



2021.

Árshlutaskýrsla

EIK

Efnisyfirlit

Helstu niðurstöður	2
Fyrstu sex mánuðir ársins 2021	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
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda.....	10
Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2021.....	10
Efnahagsreikningur 30. júní 2021.....	11
Eiginfjárfyrillit 30. júní 2021	11
Sjóðstreymsyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2021	12
Skýringar.....	12

Helstu niðurstöður

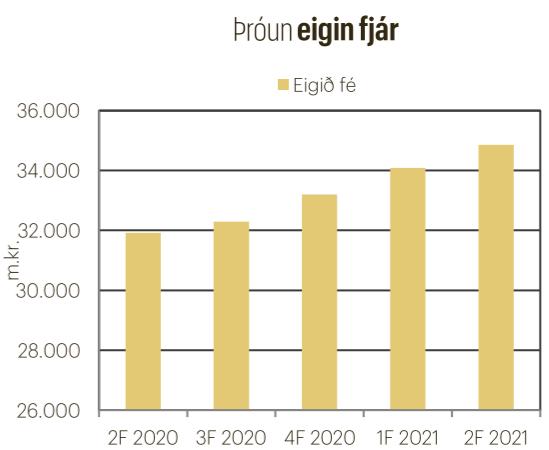
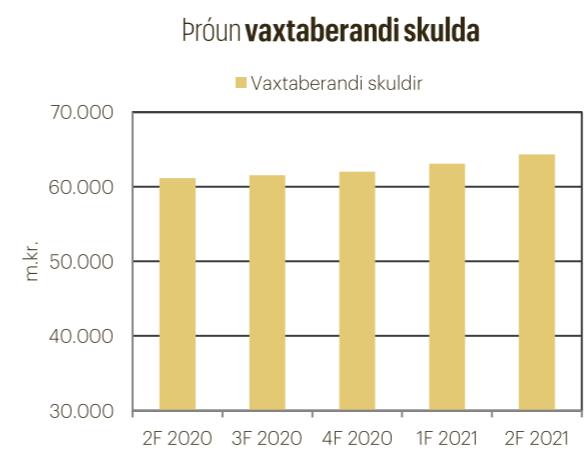
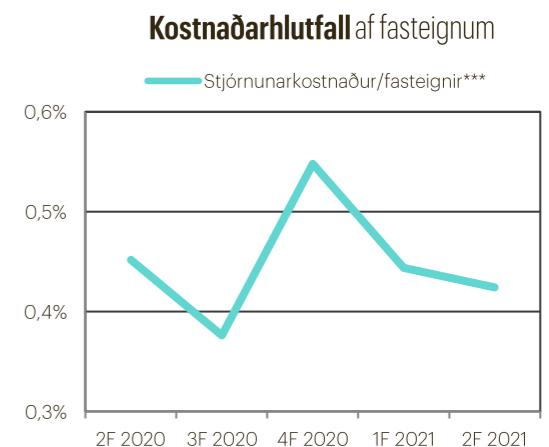
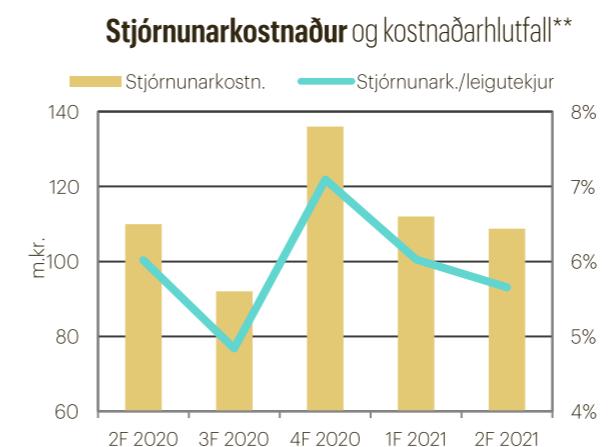
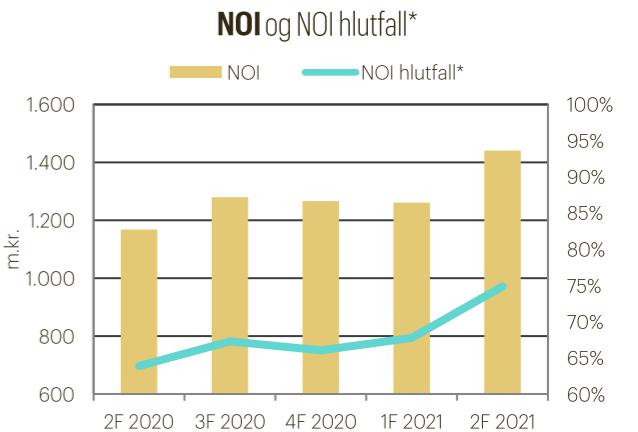
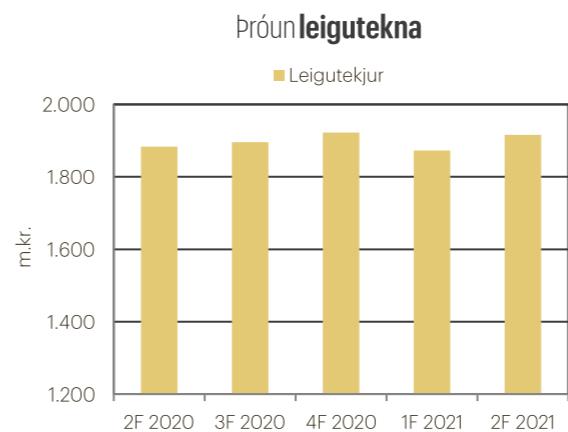
	m.kr.	2F 2021	1F 2021	4F 2020	3F 2020	2F 2020
Rekstrartekjur		2.129	2.033	2.093	2.068	2.049
Þar af leigutekjur		1.916	1.873	1.922	1.896	1.883
Rekstrarkostnaður		(689)	(773)	(827)	(789)	(881)
Þar af rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(524)	(633)	(678)	(666)	(708)
Þar af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(109)	(112)	(136)	(92)	(110)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.440	1.260	1.266	1.279	1.168
Matsbreyting, söluhagnaður og afskriftir		1.680	852	1.178	325	(178)
Hrein fjármagnsgjöld		(1.349)	(1.006)	(1.296)	(1.125)	(1.268)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		1.771	1.107	1.146	480	(278)
Heildarhagnaður (-tap) tímabilsins		1.422	884	928	384	(357)

	30.6.2021	31.3.2021	31.12.2020	30.9.2020	30.6.2020
Virðisútleigu hlutfall	93,0%	92,0%	92,0%	92,4%	93,4%
	2F 2021	1F 2021	4F 2020	3F 2020	2F 2020
NOI hlutfall*	74,9%	67,8%	66,0%	67,3%	63,9%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum**	5,7%	6,0%	7,1%	4,8%	6,0%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af fasteignum***	0,42%	0,44%	0,55%	0,38%	0,45%

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

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

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



Fyrstu sex mánuðir ársins 2021

Uppgjör fyrri hluta ársins var yfir áætlunum stjórnenda en áhrif COVID-19 á reksturinn fer dvínandi. Gefin voru út skuldabréf fyrir 4.200 m.kr. og skuldabréfaflokkurinn EIK 23 1 var skráður í maí. Vegnir verðtryggðir vextir námu 3,06% í lok fjórðungssins. Félagið merkir aukin áhuga á eignum félagsins.

