

2021



Ársskýrsla

EIK

Helstu niðurstöður

	2021	2020	2019	2018	2017
Um reksturinn					
Rekstrartekjur	8.668	8.345	8.656	8.108	7.616
Leigutekjur	7.712	7.562	7.393	6.765	6.320
EBITDA	5.645	5.038	5.562	5.218	4.970
Hagnaður fyrir tekjuskatt	6.168	1.076	3.716	2.997	4.763
Heildarhagnaður eftir tekjuskatt	4.933	693	2.968	2.572	3.797

Af efnahag

Fjárfestingareignir	105.638	98.404	95.918	90.302	85.033
Handbært fé	3.297	1.922	1.837	1.847	1.481
Heildareignir	114.928	106.050	102.594	96.723	91.100
Hlutfé	3.415	3.415	3.423	3.456	3.456
Eigið fé	37.483	33.200	32.553	30.899	29.238
Eigið fé og tekjuskattsskuldbinding	46.163	40.645	39.805	37.403	35.247
Vaxtaberandi skuldir	64.814	62.001	59.780	58.138	54.831

Helstu sjóðshreyfingar

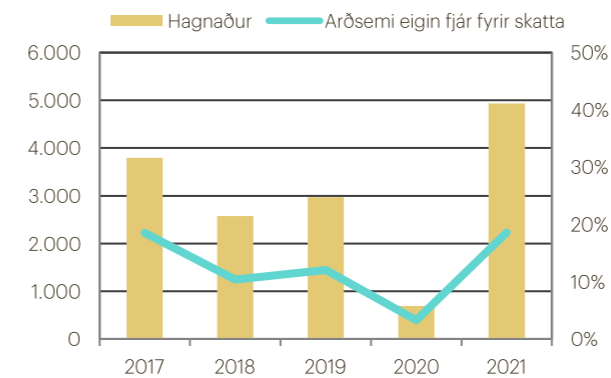
Handbært fé frá rekstri án vaxta	5.763	4.836	5.644	5.152	5.092
Handbært fé frá rekstri	3.492	1.858	3.104	2.909	2.617
Fjárfestingarhreyfingar	(1.848)	(2.722)	(1.891)	(3.293)	(6.626)
Fjármögnunarhreyfingar	(270)	950	(1.223)	750	3.582
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	1.375	86	(10)	366	(427)

Kennitölur

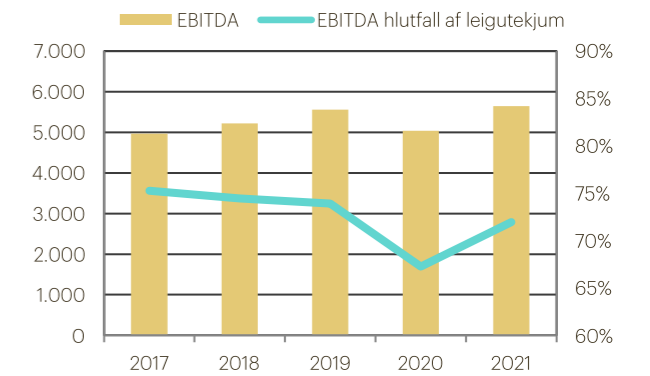
NOI hlutfall*	72,0%	67,2%	73,9%	74,5%	75,2%
Eiginfjárlutfall	32,6%	31,3%	31,7%	31,9%	32,1%
Hlutfall eigin fjár og tekjuskattsskuldbindingar	40,2%	38,3%	38,8%	38,7%	38,7%
Vaxtaberandi skuldir / fasteignum	60,1%	61,8%	61,2%	61,8%	61,8%
Nettó vaxtaberandi skuldir / EBITDA	10,9	11,9	10,4	10,8	10,7
Arðsemi eigin fjár fyrir reiknaða skatta	18,8%	3,3%	12,0%	10,4%	18,5%
Arðsemi eigin fjár	15,1%	2,1%	9,6%	8,9%	14,7%
Innra virði	11,0	9,7	9,5	8,9	8,5
Innra virði að teknu tilliti til tekjuskattsskuldbindingar	13,5	11,9	11,6	10,8	10,2
Fjöldi eigna	111	110	110	109	109

* 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.

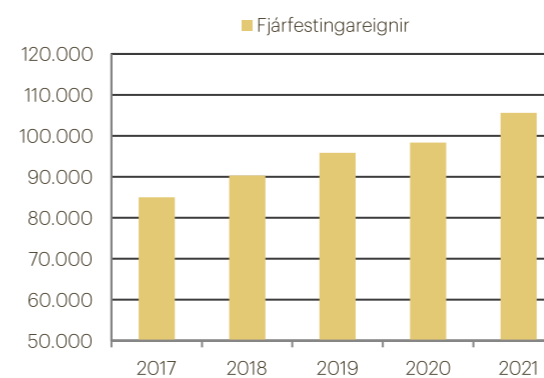
Hagnaður og arðsemi eigin fjár



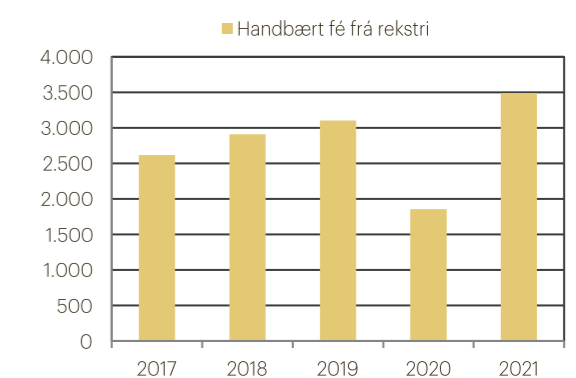
EBITDA og EBITDA hlutfall



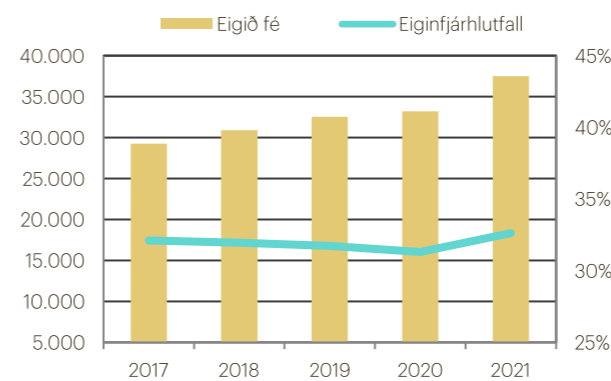
Heildarvirði fjárfestingareigna



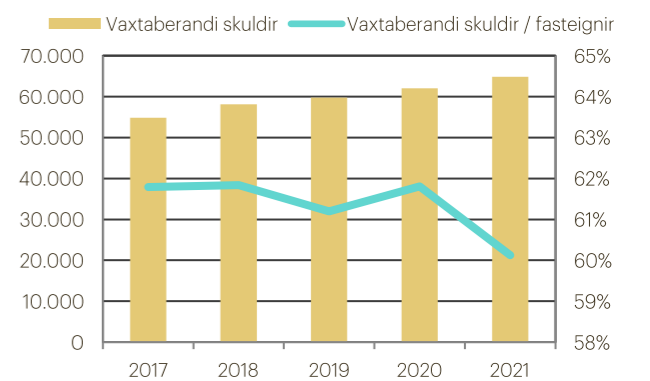
Þróun handbærs fjár frá rekstri



Eigið fé og eiginfjárlutfall



Vaxtaberandi skuldir og veðhlutfall



Um félagið og rekstur ársins 2021

Árið 2021 var allt í senn viðburðarríkt, krefjandi og áhugavert ár. Rekstur Eikar fasteignafélags var umfram væntingar á árinu eftir óvissu tíma í upphafi árs og þá hafa verðtryggð kjör félagsins aldrei verið betri.

Rekstrarumhverfi

Rekstur Eikar fasteignafélags gekk betur á árinu 2021 en upphaflegar áætlanir gerðu ráð fyrir. Í upphafi árs voru miklar samkomutakmarkanir og rekstrarumhverfi óljóst. Þá voru töluverðar sveiflur í stöðu faraldursins með tilheyrandi breytingum á sóttvarnarráðstöfunum. Eftir því sem leið á árið kom betur í ljós að rekstur félagsins yrði sterkari en gert hafði verið ráð fyrir og hækkaði félagið afkomuspá sína í tvígang á árinu.

EBITDA ársins nam 5.645 m.kr. en upphafleg áætlun hljóðaði upp á 5.050—5.350 m.kr. Þá var handbært fé frá rekstri sterkt og nam 3.492 m.kr. Eiginfjárlutfall félagsins var 32,6% í lok árs.

Fjármögnun félagsins gekk vel á árinu. Félagið endurfjármagnaði samanlagt 10.843 m.kr. á árinu bæði í skuldabréfaútgáfum og með töku bankalána. Gefin voru út samanlagt 8.700 m.kr. í þrjá skuldabréfaflokka á meðal ávöxtunarkröfunni 2,68%. Á fyrsta ársfjórðungi greiddi félagið upp skuldabréfaflokkinn EIK 15 og var uppgreiðslan fjármögnuð með óverðtryggðu bankaláni.

Vegin verðtryggð kjör félagsins námu 3,03% í lok árs og vegin óverðtryggð kjör 4,4%. Hlutfall óverðtryggða skulda félagsins var 21% af vaxtaberandi skuldum félagsins við árslok.

Kaup og sala húsnæðis

Á árinu 2021 hefur félagið haldið áfram að bæta við sig vel staðsettum eignum. Tesla Motors er nýr viðskiptavinur félagsins eftir kaup á Vatnagörðum 24 og 26 en þar er Tesla með langtímaleigusamning

fyrir starfsemi sína á Íslandi. Stærð eignanna er samanlögð 2.333 fm. Þá keypti félagið hluta af Síðumúla 15 sem er vel staðsett skrifstofu-, verslunar- og lagerhúsnæði. Þar með er Síðumúli 13-15 í heild sinni í eigu félagsins.

Félagið seldi þrennar eignir á árinu, Kirkjubraut 28, Akranesi, Fjölnisgötu 3b, Akureyri og Hafnarstræti 4, Reykjavík

Útleigumál

Þrátt fyrir krefjandi árferði vegna heimsfaraldurs COVID-19 hefur verið talsvert um samninga við nýja leigutaka á árinu. Rekstrarerfiðleikar leigutaka urðu til þess að félagið fékk til sín þó nokkrar fasteignir úr útleigu, flestar frá aðilum í rekstri tengdum ferðaþjónustu. Vel hefur gengið að koma þeim eignum aftur í útleigu. Má þar helst nefna skemmtistaði við Bankastræti og í Austurstræti en einnig hafa nýir rekstraraðilar tekið við hótél- og gistirekstri í miðbænum eftir endurbætur fasteigna. Nokkrir leigutakar ákváðu að færa sig um set og má nefna að Rúmfatalagerinn skilaði húsnæði á Glerártorgi og Securitas mun hverfa úr Skeifunni 8 á nýju ári.

Langtímasamningur var gerður við Lyfju um húsnæði á Smáratorgi 1. Húsnæði Húðlæknastöðvarinnar á 2. hæð í sama húsi var stækkað og endurbætt og er nú starfsemi hennar á um 1.300 fm. Samið var við Gaming Arena sem nú hefur komið sér fyrir í um 1.100 fm aðstöðu fyrir rafíþróttir og tengda starfsemi á Smáratorgi 3. Í sömu byggingu hefur Orkuveita Reykjavíkur tekið á leigu ríflega 300 fm skrifstofurými á 19. hæð. Einnig var

samið við HS Orku um tæplega 300 fm skrifstofurými á 17. hæð.

Undirritaður var samningur til fimmtán ára við Krónuna um tæplega 1.000 fm verslunarrými á austurhluta jarðhæðar í Borgartúni 26 þar sem verður glæsileg verslun. Gerður var langtímasamningur við Blackbox um flutning og stækkun innanhúss og munu þeir opna nýjan og glæsilegan veitingastað einnig á jarðhæð. Framkvæmdir eru hafnar við breytingar vegna samninganna og er stefnt að því að ljúka þeim á vordögum 2022. Með þessum samningum er öll jarðhæð Borgartúns 26 komin í langtímaleigu.

Samið var við Dea Medica um stækkun og langtímaleigu á efstu hæð vesturhúss við Álfheima 74. Vel gekk að koma rýmum á Suðurlandsbraut 10 í útleigu. Jarðhæðinni var skipt í sex útleigurými sem öll eru tekjuberandi. Samið var við hugbúnaðar-fyrirtækið Men and mice um leigu á tveimur efstu hæðum byggingarinnar sem verið er að innrétta og aðlaga að þörfum þess. Ankeri Solutions færði sig til innan eignasafnsins og hefur nú komið sér fyrir í um 300 fm skrifstofurými að Suðurlandsbraut 10. Innflutnings- og verslunarfyrirtæki hefur tekið á leigu meirihluta rýmis sem losnaði á árinu þegar fjarskiptafyrirtæki fór úr Ármúla 21.

Á Glerártorgi er mikið um að vera og undirritaður hefur verið nýr leigusamningur um stækkun verslunar NOVA á torginu og nýja verslun Nespresso. Einnig var undirritaður samningur við Casa um stærri verslun þeirra á torginu. Framkvæmdasvið félagsins stýrir framkvæmdum fyrir leigutaka. Þá var opnað kaffihús sem nýtur vinsælda á meðal gesta torgsins.

Eftirspurn eftir verslunar-, lager- og iðnaðarrýmum hefur verið stöðug á árinu. Verslun hefur færst úr miðbænum austar í borgina. Minni eftirspurn hefur

verið eftir stórum skrifstofurýmum, meiri eftir meðalstórum en mest eftir litlum skrifstofurýmum. Eftirspurn eftir húsnæði í miðbænum hefur verið dræm en vaxandi síðari hluta ársins. Aðrar staðsetningar njóta meiri vinsælda og nægir að nefna viðskiptahluta borgarinnar frá Snorrabraut að Skeifunni þar sem eftirspurn er mikil.

Þjónustukönnun á meðal leigutaka var framkvæmd í október og nóvember og var svörun góð og jákvæð fyrir félagið. Unnið er að markmiðasetningu út frá niðurstöðum hennar til að bæta ennfremur þjónustu við leigutaka.

Framkvæmdir og viðhald

Viðhaldsverkefni ársins voru að venju nokkur. Talsvert var um þakviðgerðir í sumar og málningarvinnu. Ráðist var í andlitslyftingu nokkurra eigna þar sem stigahús og aðrar sameignir voru lagfærðar og málaðar. Gekk sú vinna vel og samkvæmt áætlunum.

Talsverðar framkvæmdir voru á árinu vegna breytinga fyrir núverandi og nýja leigutaka sem fjallað var um hér að ofan. Einnig var lokið við að endurinnrétta skrifstofur Hjartamiðstöðvarinnar og Vinnuverndar sem eru samtals um 915 fm við Holtasmára 1.

Vinna er hafin við stækkun húsnæðis fyrir Össur á Grjóthálsi 1-3 þar sem reist verður 3.200 fm viðbygging. Framkvæmdum lauk í Hallarmúla 4 fyrir Arkþing sem hefur þar komið sér fyrir á heilli hæð.

Fyrsta hæð Pósthússtrætis 2 gekk í gegnum algjöra endurnýjun. Framkvæmdir fólu m.a. í sér miklar endurbætur á grunnkerfum á hæðinni og í kjallara hússins. Á hæðinni er nú ný móttaka Hótels Radisson Blu 1919 og lítið hlýlegt kaffihús með há-gæða kaffi. Einnig hefur þar verið opnaður nýr og glæsilegur veitingastaður, Brút restaurant, sem ný-

verið var tilnefndur sem einn af bestu veitingastöðum landsins af BCA.

Samfélagsleg ábyrgð

Vaxandi samfélagsleg krafa er um aukna umhverfisvitund. Félagið hélt áfram vegferð sinni í átt að sjálfbærara samfélagi og aukinni samfélagslegri ábyrgð. Á árinu voru stigin nokkur stór og smá skref. Rafhleðslustöðvar eru nú við margar af eignum félagsins og er unnið að fjölgun þeirra. Settar voru upp tvær stöðvar við Ármúla 3 á árinu og er verið að undirbúa uppsetningu að minnsta kosti tveggja stöðva á Glerártorgi.

Sorpgeymslur voru betrubættar til að stuðla að aukinni flokkun ásamt því að tekin var í notkun sorpflokkunarstöð innanhúss á Smáratorgi 3 þar sem sorp er flokkað og vigtað. Leigutakar hafa sýnt þessu verkefni mikinn áhuga og stuðning. Þá hafa verið settir upp rampar til að bæta aðgengi að eignum félagsins.

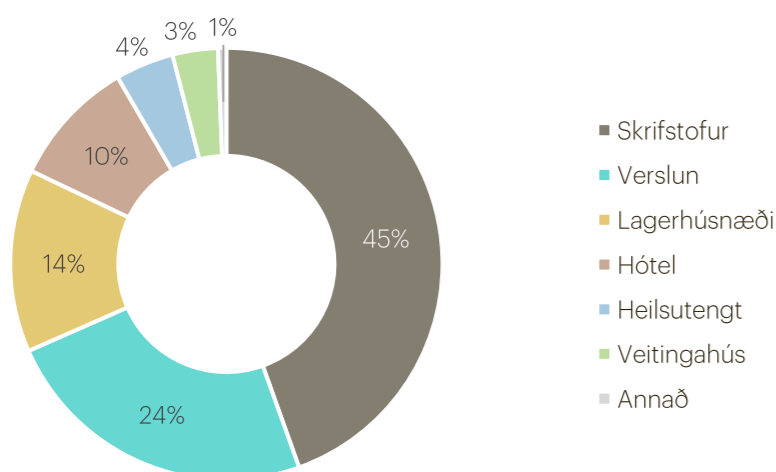
Framkvæmd var lífsferilsgreining á byggingu í eigu félagsins en afar fár lífsferilsgreiningar hafa verið framkvæmdar á íslenskum byggingum. Lífsferilsgreining er tól sem metur umhverfisáhrif byggingar frá vöggu til grafar. Niðurstöður greiningarinnar sýna hvar losunin er mest yfir líftímann og einnig hvar er hagkvæmast og einfaldast að draga úr losun, upplýsingar sem munu koma að miklu gagni við framtíðar rekstur og ákvarðanatöku.

Nánari upplýsingar um stefnu, áfanga í samfélagslegri ábyrgð og frammistöðu í umhverfis og samfélagsmálum má finna í samfélagsskýrslu félagsins sem kemur nú út í fjórða sinn.

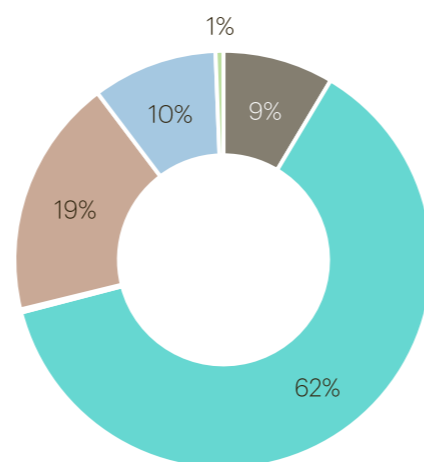
Fasteignasafn Eikar í lok árs 2021

Virði fasteigna félagsins er um 107,8 ma.kr. og heildarfjöldi leigutaka yfir 400. Félagið á yfir 100 fasteignir með rúmlega 312 þúsund útleigufermetra. Helstu fasteignir félagsins á höfuðborgarsvæðinu eru Borgartún 21 og 21a, Borgartún 26, Suðurlandsbraut 8 og 10, Mýrargata 2-16, Pósthússtræti 2 (Hótel 1919), Smáratorg 3 (Turninn), Smáratorg 1, Álheimar 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, Rúmfatalagerinn, Össur, Míla, Deloitte og Síminn.

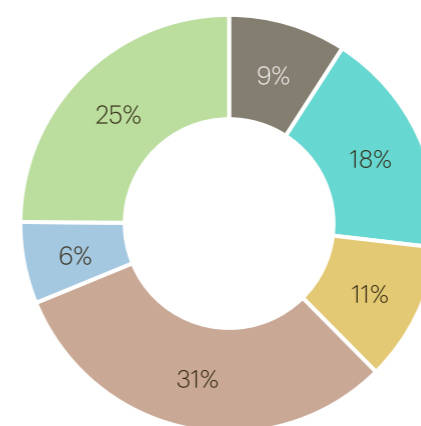
Virði fasteigna eftir tegund



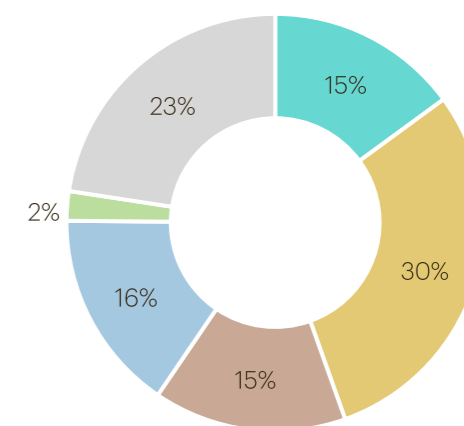
Staðsetning skrifstofuhúsnæðis



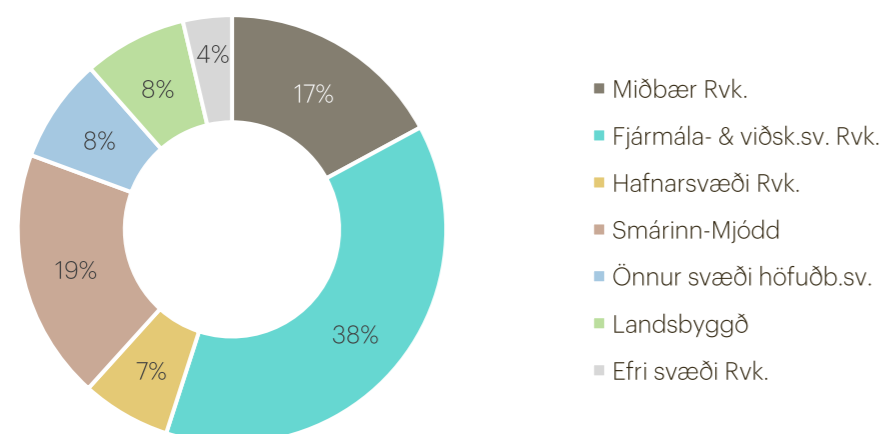
Staðsetning verslunarhúsnæðis



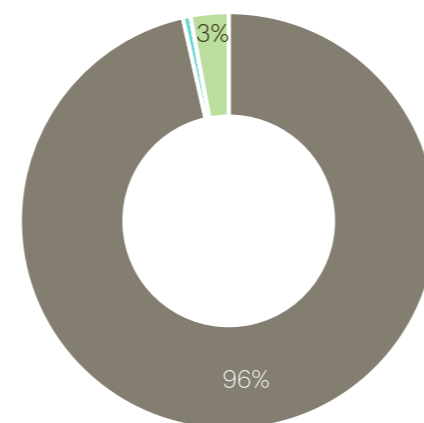
Staðsetning lagerhúsnæðis



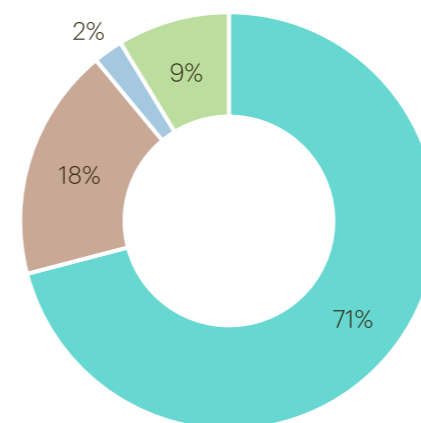
Virði fasteigna eftir staðsetningu



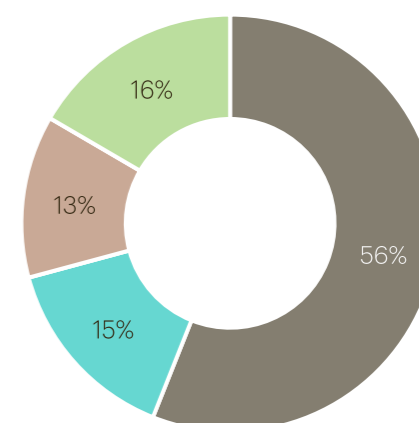
Staðsetning hótela



Staðsetning heilsutengds húsnæðis



Staðsetning veitinga- og skemmtistaða



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

Fjárhagsáætlun 2022

Helstu forsendur rekstraráætlunar

Áhrif COVID-19 á rekstur Eikar fasteignafélags hefur farið minnkandi. Félagið metur þó að áhrifin verði enn sýnileg á rekstur félagsins á árinu 2022.

