

1H 2022.

Árshlutaskýrsla

EIK

Helstu niðurstöður

	m.kr.	2F 2022	1F 2022	4F 2021	3F 2021	2F 2021
Rekstrartekjur		2.407	2.284	2.247	2.259	2.129
þar af leigutekjur		2.080	1.990	1.998	1.925	1.916
Rekstrarkostnaður		(807)	(808)	(831)	(730)	(689)
þar af rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(604)	(616)	(615)	(539)	(524)
þar af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(116)	(125)	(160)	(95)	(109)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir		1.600	1.475	1.416	1.529	1.440
Matsbreyting, söluhagnaður og afskriftir		5.002	2.904	1.583	1.053	1.680
Hrein fjármagnsgjöld		(2.179)	(1.607)	(1.377)	(914)	(1.349)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		4.424	2.772	1.622	1.668	1.771
Heildarhagnaður tímabilsins		3.538	2.216	1.295	1.333	1.422

	30.6.2022	31.3.2022	31.12.2021	30.9.2021	30.6.2021
Virðisútleiguhlutfall	94,5%	94,2%	94,2%	93,2%	93,0%

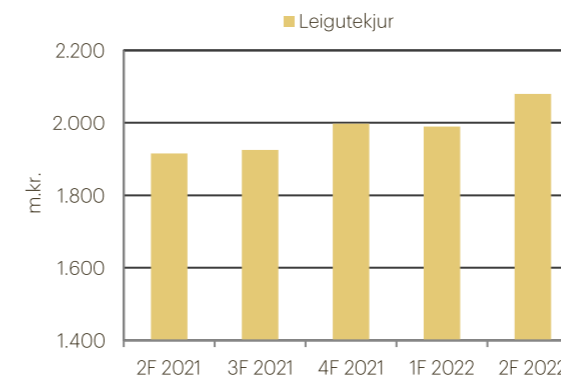
	2F 2022	1F 2022	4F 2021	3F 2021	2F 2021
NOI hlutfall*	74,3%	73,5%	69,8%	75,2%	74,9%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum**	5,4%	6,2%	7,9%	4,7%	5,7%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af fasteignum***	0,40%	0,45%	0,60%	0,36%	0,42%

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

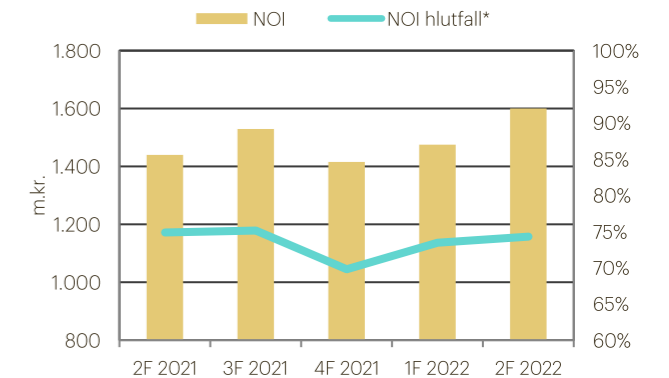
** Við útreikning á stjórnunarkostnaðarhlutfalli af leigutekjum er litið á rekstrarhagnað Hótel 1919 fyrir fjármagnsgjöld, skatta, afskriftir, matsbreytingar og leigu (EBITDAR) sem veltuleigu. Stjórnunarkostnaði er deilt í samanlagða tölu leigutekna og EBITDAR Hótel 1919.

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

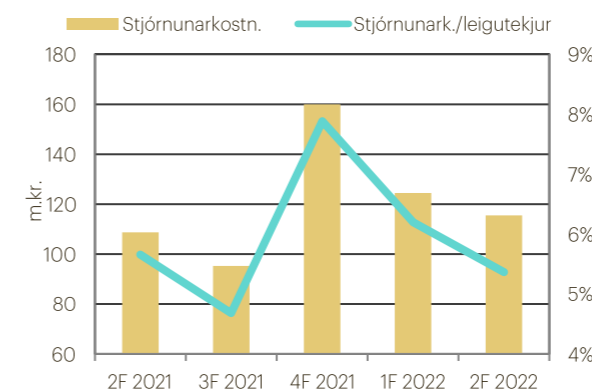
Þróun leigutekna



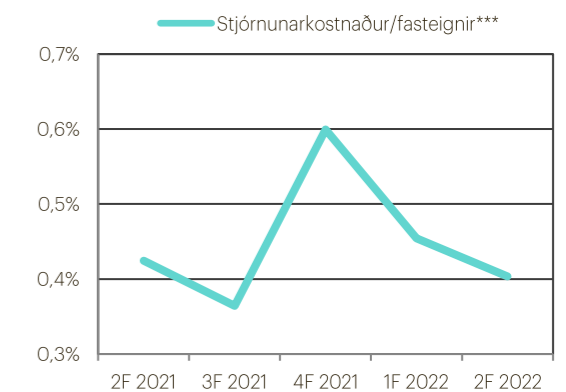
NOI og NOI hlutfall*



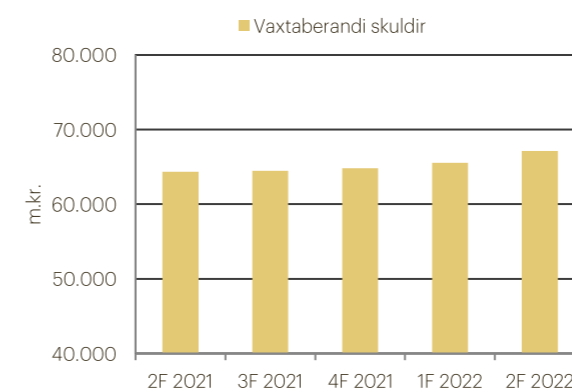
Stjórnunarkostnaður og kostnaðarhlutfall**



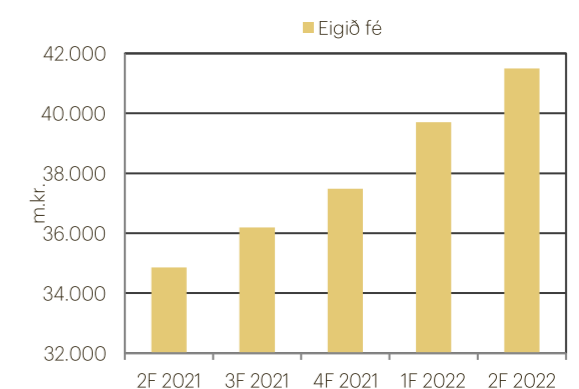
Kostnaðarhlutfall af fasteignum



Þróun vaxtaberandi skulda



Þróun eigin fjár



Fyrstu sex mánuðir ársins 2022

Rekstur félagsins gekk vel og var í takt við áætlanir stjórnenda að teknu tilliti til verðbólgu. Virðisútleiguhlutfall félagsins var 94,5% í lok tímabilsins. Félagið opnaði skrifstofuhótel í AKKUR í Ármúla 13 í lok júní og Menntaskólinn í Reykjavík hóf starfsemi í Austurstræti 17 í ágúst 2022.

