

3F 2021.

Árshlutaskýrsla

EIK

Efnisyfirlit

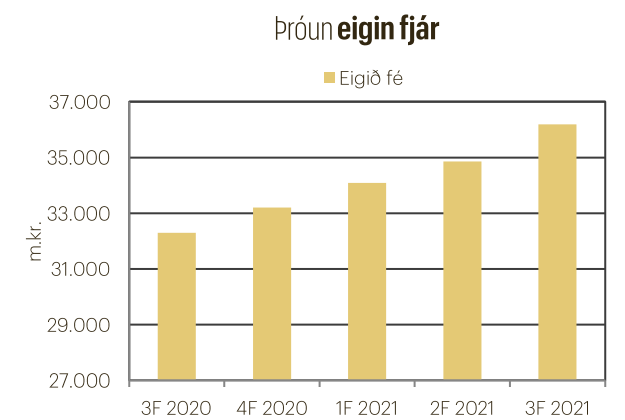
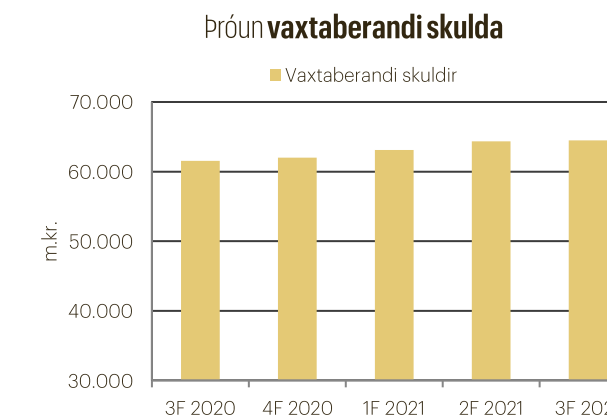
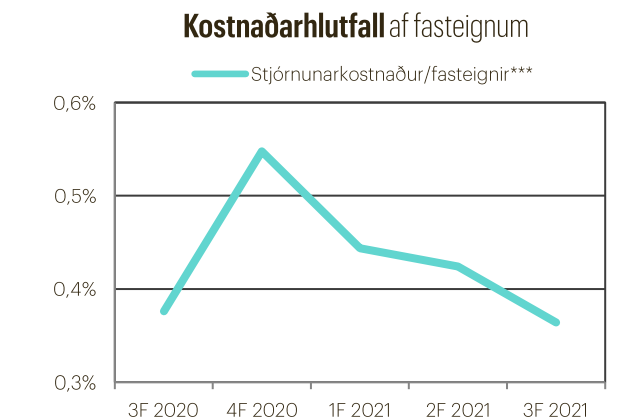
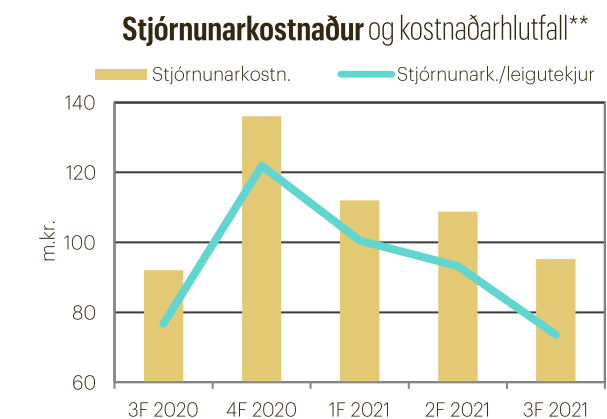
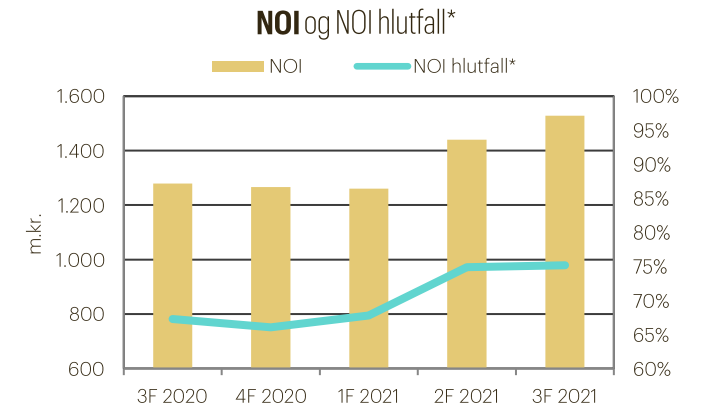
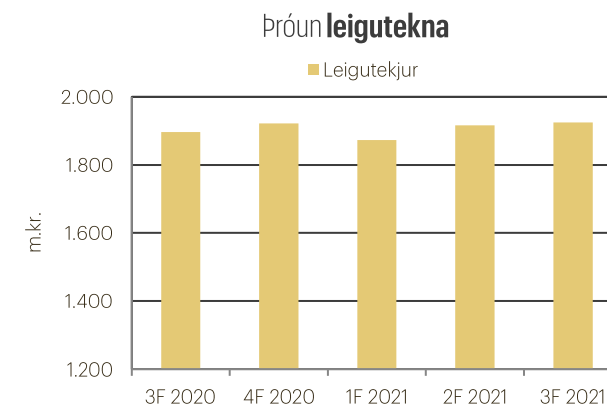
Helstu niðurstöður	2
Fyrstu níu mánuðir ársins 2021	3
Staðsetningar og tegundir eigna	4
Um rekstur félagsins.....	5
Um eignir félagsins.....	6
Um eigið fé og skuldir félagsins.....	7
Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar.....	8
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	9
Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. september 2021.....	10
Efnahagsreikningur 30. september 2021.....	10
Eiginfjáryfirlit 30. september 2021.....	11
Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2021.....	11
Skýringar	12

Helstu niðurstöður

	m.kr.	3F 2021	2F 2021	1F 2021	4F2020	3F 2020
Rekstrartekjur		2.259	2.129	2.033	2.093	2.068
þar af leigutekjur		1.925	1.916	1.873	1.922	1.896
Rekstrarkostnaður		(730)	(689)	(773)	(827)	(789)
þar af rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(539)	(524)	(633)	(678)	(666)
þar af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(95)	(109)	(112)	(136)	(92)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir		1.529	1.440	1.260	1.266	1.279
Matsbreyting, söluhagnaður og afskriftir		1.053	1.680	852	1.178	325
Hrein fjármagnsgjöld		(914)	(1.349)	(1.006)	(1.296)	(1.125)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.668	1.771	1.107	1.146	480
Heildarhagnaður tímabilsins		1.333	1.422	884	928	384

	30.9.2021	30.6.2021	31.3.2021	31.12.2020	30.9.2020
Virðisútleiguhlutfall	93,2%	93,0%	92,0%	92,0%	92,4%

	3F 2021	2F 2021	1F 2021	4F2020	3F2020
NOI hlutfall*	75,2%	74,9%	67,8%	66,0%	67,3%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum**	4,7%	5,7%	6,0%	7,1%	4,8%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af fasteignum***	0,36%	0,42%	0,44%	0,55%	0,38%



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

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

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

Fyrstu níu mánuðir ársins 2021

Uppgjör fyrstu níu mánaða ársins var í takt við uppfærða áætlun stjórnenda en áhrif COVID-19 á reksturinn fara dvinandi. Gefin voru út skuldabréf fyrir 5.700 m.kr. og þrjú skuldabréfaflokkar hafa verið skráðir í kauphöllina á árinu. Vegnir verðtryggðir vextir námu 3,03% í lok fjórðungsins. Framkvæmdum á fyrstu hæð í Pósthússtræti 2 er lokið og hefur nýr og glæsilegur veitingastaður, Brút restaurant, opnað.