Félagið spáir því að rekstrartekjur ársins verði á bilinu 9.290—9.670 m.kr. á árinu 2022 m.v. 4% jafna verðbólgu yfir árið. Þá áætlað félagið að EBITDA ársins verði á bilinu 6.130 — 6.380 m.kr. m.v. sömu verðbólgu. Á föstu verðlagi er gert ráð fyrir að EBITDA ársins verði 5.980—6.230 m.kr.

Gangi spáin eftir munu tekjur aukast um 5-7% á milli ára og EBITDA um 6-11% á föstu verðlagi

Leigutekjur félagsins eru áætlaðar miðað við gildandi leigusamninga við birtingu spárinnar að teknu tilliti til væntinga um breytingar á leigusamningum innan ársins 2022. Tekjuáætlun er gerð á hverja útleiguingu. Í þeim tilvikum þar sem leigusamningar renna út innan ársins er lagt mat á markaðsleigu viðkomandi útleiguingar og hversu fljótt má búast við að hún komist aftur í útleigu, ef ljóst er að leigutaki hugsar sér til hreyfings.

Haldið er utan um rekstrartekjur og rekstrargjöld sameigna í dótturfélaginu Eik rekstrarfélagi. Rekstrartekjur vegna sameigna fasteigna taka mið af kostnaði við rekstur viðkomandi fasteigna enda er þeim ætlað að mæta honum. Hér fellur til dæmis undir orku-, ræstingar-, snjómoksturs-, húsumsjónar- og stjórnunarkostnaður. Rekstrartekjur af sameignum hækka því og lækka í samhengi við rekstrarkostnað sameigna.

Félagið er með útistandandi viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur sem ríkir óvissa um en við áramótin 2021/2022 námu þær í heild 1.113 m.kr. en 406 m.kr. af þeirri fjárhæð hefur verið færð á virðisrýrnun viðskiptakrafna. Útistandi viðskiptakröfur eru því 708 m.kr. Í áætlun ársins 2022 er ekki áætlað fyrir sérstökum endurheimtum á kröfum sem hafa verið virðisrýrðar.

Óvissa í spá ársins fyrir Hótel 1919 er áfram mikil. Notast er við grunnáætlun frá Radisson Hotel Group en frá því að faraldurinn hófst hafa spár hótelsins tekið miklum sveiflum innan árs. Gert er ráð fyrir lítilliga bættri afkomu hótelsins á árinu 2022 miðað við árið 2021.

Eins og áður hefur komið fram er félagið að fá til baka stórar eignir úr leigu sem að mestu mun raungerast á árinu 2023. Félagið sér mörg spennandi tækifæri við mögulega leigu á hluta af þeim eignum, þróun á öðrum með breytta nýtingu í huga eða sölu.

Viðhald, endurbætur og fjárfestingar

Félagið ráðgerir að fjárfestingar í núverandi fasteignum félagsins geti numið á bilinu 2.000 m.kr. til 3.000 m.kr. á árinu 2021 og að allar fjárfestingar skili félaginu ásættanlegri arðsemi.

Helstu verkefni munu snúa að stækkun fyrir Össur að Grjóthálsi, framkvæmdum á efstu tveimur hæðum Suðurlandsbrautar 10 auk breytingar á 2. hæðar Smáratorgs 3. Þá eru samningaviðræður í gangi um frekari fjárfestingu samhliða gerð nokkurra leigusamninga. Gert er ráð fyrir að eignfærðar endurbætur nemi um 425 m.kr. á árinu og gjaldfært viðhald um 60 m.kr.

Félagið mun áfram hafa að leiðarljósi arðsemi umfram vöxt þegar kemur að kaupum eða sölu fjárfestingareigna. Félagið skrifaði undir kaupsamning á hluta af Sóltúni 24 og fékk eignina afhenta þann 1. febrúar sl. en Sóltún 24 deilir lóð og bílajakjallara með annarri eign félagsins, Sóltún 26. Þá hefur félagið fengið tilkynningu um nýtingu á kauprétti leigutaka á byggingum félagsins við Höfðasel 2 og 4 á Akranesi. Bókfært verð eignanna nam u.þ.b. 271 m.kr. um sl. áramót. Afhending mun fara fram þann 30. september og mun félagið færa til tekna á árinu 2022 muninn á endanlegu söluvirði við afhendingu og bókfærðu virði eignanna um síðastliðin áramót. Söluverð mun taka breytingum í takt við vísitölu neysluverðs fram að afhendingu, en uppreiknað söluverð í dag er um 530 m.kr.



Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Eikar fasteignafélags hf. eru í samræmi við lög um hlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Stjórn félagsins leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og hlaut félagið á árinu 2016 viðurkenningu sem fyrirmyndarfyrirtæki í stjórnarháttum sem endurnýjuð var árið 2021 af Stjórnvísi. Þá hefur félagið árum saman notið viðurkenningar Creditinfo sem framúrskarandi fyrirtæki. Stjórnarháttayfirlýsingu félagsins má finna í heild sinni aftast í skýrslu þessari, sem fylgiskjal við ársreikning félagsins vegna ársins 2021.

Stjórn

Stjórn félagsins skipa fimm einstaklingar sem kjörnir eru af hluthöfum til eins árs í senn. Tilnefningarnefnd félagsins auglýsir eftir framboðum til stjórnarsetu auk þess að óska eftir tilnefningum til stjórnarsetu frá hluthöfum félagsins. Stjórn félagsins uppfyllir ákvæði laga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga.

Menntun og þekking stjórnarmanna félagsins er viðtæk og stjórnarmenn búa jafnframt yfir fjölbreyttri reynslu úr atvinnulífi á sviði rekstrar, stjórnunar og fjárfestinga. Allir stjórnarmenn eru óháðir félaginu og hluthöfum þess að mati stjórnar. Nánari upplýsingar um stjórn og stjórnendur er að finna í stjórnarháttayfirlýsingu félagsins og á heimasíðu þess, www.eik.is.

Stjórn fer með æðsta vald í málefnum félagsins á milli hluthafafunda samkvæmt lögum og samþykktum félagsins. Meginhlutverk stjórnar er að tryggja að nægilegt eftirlit sé haft með reikningshaldi og meðferð fjármuna félagsins auk þess að yfirfara rekstrar- og fjárhagsáætlanir og hafa eftirlit með því að þeim sé fylgt. Stjórn sér til þess að ársfjórðungsleg uppgjör séu útbúin með upplýsingum um rekstur og stöðu félagsins, og hefur komið á virku kerfi innra eftirlits, en reglubundin úttekt er framkvæmd einu sinni á ári af innri endurskoðanda félagsins. Stjórn markar stefnu félagsins og sinnir ráðgefandi hlutverki við forstjóra og aðra stjórnendur. Þá ræður stjórn forstjóra og skilgreinir verksvið hans. Stjórn tekur meiriháttar ákvarðanir í rekstri félagsins og sér um að það sé rekið í samræmi við lög og reglur sem félaginu ber að fylgja.

Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd. Þá hefur félaginu verið stofnuð tilnefningarnefnd. Samþykktir, starfsreglur stjórnar og starfsreglur nefnda er að finna á heimasíðu félagsins.

Endurskoðunarnefnd

Stjórn skipaði endurskoðunarnefnd félagsins þann 29. apríl 2021. Nefndina skipa Hersir Sigurgeirsson, stjórnarmaður, sem gegnir formennsku, Ragnheiður Harðar Harðardóttir, stjórnarmaður, og Arnar Már Jóhannsson, löggildur endurskoðandi. Endurskoðunarnefnd kemur saman vegna árs- og hálfársuppgjörs félagsins og skilar að minnsta kosti árlega skýrslu til stjórnar um störf sín.

Starfskjaranefnd

Stjórn skipaði starfskjaranefnd þann 29. apríl 2021. Nefndina skipa Guðrún Bergsteinsdóttir, stjórnarmaður, sem gegnir formennsku, Eyjólfur Árni Rafnsson, stjórnarmaður, og Kristín Friðgeirsdóttir, stjórnarmaður. Starfskjaranefnd undirbýr tillögur að starfskjara-stefnu og starfskjörum stjórnar- og nefndarmanna fyrir hluthafafund. Jafnframt undirbýr nefndin samninga um laun og önnur starfskjör við forstjóra og aðra starfsmenn, heyrir þeir undir stjórn.

Tilnefningarnefnd

Á hluthafafundi 10. júní 2020 voru Drífa Sigurðardóttir ráðgjafi, sem gegnir formennsku, og Ingólfur Bender hagfræðingur, kjörin í tilnefningarnefnd. Stjórn skipaði Þorkel Erlingsson verkfræðing í nefndina. Hlutverk tilnefningarnefndar er að vera ráðgefandi við kosn-

ingu stjórnarmanna og markmið hennar er að skapa hluthöfum forsendur fyrir upplýstri ákvörðunartöku við stjórnarkjör.

Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2021 voru haldnir 19 stjórnarfundir, 6 fundir í endurskoðunarnefnd og 6 fundir í starfskjaranefnd og var meirihluti stjórnarmanna og nefndarmanna viðstaddur alla fundi tímabilsins. Í samræmi við samþykktir félagsins eru niðurstöður undirnefnda stjórnar félagsins einungis leiðbeinandi fyrir stjórn.

Stjórn hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem helstu verkefni og valdsvið stjórnar og forstjóra eru skilgreind. Í þessum reglum er meðal annars að finna reglur um skiptingu starfa innan stjórnar, verklag og reglur um fundarsköp og fundargerðir, reglur um þagnar-skyldu, upplýsingagjöf og fleira. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar á stjórnar-fundi 21. maí 2021.

Framkvæmdastjórn og regluvarsla

Forstjóri félagsins er Garðar Hannes Friðjónsson og ber hann ábyrgð á rekstri og afkomu félagsins gagnvart stjórn. Forstjóri stýrir daglegum rekstri félagsins og hefur umsjón með stefnumótun. Garðar á 7.410.461 hluti í félaginu í gegnum Burðarbita ehf.

Framkvæmdastjóri fjármálasviðs og staðgengill forstjóra er Lýður Heiðar Gunnarsson, en hann ber ábyrgð á sjóðsstýringu, reikningshaldi, uppgjöri, skýrslugerð, fjármögnun og áætlunum félagsins og dótturfélaga þess. Lýður á 300.000 hluti í félaginu.

Framkvæmdastjóri útleigusviðs er Eyjólfur Gunnarsson, en hann ber ábyrgð á útleigu fasteigna félagsins, leigusamningum og leigutekjum.

Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs er Guðbjartur Magnússon, en hann ber ábyrgð á öllu viðhaldi, framkvæmdum, byggingum og þróun fasteigna og auðra lóða.

Framkvæmdastjóri lögfræðisviðs er Jóhann Magnús Jóhannsson, en hann ber ábyrgð á að lögfræðileg málefni félagsins og innra eftirlit samræmist lögum og reglum auk þess að annast innheimtu.

Forstöðumaður reikningshalds félagsins er Rósa Hjartardóttir, en hún hefur umsjón með daglegri starfsemi reikningshalds félagsins.

Aðstoðarframkvæmdastjóri útleigusviðs er Hrönn Indriðadóttir, en hún þjónustar núverandi og verðandi viðskiptavinum félagsins með það fyrir augum að aðstoða við að finna leigutökum hentugar húsnæðislausnir.

Framkvæmdastjórn félagsins hefur tekið breytingum frá 31. desember 2021 sem sjá má í umfjöllun um stjórnendur félagsins undir stjórnarhættir í þessari skýrslu. Sturla Gunnar Eðvarðsson hefur tekið við sviði viðskiptaþróunar og ber ábyrgð á virðisaukningu eigna félagsins með þróun fasteigna og lóða.¹ Húsumhyggja hefur verið lögð niður sem sjálfs-tætt svið en er nú sjálfstæð deild undir fjármálasvið og er stýrt af Kára Tryggvasyni sem er rekstrarstjóri húsumhyggju.²

Félagið á tvö dótturfélög, að gættum þeim frávikum sem greinir að neðan, og eru stjórnir dótturfélaga í samstæðunni skipaðar einum stjórnarmanni, Garðari Hannesi Friðjónssyni, forstjóra félagsins, og einum varamanni, Eyjólfu Gunnarssyni, framkvæmdastjóra útleigu-sviðs. Stjórn Hótel 1919 ehf. er skipuð Garðar Hannesi Friðjónssyni, sem er formaður stjórnar, og Lýð Heiðari Gunnarssyni.

Regluvörður félagsins er Jóhann Magnús Jóhannsson lögmaður. Staðgengill regluvarðar er Ingimar Tómas Ragnarsson lögfræðingur. Hlutverk regluvarðar er að hafa umsjón með að reglum um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt.

Samskipti hluthafa og stjórnar

Hluthafafundur fer með æðsta vald í málefnum félagsins í samræmi við lög og samþykktir félagsins, en þar fara hluthafar með ákvörðunarvald sitt í málefnum félagsins. Aðalfund félagsins skal halda fyrir lok júnímánaðar ár hvert þar sem tekin eru fyrir mál sem lög og samþykktir félagsins kveða á um.

Samskipti hluthafa og stjórnar fara fram á hluthafafundum. Stjórnarmenn eru sjálfstæðir í störfum sínum og taka ekki við fyrimælum beint frá hluthöfum félagsins eða öðrum hagsmunaaðilum. Stjórnarmenn gæta trúnaðar í störfum sínum og gæta jafnræðis í upp-lýsingagjöf til hluthafa og veita ekki hluthöfum upplýsingar um félagið nema slíkt sé kynnt á vettvangi stjórnar á auglýstum kynningarfundum félagsins eða á sérstökum fundum þegar tilefni er til. Hluthafar geta komið erindum til stjórnar á milli hluthafafunda. For-maður stjórnar kemur að jafnaði fram fyrir hönd stjórnar.



¹Jón Gretar Jónsson gegndi starfi framkvæmdastjóra viðskiptaþróunar til 30. júní 2021.

²Árdís Ethel Hrafnadóttir gegndi starfi framkvæmdastjóra húsumhyggju 31. desember 2021.

Stjórn



Eyjólfur Árni Rafnsson, stjórnarformaður

Aðalstarf: Ráðgjöf.

Fæðingardagur: 21. apríl 1957.

Fyrst kjörinn: 12. febrúar 2015.

Menntun: B.Sc. gráða í byggingartæknifræði frá Tækniskóla Íslands 1984, M.Sc. gráða í byggingarverkfræði frá University of Missouri-Rolla, Bandaríkjunum, 1988, PhD gráða í byggingarverkfræði frá University of Missouri-Rolla, Bandaríkjunum, 1991.

Starfsreynsla: Í stjórn Betri samgöngur ohf frá 2020. Formaður stjórnar Samtaka atvinnulífsins frá 2017 og Rubix Ísland ehf. frá 2016. Í stjórn Samtaka iðnaðarins 2014-2017. Ýmis ráðgjöf frá 2016. Forstjóri Mannvits hf. 2008-2015, forstjóri VGK-Hönnunar hf./Hönnunar hf. 2003-2008, aðstoðarforstjóri Hönnunar hf. 1997-2007. Hönnun hf. almenn verkfræðistörf og verkefnastjórnun 1991-1997 og 1984-1986.



Guðrún Bergsteinsdóttir, varaformaður stjórnar

Aðalstarf: Lögmaður og meðeigandi LOCAL lögmannna slf.

Fæðingardagur: 27. júlí 1975.

Fyrst kjörin: 12. apríl 2016.

Menntun: Lögfræðingur, Cand. Jur. frá Háskóla Íslands 2000, réttindi sem héraðsdómslögmaður 2001 og fyrir Landsrétti 2019, LL.M frá Háskólanum í Leiden, Hollandi 2003, próf í verðbréfavíðskiptum 2015, próf í sáttamiðlun 2021.

Starfsreynsla: Lögmaður og meðeigandi LOCAL lögmannna slf. frá 2010, lögmaður og verkefnastjóri hjá BBA // Legal ehf. 2004-2010, lögfræðingur og verkefnastjóri hjá Ríkisskattstjóra 2000-2002.



Hersir Sigurgeirsson, stjórnarmaður

Aðalstarf: Dósent í fjármálum við Háskóla Íslands.

Fæðingardagur: 16. janúar 1972

Fyrst kjörinn: 10. júní 2020.

Menntun: B.Sc. gráða í stærðfræði frá Háskóla Íslands 1995, M.Sc. gráða í fjármála-stærðfræði frá Stanford University 1999, Ph.D. gráða í hagnýtri stærðfræði frá Stanford University 2001.

Starfsreynsla: Dósent í fjármálum við Háskóla Íslands frá 2012 og lektor í fjármálum 2006-2010. Ýmis fjármálaráðgjöf frá 2012. Forstjóri og framkvæmdastjóri Saga Capital Fjárfestingarbanka hf. 2006-2012, sérfræðingur í eigin viðskiptum og áhættustýringu Kaupþings banka hf. 2003-2006, gagnarannsóknir hjá Íslenskri Erfðagreiningu ehf. 2001-2002, hugbúnaðargerð hjá Integral Development Company Co, Palo Alto, 1999, reiknideild Hafrannsóknarstofnunar 1995-1996. Í bankaráði Landsbankans hf. 2016-2020, stjórnarformaður Straums sjóða hf. 2014-2015 og stjórnarformaður T Plús hf. 2009-2014.



Kristín Friðgeirsdóttir, stjórnarmaður

Aðalstarf: Fjármálastjóri Sýnar hf.

Fæðingardagur: 9. ágúst 1971.

Fyrst kjörinn: 26. apríl 2021.

Menntun: C.S í véla- og iðnaðarverkfræði frá Háskóla Íslands, 1995. M.S. í fjármála- verkfræði frá Stanford háskóla, Bandaríkjunum, 1997. Ph.D í rekstrarverkfræði frá Stanford háskóla, Bandaríkjunum, 2002.

Starfsreynsla: Fjármálastjóri Sýnar hf. frá 2021. Alþjóðlegur stjórnendaráðgjafi. Kennari í stjórnunar- og rekstrarfræðum við London Business School og víðar. Ráðgjöf, rannsóknir og kennsla á sviði stefnumótunar, ákvarðanatöku og áhættustýringar. Í stjórn Controlants hf. og Distica hf. Áður stjórnarformaður Haga hf., varaformaður TM hf., varaformaður Kviku Banka hf., og í stjórn Völku ehf.



Ragnheiður Harðar Harðardóttir, stjórnarmaður

Aðalstarf: Forstjóri Opinna Kerfa hf.

Fæðingardagur: 1. desember 1975.

Fyrst kjörinn: 26. apríl 2021.

Menntun: Cand.Oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands 2000. Próf í verðbréfa- viðskiptum 2011. M.Sc. í hagfræði frá Háskóla Íslands 2012.

Starfsreynsla: Forstjóri Opinna Kerfa hf. frá 2019. Fjármálastjóri Opinna Kerfa hf. 2016-2019. Fjármálastjóri Senu ehf. 2014-2016. Verkefnastjóri hjá KPMG ehf. 2008-2014. Verkefnastjóri hjá Deloitte ehf. 2001-2005. Verðbréfaráðgjöf hjá FBA / Íslandsbanka hf. 2000-2001.

Stjórnendur



Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri

Fæðingardagur: 28. júlí 1971.

Menntun: B.A. gráða í heimspeki frá Háskóla Íslands 1995, MBA gráða frá University of Salford, Englandi 1997.

Starfsreynsla: Forstjóri Eikar fasteignafélags frá 2002, framkvæmdastjóri fjármála- og stjórnunarsviðs Þyrpingar hf. 2000-2002, aðstoðarmaður framkvæmdastjóra Eignarhaldsfélagsins Kringlunnar ehf. 1998-2000.



Guðbjartur Magnússon, framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs

Fæðingardagur: 25. mars 1977.

Menntun: B.Sc. próf í byggingafræði frá Vitus Bering CVU í Horsens í Danmörku 2004,.

Starfsreynsla: Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs hjá Eik fasteignafélagi hf. frá 2018, verkefnastjóri á framkvæmdasviði hjá Eik fasteignafélagi hf. 2017-2018, verkefnastjóri á framkvæmdasviði hjá VSÓ ráðgjöf ehf. 2005-2017.



Lýður Heiðar Gunnarsson, framkvæmdastjóri fjármálasviðs

Fæðingardagur: 29. ágúst 1980.

Menntun: B.Sc. gráða í viðskiptafræði frá Háskólanum í Reykjavík 2004, meistargráða í fjárfestingarstjórnun frá Háskólanum í Reykjavík 2010, próf í verðbréfamiðlun 2006.

Starfsreynsla: Framkvæmdastjóri fjármálasviðs og staðgengill forstjóra Eikar fasteignafélags hf. frá 2015, forstöðumaður eignastýringar Lífsverks lífeyrissjóðs 2009 - 2015, fjármálasvið FL Group hf. frá 2007 - 2008, eignastýringarsvið Landsbanka Íslands hf. frá 2002 - 2007.