Rekstur Eikar fasteignafélags gekk vel á fyrri helmingi ársins og var yfir áætlunum stjórnenda. Áhrif COVID-19 á rekstur leigutaka eru enn til staðar en virðast nú fara dvínandi. Félagið uppfærði EBITDA horfur ársins í 5.400 – 5.700 m.kr.

Félagið gaf út skuldabréf fyrir 3.000 m.kr. að nafnverði í skuldabréfaflokkinn EIK 100327 á 1,4% veginni ávöxtunarkröfum. Þá voru gefin út skuldabréf fyrir 1.200 m.kr. á ávöxtunarkröfunni 2,9% í óverðtryggða skuldabréfaflokkinn EIK 23 1, en hann var skráður í maí. Skuldabréfaflokkurinn EIK 15 1 sem var um 3,4 ma.kr. að stærð og bar 3,3% verðtryggða vexti var greiddur upp í mars og var uppgreiðslan fjármögnum að fullu með óverðtryggðum bankalánum.

Á öðrum ársfjórðungi var gengið frá sölu og afhendingu tveggja eigna, Fjölnisgötu 3b á Akureyri í apríl og í maí Hafnarstræti 4, í miðborg Reykjavíkur. Þá festi félagið kaup á um 200 fm. skrifstofurými í Síðumúla 15, en félagið átti fyrir Síðumúla 13 og hluta af Síðumúla 15.

Kauptilboð félagsins í hluta af eigninni við Soltún 24 hefur verið samþykkt en sú bygging deilir lóð og bílakjallara með eign félagsins við Soltún 26. Unnið er að afléttingu á fyrirvörum. Þá hefur félagið samþykkt kauptilboð í eign félagsins við Kirkjubraut 28 á Akranesi og er einnig unnið að afléttingu fyrirvara þar.

Útleiga

Talsvert líf færðist í útleigumál á vordögum.

Merkja má aukinn áhuga á stærra leiguþúsnaði þó flestir leigusamningar á tímabilinu séu um minni skrifstofurými. Enn beinist eftirspurn helst að Múlasvæði og Kópavogi en einnig er vaxandi áhugi á skrifstofuhúsnaði í miðbænum.

Á Suðurlandsbraut 10 mun hugbúnaðarfyrirtækið Men and Mice opna skrifstofur sínar á 5. og 6. hæð byggingarinnar og sér framkvæmdasvið Eikar um að innréttu húsnæðið fyrir starfsemi fyrirtækisins.

Nýlega barst félaginu uppsögn á leigusamningi um rými við Miðbraun 2 en nýr leigusamningur til sex ára var gerður við heild- og netverslun með matvöru, um helming þess rýmis sem losnaði, tæplega 1.000 fm.

Undirritaðir voru langtímaleigusamningar um tvö rými í miðbænum sem munu hýsa skemmtistaði. Um er að ræða jarðhæð að Bankastræti 5, sem begar hefur opnað, og Austurstræti 7 þar sem nýr skemmtistaður verður opnaður á haustdögum. Í báðum tilfellum hafa leigutakar sjálfir séð um endurbætur á húsnæðinu. Þá var leigusamningur til fimm ára undirritaður við hugbúnaðarfyrirtæki um rúmlega helming efstu hæðar Klapparstígs 25-27.

Nokkuð hefur verið um endurnýjun og framleiningu leigusamninga. Lýtalæknar í vesturturni Glæsibæjar að Álfheimum 74 hafa framlengt leigusamning sinn til fimmtíð ára og stækkað við sig. Leigir fyrirtækið nú alla efstu hæð hússins. Einnig má nefna endurnýjun samninga við innheimtufyrirtæki í Borgartúni 26 og fyrirtæki í verslunarrekstri að Hraunbæ 117.

Lyfja hf. endurnýjaði leigusamning sinn til lengri tíma hjá félaginu að Smáratorgi 1. Framkvæmdasvið Eikar mun í framhaldinu sjá um endurbætur á húsnæðinu fyrir leigutakann. Einnig hefur ört

vaxandi fyrirtæki í þróun vöktunarlausna stækkað við sig leigurými að Holtasmára 1.

Talsvert var um smærri undirritanir og eru skrifstofukjarnar félagsins vinsælir sem endranær.

Deloitte hf. sem leigir fimm hæðir skrifstofa í Turninum á Smáratorgi 3 hefur tilkynnt félaginu að það muni ekki endurnýja samning sinn við félagið þegar hann rennur sitt skeið á seinni hluta árs 2023. Þá mun hálf hæð í Turninum losna síðar á árinu.

Í lok júní lokaði Rúmfatalagerinn verslun sinni á Glerártorgi og hefur það rými verið auglýst til leigu.

Virðisútleiguþulfall félagsins var 93% við lok annars ársfjórðungs og hefur hækkað úr 92% í upphafi árs.

Framkvæmdir

Sumarið er tími viðhaldsverkefna sem vinnast jafnt og béttr yfir tímabilð. Unnið hefur verið að þakmálun á þremur húsum í Kvossinni og við Tryggvagötu. Talsvert er um þakviðgerðir þetta sumarið, aðallega á eignum við Ármúla og Síðumúla. Þá lauk málningarávinnu í Hamraborg 9.

Ferli við opnun og yfirferð tilboða vegna stækunar húsnæðis fyrir Össur Iceland ehf. á Grjótháls 1-3 var klárað og munu framkvæmdir hefjast með haustinu. Fyrsta áfanga við breytingar á 1. hæð

Hótel 1919 lauk á tímabilinu. Tekin hafa verið í notkun m.a. móttaka, eldhús í kjallara og kaffihús. Framkvæmdir hófust við gerð nýs veitingastaðar á hótelinu og er áætlað að þeim ljúki í september.

