

1F 2022.

Árshlutaskýrsla

EIK

Helstu niðurstöður

	m.kr.	1F 2022	4F 2021	3F 2021	2F 2021	1F 2021
Rekstrartekjur		2.284	2.247	2.259	2.129	2.033
þar af leigutekjur		1.990	1.998	1.925	1.916	1.873
Rekstrarkostnaður		(808)	(831)	(730)	(689)	(773)
þar af rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(616)	(615)	(539)	(524)	(633)
þar af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(125)	(160)	(95)	(109)	(112)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir		1.475	1.416	1.529	1.440	1.260
Matsbreyting, söluhagnaður og afskriftir		2.904	1.583	1.053	1.680	852
Hrein fjármagnsgjöld		(1.607)	(1.377)	(914)	(1.349)	(1.006)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		2.772	1.622	1.668	1.771	1.107
Heildarhagnaður tímabilsins		2.216	1.295	1.333	1.422	884

	31.3.2022	31.12.2021	30.9.2021	30.6.2021	31.3.2021
Virðisútleiguhlutfall	94,2%	94,2%	93,2%	93,0%	92,0%

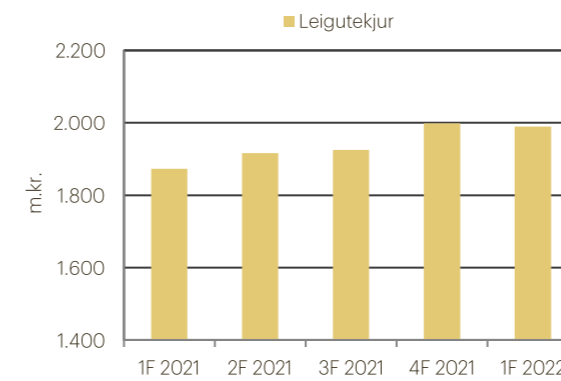
	1F 2022	4F 2021	3F 2021	2F 2021	1F 2021
NOI hlutfall*	73,5%	69,8%	75,2%	74,9%	67,8%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum**	6,2%	7,9%	4,7%	5,7%	6,0%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af fasteignum***	0,45%	0,60%	0,36%	0,42%	0,44%

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

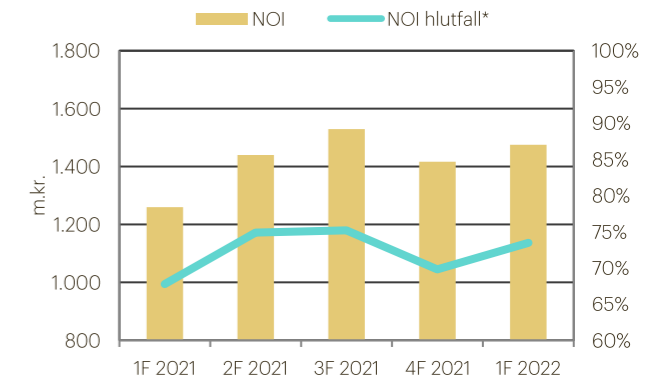
** Við útreikning á stjórnunarkostnaðarhlutfalli af leigutekjum er litið á rekstrarhagnað Hótel 1919 fyrir fjármagnsgjöld, skatta, afskriftir, matsbreytingar og leigu (EBITDAR) sem veltuleigu. Stjórnunarkostnaði er deilt í samanlagða tölu leigutekna og EBITDAR Hótel 1919.

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

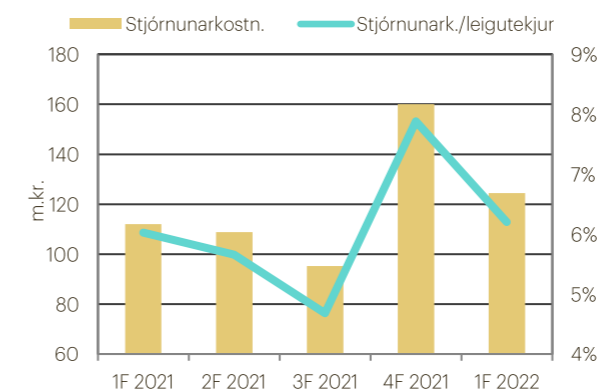
Þróun leigutekna



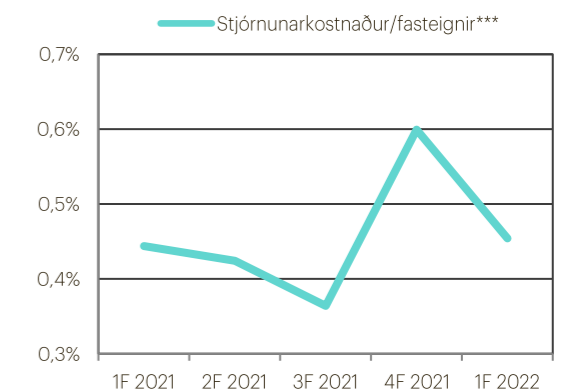
NOI og NOI hlutfall*



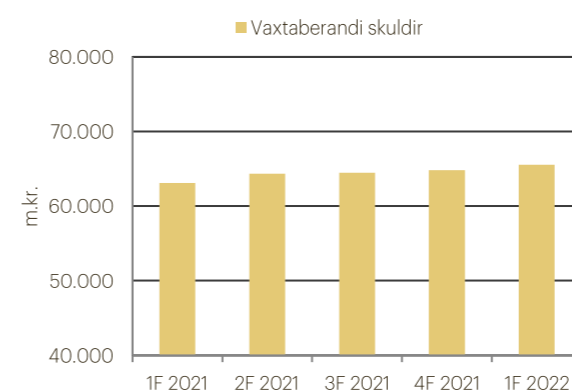
Stjórnunarkostnaður og kostnaðarhlutfall**