Hrönn Indriðadóttir, aðstoðarframkvæmdastjóri útleigusviðs

Fæðingardagur: 4. júní 1975.

Menntun: B.A. gráða í íslensku, Háskóli Íslands, 1998. Diplóma í hagnýtri fjölmiðlun, blaða- og fréttamennska, Háskóli Íslands, 1999.

Starfsreynsla: Aðstoðarframkvæmdastjóri útleigusviðs Eikar fasteignafélags hf. frá ágúst 2021, verkefnastjóri útleigusviðs Eikar fasteignafélags hf. frá október 2015, verkefnastjóri iglo+indi ehf. 2015, markaðsfulltrúi á fjárhagssviði ÁTVR 2014-2015, ráðgjafi hjá Íslandsbanka hf. 2001-2013, blaðamaður Morgunblaðsins 1999-2001.

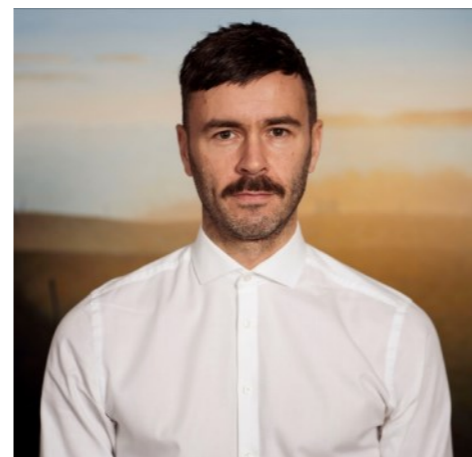


Eyjólfur Gunnarsson, framkvæmdastjóri útleigusviðs

Fæðingardagur: 28. nóvember 1972.

Menntun: Cand. Oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands 1996, próf í verðbréfamiðlun 2015.

Starfsreynsla: Framkvæmdastjóri útleigusviðs Eikar fasteignafélags hf. frá október 2014, deildarstjóri fullnustueignadeildar LBI hf. (áður Landsbanki Íslands hf.) 2009-2014, framkvæmdastjóri hjá Íslenskum aðalverktökum hf. 2001-2009, markaðsstjóri Tryggingamiðstöðvarinnar hf. 1998-2001.



Jóhann Magnús Jóhannsson, framkvæmdastjóri lögfræðisviðs og regluvörður

Fæðingardagur: 22. nóvember 1983.

Menntun: B.A. gráða í lögfræði frá Háskóla Íslands 2006, mag.jur. frá Háskóla Íslands 2008, lögmaður með réttindi til málflyttings fyrir héraðsdómstólum 2009 og LL.M frá University College London 2011.

Starfsreynsla: Framkvæmdastjóri lögfræðisviðs og regluvörður Eikar fasteignafélags hf. frá 2019, lögmaður hjá LOGOS lögmannsþjónustu slf. í Reykjavík og London 2008-2018.

Stjórnendur



Kári Tryggvason, rekstrarstjóri húsumhyggju

Fæðingardagur: 3. apríl 1960.

Menntun: Sveinspróf í bifreiðasmíði frá Iðnskólanum í Reykjavík 1983. Endurmenntun Háskóli Íslands, viðskipta og rekstrarnám 2001.

Starfsreynsla: Rekstrarstjóri húsumhyggju Eikar rekstrarfélags ehf. frá febrúar 2021. Umsjónarmaður fasteigna hjá Eik rekstrarfélagi ehf., mars 2019 til febrúar 2021. Viðskiptastjóri einstaklinga hjá Íslandsbanka hf. frá 2001 til 2018.



Rósa Hjartardóttir, forstöðumaður reikningshalds

Fæðingardagur: 15. febrúar 1969.

Menntun: B.Sc. í viðskiptafræði frá Háskólanum á Bifröst 2009, rekstrarfræðingur frá Samvinnuskólanum á Bifröst 1998.

Starfsreynsla: Forstöðumaður reikningshalds Eikar fasteignafélags ehf. frá 2004, fjármálastjóri Handknattleikssambands Íslands 1999-2002.



Sturla Gunnar Eðvarðsson, framkvæmdastjóri viðskiptaþróunar

Fæðingardagur: 16. október 1964.

Menntun: Rekstrarfræðingur frá Háskólanum á Bifröst 1992

Starfsreynsla: Framkvæmdastjóri viðskiptaþróunar Eikar rekstrarfélags ehf. frá 2022, framkvæmdastjóri Smáralindar ehf. 2010-2020, framkvæmdastjóri Samkaupa hf. 2006-2009, framkvæmdastjóri Friðhafnarinnar ehf. 2002-2006, verslunar-, innkaupa- og rekstrarstjóri hjá Kaupfélagi Suðurnesja svf. og Samkaup hf. 1994-2002



Hluthafar

Útgefið hlutafé Eikar nam 3.423.863.435 kr. í lok árs 2021. Félagið á 8.800.000 eigin hluti og útistandandi hlutafé nemur því 3.415.063.435 kr.

Í lok árs 2021 skiptist hlutafé félagsins á 510 hluthafa en hluthafar voru 451 í upphafi árs.

Þróun hlutabréfaverðs

Í lok árs 2021 stóð hlutabréfaverð félagsins í 12,3 kr. á hlut og hafði hækkað um 32,7% á árinu. Til samanburðar þá hækkaði OMXI10 hlutabréfavísitala Kauphallar Íslands um 33,0% á árinu. Að teknu tilliti til arðgreiðslu ársins hækkaði hlutabréfaverð félagsins um 34,7%.

Markaðsvirði útistandandi hlutafjár var 42,0 ma.kr. í lok árs en var 31,6 ma.kr. í upphafi árs. Lægsta dagslokagengi ársins var 9,39 en hæsta dagslokagengi var 12,8.

Alls nam velta með hlutafé félagsins 17,6 ma.kr. á árinu og var meðalveltan 73,9 m.kr. á dag en var 88,8 m.kr. árið 2020.

Arðgreiðslustefna

Stjórn breytti arðgreiðslustefnu félagsins á árinu 2021. Ný stefna stjórnar er að greiða árlega út arð sem nemur allt að 50% af handbæru fé frá rekstri að frádreginni þeirri fjárhæð sem nýtt var í endurkaup frá síðasta aðalfundi. Við mótun tillögu um arðgreiðslu skal litið til fjárhagsstöðu félagsins, fyrirætlana um fjárfestingar og stöðu efnahagsmála. Félagið greiddi, undir gömlu arðgreiðslu-

stefnu félagsins, 650 m.kr. í arð til hluthafa á árinu og keypti engin eigin bréf á árinu.

Tillaga stjórnar er að 1.740 m.kr. verði greiddar í arð til hluthafa fyrir rekstrarárið 2021.

Hluthafar

Tuttugu stærstu hluthafarnir fara með 91,6% hlutafjár í félaginu. Lífeyrissjóðir eru stærsti hópur hluthafa Eikar en þeir eiga 54% hlutafjár. Næst koma einkahlutafélög með 22%, bankar og safnreikningar með 18%, verðbréfasjóðir með 3%, tryggingafélög með 2% hlutafjár og einstaklingar eiga 2%. Stærsti hluthafi félagsins, Brimgarðar ehf., átti 16,3% eignarhlut í félaginu skv. hlutaskrá þann 31.12.2021. Þann 7. maí 2021 birtist tilkynning á Nasdaq Iceland um flöggun Brimgarða ehf. vegna þess að bein eign í hlutabréfum og bein og óbein réttindi samkvæmt fjármálagerningum fór yfir 25%. Að teknu tilliti til þessa má ætla að samanlagður hlutur Brimgarða ehf. í árslok, að teknu tilliti til samninga um framvirk viðskipti og skiptasamninga, hafi verið á bilinu 25–30%.

Félagið er með samninga um viðskiptavakt við Arion banka og Kviku banka.

Kaup á eigin hlutum

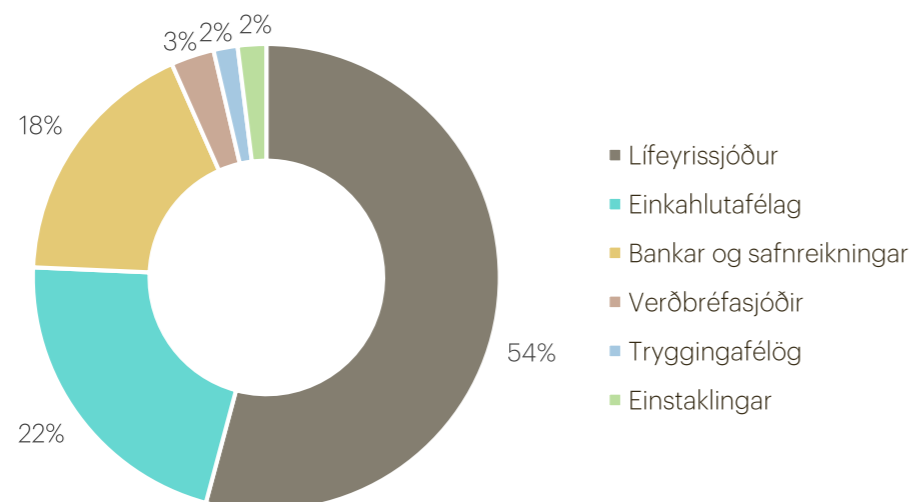
Á hluthafafundi þann 26. apríl 2021 samþykktu hluthafar heimild til handa félaginu til að kaupa eigin hluti sem nemur allt að 10% af heildarhlutafé félagsins. Félagið keypti enga eigin hluti á árinu.

20 stærstu hluthafar 31.12.2021

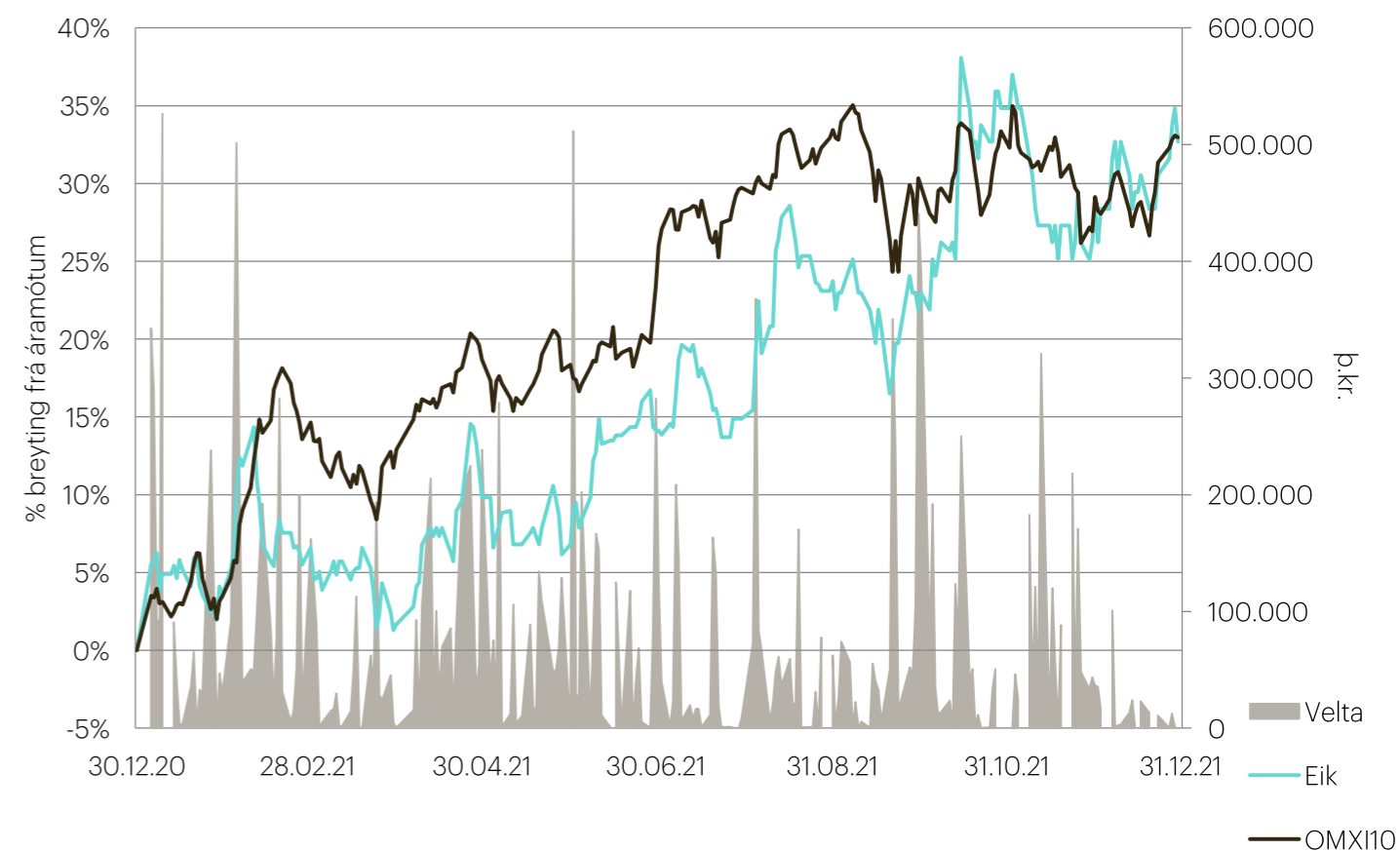
Brimgarðar ehf.....	16,3%
Arion banki hf.....	10,1%
Gildi - lífeyrissjóður.....	8,7%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna.....	8,4%
Almenni lífeyrissjóðurinn.....	8,0%
Íslandsbanki hf.....	7,3%
Birta lífeyrissjóður.....	7,2%
Brú Lífeyrissjóður.....	5,8%
Stapi lífeyrissjóður.....	3,9%
Lífsverk lífeyrissjóður.....	3,9%

Festa - lífeyrissjóður.....	3,5%
Kristinn ehf.....	1,7%
Lífeyrissjóður starfsm. Reykjavíkurb.....	1,6%
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.....	1,2%
Lífeyrissjóður Vestmannaeyja.....	1,0%
Landsbréf - Úrvalsbréf hs.....	0,6%
F.Bergsson Eignarhaldsfélag ehf.....	0,6%
Kuwait Investment Authority.....	0,6%
Global Macro Absolute Return Ad.....	0,5%
Columbus Classis ehf.....	0,4%

Hluthafar eftir flokkum í lok árs 2021



Þróun hlutabréfaverðs og veltu



Um rekstur félagsins

	Skýr.	2021	2020
Leigutekjur	6	7.712	7.562
Aðrar rekstrartekjur	6	956	783
		8.668	8.345
Rekstrarkostnaður	7	(2.915)	(2.885)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	17	(107)	(421)
		(3.023)	(3.306)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		5.645	5.038
Söluhagnaður fjárfestingareigna		88	152
Matsbreyting fjárfestingareigna	13	5.215	594
Afskriftir og virðisrýrnun	16	(135)	(304)
Rekstrarhagnaður		10.813	5.480
Fjármunatekjur		33	36
Fjármagnsgjöld		(4.678)	(4.439)
Hrein fjármagnsgjöld	10	(4.645)	(4.403)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		6.168	1.076
Tekjuskattur	11, 21	(1.234)	(230)
Hagnaður ársins		4.933	846
Önnur heildarafka			
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:			
Endurmat fasteigna	13,15	0	(190)
Tekjuskattur af endurmati fasteigna		0	37
Önnur heildarafka samtals		0	(153)
Heildarhagnaður ársins		4.933	693

Rekstrartekjur

Heildartekjur félagsins námu 8.668 m.kr. á árinu 2021 samanborið við 8.345 m.kr. árið áður. Leigutekjur námu 7.712 m.kr. árið 2021 og hækkuðu um 2% milli ára. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir nam 5.645 m.kr. á árinu 2021 samanborið við 5.038 m.kr. árið 2020.

NOI hlutfall*, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað fjárfestingareigna og afskriftir sem hlutfall af leigutekjum, nam 72,0% samanborið við 67,2% í árslok 2020.

Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður félagsins nam 2.915 m.kr. á árinu 2021 samanborið við 2.885 m.kr. árið 2020. Fasteignagjöld og tryggingar námu 1.384 m.kr. á árinu 2021. Rekstrarkostnaður fasteigna var 576 m.kr. árið 2021 samanborið við 608 m.kr. árið 2020. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður nam 476 m.kr. árið 2021 samanborið við 446 m.kr. árið áður.

Virðisrýrnun viðskiptakrafna

Virðisrýrnun viðskiptakrafna nam 107 m.kr. á árinu en nam 421 m.kr. árið áður.

Matsbreyting fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru langstærsti hluti eigna félagsins. Matsbreytingar fjárfestingareigna eru tilkomnar vegna þess að fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40. Ef mismunur er á gangvirði og bókfærðu virði leiðir það til jákvæðrar eða neikvæðrar matsbreytingar sem er færð til hækkunar eða lækkunar á fjárfestingareignum í gegnum tekju- eða gjaldfærslu í rekstrarreikningi á því tímabili sem þær eiga sér stað. Matsbreyting fjárfestingareigna nam um 5.215 m.kr. Stærstu

Rekstrartekjur	2021
Leigutekjur	7.712
Rekstrartekjur sameigna	481
Tekjur af hótélrekstri	369
Aðrar tekjur	106
Samtals	8.668

liðirnir til hækkunar á eignum eru verðbólgu, hækkun á markaðsleigu lækkun og lægri vextir. Til lækkunar má helst nefna hækkun fasteignamats, hækkun á eiginfjárkröfu og hærri viðhaldsáætlun.

Fjármagnsgjöld

Fjármagnsgjöld Eikar fasteignafélags eru að mestu leyti vaxtagjöld og verðbætur vegna verðtryggðra skuldabréfa. Félagið var einnig með óverðtryggð lán frá lánastofnunum. Vaxtagjöld námu 2.184 m.kr., verðbætur 2.317 m.kr. og lóðarleiga 97 m.kr. Þá greiddi félagið 52 m.kr. í uppgreiðslugjald vegna uppgreiðslu á EIK 15 1.

Hagnaður ársins

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 6.168 m.kr. Samkvæmt rekstrarreikningi nam reiknaður tekjuskattur 1.234 m.kr.

Heildarhagnaður ársins 2021 nam 4.933 m.kr. samanborið við 693 m.kr. árið 2020. Hagnaður á hlut var 1,44 kr. Arðsemi eigin fjár nam 15,1% fyrir árið 2021.

Rekstrarkostnaður	2021
Fasteignagjöld og tryggingar	1.384
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna	41
Rekstrarkostnaður fasteigna	576
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	201
Rekstrarkostnaður hótéls	236
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	476
Samtals	2.915

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	2021
Vaxtatekjur	33
Vaxtagjöld	(2.184)
Verðbætur	(2.317)
Uppgreiðslugjald	(52)
Lóðarleiga	(97)
Önnur fjármagnsgjöld	(28)
Samtals	(4.645)

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

Um eignir félagsins

Eignir	Skýr.	2021	2020
Óefnislegar eignir	12	351	351
Fjárfestingareignir	13	105.638	98.404
Fasteignir í þróun	14	663	659
Eignir til eigin nota	15	4.183	3.789
Langtímakröfur	17	88	83
		<u>Fastafjármunir</u>	<u>103.286</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	17	708	842
Handbært fé		3.297	1.922
		<u>Veltufjármunir</u>	<u>2.764</u>
		Eignir samtals	114.928
			106.050

Fasteignir án leiguskuldbindingar í m.kr.	31.12.2021
Fjárfestingareignir í útleigu	102.149
Fjárfestingareignir í þróun	695
Fasteignir í þróun	638
Fasteignir til eigin nota	3.859
Byggingarréttir og lóðir	448
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld	13
Samtals	107.801

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
Járnháls 4	1.650
Stórhöfði 22-30	22.400
Stórhöfði 42	2.383
Samtals fm	52.712

Um eignir félagsins

Heildareignir félagsins námu 114.928 m.kr. í lok árs 2021 til samanburðar við 106.050 m.kr. í árslok 2020. Fjárfestingareignir námu 105.638 m.kr. í árslok en námu 98.404 m.kr. í lok árs 2020. Handbært fé nam 3.297 m.kr. í lok árs 2021 til samanburðar við 1.922 m.kr. í lok árs 2020.

Fasteignir

Fasteignir félagsins voru bókfærðar á 107.801 m.kr. árið 2021 samanborið við 100.316 m.kr. árið 2020. Hækkunin skýrist að mestu leyti af matsbreytingu fjárfestingareigna að fjárhæð 5.215 m.kr., fjárfestingu í núverandi fjárfestingareignum, eða 1.401 m.kr. og fjárfestingu í nýjum fjárfestingareignum fyrir 946 m.kr. Breytingar á matsvirði voru færðar í gegnum rekstur undir liðnum „matsbreyting fjárfestingareigna“.

Fasteignir félagsins skiptast í fjárfestingareignir í útleigu að fjárhæð 102.149 m.kr., fjárfestingareignir í þróun 695 m.kr., fasteignir í þróun 638 m.kr., fasteignir til eigin nota 3.859 m.kr., byggingarrétti og lóðir 448 m.kr. og fyrirframgreidd gatnagerðargjöld að fjárhæð 13 m.kr.

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

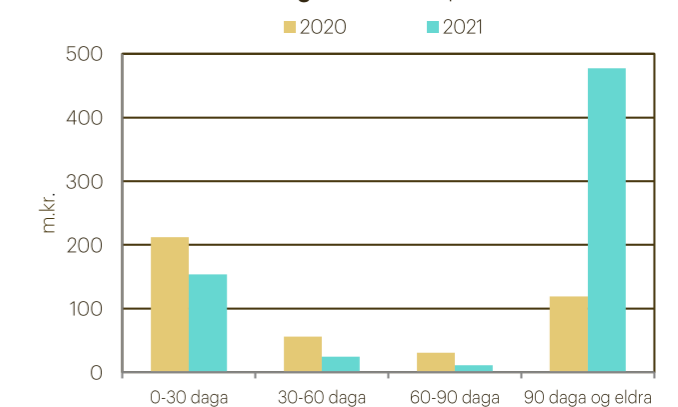
Viðskiptakröfur og aðrar kröfur	31.12.2021
Langtímakröfur	88
Viðskiptakröfur vegna leigu	180
Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugr.	384
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	103
Aðrar skammtímakröfur	41
Samtals	796

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur námu 708 m.kr. í lok árs 2021 samanborið við 842 m.kr. í árslok 2020. Langtímakröfur námu 88 m.kr. Þar af eru 25 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 180 m.kr. í árslok 2021 og samanborið við 311 m.kr. árið áður. Þar af eru viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna 384 m.kr. samanborið við 142 m.kr. árið 2020. Viðskiptakröfur vegna annars reksturs, þ.e. hótelleksturs og sameiginlegs kostnaðar námu 103 m.kr. en voru 107 m.kr. um í árslok 2020. Alls jukust viðskiptakröfur um 248 m.kr. Að mestu leyti eru viðskiptakröfur 90 daga. Aðrar skammtímakröfur námu 41 m.kr. í lok árs 2021.