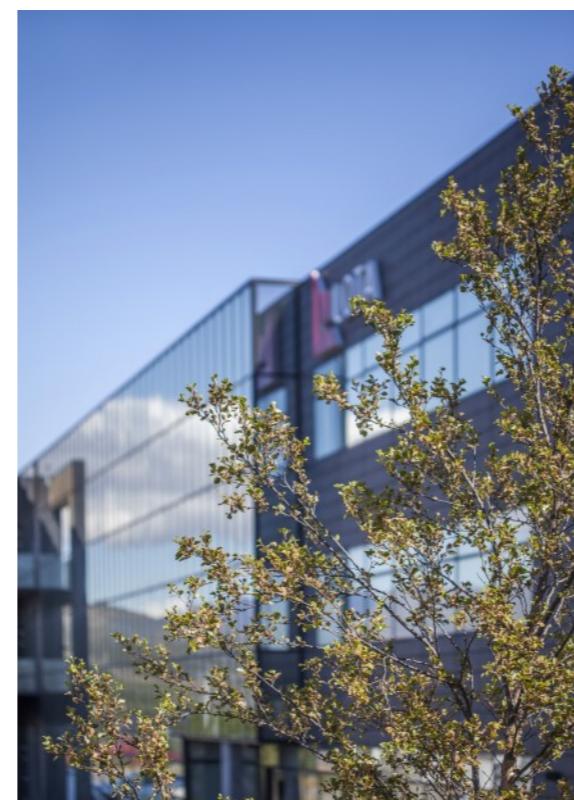
Unnið hefur verið við innréttigar á syðri hluta 2. hæðar í Hallarmúla 4. Þar mun arkitektastofa stækka við sig og hafa alla hæðina í leig. Á Glerártorgi hafa staðið yfir breytingar á sameign. Lokið var við hönnun kaffihúss á torginu og er stefnt að opnun þess á haustmánuðum.

Umhverfi

Tekin hefur verið í notkun sorpflokkunarstöð innanhlúss á Smáratorgi 3. Leigutakar hafa fengið aðgangskort og er gjaldtaka hafin fyrir flokkað og vigtáð sorp. Leigutakar hafa sýnt þessu verkefni mikinn áhuga og stuðning enda markmiðið í anda umhverfissjónarmiða um að lágmarka sorp og hámarka flokkun þess. Á skrifstofu félagsins og leigjenda í Soltúni 26 hafa einnig verið tekin í notkun ný sorpflokkunarviðmið í samvinnu við Íslenska gámafélagið og standa vonir til að hægt sé að innleiða þau viðar um eignasafnið.



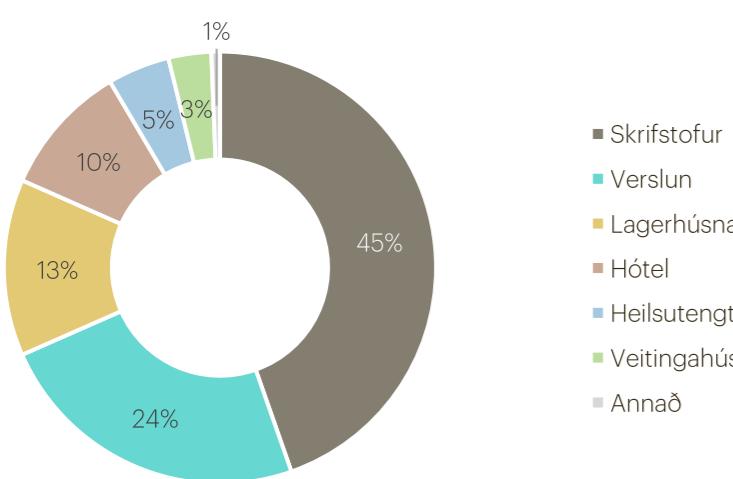
Eik fasteignafélag hf.



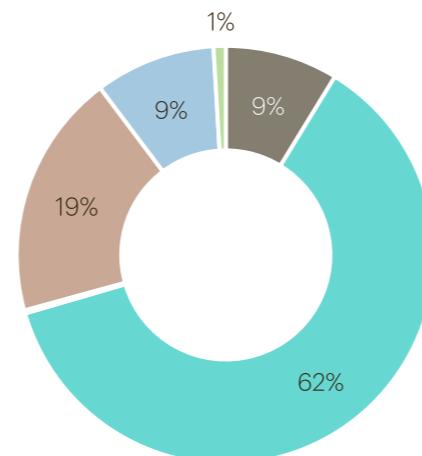
Staðsetningar og tegundir eigna

Virði fasteigna félagsins er um 103,6 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), Smártorg 3 (Turninn), Smártorg 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, Sýn, Landsbankinn, Össur, Míla, Síminn og Deloitte.

