

1F 2020.

Árshlutaskýrsla

EIK

Efnisyfirlit

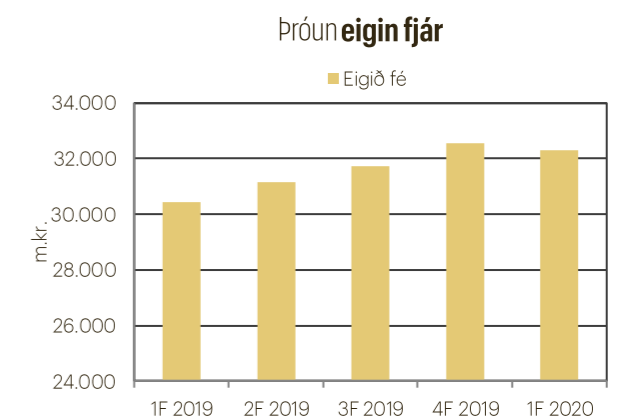
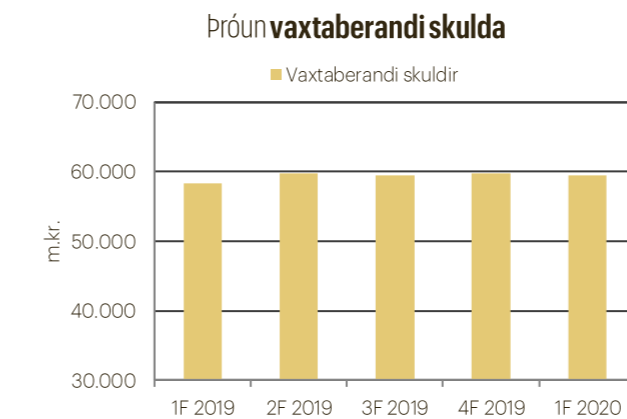
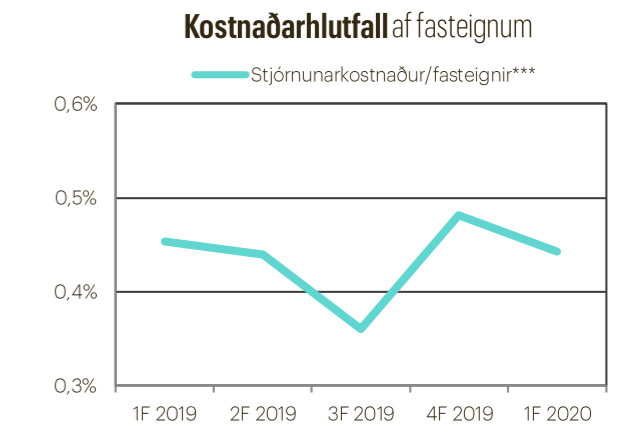
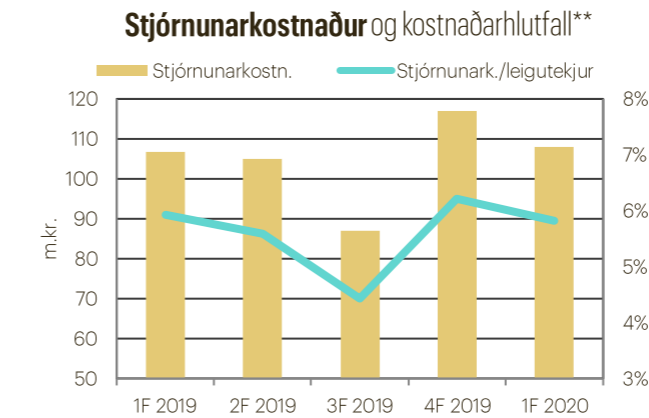
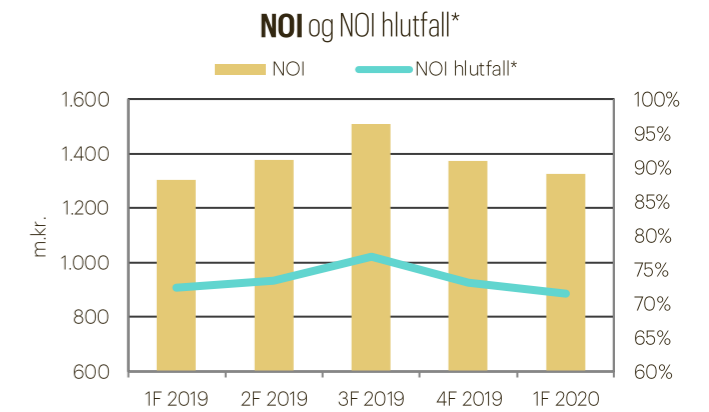
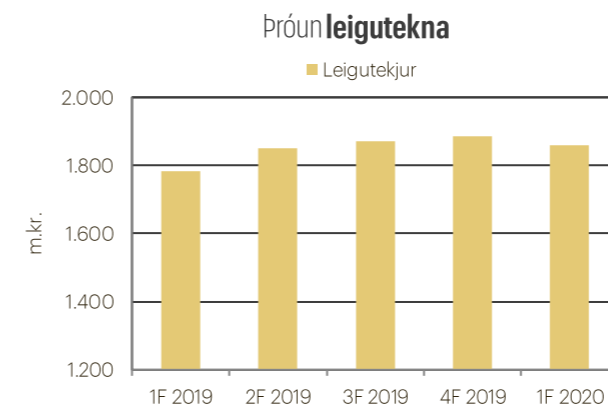
Helstu niðurstöður	2
Fyrsti ársfjórðungur ársins 2020	3
Staðsetningar og tegundir eigna	4
Um rekstur félagsins.....	5
Um eignir félagsins.....	6
Um eigið fé og skuldir félagsins.....	7
Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar.....	8
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	9
Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 31. mars 2020.....	10
Efnahagsreikningur 31. mars 2020	10
Eiginfjáryfirlit 31. mars 2020.....	11
Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2020	11
Skýringar	12

Helstu niðurstöður

	m.kr.	1F 2020	4F 2019	3F 2019	2F 2019	1F 2019
Rekstrartekjur		2.135	2.185	2.231	2.156	2.084
þar af leigutekjur		1.861	1.886	1.871	1.852	1.784
Rekstrarkostnaður		(809)	(811)	(723)	(778)	(781)
þar af rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(587)	(551)	(497)	(552)	(546)
þar af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(108)	(117)	(87)	(105)	(107)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.326	1.374	1.508	1.378	1.303
Matsbreyting, söluhagnaður og afskriftir		(883)	576	159	947	323
Hrein fjármagnsgjöld		(714)	(909)	(859)	(1.153)	(927)
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt		(271)	1.038	808	1.171	699
(Heildartap) -hagnaður tímabilsins		(235)	825	646	937	560