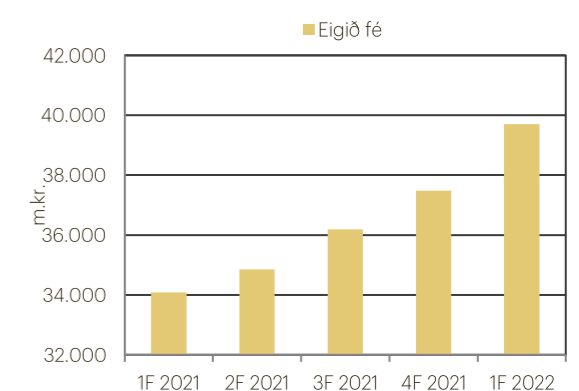
Kostnaðarhlutfall af fasteignum



Þróun vaxtaberandi skulda



Þróun eigin fjár



Fyrstu þrjú mánuðir ársins 2022

Rekstur félagsins gekk vel og var í takt við áætlanir stjórnenda. Eign félagsins við Austurstræti 17 mun hýsa þriðjung kennslu Menntaskólans við Reykjavík næstu átta árin.

Rekstur Eikar fasteignafélags gekk vel á fyrsta ársfjórðungi og var í takt við áætlanir.

Áhrif COVID-19 á EBITDA félagsins fara hratt dvinandi og áætlar félagið að áhrifin hafi numið á bilinu 35 – 40 m.kr. EBITDA fyrsta ársfjórðungs nam 1.475 m.kr. og jókst um 17% m.v. sama tímabil í fyrra.

Félagið endurfjármagnaði, á óbreyttum kjörum, óverðtryggt bankalán sem var á gjalddaga í mars. Vegnir verðtryggðir vextir félagsins námu 3,03% við lok ársfjórðungsins og vegnir óverðtryggðir vextir námu 4,93%. Um 21% af vaxtaberandi skuldum félagsins eru óverðtryggð.

Útleiga

Mikil umsvif hafa verið í útleigumálum á fyrsta ársfjórðungi ársins. Eftirspurn er umtalsverð í flest öllum eignaflokkum. Undirritaður var samningur við ríkið til átta ára, um skólahúsnæði fyrir Menntaskólann í Reykjavík. Frá næsta hausti mun því þriðjungur af kennslu skólans fara fram í Austurstræti 17. Innréttaðar verða 10 kennslustofur og aðstaða fyrir nemendur og kennara, tæplega 1.500 fm, á fimm hæðum byggingarinnar.

Gerður var samningur við tannlæknastofu í Smáratorgi 3 sem mun stækka umtalsvert og tvöfalda fjölda tannlæknastóla. Framkvæmdasvið félagsins mun sjá um breytingar á rýminu.

Vel hefur gengið að leigja út minni skrifstofurými félagsins. Talsverð breyting hefur átt sér stað frá síðustu misserum varðandi skrifstofurými félagsins í miðbænum en þau eru nú að mestu leyti orðin eða að verða tekjuberandi. Áfram er sterk eftirspurn á Múlasvæðinu eftir minna skrifstofurými. Talsvert var um endurnýjanir samninga við leigutaka á tímabilinu og þá fékk félagið eitthvað af minni rýmum til baka úr útleigu en stærsta rýmið var hluti af þeim fermetrum sem Securitas leigir af félaginu en Securitas mun flytja í eigið húsnæði að fullu á öðrum ársfjórðungi.

Unnið er að endurnýjun heildarskipulags fyrir Glerártorg sem miðar að því að styrkja verslunarmiðstöðina með sterkari vörumerkjum.

Félagið vinnur að opnun aðstöðuseturs við Ármúla 13 sem opnar eftir nokkrar vikur þegar framkvæmdum þar líkur. Þar er gert ráð fyrir

fjölbreyttri skrifstofuaðstöðu fyrir tæplega 80 manns í mismunandi stærðum eininga til útleigu.

Virðisútleiguhlutfall félagsins stóð í stað frá áramótum og nam 94,2% í lok fyrsta ársfjórðungs.

Framkvæmdir

Flutningum á Blackbox innan Borgartúns 26 lauk í mars en staðurinn var færður vegna tilkomu Krónunnar í húsið. Áætlað er að Krónan opni þar nýja verslun með vorinu.

H&M Home opnaði nýja verslun á Glerártorgi á Akureyri 10. mars.

Framkvæmdir við stækkun á höfuðstöðvum Össurar á Grjóthálsi eru á áætlun en áætlað er að þeim ljúki á fyrri hluta árs 2023. Framkvæmdir fyrir Men&Mice á Suðurlandsbraut eru á lokametrunum og er áætlað að innrétting á riflega 1.300 fermetra skrifstofum þeirra ljúki 1.júní.