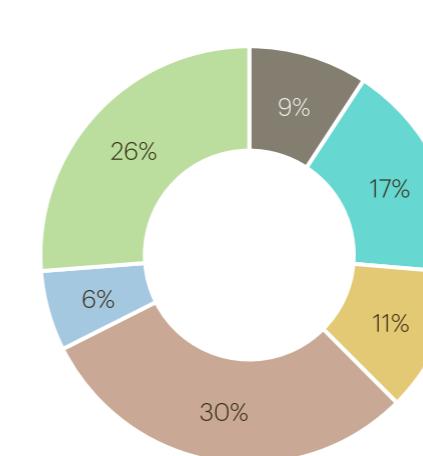
Virði fasteigna **eftir tegund**



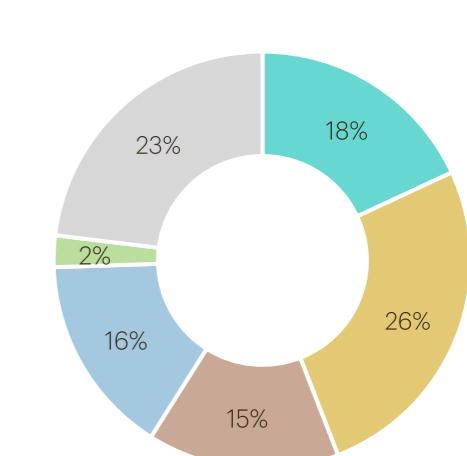
Staðsetning **skrifstofuhúsnæðis**



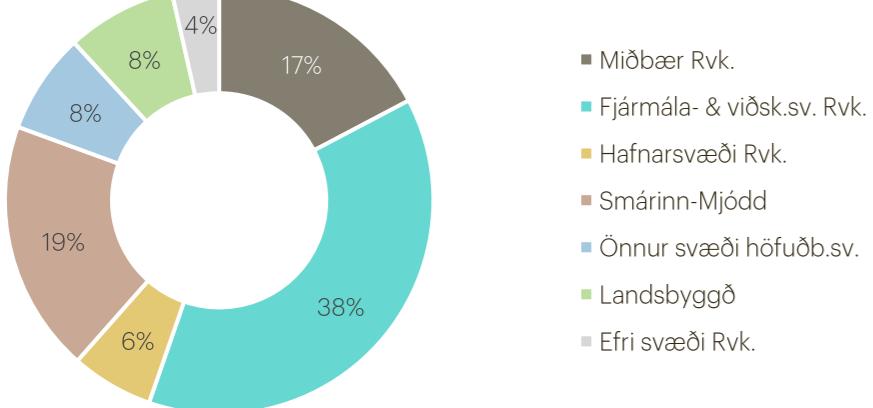
Staðsetning **verslunarhúsnæðis**



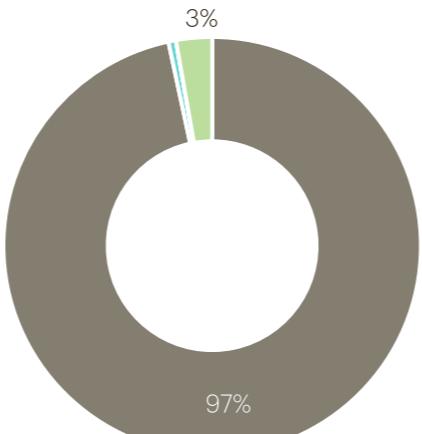
Staðsetning **lagerhúsnæðis**



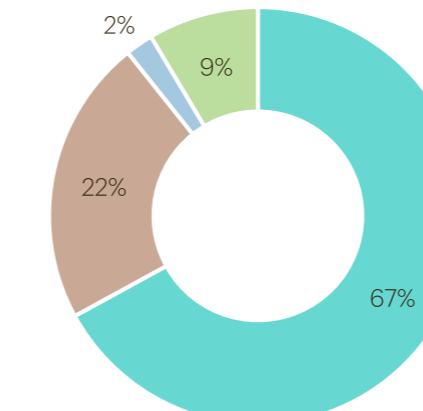
Virði fasteigna **eftir staðsetningu**



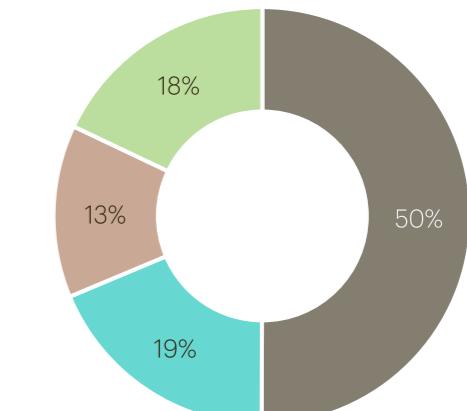
Staðsetning **hótel**



Staðsetning **heilsutengds húsnæðis**



Staðsetning **veitinga- og skemmtistaða**



■ Miðbær Rvk. ■ Fjármála- & viðsk.sv. Rvk. ■ Hafnarsvæði Rvk. ■ Smártorg 3 (Turninn) ■ Önnur svæði höfuðb.sv. ■ Landsbyggð ■ Annað

Um rekstur félagsins

	Skýr.	2021 1.4.-30.6.*	2020 1.4.-30.6.*	2021 1.1.-30.6.	2020 1.1.-30.6.
Leigutekjur		1.916	1.883	3.789	3.743
Aðrar rekstrartekjur		213	167	373	441
		2.129	2.049	4.162	4.184
Rekstrarkostnaður	7	(697)	(730)	(1.381)	(1.509)
Virðisrýrnun viðskiptakrafnar		8	(152)	(80)	(181)
		(689)	(881)	(1.462)	(1.690)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.440	1.168	2.700	2.494
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna		60	0	60	(1)
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	1.654	(44)	2.535	(815)
Afskriftir og virðisrýrnun	11	(34)	(134)	(63)	(245)
Rekstrarhagnaður		3.120	990	5.232	1.433
Fjármunatekjur		7	(6)	12	12
Fjármagnsgjöld		(1.355)	(1.262)	(2.366)	(1.994)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(1.349)	(1.268)	(2.354)	(1.982)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		1.771	(278)	2.878	(549)
Tekjuskattur		(349)	73	(572)	110
Hagnaður (tap) tímabilsins		1.422	(205)	2.306	(439)
Önnur heildarafkoma					
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:					
Endurmat fasteigna		0	(190)	0	(190)
Tekjuskattur af endurmati fasteigna		0	37	0	37
Önnur heildarafkoma samtals		0	(153)	0	(153)
Heildarhagnaður (-tap) tímabilsins		1.422	(357)	2.306	(592)

*Ársfjorðungsþupplysingar hafa ekki verið kannaðar af endurskoðendum

Rekstrartekjur

Rekstrartekjur félagsins á fyrstu sex mánuðum ársins 2021 námu 4.162 m.kr., þar af voru leigutekjur 3.789 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir nam 2.700 m.kr. NOI** hlutfall, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir sem hlutfall af leigutekjum, nam 71,4% samanborið við 67,7% á sama tímabili árið 2020.

Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður nam 1.381 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2021. Fasteignagjöld og tryggingar námu 691 m.kr. en það eru stærstu kostnaðarliðir félagsins. Gjaldfært viðhald nam 17 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins. Þá nam virðisrýrnun viðskiptakrafna 80 m.kr.

Matsbreyting fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru langstærsti hluti eigna félagsins. Til bess 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 sex mánuðum ársins 2021 var 2.535 m.kr.

Rekstrartekjur

	6m 2021
Fasteignagjöld og tryggingar	691
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna	17
Rekstrarkostnaður sameigna	283
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna ..	84
Rekstrarkostnaður hótels	85
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	221
Samtals	1.381

	6m 2021
Leigutekjur	3.789
Tekjur af hótelrekstri	78
Rekstrartekjur sameigna	242
Aðrar tekjur	53
Samtals	4.162

	6m 2021
Vaxtatekjur	12
Vaxtagjöld	(1.026)
Verðbætur	(1.223)
Uppgreiðslugjald	(50)
Lóðarleiga	(49)
Önnur fjármagnsgjöld	(18)
Samtals	(2.354)

Fjármagnsgjöld

Hrein fjármagnsgjöld námu 2.354 m.kr. á fyrstu sex mánuðum. Vaxtatekjur námu 12 m.kr., vaxtagjöld 1.026 m.kr., verðbætur 1.223 m.kr., uppgreiðslugjald vegna uppgreiðslu á EIK 15 1 nam 50 m.kr., lóðarleiga 49 m.kr. og önnur fjármagnsgjöld 18 m.kr.