	31.3.2020	31.12.2019	30.9.2019	30.6.2019	31.3.2019
Virðisútleiguhlutfall	94,3%	94,9%	95,3%	95,3%	95,2%

	1F 2020	4F 2019	3F 2019	2F 2019	1F 2019
NOI hlutfall*	71,4%	73,1%	76,9%	73,3%	72,2%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum**	5,8%	6,2%	4,4%	5,6%	5,9%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af fasteignum***	0,44%	0,48%	0,36%	0,44%	0,45%



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

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

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

Fyrsti ársfjórðungur ársins 2020

Rekstur Eikar fasteignafélags hf. gekk vel á fyrstu þremur mánuðum ársins 2020 og var EBITDA félagsins í takt við upphaflegar áætlanir stjórnenda. Áhrif COVID-19 faraldursins lita starfsemi félagsins.

Fyrstu þrjú mánuðir ársins 2020

Rekstur Eikar fasteignafélags gekk vel og var í takt við upphaflegar áætlanir stjórnenda fyrir ársfjórðunginn.

Mikil óvissa ríkir um skammtíma og langtíma efnahagsleg áhrif COVID-19 faraldursins. Félagið hefur vegna þess fellt úr gildi afkomuspá vegna ársins 2020.

Fjárhagsleg staða félagsins er góð en handbært fé við lok ársfjórðungsins var 1.857 m.kr. og eiginfjárhlutfallið nam 31,5%. Þá hafa vegin meðalkjör félagsins á vöxtum lækkað umtalsvert á undanförunum misserum en við lok fyrsta ársfjórðungs námu meðalkjör félagsins 3,55% á verðtryggðri fjármögnun og á breytilegum óverðtryggðum lánum 4,13%.

Grunnurinn að góðri stöðu félagsins má finna í stefnu félagsins en lengi hefur félagið haft arðsemi umfram vöxt að leiðarljósi ásamt því að beita varfærni við mat á virði fjárfestingareigna.

Félagið hefur farið í ýmsar aðgerðir til að tryggja enn rýmri stöðu handbærs fjár. Félagið hefur tryggt sér bankafjármögnun að fjárhæð 1.400 m.kr., stytt endurkaupaáætlun og þá hefur ákvörðun um mögulega arðgreiðslu ekki verið tekin þar sem aðalfundi félagsins var frestað.

Þessu til viðbótar á félagið óáðregna lánalínu að fjárhæð 800 m.kr. og óveðsettar eignir að fjárhæð rúmlega 4.400 m.kr. Þá hefur félagið möguleika á því að fresta áætlunum framkvæmdum sem eru ekki tengdar samningum við leigutaka.

Rekstur Hótel 1919 gekk ágætlega þrátt fyrir erfitt árferði. EBITDA hótelsins var um 10 m.kr. undir upphaflegri áætlun á fjórðungnum. Vænta má umtalsverðs samdráttar á milli ára á öðrum ársfjórðungi og að hótelið muni verða rekið með tapi á því tímabili.

Einhverjir leigutakar félagsins hafa orðið fyrir tekju-skerðingu og félagið vinnur með leigutökum að lausn þeirra mála. Félagið leggur áherslu á að aðstoða leigutaka eftir bestu getu. Til að mynda fjár-

magnaði félagið markaðsherferð fyrir veitingastaði og hótél á samfélagsmiðlun ásamt því að ráða Deloitte til að aðstoða þá leigutaka sem þurfa við áætlanagerð og nýtingu á úrlausnum sem hið opinbera og bankastofnanir bjóða upp á. Samhliða því veitir Deloitte félaginu ráðgjöf er varðar lausnir fyrir leigutaka. Þær snúast fyrst og fremst á þessum tímavörðum um frestun á leigugreiðslum hjá þeim leigutökum sem hafa orðið fyrir verulegri tekju-skerðingu og má því leiða líkur að því að staða viðskiptakrafna muni hækka á komandi mánuðum, sem gæti leitt til þess að afskriftir hækki milli ára.

Innheimta leigutekna gekk almennt vel á fyrsta ársfjórðungi. Staða viðskiptakrafna vegna útgefna leigutekna jókst um 17 m.kr. á ársfjórðunginum.

Útleiga

Endurnýjaður var leigusamningur við Ríkiseignir um allt Borgartún 21 til langs tíma. Einnig var leigusamningur endurnýjaður við TVG Zimsen um Vatnagarða 22 sem við sömu tímamót stækkuðu

við sig og tóku á leigu alla bygginguna í stað hluta hennar áður.

Undirritaður var langtímaleigusamningur við tannlæknastofu sem hyggst opna í Holtasmára 1 í sumar. Framkvæmdir standa nú yfir og koma tannlæknastofunnar styrkir þá lækna- og heilbrigðisstarfssemi sem hefur verið í húsinu sem er ákveðið kennileiti í heilbrigðis- og tæknigeiranum.

Leigusamningur var undirritaður við lögfræðistofu um stækkun innan eignasafns að Suðurlandsbraut 22 og þá var gerður langtímaleigusamningur við fyrirtæki í einkaleyfa- og vörumerkjaraðgjöf að Guðríðarstíg 2-4. Fyrirtækið hefur verið í byggingunni um langt árabíl en minnkar við sig um þriðjung hæðar. Þá var undirritaður langtímaleigusamningur um verslunarbíl og lager að Ármúla 19 þar sem áður var raftækjaverslun til langs tíma en verður nú verslun með úrval gólfefna. Þá var nokkuð um undirritanir á leigusamningum í smærri leigugeiranum félagsins.

