

1F 2021.

Árshlutaskýrsla

EIK

Efnisyfirlit

Helstu niðurstöður	2
Fyrstu þrír 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 31. mars 2021.....	10
Efnahagsreikningur 31. mars 2021	10
Eiginfjáryfirlit 31. mars 2021.....	11
Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2021.....	11
Skýringar	12

Helstu niðurstöður

	m.kr.	1F 2021	4F2020	3F 2020	2F 2020	1F 2020
Rekstrartekjur		2.033	2.093	2.068	2.049	2.135
þar af leigutekjur		1.873	1.922	1.896	1.883	1.861
Rekstrarkostnaður		(773)	(827)	(789)	(881)	(809)
þar af rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(633)	(678)	(666)	(708)	(587)
þar af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(112)	(136)	(92)	(110)	(108)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.260	1.266	1.279	1.168	1.326
Matsbreyting, söluhagnaður og afskriftir		852	1.178	325	(178)	(883)
Hrein fjármagnsgjöld		(1.006)	(1.296)	(1.125)	(1.268)	(714)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		1.107	1.146	480	(278)	(271)
Heildarhagnaður (-tap) tímabilsins		884	928	384	(357)	(235)

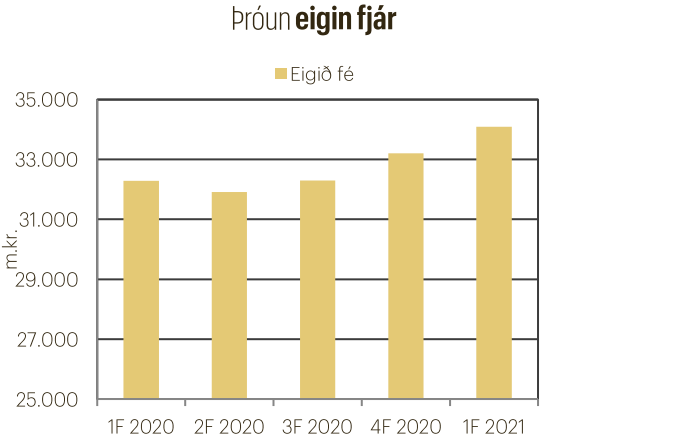
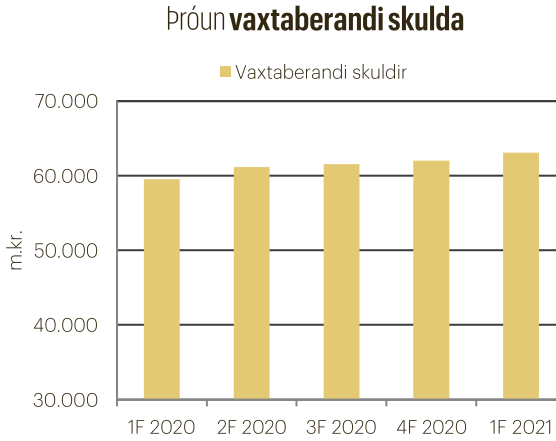
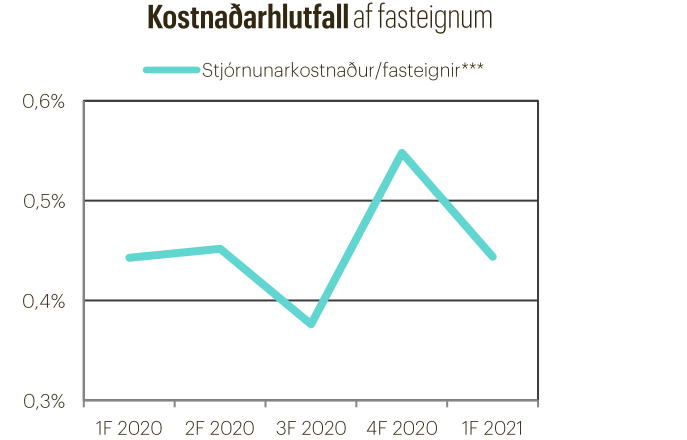
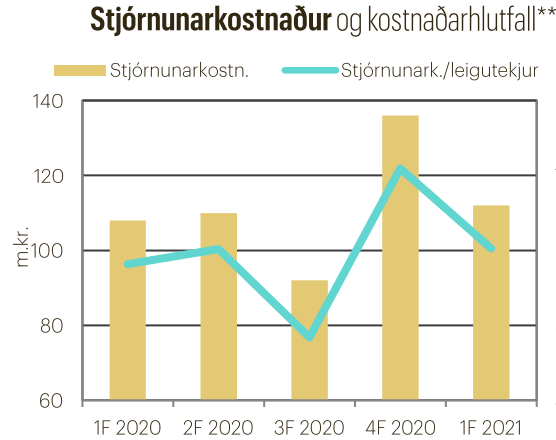
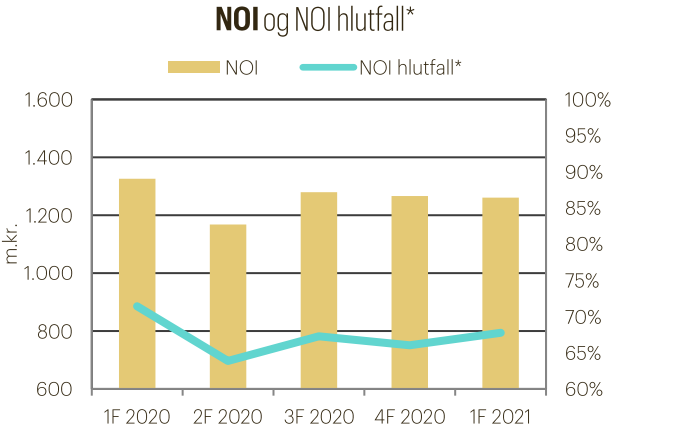
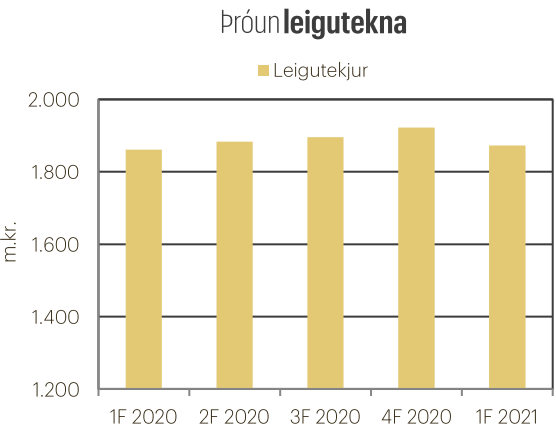
	31.3.2021	31.12.2020	30.9.2020	30.6.2020	31.3.2020
Virðisútleiguhlutfall	92,0%	92,0%	92,4%	93,4%	94,3%