Rekstur Eikar fasteignafélags gekk vel á fyrri helmingi ársins og var EBITDA tímabilsins, að teknu tilliti til verðbólgu, í takt við áætlanir stjórnenda. Á fyrri helmingi ársins nam EBITDA félagsins 3.075 m.kr. og jókst um tæp 14% m.v. sama tímabil í fyrra.

Áhrif COVID-19 hafa farið hratt dvinandi eftir því sem liðið hefur á árið og metur félagið að áhrifin hafi numið á bilinu 40-45 m.kr. á fyrri helmingi ársins.

Félagið fékk í febrúar afhentan hluta af fasteigninni við Sóltún 24 en sú eign deilir lóð og bílakjallara með annarri fasteign félagsins við Sóltún 26. Þá keypti félagið eignarhluta í tveimur byggingum á fyrri helmingi ársins og fékk báða hlutina afhenta í júní. Um er að ræða rúmlega 500 fm. iðnaðarrými við Skeifuna 5 og tæplega 150 fm. veitingahús við Pósthússtræti 2. Félagið átti fyrir eignarhluta í Skeifunni 5 og alla aðra eignarhluta í Pósthússtræti 2. Kauptilboð félagsins í ríflega 1.300 fm. lager- og iðnaðarrými við Smiðshöfða 9 hefur verið samþykkt. Unnið er að afléttingu fyrirvara en gert er ráð fyrir að viðskiptin gangi í gegn í september. Félagið á fyrir

Smiðshöfða 3,5 og 7. Þá seldi félagið Hjalteyrargötu 4, Akureyri en ráðgert er að afhending fari fram 1. október.

Félagið vinnur að gerð kaupsamnings vegna fyrirhugaðra kaupa félagsins á fasteignafélagunum Lambhagavegur 23 ehf. og Laufskálar fasteignafélag ehf. Þar sem grænmetisrækt Lambhaga ehf. fer fram og mun birta upplýsingar í Kauphöll þegar niðurstöður liggja fyrir.

Á fyrri helmingi ársins endurfjármagnaði félagið bankafjármögnun ásamt því að draga 500 m.kr. á veltufjármögnun. Við lok tímabilsins voru óverðtryggð lán um 21% af vaxtaberandi lánum félagsins og voru vegnir óverðtryggðir vextir 5,74% á meðan vegnir verðtryggðir vextir voru 3,03%.

Útleiga

Sterk eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði hélt áfram á fyrri helmingi ársins. Merkja má aukinn áhuga á stærri leiguingum og eignum í miðbænum.

Viðvarandi áhugi er fyrir öðrum svæðum s.s. í Múlnum og í Kópavogi.

Samið var við ríkið um leigu á öllum efri hæðum Austurstrætis 17 en Menntaskólinn í Reykjavík mun frá haustinu vera á 2. til 6. hæð hússins með kennslu fyrir þriðjung nemenda sinna sem og aðstöðu fyrir nemendur og kennara.

Þá var einnig samið við ríkið um tvær heilar hæðir í Borgartúni 26, samtals um 3.300 fm. Á fjórðu hæð eru tekin til starfa ráðuneyti og unnið er að aðlögun sjöundu hæðar fyrir rekstur Framkvæmdasýslunnar – ríkiseigna og Ríkiskaupa. Krónan opnaði í sama húsi um 1.000 fm. verslun og Blackbox færði sig um set á jarðhæðinni. Byggingin er að fullu útleigð.

Vel gekk að leigja út ýmis smærri skrifstofurými í miðbænum, m.a. á Klapparstíg 25-27 og Bankastræti 5 sem eru nú að mestu útleigð. Skrifstofukjarnar félagsins njóta vinsælda og hefur félagið nú opnað skrifstofuhótel í Ármúla 13 sem ber heitið AKKUR. Þar á jarðhæð eru á þriðja tug

skrifstofurými, mismunandi að stærð, í rúmlega þúsund fermetrum. Leigutakar hafa aðgang að fullbúnum fundarherbergjum, setsvæðum, eldhúsi o.fl. Vandað var til verka við hönnun, val á húsbúnaði og öðrum aðbúnaði en skrifstofuhótel er hannað með hliðsjón af markaðsrannsókni sem Gallup framkvæmdi fyrir félagið. AKKUR er frábær valkostur fyrir fyrirtæki og einstaklinga sem kjósa sveigjanleika og gæði án langtímaskuldbindinga. Minni skrifstofurnar henta einrykjum og eru fullbúnar skrifborðum og skrifborðsstólum. Stærri skrifstofurými henta tveimur til átta aðilum og afhendast án húsbúnaðar en hægt verður að leigja skrifstofu-húsgögn óski leigutakar þess. Í byggingunni er sturtu- og búningsaðstaða og læst geymsla fyrir hjól. Hægt er að leigja aðgangsstýrð bílastæði bæði í bílakjallara og á bílastæði.

Á fyrri hluta árs urðu fáeinir breytingar á leigusamningum á Smáratorgi 3, stærstu byggingu í eignasafni félagsins. Lögfræðistofa og hugbúnaðarfyrirtæki skiluðu rýmum og fjármálafyrirtæki kom inn. Rými tannlæknastofu, sem verið hefur í byggingunni frá fyrstu tíð, var stækkað og hefur hún nú tvöfaldað fjölda tannlæknastóla.

Talsvert var um endurnýjanir samninga við leigutaka félagsins á ýmsum stöðum. Til að mynda var endurnýjaður leigusamningur undir rekstur skóverslunar í Smáratorgi 3 og við hárgreiðslustofu og bílaþvottastöð í Bæjarlind 2 í Kópavogi. Samið var um árs framlengingu við Utanríkisráðuneytið um leigu á Rauðarárstíg 27 og þá var gerður langtímasamningur við Vínubúðina um leigu við Helluhraun í Hafnarfirði.