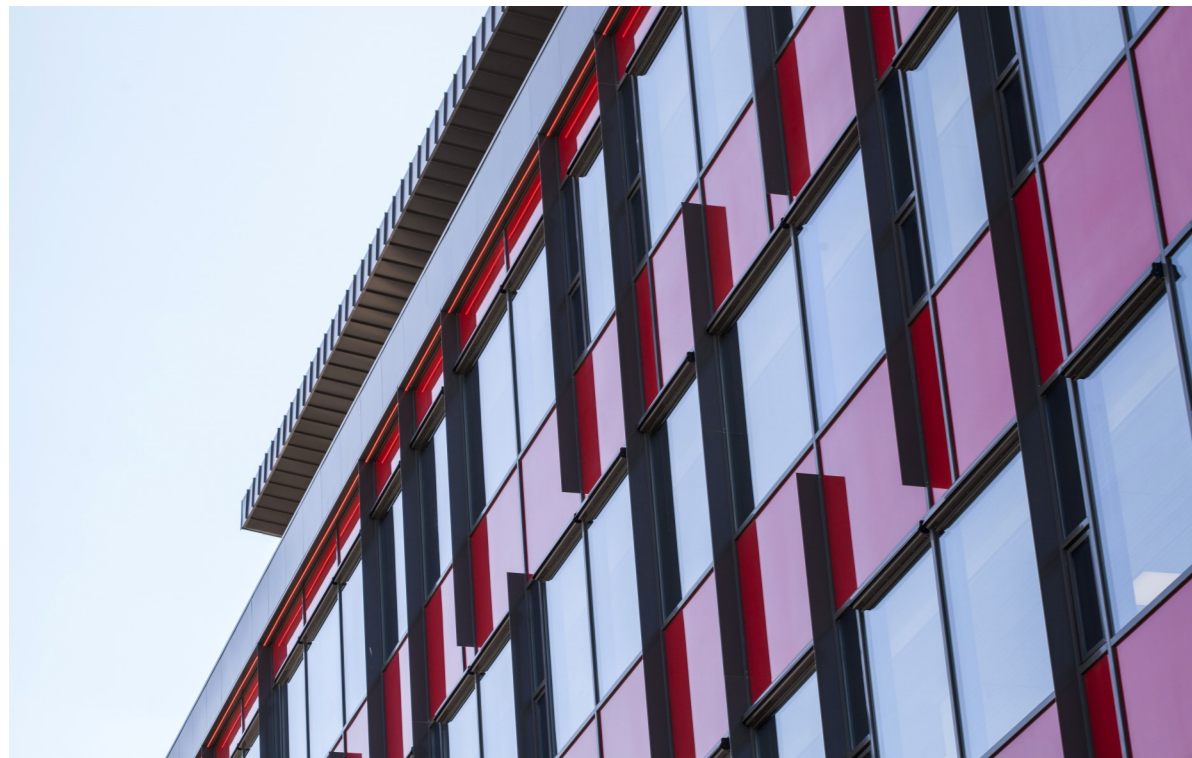
Leigutaki að eign félagsins að Járnhálsi 2 hætti starfsemi sinni í janúar og er nú leitað að nýjum leigutaka að því húsnæði. Þá losnuðu tvær hæðir í Holtasmára 1 þar sem leigutakinn hætti að mestu starfsemi sinni á Íslandi. Stærstur hluti þeirra fermetra hefur nú þegar verið leigður út.

Virðisútleiguhlutfall félagsins hefur lækkað um 0,6% frá áramótum og nam 94,3% við lok fyrsta ársfjórðungs.

Framkvæmdir

Félagið lauk framkvæmdum á 6. hæð í Sóltúni 26 sem hýsir nú nýjar höfuðstöðvar félagsins. Félagið flutti þar inn í janúar samhliða afhendingu á fyrri höfuðstöðvum félagsins til nýs leigutaka.

Framkvæmdir á Glerártorgi í tengslum við komu H&M halda áfram og ganga vel og er tilfærslum annarra leigutaka þeirra vegna lokið. 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.



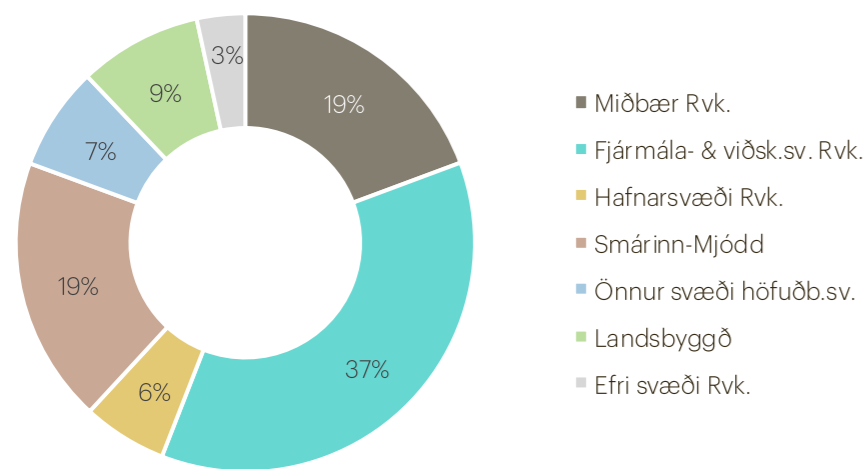
Eik fasteignafélag hf.



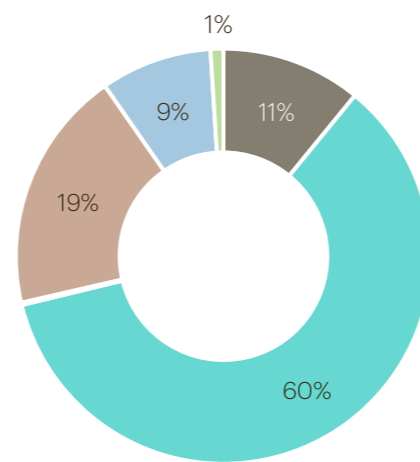
Staðsetningar og tegundir eigna

Virði fasteigna félagsins er um 974 ma.kr. og heildarfjöldi leigutaka yfir 400. Félagið á yfir 100 fasteignir með rúmlega 310 þúsund útleigufarmetra. 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 Húsasmiðjan, Flugleiðahótel, Fasteignir ríkissjóðs, Rúmfatalagerinn, Landsbankinn, Sýn, Síminn, Össur, Míla og Deloitte.