Aldursgreindar viðskiptakröfur



Um eigið fé og skuldir félagsins

	Skýr.	2021	2020
Eigið fé			
Hlutfé		3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður		866	866
Bundinn hlutdeildarreikningur		7.603	6.016
Óráðstafað eigið fé		12.951	10.255
Eigið fé	18	<u>37.483</u>	<u>33.200</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	20	60.061	60.500
Leiguskuldir	21	2.355	2.287
Tekjuskattsskuldbinding	22	8.680	7.445
Langtímaskuldir		<u>71.095</u>	<u>70.232</u>
Vaxtaberandi skuldir	20	4.753	1.501
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	23	1.596	1.116
Skammtímaskuldir		<u>6.349</u>	<u>2.617</u>
Skuldir samtals		<u>77.444</u>	<u>72.850</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>114.928</u>	<u>106.050</u>

Eigið fé

Eigið fé samstæðunnar nam 37.483 m.kr. í árslok 2021 og nam eiginfjárlutfallið 32,6% samanborið við 31,3% í lok árs 2020.

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.

Stjórn félagsins leggur til að 1.740 m.kr. arður verði greiddur til hluthafa vegna rekstrarársins 2021.

Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir voru 62.001 m.kr. á árinu 2021 samanborið við 64.814 m.kr. árið áður. Vegnir verðtryggðir vextir samstæðunnar voru 3,03% lok árs og vegnir óverðtryggðir vextir 4,4%.

Veðsetningarhlutfall samstæðunnar, þ.e. vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum félagsins, nam 60,1% í árslok 2021 samanborið við 61,8% árið áður.

Félagið er með ónýtta lánalínu að fjárhæð 1.200 m.kr. Því til viðbótar á félagið óveðsettar fasteignir að fjárhæð tæplega 7.850 m.kr.

Vaxtaberandi skuldir meðal skammtímaskulda nam 4.753 m.kr. í árslok 2021. Þar af er lán upp á 3.300 m.kr. sem var með lokagjald-daga 15. mars 2022 en var endurfjármagnað í febrúar 2022.

Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins nam 8.680 m.kr. í árslok 2021. Það er mat stjórnenda félagsins að tekjuskattur komi ekki til greiðslu á næstu árum og að félagið muni nýta tekjuskattsineign af núverandi yfirfæranlegu skattalegu tapi sem færð er til lækkunar á tekjuskattsskuldbindingunni.

Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samanstanda af viðskiptaskuldum, áföllnum ógreiddum vöxtum og öðrum skammtímaskuldum. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir námu 1.596 m.kr. í árslok 2021. Viðskiptaskuldir námu 347 m.kr., áfallnir vextir voru 508 m.kr., skammtímaskuldir vegna kaupa á fjárfestingareignum 155 m.kr. og aðrar skammtímaskuldir námu 587 m.kr.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	31.12.2021
Viðskiptaskuldir	347
Áfallnir vextir	508
Skammtímask. vegna kaupa á fjárf.eignum	155
Aðrar skammtímaskuldir	587
Samtals	1.596

Um sjóðstreymi félagsins

	Skýr.	2021	2020
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður ársins		10.813	5.480
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	(	88)	(152)
Matsbreyting fjárfestingareigna	13 (	5.215)	(594)
Afskriftir og virðisrýrnun	16	135	304
		<u>5.645</u>	<u>5.038</u>
Breyting á rekstartengdum eignum .....	(	264)	(209)
Breyting á rekstartengdum skuldum		382	7
		<u>5.763</u>	<u>4.836</u>
Innborgaðar vaxtatekjur	10	33	36
Greidd vaxtagjöld .....	(	2.304)	(3.014)
Handbært fé frá rekstri		<u>3.492</u>	<u>1.858</u>
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	13 (	2.191)	(2.573)
Söluverð fjárfestingareigna		491	0
Fjárfesting í eignum til eigin nota	15 (	533)	(106)
Söluverð eigna til eigin nota		3	5
Fjárfesting í fasteignum í þróun	14 (	3)	0
Skuldabréfaeign, breyting	17 (	5)	(47)
Aðrar kröfur, breyting		390	0
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>1.848</u>	(<u>2.722</u>)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Greiddur arður .....	(	650)	0
Endurkaup á eigin bréfum		0	(46)
Tekin ný langtímalán	20	12.814	21.181
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	20 (	12.358)	(20.260)
Skammtímaskuldir, breyting .....	(	75)	75
Fjármögnunarhreyfingar	(	<u>270</u>)	<u>950</u>
Hækkun á handbæru fé		1.375	86
Handbært fé í ársbyrjun		<u>1.922</u>	<u>1.837</u>
Handbært fé í lok árs		<u><u>3.297</u></u>	<u><u>1.922</u></u>

Rekstrarhreyfingar

Handbært fé frá rekstri nam 3.492 m.kr. á árinu 2021 en handbært fé frá rekstri án vaxtagjalda og vaxtatekna nam 5.763 m.kr.

Fjárfestingarhreyfingar

Fjárfestingarhreyfingar á árinu 2021 voru 1.848 m.kr. Fjárfesting í fjárfestingareignum nam 2.191 m.kr. samanborið við 2.573 m.kr. árið áður. Fjárfesting í eignum til eigin nota nam 533 m.kr.

Fjármögnunarhreyfingar

Félagið gaf út nýja skuldabréfaflokka, tók ný bankalán, og stækkaði útgefin skuldabréfaflokk fyrir samtals 12.814 m.kr. á árinu. Þá námu afborganir og uppgreiðslur 12.358 m.kr.

Félagið gaf út verðtryggða skuldabréfaflokkinn EIK 100327 og óverðtryggðu skuldabréfaflokkana EIK 23 1 og EIK 24 1 á árinu. Alls voru seldar 7.200 m.kr. að nafnverði í þessa þrjá flokka á árinu. Þá gaf félagið út skuldabréf að fjárhæð 1.500 kr. í áður útgefin flokk, EIK 141233.

Fjármögnunarhreyfingar voru neikvæðar um 270 m.kr. á árinu 2021. Arðgreiðsla til hluthafa nam 650 m.kr. á árinu.

Handbært fé

Handbært fé nam 3.297 m.kr. í árslok 2021 og jókst um 1.375 m.kr. á milli ára.

Ársreikningur samstæðu

2021

EIK

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Eik fasteignafélag hf. er íslenskt hlutafélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Eik fasteignafélagi hf., ásamt tveimur dótturfélögum sem bæði eru í 100% eigu móðurfélagsins. Starfsemi samstæðunnar er eignarhald, útleiga og rekstur á atvinnuhúsnæði og eignarhald á hótélrekstri. Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Eikar fasteignafélags og dótturfélaga.

Helstu fjárhagslegu áhættur félagsins eru útleigu- og mótaðila-áhætta, lausafjáraáhætta, verðbólguáhætta og vaxtaáhætta. Í skýringu 25 má sjá umfjöllun um áhættustýringu samstæðunnar og umfjöllun um fjárhagslegar stærðir tengdar helstu áhættuþáttum.

Rekstur

Tekjur samstæðunnar námu 8.668 m.kr. á árinu 2021 samanborið við 8.345 m.kr. árið 2020. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 5.645 m.kr. árið 2021 samanborið við 5.038 m.kr. árið áður. Matsbreyting fjárfestingareigna nam 5.215 m.kr. og söluhagnaður fjárfestingareigna nam 88 m.kr. Samkvæmt rekstrarreikningi samstæðunnar nam heildarhagnaður ársins 4.933 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 3.492 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar.

Efnahagur

Heildareignir samstæðunnar námu 114.928 m.kr. í árslok 2021 samkvæmt efnahagsreikningi, en þar af nema fjárfestingareignir 105.638 m.kr., fasteignir til eigin nota 3.859 m.kr. og handbært fé 3.297 m.kr. Eigið fé samstæðunnar í árslok 2021 var 37.483 m.kr., þar af var útistandandi hlutafé 3.415 m.kr. Vaxtaberandi lán voru í árslok 64.814 m.kr. en þar af voru 4.753 m.kr. meðal skammtíma-skulda. Félagið hefur tryggt sér bankafjármögnun að fjárhæð um 1.200 m.kr. sem var óáðregin í árslok. Óveðsettar fasteignir voru við sama tímamark bókfærðar á um 7.850 m.kr. Félagið greiddi 12.358 m.kr. á árinu í afborganir og uppgreiðslur lána og hafa

verðtryggð vaxtakjör félagsins aldrei verið betri. Félagið gaf út þrjá nýja skuldabréfaflokka á árinu, EIK 23 1, EIK 24 1 og EIK 100327, fyrir samtals 7.200 m.kr. að nafnverði ásamt því að gefa út skuldabréf í eldri flokk félagsins, EIK 141233, að fjárhæð 1.500 m.kr. að nafnverði. Þá greiddi félagið upp skuldabréfaflokkinn EIK 15 1 á árinu en uppgreiðslan var fjármögnuð með óverðtryggðu bankaláni. Vegin verðtryggð kjör félagsins námu 3,03% í árslok og vegin óverðtryggð kjör 4,4%. Hlutfall óverðtryggðra lána nemur um 21% af vaxtaberandi skuldum félagsins. Eiginfjárhlutfall samstæðunnar var 32,6% í lok árs.

COVID-19

Allt frá því að faraldurinn hafði fyrst áhrif á starfsemi leigutaka félagsins hefur félagið kappkostað að veita þeim aðstoð. Staða leigutaka hefur almennt batnað eftir því sem liðið hefur á faraldurinn þrátt fyrir ný afbrigði veirunnar. Áhrif COVID-19 á rekstur ársins hafa verið minni en upphaflegar áætlanir ársins gerðu ráð fyrir en félagið hefur í tvígang hækkað afkomuspá ársins. Þrátt fyrir það eru áhrif faraldursins enn sýnileg.

Félagið hefur haldið áfram að leggja mikla áherslu á velferð, heilsu og vinnuumhverfi leigutaka og starfsfólks í faraldrinum. Félagið hefur nýtt auð rými í Bæjarlind 2, Kópavogi og jarðhæð Sóltúns 26 undir starfsemi sína, tryggði starfsfólki ásættanlega vinnuáðstöðu heima fyrir og jók þrif og sóttvarnir í eignum félagsins.

Áhrif COVID-19 á rekstrarreikning félagsins má fyrst og fremst sjá í virðisrýrnun viðskiptakrafna, afkomu Hótels 1919 og stöðu viðskiptakrafna. Félagið áætlað að neikvæð áhrif faraldursins á EBITDA félagsins á árinu 2021 hafi verið um 255 - 265 m.kr. Virðisrýrnun viðskiptakrafna var 81 m.kr. umfram meðal virðisrýrnun viðskiptakrafna á árunum 2017-2019, afkoma Hótel 1919 var 135 m.kr. lakari en meðal afkoma hótelsins á árunum 2017 – 2019. Þá er staða viðskiptakrafna 249 m.kr. hærri en í upphafi árs. Félagið væntir þess að áhrif faraldursins fari dvinandi á árinu

2022. Ekki leikur vafi á rekstrarhæfi félagsins og er það vel í stakk búið til að takast á við óvissu tengda faraldrinum. Nánari upplýsingar um áhrif faraldursins á félagið má finna í skýringu 4.

Hlutafé

Skráð hlutafé í árslok nam 3.424 m.kr. Allt hlutafé félagsins er í einum flokki og njóta allir hlutir sömu réttinda. Félagið á eigin hluti að nafnverði 8,8 m.kr.

Hlutafé félagsins skiptist í lok árs á 510 hluthafa (kennitölur), en í ársbyrjun voru 451 hluthafar.

10 stærstu hluthafar félagsins í lok árs 2021 voru skv. hluthafaskrá félagsins eftirfarandi:

Brimgarðar ehf.*.....	16,3%
Arion banki hf.....	10,1%
Gildi - lífeyrissjóður.....	8,7%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna.....	8,4%
Almenni lífeyrissjóðurinn.....	8,0%
Íslandsbanki hf.....	7,3%
Birta lífeyrissjóður.....	7,2%
Brú lífeyrissjóður	5,8%
Stapi lífeyrissjóður.....	3,9%
Lífsverk lífeyrissjóður.....	3,9%

*Brimgarðar ehf. áttu skv. hlutaskrá félagsins 16,3% eignarhlut í félaginu í árslok. Þann 7. maí 2021 birtist tilkynning á Nasdaq Iceland um flöggun Brimgarða ehf. vegna þess að bein eign í hlutabréfum og bein og óbein réttindi samkvæmt fjármála-gerningum fór yfir 25%. Ætla má að samanlagður eignarhlutur Brimgarða ehf. í árslok, að teknu tilliti til samninga um framvirki viðskipti og skiptasamninga, hafi verið á bilinu 25-30%.

Á aðalfundi félagsins þann 26. apríl 2021 var samþykkt að greiða 650 m.kr. arð til hluthafa vegna rekstrar ársins 2020.

Stjórn breytti arðgreiðslustefnu félagsins á árinu og er stefna stjórnar nú að greiða allt að 50% af handbæru fé frá rekstri að frádreginni þeirri fjárhæð sem nýtt var til endurkaupa á eigin bréfum fram að boðun aðalfundar. Tillaga stjórnar um greiðslu arðs til hluthafa vegna ársins 2021 er 1.740 m.kr.

Fasteignir félagsins

Í árslok 2021 námu fjárfestingareignir félagsins án leigueignar 103.304 m.kr., fasteignir í þróun 638 m.kr. og eignir til eigin nota 3.859 m.kr. Fasteignirnar innan samstæðunnar eru 111 talsins og telja rúmlega 312 þúsund útleigufermetra í 600 leigueiningum og eru leigutakarnir á fimmta hundrað. Helstu fasteignir félagsins eru Borgartún 21 og 26, Suðurlandsbraut 8 og 10, Mýrargata 2-16, Pósthússtræti 2, Álþheimar 74 (Nýi Glæsibær), Grjótháls 1-3 og Austurstræti 5, 6, 7 og 17 í Reykjavík, Smáratorg 1 og 3 í Kópavogi og Glerártorg á Akureyri. Stærsti eignaflokkur félagsins er skrifstofuhúsnæði sem er 45% virði alls fasteignasafnsins. Verslunarhúsnæði er 24% safnsins, lagerhúsnæði 14% safnsins, hótél 10%, heilsutengt húsnæði 4% og veitinga- og skemmtistaðir 3%.

Félagið keypti þrjár eignir á árinu. Vatnagarða 24, Vatnagarða 26 og hluta af Síðumúla 15. Félagið seldi einnig þrjár eignir á árinu, Hafnarstræti 4, Fjölningstötu 3b og Kirkjubraut 28.

Samfélagsleg ábyrgð

Félagið gefur nú í fjórða sinn út samfélagsskýrslu sem fylgirit við ársreikning 2021. Í samfélagsskýrslunni, sem gerð er í samræmi við UFS leiðbeiningar Nasdaq frá 2019, eru birtar upplýsingar um stöðu og þróun mælikvarða á frammistöðu samstæðunnar með tilliti til umhverfismála, félagslegra þátta og stjórnarháttanna.

Stjórnarhættir og ófjárhagsleg upplýsingargjöf

Stjórnarhættir Eikar fasteignafélags eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Félagið leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af leiðbeiningum Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja. Hlutfall kynja í stjórn félagsins er 40% karlar og 60% konur og uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga. Hlutfall kynja í framkvæmdastjórn félagsins er 77,8% karlar og 22,2% konur. Hlutfallið í hópi starfsfólks félagsins er 61% karlar og 39% konur. Meðalfjöldi starfsmanna samstæðunnar í heild á árinu umreiknað í heilsársstörf (ársverk) var 44. Tilnefningarnefnd tekur á móti framboðum til stjórnar og tillögum hluthafa að stjórnarmönnum, og tilnefnir til stjórnarsetu í félaginu.

Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti ásamt ófjárhagslegri upplýsingagjöf má nálgast á heimasíðu félagsins, www.eik.is, og í fylgiskjölum ársreikningsins, „Stjórnarháttayfirlýsing“, „Samfélagsskýrsla“ og „Ófjárhagsleg upplýsingagjöf“.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er ársreikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Er það álit stjórnar og forstjóra að ársreikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2021 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á árinu 2021

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2021 með undirritun sinni.

Reykjavík, 17. febrúar 2022

Stjórn

Eyjólfur Árni Rafnsson
Formaður

Guðrún Bergsteinsdóttir

Hersir Sigurgeirsson

Kristín Friðgeirsdóttir

Ragnheiður Harðar Harðardóttir

Forstjóri

Garðar Hannes Friðjónsson

Til stjórnar og hluthafa Eikar fasteignafélags hf.

Áritun um endurskoðun samstæðuársreiknings

Álit

Við höfum endurskoðað samstæðuársreikning Eikar fasteignafélags hf. ("samstæðan") fyrir árið 2021. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2021 og afkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á árinu 2021, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

Álitið er í samræmi við skýrslu okkar til endurskoðunarnefndar og stjórnar.

Grundvöllur álits

Við endurskoðuðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum *Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins* í árituninni. Við erum óháð samstæðunni í samræmi við gildandi siðareglur fyrir endurskoðendur. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

Samkvæmt bestu vitund okkar og skilningi lýsum við því yfir að við höfum ekki veitt neina óheimila þjónustu samkvæmt 1. mgr. 5. gr reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014 og við erum óháð samstæðunni við endurskoðunina.

Við vorum fyrst kjörin endurskoðendur félagsins árið 2004 og höfum verið endurskoðendur félagsins samfelld síðan þá.

Lykilþáttur endurskoðunar

Lykilþáttur endurskoðunar er sá þáttur, sem samkvæmt faglegu mati okkar, hafði mest vægi við endurskoðun samstæðuársreikningsins. Við gefum ekki sérstakt álit á lykilþættinum en tókum á honum við endurskoðun á samstæðuársreikningnum í heild og við ákvörðun um álit okkar á honum.

Lykilþáttur

Mat fjárfestingareigna

Við er til skýringa 13 og 31 e. „Fjárfestingareignir“

Fjárfestingareignir eru bókfærðar á 105.638 millj. kr. og eru 91,9% af heildareignum samstæðunnar 31. desember 2021.

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi af stjórnendum félagsins. Við matið á eignunum meta stjórnendur sjóðflæði sem samstæðan má vænta af leigusamningum. Þar eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum gildistíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra. Einnig er lagt til grundvallar mat stjórnenda á þróun ýmissa annarra þátta í framtíðinni, svo sem vaxta á fjármálamörkuðum.

Mat á gangvirði fjárfestingareigna er lykilþáttur í endurskoðun okkar á ársreikningi samstæðunnar vegna þess hversu hátt hlutfall þessar eignir eru af heildareignum hennar og vegna óvissu um þróun ýmissa þátta sem lagðir eru til grundvallar mati stjórnenda á sjóðsflæði vegna eignanna.

Viðbrögð í endurskoðuninni

Við nutum aðstoðar verðmatssérfræðinga okkar við að yfirfara reiknilíkön og forsendur sem stjórnendur byggðu á við útreikninga sína á gangvirði fjárfestingareignanna. Í þeirri vinnu fólst meðal annars:

- Við sannreyndum virkni verðmatslíkans félagsins með því að reikna gangvirði valins úrtaks með okkar eigin verðmatslíkani.

- Við yfirförum og lögðum mat á hvort forsendur í útreikningum væru viðeigandi, svo sem leigufjárhæðir samkvæmt samningum, markaðsleiga sem tekur við þegar leigusamningum lýkur, viðhald og fasteignagjöld.

- Við máttum hvort forsendur sem notaðar voru við núvirðingu áætlaðs framtíðarsjóðflæðis eignanna væru viðeigandi með því að bera þær saman við upplýsingar um fjármögnunarkjör á atvinnuhúsnæði og aðrar markaðsforsendur.

Við yfirförum skýringar og staðfestum að upplýsingar sem reikningsskilareglur kveða á um komi þar fram.

Aðrar upplýsingar í ársskýrslu

Stjórn og forstjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar eru ársskýrsla að undanskildum samstæðuársreikningi og áritun okkar á hann. Álit okkar á samstæðuársreikningnum nær ekki til annarra upplýsinga og við staðfestum þær ekki á neinn hátt.

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðuársreikningnum ber okkur að lesa aðrar upplýsingar í ársskýrslu þegar þær liggja fyrir og meta hvort þær séu í verulegu ósamræmi við samstæðuársreikninginn eða aðra þekkingu sem við höfum aflað okkur við endurskoðunina eða virðast verulega rangar. Ef við, á grundvelli vinnu okkar, ályktum að verulegar rangfærslur séu í öðrum upplýsingum ber okkur að skýra frá því. Við höfum ekkert að upplýsa hvað þetta varðar.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á samstæðuársreikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópu-sambandinu og viðbótar kröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga og fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram samstæðuársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins ber stjórn og forstjóra að leggja mat á rekstrarhæfi samstæðunnar og upplýsa, eftir því sem við á, um þætti er varða rekstrarhæfi og miða grundvöll reiknings-skilanna við áframhaldandi rekstrarhæfi, nema þau ætli annað hvort að leysa samstæðuna upp eða hætta starfsemi hennar, eða hafa engan annan raunhæfan kost en að gera það.

Stjórn og forstjóri skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

Markmið okkar eru að öðlast hæfilega vissu um hvort samstæðuársreikningurinn í heild sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, og að gefa út áritun endurskoðanda sem inniheldur álit okkar. Í hæfilegri vissu felst áreiðanleiki en ekki trygging fyrir því að endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni alltaf leiða í ljós verulega annmarka ef þeir eru fyrir hendi. Annmarkar geta komið fram vegna sviksemi eða mistaka og eru taldir verulegir ef þeir einir og sér eða samanlagt gætu haft áhrif á efnahagslegar ákvarðanir sem notendur samstæðuársreikningsins taka á grundvelli hans.

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beitum við ávallt faglegri dómgreind og viðhöfum faglega gagnrýni. Að auki:

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.

- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits samstæðunnar.

- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.

- Ályktum við um hvort notkun stjórnar og forstjóra á forsendu reikningsskilanna um rekstrarhæfi sé viðeigandi og metum, á grundvelli endurskoðunarinnar, hvort aðstæður séu til staðar sem valdið gætu verulegum vafa um rekstrarhæfi samstæðunnar. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur, í áritun okkar, að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuársreikningsins eða, ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Samt sem áður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni gert samstæðuna órekstrarhæfa.

- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald samstæðuársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.

- Öflum nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna varðandi fjárhagslegar upplýsingar eininga innan samstæðunnar til að geta gefið álit á samstæðuársreikningnum. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, eftirliti og framkvæmd endurskoðunar samstæðunnar og berum óskipta ábyrgð á áritun okkar.