Nokkuð var um að nýir leigutaka tækju við rýmum af eldri leigutökum. Má í því samhengi nefna veitingastað í Kvosinni, lager- og iðnaðarrými í Múlnum, Smiðshöfða, Skútuvogi og Rauðhelli auk minni skrifstofurými í eignum félagsins.

Eik fasteignafélag fékk til baka úr langtímaleigu, kjallara, hluta verslunarhæðar og skrifstofuhæð Skeifunnar 8, samtals um 4.100 fm. Hluti verslunarhæðarinnar, um 200 fm hefur verið leigður út til langs tíma og unnið er að því að leigja út kjallarann og skrifstofuhæðina. Þá bætti leigutaki félagsins við sig ríflega 1.000 fm. lagerrými í Miðhrauni 2.

Virðisútleiguhlutfall félagsins var 94,5% í lok tímabilsins en nam 94,2% um áramótin.



Framkvæmdir

Lokið hefur verið við nokkur stór verkefni það sem af er ári. Auk áður nefndra verkefna við skrifstofu-hóтелиð AKKUR í Ármúla 13, tvær hæðir Borgartúns 26 fyrir Dómsmálaráðuneyti og Matvælaráðuneyti, lauk vinnu við innréttingar verslana Nova og Nespresso á Glerártorgi og á skrifstofum fyrir Men&Mice á Suðurlandsbraut 10. Þá var lokið við breytingar og aðlögun á húsnæði fyrir Controlant við Miðhraun 2. Vinna við stækkun húsnæðis fyrir Össur við Grjótháls 1-3 heldur áfram og er uppsetning á stálgrind langt komin. Framkvæmdum við Austurstræti 17 er nú að mestu lokið og hefur Menntaskólinn í Reykjavík hafið þar starfsemi.

Hönnunarvinnu vegna viðbyggingar og stækkunar á Smáratorgi 3 er að mestu lokið. Byggt verður við framhlið hússins á 2. hæð og mun þar verða mathöll sem mun stórefla þjónustu við leigutaka og gesti hússins. Til stendur að endurnýja gler á austurhlið byggingarinnar og eru framkvæmdir hafnar.

Í Hafnarstræti 102 á Akureyri er hafin vinna við stækkun á veitingastað og eldhúsi. Veitingastaðurinn mun verða í þeim hluta hússins sem áður hýsti Pósthúsbarinn.

Viðskiptaþróun

Verkefni tengd viðskiptaþróun hafa verið fjölbreytt það sem af er ári. Unnið hefur verið að deili-

skipulagsbreytingum á Kleppsmýrarvegi 8 og Bátavogi 2, Ármúla 3, Járnhálsi 2-4, Eyrarvegi 42-44 Selfossi, Glerártorgi á Akureyri og Skeifunni 7-9.

Nýjar áherslur hafa verið skilgreindar er varða framtíðarskipulag og samsetningu verslana á Glerártorgi. Fyrirhuguð er aðlögun á torginu og munu breytingarnar fela í sér ákveðnar tilfærslur á verslunum sem og opnun nýrra verslana. Breytingunum er ætlað að efla og styrkja verslun og þjónustu í húsinu. Einnig hefur verið skoðað að gera breytingar á lóð Glerártorgs til að fjölga bílastæðum ásamt möguleika á íbúðauppbyggingu á aðliggjandi lóð félagsins.

Teiknaðir hafa verið upp ákveðnir möguleikar fyrir útleigu á Lónsbakka í Hörgársveit þegar Húsasmiðjan fer þaðan í haust. Útbúin hefur verið áætlun um verkefni er varða Kvosina, þaðan sem Landsbankinn flytur á næstu misserum. Margar áhugaverðar hugmyndir eru til skoðunar sem varða styrkingu núverandi starfsemi Hótelis 1919, sem og að bæta við öflugri afþreyingu, skrifstofum í ýmsum útfærslum og verslunum við Hafnarstræti. Liður í þessari breytingu er bætt tenging fyrir viðskiptavinum frá Austurstræti að Tryggvagötu.

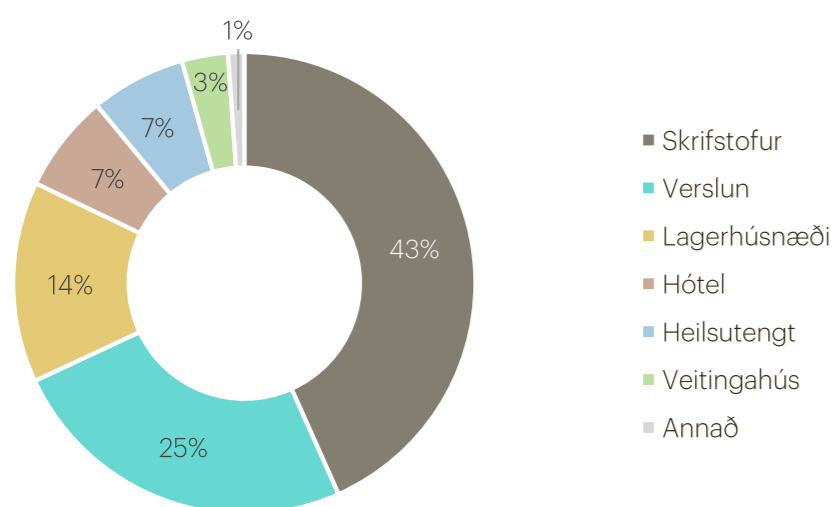
Skoðaðir hafa verið fjölbreyttir möguleikar á kaupum á húseignum og lóðum og eru viðræður í gangi við ýmsa aðila um þróun fasteigna og lóða.



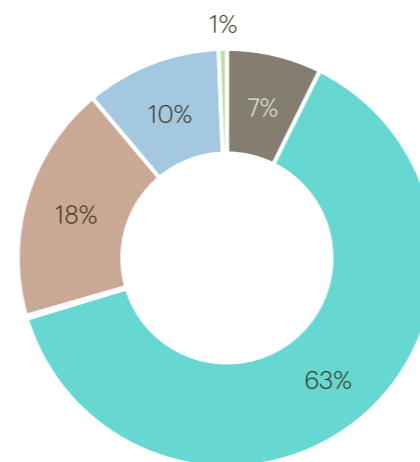
Staðsetningar og tegundir eigna

Virði fasteigna félagsins er um 117,6 ma.kr. og heildarfjöldi leigutaka yfir 400. Félagið á yfir 110 fasteignir með rúmlega 314 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, Álflheimar 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, Ríkiseignir, Landsbankinn, Sýn, Össur, Míla, Deloitte, Síminn og VÍS. Nýir leigusamningar við skóla og lögaðila í heilsutengdri starfsemi hefur leitt til þess að félagið endurflokkaði skilgreiningu sína á eignum. Þannig hafa skilgreindir skrifstofufermetrar breyst yfir í heilsutengt húsnæði og annað.