Rekstur Eikar fasteignafélags gekk vel á fyrstu níu mánuðum ársins og var EBITDA tímabilsins í takt við uppfærðar horfur sem birtar voru í ágúst sl. Áhrif COVID-19 á rekstur félagsins eru enn til staðar en fara dvinandi. Félagið hefur uppfært horfur sínar út árið og væntir þess að EBITDA ársins verði á bilinu 5.500 – 5.800 m.kr. miðað við verðlag nú í október.

Félagið gaf út skuldabréf að fjárhæð 1.500 m.kr. í flokkinn EIK 141233 á ávöxtunarkröfunni 1,73% í september. Fyrr á árinu greiddi félagið upp skuldabréfaflokkinn EIK 15 1 og var uppgreiðslan fjármögnuð með óverðtryggðu bankaláni. Einnig gaf félagið út tvo nýja skuldabréfaflokka á fyrri hluta ársins og seldi fyrir 4.200 m.kr. að nafnverði í þá samanlagt. Þá hefur félagið skráð þrjú skuldabréfaflokka í kauphöllina á árinu, EIK 23 1 í maí og EIK 100327 og EIK 141233 í september.

Á fyrri hluta ársins seldi félagið Fjölnisgötu 3b, Akureyri og Hafnarstræti 4, Reykjavík ásamt því að kaupa hluta af Síðumúla 15, Reykjavík. Á þriðja ársfjórðungi seldi félagið og afhenti Kirkjubraut 28, Akranesi. Þá keypti félagið og fékk afhenta í lok september tæplega 800 fm. til viðbótar í Síðumúla 15 og á nú alla eignina við Síðumúla 13 – 15.

Einnig gekk félagið frá kaupum á tveimur öðrum byggingum sem voru afhentar félaginu í lok september. Um er að ræða Vatnagarða 24 og Vatnagarða 26, en báðar eignirnar eru í fullri útleigu til Tesla Motors.

Útleiga

Talsverð umsvif hafa verið hjá útleigusviði á þriðja ársfjórðungi. Enn er talsverður áhugi fyrir verslunarhúsnæði í austurhluta Reykjavíkur og þá helst í Skeifunni og nágrenni hennar.

Gerðir hafa verið tveir stuttir samningar um rými í Skeifunni 9. Félagið vinnur áfram að deiliskipulagsvinnu á svæðinu sem takmarkar lengd leigusamninga sem félagið er reiðubúið að gera.

Félagið merkir mikinn áhuga fyrir Múlasvæðinu og á það jafnt við um verslunar-, skrifstofu- og lagerhúsnæði. Undirritaður var leigusamningur til sjö ára við fyrirtæki í innflutningi, smásölu og heildsölu um ríflega 1.000 fm. að Ármúla 21. Þá var einnig undirritaður leigusamningur við fyrirtæki í hugbúnaðargerð um austurhluta efstu hæðar Ármúla 3 og þar með er allt húsið orðið tekjuberandi.

Jarðhæð Suðurlandsbrautar 10 er nú öll komin í útleigu, en þar hafa sex leigutakar komið sér fyrir. Þá hefur hugbúnaðarfyrirtækið Men&Mice tekið á leigu tvær efstu hæðir hússins, um 1.300 fm., þar sem innréttuð verður glæsileg aðstaða fyrir starfsemi þess. Útleiguhlutfall eignarinnar heldur því áfram að aukast og er nú yfir 80%.

Undirritaður var leigusamningur við fyrirtæki á sviði fjarskipta og gagnaflutninga, um 300 fm. skrifstofu að Guðríðarstíg 2-4. Þó nokkuð var um smærri samninga og njóta skrifstofukjarnar félagsins við Skeifuna 19 og Suðurlandsbraut 22 vinsælda. Einnig merkir félagið aukinn áhuga á skrifstofurýmum í miðbænum en dræmrar eftirspurnar hefur gætt á þeim markaði um nokkurt skeið.

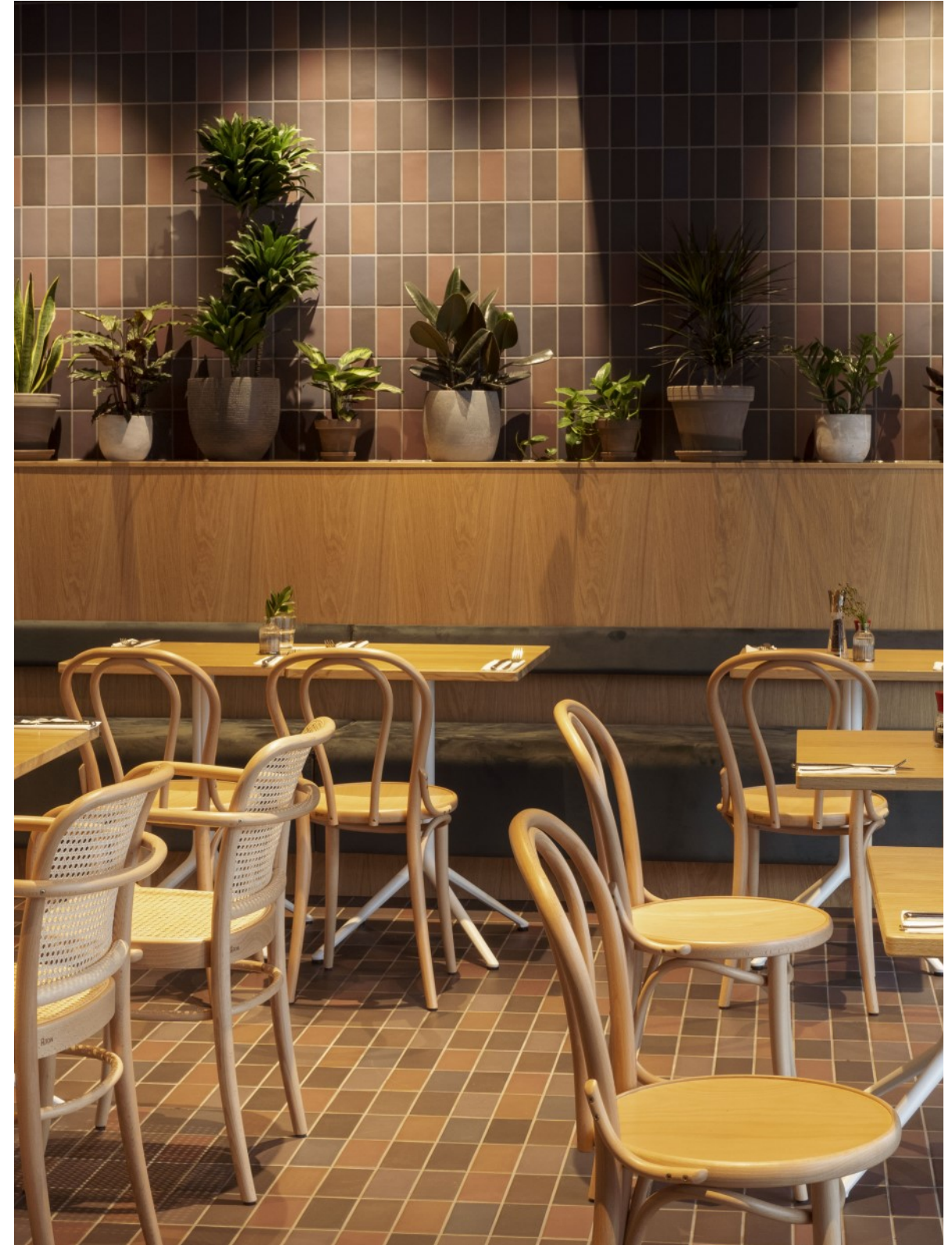
Ánægjulegt er að stórir leigutakar félagsins hafa endurnýjað leigusamninga og má þar nefna tvö fyrirtæki í Borgartúni 26 og eitt í Holtasmára 1. Félaginu bárust nokkrar uppsagnir, m.a. vegna þriðjungs hæðar að Smáratorgi 3.