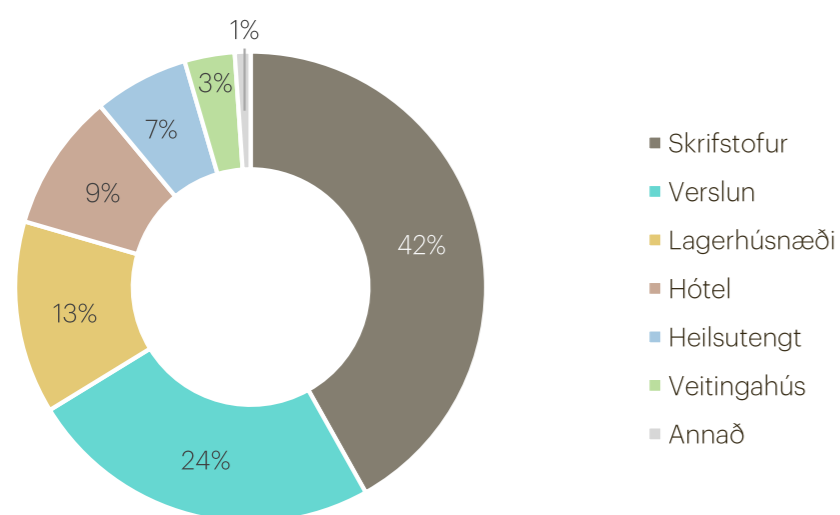
Undirbúningur fyrir sumarverkefni hafa staðið yfir á tímabilinu og eru útboðsverkefni sumarsins þegar farin til verktaka.



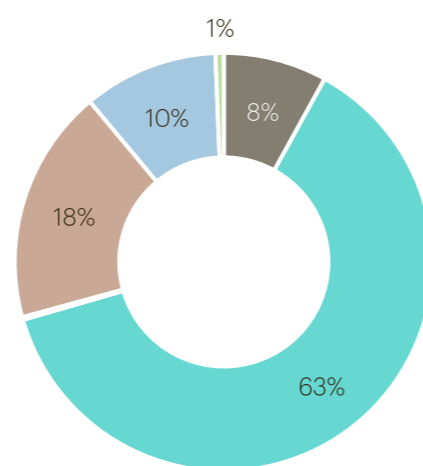
Staðsetningar og tegundir eigna

Virði fasteigna félagsins er um 111,5 ma.kr. og heildarfjöldi leigutaka yfir 400. Félagið á yfir 110 fasteignir með tæplega 314 þúsund útleigufermetra. Helstu fasteignir félagsins á höfuðborgarsvæðinu eru Borgartún 21 og 21a, Borgartún 26, Suðurlandsbraut 8 og 10, Mýrargata 2-16, Pósthússtræti 2 (Hótel 1919), Smáratorg 3 (Turninn), Smáratorg 1, Álflheimar 74 (Nýi Glæsibær), Grjótháls 1-3 og Austurstræti 5, 6, 7 og 17. Helsta fasteign félagsins utan höfuðborgarsvæðisins er Glerártorg. Stærstu leigutakar félagsins eru Húsasmiðjan, Flugleiðahótel, Ríkiseignir, Landsbankinn, Sýn, Össur, Míla, Deloitte, Síminn og VÍS. Nýir leigusamningar við skóla og lögaðila í heilsutengdri starfsemi hefur leitt til þess að félagið endurflokkaði skilgreiningu sína á eignum. Þannig hafa skilgreindir skrifstofufermetrar breyst yfir í heilsutengt húsnæði og annað.