	1F 2021	4F2020	3F2020	2F 2020	1F 2020
NOI hlutfall*	67,8%	66,0%	67,3%	63,9%	71,4%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum**	6,0%	7,1%	4,8%	6,0%	5,8%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af fasteignum***	0,44%	0,55%	0,38%	0,45%	0,44%

* 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 þrír mánuðir ársins 2021

Uppgjör fyrsta ársfjórðungs var í takt við áætlanir. Félagið gaf út tvo nýja skuldabréfaflokka á fjórðungnum, EIK 100327 og EIK 23 1 ásamt því að greiða upp skuldabréfaflokkinn EIK 15 1. Vegnir verðtryggðir vextir námu 3,09% í lok fjórðungsins. Uppsetning snjallgáma á Smáratorgi 3 er á lokametrunum.

Rekstur Eikar fasteignafélags var í takt við áætlanir sem birtar voru í febrúar sl. Áhrifa COVID-19 á rekstur og leigutaka gætir þó ennþá. EBITDA tímabilsins nam 1.260 m.kr.

Í upphafi árs tók félagið í notkun nýtt bókhaldskerfi og gekk innleiðing þess vel. Greiddur var upp skuldabréfaflokkurinn EIK 15 1 sem var um 3,4 ma.kr. að stærð og bar 3,3% verðtryggða vexti. Uppgreiðsla flokksins var fjármögnuð með óverðtryggðum bankalánum. Félagið gaf út tvo nýja skuldabréfaflokka á fyrsta ársfjórðungi. EIK 23 1, sem er óverðtryggður flokkur og var seldur á 2,92% ávöxtunarkröfu og EIK 100327, sem er verðtryggður flokkur sem seldur var á 1,45% ávöxtunarkröfu. Fjármunirnir voru nýttir að mestu til uppgreiðslu bankalána.