Hagnaður

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 2.878 m.kr. og reiknaður tekjuskattur nam 572 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Heildarhagnaður tímabilsins nam 2.306 m.kr. og hagnaður á hlut nam 0,68 kr.

** 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

	Skýr.	30.6.2021	31.12.2020
Eignir			
Óefnislegar eignir		351	351
Fjárfestingareignir	9	101.408	98.404
Fasteignir í þróun		659	659
Eignir til eigin nota	10	4.060	3.789
Langtímakröfur	12	69	83
Fastafjármunir		<u>106.548</u>	<u>103.286</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	12	1.185	842
Handbært fé		<u>3.141</u>	<u>1.922</u>
Veltufjármunir		<u>4.326</u>	<u>2.764</u>
Eignir samtals		110.874	106.050
Fasteignir án leiguskuldbindingar í m.kr.			
	30.6.2021		
Fjárfestingareignir í útleigu		97.953	
Fjárfestingareignir í þróun		696	
Fasteignir í þróun		638	
Fasteignir til eigin nota		3.869	
Byggingarréttir og lóðir		447	
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld		13	
Samtals	103.616		
Viðskiptakröfur og aðrar kröfur			
	30.6.2021		
Langtímakröfur		69	
Viðskiptakröfur vegna leigu		122	
Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugr.		328	
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs		117	
Skammt.kr. v. sölu á fjárfestingareignum		396	
Aðrar skammtímakröfur		222	
Samtals	1.254		

Um eignir félagsins

Heildareignir félagsins námu 110.874 m.kr. í lok júní 2021 til samanburðar við 106.050 m.kr. í árslok 2020. Fjárfestingareignir námu 101.408 m.kr. í lok tímabilsins en námu 98.404 m.kr. í lok árs 2020. Handbært fé nam 3.141 m.kr. í lok júní 2021 til samanburðar við 1.922 m.kr. í lok árs 2020.

Félagið er með ónýtta bankafjármögnum fyrir um 1.000 m.kr. Því til viðbótar á félagið óveðsettar vel staðsettar fasteignir að verðmæti rúmlega 6.600 m.kr.

Fastafjármunir

Fastafjármunir félagsins nema 106.548 m.kr. Af því eru 101.408 m.kr. fjárfestingareignir sem skiptast í fjárfestingareignir í útleigu að fjárhæð 97.953 m.kr., leigueignir 2.299 m.kr, fjárfestingareignir í þróun 696 m.kr., byggingarréttir og lóðir 447 m.kr. og fyrirframgreidd gatnagerðargjöld að fjárhæð 13 m.kr. Fjárfestingareignir í þróun eru Helluhraun 8, Hafnarfirði og Skeifan 7, Reykjavík.

Fasteign í þróun, sem er Skeifan 9, nemur 659 m.kr. og eignir til eigin nota nema 4.060 m.kr.

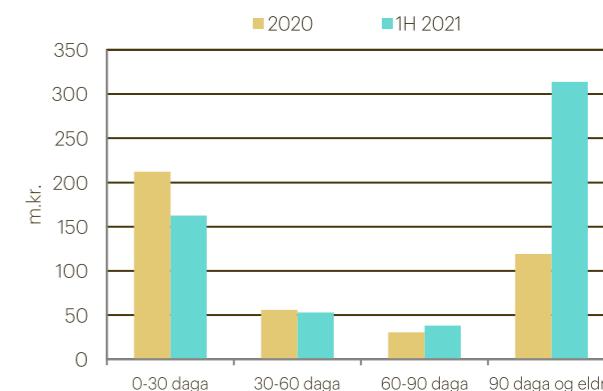
Sundurliðun á byggingarréttum og lóðum félagsins má sjá hér til hliðar. Ekki hefur verið tekin ákvörðun um nýtingu á þeim byggingarréttum sem félagið á. Eins og fram hefur komið í ársskýrslum félagsins þá hvílir kvöð á nýtingu félagsins á Borgartúni 21a sem gildir til 2026. Félagið væntir þess að leyfilegt 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 1.185 m.kr. í lok júní 2021 samanborið við 842 m.kr. í árslok 2020. Langtímakröfur námu 69 m.kr. Þar af eru 31 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 örðin vaxtaberandi og komin í afborgunarferli.

Viðskiptakröfur vegna leigu námu 122 m.kr. í lok júní 2021 og lækkuðu um 47 m.kr. frá áramótum og viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna námu 328 m.kr. og jukust um 186 m.kr. frá áramótum. Viðskiptakröfur vegna annars rekstur, þ.e. hótelreksturs og sameiginlegs kostnaðar, námu 117 m.kr. en voru 107 m.kr. um áramót. Viðskiptakröfur eru að mestu leyti 90 daga og eldri. Skammtímakröfur vegna sölu á fjárfestingareignum námu 396 m.kr. í lok júní 2021 og aðrar skammtímakröfur námu 222 m.kr. og eru að mestu leyti fyrirframgreidd fasteignagjöld og tryggingar.

Aldursgreindar viðskiptakröfur



Um eigið fé og skuldir félagsins

	Skýr.	30.6.2021	31.12.2020
Eigið fé			
Hlutafé		3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður		866	866
Bundinn hlutdeildarrekningur		6.612	6.016
Óráðstafað eigið fé		11.314	10.255
Eigið fé	13	34.855	33.200
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	14	62.755	60.500
Leiguskuldir	15	2.320	2.287
Tekjuskattsskuldbinding		8.017	7.445
Langtímaskuldir		73.093	70.232
Vaxtaberandi skuldir	14	1.578	1.501
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.347	1.116
Skammtímaskuldir		2.925	2.617
Skuldir samtals		76.018	72.850
Eigið fé og skuldir samtals		110.874	106.050

Eigið fé

Eigið fé samstæðunnar nam 34.855 m.kr. í lok júní 2021 og nam eiginfjárlutfallið 31,4%.

Á aðalfundi félagsins sem haldinn var 26. apríl 2021 var samþykkt að greiddur yrði arður að fjárhæð 650 m.kr. vegna rekstrarársins 2020 og var arðgreiðsludagur 6. maí 2021.

Skuldir

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar námu 64.333 m.kr. í lok júní 2021 til samanburðar við 62.001 m.kr. í árslok 2020. Heildarskuldir félagsins voru 76.018 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 8.017 m.kr. Veðhlutfall, þ.e. vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum félagsins, nam 62,1%.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir námu 1.347 m.kr. í lok júní 2021.