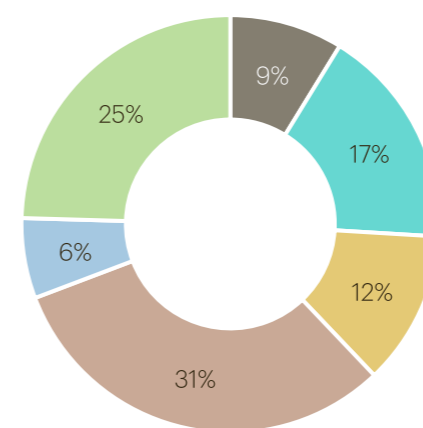
Virði fasteigna eftir tegund



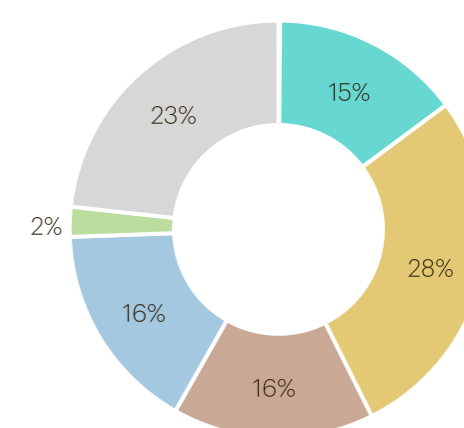
Staðsetning skrifstofuhúsnæðis



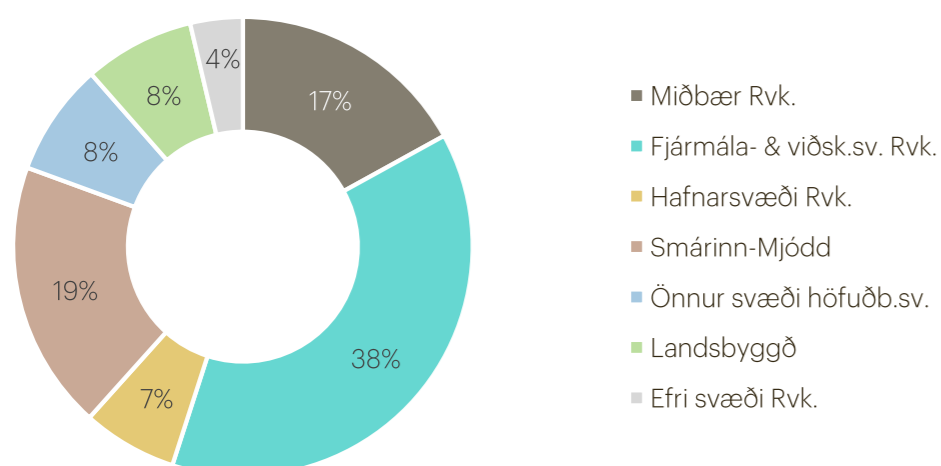
Staðsetning verslunarhúsnæðis



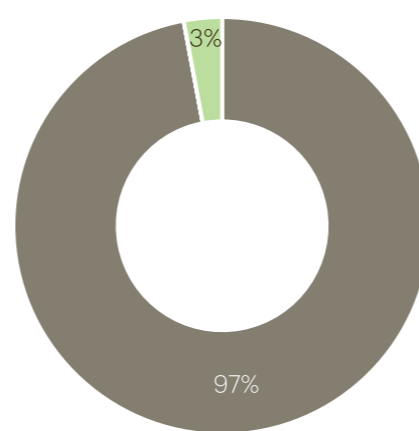
Staðsetning lagerhúsnæðis



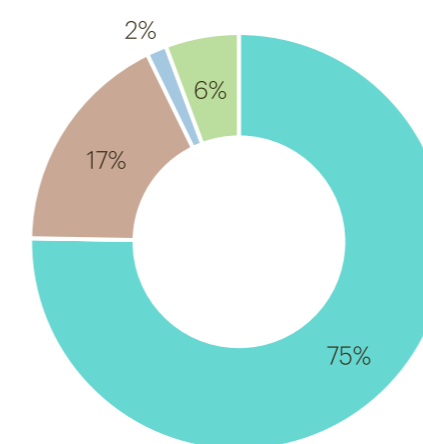
Virði fasteigna eftir staðsetningu



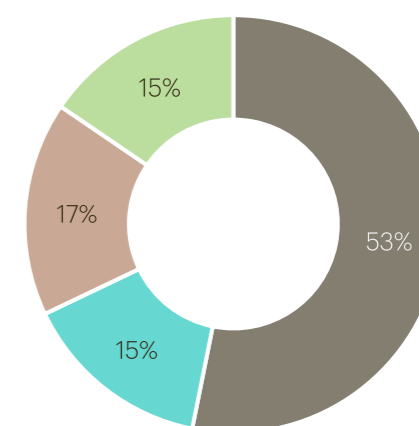
Staðsetning hótela



Staðsetning heilsutengds húsnæðis



Staðsetning veitinga- og skemmtistaða



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

Um rekstur félagsins

	Skýr.	2022 1.1.-31.3.	2021 1.1.-31.3.
Leigutekjur		1.990	1.873
Aðrar rekstrartekjur		293	161
		<u>2.284</u>	<u>2.033</u>
Rekstrarkostnaður	7	(791)	(685)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna		(18)	(89)
		<u>(808)</u>	<u>(773)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.475	1.260
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	2.938	881
Afskriftir og virðisrýrnun	11	(34)	(29)
Rekstrarhagnaður		4.380	2.112
Fjármunatekjur		13	5
Fjármagnsgjöld		(1.620)	(1.011)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(1.607)	(1.006)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		2.772	1.107
Tekjuskattur		(556)	(223)
Heildarhagnaður tímabilsins		<u>2.216</u>	<u>884</u>

Rekstrartekjur

Rekstrartekjur félagsins á fyrstu þremur mánuðum ársins 2022 námu 2.284 m.kr., þar af voru leigutekjur 1.990 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir nam 1.475 m.kr. NOI* hlutfall, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir sem hlutfall af leigutekjum, nam 73,5% samanborið við 67,8% á sama tímabili árið 2021.

Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður nam 791 m.kr. á fyrstu þremur mánuðum ársins 2022. Fasteignagjöld og tryggingar námu 364 m.kr. en það eru stærstu kostnaðarliðir félagsins. Gjaldfært viðhald nam 16 m.kr. á fyrstu þremur mánuðum ársins. Þá nam virðisrýrnun viðskiptakrafna 18 m.kr.

Matsbreyting fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru langstersti 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 þremur mánuðum ársins 2022 var 2.938 m.kr.

Rekstrartekjur	3m 2022
Leigutekjur	1.990
Rekstrartekjur sameigna	145
Tekjur af hótélrekstri	86
Aðrar tekjur	63
Samtals	2.284

Fjármagnsgjöld

Hrein fjármagnsgjöld námu 1.607 m.kr. á fyrstu þremur mánuðum ársins. Vaxtatekjur námu 13 m.kr., vaxtagjöld 517 m.kr., verðbætur 1.072 m.kr., lóðarleiga 26 m.kr. og önnur fjármagnsgjöld 5 m.kr.

Hagnaður

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 2.772 m.kr. og reiknaður tekjuskattur nam 556 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Heildarhagnaður tímabilsins nam 2.216 m.kr. og hagnaður á hlut nam 0,65 kr.

Rekstrarkostnaður	3m 2022
Fasteignagjöld og tryggingar	364
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna	16
Rekstrarkostnaður fasteigna	177
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna ..	40
Rekstrarkostnaður hótels	68
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	125
Samtals	791

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	3m 2022
Vaxtatekjur	13
Vaxtagjöld	(517)
Verðbætur	(1.072)
Lóðarleiga	(26)
Önnur fjármagnsgjöld	(5)
Samtals	(1.607)

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

Um eignir félagsins

Eignir	Skýr.	31.3.2022	31.12.2021
Óefnislegar eignir		351	351
Fjárfestingareignir	9	109.448	105.638
Fasteignir í þróun		666	663
Eignir til eigin nota	10	4.157	4.183
Langtímakröfur	12	109	88
	Fastafjármunir	114.731	110.922
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	12	835	708
Handbært fé		3.091	3.297
	Veltufjármunir	3.926	4.005
Eignir samtals		118.657	114.928

Fasteignir án leigueignar í m.kr.	31.3.2022
Fjárfestingareignir í útleigu	105.823
Fjárfestingareignir í þróun	699
Fasteignir í þróun	643
Fasteignir til eigin nota	3.861
Byggingarréttir og lóðir	448
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld	13
Samtals	111.487

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur	31.3.2022
Langtímakröfur	109
Viðskiptakröfur vegna leigu	149
Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugr.	392
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	108
Aðrar skammtímakröfur	186
Samtals	944

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 118.657 m.kr. í lok mars 2022 til samanburðar við 114.928 m.kr. í árslok 2021. Fjárfestingareignir námu 109.448 m.kr. í lok tímabilsins en námu 105.638 m.kr. í lok árs 2021. Handbært fé nam 3.091 m.kr. í lok mars 2022 til samanburðar við 3.297 m.kr. í lok árs 2021.