Virðisútleiguhlutfall var 93,2% í lok þriðja ársfjórðungs og hefur hækkað um 1,2% frá áramótum.

Framkvæmdir

Á þriðja ársfjórðungi var lokið við framkvæmdir við nokkur af stærri verkefnum ársins. Innréttuð var vestari hluti 2. hæðar Hallarmúla 4 þar sem Arkþing Nordic arkitektar hafa stækkað og eru nú með alla hæðina á leigu. Einnig lauk vinnu við innréttingar á efstu hæð við Ármúla 3 þar sem Kodo hefur stækkað við sig sem og framkvæmdum við endurgerð á skrifstofum Hjartamiðstöðvarinnar í Holtasmára 1. Á Suðurlandsbraut 10 hófust framkvæmdir við að innrétta tvær skrifstofuhæðir fyrir leigutakann Men&Mice.

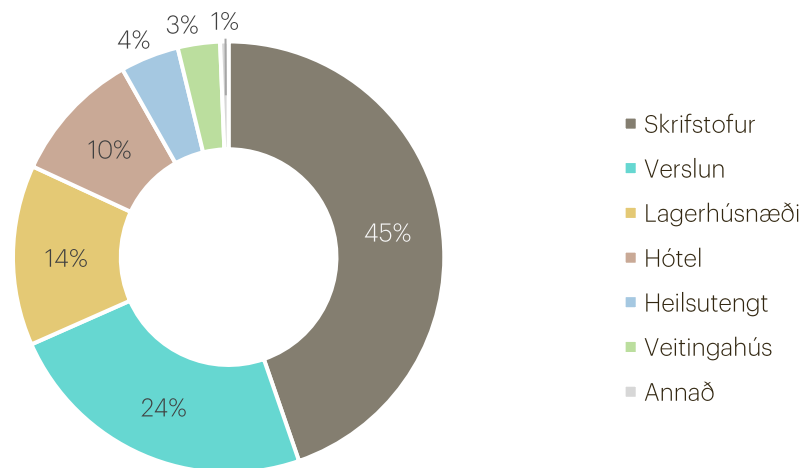
Fyrsta áfanga breytinga á 1. hæð í Pósthússtræti 2, þar sem innréttuð hefur verið kaffihús, lauk á þriðja ársfjórðungi. Þá hefur móttöku Hótel Radisson Blu 1919 verið breytt og hún endurgerð. Seinni áfanga verksins, sem fól í sér endurgerð á veitingastað, er einnig lokið og hefur þar nú verið opnaður glæsilegur veitingastaður sem ber nafnið Brút restaurant. Flestum viðhaldsverkefnum sumarsins lauk á þriðja ársfjórðungi, önnur eru á loka-metrunum.



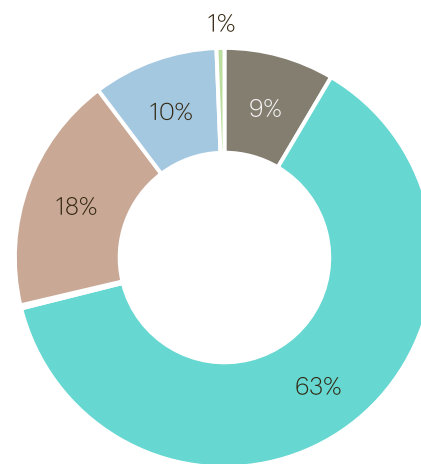
Staðsetningar og tegundir eigna

Virði fasteigna félagsins er um 105,7 ma.kr. og heildarfjöldi leigutaka yfir 400. Félagið á yfir 110 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, Álfheimar 74 (Nýi Glæsibær), Grjótháls 1-3 og Austurstræti 5, 6, 7 og 17. Helsta fasteign félagsins utan höfuðborgarsvæðisins er Glerártorg. Stærstu leigutakar félagsins eru Húsasmiðjan, Flugleiðahótel, Ríkiseignir, Landsbankinn, Sýn, Rúmfatalagerinn, Össur, Míla, Deloitte og Síminn.