Félagið hefur samþykkt kauptilboð í eign sína að Hafnarstræti 4 í miðbæ Reykjavíkur. Verið er að

vinna í að aflétta fyrirvörum á sölunni. Þá er stefnt að afhendingu á seldri eign við Fjölnisgötu á Akureyri í maí.

Útleiga

Félagið hefur fundið fyrir auknum áhuga á fasteignum félagsins og lítur út fyrir að markaðurinn sé orðinn bjartsýnn fyrir komandi tímum. Flestir leigusamningar tímabilsins voru um minni skrifstofurými og iðnaðarhúsnæði á Múlasvæði og í Kópavogi. Undirritaður var langtímaleigusamningur til fimmtán ára við læknastofur um rúmlega 550 fm í Holtasmára 1. Læknastofurnar hafa verið leigutakar hjá félaginu með starfsstöð sína í rýminu undanfarin ár. Félagið mun á sumarmánuðum sinna framkvæmdum fyrir leigutakana og innréttu húsnæðið með tilliti til framtíðarþarfa hans. Þá var undirritaður langtímaleigusamningur til tíu ára um

1.100 fm leigurými fyrir rafíþróttamiðstöð með veitingasölu á jarðhæð í Turninum, Smáratorgi 3.

Þó nokkuð var um undirritanir smærri samninga og gekk vel að leigja út smærri skrifstofurými félagsins s.s. í Skeifunni 19, að Suðurlandsbraut 22, Suðurlandsbraut 32, á 14. hæð í Smáratorgi 3 og á 3. hæð í Bæjarlind 2. Í erfiðu árferði hefur félagið ekki farið varhluta af uppsögnum samninga og má nefna að losnað hafa rými í Borgartúni 26 og í miðbænum þar sem rekin hefur verið þjónusta og verslun fyrir ferðamenn. Þá fær félagið stór leigurými í Skeifunni 8 og á Glerártorgi til baka úr útleigu seinnihluta ársins. Hafist var handa við að leita lausna og bregðast við breyttum þörfum nokkurra smærri leigutaka, með tilfærslum innan eignasafnsins.

Virðisútleiguhlutfallið var 92% við lok fjórðungsins.

Framkvæmdir

Lögð var lokahönd á undirbúningsvinnu fyrir verkefni sumarsins hjá framkvæmdasviði. Hönnun og gerð útboðsgagna fyrir stækkun á höfuðstöðvum Össurar að Grjóthálsi er lokið og var verkið boðið út í lok apríl. Hafist var handa við framkvæmdir á 1. hæð Hótelis 1919 þar sem verið er að innrétta nýjan veitingastað og kaffihús og endurgera móttöku hótelsins. Þá er hafinn undirbúningur að breytingum á 1. hæð á Smáratorgi 3, þar sem leigutaki mun innrétta 1.100 fm rými undir starfsemi rafíþróttamiðstöðvar.

Einnig er framkvæmdum að ljúka við að innrétta eina stærstu tannlæknastofu landsins í 1.250 fm rými í Álfheimum 74. Þar með hefur leigutakinn, sem áður var á tveimur hæðum í húsinu, sameinað alla starfsemi sína á eina hæð.