Félagið er með ónýtta bankafjármögnun fyrir um 1.200 m.kr. Því til viðbótar á félagið óveðsettar vel staðsettar fasteignir að verðmæti rúmlega 8.400 m.kr.

Fasteignir

Fasteignir félagsins nema 111.487 m.kr. og skiptast í fjárfestingareignir í útleigu að fjárhæð 105.823 m.kr., fjárfestingareignir í þróun 699 m.kr., fasteignir í þróun 643 m.kr., fasteignir til eigin nota 3.861 m.kr., byggingarréttir og lóðir 448 m.kr. og fyrirframgreidd gatnagerðargjöld að fjárhæð 13 m.kr.

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

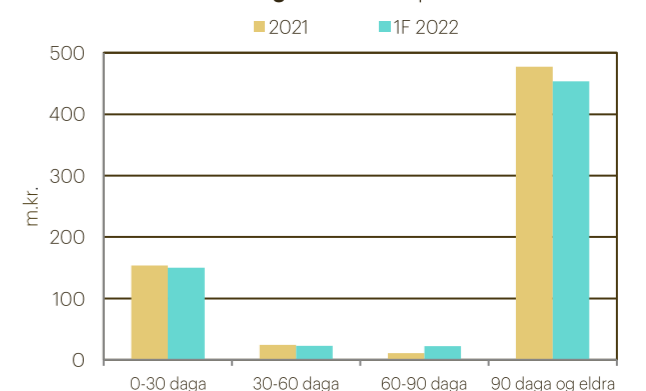
Sundurliðun á byggingarréttum og lóðum félagsins má sjá hér til hliðar. Ekki hefur verið tekin ákvörðun um nýtingu á þeim byggingarréttum sem félagið á. Eins og fram hefur komið í ársskýrslum félagsins þá hvílir kvöð á nýtingu félagsins á Borgartúni 21a sem gildir til 2026. Félagið væntir þess að leyfilegt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

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur námu 835 m.kr. í lok mars 2022 samanborið við 708 m.kr. í árslok 2021. Langtímakröfur námu 109 m.kr. Þar af eru 21 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 149 m.kr. í lok mars 2022 og viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna námu 392 m.kr. Viðskiptakröfur vegna annars reksturs, þ.e. hótellreksturs og sameiginlegs kostnaðar, námu 108 m.kr. en voru 103 m.kr. um áramót. Viðskiptakröfur eru að mestu leyti 90 daga og eldri. Aðrar skammtímakröfur námu 186 m.kr. og eru að mestu leyti fyrirframgreidd fasteignagjöld og tryggingar.

Aldursgreindar viðskiptakröfur



Um eigið fé og skuldir félagsins

	Skýr.	31.3.2022	31.12.2021
Eigið fé			
Hlutfé		3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutfjár		12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður		866	866
Bundinn hlutdeildarreikningur		8.282	7.603
Óráðstafað eigið fé		14.488	12.951
Eigið fé	13	<u>39.699</u>	<u>37.483</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	14	60.780	60.061
Leiguskuldir	15	2.487	2.355
Tekjuskattsskuldbinding		9.236	8.680
Langtímaskuldir		<u>72.503</u>	<u>71.095</u>
Vaxtaberandi skuldir	14	4.755	4.753
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.699	1.596
Skammtímaskuldir		<u>6.454</u>	<u>6.349</u>
Skuldir samtals		<u>78.957</u>	<u>77.444</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>118.657</u>	<u>114.928</u>

Eigið fé

Eigið fé samstæðunnar nam 39.699 m.kr. í lok mars 2022 og nam eiginfjárlutfallið 33,5%.

Á aðalfundi félagsins sem haldinn var 5. apríl 2022 var samþykkt að greiða 1.740 m.kr. í arð til hluthafa. Arðurinn var greiddur 28. apríl 2022. Staða eiginfjár tekur ekki tillit til þeirra skuldbindinga.

Skuldir

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar námu 65.535 m.kr. í lok mars 2022 til samanburðar við 64.814 m.kr. í árslok 2021. Heildarskuldir félagsins voru 78.957 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 9.236 m.kr. Veðhlutfall, þ.e. vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum félagsins, nam 58,8%.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir námu 1.699 m.kr. í lok mars 2022.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	31.3.2022
Viðskiptaskuldir	320
Áfallnir vextir	569
Skammtímask. vegna kaupa á fjárf.eignum ...	142
Aðrar skammtímaskuldir	668
Samtals	1.699

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar 1. janúar til 31. mars 2022

The EIK logo is displayed in white text on a black rectangular background in the bottom left corner of the page.

Skýrsla og áritun **stjórnar og forstjóra**

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

Árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2022 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reiknings-skilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðuárshlutareikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga. Árshlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins. Samandreginn árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2021.

Rekstur

Rekstur félagsins á fyrstu þremur mánuðum ársins var í takt við áætlanir félagsins sem birtar voru 17. febrúar 2022.