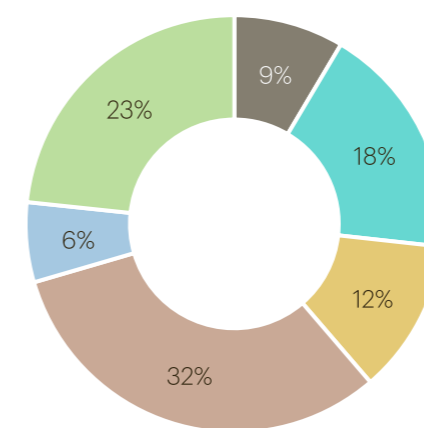
Virði fasteigna eftir tegund



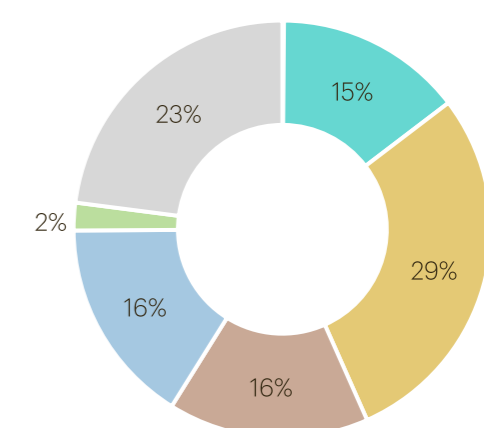
Staðsetning skrifstofuhúsnæðis



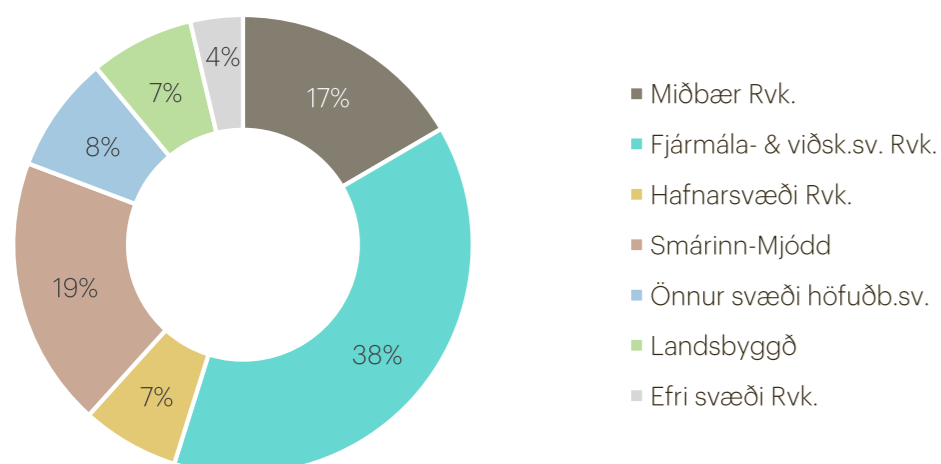
Staðsetning verslunarhúsnæðis



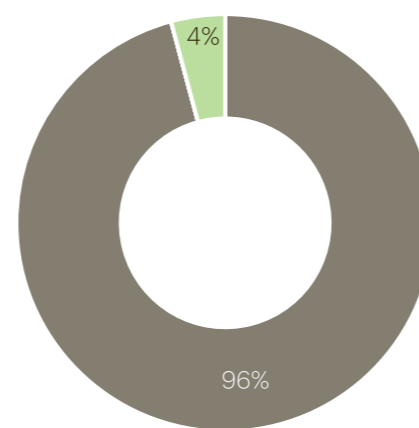
Staðsetning lagerhúsnæðis



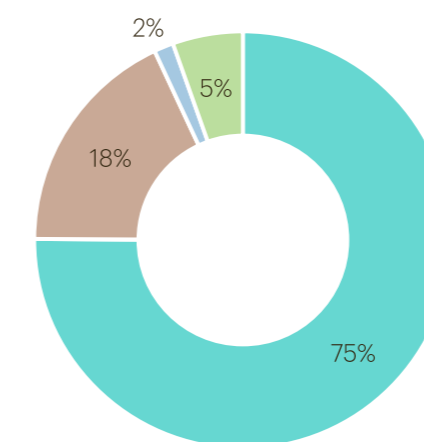
Virði fasteigna eftir staðsetningu



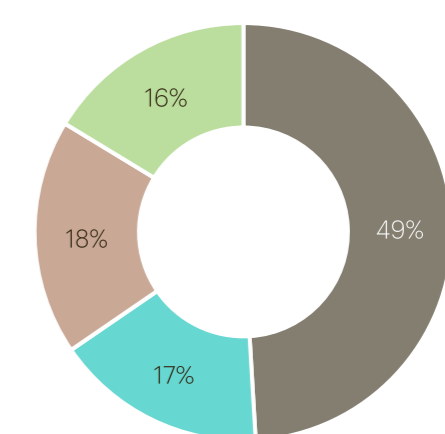
Staðsetning hótela



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

		2022	2021	2022	2021
	Skýr.	1.4.-30.6.*	1.4.-30.6.*	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Leigutekjur		2.080	1.916	4.070	3.789
Aðrar rekstrartekjur		327	213	621	373
		<u>2.407</u>	<u>2.129</u>	<u>4.691</u>	<u>4.162</u>
Rekstrarkostnaður	7	(797)	(697)	(1.588)	(1.381)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna		(10)	8	(28)	(80)
		<u>(807)</u>	<u>(689)</u>	<u>(1.616)</u>	<u>(1.462)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.600	1.440	3.075	2.700
Söluhagnaður fjárfestingareigna		0	60	0	60
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	5.042	1.654	7.981	2.535
Afskriftir og virðisrýrnun	11	(40)	(34)	(74)	(63)
Rekstrarhagnaður		6.602	3.120	10.982	5.232
Fjármunatekjur		4	7	17	12
Fjármagnsgjöld		(2.183)	(1.355)	(3.803)	(2.366)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(2.179)	(1.349)	(3.786)	(2.354)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		4.424	1.771	7.196	2.878
Tekjuskattur		(886)	(349)	(1.442)	(572)
Heildarhagnaður tímabilsins		<u>3.538</u>	<u>1.422</u>	<u>5.754</u>	<u>2.306</u>

Rekstrartekjur

Rekstrartekjur félagsins á fyrstu sex mánuðum ársins 2022 námu 4.691 m.kr., þar af voru leigutekjur 4.070 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir nam 3.075 m.kr. NOI* hlutfall, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir sem hlutfall af leigutekjum, nam 73,9% samanborið við 71,4% á sama tímabili árið 2021.

Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður nam 1.588 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2022. Fasteignagjöld og tryggingar námu 729 m.kr. en það eru stærstu kostnaðarliðir félagsins. Gjaldfært viðhald nam 27 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins. Þá nam virðisrýrnun viðskiptakrafna 28 m.kr.

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 fyrstu sex mánuðum ársins 2022 var 7.981 m.kr. Stærstu liðirnir til hækkunar á virði fjárfestingareigna eru verðbólga, færsla til baka á varúð vegna áhrifa COVID-19, hækkun á markaðsleigu og lægri vextir.

Rekstrartekjur	6m 2022
Leigutekjur	4.070
Rekstrartekjur sameigna	282
Tekjur af hótélrekstri	247
Aðrar tekjur	92
Samtals	4.691

Stærstu liðir til lækkunar eru hækkun fasteignamats og hækkun á ávöxtunarkröfu eiginfjár.

Fjármagnsgjöld

Hrein fjármagnsgjöld námu 3.786 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins. Vaxtatekjur námu 17 m.kr., vaxtagjöld 1.118 m.kr., verðbætur 2.624 m.kr., lóðarleiga 52 m.kr. og önnur fjármagnsgjöld 9 m.kr.

Hagnaður

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 7.196 m.kr. og reiknaður tekjuskattur nam 1.442 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Heildarhagnaður tímabilsins nam 5.754 m.kr. og hagnaður á hlut nam 1,68 kr.

Rekstrarkostnaður	6m 2022
Fasteignagjöld og tryggingar	729
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna	27
Rekstrarkostnaður fasteigna	345
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna ...	91
Rekstrarkostnaður hótels	156
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	240
Samtals	1.588

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	6m 2022
Vaxtatekjur	17
Vaxtagjöld	(1.118)
Verðbætur	(2.624)
Lóðarleiga	(52)
Önnur fjármagnsgjöld	(9)
Samtals	(3.786)

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

Um eignir félagsins

Eignir	Skýr.	30.6.2022	31.12.2021
Óefnislegar eignir		351	351
Fjárfestingareignir	9	115.611	105.638
Fasteignir í þróun		668	663
Eignir til eigin nota	10	4.156	4.183
Langtímakröfur	12	88	88
Fastafjármunir		120.874	110.922
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	12	929	708
Handbært fé		1.143	3.297
Veltufjármunir		2.072	4.005
Eignir samtals		122.946	114.928

Fasteignir án leigueignar í m.kr.	30.6.2022
Fjárfestingareignir í útleigu	111.970
Fjárfestingareignir í þróun	709
Fasteignir í þróun	646
Fasteignir til eigin nota	3.844
Byggingarréttir og lóðir	448
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld	13
Samtals	117.630

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur	30.6.2022
Langtímakröfur	88
Viðskiptakröfur vegna leigu	168
Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugr.	428
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	90
Aðrar skammtímakröfur	242
Samtals	1.017

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	1.650
Stórhöfði 22-30	22.400
Stórhöfði 42	2.383
Samtals fm	52.712

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

Um eignir félagsins

Heildareignir félagsins námu 122.946 m.kr. í lok júní 2022 til samanburðar við 114.928 m.kr. í árslok 2021. Fjárfestingareignir námu 115.611 m.kr. í lok tímabilsins en námu 105.638 m.kr. í lok árs 2021. Handbært fé nam 1.143 m.kr. í lok júní 2022 til samanburðar við 3.297 m.kr. í lok árs 2021.

Félagið er með ónýtta bankafjármögnun fyrir um 1.300 m.kr. Því til viðbótar á félagið óveðsettar vel staðsettar fasteignir að verðmæti tæplega 9.300 m.kr.

Fasteignir

Fasteignir félagsins nema 117.630 m.kr. og skiptast í fjárfestingareignir í útleigu að fjárhæð 111.970 m.kr., fjárfestingareignir í þróun 709 m.kr., fasteignir í þróun 646 m.kr., fasteignir til eigin nota 3.844 m.kr., byggingarréttir og lóðir 448 m.kr. og fyrirframgreidd gatnagerðargjöld að fjárhæð 13 m.kr.

Fjárfestingareignir í þróun eru 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.

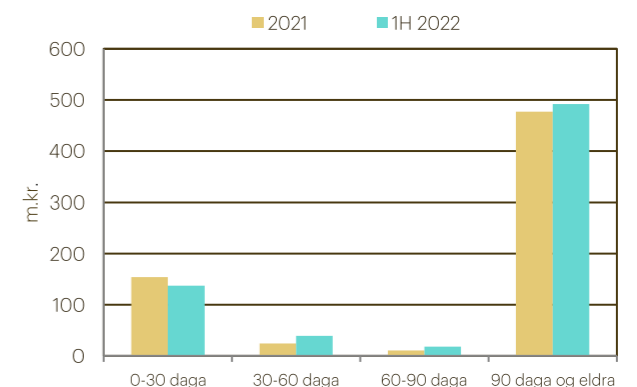
Sundurliðun á byggingarréttum og lóðum félagsins má sjá hér til hliðar. Ekki hefur verið tekin ákvörðun um nýtingu á þeim byggingarréttum sem félagið á. Eins og fram hefur komið í ársskýrslum félagsins þá hvílir kvöð á nýtingu félagsins á Borgartúni 21a sem gildir til 2026. Félagið væntir þess að leyfilegt 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 929 m.kr. í lok júní 2022 samanborið við 708 m.kr. í árslok 2021. Langtímakröfur námu 88 m.kr. Þar af eru 26 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 168 m.kr. í lok júní 2022 og viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna námu 428 m.kr. Viðskiptakröfur vegna annars reksturs, þ.e. hótellreksturs og sameiginlegs kostnaðar, námu 90 m.kr. en voru 103 m.kr. um áramót. Viðskiptakröfur eru að mestu leyti 90 daga og eldri. Aðrar skammtímakröfur námu 242 m.kr. og eru að mestu leyti fyrirframgreidd fasteignagjöld og tryggingar.