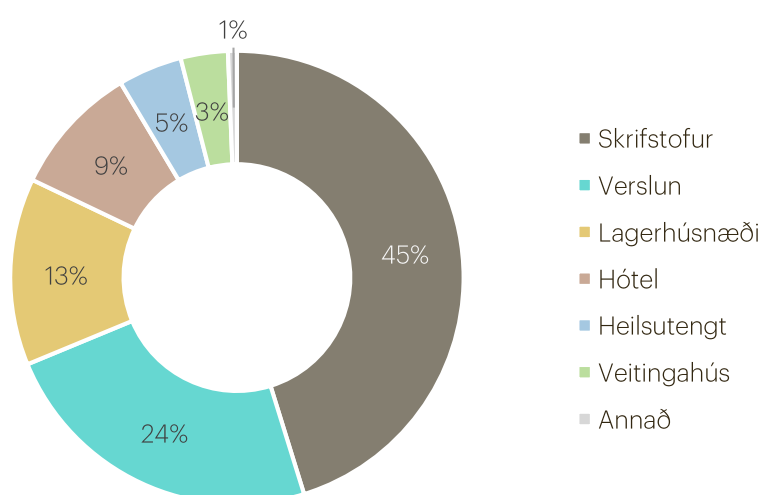
Félagið hefur haldið áfram að vinna verkefni sem taka mið af umhverfissjónarmiðum. Uppbygging sorpflokkunarstöðvar á Smáratorgi 3 er á lokametrunum en með henni verður stuðlað að lágmörkun sorps og háværkun sorpflokkunar m.a. með vigtn og gjaldtöku. Áfram hefur verið unnið að fjölgun rafhleðslustöðva fyrir rafbíla við eignir félagsins. Félagið hefur, í samstarfi við einn af stærri leigutökum sínum og Klappir sett á fót verkefni um smartmælingar í húsnæði leigutakans. Tilgangurinn er að mæla notkun vatns og rafmagns í mismunandi rýmum sem gefur nákvæmari sýn á rekstur einstakra eininga í húseigninni.



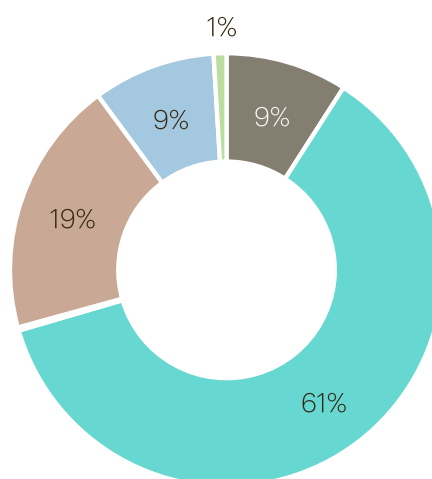
Staðsetningar og tegundir eigna

Virði fasteigna félagsins er um 101,6 ma.kr. og heildarfjöldi leigutaka yfir 400. Félagið á yfir 100 fasteignir með rúmlega 310 þúsund útleigufermetra. Helstu fasteignir félagsins á höfuðborgarsvæðinu eru Borgartún 21 og 21a, Borgartún 26, Suðurlandsbraut 8 og 10, Mýrargata 2-16, Pósthússtræti 2 (Hótel 1919), 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, Rúmfatalagerinn, Sýn, Landsbankinn, Össur, Mila, Síminn og Deloitte.