Við lýsum því einnig yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óhæði og upplýsum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega talist hafa áhrif á óhæði okkar og þegar við á, til hvaða varnaraðgerða við höfum gripið.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, leggjum við mat á hvaða þættir höfðu mesta þýðingu við endurskoðun samstæðuársreikningsins og eru því lykilþættir endurskoðunarinnar. Við lýsum þessum þáttum í áritun okkar nema lög og reglur útiloki að upplýst sé um þá eða, við einstakar mjög sjaldgæfar kringumstæður, þegar við metum að ekki skuli upplýsa um lykilþátt þar sem neikvæðar afleiðingar þess eru taldar vega þyngra en almennir hagsmunir af birtingu slíkra upplýsinga.

Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

Áritun vegna sameiginlegs rafræns skýrslusniðs (ESEF reglur)

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi Eikar fasteignafélags hf. framkvæmdum við aðgerðir til að geta gefið álit á því hvort samstæðuársreikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir árið 2021 með skráarheitið [2138005WRSDC4DI3BJ43-2021-12-31-is.zip] hafi í öllum meginatriðum verið gerður í samræmi við lög um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunar-skyldu nr. 20/2021 um sameiginleg rafræn skýrslusnið í samræmi við reglugerð ESB 2019/815 sem inniheldur skilyrði sem tengjast gerð samstæðuársreikningsins á XHTML formi og iXBRL merkingum.

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð samstæðuársreikningsins í samræmi við lög um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu nr. 20/2021. Í því felst meðal annars að útbúa

samstæðuársreikninginn á XHTML formi í samræmi við ákvæði reglugerðar ESB 2019/815, um sameiginleg rafræn skýrslusnið.

Ábyrgð okkar er að afla hæfilegrar vissu, byggt á gögnum sem við höfum aflað, um hvort samstæðuársreikningurinn sé í öllum meginatriðum gerður í samræmi við ESEF reglur og gefa út áritun með álit okkar. Eðli, tímasetning og umfang vinnunnar byggja á mati endurskoðandans, þar á meðal mati á hættunni á að vikið sé í verulegum atriðum frá kröfum sem fram koma í ESEF reglunum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir árið 2021 með skráarheitið [2138005WRSDC4DI3BJ43-2021-12-31-is.zip] sé í öllum meginatriðum gerður í samræmi við ESEF reglur.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir þessum samstæðuársreikningi eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Hrafnhildur Helgadóttir, endurskoðandi, ber ábyrgð á endurskoðun samstæðuársreikningsins og þessari áritun.

Reykjavík, 17. febrúar 2022

KPMG ehf.

Hrafnhildur Helgadóttir

Sæmundur Valdimarsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2021

	Skýr.	2021	2020
Leigutekjur	6	7.712	7.562
Aðrar rekstrartekjur	6	956	783
		<u>8.668</u>	<u>8.345</u>
Rekstrarkostnaður	7	(2.915)	(2.885)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	17	(107)	(421)
		<u>(3.023)</u>	<u>(3.306)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		5.645	5.038
Söluhagnaður fjárfestingareigna		88	152
Matsbreyting fjárfestingareigna	13	5.215	594
Afskriftir og virðisrýrnun	16	(135)	(304)
Rekstrarhagnaður		10.813	5.480
Fjármunatekjur		33	36
Fjármagnsgjöld		(4.678)	(4.439)
Hrein fjármagnsgjöld	10	(4.645)	(4.403)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		6.168	1.076
Tekjuskattur	11, 21	(1.234)	(230)
Hagnaður ársins		4.933	846
Önnur heildarafkoma			
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:			
Endurmat fasteigna	13,15	0	(190)
Tekjuskattur af endurmati fasteigna		0	37
Önnur heildarafkoma samtals		0	(153)
Heildarhagnaður ársins		4.933	693
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut (í krónum)	19	1,44	0,25

Efnahagsreikningur 31. desember 2021

	Skýr.	2021	2020
Eignir			
Óefnislegar eignir	12	351	351
Fjárfestingareignir	13	105.638	98.404
Fasteignir í þróun	14	663	659
Eignir til eigin nota	15	4.183	3.789
Langtímakröfur	17	88	83
Fastafjármunir		<u>110.922</u>	<u>103.286</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	17	708	842
Handbært fé		3.297	1.922
Veltufjármunir		<u>4.005</u>	<u>2.764</u>
Eignir samtals		114.928	106.050
Eigið fé			
Hlutfé		3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutfjár		12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður		866	866
Bundinn hlutdeildarreikningur		7.603	6.016
Óráðstafað eigið fé		12.951	10.255
Eigið fé	18	37.483	33.200
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	20	60.061	60.500
Leiguskuldir	21	2.355	2.287
Tekjuskattsskuldbinding	22	8.680	7.445
Langtímaskuldir		<u>71.095</u>	<u>70.232</u>
Vaxtaberandi skuldir	20	4.753	1.501
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	23	1.596	1.116
Skammtímaskuldir		<u>6.349</u>	<u>2.617</u>
Skuldir samtals		77.444	72.850
Eigið fé og skuldir samtals		114.928	106.050

Skýringar á blaðsíðum 21 - 34 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Eiginfjárfirlit 31. desember 2021

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutfjár	Lögbundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Árið 2020							
Eigið fé 1.1.2020	3.423	12.687	866	153	5.182	10.242	32.552
Heildarhagnaður ársins				(153)		846	693
Fært á bundinn hlutdeildarreikning ...					834	(834)	0
Endurkaup á eigin bréfum	(8)	(39)					(46)
Eigið fé 31.12.2020	3.415	12.648	866	0	6.016	10.255	33.200
Árið 2021							
Eigið fé 1.1.2021	3.415	12.648	866	0	6.016	10.255	33.200
Heildarhagnaður ársins						4.933	4.933
Greiddur arður 0,19 kr. á hlut						(650)	(650)
Fært á bundinn hlutdeildarreikning ...					1.587	(1.587)	0
Eigið fé 31.12.2021	3.415	12.648	866	0	7.603	12.951	37.483

Sjóðstreymisfirlit ársins 2021

	Skýr.	2021	2020
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður ársins		10.813	5.480
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna	(88)	(152)	
Matsbreyting fjárfestingareigna	13 (5.215)	(594)	
Afskriftir og virðisrýrnun	16 135	304	
		5.645	5.038
Breyting á rekstrartengdum eignum	(264)	(209)	
Breyting á rekstrartengdum skuldum		382	7
		5.763	4.836
Innborgaðar vaxtatekjur	10 33	36	
Greidd vaxtagjöld	(2.304)	(3.014)	
		3.492	1.858
		Handbært fé frá rekstri	
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	13 (2.191)	(2.573)	
Söluverð fjárfestingareigna		491	0
Fjárfesting í eignum til eigin nota	15 (533)	(106)	
Söluverð eigna til eigin nota		3	5
Fjárfesting í fasteignum í þróun	14 (3)	0	
Skuldabréfaeign, breyting	17 (5)	(47)	
Aðrar kröfur, breyting		390	0
		(1.848)	(2.722)
		Fjárfestingarhreyfingar	
Fjármögnunarhreyfingar:			
Greiddur arður	(650)	0	
Endurkaup á eigin bréfum		0	(46)
Tekin ný langtímalán	20 12.814	21.181	
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	20 (12.358)	(20.260)	
Skammtímaskuldir, breyting	(75)	75	
		(270)	950
		Fjármögnunarhreyfingar	
Hækkun á handbæru fé		1.375	86
Handbært fé í ársbyrjun		1.922	1.837
Handbært fé í lok árs		3.297	1.922

Skýringar á blaðsíðum 21 - 34 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Skýringar

Skýring	Blaðsíða
1. Almennar upplýsingar	21
2. Grundvöllur reikningsskilanna	21
3. Ákvörðun gangvirðis	21
4. Áhrif COVID-19 á reikningsskilin.....	21
5. Starfsþáttayfirlit.....	22
6. Rekstrartekjur	22
7. Rekstrarkostnaður	23
8. Laun og launatengd gjöld.....	23
9. Þóknun til endurskoðenda.....	23
10. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	23
11. Tekjuskattur	23
12. Óefnislegar eignir	24
13. Fjárfestingareignir	24
14. Fasteignir í þróun.....	26
15. Eignir til eigin nota.....	26
16. Afskriftir.....	26
17. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur	26
18. Eigið fé	27
19. Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut	27
20. Vaxtaberandi lán.....	27
21. Leiguskuldbinding.....	28
22. Tekjuskattsskuldbinding.....	28
23. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.....	29
24. Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa	29
25. Stýring fjárhagslegrar áhættu	29
26. Rekstraráhætta.....	30
27. Gangvirði.....	30
28. Tengdir aðilar	31
29. Dótturfélög	31
30. Atburðir eftir reikningsskiladag.....	31
31. Helstu reikningsskilaaðferðir.....	32

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., „félagið“, er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Sóltúni 26 í Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2021 hefur að geyma ársreikning 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 samstæðuársreikning félagsins á www.eik.is.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og öðrum viðbótarkröfum sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga. Breytingar á alþjóðlegum reikningsskilastöðlum og túlkanir á þeim sem tóku gildi fyrir reikningsskilatímabil sem hófust 1. janúar 2021 höfðu ekki veruleg áhrif á reikningsskil félagsins. Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn þann 17. febrúar 2022. Sömu reikningsskilaaðferðum er beitt við gerð þessa ársreiknings og á fyrra ári.

b. Matsaðferðir

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs nema fjárfestingareignir, sem eru færðar á gangvirði, og fasteignir til eigin nota sem eru færðar á endurmetnu kostnaðarverði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringum 3, 13 og 27. Í skýringu 31 eru upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og breytingar á þeim á árinu.

c. Starfrækslu- og framsetningargjaldmiðill

Ársreikningur samstæðunnar er gerður og birtur í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill móðurfélagsins og dótturfélaga. Allar fjárhæðir eru birtar í milljónum króna nema annað sé tekið fram.

d. Mat og ákvarðanir

Gerð ársreiknings 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, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

Mat og ályktanir því til grundvallar eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem áhrif breytinganna vara.

Upplýsingar um mat stjórnenda og ályktanir við beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla sem hafa veruleg áhrif á ársreikninginn er að finna í skýringu 3 um gangvirði og skýringu 13 um mat fjárfestingareigna.

3. Ákvörðun gangvirðis

Félagið hefur komið upp ferli við ákvörðun gangvirðis. Í því felst að stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. 3. stigs gangvirðismati. Við ákvörðun gangvirðis notar samstæðan markaðsupplýsingar að eins miklu leyti og hægt er, en liggja slíkar upplýsingar ekki fyrir er byggt á mati stjórnenda.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur við mat eigna og skulda sem eru byggðar á gögnum sem ekki er unnt að afla á markaði. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, svo sem verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, liggja fyrir þá eru þær upplýsingar bornar saman við mat stjórnenda og sannreynt að matið uppfylli kröfur alþjóðlegra reikningsskilastaðla, þar á meðal það stig sem slíkt mat myndi falla undir.

Gangvirði er flokkað eftir stigskiptu kerfi á grundvelli þeirra forsendna sem notaðar eru við matið samkvæmt eftirfarandi stigum, þar sem stig 1 er hæsta stig:

Stig 1: Uppgefið verð á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir.

Stig 2: Forsendur byggja á öðrum breytum en uppgefnu verði á virkum markaði (stig 1) sem unnt er afla fyrir eignir og skuldir, beint (verð) eða óbeint (afleidd af verði).

Stig 3: Forsendur gangvirðis eigna og skulda eru byggðar á gögnum sem ekki er unnt að afla á markaði.

Ef forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis tilheyra mismunandi stigum, þá er gangvirði allt fært á lægsta stig sem notað er.

Verði breyting á flokkun gangvirðis á reikningsskilatímabilinu á sér stað tilfærsla um stig í lok þess tímabils.

Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í eftirfarandi skýringum: Skýring 12 um óefnislegar eignir, skýring 13 um fjárfestingareignir og skýring 31 um helstu reikningsskilaaðferðir.

4. Áhrif COVID-19 á reikningsskilin

Áhrif COVID-19 sjást enn bæði á rekstri félagsins og virði fjárfestingareigna en áhrifin fara dvínandi. Félagið hefur mætt rekstrarerfiðleikum þeirra leigutaka sem hafa orðið fyrir tekjufalli með ýmsum leiðum eftir umfangi vandamála.

Afleiðingar COVID-19 á rekstur félagsins má fyrst og fremst sjá í virðisrýrnun viðskiptakrafna, aukningu á stöðu viðskiptakrafna og neikvæðri afkomu Hótels 1919. Félagið hefur farið þá leið að tekjufæra útgefna leigureikninga en færa virðisrýrnun viðskiptakrafna á móti. Nánari umfjöllun um viðskiptakröfur má sjá í skýringu 17.

Rekstur Hótels 1919 gekk illa framan af ári en tók vel við sér yfir sumartímenn. Þá var síðasti ársfjórðungur ársins slakur. Hótelgeirinn hefur verið sú grein sem hefur orðið fyrir einna mestum áhrifum faraldursins.

Leiða má líkur að áhrif faraldursins verði sýnileg á rekstur og virði fjárfestingareigna á árinu 2022 en muni halda áfram að dvína eftir því sem betri tók nást á faraldrinum.

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.

Starfsþættir 2021	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Leigutekjur	8.014	0	(303)	7.712
Aðrar rekstrartekjur	587	369	0	956
Rekstrarkostnaður	(2.680)	(538)	303	(2.915)
Virðisryrnun viðskiptakrafna	(107)	0	0	(107)
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir ...	5.814	(169)	0	5.645
Söluhagnaður fjárfestingareigna	88	0	0	88
Matsbreyting fjárfestingareigna	5.215	0	0	5.215
Afskriftir	(105)	(30)	0	(135)
Hrein fjármagnsgjöld	(4.623)	(22)	0	(4.645)
Tekjuskattur	(1.279)	44	0	(1.234)
Heildarhagnaður (-tap) ársins	5.111	(177)	0	4.933
Eignir 31.12.2021	114.848	364	(284)	114.928
Skuldir 31.12.2021	77.399	329	(284)	77.444
Fjárfestingar ársins	2.821	58	0	2.879
Starfsþættir 2020	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Leigutekjur	7.851	0	(290)	7.562
Aðrar rekstrartekjur	622	162	0	783
Rekstrarkostnaður	(2.664)	(510)	290	(2.885)
Virðisryrnun viðskiptakrafna	(416)	(6)	0	(421)
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir ...	5.393	(354)	0	5.038
Söluhagnaður fjárfestingareigna	152	0	0	152
Matsbreyting fjárfestingareigna	594	0	0	594
Afskriftir	(280)	(24)	0	(304)
Hrein fjármagnsgjöld	(4.378)	(26)	0	(4.403)
Tekjuskattur	(311)	81	0	(230)
Heildarhagnaður (-tap) ársins	1.170	(323)	0	846
Eignir 31.12.2020	105.242	204	604	106.050
Skuldir 31.12.2020	72.808	646	(604)	72.850
Fjárfestingar ársins	2.678	2	0	2.680

6. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2021	2020
Leigutekjur	7.712	7.562
Rekstrartekjur sameigna	481	518
Tekjur af hótélrekstri	369	162
Aðrar tekjur	106	103
Rekstrartekjur samtals	8.668	8.345

Samstæðan hefur gert leigusamninga sem gilda allt frá nokkrum mánuðum til tæplega 28 ára. Nær allir samningarnir eru tengdir verðlagsþróun með tengingu við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Samstæðan er með 13 veltutengda leigusamninga, ýmist að fullu eða að hluta til og var hlutfall leigutekna af þeim samningum tæplega 3% af heildarleigutekjum félagsins. Tekjuveginn meðalleigutími er 6,4 ár (2020: 6,6 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma og tekur tekjuveginn meðallíftími ekki tillit til

Eftirfarandi er greining á ónúvirtum framtíðarleigutekjum núverandi leigusamninga án þess að tillit sé tekið til endurskoðunarákvæða um leigukjör og uppsagnarákvæða.

Leigutekjur 2021	-	7.609
Leigutekjur 2022	7.872	6.400
Leigutekjur 2023	6.327	5.377
Leigutekjur 2024	5.804	4.895
Leigutekjur 2025	5.518	4.674
Leigutekjur 2026	5.025	-
Leigutekjur eftir meira en 5 ár	25.545	25.042
Leigutekjur samtals	56.090	53.998

7. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

Fasteignagjöld	1.301	1.315
Tryggingar	83	78
Viðhaldskostnaður	41	45
Rekstrarkostnaður fasteigna	576	608
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	201	171
Rekstrarkostnaður hótels	236	221
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	476	446
Rekstrarkostnaður samtals	<u>2.915</u>	<u>2.885</u>

Rekstrarkostnaður greinist þannig milli eigna í útleigu og eigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu:

	2021	2020
Eignir í útleigu	2.113	2.139
Eignir sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu	91	79
	<u>2.203</u>	<u>2.218</u>

Rekstrarkostnaður hótels	236	221
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	476	446
Rekstrarkostnaður samtals	<u>2.915</u>	<u>2.885</u>

Hótel 1919 ehf., sem rekið er af Radisson Hotel Group, fékk opinberan stuðning að fjárhæð 23 m.kr. (2020: 60 m.kr.) sem kom til lækkunar á rekstrarkostnaði hótelsins. Um hlutfjárukningu í Hótel 1919 ehf. er vísað í skýringu 29.

8. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	509	539
Lífeyrisiðgjöld	65	69
Önnur launatengd gjöld	58	33
Annar starfsmannakostnaður	18	14
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>650</u>	<u>655</u>
Ársverk	44	40
Stöðugildi í árslok	46	34

Laun og launatengd gjöld greinast þannig á rekstrarliði:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	195	183
Rekstrarkostnaður hótels	122	179
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	332	293
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>650</u>	<u>655</u>

9. Þóknun til endurskoðanda

Þóknun til endurskoðanda félagsins greinist þannig:

	2021	2020
Endurskoðun á ársreiðningi og könnun ársahlutareiknings	19	18
Önnur þjónusta	2	3
Þóknun til endurskoðanda samtals	<u>21</u>	<u>21</u>

10. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2021	2020
Vaxtatekjur	33	36
Vaxtagjöld	(2.184)	(2.276)
Verðbætur	(2.317)	(1.844)
Uppgreiðslugjald	(52)	(189)
Lóðarleiga	(97)	(95)
Önnur fjármagnsgjöld	(28)	(35)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(4.678)</u>	<u>(4.439)</u>
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals	<u>(4.645)</u>	<u>(4.403)</u>

Flokkun fjármagnsgjalda hefur verið breytt frá fyrra ári.

11. Tekjuskattur**Gjaldfærður tekjuskattur**

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

	2021	2020
Hagnaður fyrir tekjuskatt	6.168	1.076
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0% 1.234	20,0% 215
Ófrádráttarþær kostnaður	0,0% 0	2,1% 22
Niðurfærsla skatteignar	(0,1%) (6)	(1,1%) (12)
Aðrar breytingar	0,1% 7	0,5% 5
Virkur tekjuskattur	<u>20,0% 1.234</u>	<u>21,4% 230</u>

12. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir greinast þannig:

	Viðskiptavild	Viðskipta- samningur	Óefnislegar eignir alls
Kostnaðarverð 1.1.2020	351	220	571
Afskrifað samtals 1.1.2020	0	(138)	(138)
Bókfært verð 1.1.2020	351	82	433
Afskrift 2020	0	(28)	(28)
Virðisrýrnun 2020	0	(54)	(54)
Bókfært verð 31.12.2020	351	0	351
Bókfært verð 31.12.2021	351	0	351

Viðskiptavild er ekki afskrifuð heldur metin að minnsta kosti árlega með tilliti til virðisrýrnunar eða oftar ef vísbending um virðisrýrnun er til staðar. Við framkvæmd virðisprófs var gangvirði að frádregnum kostnaði við sölu (e. fair value less cost to disposal) metið.

Lykilforsendur sem stuðst var við í virðisrýrnunarprófi voru m.a. eftirfarandi:

- Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns (e.WACC) 6,3%
- Vöxtur 0,5%
- Eiginfjárlutfall 30%

Sjóðstreymislíkanið sem notast var við er sambærilegt og með sömu forsendur og notað var vegna virðismats fjárfestingareigna félagsins (skýringar 13 og 31). Virðisprófið gaf til kynna að ekki hafi nein virðisrýrnun átt sér stað.

Eftirfarandi breyting á forsendum hefði hver fyrir sig leitt til virðisrýrnunar í árslok 2021

- Hækkun á veginni ávöxtunarkröfu fjármagns (e.WACC) um 0,5%
- Lækkun á vexti um 0,5% niður í 0%
- Lækkun á markaðsleigu um 10%

13. Fjárfestingareignir

	2021	2020
Bókfært verð í ársbyrjun	98.404	95.918
Breytingar á leigueignum	68	227
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	1.401	1.803
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	946	133
Seldar fjárfestingareignir	(394)	(238)
Matsbreyting	5.215	594
Fært af eignum til eigin nota	0	(32)
Bókfært verð í árslok	105.638	98.404

Sundurliðun fjárfestingareigna

Fasteignir	102.843	95.677
Byggingarréttir og lóðir	461	461
Leigueignir	2.333	2.265
Fjárfestingareignir alls	105.638	98.404

2021	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Heilsutengt og annað	Samtals
Bókfært verð í ársbyrjun	23.862	44.784	12.741	9.559	5.192	96.137
Fjárfestingar ársins	381	744	41	59	177	1.401
Kaup á nýjum eignum	71	75	758		41	946
Sala ársins		(161)	(73)	(160)		(394)
Tilfærslur á milli flokka	531	132	(457)	(92)	(115)	
Matsbreyting ársins	839	1.891	1.098	1.025	361	5.215
Bókfært verð í árslok	25.684	47.465	14.109	10.391	5.656	103.304
Hlutfallsleg skipting	24,9%	45,9%	13,7%	10,1%	5,5%	100,0%

2020	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Heilsutengt og annað	Samtals
Bókfært verð í ársbyrjun	23.088	43.410	12.212	10.521	4.647	93.878
Fjárfestingar ársins	895	544	105	127	131	1.803
Kaup á nýjum eignum		133				133
Sala ársins		(238)				(238)
Fært af eign til eigin nota		(32)				(32)
Tilfærslur á milli flokka	107	(241)	(7)	(65)	204	
Matsbreyting ársins	(228)	970	668	(1.025)	210	594
Bókfært verð í árslok	23.862	44.784	12.741	9.559	5.192	96.137
Hlutfallsleg skipting	24,8%	46,6%	13,3%	9,9%	5,4%	100,0%

Skýrsla stjórnar og forstjóra Áritun óháðs endurskoðanda Rekstur og efnahagur Eiginfjárfirlit og sjóðstreymi Skýringar

Fjárhæðir eru í milljónum króna

Eftirfarandi er umfjöllun um helstu forsendur og breytingar sem hafa orðið.