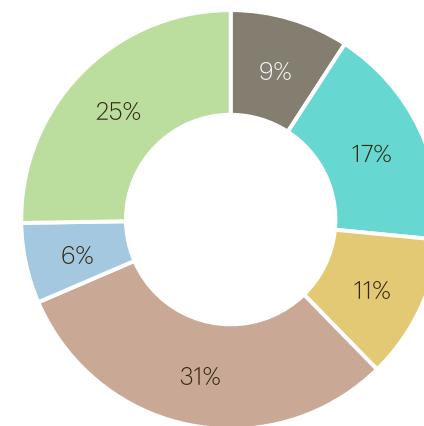
Virði fasteigna **eftir tegund**



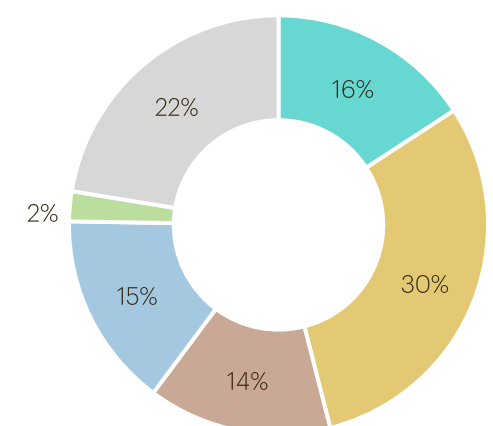
Staðsetning **skrifstofuhúsnæðis**



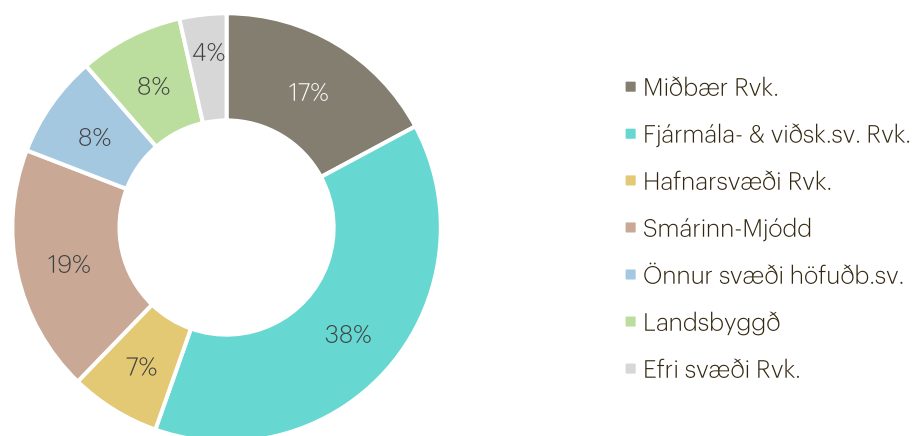
Staðsetning **verslunarhúsnæðis**



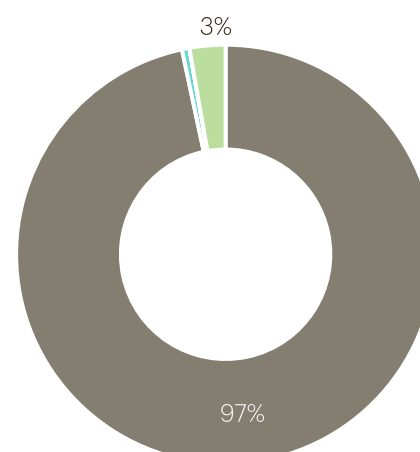
Staðsetning **lagerhúsnæðis**



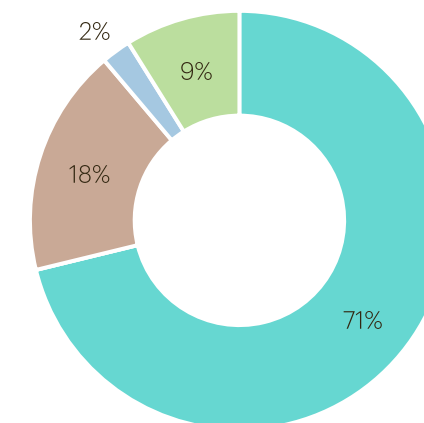
Virði fasteigna **eftir staðsetningu**



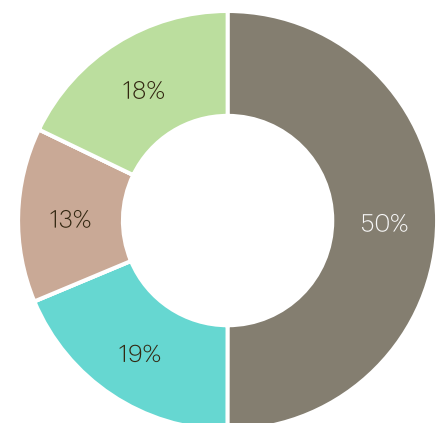
Staðsetning **hótela**



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.

Um rekstur félagsins

	Skýr.	2021 1.7.-30.9.	2020 1.7.-30.9.	2021 1.1.-30.9.	2020 1.1.-30.9.
Leigutekjur		1.925	1.896	5.714	5.640
Aðrar rekstrartekjur		334	172	707	612
		<u>2.259</u>	<u>2.068</u>	<u>6.421</u>	<u>6.252</u>
Rekstrarkostnaður	7	(706)	(654)	(2.087)	(2.164)
Virðisrárnun viðskiptakrafna		(24)	(135)	(104)	(316)
		<u>(730)</u>	<u>(789)</u>	<u>(2.192)</u>	<u>(2.480)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.529	1.279	4.229	3.773
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna		31	0	91	(1)
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	1.056	350	3.591	(465)
Afskriftir og virðisrárnun	11	(34)	(25)	(97)	(269)
Rekstrarhagnaður		2.582	1.605	7.814	3.037
Fjármunatekjur		8	6	20	18
Fjármagnsgjöld		(922)	(1.131)	(3.288)	(3.125)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(914)	(1.125)	(3.268)	(3.107)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		1.668	480	4.545	(70)
Tekjuskattur		(335)	(96)	(907)	14
Hagnaður (tap) tímabilsins		1.333	384	3.638	(56)
Önnur heildarafkoma					
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:					
Endurmat fasteigna		0	(190)	0	(190)
Tekjuskattur af endurmati fasteigna		0	37	0	37
Önnur heildarafkoma samtals		0	(153)	0	(153)
Heildarhagnaður (-tap) tímabilsins		1.333	232	3.638	(209)

Rekstrartekjur

Rekstrartekjur félagsins á fyrstu níu mánuðum ársins 2021 námu 6.421 m.kr., þar af voru leigutekjur 5.714 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir nam 4.229 m.kr. NOI* hlutfall, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir sem hlutfall af leigutekjum, nam 72,7% samanborið við 67,5% á sama tímabili árið 2020.

Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður nam 2.087 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins 2021. Fasteignagjöld og tryggingar námu 1.036 m.kr. en það eru stærstu kostnaðarliðir félagsins. Gjaldfært viðhald nam 21 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins. Þá nam virðisrárnun viðskiptakrafna 104 m.kr.

Matsbreyting fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru langstærsti hluti eigna félagsins. Til þess að gefa sem besta mynd af virði fjárfestingareigna er matsbreyting fjárfestingareigna reiknuð upp á hverjum ársfjórðungi og færast matsbreyting eignanna í rekstrarreikning. Matsbreyting fjárfestingareigna á fyrstu níu mánuðum ársins 2021 var 3.591 m.kr.

Rekstrartekjur	9m 2021
Leigutekjur	5.714
Tekjur af hótélrekstri	282
Rekstrartekjur sameigna	346
Aðrar tekjur	80
Samtals	6.421

Fjármagnsgjöld

Hrein fjármagnsgjöld námu 3.268 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins. Vaxtatekjur námu 20 m.kr., vaxtagjöld 1.563 m.kr., verðbætur 1.583 m.kr., uppgreiðslugjald vegna uppgreiðslu á EIK 15 1 nam 50 m.kr., lóðarleiga 73 m.kr. og önnur fjármagnsgjöld 19 m.kr.

Hagnaður

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 4.545 m.kr. og reiknaður tekjuskattur nam 907 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Heildarhagnaður tímabilsins nam 3.638 m.kr. og hagnaður á hlut nam 1,07 kr.