Rekstrartekjur samstæðunnar námu 2.284 m.kr. á tímabilinu samanborið við 2.033 m.kr. fyrir sama tímabil árið 2021. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 1.475 m.kr. samanborið við 1.260 m.kr. árið áður. Matsbreyting fjárfestingareigna á tímabilinu var 2.938 m.kr. Samkvæmt rekstrarreikningi samstæðunnar nam heildarhagnaður tímabilsins 2.216 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 936 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar.

Efnahagur

Heildareignir samstæðunnar námu 118.657 m.kr. við lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi, þar af voru fjárfestingareignir 109.448 m.kr., eignir til eigin nota 4.157 m.kr., fasteignir í þróun

666 m.kr. og handbært fé 3.091 m.kr. Eigið fé samstæðunnar var 39.699 m.kr., þar af útistandandi hlutafé 3.415 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar var 33,5% í lok fjórðungsins. Á aðalfundi félagsins þann 5. apríl 2022 var samþykkt að greiða út arð til hluthafa vegna rekstrarársins 2021 að fjárhæð 1.740 m.kr. sem var greiddur þann 28. apríl 2022. Staða eiginfjár tekur ekki tillit til þeirra skuldbindinga.

Viðskiptakröfur námu 649 m.kr. og lækkuðu um 18 m.kr. á fyrstu þremur mánuðum ársins.

Félagið endurfjármagnaði, á óbreyttum kjörum, óverðtryggt bankalán að fjárhæð 3.264 m.kr. sem var á gjalddaga í mars.

Horfur

Verðbólga hefur verið heldur hærrí en búist var við. Almennt séð hefur verðbólga jákvæð áhrif á EBITDA félagsins þar sem 98% af leigutekjum eru tengdar vísitölu neysluverðs eða vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Að teknu tilliti til verðbólgu eru horfur fyrir árið óbreyttar.

COVID-19

Áhrif COVID-19 á rekstur félagsins fara hratt dvínandi. Félagið telur að áhrif faraldursins hafi verið neikvæð um 35 - 40 m.kr. á EBITDA á fyrsta ársfjórðungi ársins. Félagið væntir þess að áhrifa faraldursins á rekstur félagsins gæti áfram á fyrri helmingi þessa árs en þau verði lítil sem engin á seinni helmingi ársins m.v. óbreytta stöðu faraldursins. Þó á eftir að gera upp útistandandi kröfur sem greiðslufrestur var veittur á vegna faraldursins, en óljóst er hvenær það mun verða.

Breytingar á eignasafni

Félagið fékk í febrúar afhenta hluta af fasteigninni við Sóltún 24 en sú eign deilir lóð og bílakjallara með annarri fasteign félagsins við Sóltún 26.

Eins og fram kom í ársreikningi félagsins fyrir árið 2021 þá hefur leigutaki félagsins, sem leigir Höfðasel 2 og 4 á Akranesi, nýtt kauprétt sinn á eignunum og verða þær afhentar þann 30. september 2022. Söluverð er tengt vísitölu neysluverðs til verðtryggingar og verður bókfærður söluhagnaður í uppgjöri þriðja ársfjórðungs sem nemur mun á bókfærðu verði og söluverði. M.v. vísitölu neysluverðs til verðtryggingar í apríl 2022 nemur munurinn 268 m.kr.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er árshluta-reikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskila-staðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Er

Reykjavík, 5. maí 2022	
Stjórn	
<hr/> Bjarni Kristján Þorvarðarson Formaður	
<hr/> Eyjólfur Árni Rafnsson	<hr/> Guðrún Bergsteinsdóttir
<hr/> Hersir Sigurgeirsson	<hr/> Ragnheiður Harðar Harðardóttir
Forstjóri	
<hr/> Garðar Hannes Friðjónsson	

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. jan. til 31. mars 2022

	Skýr.	2022 1.1.-31.3.	2021 1.1.-31.3.
Leigutekjur		1.990	1.873
Aðrar rekstrartekjur		293	161
		<u>2.284</u>	<u>2.033</u>
Rekstrarkostnaður	7	(791)	(685)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna		(18)	(89)
		<u>(808)</u>	<u>(773)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.475	1.260
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	2.938	881
Afskriftir og virðisrýrnun	11	(34)	(29)
Rekstrarhagnaður		4.380	2.112
Fjármunatekjur		13	5
Fjármagnsgjöld		(1.620)	(1.011)
Hrein fjármagnsgjöld	8	<u>(1.607)</u>	<u>(1.006)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		2.772	1.107
Tekjuskattur		(556)	(223)
Heildarhagnaður tímabilsins		<u>2.216</u>	<u>884</u>
Hagnaður á hlut:			
Grunn og þynntur hagnaður á hlut		0,65	0,26

Skýringar á blaðsíðum 11 - 14 eru órjúfanlegur hluti árs hlutareikningsins

Efnahagsreikningur 31. mars 2022

Eignir	Skýr.	31.3.2022	31.12.2021
Óefnislegar eignir		351	351
Fjárfestingareignir	9	109.448	105.638
Fasteignir í þróun		666	663
Eignir til eigin nota	10	4.157	4.183
Langtímakröfur	12	109	88
Fastafjármunir		<u>114.731</u>	<u>110.922</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	12	835	708
Handbært fé		3.091	3.297
Veltufjármunir		<u>3.926</u>	<u>4.005</u>
Eignir samtals		<u>118.657</u>	<u>114.928</u>
Eigið fé			
Hlutfé		3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutfjár		12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður		866	866
Bundinn hlutdeildarreikningur		8.282	7.603
Óráðstafað eigið fé		14.488	12.951
Eigið fé	13	<u>39.699</u>	<u>37.483</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	14	60.780	60.061
Leiguskuldir	15	2.487	2.355
Tekjuskattsskuldbinding		9.236	8.680
Langtímaskuldir		<u>72.503</u>	<u>71.095</u>
Vaxtaberandi skuldir	14	4.755	4.753
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.699	1.596
Skammtímaskuldir		<u>6.454</u>	<u>6.349</u>
Skuldir samtals		<u>78.957</u>	<u>77.444</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>118.657</u>	<u>114.928</u>