	30.6.2021
Viðskiptaskuldir	347
Áfallnir vextir	447
Aðrar skammtímaskuldir	554
Samtals	1.347

Samandreginn
árshlutareikningur
samstæðunnar

1. janúar til 30. júní 2021

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. júní 2021 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskila-staðal 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 ætti að lesa hann í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2020.

Rekstur

Rekstur félagsins gekk vel á fyrri helmingi ársins og var EBITDA félagsins yfir áætlun.

Rekstrartekjur samstæðunnar námu 4.162 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2021, samanborið við 4.184 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2020. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 2.700 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2021, samanborið við 2.494 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2020.

Heildarhagnaður samstæðunnar á fyrstu sex mánuðum ársins 2021 nam 2.306 m.kr. samanborið við 592 m.kr. tap fyrir sama tímabil 2020. Handbært fé frá rekstri nam 1.492 m.kr. á tímabilinu samanborið við 1.191 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2020.

Rekstur Hótel 1919 var áfram erfiður en batnaði þó á milli ára. EBITDA hótelsins nam -157 m.kr. á tímabilinu samanborið við -204 m.kr. á árinu 2020.

Virðisrýrun viðskiptakrafna nam 80 m.kr. á tímabilinu sem að mestu má rekja til ferðaþjónustufyrirtækja.

Efnahagur

Heildareignir samstæðunnar námu 110.874 m.kr. þann 30. júní 2021 samkvæmt efnahagsreikningi. Handbært fé nam 3.141 m.kr. í lok tímabils. Eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins nam 34.855 m.kr., bar af hlutafé að fjárhæð 3.415 m.kr. Eiginfárlutfall samstæðunnar nam 31,4% í lok júní 2021.

Félagið greiddi upp skuldabréfaflokkinn EIK 15 1 á tímabilinu og var uppgreiðslan, um 3.400 m.kr., fjármögnuð með óverðtryggðu bankaláni. Félagið gaf út two nýja skuldabréfaflokka á fyrri hluta ársins og seldi fyrir 4.200 m.kr. að nafnverði í þá samanlagt.

Vegin verðtryggð vaxtakjör félagsins í lok fyrri árshelmings voru 3,06% og 3,45% á óverðtryggðum kjörum. Um 20% af skuldum félagsins eru óverðtryggðar.

COVID-19

Áhrif COVID á starfsemi félagsins eru enn umtalsverð. Félagið áætlað að áhrif faraldursins á reksturinn á tímabilinu hafi verið neikvæð um 150-160 m.kr. Áhrifin má fyrst og fremst rekja til fyrirtækja í ferðaþjónustu og sjást vel á virðisrýrun viðskiptakrafna og rekstri Hótel 1919. Óljóst er hve lengi áhrif faraldursins á rekstur félagsins munu vara en líkur eru á að þau muni vara næstu misseri.

Uppfærðar horfur

Félagið hefur uppfært horfur út árið. Aðlöguð EBITDA afkomuspá fyrir árið 2021 er nú á bilinu 5.400 - 5.700 m.kr. miðað við verðlag í júlí 2021 samanborið við 5.050 - 5.350 m.kr. spá sem félagið birti í febrúar 2021, en hún miðaði við 2,5% jafna verðbólgu á árinu. Ný afkomuspá er líkt og áður háð áhættu- og óvissupáttum, einkum áhrifa faraldursins, sem geta þýtt að afkoman verði frábrugðin því sem greint er frá í þessari spá.

Arðgreiðsla

Á aðalfundi félagsins, sem haldinn var 26. apríl 2021, var samþykkt að greiða 650 m.kr. í arð til hluthafa, eða sem nemur 0,19 kr. á hlut. Arðurinn var greiddur 6. maí 2021.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskila-staðla 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. júní 2021 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2021.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2021 með undirritun sinni.

Reykjavík, 25. ágúst 2021

Stjórn

Eyjólfur Árni Rafnsson
Formaður

Guðrún Bergsteinsdóttir

Hersir Sigurgeirsson

Kristín Friðgeirs dóttir

Ragnheiður Harðar Harðardóttir

Forstjóri

Garðar Hannes Friðjónsson

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Eikar fasteignafélags hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshlutareikning samstæðu Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2021, sem hefur að geyma yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfyrillit, sjóðstreymisfyrillit og skýringar.

Stjórn og forstjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árshlutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um *Könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum*. Könnun árshlutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfs-

manna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun er talsvert umfangsminni en endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitnesku um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi láatum við ekki í ljós álit á árshlutareikningnum.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að meðfylgjandi samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar sé í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 Árshlutareikningar.

Yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2021

	Skýr.	2021 1.4.-30.6.*	2020 1.4.-30.6.*	2021 1.1.-30.6.	2020 1.1.-30.6.
Leigutekjur		1.916	1.883	3.789	3.743
Aðrar rekstrartekjur		213	167	373	441
		2.129	2.049	4.162	4.184
Rekstrarkostnaður	7	(697)	(730)	(1.381)	(1.509)
Virðisíðrun viðskiptakrafna	8	(689)	(881)	(1.462)	(1.690)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.440	1.168	2.700	2.494
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna		60	0	60	(1)
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	1.654	(44)	2.535	(815)
Afskriftir og virðisíðrun	11	(34)	(134)	(63)	(245)
Rekstrarhagnaður		3.120	990	5.232	1.433
Fjármunatekjur		7	(6)	12	12
Fjármagnsgjöld		(1.355)	(1.262)	(2.366)	(1.994)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(1.349)	(1.268)	(2.354)	(1.982)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		1.771	(278)	2.878	(549)
Tekjuskattur		(349)	73	(572)	110
Hagnaður (tap) tímabilsins		1.422	(205)	2.306	(439)
Önnur heildarafkoma					
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:					
Endurmat fasteigna		0	(190)	0	(190)
Tekjuskattur af endurmati fasteigna		0	37	0	37
Önnur heildarafkoma samtals		0	(153)	0	(153)
Heildarhagnaður (-tap) tímabilsins		1.422	(357)	2.306	(592)
Hagnaður (tap) á hlut:					
Grunn og þynntur hagnaður (tap) á hlut		0,42	(0,06)	0,68	(0,13)

*Ársfjórðungsþaplýsingar hafa ekki verið kannaðar af endurskoðendum

Skýringar á blaðsíðum 12 - 15 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Efnahagsreikningur 30. júní 2021