Rekstrarkostnaður	9m 2021
Fasteignagjöld og tryggingar	1.036
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna	21
Rekstrarkostnaður sameigna	409
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .	126
Rekstrarkostnaður hótels	180
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	316
Samtals	2.087

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	9m 2021
Vaxtatekjur	20
Vaxtagjöld	(1.563)
Verðbætur	(1.583)
Uppgreiðslugjald	(50)
Lóðarleiga	(73)
Önnur fjármagnsgjöld	(19)
Samtals	(3.268)

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

Um eignir félagsins

Eignir	Skýr.	30.9.2021	31.12.2020
Óefnislegar eignir		351	351
Fjárfestingareignir	9	103.537	98.404
Fasteignir í þróun		659	659
Eignir til eigin nota	10	4.160	3.789
Langtímakröfur	12	76	83
	Fastafjármunir	<u>108.783</u>	<u>103.286</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	12	1.090	842
Handbært fé		3.028	1.922
	Veltufjármunir	<u>4.117</u>	<u>2.764</u>
Eignir samtals		<u>112.900</u>	<u>106.050</u>

Fasteignir án leiguskuldbindingar í m.kr.	30.9.2021
Fjárfestingareignir í útleigu	100.043
Fjárfestingareignir í þróun	698
Fasteignir í þróun	638
Fasteignir til eigin nota	3.875
Byggingarréttir og lóðir	448
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld	13
Samtals	105.714

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur	30.9.2021
Langtímakröfur	76
Viðskiptakröfur vegna leigu	168
Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugr.	362
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	73
Skammt.kr. v. sölu á fjárfestingareignum	341
Aðrar skammtímakröfur	145
Samtals	1.165

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

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

Um eignir félagsins

Heildareignir félagsins námu 112.900 m.kr. í lok september 2021 til samanburðar við 106.050 m.kr. í árslok 2020. Fjárfestingareignir námu 103.537 m.kr. í lok tímabilsins en námu 98.404 m.kr. í lok árs 2020. Handbært fé nam 3.028 m.kr. í lok september 2021 til samanburðar við 1.922 m.kr. í lok árs 2020.

Félagið er með ónýtta bankafjármögnun fyrir um 1.000 m.kr. Því til viðbótar á félagið óveðsettar vel staðsettar fasteignir að verðmæti tæplega 7.500 m.kr.

Fastafjármunir

Fastafjármunir félagsins nema 108.783 m.kr. Af því eru 103.537 m.kr. fjárfestingareignir sem skiptast í fjárfestingareignir í útleigu að fjárhæð 100.043 m.kr., leigugæignir 2.356 m.kr., fjárfestingareignir í þróun 698 m.kr., byggingarréttir og lóðir 448 m.kr. og fyrirframgreidd gatnagerðargjöld að fjárhæð 13 m.kr. Fjárfestingareignir í þróun eru Helluhraun 8, Hafnarfirði og Skeifan 7, Reykjavík.

Fasteign í þróun, sem er Skeifan 9, nemur 659 m.kr. og eignir til eigin nota nema 4.160 m.kr.

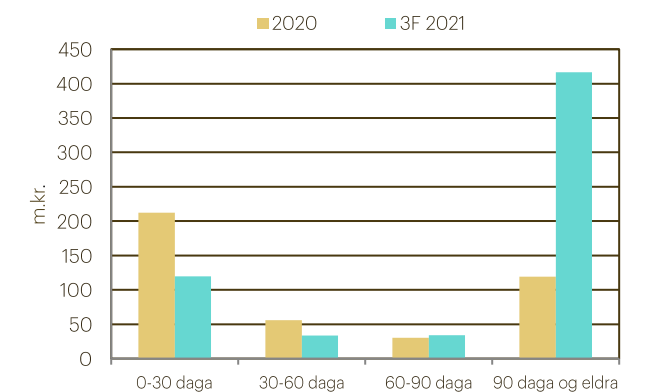
Sundurliðun á byggingarréttum og lóðum félagsins má sjá hér til hliðar. Ekki hefur verið tekin ákvörðun um nýtingu á þeim byggingarréttum sem félagið á. Eins og fram hefur komið í ársskýrslum félagsins þá hvílir kvöð á nýtingu félagsins á Borgartúni 21a sem gildir til 2026. Félagið væntir þess að leyfilegt byggingarmagn á Skeifunni 7 og 9 muni aukast en ekki hefur verið lokið við gerð nýs deiliskipulags fyrir Skeifusvæðið.

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur námu 1.090 m.kr. í lok september 2021 samanborið við 842 m.kr. í árslok 2020. Langtímakröfur námu 76 m.kr. Þar af eru 33 m.kr. tilkomnar vegna gjaldfallinna leigugreiðslna og rekstrarkostnaðar. Í þeim tilvikum þar sem gjaldföllum leigugreiðslum er breytt í langtímakröfur hefur félagið að öllu jöfnu fengið auknar tryggingar ásamt því að krafan er orðin vaxtaberandi og komin í afborgunarferli.

Viðskiptakröfur vegna leigu námu 168 m.kr. í lok september 2021 og viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna námu 362 m.kr. og jukust um 220 m.kr. frá áramótum. Viðskiptakröfur vegna annars reksturs, þ.e. hótélreksturs og sameiginlegs kostnaðar, námu 73 m.kr. en voru 107 m.kr. um áramót. Viðskiptakröfur eru að mestu leyti 90 daga og eldri. Skammtímakröfur vegna sölu á fjárfestingareignum námu 341 m.kr. í lok september 2021 og aðrar skammtímakröfur námu 145 m.kr. og eru að mestu leyti fyrirframgreidd fasteignagjöld og tryggingar.

Aldursgreindar viðskiptakröfur



Um eigið fé og skuldir félagsins

	Skýr.	30.9.2021	31.12.2020
Eigið fé			
Hlutfé		3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutfjár		12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður		866	866
Bundinn hlutdeildarreikningur		6.612	6.016
Óráðstafað eigið fé		12.646	10.255
Eigið fé	13	<u>36.188</u>	<u>33.200</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	14	59.672	60.500
Leiguskuldir	15	2.356	2.287
Tekjuskattsskuldbinding		8.352	7.445
Langtímaskuldir		<u>70.381</u>	<u>70.232</u>
Vaxtaberandi skuldir	14	4.790	1.501
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.540	1.116
Skammtímaskuldir		<u>6.330</u>	<u>2.617</u>
Skuldir samtals		<u>76.711</u>	<u>72.850</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>112.900</u>	<u>106.050</u>

Eigið fé

Eigið fé samstæðunnar nam 36.188 m.kr. í lok september 2021 og nam eiginfjárlutfallið 32,1%.

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

Skuldir

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar námu 64.463 m.kr. í lok september 2021 til samanburðar við 62.001 m.kr. í árslok 2020. Heildarskuldir félagsins voru 76.711 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 8.352 m.kr. Veðhlutfall, þ.e. vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum félagsins, nam 61,0%.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir námu 1.540 m.kr. í lok september 2021.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	30.9.2021
Viðskiptaskuldir	300
Áfallnir vextir	517
Aðrar skammtímaskuldir	723
Samtals	1.540

Samandreginn
árshlutareikningur
samstæðunnar

1. janúar til 30. september 2021

EIK

Skýrsla og áritun **stjórnar og forstjóra**

Eik fasteignafélag hf. er íslenskt hlutafélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu Eik fasteignafélagi hf. og dótturfélögum. Starfsemi samstæðunnar er eignarhald, útleiga og rekstur á atvinnuhúsnæði og eignarhald á hótelrekstri.

Árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2021 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshluta-reikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðuárshluta-reikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga. Samandreginn árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og hann ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2020.

Rekstur

Rekstur félagsins gekk vel á fyrstu níu mánuðum ársins og var EBITDA tímabilsins í takt við uppfærða áætlun.

Rekstrartekjur samstæðunnar námu 6.421 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins 2021, samanborið við 6.252 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2020. Merkja má jákvæða þróun á rekstri Hótels 1919 á þriðja ársfjórðungi. EBITDAR hótelsins var 103 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins samanborið við -54 m.kr. á árinu 2020. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir nam 4.229 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins 2021, samanborið við 3.773 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2020.

Handbært fé frá rekstri nam 2.579 m.kr. á tímabilinu samanborið við 2.057 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2020.

Virðisrýrnun viðskiptakrafna nam 104 m.kr. á tímabilinu sem að mestu má rekja til ferðapjónustufyrirtækja.

Heildarhagnaður samstæðunnar á fyrstu níu mánuðum ársins 2021 nam 3.638 m.kr. samanborið við tap upp á 209 m.kr. fyrir sama tímabil 2020.

Efnahagur

Heildareignir samstæðunnar námu 112.900 m.kr. þann 30. september 2021 samkvæmt efnahagsreikningi. Handbært fé nam 3.028 m.kr. í lok tímabils. Eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins nam 36.188 m.kr., þar af hlutafé að fjárhæð 3.415 m.kr. Eiginfjárhlutfall samstæðunnar nam 32,1% í lok september 2021.

Félagið greiddi upp skuldabréfaflokkinn EIK 15 1 á tímabilinu og var uppgreiðslan fjármögnuð með óverðtryggðu bankaláni. Félagið gaf út tvo nýja skuldabréfaflokka á fyrri hluta ársins og seldi fyrir 4.200 m.kr. að nafnverði í þá samanlagt. Þá seldi félagið 1.500 m.kr. að nafnverði í skuldabréfaútbóði sem haldið var í september.

Vegin verðtryggð kjör félagsins í lok þriðja ársfjórðungs voru 3,03% og 3,62% á vegnum óverðtryggðum kjörum. Um 20% af skuldum félagsins eru óverðtryggðar.

COVID-19

Áhrif COVID á starfsemi félagsins eru enn umtalsverð en fara dvínandi. Félagið áætlar að áhrif faraldursins á rekstur tímabilsins hafi numið á bilinu 185-195 m.kr. Áhrifin má fyrst og fremst rekja til fyrirtækja í ferðapjónustu og sjást vel á virðisrýrnun viðskiptakrafna og rekstri Hótels 1919 enda þótt rekstur hótelsins hafi batnað undanfarna mánuði. Óljóst er hve lengi áhrif faraldursins á rekstur félagsins munu vara.

Uppfærðar horfur

Þegar félagið birti uppfærðar horfur þann 10. ágúst síðastliðinn, var EBITDA afkomuspá fyrir árið 2021 á bilinu 5.400 – 5.700 m.kr. miðað við verðlag í júlí 2021. Að teknu tilliti til þeirrar verðbólgu sem verið hefur frá birtingu á uppfærðum horfum, breytingar á eignasafni og leigusamningum áætlar félagið nú að EBITDA ársins verði á bilinu 5.500 – 5.800 m.kr. miðað við verðlag nú í október. Líkt og áður hefur komið fram er afkomuspá félagsins háð áhættu- og óvissuþáttum, einkum áhrifa faraldursins, sem geta þýtt að afkoman verði frábrugðin því sem spáð hefur verið.

Breytingar á eignasafni

Félagið hefur selt þrjár fasteignir það sem af er árinu fyrir samtals 491 m.kr. Samanlögð stærð seldu fasteignanna er 2.934 fm. og er bókfærður söluhagnaður 91 m.kr. Félagið hefur keypt tvær heilar fasteignir og hluta af annarri fasteign á árinu fyrir samtals 935 m.kr. Stærð keyptu fasteignanna er alls 3.325 fm.

<p>Reykjavík, 28. október 2021</p>	
<p>Stjórn</p>	
<p>_____</p> <p>Eyjólfur Árni Rafnsson Formaður</p>	
<p>_____</p> <p>Guðrún Bergsteinsdóttir</p>	<p>_____</p> <p>Hersir Sigurgeirsson</p>
<p>_____</p> <p>Kristín Friðgeirsdóttir</p>	<p>_____</p> <p>Ragnheiður Harðar Harðardóttir</p>
<p>Forstjóri</p>	
<p>_____</p> <p>Garðar Hannes Friðjónsson</p>	

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

	Skýr.	2021 1.7.-30.9.	2020 1.7.-30.9.	2021 1.1.-30.9.	2020 1.1.-30.9.
Leigutekjur		1.925	1.896	5.714	5.640
Aðrar rekstrartekjur		334	172	707	612
		<u>2.259</u>	<u>2.068</u>	<u>6.421</u>	<u>6.252</u>
Rekstrarkostnaður	7	(706)	(654)	(2.087)	(2.164)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna		(24)	(135)	(104)	(316)
		<u>(730)</u>	<u>(789)</u>	<u>(2.192)</u>	<u>(2.480)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.529	1.279	4.229	3.773
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna		31	0	91	(1)
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	1.056	350	3.591	(465)
Afskriftir og virðisrýrnun	11	(34)	(25)	(97)	(269)
Rekstrarhagnaður		2.582	1.605	7.814	3.037
Fjármunatekjur		8	6	20	18
Fjármagnsgjöld		(922)	(1.131)	(3.288)	(3.125)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(914)	(1.125)	(3.268)	(3.107)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		1.668	480	4.545	(70)
Tekjuskattur		(335)	(96)	(907)	14
Hagnaður (tap) tímabilsins		1.333	384	3.638	(56)
Önnur heildarafkoma					
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:					
Endurmat fasteigna		0	(190)	0	(190)
Tekjuskattur af endurmati fasteigna		0	37	0	37
Önnur heildarafkoma samtals		0	(153)	0	(153)
Heildarhagnaður (-tap) tímabilsins		1.333	232	3.638	(209)
Hagnaður (tap) á hlut:					
Grunn og þynntur hagnaður (tap) á hlut		0,39	0,11	1,07	(0,13)