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 sjóðflæði 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 urðu engar breytingar 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.

Stjórnendur létu kanna viðskipti með atvinnuhúsnæði á árinu 2021 og var niðurstaða rannsóknarinnar sú að mat á fjárfestingareignum félagsins væri sambærilegt við þau markaðsviðskipti.

Áhrif COVID-19

Áhrif COVID-19 á virði fjárfestingareigna er misjafnt eftir tegundum fasteigna en áhrifin fara minnkandi. Félagið væntir lægra tekjuflæðis í virðismati sínu til allt að tveggja ára á eignum þar sem leigutakar hafa orðið fyrir tekjuskerðingu. Áhrifin eru mest á hótél og veitinga- og skemmtistaði en minni á aðrar tegundir. Vænta má að áhrif á virðismat fjárfestingareigna vegna væntinga um lægra tekjuflæðis muni halda áfram að minnka samhliða því að tók náist á faraldrinum á heimsvísu.

Vextir

Forsendur um þá vexti sem notaðir eru við útreikning á vegnum meðalfjármagnskostnaði félagsins hafa verið endurmetnar frá mati fyrra árs til samræmis við breytingar á almennum lánskjörum, en stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti einstakra eigna. Breytingar vour gerðar á vöxtum til lækkunar.

Ávöxtunarkrafa á eigið fé og eiginfjárlutfall

Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM líkaninu (e. Capital Asset Pricing Model). Breytingar voru gerðar á forsendum um ávöxtunarkröfu eigin fjár til hækkunar. Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns sem gerð er til félagsins (e. WACC) er á bilinu 5,4% - 6,8% (2020: 5,5% - 7,3%) eftir eignum og lækkaði um 0,13% milli ára. Ekki er tekið tillit til skattspörunar (e. tax shield) við útreikning á veginni ávöxtunarkröfu. Gert er ráð fyrir 30% eiginfjárlutfalli.

Nýting á leigurými

Virðisútleiguhlutfall samstæðunnar var 94,2% í lok árs 2021 (2020: 92,0%). Virðisútleiguhlutfall er hlutfall þess húsnæðis í leigu sem er í leiguhæfu ástandi miðað við leigufjárhæðir. Forsendur um virðisútleiguhlutfall einstakra eigna eru á bilinu 25% til 100% eftir eignum og er áætlað 95% til framtíðar (2020: 95%).

Markaðsleiga

Við mat á framtíðarsjóðstreymi þarf að meta markaðsleigu sem tekur við þegar nógildandi leigusamningi lýkur. Markaðsleigan er byggð á mati stjórnenda um þróun leiguverðs til framtíðar.

Áætlaðar leigutekjur byggja á núverandi leigusamningum og mati stjórnenda um þróun leiguverðs til framtíðar.

2021	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótél og veitingahús	Heilsutengt og annað	Samtals
Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mánuð (kr.)	843-6.712	1.335-4.617	502-2.312	1.651-5.961	1.238-3.669	
Áætluð vegin meðalleiga pr. m ² pr. mánuð (kr.)	2.242	2.550	1.819	3.861	2.650	2.411
Vegin ávöxt.krafa (WACC)	5,9-6,5%	5,4%-6,8%	6,2-6,8%	5,4-6,8%	5,9-6,5%	6,1%

2020	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótél og veitingahús	Heilsutengt og annað	Samtals
Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mánuð (kr.)	800-6.412	692-4.384	550-2.377	1.567-4.978	1.176-3.285	
Áætluð vegin meðalleiga pr. m ² pr. mánuð (kr.)	2.012	2.446	1.674	3.687	2.425	2.293
Vegin ávöxt.krafa (WACC)	6,0-6,6%	5,5%-7,3%	6,3-7,3%	5,7-6,9%	6,0-6,6%	6,3%

Næmigreining

Áhrif breytinga á gangvirði fjárfestingareigna:

	2021		2020	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Hækkun (lækkun) leigutekna um 1%	1.432	(1.432)	1.341	(1.341)
Hækkun (lækkun) virðisútleiguhlutfalls um 1%	1.382	(1.382)	1.390	(1.390)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%	9.319	(7.844)	8.855	(7.480)

Fasteigna- og brunabótamat

Bókfært verð fasteigna og lóða samstæðunnar nam í árslok 107.801 m.kr. (2020: 100.316 m.kr.) Fasteignamat fasteigna og lóða nam í árslok 89.765 m.kr. (2020: 85.457 m.kr.). Á sama tíma nam brunabótamat fasteignanna 94.177 m.kr. (2020: 85.929 m.kr.). Vátryggingaverðmæti viðbótarbrunatrygginga nam 17.013 m.kr. (2020: 16.082 m.kr.)

Veðsetningar og ábyrgðaskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar, hvort sem þær eru flokkaðar sem fjárfestingareignir, fasteignir í byggingu eða til eigin nota, hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar að fjárhæð 64.769 m.kr. í árslok (2020: 61.994 m.kr.). Virðisaukaskattkvöð hvílir á hluta af eignum samstæðunnar og nam hún í árslok 3.037 m.kr. (2020: 2.623 m.kr.) og fyrnist á allt að 20 árum. Ekki kemur til greiðslu virðisaukaskattskaðar nema forsendur breytist, ef fasteignir eru nýttar í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti eða þær yrðu seldar án kvaðarinnar. Til viðbótar hvílir kvöð að fjárhæð 222 m.kr. vegna byggingarréttar á lóð félagsins við Borgartún 21. Kvöðin fyrnist í árslok 2026 og kemur ekki til greiðslu nema byggt verði á lóðinni.

14. Fasteignir í þróun

Fasteignir í þróun greinast þannig:	2021	2020
Bókfært verð í ársbyrjun	659	0
Fjárfesting í nýjum fasteignum í þróun	0	638
Fjárfesting í núverandi fasteignum í þróun	3	0
Breytingar á leigueign	1	21
Bókfært verð í árslok	663	659

15. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fasteignir	Innréttingar og annað	Samtals
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2020	4.044	402	4.446
Endurmat á árinu	(158)	0	(158)
Viðbætur á árinu	57	49	106
Selt á árinu	0	(5)	(5)
Heildarverð 31.12.2020	3.943	446	4.389
Viðbætur á árinu	436	96	533
Selt á árinu	0	(3)	(3)
Heildarverð 31.12.2021	4.380	538	4.918
Afskriftir			
Afskrifað 1.1.2020	202	175	378
Afskrift ársins	31	84	115
Virðisrýnun ársins	107	0	107
Afskrifað alls 31.12.2020	341	259	600
Afskrift ársins	85	50	135
Afskrifað alls 31.12.2021	426	310	735
Bókfært verð			
1.1.2020	3.842	226	4.068
31.12.2020	3.603	186	3.789
31.12.2021	3.954	229	4.183
Bókfært verð án endurmats			
1.1.2020	3.684	226	3.910
31.12.2020	3.603	186	3.789
31.12.2021	3.954	229	4.183

Fasteignir samstæðunnar til eigin nota eru endurmetnar á gangvirði á reikningskiladegi. Við endurmatið var notast við sömu aðferðafræði og við virðismat fjárfestingareigna félagsins (skýring 13).

16. Afskriftir

Afskriftir og virðisrýrnun greinist þannig:	2021	2020
Óefnislegar eignir	0	82
Skrifstofa	3	3
Hótel	113	205
Innréttingar og annað	20	15
Afskriftir og virðisrýrnun samtals	135	304

17. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur greinast þannig:	2021	2020
Langtímakröfur	88	83
Viðskiptakröfur vegna leigu	180	169
Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna	384	142
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	103	107
Viðskiptakröfur samtals	667	418
Skammtímakröfur vegna sölu á fjárfestingareignum	0	390
Aðrar skammtímakröfur	41	34
Aðrar skammtímakröfur samtals	41	424
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	708	842
Virðisrýrnun viðskiptakrafna greinist þannig í árslok:	2021	2020
Afskriftareikningur í ársbyrjun	402	50
Afskrifaðar endanlega tapaðar kröfur á árinu	(56)	(39)
Gjaldfært á árinu	60	391
Afskriftareikningur í árslok	406	402

Viðskiptakröfur eru metnar miðað við væntar innheimtur. Langtímakröfur félagsins að fjárhæð 25 m.kr. (2020: 31 m.kr.) eru 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 árslok tekur tillit til varúðarfærslu að fjárhæð 33 m.kr. (2020: 20 m.kr.) Gjaldfærsla viðskiptakrafna á árinu nemur 60 m.kr. (2020: 391 m.kr.). Þar af eru 210 m.kr. (2020: 429 m.kr.) varúðarfærsla og 150 m.kr. (2020: 38 m.kr.) bakfærsla. Félagið hefur unnið með þeim leigutökum sem hafa orðið fyrir verulegri tekjuskerðingu að lausn mála sem fyrst og fremst hafa snúið að því að fresta hluta af leigugreiðslum.

18. Eigið fé**Hlutfé**

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.

Yfirverðsreikningur hlutfjár

Yfirverðsreikningur hlutfjár hefur að geyma þær greiðslur sem hluthafar hafa greitt umfram nafnverð hlutfjár sem félagið hefur selt.

Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum hlutfjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutfjárins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutfjárins er heimilt að nota fjárhæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutféð eða, sé fyrirmæla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutfélög gætt, til annarra þarfa.

Endurmatsreikningur

Endurmat fasteigna til eigin nota er fært á endurmatsreikning. Endurmatið er leyst upp til jafns við árlegar afskriftir þess í rekstrarreikningi. Upplausn endurmats er færð á óráðstafað eigið fé.

Bundinn hlutdeildarreikningur

Samkvæmt lögum nr. 3/2006 um ársreikninga ber félögum að færa hlutdeild í afkomu dótturfélaga, sem færð er í rekstrarreikning og er umfram móttekinn arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, á bundinn hlutdeildarreikning meðal eigin fjár.

Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður óráðstafaður hagnaður og ójafnað tap samstæðunnar, frá stofnun móðurfélagsins, að frádregnum arðgreiðslum og millifærslum á eða af öðrum eiginfjárlíðum.

Eiginfjárfstýring

Stjórn félagsins hefur sett markmið um 30% eiginfjárlutfall. Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárstaða sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar. Stjórn félagsins leitast við að halda jafnvægi milli ávöxtunar eigin fjár og hagræðis og öryggis sem næst með sterku eiginfjárlutfalli. Eiginfjárlutfall í árslok var 32,6% (2020: 31,3%). Arðsemi eigin fjár reyndist vera 15,1% árið 2021 (2020: 2,2%).

Arður

Arður að fjárhæð 650 m.kr. var greiddur til hluthafa árið 2021 vegna ársins 2020. Þann 23. nóvember 2021 breytti stjórn félagsins arðgreiðslustefnunni. Stefna stjórnar er að greiða árlega út arð sem nemur allt að 50% af handbæru fé frá rekstri ársins að frádreginni þeirri fjárhæð sem nýtt verður í kaup á eigin bréfum fram að boðun næsta aðalfundar. Við mótun tillögu um arðgreiðslu skal litið til fjárhagsstöðu félagsins, fyrirætlana um fjárfestingar og stöðu efnahagsmála. Stjórn leggur til við hluthafafund að greiddur verði arður að fjárhæð 1.740 m.kr. til hluthafa árið 2022 vegna ársins 2021.

19. Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut miðast við hagnað á veginn meðalfjölda virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaður er á hverja krónu hlutfjár. Þynntur hagnaður á hlut er sá sami og grunnhagnaður á hlut þar sem félagið hefur ekki gert kaupréttarsamninga né selt skuldabréf með breytirétti.

	2021	2020
Hagnaður ársins.....	4.933	846
Hlutfé í ársbyrjun.....	3.415	3.423
Áhrif endurkaupa á eigin bréfum.....	0 (6)	
Veginn meðalfjöldi virkra hluta á árinu.....	3.415	3.417
Hagnaður á hlut.....	1,44	0,25

20. Vaxtaberandi skuldir

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi skulda samstæðunnar. Vísað er í skýringu 25 vegna upplýsinga um gengis- og vaxtaáhættu samstæðunnar.

	2021	2020
Vaxtaberandi skuldir í upphafi árs	62.001	59.780
Ný lántaka	12.814	21.181
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(12.358)	(20.260)
Verðbætur	2.244	1.285
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði	76	39
Breyting á öðrum langtímaskuldum	37 (24)	
Vaxtaberandi skuldir í lok árs	64.814	62.001

Langtímaskuldir

Skráð skuldabréf og bankalán	60.016	60.493
Aðrar langtímaskuldir	45	7
	60.061	60.500

Skammtímaskuldir

Næsta árs afborgun lána	4.753	1.501
	4.753	1.501

Vaxtaberandi skuldir samtals	64.814	62.001
------------------------------------	--------	--------

Skilmálar og endurgreiðslutími vaxtaberandi lána

	Vegnir meðal- vextir	Loka- gjaldldagi	2021	2020
Lán í ISK, verðtryggt	2,75%		0	5.275
Skuldabréfaútgáfa EIK 15 1 í ISK, verðtryggt	3,30%		0	3.322
Skuldabréfaútgáfa EIK 100346 í ISK, verðtryggt	3,60%	2046	5.817	5.687
Skuldabréfaútgáfa EIK 161047 í ISK, verðtryggt	3,50%	2047	21.053	20.534
Skuldabréfaútgáfa EIK 050749 í ISK, verðtryggt	3,08%	2049	6.809	6.003
Skuldabréfaútgáfa EIK 050726 í ISK, verðtryggt	2,71%	2026	6.149	6.639
Skuldabréfaútgáfa EIK 141233 í ISK, verðtryggt	2,33%	2033	8.161	6.467
Skuldabréfaútgáfa EIK 100327 í ISK, verðtryggt	1,45%	2027	3.080	-
Skuldabréfaútgáfa EIK 23 1 í ISK, óverðtryggt	2,90%	2023	1.198	-
Skuldabréfaútgáfa EIK 24 1 í ISK, óverðtryggt	4,34%	2024	2.994	-
Lán í ISK, óverðtryggt	4,40%	2022-2029	9.507	8.067
Aðrar óverðtryggðar langtímaskuldir	0,30%	2022-2029	45	7
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun			64.814	62.001
Næsta árs afborgun			(4.753)	(1.501)
Samtals			60.061	60.500
Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:			2021	2020
Afborgun 2021			-	1.501
Afborgun 2022			4.753	1.514
Afborgun 2023			2.697	1.561
Afborgun 2024			4.975	2.049
Afborgun 2025			5.003	11.722
Afborgun 2026			6.850	-
Afborgun síðar			40.536	43.654
Samtals			64.814	62.001

Við lok árs 2021 uppfyllir félagið alla skilmála um fjárhagslegan styrk og sjóðstreymiskvaðir sem það hefur gengist undir í skilmálum lána og skuldabréfa.

Félagið endurfjármagnaði umtalsvert af skuldum á árinu og tók ný bankalán ásamt því að stækka útgefna skuldabréfaflokka og gefa út nýja. Félagið greiddi upp skuldabréfaflokkinn EIK 15 1 með töku á 3.400 m.kr. óverðtrygðdu bankaláni til 12 mánaða. Það lán hefur nú verið endurfjármagnað.

Félagið gaf út þrjú nýja skuldabréfaflokka á árinu, EIK 23 1, EIK 24 1 og EIK 100327 ásamt því að stækka skuldabréfaflokkinn EIK 141233. Samanlagt seldi félagið 8.700 m.kr. að nafnvirði í skuldabréfaútboðum á árinu. Fjármunirnir voru að mestu nýttir til niðurgreiðslu á bankalánum.

Félagið er með ónýtta bankafjármögnun að fjárhæð um 1.200 m.kr. við árslok 2021.

21. Leiguskuldbinding

Leiguskuldbinding félagsins greinist þannig:

	2021	2020
Leigueignir		
Staða í ársbyrjun	2.287	2.039
Endurmat	56	247
Keyptar og seldar eignir	12	1
Staða í árslok	2.355	2.287

Leiguskuldir

	2021	2020
Staða í ársbyrjun	2.287	2.039
Endurmat	56	247
Keyptar og seldar eignir	12	1
Staða í árslok	2.355	2.287

Fjárhæðir í rekstarreikning

Vaxtagjöld af leiguskuldum gjaldfærð í rekstrarreikningi	97	95
--	----	----

Fjárhæðir í sjóðstreymi

Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum á árinu	97	95
---	----	----

22. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	7.445	7.252
Tekjuskattur í rekstrarreikningi	1.234	230
Tekjuskattur vegna endurmats fasteigna	0	(37)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	8.680	7.445

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fasteignir	9.299	8.123
Yfirfærslu skattalegt tap	(545)	(616)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	13	12
Aðrir liðir	(88)	(73)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	8.680	7.445

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Áritun óháðs endurskoðanda

Rekstur og efnahagur

Eiginfjárfirlit og sjóðstreymi

Skýringar

Yfirfæranlegt skattalegt tap, sem ekki nýtist á móti hagnaði innan 10 ára frá því það myndast, fellur niður. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok er nýtanlegt sem hér segir:

Tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021		39
Tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022	30	31
Tap ársins 2013, nýtanlegt til ársloka 2023	179	179
Tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024	113	113
Tap ársins 2015, nýtanlegt til ársloka 2025	240	240
Tap ársins 2016, nýtanlegt til ársloka 2026	239	535
Tap ársins 2017, nýtanlegt til ársloka 2027	179	189
Tap ársins 2018, nýtanlegt til ársloka 2028	786	809
Tap ársins 2019, nýtanlegt til ársloka 2029	525	525
Tap ársins 2020, nýtanlegt til ársloka 2030	422	422
Tap ársins 2021, nýtanlegt til ársloka 2031	9	-
	<u>2.723</u>	<u>3.082</u>

Tekjuskattseign er færð að því marki sem líklegt er talið að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörsgæði.

23. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:	2021	2020
Viðskiptaskuldir	347	208
Áfallnir vextir	508	452
Skammtímaskuldir vegna kaupa á fjárfestingareignum	155	0
Aðrar skammtímaskuldir	587	456
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	<u>1.596</u>	<u>1.116</u>

24. Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa

Söluverð fjárfestingareigna	0	390
Aðrar skammtímaskuldir	0	(390)
Kaupverð fjárfestingareigna	(155)	0
Aðrar skammtímaskuldir	155	0

25. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Ýmsir áhættuþættir fylgja fjármálagerningum samstæðunnar og verður gerð grein fyrir þeim hér ásamt þeim aðferðum sem samstæðan notar við að meta og stýra áhættunni. Stjórn félagsins ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu samstæðunnar. Áhættustýringunni er ætlað að greina eða finna áhættuþætti, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni.

Útleigu- og mótaðilaáhætta

Útleigu- og mótaðilaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar og tryggingar hrökkva ekki fyrir eftirstöðvum kröfunnar. Útleiguáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptavina. Félagið kannar fjárhagsstöðu nýrra viðskiptavina áður en stofnað er til viðskipta auk þess sem óskað er eftir tryggingum vegna 3-6 mánaða leigu. Ef viðskiptavinir standa ekki í skilum er samningi að öllu jöfnu rift 45 dögum eftir gjalddaga. Virk eftirfylgni er með innheimtu og ákvarðanir teknar um hvernig skuli bregðast við þeim í kjölfarið.

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem var eftirfarandi í árslok:

	2021	2020
Handbært fé	3.297	1.922
Viðskiptakröfur	755	501
Aðrar skammtímaskuldir	41	424
Mesta mögulega tap samtals	<u>4.093</u>	<u>2.847</u>

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningsskiladegi voru eftirfarandi:

	2021		2020	
	Nafnverð kröfu	Niðurfærsla	Nafnverð kröfu	Niðurfærsla
Gjaldfallið innan 30 daga	157	3	246	34
Gjaldfallið fyrir 31 - 60 dögum	29	5	92	36
Gjaldfallið fyrir 61 - 90 dögum	20	9	85	54
Gjaldfallið fyrir meira en 90 dögum	867	390	397	278
	<u>1.073</u>	<u>406</u>	<u>820</u>	<u>402</u>

Gjaldfallnar kröfur vegna ferðaþjónustufyrirtækja og veitinga- og skemmtistaða nema 841 m.kr. (2020: 567 m.kr.) hafa verið færðar niður um 365 m.kr. (2020: 351 m.kr.). Af þessum kröfum eru 678 m.kr. (2020: 380 m.kr.) vegna frestaðra leigugreiðslna en þær hafa verið færðar niður um 294 m.kr. (2020: 239 m.kr.).

Lausafjárahætta

Lausafjárahætta er hættan á að samstæðan geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar á gjalddaga. Samstæðan fylgist með þróun á lausafjástöðu sinni með greiningu á gjalddögum fjáreigna og fjárskulda með það að markmiði að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt greiðsluskuldbindingum. Félagið átti óádragna bankafjármögnun að fjárhæð um 1.200 m.kr. í árslok 2021. Félagið á óveðsettar fjárfestingareignir sem metnar eru á um 7.850 m.kr.

Samningsbundnar afborganir af fjárskuldum, að meðtöldum áætluðum vaxtagreiðslum, greinast þannig:

	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
2021						
Vaxtaberandi skuldir	64.814	87.320	6.755	4.648	21.768	54.149
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.596	1.596	1.596			
	66.410	88.916	8.351	4.648	21.768	54.149
2020						
Vaxtaberandi skuldir	62.001	86.261	3.431	3.427	20.719	58.683
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.116	1.116	1.116			
	63.118	87.377	4.547	3.427	20.719	58.683

Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er hættan á að gangvirði eða greiðslufærði fjáreigna og fjárskulda muni breytast vegna breytinga á markaðsvöxtum. Vaxtaberandi fjármálagerningar samstæðunnar greinast með eftirfarandi hætti í lok ársins:

	2021	2020
Fjármálagerningar með fasta vexti		
Vaxtaberandi lán	(55.262)	(48.954)
Nettó staða fjármálagerninga með fasta vexti	(55.262)	(48.954)

Fjármálagerningar með breytilega vexti

Handbært fé	3.297	1.922
Vaxtaberandi lán	(9.552)	(13.047)
Nettó staða fjármálagerninga með breytilega vexti	(6.254)	(11.125)

Næmigreining sjóðstreymis vegna fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum á uppgjörstigi um 100 punkta myndi hækka (lækka) afkomu fyrir tekjuskatt um 63 (63) m.kr. (2020: 111 m.kr.). Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2020.

Fjármálagerningar með fasta vexti

Fjármálagerningar samstæðunnar með fasta vexti eru ekki færðir á gangvirði gegnum rekstrarreikning. Verði vaxtabreyting á uppgjörstigi hefur það engin áhrif á fjárhagslega afkomu samstæðunnar.