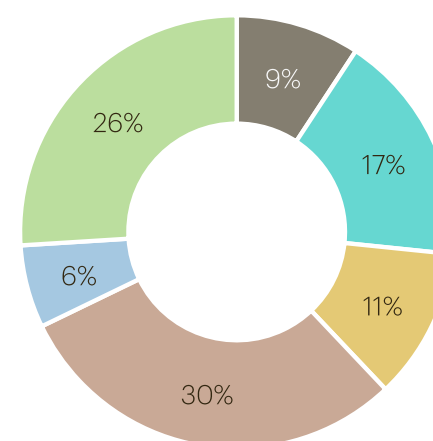
Virði fasteigna **eftir tegund**



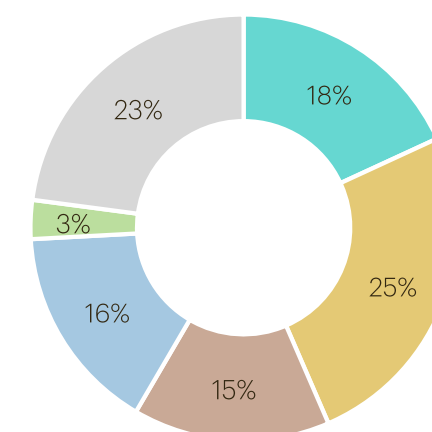
Staðsetning **skrifstofuhúsnæðis**



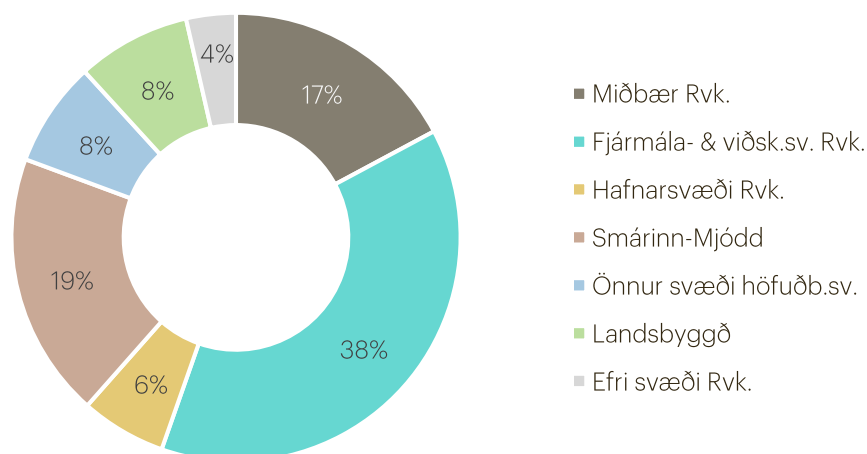
Staðsetning **verslunarhúsnæðis**



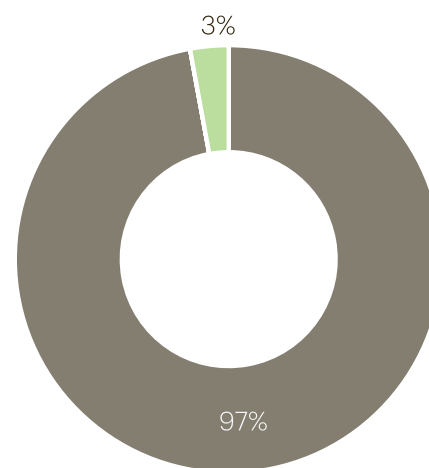
Staðsetning **lagerhúsnæðis**



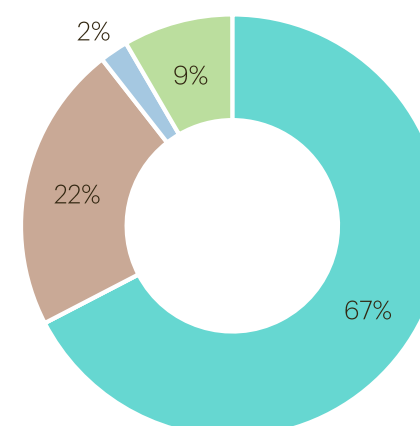
Virði fasteigna **eftir staðsetningu**



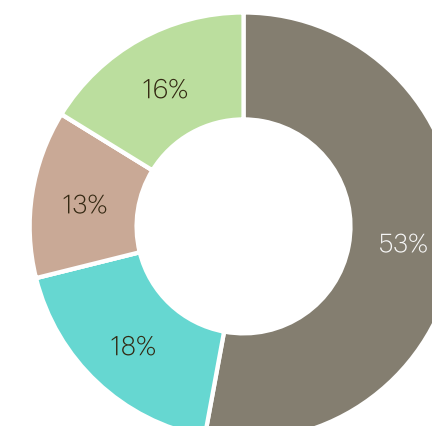
Staðsetning **hótela**



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 1.1.-31.3.	2020 1.1.-31.3.
Leigutekjur		1.873	1.861
Aðrar rekstrartekjur		<u>161</u>	<u>274</u>
		2.033	2.135
Rekstrarkostnaður	7	(685)	(779)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna		<u>(89)</u>	<u>(30)</u>
		(773)	(809)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.260	1.326
Söluhagnaður (tap) fjárfestingareigna		0	(1)
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	881	(771)
Afskriftir og virðisrýrnun	11	<u>(29)</u>	<u>(111)</u>
Rekstrarhagnaður		2.112	443
Fjármunatekjur		5	18
Fjármagnsgjöld		<u>(1.011)</u>	<u>(732)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	8	<u>(1.006)</u>	<u>(714)</u>
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		1.107	(271)
Tekjuskattur		<u>(223)</u>	<u>36</u>
Heildarhagnaður (tap) tímabilsins		<u>884</u>	<u>(235)</u>

Rekstrartekjur

Rekstrartekjur félagsins á fyrstu þremur mánuðum ársins 2021 námu 2.033 m.kr., þar af voru leigutekjur 1.873 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 1.260 m.kr. NOI* hlutfall, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir sem hlutfall af leigutekjum, nam 67,8% samanborið við 71,4% á sama tímabili árið 2020.

Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður nam 685 m.kr. á fyrstu þremur mánuðum ársins 2021. Fasteignagjöld og tryggingar námu 347 m.kr. en það eru stærstu kostnaðarliðir félagsins. Virðisrýrnun viðskiptakrafna nam 89 m.kr. Gjaldfært viðhald nam 12 m.kr. á fyrstu þremur mánuðum ársins.

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 þremur mánuðum ársins 2021 var 881 m.kr.

Rekstrartekjur	3m 2021
Leigutekjur	1.873
Tekjur af hótélrekstri	14
Rekstrartekjur sameigna	118
Aðrar tekjur	29
Samtals	2.033

Fjármagnsgjöld

Hrein fjármagnsgjöld námu 1.006 m.kr. á fyrstu þremur mánuðum. Vaxtatekjur námu 5 m.kr., vaxtagjöld 523 m.kr., verðbætur 408 m.kr., uppgreiðslugjald vegna uppgreiðslu á EIK 15 1 nam 50 m.kr., lóðarleiga 24 m.kr. og önnur fjármagnsgjöld 6 m.kr.

Niðurstaða ársfjórðungsins

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 1.107 m.kr. og reiknaður tekjuskattur nam 223 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Heildarhagnaður tímabilsins nam 884 m.kr. og hagnaður á hlut nam 0,26 kr.

Rekstrarkostnaður	3m 2021
Fasteignagjöld og tryggingar	347
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna	12
Rekstrarkostnaður sameigna	139
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna ..	46
Rekstrarkostnaður hótels	28
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	112
Samtals	685

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	3m 2021
Vaxtatekjur	5
Vaxtagjöld	(523)
Verðbætur	(408)
Uppgreiðslugjald	(50)
Lóðarleiga	(24)
Önnur fjármagnsgjöld	(6)
Samtals	(1.006)

* 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.	31.3.2021	31.12.2020
Óefnislegar eignir		351	351
Fjárfestingareignir	9	99.711	98.404
Fasteignir í þróun		659	659
Eignir til eigin nota	10	3.835	3.789
Langtímakröfur	12	72	83
	Fastafjármunir	104.628	103.286
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	12	910	842
Handbært fé		2.904	1.922
	Veltufjármunir	3.814	2.764
Eignir samtals		108.441	106.050

Fjárfestingareignir í m.kr.	31.3.2021
Fjárfestingareignir í útleigu	96.873
Fjárfestingareignir í þróun	76
Byggingarréttir og lóðir	457
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld	13
Leigueignir fjárfestingareigna	2.293
Samtals	99.711

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur	31.3.2021
Langtímakröfur	72
Viðskiptakröfur vegna leigu	121
Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugr.	194
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	82
Skammt.kr. vegna sölu á fjárfestingareign ...	350
Aðrar skammtímakröfur	162
Samtals	982

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
Skeifan 7	100
Skeifan 9	721
Stórhöfði 22-30	22.400
Stórhöfði 42	2.383
Samtals fm	53.533

Um eignir félagsins

Heildareignir félagsins námu 108.441 m.kr. í lok mars 2021 til samanburðar við 106.050 m.kr. í árslok 2020. Fjárfestingareignir námu 99.711 m.kr. í lok tímabilsins en námu 98.404 m.kr. í lok árs 2020. Handbært fé nam 2.904 m.kr. í lok mars 2021 til samanburðar við 1.837 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 rúmlega 6.500 m.kr.

Fastafjármunir

Fastafjármunir félagsins nema 104.628 m.kr. Af því eru 99.711 m.kr. fjárfestingareignir sem skiptast í fjárfestingareignir í útleigu að fjárhæð 96.873 m.kr., leigueignir 2.293 m.kr, fjárfestingareignir í þróun 76 m.kr., byggingarréttir og lóðir 457 m.kr. og fyrirframgreidd gatnagerðargjöld að fjárhæð 13 m.kr. Eignin sem er í þróun er Helluhraun 8.