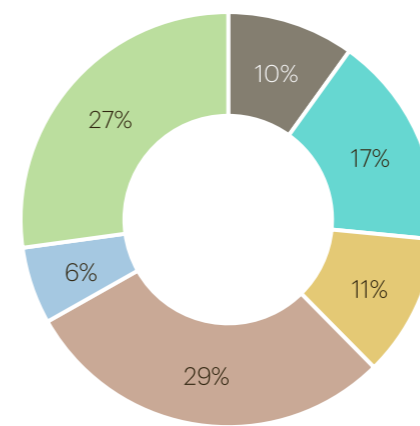
Virði fasteigna **eftir staðsetningu**



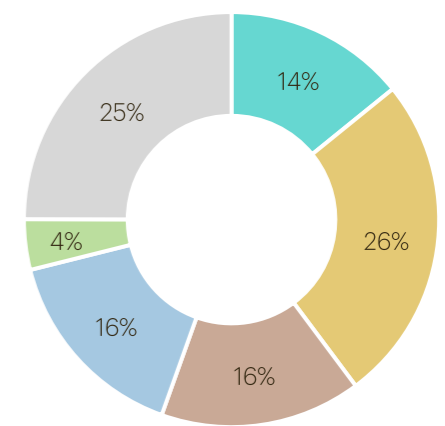
Staðsetning **skrifstofuhúsnæðis**



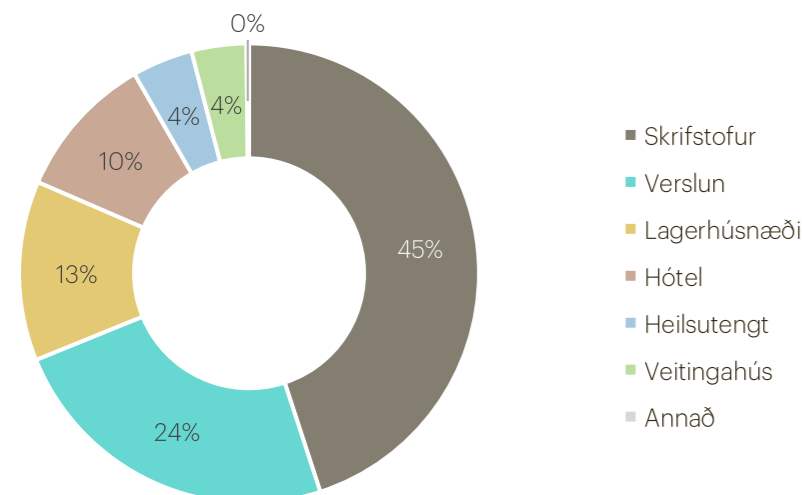
Staðsetning **verslunarhúsnæðis**



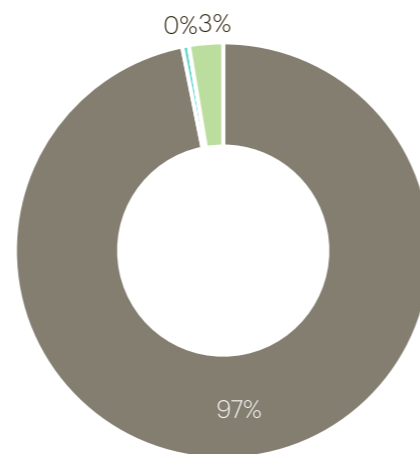
Staðsetning **lagerhúsnæðis**



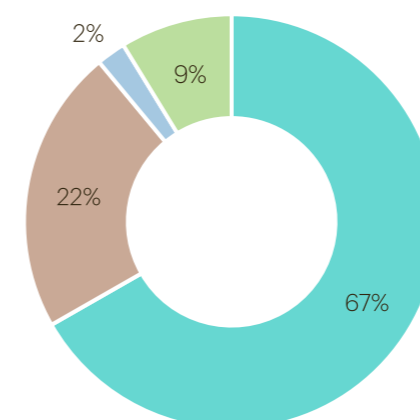
Virði fasteigna **eftir tegund**



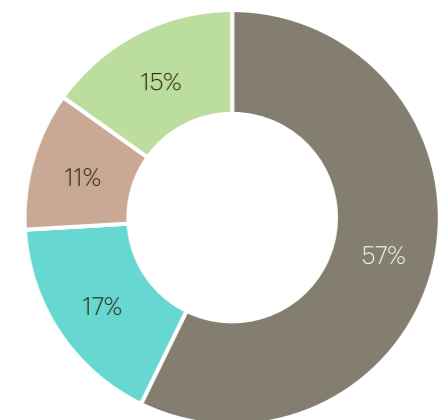
Staðsetning **hótela**



Staðsetning **heilsutengds húsnæðis**



Staðsetning **veitinga- og skemmtistaða**



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

Um rekstur félagsins

		2020	2019
	Skýr.	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.
Leigutekjur		1.861	1.784
Aðrar rekstrartekjur		274	300
		<u>2.135</u>	<u>2.084</u>
Rekstrarkostnaður	6	(809)	(781)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.326	1.303
(Sölutap) -hagnaður fjárfestingareigna		(1)	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	(771)	352
Afskriftir	10	(111)	(28)
Rekstrarhagnaður		443	1.626
Fjármunatekjur		18	29
Fjármagnsgjöld		(732)	(955)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(714)	(927)
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt		(271)	699
Tekjuskattur		36	(140)
(Heildartap) -hagnaður tímabilsins		(235)	560

Rekstrartekjur

Rekstrartekjur félagsins á fyrstu þremur mánuðum ársins 2020 námu 2.135 m.kr., þar af voru leigutekjur 1.861 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 1.326 m.kr. NOI* hlutfall, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað fjárfestingareigna og afskriftir sem hlutfall af leigutekjum, nam 71,4% samanborið við 73,9% í árslok 2019.

Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður nam 809 m.kr. á fyrstu þremur mánuðum ársins 2020. Fasteignagjöld og tryggingar námu 348 m.kr. en það eru stærstu kostnaðarliðir félagsins. Gjaldfært viðhald nam 12 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi.

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 færast matsbreyting eignanna í rekstrarreikning. Matsbreyting fjárfestingareigna á fyrsta ársfjórðungi 2020 var neikvæð um 771 m.kr. Helstu liðir til hækkunar á matsbreytingu voru nýir samningar en helstu liðir til lækkunar voru væntingar um lægra útleiguhlutfall til næstu 12 mánaða og lækkun á virði hóteleigna. Hóteleignir félagsins hafa lækkað um 13% að raunvirði frá 30.9.2019.

Rekstrartekjur	3m 2020
Leigutekjur	1.861
Tekjur af hótélrekstri	110
Rekstrartekjur sameigna	136
Aðrar tekjur	27
Samtals	2.135

Fjármagnsgjöld

Hrein fjármagnsgjöld námu 714 m.kr. í fjórðungnum og eru að mestu leyti vaxtagjöld vegna verðtryggðra skuldabréfa. Vaxtatekjur námu 18 m.kr., vaxtagjöld 563 m.kr., verðbætur 145 m.kr. og lóðarleiga 24 m.kr.

Afskriftir

Afskriftir tímabilsins námu 111 m.kr. og munar mestu um afskrift á viðskiptasamningi við Radisson Hotel Group að fullu að fjárhæð 82 m.kr.

Niðurstaða ársfjórðungsins

Tap fyrir tekjuskatt nam 271 m.kr. og reiknuð tekjuskattseign nam 36 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Heildartap tímabilsins nam 235 m.kr. og tap á hlut nam 0,07 kr.