Aldursgreindar viðskiptakröfur



Um eigið fé og skuldir félagsins

	Skýr.	30.6.2022	31.12.2021
Eigið fé			
Hlutfé		3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður		866	866
Bundinn hlutdeildarreikningur		9.962	7.603
Óráðstafað eigið fé		14.605	12.951
Eigið fé	13	<u>41.497</u>	<u>37.483</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	14	61.875	60.061
Leiguskuldir	15	2.493	2.355
Tekjuskattsskuldbinding		10.122	8.680
Langtímaskuldir		<u>74.489</u>	<u>71.095</u>
Vaxtaberandi skuldir	14	5.272	4.753
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.687	1.596
Skammtímaskuldir		<u>6.959</u>	<u>6.349</u>
Skuldir samtals		<u>81.449</u>	<u>77.444</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>122.946</u>	<u>114.928</u>

Eigið fé

Eigið fé samstæðunnar nam 41.497 m.kr. í lok júní 2022 og nam eiginfjárlutfallið 33,8%.

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 67.147 m.kr. í lok júní 2022 til samanburðar við 64.814 m.kr. í árslok 2021. Heildarskuldir félagsins voru 81.449 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 10.122 m.kr. Veðhlutfall, þ.e. vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum félagsins, nam 57,1%.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir námu 1.687 m.kr. í lok júní 2022.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	30.6.2022
Viðskiptaskuldir	558
Áfallnir vextir	542
Skammtímask. vegna kaupa á fjárf.eignum ...	27
Aðrar skammtímaskuldir	560
Samtals	1.687

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar 1. janúar til 30. júní 2022

The EIK logo is displayed in white, bold, sans-serif capital letters on a solid black rectangular background.

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. júní 2022 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reiknings-skilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðuárshlutareikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga. Samandreginn árshluta-reikningur Eikar fasteignafélags hf. inniheldur ekki allar þær upp-lýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2021.

Rekstur

Rekstur félagsins á fyrri helmingi ársins var, að teknu tilliti til verðbólgu, í takt við áætlanir félagsins.

Rekstrartekjur samstæðunnar námu 4.691 m.kr. á tímabilinu samanborið við 4.162 m.kr. fyrir sama tímabil árið 2021. Rekstrar-hagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam

3.075 m.kr. samanborið við 2.700 m.kr. árið áður og jókst um 14% á milli ára. Matsbreyting fjárfestingareigna á tímabilinu var 7.981 m.kr. en finna má nánari útskýringu á matsbreytingu í skýringu 9. Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu sam-stæðunnar nam heildarhagnaður tímabilsins 5.754 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 1.927 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar og jókst um 29% m.v. sama tímabil í fyrra.

Efnahagur

Heildareignir samstæðunnar námu 122.946 m.kr. við lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi, þar af voru fjárfestingareignir 115.611 m.kr., eignir til eigin nota 4.156 m.kr., fasteignir í þróun 668 m.kr. og handbært fé 1.143 m.kr. Eigið fé samstæðunnar var 41.497 m.kr., þar af útistandandi hlutafé 3.415 m.kr. Eiginfjárhlutfall samstæðunnar var 33,8% 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 687 m.kr. og hækkuðu um 20 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins.

Lánstími bankaláns að fjárhæð 3.264 m.kr. sem var á gjalddaga í mars var framlengdur með nýjum lánasamningi á óbreyttum kjörum. Þá var dregið á 500 m.kr. veltufjármögnun í maí síðastliðnum og í ágúst skrifað undir samning um aðra veltufjármögnunarlínu að fjárhæð 800 m.kr. Samanlögð stærð veltufjármögnunar sem félagið hefur aðgang að er 1.600 m.kr.

Horfur

Mikil verðbólga hefur verið á fyrstu sex mánuðum ársins og eru spár um háa verðbólgu út árið. M.v. vísitölu neysluverðs til verð-tryggingar í september gerir félagið ráð fyrir að EBITDA ársins verði á bilinu 6.320 - 6.580 m.kr. á föstu verðlagi út árið.

COVID-19

Áhrif COVID-19 á rekstur félagsins fara hratt dvínandi og voru lítil á öðrum ársfjórðungi. Félagið væntir þess að áhrifin verði minni á seinni helmingi þessa árs en þeim fyrri m.v. óbreytta stöðu faraldursins. 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

Félagið fékk í febrúar afhentan hluta af fasteigninni við Sóltún 24 en sú eign deilir lóð og bílakjallara með annarri fasteign félagsins við Sóltún 26. Þá fékk félagið afhentan í júní hluta af Skeifunni 5, um 503 fm. Eftir viðskiptin á félagið helming eignarinnar. Einnig festi félagið kaup á og fékk afhenta um 145 fm. veitingahúsarými við Pósthússtræti 2 í júní. Í júlí var undirritaður samningur um sölu á eign félagsins við Hjalteyrargötu 4, Akureyri. Um er að ræða rúmlega 500 fm. iðnaðarrými. Eignin verður afhent 1. október og verður bókfærður söluhagnaður að fjárhæð u.þ.b. 74 m.kr. á þriðja ársfjórðungi. Þá hefur kauptilboð félagsins í rúmlega 1.300 fm. lagerhúsnæði við Smiðshöfða 9 verið samþykkt en unnið er að afléttingu fyrirvara.

Eins og fram kom í ársreikningi félagsins fyrir árið 2021 þá hefur leigutaki félagsins, sem leigir Höfðasel 2 og 4 á Akranesi, nýtt kaup-rétt sinn á eignunum og verða þær afhentar þann 30. september 2022. Söluverð er tengt vísitölu neysluverðs til verðtryggingar og verður bókfærður söluhagnaður í uppgjöri þriðja ársfjórðungs sem nemur mun á bókfærðu verði og söluverði. M.v. vísitölu neyslu-

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

verðs til verðtryggingar í september 2022 nemur söluhagnaðurinn um það bil 285 m.kr.

Félagið vinnur að gerð kaupsamnings vegna fyrirhugaðra kaupa félagsins á fasteignafélagunum Lambhagavegur 23 ehf. og Laufskálar fasteignafélag ehf. og mun birta upplýsingar í Kauphöll þegar niðurstöður liggja fyrir.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er árshluta-reikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reiknings-skilastaðla 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 2022 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2022.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með árs-hlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2022 með undirritun sinni.