Skýringar á blaðsíðum 12 - 15 eru órjúfanlegur hluti árs hlutareikningsins

Efnahagsreikningur 30. september 2021

Eignir	Skýr.	30.9.2021	31.12.2020
Óefnislegar eignir		351	351
Fjárfestingareignir	9	103.537	98.404
Fasteignir í þróun		659	659
Eignir til eigin nota	10	4.160	3.789
Langtímakröfur	12	76	83
Fastafjármunir		<u>108.783</u>	<u>103.286</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	12	1.090	842
Handbært fé		3.028	1.922
Veltufjármunir		<u>4.117</u>	<u>2.764</u>
Eignir samtals		112.900	106.050
Eigið fé			
Hlutfé		3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutfjár		12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður		866	866
Bundinn hlutdeildarreikningur		6.612	6.016
Óráðstafað eigið fé		12.646	10.255
Eigið fé	13	36.188	33.200
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	14	59.672	60.500
Leiguskuldir	15	2.356	2.287
Tekjuskattsskuldbinding		8.352	7.445
Langtímaskuldir		<u>70.381</u>	<u>70.232</u>
Vaxtaberandi skuldir	14	4.790	1.501
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.540	1.116
Skammtímaskuldir		<u>6.330</u>	<u>2.617</u>
Skuldir samtals		76.711	72.850
Eigið fé og skuldir samtals		112.900	106.050

Eiginfjáryfirlit 30. september 2021

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Lögbundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. september 2020							
Eigið fé 1.1.2020	3.423	12.687	866	153	5.182	10.243	32.553
Heildartap tímabilsins				(153)		(56)	(209)
Fært á bundið eigið fé					575	(575)	0
Endurkaup á eigin bréfum	(8)	(39)					(46)
Eigið fé 30.9.2020	3.415	12.648	866	0	5.757	9.612	32.298
1. janúar til 30. september 2021							
Eigið fé 1.1.2021	3.415	12.648	866	0	6.016	10.255	33.200
Heildarhagnaður tímabilsins						3.638	3.638
Greiddur arður 0,19 kr. á hlut						(650)	(650)
Fært á bundið eigið fé					597	(597)	0
Eigið fé 30.9.2021	3.415	12.648	866	0	6.612	12.646	36.188

Skýringar á blaðsíðum 12 - 15 eru órjúfanlegur hluti árslutareikningsins

Sjóðstreymisýfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2021

	Skýr.	2021 1.1.-30.9.	2020 1.1.-30.9.
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður tímabilsins		7.814	3.037
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
(Söluhagnaður) -tap fjárfestingareigna	(91)		1
Matsbreyting fjárfestingareigna	9 (3.591)		465
Afskriftir	97		269
		4.229	3.773
Breyting á rekstartengdum eignum	(302)	(247)	
Breyting á rekstartengdum skuldum	269	69	
		4.196	3.595
Innborgaðar vaxtatekjur	20	18	
Greidd fjármagnsgjöld	(1.637)	(1.556)	
Handbært fé frá rekstri		2.579	2.057
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(1.763)	(1.398)	
Söluverð fjárfestingareigna	442	(60)	
Fjárfesting í eignum til eigin nota	(469)	0	
Seldar eignir til eigin nota	1	5	
Breyting á skuldabréfaeign	7	(60)	
Aðrar kröfur, breyting	98	0	
Fjárfestingarhreyfingar	(1.685)	(1.513)	
Fjármögnunarhreyfingar:			
Greiddur arður	(650)	0	
Endurkaup á eigin bréfum	0	(46)	
Tekin ný langtímalán	9.820	4.608	
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(8.959)	(4.234)	
Fjármögnunarhreyfingar	211	328	
Hækkun á handbæru fé		1.105	871
Handbært fé í ársbyrjun		1.922	1.837
Handbært fé í lok tímabils		3.028	2.708
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Söluverð fjárfestingareigna		49	0
Aðrar skammtímakröfur	(49)	0	0
Kaupverð fjárfestingareigna	(103)	0	0
Aðrar skammtímaskuldir	103	0	0

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur að Sóltúni 26, Reykjavík. Samandreginn árslutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2021 hefur að geyma árslutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Félagið er almenningshlutafélag og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ Iceland).

2. Grundvöllur reikningskilanna

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árslutareikninga, IAS 34. Samandreginn árslutareikningur Eikar fasteignafélags hf. inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2020. Stjórn félagsins staðfesti árslutareikninginn 28. október 2021.

Félagið hefur innleitt alla reikningsskilastaðla og breytingar á reikningsskilastöðlum sem tóku gildi fyrir reikningstímabilin sem hófust 1. janúar 2021 eða fyrr og hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árslutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar. Hægt er að nálgast ársreikning félagsins á www.eik.is og www.nasdaqomxnordic.com. Árslutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins og eru fjárhæðir birtar í milljónum. Fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði og fasteignir til eigin nota á endurmatsverði, en að öðru leyti er árslutareikningurinn byggður á kostnaðarverði.

4. Mat og ákvarðanir

Gerð árslutareikninga í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og dragi ályktanir sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna og skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

5. Áhrif COVID-19 á reikningsskilin

Áhrif COVID-19 á rekstur félagsins voru talsverð en fara dvinandi. Félagið hefur mætt rekstrarerfiðleikum leigutaka sem hafa orðið fyrir verulegu tekjufalli með ýmsum leiðum eftir umfangi vandamála. Áhrif faraldursins sjást fyrst og fremst í hækkun viðskiptakrafna, virðisrýrnun þeirra og á afkomu Hótels 1919. Rekstur Hótels 1919 var þungur framan af ári en hefur farið batnandi eftir því sem liðið hefur á árið. Félagið hefur farið þá leið að tekjufæra útgefna leigureikninga en færa virðisrýrnun viðskiptakrafna á móti í samræmi við væntingar félagsins um innheimtanleika. Nánari umfjöllum um viðskiptakröfur má sjá í skýringu 12.

6. Starfsþáttayfirlit

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

Starfsþættir 1.1.-30.9.2021	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Leigutekjur	5.939	0	(226)	5.714
Aðrar rekstrartekjur	425	282	0	707
Rekstrarkostnaður	(1.908)	(405)	226	(2.087)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	(104)	0	0	(104)
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir ...	4.353	(124)	0	4.229
Söluhagnaður fjárfestingareigna	91	0	0	91
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.591	0	0	3.591
Afskriftir	(79)	(18)	0	(97)
Hrein fjármagnsgjöld	(3.251)	(17)	0	(3.268)
Tekjuskattur	(939)	32	0	(907)
Heildarhagnaður (-tap) tímabilisins	3.765	(127)	0	3.638
Eignir 30.9.2021	112.760	402	(262)	112.900
Skuldir 30.9.2021	76.656	317	(262)	76.711
Starfsþættir 1.1.-30.9.2020				
Leigutekjur	5.856	0	(216)	5.640
Aðrar rekstrartekjur	459	154	0	612
Rekstrarkostnaður	(1.956)	(424)	216	(2.164)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	(313)	(3)	0	(316)
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir ...	4.045	(272)	0	3.773
Sölutap fjárfestingareigna	(1)	0	0	(1)
Matsbreyting fjárfestingareigna	(465)	0	0	(465)
Afskriftir	(252)	(17)	0	(269)
Hrein fjármagnsgjöld	(3.091)	(16)	0	(3.106)
Tekjuskattur	(48)	62	0	14
Heildarhagnaður (-tap) tímabilisins	187	(244)	0	(56)
Eignir 30.9.2020	103.557	267	498	104.322
Skuldir 30.9.2020	72.046	477	(498)	72.024