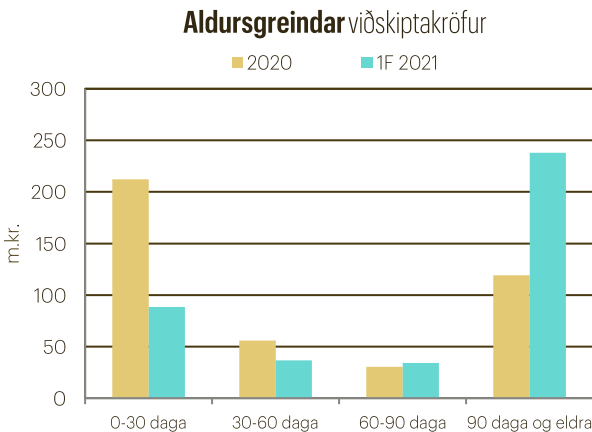
Fasteignir í þróun nema 659 m.kr. og eignir til eigin nota nema 3.835 m.kr.

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 hvilir kvöð á nýtingu félagsins á Borgartúni 21a. 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 910 m.kr. í lok mars 2021 samanborið við 842 m.kr. í árslok 2020. Langtímakröfur námu 72 m.kr. Þar af eru 33 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 121 m.kr. í lok mars 2021 og lækkuðu um 48 m.kr. frá áramótum og viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna námu 194 m.kr. og jukust um 52 m.kr. frá áramótum. Viðskiptakröfur vegna annars rekstur, þ.e. hótél-reksturs og sameiginlegs kostnaðar, námu 82 m.kr. en voru 107 m.kr. um áramót. Alls lækkuðu viðskiptakröfur um 20 m.kr. Viðskiptakröfur eru að mestu leyti 90 daga og eldri. Skammtímakrafa vegna sölu á fjárfestingareign nam 350 m.kr. í lok mars 2021 og aðrar skammtímakröfur námu 162 m.kr. og eru að mestu leyti fyrirframgreidd fasteignagjöld og tryggingar.



Um eigið fé og skuldir félagsins

	Skýr.	31.3.2021	31.12.2020
Eigið fé			
Hlutfé		3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður		866	866
Bundinn hlutdeildarreikningur		6.348	6.016
Óráðstafað eigið fé		10.806	10.255
Eigið fé	13	<u>34.084</u>	<u>33.200</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	14	61.617	60.500
Leiguskuldir	15	2.314	2.287
Tekjuskattsskuldbinding		7.668	7.445
Langtímaskuldir		<u>71.599</u>	<u>70.232</u>
Vaxtaberandi skuldir	14	1.486	1.501
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.272	1.116
Skammtímaskuldir		<u>2.759</u>	<u>2.617</u>
Skuldir samtals		<u>74.358</u>	<u>72.850</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>108.441</u>	<u>106.050</u>

Eigið fé

Eigið fé samstæðunnar nam 34.084 m.kr. í lok mars 2021 og nam eiginfjárlutfallið 31,4%.

Á aðalfundi félagsins sem haldinn var 26. apríl 2021 var samþykkt að greiddur verði arður að fjárhæð 650 m.kr. vegna rekstrarársins 2020. Arðgreiðsludagur er 6. maí 2021.

Skuldir

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar námu 63.103 m.kr. í lok mars 2021 til samanburðar við 62.001 m.kr. í árslok 2020. Heildarskuldir félagsins voru 74.358 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 7.668 m.kr. Veðhlutfall, þ.e. vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum félagsins, nam 62,1%.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir námu 1.272 m.kr. í lok mars 2021.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	31.3.2021
Viðskiptaskuldir	200
Áfallnir vextir	505
Aðrar skammtímaskuldir	567
Samtals	1.272

Samandreginn
árshlutareikningur
samstæðunnar

1. janúar til 31. mars 2021

EIK

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 2021 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga.

Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðu-árshlutareikning 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 2020.

Rekstur

Rekstur félagsins á fyrstu þremur mánuðum var í takt við áætlanir sem birtar voru þann 11. febrúar 2021.

Rekstrartekjur samstæðunnar námu 2.033 m.kr. á tímabilinu samanborið við 2.135 m.kr. fyrir sama tímabil árið 2020. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 1.260 m.kr. samanborið við 1.326 m.kr. árið áður. Matsbreyting fjárfestingareigna á tímabilinu var 881 m.kr. Samkvæmt rekstrarreikningi samstæðunnar nam heildarhagnaður tímabilsins 884

m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 745 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar.

Virðisrýrnun viðskiptakrafna nam 89 m.kr. sem að mestu má rekja til ferðaþjónustufyrirtækja og veitinga- og skemmtistaða.