Eiginfjárfirlit 31. mars 2022

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Lögbundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 31. mars 2021						
Eigið fé 1.1.2021	3.415	12.648	866	6.016	10.255	33.200
Heildarhagnaður tímabilsins					884	884
Fært á bundið eigið fé				332	(332)	0
Eigið fé 31.3.2021	3.415	12.648	866	6.348	10.806	34.084
1. janúar til 31. mars 2022						
Eigið fé 1.1.2022	3.415	12.648	866	7.603	12.951	37.483
Heildarhagnaður tímabilsins					2.216	2.216
Fært á bundið eigið fé				679	(679)	0
Eigið fé 31.3.2022	3.415	12.648	866	8.282	14.488	39.699

Sjóðstreymisfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2022

	Skýr.	2022 1.1.-31.3.	2021 1.1.-31.3.
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður tímabilsins		4.380	2.112
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	9 (	2.938)	(881)
Afskriftir og virðisrýrningur		34	29
		1.475	1.260
Breyting á rekstartengdum eignum .....	(	127)	(108)
Breyting á rekstartengdum skuldum		55	125
		1.403	1.278
Innborgaðar vaxtatekjur		13	5
Greidd fjármagnsgjöld .....	(	480)	(538)
Handbært fé frá rekstri		936	745
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	705)	(398)
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	(	8)	(76)
Breyting á skuldabréfaeign .....	(	21)	(17)
Aðrar kröfur, breyting		0	40
Fjárfestingarhreyfingar	(	735)	(451)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Tekin ný langtímalán		3.261	7.407
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	(	3.618)	(6.719)
Skammtímaskuldir, breyting .....	(	50)	0
Fjármögnunarhreyfingar	(	407)	687
(Lækkun) Hækkun á handbæru fé .....	(	206)	981
Handbært fé í ársbyrjun		3.297	1.922
Handbært fé í lok tímabils		3.091	2.904
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Kaupverð fjárfestingareigna		37	0
Aðrar skammtímaskuldir .....	(	37)	0

Skýringar á blaðsíðum 11 - 14 eru órjúfanlegur hluti árslutareikningsins

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur að Sóltúni 26, Reykjavík. Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2022 hefur að geyma árs hlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Félagið er almenningshlutafélag og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ Iceland).

2. Grundvöllur reikningskilanna

Árs hlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árs hlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2021. Stjórn félagsins staðfesti árs hlutareikninginn 5. maí 2022.

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

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

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

4. Mat og ákvarðanir

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

5. Áhrif COVID-19 á reikningsskilin

Áhrif COVID-19 á rekstur félagsins eru enn sýnileg en fara hratt dvínandi og áætlað félagið að áhrifin á fyrsta ársfjórðungi hafi verið um 35-40 m.kr. á EBITDA. Áhrif faraldursins sjást fyrst og fremst í háum viðskiptakröfum og virðisrýrnun þeirra og á afkomu Hótel 1919. Staða viðskiptakrafna vegna ógreiddrar leigu fer batnandi og lækkaði um 23 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi. 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 1.1-31.3.2022	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Leigutekjur	2.068	0	(78)	1.990
Aðrar rekstrartekjur	207	86	0	293
Rekstrarkostnaður	(722)	(147)	78	(791)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	(18)	0	0	(18)
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir ...	1.536	(61)	0	1.475
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.938	0	0	2.938
Afskriftir	(26)	(8)	0	(34)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.601)	(7)	0	(1.607)
Tekjuskattur	(571)	15	0	(556)
Heildarhagnaður (-tap) tímabilisins	2.276	(60)	0	2.216
Eignir 31.3.2022	118.708	367	(417)	118.657
Skuldir 31.3.2022	78.982	392	(417)	78.957
Starfsþættir 1.1-31.3.2021				
Leigutekjur	1.947	0	(74)	1.873
Aðrar rekstrartekjur	147	14	0	161
Rekstrarkostnaður	(657)	(102)	74	(685)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	(89)	0	0	(89)
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir ...	1.349	(89)	(0)	1.260
Matsbreyting fjárfestingareigna	881	0	0	881
Afskriftir	(23)	(6)	0	(29)
Hrein fjármagnsgjöld	(998)	(8)	0	(1.006)
Tekjuskattur	(243)	20	0	(223)
Heildarhagnaður (-tap) tímabilisins	966	(82)	(0)	884
Eignir 31.3.2021	108.282	342	(183)	108.441
Skuldir 31.3.2021	74.328	212	(183)	74.358

7. Rekstrarkostnaður

	2022	2021
	1.1. - 31.3.	1.1. - 31.3.
Rekstrarkostnaður greinist þannig:		
Fasteignagjöld og tryggingar	364	347
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna	16	12
Rekstrarkostnaður sameigna	177	139
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	40	46
Rekstrarkostnaður hótels	68	28
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	125	112
Rekstrarkostnaður samtals	<u>791</u>	<u>685</u>