Rekstrarkostnaður	3m 2020
Fasteignagjöld og tryggingar	348
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna	12
Rekstrarkostnaður sameigna	158
Virðisrýrnun vkr. og tapaðar kröfur, breyting	30
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna ..	39
Rekstrarkostnaður hótels	114
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	108
Samtals	809

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	3m 2020
Vaxtatekjur	18
Vaxtagjöld	(563)
Verðbætur	(145)
Lóðarleiga	(24)
Samtals	(714)

* 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.	31.3.2020	31.12.2019
Óefnislegar eignir		351	433
Fjárfestingareignir	8	95.619	95.918
Eignir til eigin nota	9	4.078	4.068
Langtímakröfur	11	47	46
Fastafjármunir		<u>100.095</u>	<u>100.465</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	414	292
Handbært fé		1.853	1.837
Veltufjármunir		<u>2.268</u>	<u>2.129</u>
Eignir samtals		<u><u>102.363</u></u>	<u><u>102.594</u></u>

Fjárfestingareignir í m.kr.	31.3.2020
Fasteignir í útleigu	92.770
Fasteignir í þróun	321
Byggingarréttir og lóðir	448
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld	13
Leigugæðir (nýtingarréttur lóða)	2.066
Samtals	95.619

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur	31.3.2020
Langtímakröfur	47
Viðskiptakröfur vegna leigu	94
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	97
Aðrar skammtímakröfur	223
Samtals	461

Byggingarréttur og lóðir samkvæmt deiliskipulagi í fm	
Austurstræti 17	183
Ármúli 3	8.400
Ármúli 13	2.400
Borgartún 21a	8.896
Gleráreyrar 6-8	4.000
Holtasmári 1	2.400
Skeifan 7	100
Stórhöfði 22-30	22.400
Stórhöfði 42	2.383
Samtals fm	51.162

Um eignir félagsins

Heildareignir félagsins námu 102.363 m.kr. í lok mars 2020 til samanburðar við 102.594 m.kr. í árslok 2019. Fjárfestingareignir námu 95.619 m.kr. í lok tímabilsins en námu 95.918 m.kr. í lok árs 2019. Handbært fé nam 1.853 m.kr. í lok mars 2020 til samanburðar við 1.837 m.kr. í lok árs 2019.

Félagið hefur tryggt sér bankalán að fjárhæð 1.400 m.kr. og er með ónýtta lánalínu að fjárhæð 800 m.kr. Því til viðbótar á félagið óveðsettar vel staðsettar fasteignir að fjárhæð rúmlega 4.400 m.kr.

Fastafjármunir

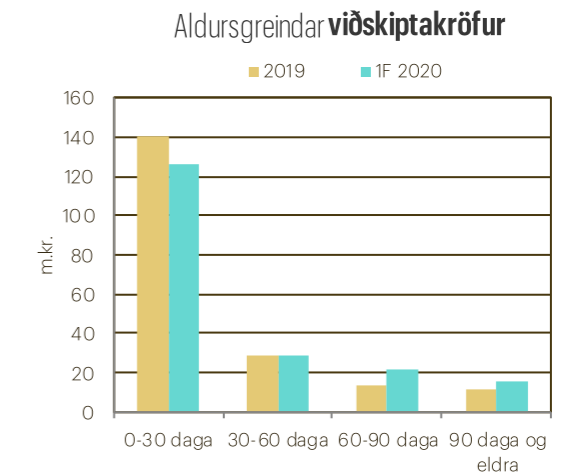
Fastafjármunir félagsins nema 100.095 m.kr. Af því eru 95.619 m.kr. fjárfestingareignir sem skiptast í fasteignir í útleigu að fjárhæð 92.770 m.kr., leigugæðir 2.066 m.kr., fasteignir í þróun 321 m.kr., byggingarréttir og lóðir 448 m.kr. og fyrirfram greidd gatnagerðargjöld að fjárhæð 13 m.kr. Þær eignir sem eru í þróun eru 2. hæð í Hallarmúla 2 og 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 414 m.kr. í lok mars 2020 samanborið við 292 m.kr. í árslok 2020. Langtímakröfur námu 47 m.kr. Þar af eru 20 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 94 m.kr. í lok mars 2020 og jukust um 17 m.kr. á fjórðungnum og viðskiptakröfur vegna annars reksturs, þ.e. hótélreksturs og sameiginlegs kostnaðar námu 97 m.kr. en voru 119 m.kr. um áramót. Að langmestu leyti eru viðskiptakröfur 0-30 daga gamlar. Aðrar skammtímakröfur námu 223 m.kr. í lok mars 2020 og eru að mestu leyti fyrirframgreidd fasteignagjöld og tryggingar.



Um eigið fé og skuldir félagsins

	Skýr.	31.3.2020	31.12.2019
Eigið fé			
Hlutafé		3.415	3.423
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.648	12.687
Lögbundinn varasjóður		866	866
Endurmatsreikningur		153	153
Bundinn hlutdeildarreikningur		5.208	5.182
Óráðstafað eigið fé		9.981	10.242
	Eigið fé 12	<u>32.271</u>	<u>32.553</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	13	58.112	58.364
Leiguskuldir	14	2.066	2.039
Tekjuskattsskuldbinding		7.216	7.252
Langtímaskuldir		<u>67.394</u>	<u>67.655</u>
Vaxtaberandi skuldir	13	1.399	1.416
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.299	969
Skammtímaskuldir		<u>2.698</u>	<u>2.386</u>
	Skuldir samtals	<u>70.092</u>	<u>70.041</u>
	Eigið fé og skuldir samtals	<u>102.363</u>	<u>102.594</u>

Eigið fé

Eigið fé samstæðunnar nam 32.271 m.kr. í lok mars 2020 og nam eiginfjárlutfallið 31,5%. Stefna stjórnar er að greiða árlega út arð til hluthafa sem nemur 35% af handbæru fé frá rekstri ársins að fráreginni þeirri fjárhæð sem nýtt verður í endurkaup fram að boðun næsta aðalfundar. Vegna samkomubanns ákvað stjórn félagsins að fresta aðalfundi um óákveðinn tíma og því hefur ekki verið tekin ákvörðun um greiðslu til hluthafa vegna ársins 2019. Handbært fé frá rekstri nam 976 m.kr. á fyrstu þremur mánuðum ársins 2020.

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

Skuldir

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar námu 59.511 m.kr. í lok mars 2020 til samanburðar við 59.780 m.kr. í árslok 2019. Heildarskuldir félagsins voru 70.092 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 7.216 m.kr. Veðhlutfall, þ.e. vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum félagsins, nam 61,1%.

