarka á hverjum ársfjórðungi fyrir sig.

Viðhald, endurbætur og fjárfestingar

Félagið ráðgerir að fjárfestingar í núverandi fasteignum félagsins geti numið á bilinu 1.000 m.kr. til 2.000 m.kr. á árinu 2019 og að allar fjárfestingar skili félaginu ásættanlegri arðsemi. Fyrir liggur ákvörðun um fjárfestingu í fasteignum félagsins fyrir 684 m.kr. Þar af gerir Eik ráð fyrir að 268 m.kr verði varið í endurbætur á öllum herbergjum Hótel 1919. Í fjárfestingaráætlun eru m.a. innréttingar fyrir óinnréttuð rými, breytingar fyrir leigutaka og endurbætur á Hótel 1919.

Gert er ráð fyrir að viðhald og endurbætur nemi 509 m.kr. Félagið telur þá fjárhæð vera vel yfir langtímaeðaltali sem skýrist m.a. vegna tilfærslu á verkefnum á milli ára.

Félagið mun áfram hafa að leiðarljósi arðsemi umfram vöxt þegar kemur að kaupum eða sölu fjárfestingareigna.



¹Við útreikning á hlutfalli vísitölutryggðra og veltutengdra leigusamninga er litið á rekstrarhagnað Hótel 1919 fyrir fjármagnsgjöld, skatta, afskriftir, matsbreytingar og leigu (EBITDAR) sem veltuleigu.

²Við útreikning á NOI hlutfalli ársins er litið á rekstrarhagnað Hótel 1919 fyrir fjármagnsgjöld, skatta, afskriftir, matsbreytingar og leigu (EBITDAR) sem veltuleigu. Rekstrarhagnaði fyrir matsbreytingu og afskriftir er deilt í samanlagða tölu leigutekna og EBITDAR Hótel 1919.



Álfheimum 74
104 Reykjavík
Sími 590 2200
www.eik.is