Verðbólguáhætta

Verðbólguáhætta er hættan á að afkoma félagsins sveiflist vegna breytinga á vísitölu neysluverðs. Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 55.262 m.kr. (2020: 53.927 m.kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Breyting á verðbólgu um 1%-stig í árslok 2021 hefði lækkað afkomu félagsins um 552 m.kr. (2020: 539 m.kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

26. Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er áhætta sem tengist öðrum þáttum en þeim áhættuþáttum sem fjallað er um að framan, þeim þáttum sem eiga við um rekstur fasteignafélaga almennt. Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi samstæðunnar, svo sem vinnu starfsfólks hennar, tækni og skipulags, og ytri þátta annarra en framangreindra áhættuþátta, svo sem vegna breytinga á lögum, aukinni skattheimtu eins og með hækkun fasteignagjalda og almennum viðhorfum til stjórnunarháttanna fyrirtækja. Rekstraráhætta myndast við alla starfsemi samstæðunnar.

Félagið leitast við að stýra rekstraráhættu sinni með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír þess. Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsfólk þjálfað, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

27. Gangvirði**Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði**

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda greinist þannig:

	31. desember 2021		31. desember 2020	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir	64.814	68.727	62.001	65.915

Gangvirði skráðra skuldabréfa félagsins er reiknað samkvæmt stigi 3, sbr. skýringu 3. Gangvirði annarra fjáreigna og fjárskulda er hið sama og bókfært verð þeirra.

28. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Stjórnarmenn, stjórnendur og hluthafar með veruleg áhrif, félög í þeirra eigu, ásamt mökum þeirra og ófjárráða börnum teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar.

Tengdir aðilar með veruleg áhrif

Brimgarðar ehf. áttu skv. hlutaskrá félagsins 16,3% eignarhlut í félaginu í árslok. Þann 7. maí 2021 birtist tilkynning á Nasdaq Iceland um flöggun Brimgarða ehf. vegna þess að bein eign í hlutabréfum og bein og óbein réttindi samkvæmt fjármálagerningum fór yfir 25%. Að teknu tilliti til þessa má ætla að samanlagður eignarhlutur Brimgarða ehf. í árslok, að teknu tilliti til samninga um framvirki viðskipti og skiptasamninga, hafi verið verið á bilinu 25-30%.

Viðskipti við félög í eigu stjórnarmanna

Engin viðskipti voru við félög í eigu stjórnarmanna.

Viðskipti við stjórnendur

Laun og hlunnindi til stjórnenda vegna starfa fyrir félög í samstæðunni og eignarhlutir þeirra í félaginu greinast sem hér segir:

Árið 2021	Laun og hlunnindi	Árangurs-tengd laun	Mótframlag í lífeyrissjóð	Nafnverð hlutafjár
Eyjólfur Árni Rafnsson, stjórnarformaður	8,6		1,2	
Guðrún Bergsteinsdóttir, varaformaður	4,5		0,6	
Hersir Sigurgeirsson, stjórnarmaður	4,9		0,7	0,5
Kristín Friðgeirsdóttir, stjórnarmaður	3,1		0,4	
Ragnheiður Harðar Harðardóttir, stjórnarmaður	3,5		0,5	
Arna Harðardóttir, fyrrverandi stjórnarmaður	1,5		0,2	
Bjarni Kristján Þorvarðarson, fyrrverandi stjórnarmaður	1,4		0,2	
Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri	38,4	3,8	5,2	7,4
Framkvæmdastjórnar, (6)	107,5	4,6	13,9	0,3

Árið 2020

	Laun og hlunnindi	Árangurs-tengd laun	Mótframlag í lífeyrissjóð	Nafnverð hlutafjár
Eyjólfur Árni Rafnsson, stjórnarformaður	8,1		1,1	
Guðrún Bergsteinsdóttir, varaformaður	5,1		0,6	
Arna Harðardóttir, stjórnarmaður	4,4		0,5	
Bjarni Kristján Þorvarðarson, stjórnarmaður	4,1		0,6	
Hersir Sigurgeirsson, stjórnarmaður	2,5		0,3	0,5
Aglá Elísabet Hendriksdóttir, fyrrverandi stjórnarmaður	2,0		0,3	
Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri	40,5		5,5	7,4
Framkvæmdastjórnar, (6)	112,1	5,5	15,1	0,3

Laun og hlunnindi alls vegna tveggja framkvæmdastjóra sem hættu árið 2021 nam 22,6 m.kr. og mótframlag í lífeyrissjóði 2,2 m.kr.

Ekki hafa verið gerðir óvenjulegir samningar við stjórnarmenn eða stjórnendur.

Eignarhlutur Garðars Hannesar Friðjónssonar er í gegnum Burðarbita ehf. og eignarhlutur Hersis Sigurgeirssonar í gegnum Endurreisnarsjóðinn ehf.

29. Dótturfélög

Eignarhlutar í dótturfélögum

	Eignarhluti 2021	Eignarhluti 2020
Eik rekstrarfélag ehf.	100,0%	100,0%
Landfestar ehf.	100,0%	100,0%
- LF1 ehf.	100,0%	100,0%
- Hótel 1919 ehf.	100,0%	100,0%

Öll dótturfélög félagsins hafa aðsetur í Reykjavík.

Í febrúar 2021 jók Hótel 1919 hlutafé sitt um 500 m.kr. og keypti LF1 allt hlutaféð.

30. Atburðir eftir lok reikningskiladags

LF1, dótturfélagi Landfesta, barst í janúar 2022, tilkynning um nýtingu kaupréttar á tveimur fasteignum félagsins á Akranesi. Um er að ræða eignirnar við Höfðasel 2 og 4 sem leigðar hafa verið til BM Vallá. Bókfært virði eignanna var um 285 m.kr. þann 31.12.2021 og er uppreiknað kaupverð samkvæmt kauprétti um 530 m.kr. en kaupverð mun taka breytingum í takt við þróun vísitölu neysliverðs fram að afhendingardegi. Afhendingardagur er áætlaður 30. september 2022. Félagið mun því færa til tekna á árinu 2022 muninn á endanlegu söluvirði við afhendingu og bókfærðu virði eignanna um síðastliðin áramót.

Undir vaxtaberandi lán meðal skammtímaskulda var félagið með bankalán að fjárhæð 3.300 m.kr með lokagjaldsdaga 15. mars 2022. Lánið hefur verið endurfjármagnað til 12 mánaða.

31. Helstu reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningi félagsins.

Til að auka upplýsingagildi ársreikningsins eru skýringar við hann birtar á grundvelli þess hversu viðeigandi og mikilvægar þær eru fyrir lesandann. Það þýðir að upplýsingar sem hvorki eru metnar mikilvægar né viðeigandi fyrir notanda reikningsskilanna eru ekki birtar í skýringum.

a. Grundvöllur samstæðu

i) Sameining fyrirtækja

Samstæðan færir sameiningu fyrirtækja með því að nota kaupaðferðina þegar yfirráð flytjast til hennar. Endurgjald fyrir yfirtöku er að jafnaði metið á gangvirði eins og keyptar hreinar aðgreinanlegar eignir. Viðskiptavild sem verður til er virðisprófuð árlega. Allur hagnaður af hagstæðum kaupum er færður í rekstrarreikning þegar í stað. Viðskiptakostnaður er gjaldfærður þegar hann fellur til nema hann tengist útgáfu skuldabréfa eða hlutabréfa.

Allar óvissar viðbótargreiðslur eru metnar á gangvirði á yfirtökudegi. Ef óviss endurgjald sem telst fjármálagerningur er flokkað sem eigið fé þá er það ekki endurmetið og uppgjör er fært á eigið fé. Að öðru leyti eru síðari gangvirðisbreytingar óvissa endurgjaldsins færðar í rekstrarreikning.

ii) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yfirráð. Samstæðan fer með yfirráð þegar hún ber áhættu eða hefur ávinning af breytilegri arðsemi af hlutdeild sinni í félaginu og getur haft áhrif á arðsemina vegna yfirráða sinna. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í reikningsskilum samstæðunnar frá því að yfirráð nást og þar til þeim lýkur.

iii) Tap á yfirráðum

Þegar yfirráð samstæðunnar í dótturfélagi tapast eru eignir og skuldir dótturfélagsins færðar út úr samstæðureikningnum ásamt hlutdeild annarra eigenda þess og öðrum liðum eigin fjár. Allur tengdur hagnaður eða tap er fært í rekstrarreikning. Eignarhlutur sem haldið er eftir er metinn á gangvirði á þeim degi sem yfirráð töpuðust.

iv) Viðskipti felld út úr samstæðu

Stöður milli samstæðufélaga, viðskipti og óinnleystur hagnaður sem myndast hefur af viðskiptum milli félaganna, eru felld út í samstæðureikningnum. Óinnleyst tap er felld út með sama hætti og óinnleystur hagnaður, en aðeins að því marki að ekkert bendi til virðisrýrnunar eignarinnar.

b. Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli einstakra samstæðufélaga á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á uppgjörstegi. Aðrar eignir og skuldir sem metnar eru á gangvirði í erlendri mynt, eru færðar á því gengi sem var í gildi þegar gangvirði þeirra var ákvarðað.

Gengismunur vegna viðskipta í erlendum gjaldmiðlum er færður í rekstrarreikning.

c. Fjármálagerningar

i) Fjáreignir

Lán, kröfur og handbært fé eru færð á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjáreignir eru upphaflega færðar á þeim degi sem félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.

Fjáreignir eru afskráðar ef samningsbundinn réttur félagsins að sjóðstreymi vegna fjáreignanna rennur út eða ef félagið framselur rétt til sjóðstreymis af eigninni til annars aðila án þess að halda eftir yfirráðum eða því sem næst allri þeirri áhættu og ávinningi sem í eignarhaldinu felst.

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og hrein fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar og aðeins þegar lagalegur réttur félagsins er til staðar um jöfnun og fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda eða innleysa eignina og gera upp skuldina á sama tíma.

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur metin á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti að frádreginni virðisrýrnun þegar við á.

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði samanstanda af viðskiptakröfum og öðrum skammtímakröfum.

Handbært fé

Til handbærs fjár telst sjóður og óbundnar bankainnstæður og verðbréf sem eru til ráðstöfunar innan þriggja mánaða.

ii) Fjárskuldir

Vaxtaberandi skuldir eru færðar á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjárskuldir eru upphaflega færðar á þeim viðskiptadegi þegar félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.

Félagið afskráir fjárskuld þegar samningsbundnum skyldum vegna skuldagerningsins er lokið, þær felldar niður eða falla úr gildi. Félagið flokkar fjárskuldir aðrar en afleiðusamninga sem aðrar fjárskuldir. Slíkar skuldir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru þessar fjárskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Til fjárskulda félagsins teljast vaxtaberandi skuldir, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

iii) *Hlutfé*

Kostnaður við útgáfu hlutfjár, að teknu tilliti til tekjuskattsáhrifa, er færður til lækkunar á eigin fé.

d. Óefnislegar eigniri) *Viðskiptavild*

Viðskiptavild myndast við kaup á dótturfélögum. Viðskiptavild er mismunurinn á kostnaði við yfirtökuna og gangvirði yfirtekinna eigna, skulda og óvissra skulda. Þegar neikvæð viðskiptavild myndast er hún tekjufærð strax í rekstrarreikningi. Viðskiptavild er færð á kostnaðarverði að frádreginni uppsafnaðri virðisrýrnun.

ii) *Aðrar óefnislegar eignir*

Aðrar óefnislegar eignir sem eru keyptar eða færðar upp við kaup á dótturfélögum og eru með takmarkaðan nýtingartíma eru eignfærðar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýrnun þar sem við á.

iii) *Kostnaður sem fellur til síðar*

Kostnaður sem fellur til síðar er einungis eignfærður ef hann eykur ávinning sem felst í eigninni sem kostnaðurinn varðar. Annar kostnaður, þar á meðal vegna viðskiptavildar og vörumerkja sem myndast hafa innan samstæðunnar, er færður í rekstrarreikning þegar til hans er stofnað.

iv) *Afskriftir óefnislegra eigna*

Afskriftir óefnislegra eigna eru færðar línulega í rekstrarreikning miðað við áætlaðan nýtingartíma þeirra. Afskriftartími hefst þegar eignirnar eru tilbúnar til notkunar.

e. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (landeignir, húseignir og leigugeignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna, til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal IAS 40, samanber skýringu 13. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við gangvirði hliðstæðra eigna á virkum markaði í viðskiptum milli ótengdra upplýstra aðila, og núvirt framtíðarsjóðflæði einstakra eigna. Við matið er tekið tillit til samanlagðra áætlaðra framtíðarleigutekna af eignunum auk kostnaðar við rekstur og viðhald eignanna. Áætlaðar framtíðarleigutekjur taka að mestu leyti mið af þeim leigusamningum sem í gildi eru. Áætluð rekstrargjöld og viðhald fasteigna er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti. Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

Þegar eign til eigin nota verður fjárfestingareign vegna breytingar á nýtingu er mismunur sem verður á yfirfærsludegi á bókfærðu verði og gangvirði fjármunarins færður sem endurmat í aðra heildarafkomu ef um hagnað er að ræða. Við sölu fjárfestingareignar er þessi hagnaður færður á óráðstafað eigið fé. Tap sem myndast á þennan hátt er fært strax í rekstrarreikning.

Ef fjárfestingareign er nýtt af eiganda er hún flokkuð sem eign til eigin nota og gangvirði hennar á endurflokkunardeggi verður kostnaðarverð hennar í reikningskilum.

f. Fasteignir í þróun

Fasteign sem er í þróun og er ætluð til notkunar sem fjárfestingareign, er færð á kostnaðarverði.

g. Eignir til eigin notai) *Færsla og mat*

Fasteignir til eigin nota eru færðar á endurmetnu kostnaðarverði að frádregnum afskriftum og virðisrýrnun. Endurmetið kostnaðarverð er gangvirði eignanna á endurmatsdegi að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum. Allar hækkanir vegna endurmatsins eru færðar á endurmatsreikning meðal eiginfjár að frádregnum tekjuskatti. Afskriftir endurmatsins eru færðar í rekstrarreikning og árlega er færð leiðrétting sem endurspeglar þá fjárhæð af endurmatsreikningi og á óráðstafað eigið fé. Endurmetið er árlega.

Kostnaðarverð samanstendur af beinum kostnaði sem fellur til við kaupin. Kostnaðarverð eigna til eigin nota sem félagið byggir sjálft innifelur efniskostnað og launakostnað, annan kostnað sem fellur til við að koma eigninni í notkun og telst vera hluti af kostnaðarverði eignarinnar. Keyptur hugbúnaður sem er nauðsynlegur til að unnt sé að nýta vélbúnað er eignfærður sem hluti af þeim tækjabúnaði.

Þegar eignir til eigin nota eru samsettar úr einingum með ólíkan nýtingartíma eru einingarnar aðgreindar og afskrifaðar miðað við nýtingartímann.

Hagnaður af sölu eigna til eigin nota er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal rekstrartekna.

Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði mannvirkja í byggingu eru eignfærð á byggingartíma.

ii) *Kostnaður sem fellur til síðar*

Kostnaður við að endurnýja einstaka hluta eigna til eigin nota er færður til eignar ef líklegt er talið að ávinningur sem felst í eigninni muni renna til félagsins og hægt er að meta kostnaðinn á áreiðanlegan hátt. Allur annar kostnaður er gjaldfærður í rekstrarreikning þegar til hans er stofnað.

iii) *Afskriftir*

Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta eigna til eigin nota. Land er ekki afskrifað. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

	Nýtingartími
Fasteignir til eigin nota	50 ár
Aðrar eignir til eigin nota	5 - 20 ár

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörssdegi.

h. Virðisrýrnuni) *Fjáreignir*

Á hverjum uppgjörssdegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrð ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi af eigninni verði lægra en áður var talið. Virðisrýrnun fjáreigna er færð í rekstrarreikning.

ii) *Aðrar eignir*

Bókfært verð annarra eigna samstæðunnar er yfirfarið á hverjum uppgjörstigi til að meta hvort vísbendingar séu um virðisrýrnun þeirra. Sé einhver slík vísbending til staðar er endurheimtanleg fjárhæð eignarinnar metin. Virðisrýrnunarpróf eru gerð að minnsta kosti árlega á viðskiptavild.

Endurheimtanleg fjárhæð eignar eða fjárskapandi einingar er hreint gangvirði þeirra eða nýtingarvirði, hvort sem hærra reynist. Nýtingarvirði er áætlað framtíðarsjóðstreymi, sem er núvirt með vöxtum fyrir skatta, þar sem vextirnir endurspegla mat markaðarins á tímavirði peninga hverju sinni og þá áhættu sem fylgir eigninni.

Virðisrýrnun er gjaldfærð þegar bókfært verð eignar eða fjárskapandi einingar er hærra en endurheimtanleg fjárhæð hennar. Fjárskapandi eining er minnsti aðgreinanlegi hópur eigna sem myndar sjóðstreymi sem er að mestu leyti óháð öðrum eignum eða hópum eigna. Virðisrýrnun fjárskapandi eininga er fyrst færð til lækkunar á tilheyrandi viðskiptavild, en síðan til hlutfallslegrar lækkunar á bókfærðu verði annarra eigna sem tilheyra einingunni. Virðisrýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

Virðisrýrnun viðskiptavildar er ekki bakfærð. Virðisrýrnun fyrri tímabila vegna annarra eigna er metin á hverjum uppgjörstigi til að kanna hvort vísbendingar séu um að rýrnunin hafi minnkað eða horfið. Sú virðisrýrnun er bakfærð ef breyting hefur orðið á mati sem notað var við útreikning á endurheimtanlegri fjárhæð. Virðisrýrnun er einungis bakfærð að því marki sem nemur áður færðri virðisrýrnun að teknu tilliti til skatta.

i. Skuldbindingar

Skuldbinding er færð í efnahagsreikninginn þegar samstæðan ber lagalega eða ætlaða skyldu vegna fyrri atburðar og líklegt er að kostnaður lendi á henni við að gera skuldbindinguna upp. Ef áhrifin eru veruleg eru skuldbindingarnar ákveðnar með því að afvaxta áætlað framtíðarsjóðstreymi með vöxtum fyrir skatta sem sýna núverandi markaðsmat tímavirðis peninga og, ef við á, áhættuna sem tengist skuldbindingunni.

j. Leigusamningar

Samstæðan færir leigueign og leiguskuld við upphaf leigusamnings. Leigueignir og leiguskuldir samstæðunnar eru eingöngu vegna leigusamninga á lóðum í eigu þriðja aðila. Leiguskuldir eru færðar á núvirði ógreiddra leiguskulda á upphafsdegi. Ef unnt er að ákveða innbyggða vexti á lóðarleigu skal nota þá í núvirðingu skuldarinnar. Sé það ekki hægt skal notast við vexti á nýju lánsfé (e. incremental borrowing rate) sem er sú aðferðarfræði sem samstæðan notar. Notast er við mismunandi vexti á nýju lánsfé eftir staðsetningu og tegund húsnæðis á hverri lóð fyrir sig og er sambærilegri aðferðarfræði beitt við ákvörðun á vöxtum á nýju lánsfé og gert er við mat á virði fjárfestingareigna félagsins. Vextirnir sem notaðir eru til núvirðingar eru ákvarðaðir þannig að vextir á nýju lánsfé vega 70% og vextir af nýju lánsfé ásamt álagi vega 30%. Þessari aðferð er beitt á alla lóðarleigusamninga samstæðunnar.

k. Leigutekjur

Leigutekjur af fjárfestingareignum eru færðar í rekstrarreikning á leigutímanum.

l. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er gjaldfærður þegar hann fellur til og inniheldur meðal annars fasteignagjöld, váttryggingar og viðhaldskostnað.

m. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af fjáreignum og gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtagjöldum og verðbótum af lántökum, gengistapi af erlendum gjaldmiðlum, lóðarleigu og öðrum fjármagnskostnaði. Vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikning eftir því sem þau falla til miðað við virka vexti.

Gengishagnaður og gengistap eru færð nettó.

n. Tekjuskattur

Tekjuskattur samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann varðar liði sem eru færðir beint á eigið fé, en í þeim tilvikum er tekjuskatturinn færður á eigið fé.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins, miðað við gildandi skatthlutfall á uppgjörstigi, auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður tekjuskattur er færður vegna tímabundinna mismuna á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Frestaður tekjuskattur er ekki færður vegna tímabundinna mismuna vegna fjárfestinga í dótturfélögum svo framarlega sem talið er að móðurfélagið geti stýrt því hvenær þeir snúist við og jafnframt sé talið líklegt að þeir muni ekki snúast við í fyrirsjáanlegri framtíð. Útreikningur á frestuðum skatti byggir á því skatthlutfalli sem vænst er að verði í gildi þegar tímabundinn mismunur kemur til með að snúast við, miðað við gildandi lög á uppgjörstigi.

Skatteign er einungis færð að því marki sem líklegt er talið að skattskyldur hagnaður verði til ráðstöfunar í framtíðinni, sem unnt verður að nýta eignina á móti. Skatteign er metin á hverjum uppgjörstigi og lækkuð að því marki sem talið er að hún komi ekki til með að nýtast.

o. Hagnaður á hlut

Í ársreikningnum er sýndur grunnhagnaður á hlut og þynntur hagnaður á hlut fyrir almenna hluti í félaginu. Grunnhagnaður á hlut er reiknaður sem hlutfall hagnaðar og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu. Þynntur hagnaður á hlut er reiknaður með því að leiðrétta meðalfjölda virkra hluta vegna mögulegrar þynningar og hluta sem gæti þurft að gefa út vegna kaupréttar og annarra fjármálagerninga sem eru breytanlegir í hlutafé félagsins.

p. Starfspáttayfirlit

Starfspáttur er aðgreinanlegur hluti samstæðunnar innan ákveðins efnahagslegs umhverfis.

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórnarhættir Eikar fasteignafélags hf. eru í samræmi við lög um hlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Samþykktirnar og starfsreglurnar eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Félagið leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af leiðbeiningum um stjórnarhætti sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq Iceland og Samtök atvinnulífsins hafa gefið út.

Stjórn

Stjórn félagsins skipa fimm einstaklingar sem kjörnir eru af hluthöfum til eins árs í senn. Tilnefningarnefnd félagsins auglýsir eftir framboðum til stjórnarsetu auk þess að óska eftir tilnefningum til stjórnarsetu frá hluthöfum félagsins. Stjórn félagsins uppfyllir ákvæði laga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga. Stjórn félagsins starfsárið 2021-2022 skipa:

Eyjólfur Árni Rafnsson, formaður stjórnar, hefur setið í stjórn félagsins frá því í febrúar 2015. Eyjólfur er fæddur árið 1957 og er með doktorspróf í byggingarverkfræði frá University of Missouri-Rolla í Bandaríkjunum. Eyjólfur situr í stjórn eftirfarandi fyrirtækja og félaga: Betri samgöngur ohf., Innri Kóngsbakki ehf., Eignarhalds-félagið Birta ehf., Hitaveita Kóngsbakka ehf., Rubix Ísland ehf. og er formaður Samtaka atvinnulífsins.