Aðrar skammtímaskuldir námu 1.299 m.kr í lok mars 2020.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	31.3.2020
Viðskiptaskuldir	305
Áfallnir vextir	575
Aðrar skammtímaskuldir	419
Samtals	1.299

Samandreginn
árshlutareikningur
samstæðunnar

1. janúar til 31. mars 2020

EIK

Skýrsla og áritun **stjórnar og forstjóra**

Eik fasteignafélag hf. er íslenskt hlutafélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Eik fasteignafélag hf., ásamt þremur dótturfélögum sem öll eru í 100% eigu móðurfélagsins. Starfsemi samstæðunnar er eignarhald, útleiga og rekstur á atvinnuhúsnæði og eignarhald á hótélrekstri.

Árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2020 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðuárshlutareikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga. Árshlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins. 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.

Rekstur

Þann 25. mars sl. birti félagið tilkynningu í Kauphöll Íslands þess efnis að afkomuspá fyrir árið 2020 hefði verið felld úr gildi sökum óvissu um efnahagsleg áhrif COVID-19 faraldursins.

Rekstrartekjur samstæðunnar námu 2.135 m.kr. á tímabilinu samanborið við 2.084 m.kr. fyrir sama tímabil árið 2019. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 1.326 m.kr. samanborið við 1.303 m.kr. árið áður. Niðurstaða tímabilsins var í takt við upphaflega rekstraráætlun félagsins. Matsbreyting fjárfestingareigna á tímabilinu var neikvæð um 771 m.kr. Samkvæmt rekstrarreikningi samstæðunnar nam heildartap tímabilsins 235 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 976 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar.

Afskriftir viðskiptakrafna námu 30 m.kr. Yfir helmingur afskriftanna kom til vegna greiðsluþrots og fjárhagsörðugleika tveggja leigutaka sem átti sér stað áður en áhrifa COVID-19 faraldursins fór að gæta. Við gerð upphaflegrar áætlunar ársins hafði félagið þegar áætlað fyrir þessum afskriftum. Aðrar afskriftir eru einnig vegna leigutaka sem voru í fjárhagsörðugleikum fyrir COVID-19 faraldurinn.

Efnahagur

Heildareignir samstæðunnar námu 102.363 m.kr. við lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi, en þar af nema fjárfestingareignir 95.619 m.kr., eignir til eigin nota 4.078 m.kr. og handbært fé 1.853 m.kr. Eigið fé samstæðunnar var 32.271 m.kr., þar af hlutafé 3.415 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar var 31,5% í lok árs.

Skuldabréfaútgáfa félagsins í febrúar nam 1.160 m.kr. að nafnverði og greiddi félagið samhliða upp óhagstæðari bankalán að fjárhæð 1.350 m.kr.

Horfur og aðgerðir vegna COVID-19

Á þessari stundu er óljóst hvaða efnahagslegu áhrif COVID-19 faraldurinn mun hafa á Eik fasteignafélag til skemmri eða lengri tíma. Félagið býr að því að eiga vel dreift eignasafn, er með rúma lausafjárstöðu, er vel innan lánaskilmála og með góða dreifingu á leigutökum en yfir 400 lögaðilar og einyrkjar greiða leigu til félagsins.

Afkoma ársins mun fyrst og fremst taka mið af því hvernig leigutakar félagsins koma undan faraldrinum og hversu fljótt daglegt líf mun færast í eðlilegt horf. Þeir leigutakar félagsins sem búa við mestu rekstraráhættuna eru í ferðaþjónustu enda ríkir mikil óvissa um hvernig takmörkun á ferðalögum verður aflétt.

Einhverjir leigutaka félagsins hafa orðið fyrir tekjuskerðingu og félagið vinnur með leigutökum að úrlausnum þeirra mála. Fyrst og fremst kemur til álita frestun á leigugreiðslum hjá þeim leigutökum sem hafa orðið fyrir verulegri tekjuskerðingu og má því leiða líkur að því að staða viðskiptakrafna muni hækka á komandi mánuðum sem gæti leitt til þess að afskriftir viðskiptakrafna muni hækka á milli ára.

Félagið hefur ráðið Deloitte til að aðstoða þá leigutaka sem þurfa við áætlanagerð og nýtingu á úrlausnum sem hið opinbera og bankastofnanir bjóða. Samhliða því veitir Deloitte félaginu ráðgjöf er varðar úrlausnir fyrir leigutaka.

Félagið hefur ráðist í ýmsar aðgerðir til að tryggja enn rýmri stöðu handbærs fjár:

- Félagið hefur tryggt sér bankafjármögnun að fjárhæð 1.400 m.kr.
- Endurkaupaáætlun félagsins var stytta og námu endurkaupin 46,2 m.kr. Þegar henni lauk, en áætlunin hafði gert ráð fyrir kaupum allt að 500 m.kr.
- Aðalfundi félagsins var frestað vegna samkomubanns og því hefur tillaga stjórnar um arðgreiðslu ekki verið tekin fyrir en lagt hafði verið til við áður boðaðan aðalfund að greiddar yrðu 800 m.kr. í formi arðs.

Þessu til viðbótar er félagið með óáðregna lánalínu að fjárhæð 800 m.kr. og óveðsettar eignir að fjárhæð rúmlega 4.400 m.kr. sem félagið gæti nýtt til að tryggja frekara aðgengi að lausu fé reynist þörf á. Þá hefur félagið möguleika á því að fresta áætluðum framkvæmdum sem eru ekki tengdar samningum við leigutaka.