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2022	2021
	1.1. - 31.3.	1.1. - 31.3.
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtatekjur	13	5
Vaxtagjöld	(517)	(523)
Verðbætur	(1.072)	(408)
Uppgreiðslugjald	0	(50)
Lóðarleiga	(26)	(24)
Önnur fjármagnsgjöld	(5)	(6)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(1.620)</u>	<u>(1.011)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(1.607)</u>	<u>(1.006)</u>

9. Fjárfestingareignir

	31.3.2022	31.12.2021
Fjárfestingareignir greinast þannig í lok tímabils:		
Bókfært verð í ársbyrjun	105.638	98.404
Breytingar á leigueignum	132	68
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	467	1.401
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	273	946
Seldar fjárfestingareignir	0	(394)
Matsbreyting	2.938	5.215
Bókfært verð í lok tímabils	<u>109.448</u>	<u>105.638</u>

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

Við mat á eignunum hafa stjórnendur metið til fjár það tekjuflæði sem félagið má vænta af núverandi leigusamningum og leigusamningum þeim sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma samkvæmt núverandi samningum. Matið er samkvæmt stigi 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sbr. skýringu 3, og hafa engar breytingar orðið á flokkun á árinu. Við matið eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarlutfall 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.

Áhrif COVID-19 á virði fjárfestingareigna er misjafnt eftir tegundum húsnæðis. Félagið væntir lægra tekjuflæðis í virðismati sínu þar sem leigutakar hafa orðið fyrir tekjuskerðingu en félagið væntir þess að áhrif vegna COVID-19 á virðismat félagsins verði lítil sem engin í lok árs 2022 verði ekki breytingar á stöðu faraldursins.

Næmigreining:

Áhrif breytinga á gangvirði 31.3.2022:

Hækkun (lækkun) leigutekna um 1%	1.422	(1.422)
Hækkun (lækkun) útleiguhlutfalls um 1%	1.473	(1.473)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%	9.652	(8.120)

10. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Innréttingar		Samtals
	Fasteignir	og annað	
Kostnaðarverð			
Heildarverð í ársbyrjun	4.380	538	4.918
Viðbætur á tímabilinu	2	6	8
Selt á tímabilinu	0	(1)	(1)
Heildarverð í lok tímabils	4.382	544	4.925
Afskriftir			
Afskrifað alls í ársbyrjun	426	310	735
Afskrift tímabilsins	22	12	34
Afskrifað alls í lok tímabils	448	322	770
Bókfært verð			
Bókfært verð í ársbyrjun	3.954	229	4.183
Bókfært verð í lok tímabils	3.935	222	4.157

11. Afskriftir og virðisrýrnun

Afskriftir og virðisrýrnun greinast þannig:

	31.3.2022	31.12.2021
Skrifstofa	1	3
Hótel	28	113
Innréttingar og annað	5	20
Afskriftir og virðisrýrnun samtals	34	135

12. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur greinast þannig:

	31.3.2022	31.12.2021
Langtímakröfur	109	88
Viðskiptakröfur vegna leigu	149	180
Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna	392	384
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	108	103
Viðskiptakröfur samtals	649	667
Aðrar skammtímakröfur	186	41
Aðrar skammtímakröfur samtals	186	41
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	835	708

Virðisrýrnun viðskiptakrafna greinist þannig:

Afskriftareikningur í ársbyrjun	407	402
Afskrifaðar endanlega tapaðar kröfur á tímabilinu	(53)	(56)
Gjaldfært á tímabilinu	13	60
Afskriftareikningur í lok tímabils	367	407

Langtímakröfur félagsins nema 109 m.kr. (88 m.kr. 31.12.2021) í lok tímabilsins. Af þeim eru 21 m.kr. (25 m.kr. 31.12.2021) vegna gjaldfallinna leigugreiðslna. Í þeim tilvikum þar sem gjaldföllum leigugreiðslum er breytt í langtímakröfur hefur félagið að öllu jöfnu fengið auknar tryggingar ásamt því að krafan er orðin vaxtaberandi og komin í afborgunarferli. Staðan í lok tímabils tekur tillit til varúðarfærslu að fjárhæð 32 m.kr. (33 m.kr. 31.12.2021).

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 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. Samþykkt var á aðalfundi félagsins þann 5. apríl 2022 að greiða út arð að fjárhæð 1.740 m.kr. til hluthafa. Arðgreiðslan fór fram 28. apríl 2022.

14. Vaxtaberandi skuldir

	31.3.2022	31.12.2021
Vaxtaberandi lán meðal langtímaskulda		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	9.457	9.540
Skuldabréfaútgáfur	56.305	55.504
Aðrar langtímaskuldir	45	45
Lántökur samtals	65.807	65.088
Eignfærður lántökukostnaður	(271)	(275)
Vaxtaberandi skuldir í efnahagsreikningi	65.535	64.814
Næsta árs afborgun	(4.755)	(4.753)
Vaxtaberandi langtímaskuldir	60.780	60.061
Vaxtaberandi lán meðal skammtímaskulda		
Næsta árs afborgun langtímalána	4.755	4.753
Skammtímalán samtals	4.755	4.753

15. Leiguskuldbinding

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	31.3.2022	31.12.2021
Leigueignir		
Staða í upphafi árs	2.355	2.287
Endurmat	122	56
Keyptar og seldar eignir	10	12
Staða í lok tímabils	2.487	2.355
Leiguskuldir		
Staða í upphafi árs	2.355	2.287
Endurmat	122	56
Keyptar og seldar eignir	10	12
Staða í lok tímabils	2.487	2.355
Fjárhæðir í rekstrarreikningi		
Vaxtagjöld af leiguskuldum gjaldfærð í rekstrarreikningi	26	97
Fjárhæðir í stjórðstreymi		
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum á árinu	26	97