7. Rekstrarkostnaður

	2021	2020
	1.1. - 30.9.	1.1. - 30.9.
Rekstrarkostnaður greinist þannig:		
Fasteignagjöld og tryggingar	1.036	1.044
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna	21	31
Rekstrarkostnaður sameigna	409	443
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	126	128
Rekstrarkostnaður hótels	180	208
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	316	310
Rekstrarkostnaður samtals	<u>2.087</u>	<u>2.164</u>

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2021	2020
	1.1. - 30.9.	1.1. - 30.9.
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtatekjur	20	18
Vaxtagjöld	(1.563)	(1.666)
Verðbætur	(1.583)	(1.366)
Uppgreiðslugjald	(50)	0
Lóðarleiga	(73)	(71)
Önnur fjármagnsgjöld	(19)	(21)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(3.288)</u>	<u>(3.125)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(3.268)</u>	<u>(3.107)</u>

9. Fjárfestingareignir

	30.9.2021	31.12.2020
Fjárfestingareignir greinast þannig í lok tímabils:		
Bókfært verð í ársbyrjun	98.404	95.918
Breytingar á leigueignum	70	227
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	922	1.803
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	945	133
Seldar fjárfestingareignir	(394)	(238)
Matsbreyting	3.591	594
Fært af eignum til eigin nota	0	(32)
Bókfært verð í lok tímabils	<u>103.537</u>	<u>98.404</u>

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

Við mat á eignunum hafa stjórnendur metið til fjár það tekjuflæði sem félagið má vænta af núverandi leigusamningum og leigusamningum þeim sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma samkvæmt núverandi samningum. Matið er samkvæmt stigi 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sbr. skýringu 3, og hafa engar breytingar orðið á flokkun á árinu. Við matið eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum gildistíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra. Aðferðafræðin og ályktanirnar, sem notaðar eru við að meta bæði fjárhæðir og tímasetningar á framtíðarsjóðstreymi, eru endurskoðaðar reglulega með það að markmiði að nálgast raunverulegt gangvirði eignanna. Einnig er lagt til grundvallar mat stjórnenda á þróun ýmissa annarra þátta í framtíðinni, s.s. breytingum á leigu- og fjármálamörkuðum. Veginn fjármagnskostnaður (WACC) hefur lækkað um 0,1% frá áramótum.

Áhrif COVID-19 á virði fjárfestingareigna er misjafnt eftir tegundum húsnæðis. Félagið væntir lægra tekjuflæðis í virðismati sínu til allt að tveggja ára af eignum þar sem leigutakar hafa orðið fyrir tekjuskerðingu. Áhrifin eru mest á hóteleignir og veitinga- og skemmtistaði en minni á aðrar tegundir. Áhrif á virðismat fjárfestingareigna vegna væntinga um lægra tekjuflæði hafa farið minnkandi og eru líkur á að áhrifin muni halda áfram að minnka samhliða rénun faraldursins og/eða auknum bólusetningum á heimsvísu.

Næmigreining:

Áhrif breytinga á gangvirði 30.9.2021:

Hækkun (lækkun) leigutekna um 1%	1.393	(1.393)
Hækkun (lækkun) útleiguhlutfalls um 1%	1.443	(1.443)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%	9.379	(7.901)

10. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Innréttingar		Samtals
	Fasteignir	og annað	
Kostnaðarverð			
Heildarverð í ársbyrjun	3.943	445	4.388
Viðbætur á tímabilinu	431	38	469
Selt á tímabilinu	0	(1)	(1)
Heildarverð í lok tímabils	4.375	483	4.857
Afskriftir			
Afskrifað alls í ársbyrjun	341	259	600
Afskrift tímabilsins	64	33	97
Afskrifað alls í lok tímabils	404	293	697
Bókfært verð			
Bókfært verð í ársbyrjun	3.602	186	3.789
Bókfært verð í lok tímabils	3.970	190	4.160

11. Afskriftir

Afskriftir og virðisrýrnun greinast þannig:

	30.9.2021	31.12.2020
Óefnislegar eignir	0	82
Skrifstofa	2	3
Hótel	62	205
Innréttingar og annað	33	15
Afskriftir og virðisrýrnun samtals	97	304

12. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur greinast þannig:

	30.9.2021	31.12.2020
Langtímakröfur	76	83
Viðskiptakröfur vegna leigu	168	169
Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna	362	142
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	73	107
Viðskiptakröfur samtals	604	418
Skammtímakröfur vegna sölu á fjárfestingareignum	341	390
Aðrar skammtímakröfur	145	34
Aðrar skammtímakröfur samtals	486	424
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	1.090	842
Virðisrýrnun viðskiptakrafna greinist þannig:		
Afskriftareikningur í ársbyrjun	402	50
Afskrifaðar endanlega tapaðar kröfur á tímabilinu	(50)	(39)
Gjaldfært á tímabilinu	81	391
Afskriftareikningur í lok tímabils	432	402

Langtímakröfur félagsins nema 76 m.kr. í lok tímabilsins. Af þeim eru 33 m.kr. vegna gjaldfallinna leigugreiðslna. Í þeim tilvikum þar sem gjaldföllum leigugreiðslum er breytt í langtímakröfur hefur félagið að öllu jöfnu fengið auknar tryggingar ásamt því að krafan er orðin vaxtaberandi og komin í afborgunarferli. Staðan í lok tímabils tekur tillit til varúðarfærslu að fjárhæð 29 m.kr. (20 m.kr. 31.12.2020).

13. Eigið fé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 3.423.863.435 kr. Félagið á eigin hluti að nafnverði 8.800.000 kr. sem færðir eru til lækkunar á hlutafé. Útistandandi hlutir í árslok eru 3.415.063.435 kr. og eru þeir allir greiddir. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

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

14. Vaxtaberandi skuldir

	30.9.2021	31.12.2020
Vaxtaberandi lán meðal langtímaskulda		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	12.617	13.396
Skuldabréfaútgáfur	52.125	48.913
Aðrar langtímaskuldir	22	7
Lántökur samtals	64.763	62.316
Eignfærður lántökukostnaður	(301)	(315)
Vaxtaberandi skuldir í efnahagsreikningi	64.463	62.001
Næsta árs afborgun	(4.790)	(1.501)
Vaxtaberandi langtímaskuldir	59.672	60.500
Vaxtaberandi lán meðal skammtímaskulda		
Næsta árs afborgun langtímalána	4.790	1.501
Skammtímalán samtals	4.790	1.501

15. Leiguskuldbinding

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	30.9.2021	31.12.2020
Leigueignir		
Staða í upphafi árs	2.287	2.039
Endurmat	58	247
Keyptar og seldar eignir	12	1
Staða í lok tímabils	2.356	2.287
Leiguskuldir		
Staða í upphafi árs	2.287	2.039
Endurmat	58	247
Keyptar og seldar eignir	12	1
Staða í lok tímabils	2.356	2.287
Fjárhæðir í rekstarreikningi		
Vaxtagjöld af leiguskuldum	73	95
Fjárhæðir í rekstarreikning samtals	73	95
Fjárhæðir í stjórðstreymi		
Greidd vaxtagjöld	73	95
Fjárhæðir í stjórðstreymi samtals	73	95