Reykjavík, 29. apríl 2020

Stjórn	
<hr/> Eyjólfur Árni Rafnsson Formaður	
<hr/> Guðrún Bergsteinsdóttir	<hr/> Agla Elísabet Hendriksdóttir
<hr/> Arna Harðardóttir	<hr/> Bjarni Kristján Þorvarðarson
Forstjóri	
<hr/> Garðar Hannes Friðjónsson	

Yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 31. mars 2020

	Skýr.	2020 1.1.-31.3.	2019 1.1.-31.3.
Leigutekjur		1.861	1.784
Aðrar rekstrartekjur		274	300
		<u>2.135</u>	<u>2.084</u>
Rekstrarkostnaður	6	(809)	(781)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.326	1.303
(Sölutap) -hagnaður fjárfestingareigna		(1)	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	(771)	352
Afskriftir	10	(111)	(28)
Rekstrarhagnaður		443	1.626
Fjármunatekjur		18	29
Fjármagnsgjöld		(732)	(955)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(714)	(927)
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt		(271)	699
Tekjuskattur		36	(140)
(Heildartap) -hagnaður tímabilsins		(235)	560
(Tap) hagnaður á hlut:			
Grunn og þynnt (tap) hagnaður á hlut		(0,07)	0,16

Skýringar á blaðsíðum 12 - 15 eru órjúfanlegur hluti árslytareikningsins

Efnahagsreikningur 31. mars 2020

Eignir	Skýr.	31.3.2020	31.12.2019
Óefnislegar eignir		351	433
Fjárfestingareignir	8	95.619	95.918
Eignir til eigin nota	9	4.078	4.068
Langtímakröfur	11	47	46
Fastafjármunir		<u>100.095</u>	<u>100.465</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	414	292
Handbært fé		1.853	1.837
Veltufjármunir		<u>2.268</u>	<u>2.129</u>
Eignir samtals		<u>102.363</u>	<u>102.594</u>
Eigið fé			
Hlutafé		3.415	3.423
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.648	12.687
Lögbundinn varasjóður		866	866
Endurmatsreikningur		153	153
Bundinn hlutdeildarreikningur		5.208	5.182
Óráðstafað eigið fé		9.981	10.242
Eigið fé	12	<u>32.271</u>	<u>32.553</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	13	58.112	58.364
Leiguskuldir	14	2.066	2.039
Tekjuskattsskuldbinding		7.216	7.252
Langtímaskuldir		<u>67.394</u>	<u>67.655</u>
Vaxtaberandi skuldir	13	1.399	1.416
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.299	969
Skammtímaskuldir		<u>2.698</u>	<u>2.386</u>
Skuldir samtals		<u>70.092</u>	<u>70.041</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>102.363</u>	<u>102.594</u>

Eiginfjáryfirlit 31. mars 2020

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutfjár	Lögbundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 31. mars 2019							
Eigið fé 1.1.2019	3.456	12.950	866	153	3.700	9.772	30.898
Heildarhagnaður tímabilsins						560	560
Greiddur arður 0,294 kr. á hlut ...						(1.015)	(1.015)
Fært á bundið eigið fé					362	(362)	0
Endurkaup á eigin bréfum	(3)	(22)					(25)
Eigið fé 31.3.2019	<u>3.453</u>	<u>12.929</u>	<u>866</u>	<u>153</u>	<u>4.062</u>	<u>8.955</u>	<u>30.418</u>
1. janúar til 31. mars 2020							
Eigið fé 1.1.2020	3.423	12.687	866	153	5.182	10.242	32.552
Heildartap tímabilsins						(235)	(235)
Fært á bundið eigið fé					26	(26)	0
Endurkaup á eigin bréfum	(8)	(39)					(46)
Eigið fé 31.3.2020	<u>3.415</u>	<u>12.648</u>	<u>866</u>	<u>153</u>	<u>5.208</u>	<u>9.981</u>	<u>32.271</u>

Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2020

	Skýr.	2020 1.1.-31.3.	2019 1.1.-31.3.
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður tímabilsins		443	1.626
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna		1	(0)
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	771	(352)
Afskriftir		111	28
		<u>1.326</u>	<u>1.303</u>
Breyting á rekstartengdum eignum .....	(	122)	46
Breyting á rekstartengdum skuldum		160	45
		<u>1.363</u>	<u>1.394</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		18	29
Greidd vaxtagjöld .....	(	405)	(393)
		<u>976</u>	<u>1.029</u>
			Handbært fé frá rekstri
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	447)	(275)
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	(	39)	(9)
Aðrar kröfur, breyting .....	(	1)	1
		<u>(487)</u>	<u>(284)</u>
			Fjárfestingarhreyfingar
Fjármögnunarhreyfingar:			
Tekin ný langtímalán		1.165	0
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	(	1.592)	(208)
Skammtímaskuldir, breyting		0	(52)
Endurkaup á eigin bréfum .....	(	46)	(25)
		<u>(473)</u>	<u>(285)</u>
			Fjármögnunarhreyfingar
Hækkun á handbæru fé		16	460
Handbært fé í ársbyrjun		1.837	1.847
Handbært fé í lok tímabils		<u>1.853</u>	<u>2.308</u>

Skýringar á blaðsíðum 12 - 15 eru órjúfanlegur hluti árslutareikningsins

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur að Sóltúni 26, Reykjavík. Samandreginn árslutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2020 hefur að geyma árslutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Félagið er almenningshlutafélag og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ Iceland).

2. Grundvöllur reikningskilanna

Árslutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árslutareikninga, IAS 34. Samandreginn árslutareikningur 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 árslutareikninginn 29.apríl 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 árslutareikningsins 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. Árslutareikningurinn 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 árslutareikningurinn byggður á kostnaðarverði.

4. Mat og ákvarðanir

Gerð árslutareikninga 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 þjónustu á mismunandi mörkuðum.

	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Starfsþættir 1.1-31.3.2020				
Leigutekjur	1.932	0	(71)	1.861
Aðrar rekstrartekjur	164	110	0	274
Rekstrarkostnaður	(695)	(186)	71	(809)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.401	(76)	0	1.326
Sölutap fjárfestingareigna	(1)	0	0	(1)
Matsbreyting fjárfestingareigna	(771)	0	0	(771)
Afskriftir	(105)	(6)	0	(111)
Hrein fjármagnsgjöld	(718)	4	0	(714)
Tekjuskattur	20	16	0	36
Heildartap tímabilsins	(173)	(62)	0	(235)
Eignir 31.3.2020	102.427	231	(295)	102.363
Skuldir 31.3.2020	70.128	259	(295)	70.092
Starfsþættir 1.1-31.3.2019				
Leigutekjur	1.854	0	(70)	1.784
Aðrar rekstrartekjur	153	147	0	300
Rekstrarkostnaður	(653)	(198)	70	(781)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.354	(51)	0	1.303
Matsbreyting fjárfestingareigna	352	0	0	352
Afskriftir	(28)	0	0	(28)
Hrein fjármagnsgjöld	(932)	5	0	(927)
Tekjuskattur	(149)	9	0	(140)
Heildarhagnaður (tap) tímabilsins	596	(37)	0	560
Eignir 31.3.2019	99.502	281	(104)	99.680
Skuldir 31.3.2019	69.218	148	(104)	69.262