Til stjórnar Eikar fasteignafélags hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshlutareikning samstæðu Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2022, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisyfirlit 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 vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit á árshluta-reikningnum.

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.

Reykjavík, 25. ágúst 2022

Stjórn

Bjarni Kristján Þorvarðarson
Formaður

Eyjólfur Árni Rafnsson

Guðrún Bergsteinsdóttir

Hersir Sigurgeirsson

Ragnheiður Harðar Harðardóttir

Forstjóri

Garðar Hannes Friðjónsson

Reykjavík, 25. ágúst 2022

KPMG ehf.

Hrafnhildur Helgadóttir

Sæmundur Valdimarsson

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

		2022	2021	2022	2021
	Skýr.	1.4.-30.6.*	1.4.-30.6.*	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Leigutekjur		2.080	1.916	4.070	3.789
Aðrar rekstrartekjur		327	213	621	373
		<u>2.407</u>	<u>2.129</u>	<u>4.691</u>	<u>4.162</u>
Rekstrarkostnaður	7	(797)	(697)	(1.588)	(1.381)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna		(10)	8	(28)	(80)
		<u>(807)</u>	<u>(689)</u>	<u>(1.616)</u>	<u>(1.462)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.600	1.440	3.075	2.700
Söluhagnaður fjárfestingareigna		0	60	0	60
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	5.042	1.654	7.981	2.535
Afskriftir og virðisrýrnun	11	(40)	(34)	(74)	(63)
Rekstrarhagnaður		6.602	3.120	10.982	5.232
Fjármunatekjur		4	7	17	12
Fjármagnsgjöld		(2.183)	(1.355)	(3.803)	(2.366)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(2.179)	(1.349)	(3.786)	(2.354)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		4.424	1.771	7.196	2.878
Tekjuskattur		(886)	(349)	(1.442)	(572)
Heildarhagnaður tímabilsins		<u>3.538</u>	<u>1.422</u>	<u>5.754</u>	<u>2.306</u>
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut (í krónum)		1,04	0,42	1,68	0,68

*Ársfjórðungsupplýsingar hafa ekki verið kannaðar af endurskoðendum
Skýringar á blaðsíðum 13 - 16 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Efnahagsreikningur 30. júní 2022

		Skýr.	30.6.2022	31.12.2021
Eignir				
Óefnislegar eignir			351	351
Fjárfestingareignir	9		115.611	105.638
Fasteignir í þróun			668	663
Eignir til eigin nota	10		4.156	4.183
Langtímakröfur	12		88	88
			<u>Fastafjármunir</u>	<u>110.922</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	12		929	708
Handbært fé			1.143	3.297
			<u>Veltufjármunir</u>	<u>4.005</u>
Eignir samtals			<u>122.946</u>	<u>114.928</u>
Eigið fé				
Hlutafé			3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutafjár			12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður			866	866
Bundinn hlutdeildarreikningur			9.962	7.603
Óráðstafað eigið fé			14.605	12.951
			<u>Eigið fé</u>	<u>37.483</u>
Skuldir				
Vaxtaberandi skuldir	14		61.875	60.061
Leiguskuldir	15		2.493	2.355
Tekjuskattsskuldbinding			10.122	8.680
			<u>Langtímaskuldir</u>	<u>71.095</u>
Vaxtaberandi skuldir	14		5.272	4.753
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir			1.687	1.596
			<u>Skammtímaskuldir</u>	<u>6.349</u>
Skuldir samtals			<u>81.449</u>	<u>77.444</u>
Eigið fé og skuldir samtals			<u>122.946</u>	<u>114.928</u>

Eiginfjárfirlit 30. júní 2022

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutfjár	Lögbundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. júní 2021						
Eigið fé 1.1.2021	3.415	12.648	866	6.016	10.255	33.200
Heildarhagnaður tímabilsins					2.306	2.306
Greiddur arður 0,19 kr. á hlut					(650)	(650)
Fært á bundinn hlutdeildarreikning				597	(597)	0
Eigið fé 30.6.2021	3.415	12.648	866	6.612	11.314	34.855
1. janúar til 30. júní 2022						
Eigið fé 1.1.2022	3.415	12.648	866	7.603	12.951	37.483
Heildarhagnaður tímabilsins					5.754	5.754
Greiddur arður 0,51 kr. á hlut					(1.740)	(1.740)
Fært á bundinn hlutdeildarreikning				2.359	(2.359)	0
Eigið fé 30.6.2022	3.415	12.648	866	9.962	14.605	41.497

Skýringar á blaðsíðum 13 - 16 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Sjóðstreymisfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2022

	Skýr.	2022 1.1.-30.6.	2021 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður tímabilsins		10.982	5.232
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna		0	(60)
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	(7.981)	(2.535)
Afskriftir		74	63
		3.075	2.700
Breyting á rekstartengdum eignum .....	(	221)	(340)
Breyting á rekstartengdum skuldum		185	230
		3.039	2.590
Innborgaðar vaxtatekjur		17	12
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.129)	(1.109)
		1.927	1.492
		Handbært fé frá rekstri	
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	1.843)	(674)
Fjárfesting í fasteignum í þróun .....	(	5)	0
Söluverð fjárfestingareigna		0	254
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	(	47)	(335)
Seldar eignir til eigin nota		0	1
Skuldabréfaeign, breyting		0	14
Aðrar kröfur, breyting		0	40
		Fjárfestingarhreyfingar	
	(	1.894)	(700)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Greiddur arður .....	(	1.740)	(650)
Tekin ný langtímalán		3.761	8.201
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	(	4.067)	(7.137)
Skammtímaskuldir, breyting .....	(	140)	13
	(	2.186)	427
		Fjármögnunarhreyfingar	
	(	2.154)	1.219
(Lækkun) hækkun á handbæru fé			
		3.297	1.922
Handbært fé í ársbyrjun			
		1.143	3.141
Handbært fé í lok tímabils			
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Söluverð fjárfestingareigna		0	46
Aðrar skammtímakröfur		0	(46)
Kaupverð fjárfestingareigna		12	0
Aðrar skammtímaskuldir .....	(	12)	0

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. júní 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 hótélrekstri. Hægt er að nálgast samandreginn árs hlutareikning samstæðunnar á www.eik.is

2. Grundvöllur reikningskilanna

Árs hlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal 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 25. ágúst 2022.