Guðrún Bergsteinsdóttir, varaformaður stjórnar, hefur setið í stjórn félagsins frá því í apríl 2016. Guðrún er fædd árið 1975 og er Cand. Jur. frá Háskóla Íslands, LL.M frá háskólanum í Leiden, Hollandi, hefur réttindi til málf lutnings fyrir Landsrétti auk þess að vera með próf í verðbréfavíðskiptum og próf í sáttamiðlun. Guðrún er sjálfstætt starfandi lögmaður og eigandi LOCAL lögmannna. Hún

situr í stjórnnum Brynrunar ehf., LOCAL lögmannna slf., LOCAL llm ehf. og Útgerðarfélagsins Auðar ehf.

Hersir Sigurgeirsson hefur setið í stjórn félagsins frá því í júní 2020. Hersir er fæddur árið 1972 og er með doktorspróf í stærðfræði frá Stanford í Bandaríkjunum. Hersir er dósent í fjármálum við viðskiptafræðideild Háskóla Íslands og situr í stjórnnum Kvant ehf., Endurreisnarsjóðsins ehf. og Auðfræðaseturs sf. Hersir á 500.000 hluti í félaginu í gegnum Endurreisnarsjóðinn ehf.

Kristín Friðgeirsdóttir hefur setið í stjórn félagsins frá því í apríl 2021. Kristín er fædd árið 1971 og er með doktorspróf í rekstrarverkfræði frá Stanford í Bandaríkjunum, M.S. í fjármálaverkfræði frá sama skóla og B.S. í véla- og iðnaðarverkfræði frá Háskóla Íslands. Kristín er fjármálastjóri Sýnar hf. og situr í stjórnnum Distica hf. og Controlant hf.

Ragnheiður Harðar Harðardóttir hefur setið í stjórn félagsins frá því í apríl 2021. Ragnheiður er fædd árið 1975 og er cand.oecon í viðskiptafræði og MSc. í hagfræði frá Háskóla Íslands, auk þess að vera með próf í verðbréfavíðskiptum. Ragnheiður er forstjóri Opinna Kerfa hf.

Menntun og þekking stjórnarmanna félagsins er víðtæk og stjórnarmenn búa jafnframt yfir fjölbreyttri reynslu úr atvinnulífi á sviði rekstrar, stjórnunar og fjárfestinga. Allir stjórnarmenn eru að mati stjórnar óháðir félaginu og hluthöfum þess. Nánari upplýsingar um stjórnarmenn er að finna á heimasíðu félagsins, www.eik.is.

Stjórn hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem helstu verkefni og valdsvið stjórnar og forstjóra eru skilgreind. Í þessum reglum

er meðal annars að finna reglur um skiptingu starfa innan stjórnar, verklag og reglur um fundarsköp og fundargerðir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf og fleira. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar á stjórnarfundi þann 21. maí 2021.

Stjórn fer með æðsta vald í málefnum félagsins á milli hluthafafunda samkvæmt lögum og samþykktum félagsins. Meginhlutverk stjórnar er að tryggja að nægilegt eftirlit sé haft með reikningshaldi og meðferð fjármuna félagsins auk þess að yfirfara rekstrar- og fjárhagsáætlanir og hafa eftirlit með því að þeim sé fylgt. Stjórn sér til þess að ársfjórðungsleg uppgjör séu útbúin með upplýsingum um rekstur og stöðu félagsins, og hefur komið á virku kerfi innra eftirlits. Stjórn markar stefnu félagsins og sinnir ráðgefandi hlutverki við forstjóra og aðra stjórnendur. Þá ræður stjórn forstjóra og skilgreinir verksvið hans. Stjórn tekur meiri-háttar ákvarðanir í rekstri félagsins og sér um að það sé rekið í samræmi við lög og reglur sem félaginu ber að fylgja.

Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd. Þá starfar hjá félaginu tilnefningarnefnd. Samþykktir, starfsreglur stjórnar og starfsreglur nefnda er að finna á heimasíðu félagsins.

Endurskoðunarnefnd

Stjórn skipaði endurskoðunarnefnd félagsins þann 29. apríl 2021. Samkvæmt starfsreglum endurskoðunarnefndar skal hún skipuð þremur einstaklingum, þar af að minnsta kosti tveimur stjórnarmönnum. Allir nefndarmenn skulu óháðir endurskoðendum þess og meirihluti jafnframt óháður félaginu. Nefndina skipa Hersir Sigurgeirsson stjórnarmaður sem gegnir formennsku, Ragnheiður Harðar Harðardóttir stjórnarmaður og Arnar Már

Jóhannsson löggildur endurskoðandi. Endurskoðunarnefnd kemur saman vegna árs- og hálfársuppgjörs félagsins og skilar að minnsta kosti árlega skýrslu til stjórnar um störf sín.

Starfskjaranefnd

Stjórn skipaði starfskjaranefnd þann 29. apríl 2021. Samkvæmt starfsreglum starfskjaranefndar skal formaður stjórnar og tveir stjórnarmenn skipa nefndina, en sömu stjórnarmenn skulu ekki skipa aðrar undirnefndir. Nefndina skipa Guðrún Bergsteinsdóttir stjórnarmaður sem gegnir formennsku, Eyjólfur Árni Rafnsson stjórnarmaður og Kristín Friðgeirsdóttir stjórnarmaður.

Tilnefningarnefnd

Á hluthafafundi 10. júní 2020 voru Drífa Sigurðardóttir ráðgjafi sem gegnir formennsku, og Ingólfur Bender hagfræðingur kjörin í tilnefningarnefnd. Stjórn skipaði Þorkel Erlingsson verkfræðing í nefndina. Hlutverk tilnefningarnefndar er að vera ráðgefandi við kosningu stjórnarmanna og markmið hennar er að skapa hluthöfum forsendur fyrir upplýstri ákvörðunartöku við stjórnarkjör.

Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2021 voru haldnir 19 stjórnarfundir, 6 fundir í endurskoðunarnefnd, 6 fundir í starfskjaranefnd og 9 fundir í tilnefningarnefnd, og var meirihluti stjórnarmanna og nefndarmanna viðstaddur alla fundi tímabilsins. Í samræmi við samþykktir félagsins eru niðurstöður undirnefnda stjórnar félagsins einungis leiðbeinandi fyrir stjórn.

Árangursmat stjórnar

Stjórn leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og hlaut félagið á árinu 2016 viðurkenningu sem fyrirmyndarfyrirtæki í

stjórnarháttum sem endurnýjuð var árið 2021 af Stjórnvísi. Þá hefur félagið árum saman notið viðurkenningar Creditinfo sem framúrskarandi fyrirtæki. Stjórnarstarf hefur gengið vel og samskipti stjórnarmanna verið opin og heilbrigð. Allir stjórnarfundir voru sóttir af meirihluta stjórnarmanna og var helstu verkefnum forgangsraðað og þau leyst vel af hendi.

Framkvæmdastjórn

Forstjóri félagsins er Garðar Hannes Friðjónsson, en hann hefur starfað sem forstjóri félagsins frá árinu 2002. Garðar er fæddur árið 1971 og er með BA gráðu í heimspeki frá Háskóla Íslands og MBA gráðu frá University of Salford á Englandi. Garðar á 7.410.461 hluti í félaginu í gegnum Burðarbita ehf.

Forstjóri ber ábyrgð á rekstri og afkomu félagsins gagnvart stjórn. Forstjóri stýrir daglegum rekstri félagsins og hefur umsjón með framkvæmd stefnumótunar.

Framkvæmdastjóri fjármálasviðs og staðgengill forstjóra er Lýður Heiðar Gunnarsson, en hann ber ábyrgð á sjóðsstýringu, reikningshaldi, uppgjöri, skýrslugerð, fjármögnun og áætlunum félagsins og dótturfélaga þess. Lýður á 300.000 hluti í félaginu.

Framkvæmdastjóri útleigusviðs er Eyjólfur Gunnarsson, en hann ber ábyrgð á útleigu fasteigna félagsins, leigusamningum og leigutekjum.

Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs er Guðbjartur Magnússon, en hann ber ábyrgð á öllu viðhaldi, framkvæmdum, byggingum og þróun fasteigna og auðra lóða.

Framkvæmdastjóri lögfræðisviðs er Jóhann Magnús Jóhannsson, en hann ber ábyrgð á að lögfræðileg málefni félagsins og innra eftirlit samræmist lögum og reglum auk þess að annast innheimtu.

Forstöðumaður reikningshalds félagsins er Rósa Hjartardóttir, en hún hefur umsjón með daglegri starfsemi reikningshalds félagsins.

Aðstoðarframkvæmdastjóri útleigusviðs er Hrönn Indriðadóttir, en hún þjónustar núverandi og verðandi viðskiptavinum félagsins með það fyrir augum að aðstoða við að finna leigutökum hentugar húsnæðislausnir.

Framkvæmdastjórn félagsins hefur tekið breytingum frá 31. desember 2021 sem sjá má í umfjöllun um stjórnendur félagsins undir stjórnarhættir í þessari skýrslu. Sturla Gunnar Eðvarðsson hefur tekið við sviði viðskiptaþróunar og ber ábyrgð á virðisaukningu eigna félagsins með þróun fasteigna og lóða.¹ Húsumhyggja hefur verið lögð niður sem sjálfstætt svið en er nú sjálfstæð deild undir fjármálasvið og er stýrt af Kára Tryggvasyni sem er rekstrarstjóri húsumhyggju.²

Félagið á tvö dótturfélög og eru stjórnir dótturfélaga í samstæðunni skipaðar einum stjórnarmanni, Garðari Hannesi Friðjónssyni, forstjóra félagsins, og einum varamanni, Eyjólfu Gunnarssyni, framkvæmdastjóra útleigusviðs. Stjórn Hótel 1919 ehf. er skipuð Garðar Hannesi Friðjónssyni, sem er formaður stjórnar, og Lýð H. Gunnarssyni.

Innra eftirlit og áhættustýring

Stjórn félagsins ber ábyrgð á og hefur, í samráði við stjórnendur félagsins, komið á virkri áhættustýringu og innra eftirliti. Áhættustýringunni er ætlað að greina eða finna áhættuþætti, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Félagið leggur áherslu á innra eftirlit í daglegum rekstri í gegnum verklagsreglur félagsins og skipulagðar rannsóknir á rekstrinum þar sem farið er yfir alla helstu þætti rekstursins. Félagið leggur áherslu á að starfsfólk þess þekki verklagsreglur félagsins og framfylgi þeim. Starfsfólki ber að kynna sér efni verklagsreglnanna eins og þær eru á hverjum tíma og fylgja þeim í einu og öllu. Innri endurskoðandi félagsins kannar virkni innra eftirlits og áhættustýringar einu sinni á ári og skilar skýrslu til stjórnar.

Regluvörður félagsins er Jóhann Magnús Jóhannsson lögmaður. Staðgengill regluvarðar er Ingimar Tómas Ragnarsson lögfræðingur. Hlutverk regluvarðar er að hafa umsjón með að reglum um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt.

Gildi, siðferðisviðmið og samfélagsleg ábyrgð

Gildi félagsins eru áreiðanleiki, fagmennska, frumkvæði og léttleiki. Félagið er meðvitað um samfélagslega ábyrgð sína og hefur sett sér umhverfisstefnu auk stefnu um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð. Stefnurnar auk siðareglna má nálgast á heimasíðu félagsins.

Ófjárhagslegar upplýsingar eru settar fram í samfélagsskýrslu sem fylgir ársreikningi samstæðu Eikar fasteignafélags fyrir árið 2021.

Samskipti hluthafa og stjórnar

Hluthafafundur fer með æðsta vald í málefnum félagsins í samræmi við lög og samþykktir félagsins, en þar fara hluthafar með ákvörðunarvald sitt í málefnum félagsins. Aðalfund skal halda fyrir lok júnímánaðar ár hvert þar sem tekin eru fyrir mál sem lög og samþykktir félagsins kveða á um.

Samskipti hluthafa og stjórnar fara fram á hluthafafundum. Stjórnarmenn eru sjálfstæðir í störfum sínum og taka ekki við fyrir-mælum beint frá hluthöfum félagsins eða öðrum hagsmunaaðilum. Stjórnarmenn gæta trúnaðar í störfum sínum og gæta jafnræðis í upplýsingagjöf til hluthafa og veita hluthöfum ekki upplýsingar um félagið nema slíkt sé kynnt á vettvangi stjórnar á auglýstum kynningarfundum félagsins eða á sérstökum fundum þegar tilefni er til. Hluthafar geta komið erindum til stjórnar á milli hluthafafunda. Formaður stjórnar kemur að jafnaði fram fyrir hönd stjórnar. Samskipti stjórnar við hluthafa, er varða rekstur félagsins, skulu færð til bókar.

¹Jón Gretar Jónsson gegndi starfi framkvæmdastjóra viðskiptaþróunar til 30. júní 2021.

²Árdís Ethel Hrafnadóttir gegndi starfi framkvæmdastjóra húsumhyggju 31. desember 2021.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Starfsemi og viðskiptalíkan

Eik fasteignafélag hf. starfar á íslenskum fasteignamarkaði með atvinnuhúsnæði. Félagið á atvinnuhúsnæði í helstu viðskipta- kjörnum höfuðborgarsvæðisins sem og á völdum svæðum á landsbyggðinni. Félagið á, rekur og leigir út fasteignir sem leigðar eru traustum leigutökum og eru eignirnar vel samkeppnishæfar á leigumarkaði með tilliti til ástands og staðsetningar. Stærstur hluti tekna félagsins eru leigutekjur og aðrar tekjur af rekstri fasteigna. Helstu gjöld eru tengd rekstrarkostnaði fasteigna s.s. fasteigna- gjöld, tryggingar og vatns- og fráveitugjöld sem og fjárfesting í viðhaldi og endurbótum á fasteignum.

Stefna

Eik fasteignafélag hefur einsett sér að sýna samfélagslega ábyrgð, bera virðingu fyrir umhverfinu og hafa ánægju viðskipta- vina og starfsfólks að leiðarljósi. Um leið og áhersla er lögð á að skapa verðmæti og skila arði leggur félagið mikla áherslu á að vera efnahagslega ábyrgt, starfa innan þess lagaramma sem gildir, vera siðferðislega ábyrgt og vera eftirsóttur og öruggur vinnustaður.

Félagið gefur nú í fjórða sinn út samfélagsskýrslu og er hún fylgirit við ársreikning 2021. Í samfélagsskýrslunni sem gerð er í sam- ræmi við UFS leiðbeiningar Nasdaq frá 2019 eru birtar upplýs- ingar um stöðu og þróun mælikvarða á frammistöðu samstæð- unnar með tilliti til umhverfismála, félagslegra þátta og stjórnar- hátta.

Umhverfið

Eik fasteignafélag hefur sett sér umhverfisstefnu til þess að skjal- festa viðleitni félagsins til að draga úr mengun og losun gróður- húsalofttegunda í tengslum við rekstur þess. Þannig axlar félagið ábyrgð gagnvart samfélaginu, nærumhverfi og komandi kyns- lóðum. Umhverfisstefnan var samþykkt af framkvæmdastjórn 30. september 2020 og er aðgengileg á heimasíðu félagsins.

Í samfélagsskýrslunni koma m.a. fram upplýsingar um beina og óbeina losun gróðurhúsalofttegunda ásamt upplýsingum um orkunotkun, úrgangsmyndun og vatnsnotkun, umhverfisstefnu og loftslagsyfirsýn.

Félagslegir þættir og mannaúður

Eik fasteignafélag hefur sett sér stefnu um mannréttindi og sam- félagslega ábyrgð. Félagið leggur sig fram um að hafa jákvæð samfélagsleg áhrif og í allri starfsemi sinni styður félagið við og virðir mannréttindi eins og þau eru tryggð í stjórnarskrá Íslands og alþjóðlegum mannréttindasáttmálum sem Ísland hefur fullgilt. Stefna um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð var síðast staðfest á stjórnarfundum 28. október 2021 og er aðgengileg á heimasíðu félagsins.

Félagið hefur sett sér siðareglur sem gilda fyrir starfsmenn og stjórnarmenn. Félagið vill taka virkan þátt í að byggja upp sam- félagið, fylgja leikreglum þess og koma ávallt fram af heiðarleika. Reglurnar fjalla meðal annars um ábyrgð og virðingu gagnvart

samfélaginu, samskipti við viðskiptavini, virðingu og umburðar- lyndi á vinnustaðnum, hagsmunaárekstra og jafnræði og virðingu fyrir öllum manneskjum. Siðareglurnar voru síðast staðfestar á stjórnarfundum 20. desember 2019 og eru aðgengilegar á heima- síðu félagsins.

Félagið hefur sett sér starfskjarastefnu sem tekur mið af langtíma- markmiði um virðisaukningu fyrir hluthafa, góðum stjórnarháttum og hag viðskiptavina. Þannig er henni ætlað að styðja við áætlanir um uppbyggingu félagsins og stuðla að því að hjá félaginu starfi hæfir og öflugir einstaklingar. Kjör og aðbúnaður skulu því taka mið af markaðsaðstæðum hverju sinni, launajafnræði og veita hvatningu fyrir góða frammistöðu og styðja við endurmenntun. Starfskjarastefnan var síðast staðfest á aðalfundi 26. apríl 2021 og er aðgengileg á heimasíðu félagsins

Í samfélagsskýrslu eru meðal annars upplýsingar um launa- og kynjahlutföll, starfsmannaveltu, jafnræði, heilsuvernd og öryggi starfsfólks.

Stjórnarhættir og aðgerðir gegn spillingu

Eik fasteignafélag fylgir gildandi leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq OMX Iceland og Sam- tók atvinnulífsins hafa gefið út. Nánari upplýsingar um stjórnar- hætti má finna á heimasíðu félagsins undir [www.eik.is/ stjornarhaettir](http://www.eik.is/stjornarhaettir).

Félagið fylgir, í samræmi við stefnu sína um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð, settum lögum og reglum í allri sinni starfsemi og líður ekki spillingu, þar með talið kúgun, mútur og ólöglega starfsemi. Eik fasteignafélag starfar með heiðarleika og traust að leiðarljósi líkt og endurspeglast í siðareglum sem félagið hefur sett sér.

Stjórnendum og öðru starfsfólki félagsins ber að forðast það að fjárhagslegir hagsmunir þeirra og hagsmunir félagsins stangist á. Starfsfólk er hvatt til þess að tilkynna stjórnendum eða stjórn um siðferðisleg vafamál og misbresti af svipuðum toga sem það verður vart við. Starfsfólk skal ekki á neinn hátt gjalda fyrir að beina slíkum tilkynningum til stjórnar eða stjórnenda.

Í samfélagsskýrslu félagsins fyrir árið 2021 er fjallað nánar um aðgreiningu valds í stjórn ásamt gagnsæi ákvarðanna. Þar eru jafnframt upplýsingar um aðgerðir gegn spillingu og mútum, persónuvernd, fjárhagslega hvata og kjarasamninga, upplýsinga- gjöf og vottun upplýsinga er varða samfélagsábyrgð og sjálf- bærnei.

Árangur og staða

Í samfélagsskýrslu félagsins fyrir árið 2021 má lesa um árangur Eikar fasteignafélags og helstu skref sem stigin voru í átt að aukinni sjálfbærni og samfélagslegri ábyrgð á árinu. Við lítum stolt yfir árið og gerum okkur grein fyrir að leiðin í átt að sjálfbærara samfélagi er vegferð sem felur í sér stöðugar umbætur og fram- farir en einnig fjöldamörg tækifæri.

Ársfjórðungayfirlit óendurskoðað

	4F 2021	3F 2021	2F 2021	1F 2021	Samtals
Leigutekjur	1.998	1.925	1.916	1.873	7.712
Aðrar rekstrartekjur	249	334	213	161	956
	<u>2.247</u>	<u>2.259</u>	<u>2.129</u>	<u>2.033</u>	<u>8.668</u>
Rekstrarkostnaður	(828)	(706)	(697)	(685)	(2.915)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	(3)	(24)	8	(89)	(107)
	<u>(831)</u>	<u>(730)</u>	<u>(689)</u>	<u>(773)</u>	<u>(3.023)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.416	1.529	1.440	1.260	5.645
Söluhagnaður (tap) fjárfestingareigna	(2)	31	60	0	88
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.624	1.056	1.654	881	5.215
Afskriftir og virðisrýrnun	(39)	(34)	(34)	(29)	(135)
Rekstrarhagnaður	2.999	2.582	3.120	2.112	10.813
Fjármunatekjur	13	8	7	5	33
Fjármagnsgjöld	(1.390)	(922)	(1.355)	(1.011)	(4.678)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.377)	(914)	(1.349)	(1.006)	(4.645)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.622	1.668	1.771	1.107	6.168
Tekjuskattur	(327)	(335)	(349)	(223)	(1.234)
Hagnaður ársins	1.295	1.333	1.422	884	4.933
Önnur heildarafkoma					
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:					
Endurmat fasteigna	0	0	0	0	0
Tekjuskattur af endurmati fasteigna	0	0	0	0	0
Önnur heildarafkoma samtals	0	0	0	0	0
Heildarhagnaður ársins	1.295	1.333	1.422	884	4.933
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,38	0,39	0,42	0,26	1,44

	4F 2020	3F 2020	2F 2020	1F 2020	Samtals
Leigutekjur	1.922	1.896	1.883	1.861	7.562
Aðrar rekstrartekjur	170	172	167	274	783
	<u>2.092</u>	<u>2.068</u>	<u>2.049</u>	<u>2.135</u>	<u>8.345</u>
Rekstrarkostnaður	(722)	(654)	(730)	(779)	(2.885)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	(104)	(135)	(152)	(30)	(421)
	<u>(826)</u>	<u>(789)</u>	<u>(882)</u>	<u>(809)</u>	<u>(3.306)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.265	1.279	1.168	1.326	5.038
Söluhagnaður (tap) fjárfestingareigna	153	0	0	(1)	152
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.059	350	(44)	(771)	594
Afskriftir og virðisrýrnun	(34)	(25)	(134)	(111)	(304)
Rekstrarhagnaður	2.443	1.605	990	443	5.480
Fjármunatekjur	18	6	(6)	18	36
Fjármagnsgjöld	(1.314)	(1.131)	(1.262)	(732)	(4.439)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.296)	(1.125)	(1.268)	(714)	(4.403)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.145	480	(278)	(271)	1.076
Tekjuskattur	(243)	(96)	73	36	(230)
Hagnaður ársins	902	384	(205)	(235)	846
Önnur heildarafkoma					
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:					
Endurmat fasteigna	0	0	(190)	0	(190)
Tekjuskattur af endurmati fasteigna	0	0	37	0	37
Önnur heildarafkoma samtals	0	0	(153)	0	(153)
Heildarhagnaður ársins	902	384	(357)	(235)	693
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,26	0,11	(0,06)	(0,07)	0,25