6. Rekstrarkostnaður

	2020	2019
	1.1. - 31.3.	1.1. - 31.3.
Rekstrarkostnaður greinist þannig í lok tímabils:		
Fasteignagjöld og tryggingar	348	331
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna	12	21
Rekstrarkostnaður sameigna	158	151
Virðisrýrnun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur, breyting	30	3
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	39	41
Rekstrarkostnaður hótels	114	128
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	108	107
Rekstrarkostnaður samtals	<u>809</u>	<u>781</u>

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2020	2019
	1.1. - 31.3.	1.1. - 31.3.
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig í lok tímabils:		
Vaxtatekjur	18	29
Vaxtagjöld	(587)	(656)
Verðbætur	(145)	(299)
Fjármagnsgjöld	<u>(732)</u>	<u>(955)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(714)</u>	<u>(927)</u>

8. Fjárfestingareignir

	31.3.2020	31.12.2019
Fjárfestingareignir greinast þannig í lok tímabils:		
Bókfært verð í ársbyrjun	93.879	90.302
Leigugæðing, áhrif innleiðingar IFRS16	2.066	2.039
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	447	1.097
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	0	458
Seldar fjárfestingareignir	(1)	(60)
Matsbreyting	(771)	2.170
Fært á eignir til eigin nota	0	(214)
Fært af eignum til eigin nota	0	126
Bókfært verð í lok tímabils	<u>95.619</u>	<u>95.918</u>

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

Við mat á eignunum hafa stjórnendur metið til fjár það sjóðflæði sem félagið má vænta af núverandi leigusamningum og leigusamningum þeim sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma samkvæmt núverandi samningum. 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 forsendum sínum horft ár fram í tímann. Félagið notast nú við lægra útleiguhlutfall til næstu 12 mánaða en áður. Vænt vegið útleiguhlutfall næstu 12 mánaða við árslok 2019 var 94,1% en er 88% á fyrsta ársfjórðungi 2020 til næstu 12 mánaða í virðismati félagsins. Þá er félagið með varúðarfærslu á hóteleignir félagsins vegna óvissu um verðmæti þeirra og lækkar virði hóteleigna að teknu tilliti til afskrifta, virðisrýrnunar og neikvæðrar matsbreytingar um 5% að raunvirði til viðbótar við 8% raunvirðislækkun sem átti sér stað við árslok 2019. Hóteleignir félagsins hafa því lækkað um 13% að raunvirði frá 30.9.2019. Veginn fjármagnskostnaður er óbreyttur frá áramótum en veruleg lækkun á áhættulausum vöxtum vegur upp á móti hækkun á áhættuálagi á ávöxtunarkröfu eigin fjár.

Næmigreining:

Áhrif breytinga á gangvirði:

Hækkun (lækkun) leigutekna um 1%	1.263	(1.263)
Hækkun (lækkun) útleiguhlutfalls um 1%	1.297	(1.297)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%	8.186	6.934

9. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Bifreiðar og		Samtals
	Fasteignir	annað	
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2020	4.043	402	4.446
Viðbætur á tímabilinu	28	12	39
Heildarverð 31.3.2020	4.071	414	4.486
Afskriftir			
Afskrifað alls 1.1.2020	202	175	378
Afskrift tímabilsins	21	9	29
Afskrifað alls 31.3.2020	223	184	407
Bókfært verð			
Bókfært verð í ársbyrjun	3.841	226	4.068
Bókfært verð í lok tímabils	3.848	230	4.078

10. Afskriftir

Afskriftir og virðisrýrnun greinist þannig:

	31.3.2020	31.12.2019
Óefnislegar eignir	82	29
Skrifstofa	1	2
Hótel	19	72
Bifreiðar og annað	9	15
Afskriftir og virðisrýrnun samtals	111	119

11. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur greinast þannig:

	31.3.2020	31.12.2019
Langtímakröfur	47	46
Viðskiptakröfur vegna leigu	94	77
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	97	119
Aðrar skammtímakröfur	223	96
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	414	292
Virðisrýrnun viðskiptakrafna greinist þannig í árslok:		
Afskriftareikningur í ársbyrjun	50	37
Afskrifaðar endanlega tapaðar kröfur á árinu, breyting	(1)	(32)
Gjaldfært á árinu	28	44
Afskriftareikningur í árslok	77	50

Langtímakröfur félagsins að fjárhæð 20 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 28 m.kr. (15 m.kr. 31.3.2019).

12. Eigið fé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 3.465.180.435 kr. og er nafnverð hvers hlutar ein króna. Félagið átti við lok fyrsta ársfjórðungs eigin hluti að nafnverði 50.117.000 kr. sem færðir eru til lækkunar á hlutafé í yfirverðsreikningi hlutafjár.Útistandandi hlutir voru þá því 3.415 m.kr. og eru þeir allir greiddir. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

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 hlutafélög 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 ársfjórðungnum keypti félagið eigin hluti að nafnverði 7.500.000 kr. fyrir samtals 46.230.000 kr.

Vegna samkomubanns ákvað stjórn félagsins að fresta aðalfundi um óákveðinn tíma og því hefur ekki verið tekin ákvörðun um greiðslu á arði til hluthafa vegna ársins 2019.

13. Vaxtaberandi skuldir

	31.3.2020	31.12.2019
Vaxtaberandi lán meðal langtímaskulda		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	9.209	10.608
Skuldabréfaútgáfur	50.606	49.485
Aðrar langtímaskuldir	31	31
	<u>59.846</u>	<u>60.124</u>
Næsta árs afborgun	(1.399)	(1.416)
Eignfærður lántökukostnaður	(335)	(344)
Vaxtaberandi skuldir alls	<u>58.112</u>	<u>58.364</u>
Vaxtaberandi lán meðal skammtímaskulda		
Næsta árs afborgun langtímalána	1.399	1.416
Skammtímalán samtals	<u>1.399</u>	<u>1.416</u>

14. Leiguskuldbinding

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	31.3.2020	31.12.2019
Leigueignir		
Staða í upphafi árs	2.039	1.931
Breyting vegna endurmats	27	98
Keyptar og seldar eignir	0	9
Staða í lok tímabils	<u>2.066</u>	<u>2.039</u>
Leiguskuldir		
Staða í upphafi árs	2.039	1.931
Endurmat leiguskulda	27	98
Keyptar og seldar eignir	0	9
Staða í lok tímabils	<u>2.066</u>	<u>2.039</u>
Fjárhæðir í rekstarreikning		
Vaxtagjöld af leiguskuldum	24	90
Fjárhæðir í rekstarreikning samtals	<u>24</u>	<u>90</u>
Fjárhæðir í stjórðstreymi		
Greidd vaxtagjöld	24	90
Fjárhæðir í stjórðstreymi samtals	<u>24</u>	<u>90</u>