	Skýr.	30.6.2021	31.12.2020
Eignir			
Óefnislegar eignir		351	351
Fjárfestingareignir	9	101.408	98.404
Fasteignir í þróun		659	659
Eignir til eigin nota	10	4.060	3.789
Langtímakröfur	12	69	83
Fastaþármunir		<u>106.548</u>	<u>103.286</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	12	1.185	842
Handbært fé		<u>3.141</u>	<u>1.922</u>
Veltufjármunir		<u>4.326</u>	<u>2.764</u>
Eignir samtals	110.874	106.050	
Eigið fé			
Hlutafé		3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður		866	866
Bundinn hlutdeildarreikningur		6.612	6.016
Óráðstafað eigið fé		11.314	10.255
Eigið fé	13	34.855	33.200
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	14	62.755	60.500
Leiguskuldir	15	2.320	2.287
Tekjuskattsskuldbinding		<u>8.017</u>	<u>7.445</u>
Langtímaskuldir		<u>73.093</u>	<u>70.232</u>
Vaxtaberandi skuldir	14	1.578	1.501
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		<u>1.347</u>	<u>1.116</u>
Skammtímaskuldir		<u>2.925</u>	<u>2.617</u>
Skuldir samtals		76.018	72.850
Eigið fé og skuldir samtals		110.874	106.050

Eiginfjáryfirlit 30. júní 2021

	Yfirverðs- reikningur	Bundinn				
Hlutafé	hlutafjár	lögbindinn	Endurmats- varasjóður	hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. júní 2020						
Eigið fé 1.1.2020	3.423	12.687	866	153	5.182	10.243
Heildartap tímabilsins				(153)	(439)	(592)
Færð á bundið eigið fé				194	(194)	0
Endurkaup á eigin bréfum	(8)	(39)				(46)
Eigið fé 30.6.2020	3.415	12.648	866	0	5.376	9.609
1. janúar til 30. júní 2021						
Eigið fé 1.1.2021	3.415	12.648	866	0	6.016	10.255
Heildarhagnaður tímabilsins						33.200
Greiddur arður 0,19 kr. á hlut						2.306
Færð á bundið eigið fé					(597)	(650)
Eigið fé 30.6.2021	3.415	12.648	866	0	6.612	11.314

Skýringar á blaðsíðum 12 - 15 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Sjóðstremisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2021

	Skýr.	2021 1.1.-30.6.	2020 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður tímabilsins		5.232	1.433
Rekstrarlíðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreiði:			
(Söluhagnaður) -tap fjárfestingareigna .....	(	60	1
Matsbreyting fjárfestingareigna	9 (	2.535	815
Afskriftir		63	245
		2.700	2.494
Breyting á rekstartengdum eignum .....	(	340)	(312)
Breyting á rekstartengdum skuldum		230	115
		2.590	2.296
Innborgaðar vaxtatekjur		12	12
Greidd fjármagnsgjöld .....	(	1.109	(1.118)
Handbært fé frá rekstri		1.492	1.191
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	674	(810)
Söluverð fjárfestingareigna		254	0
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	(	335)	(51)
Seldar eignir til eigin nota		1	5
Breyting á skuldabréfaveign		14	(49)
Aðrar kröfur, breyting		40	0
Fjárfestingarhreyfingar	(	700)	(905)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Greiddur arður .....	(	650)	0
Endurkaup á eigin bréfum		0	(46)
Tekin ný langtímalán		8.201	2.557
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	(	7.137)	(2.035)
Skammtímaskuldir, breyting		13	0
Fjármögnunarhreyfingar		427	476
Hækjun á handbæru fé		1.219	763
Handbært fé í ársbyrjun		1.922	1.837
Handbært fé í lok tímabils		3.141	2.599
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Söluverð fjárfestingareigna		46	0
Aðrar skammtímakröfur .....	(	46)	0

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur að Soltúni 26, Reykjavík. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2021 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 2020. Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 25. ágúst 2021.

Félagið hefur innleitt alla reikningsskilastaðla og breytingar á reikningsskilastöðlum sem töku gildi fyrir reikningstímabilin sem hófust 1. janúar 2021 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 og fasteignir til eigin nota á endurmatsverði, 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. Áhrif COVID-19 á reikningsskilin

Áhrif COVID-19 á rekstur félagsins voru talsverð. Félagið hefur mætt rekstrarerfiðleikum leigutaka sem hafa orðið fyrir verulegu tekjufalli með ýmsum leiðum eftir umfangi vandamála. Áhrif faraldursins sjást fyrst og fremst í hækjun viðskiptakrafnar, virðisýrnun þeirra og neikvæðri afkomu Hótel 1919. Félagið hefur farið þá leið að tekjufæra útgáfna leigureikninga en færa virðisýrnun viðskiptakrafnar á móti í samræmi við væntingar félagsins um innheimtanleika. Nánari umfjöllum um viðskiptakröfur má sjá í skýringu 12. Rekstur Hótel 1919 var erfiður á fyrrí árshelmingi en horfur út árið hafa þó batnað frá upphafi árs.

Skýringar

6. Starfsþáttayfirlit

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

Starfsþættir 1.1.-30.6.2021	Fjárfestingar·		Jöfnunar-færslur		Samtals
	eignir	Hótel	færslur		
Leigutekjur	3.938	0	(149)	3.789	
Aðrar rekstrartekjur	296	78	0	373	
Rekstrarkostnaður	(1.297)	(234)	149	(1.381)	
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	(80)	0	0	(80)	
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir ...	2.857	(157)	0	2.700	
Söluhagnaður fjárfestingareigna	60	0	0	60	
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.535	0	0	2.535	
Afskriftir	(51)	(12)	0	(63)	
Hrein fjármagnsgjöld	(2.342)	(12)	0	(2.354)	
Tekjuskattur	(608)	36	0	(572)	
Heildarhagnaður (-tap) tímabilisins	2.450	(145)	0	2.306	
Eignir 30.6.2021	110.780	356	(262)	110.874	
Skuldir 30.6.2021	75.991	289	(262)	76.018	
Starfsþættir 1.1.-30.6.2020					
Leigutekjur	3.886	0	(143)	3.743	
Aðrar rekstrartekjur	323	118	0	441	
Rekstrarkostnaður	(1.332)	(320)	143	(1.509)	
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	(179)	(3)	0	(181)	
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir ...	2.698	(204)	0	2.494	
Sölutap fjárfestingareigna	(1)	0	0	(1)	
Matsbreyting fjárfestingareigna	(815)	0	0	(815)	
Afskriftir	(233)	(11)	0	(245)	
Hrein fjármagnsgjöld	(1.975)	(7)	0	(1.982)	
Tekjuskattur	65	45	0	110	
Heildartap tímabilisins	(262)	(178)	0	(439)	
Eignir 30.6.2020	102.650	300	425	103.376	
Skuldir 30.6.2020	71.441	444	(425)	71.460	

7. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2021 1.1.-30.6.	2020 1.1.-30.6.
Fasteignagjöld og tryggingar	691	696
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna	17	24
Rekstrarkostnaður sameigna	283	312
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	84	83
Rekstrarkostnaður hótelss	85	177
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	221	218
Rekstrarkostnaður samtals	1.381	1.509

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2021 1.1.-30.6.	2020 1.1.-30.6.
Vaxtatekjur	12	12
Vaxtagjöld	(1.026)	(1.078)
Verðbætur	(1.223)	(848)
Uppgreiðslugjald	(50)	0
Lóðarleiga	(49)	(47)
Önnur fjármagnsgjöld	(18)	(21)
Fjármagnsgjöld samtals	(2.366)	(1.994)

Hrein fjármagnsgjöld	(2.354)	(1.982)
----------------------------	----------	----------

9. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig í lok tímabils:

	30.6.2021	31.12.2020
Bókfært verð í ársbyrjun	98.404	95.918
Breytingar á leigueignum	33	227
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	617	1.803
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	57	133
Seldar fjárfestingareignir	(238)	(238)
Matsbreyting	2.535	594
Fært af eignum til eigin nota	0	(32)
Bókfært verð í lok tímabils	<u>101.408</u>	<u>98.404</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 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. Veginn fjármagnskostnaður (WACC) hefur lækkað um 0,1% frá áramótum. Áhrif COVID-19 á virði fjárfestingareigna er misjafnt eftir tegundum húsnaðis. Félagið væntir lægra tekjuflæðis í virðismati sínu til allt að tveggja ára af eignum þar sem leigutakar hafa orðið fyrir tekjuskerðingu. Áhrifin eru mest á hóteleignir og veitinga- og skemmtistaði en minni á aðrar tegundir. Áhrif á virðismat fjárfestingareigna vegna væntinga um lægra tekjuflæði hafa farið minnkandi og eru líkur á að áhrifin muni halda áfram að minnka samhliða rénum faraldursins og/eða auknum bólusetningum á heimsvísu.

Næmigreining:

Áhrif breytinga á gangvirði 30.6.2021:

Hækjun (lækkun) leigutekna um 1%	1.377	(1.377)
Hækjun (lækkun) útleiguflutfalls um 1%	1.426	(1.426)
Lækkun (hækkun) á ávoxtunarkröfu um 0,5%	9.220	(7.768)

10. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Innréttigar		
	Fasteignir	og annað	Samtals
Kostnaðarverð			
Heildarverð í ársbyrjun	3.943	445	4.388
Viðbætur á tímabilinu	308	28	335
Selt á tímabilinu	0	(1)	(1)
Heildarverð í lok tímabils	<u>4.251</u>	<u>472</u>	<u>4.723</u>
Afskriftir			
Afskrifað alls í ársbyrjun	341	259	600
Afskrift tímbilsins	41	22	63
Afskrifað alls í lok tímabils	<u>382</u>	<u>281</u>	<u>663</u>
Bókfærtverð			
Bókfært verð í ársbyrjun	3.602	186	3.789
Bókfært verð í lok tímabils	<u>3.869</u>	<u>191</u>	<u>4.060</u>

11. Afskriftir

Afskriftir og virðisrýrnun greinast þannig:

	30.6.2021	31.12.2020
Óefnislegar eignir	0	82
Skrifstofa	1	3
Hótel	40	205
Innréttigar og annað	22	15
Afskriftir og virðisrýrnun samtals	<u>63</u>	<u>304</u>

12. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur greinast þannig:	30.6.2021	31.12.2020
Langtímakröfur	69	83
Viðskiptakröfur vegna leigu	122	169
Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna	328	142
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	117	107
Viðskiptakröfur samtals	<u>566</u>	<u>418</u>
Skammtímakröfur vegna sölu á fjárfestingareignum	396	390
Aðrar skammtímakröfur	<u>222</u>	<u>34</u>
Aðrar skammtímakröfur samtals	<u>619</u>	<u>424</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	<u>1.185</u>	<u>842</u>
Virðisýrnun viðskiptakrafna greinist þannig:		
Afskriftareikningur í ársbyrjun	402	50
Afskrifaðar endanlega tapaðar kröfur á tímabilinu	(26)	(39)
Gjaldfært á tímabilinu	<u>67</u>	<u>391</u>
Afskriftareikningur í lok tímabils	<u>443</u>	<u>402</u>
Langtímakröfur félagsins nema 69 m.kr. í lok tímabilsins. Af þeim eru 31 m.kr. 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 24 m.kr. (20 m.kr. 31.12.2020).		

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. Útistandandi hlutir í árslok 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 arð eða ráðast í endurkaup fyrir um 35% af handbæru fé frá rekstri. Samþykkt var á aðalfundi félagsins 26. apríl 2021 að greiða arð að fjárhæð 650 m.kr. til hluthafa. Arðurinn var greiddur 6. maí 2021.

14. Vaxtaberandi skuldir

	30.6.2021	31.12.2020
Vaxtaberandi lán meðal langtímaskulda		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	14.206	13.396
Skuldabréfaútgáfur	<u>50.422</u>	<u>48.913</u>
Aðrar langtímaskuldir	13	7
Lántökur samtals	<u>64.642</u>	<u>62.316</u>
Eignfærður lántökukostnaður	(308)	(315)
Vaxtaberandi skuldir í efnahagsreikningi	<u>64.333</u>	<u>62.001</u>
Næsta árs afborgun	(1.578)	(1.501)
Vaxtaberandi langtímaskuldir	<u>62.755</u>	<u>60.500</u>

Vaxtaberandi lán meðal skammtímaskulda

Næsta árs afborgun langtímalána	1.578	1.501
Skammtímalán samtals	<u>1.578</u>	<u>1.501</u>

15. Leiguskuldbinding

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	30.6.2021	31.12.2020
Leigueignir		
Staða í upphafi árs	2.287	2.039
Endurmat	43	247
Keyptar og seldar eignir	(10)	1
Staða í lok tímabils	<u>2.320</u>	<u>2.287</u>

Leiguskuldir

Staða í upphafi árs	2.287	2.039
Endurmat	43	247
Keyptar og seldar eignir	(10)	1
Staða í lok tímabils	<u>2.320</u>	<u>2.287</u>

Fjárhæðir í rekstarreikningi

Vaxtagjöld af leiguskuldum	49	95
Fjárhæðir í rekstarreikning samtals	<u>49</u>	<u>95</u>

Fjárhæðir í stjóðstreymi

Greidd vaxtagjöld	49	95
Fjárhæðir í sjóðstreymi samtals	<u>49</u>	<u>95</u>