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

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árs hlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2021. Hægt er að nálgast ársreikning félagsins á www.eik.is og 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 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 hafa farið hratt dvínandi eftir því sem liðið hefur á árið. Félagið áætlað að áhrifin á EBITDA á fyrri helmingi ársins hafi verið 40-45 m.kr.

Í efnahag er helst að sjá áhrif faraldursins á hárrí stöðu viðskiptakrafna. Nánari umfjöllun um viðskiptakröfur má sjá í skýringu 12.

Væntingar félagsins eru að áhrif COVID-19 á rekstrarreikning félagsins verði lítil sem engin á seinni hluta ársins, en óljóst er hve langan tíma mun taka að lækka stöðu viðskiptakrafna.

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.

	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Starfsþættir 1.1-30.6.2022				
Leigutekjur	4.229	0	(159)	4.070
Aðrar rekstrartekjur	374	247	0	621
Rekstrarkostnaður	(1.432)	(315)	159	(1.588)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	(28)	0	0	(28)
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir ...	3.143	(68)	0	3.075
Matsbreyting fjárfestingareigna	7.981	0	0	7.981
Afskriftir	(53)	(21)	0	(74)
Hrein fjármagnsgjöld	(3.771)	(16)	0	(3.786)
Tekjuskattur	(1.463)	21	0	(1.442)
Heildarhagnaður (-tap) tímabilisins	5.837	(83)	0	5.754
Eignir 30.6.2022	123.027	395	(476)	122.946
Skuldir 30.6.2022	81.480	444	(476)	81.449
Starfsþættir 1.1-30.6.2021				
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

7. Rekstrarkostnaður

	2022	2021
	1.1. - 30.6.	1.1. - 30.6.
Rekstrarkostnaður greinist þannig:		
Fasteignagjöld	684	651
Tryggingar	45	41
Viðhaldskostnaður	27	17
Rekstrarkostnaður fasteigna	345	283
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	91	84
Rekstrarkostnaður hótels	156	85
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	240	221
Rekstrarkostnaður samtals	<u>1.588</u>	<u>1.381</u>

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2022	2021
	1.1. - 30.6.	1.1. - 30.6.
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtatekjur	17	12
Vaxtagjöld	(1.118)	(1.026)
Verðbætur	(2.624)	(1.223)
Uppgreiðslugjald	0	(50)
Lóðarleiga	(52)	(49)
Önnur fjármagnsgjöld	(9)	(18)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(3.803)</u>	<u>(2.366)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(3.786)</u>	<u>(2.354)</u>

9. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig í lok tímabils:	30.6.2022	31.12.2021
Bókfært verð í ársbyrjun	105.638	98.404
Breytingar á leigueignum	138	68
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	1.232	1.401
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	624	946
Seldar fjárfestingareignir	0	(394)
Matsbreyting	7.981	5.215
Bókfært verð í lok tímabils	<u>115.611</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 30.6.2022

Hækkun (lækkun) leigutekna um 1%	1.489	(1.489)
Hækkun (lækkun) útleiguhlutfalls um 1%	1.542	(1.542)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%	10.150	(8.547)

10. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Innréttingar		Samtals
	Fasteignir	og annað	
Kostnaðarverð			
Heildarverð í ársbyrjun	4.380	538	4.918
Viðbætur á tímabilinu	6	41	47
Heildarverð í lok tímabils	4.386	580	4.965
Afskriftir			
Afskrifað alls í ársbyrjun	426	310	735
Afskrift tímabilsins	42	32	74
Afskrifað alls í lok tímabils	467	342	809
Bókfært verð			
Bókfært verð í ársbyrjun	3.954	229	4.183
Bókfært verð í lok tímabils	3.918	238	4.156

11. Afskriftir

Afskriftir greinast þannig:

	30.6.2022	31.12.2021
Skrifstofa	2	3
Hótel	62	113
Innréttingar og annað	11	20
Afskriftir samtals	74	135

12. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur greinast þannig:

	30.6.2022	31.12.2021
Langtímakröfur	88	88
Viðskiptakröfur vegna leigu	168	180
Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna	428	384
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	90	103
Viðskiptakröfur samtals	687	667
Aðrar skammtímakröfur	242	41
Aðrar skammtímakröfur samtals	242	41
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	929	708
Virðisrýrnun viðskiptakrafna greinist þannig:		
Afskriftareikningur í ársbyrjun	406	402
Afskrifaðar endanlega tapaðar kröfur á tímabilinu	(58)	(56)
Gjaldfært á tímabilinu	20	60
Afskriftareikningur í lok tímabils	369	406

Langtímakröfur félagsins nema 88 m.kr. (88 m.kr. 31.12.2021) í lok tímabilsins. Af þeim eru 26 m.kr. (25 m.kr. 31.12.2021) vegna gjaldfallinna leigugreiðslna. Í þeim tilvikum þar sem gjaldföllum 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 57 m.kr. (33 m.kr. 31.12.2021).

13. Eigið fé

Heildarhlutfé 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 hlutfé. 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 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, fyrirætlaða 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

	30.6.2022	31.12.2021
Vaxtaberandi skuldir í byrjun árs	64.814	62.001
Ný lántaka	3.761	12.814
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(4.067)	(12.358)
Verðbætur	2.624	2.244
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði	15	76
Breytingar á öðrum langtímaskuldum	0	37
Vaxtaberandi skuldir í lok tímabils	67.147	64.814
Langtímaskuldir		
Skráð skuldabréf og bankalán	61.830	60.016
Aðrar langtímaskuldir	45	45
	61.875	60.061
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborgun langtímalána	5.272	4.753
	5.272	4.753
Vaxtaberandi skuldir samtals	67.147	64.814

15. Leiguskuldbinding

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	30.6.2022	31.12.2021
Leigueignir		
Staða í byrjun árs	2.355	2.287
Endurmat	123	56
Keyptar og seldar eignir	15	12
Staða í lok tímabils	2.493	2.355
Leiguskuldir		
Staða í byrjun árs	2.355	2.287
Endurmat	123	56
Keyptar og seldar eignir	15	12
Staða í lok tímabils	2.493	2.355
Fjárhæðir í rekstrarreikningi		
Vaxtagjöld af leiguskuldum gjaldfærð í rekstrarreikningi	52	97
Fjárhæðir í stjóðstreymi		
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum á árinu	52	97