Horfur fyrir árið eru óbreyttar.

Efnahagur

Heildareignir samstæðunnar námu 108.441 m.kr. við lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi, þar af nema fjárfestingareignir 99.711 m.kr., eignir til eigin nota 3.835 m.kr., fasteignir í þróun 659 m.kr. og handbært fé 2.904 m.kr. Eigið fé samstæðunnar var 34.084 m.kr., þar af er hlutafé 3.415 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar var 31,4% í lok fjórðungsins.

Viðskiptakröfur námu 398 m.kr. og lækkuðu um 20 m.kr. á fyrstu þremur mánuðum ársins.

Arðgreiðsla

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

COVID-19

Áhrif COVID-19 á rekstur félagsins eru enn sýnileg og þeirra mun að öllum líkindum gæta áfram út árið 2021. Félagið áætlar að bein áhrif

COVID-19 hafi verið á bilinu 130-140 m.kr. á fyrstu þremur mánuðum ársins.

Staða félagsins er engu að síður áfram sterk. Handbært fé nam 2.904 m.kr. í lok mars 2021, auk þess sem félagið hefur ekki dregið á um 1.000 m.kr. bankafjármögnun sem félagið hefur tryggt sér og á óveðsettar eignir sem metnar eru á rúmlega 6.500 m.kr. Þá er staða félagsins gagnvart öllum lánaskilmálum þess áfram sterk.

Endurfjármögnun

Félagið greiddi upp skuldabréfaflokkinn EIK 15 1 á ársfjórðungnum. Uppgreiðslan nam um 3.400 m.kr. og var fjármögnuð með óverðtryggðu bankaláni.

Þá gaf félagið út tvo nýja skuldabréfaflokka, EIK 23 1 og EIK 100327. Félagið seldi 1.200 m.kr. á ávöxtunarkröfunni 2,92% í EIK 23 1 sem er óverðtryggður flokkur með lokagjaldþaga í september 2023. Þá seldi félagið 2.200 m.kr. í EIK 100327 á ávöxtunarkröfunni 1,45%. EIK 100327 er verðtryggður flokkur með lokagjaldþaga í mars 2027.

Vegin verðtryggð kjör félagsins í lok fyrsta ársfjórðungs eru 3,09% og 3,15% á óverðtryggðum kjörum. Um 20% af skuldum félagsins eru óverðtryggðar.

Reykjavík, 29. apríl 2021	
Stjórn	
Eyjólfur Árni Rafnsson Formaður	
Guðrún Bergsteinsdóttir	Hersir Sigurgeirsson
Kristín Friðgeirsdóttir	Ragnheiður Harðar Harðardóttir
Forstjóri	
Garðar Hannes Friðjónsson	

Yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 31. mars 2021

	Skýr.	2021 1.1.-31.3.	2020 1.1.-31.3.
Leigutekjur		1.873	1.861
Aðrar rekstrartekjur		161	274
		2.033	2.135
Rekstrarkostnaður	7	(685)	(779)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna		(89)	(30)
		(773)	(809)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.260	1.326
Söluhagnaður (tap) fjárfestingareigna		0	(1)
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	881	(771)
Afskriftir og virðisrýrnun	11	(29)	(111)
Rekstrarhagnaður		2.112	443
Fjármunatekjur		5	18
Fjármagnsgjöld		(1.011)	(732)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(1.006)	(714)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		1.107	(271)
Tekjuskattur		(223)	36
Heildarhagnaður (tap) tímabilsins		884	(235)
Hagnaður (tap) á hlut:			
Grunn og þynntur hagnaður (tap) á hlut		0,26	(0,07)

Skýringar á blaðsíðum 12 - 15 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Efnahagsreikningur 31. mars 2021

Eignir	Skýr.	31.3.2021	31.12.2020
Óefnislegar eignir		351	351
Fjárfestingareignir	9	99.711	98.404
Fasteignir í þróun		659	659
Eignir til eigin nota	10	3.835	3.789
Langtímakröfur	12	72	83
Fastafjármunir		104.628	103.286
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	12	910	842
Handbært fé		2.904	1.922
Veltufjármunir		3.814	2.764
Eignir samtals		108.441	106.050
Eigið fé			
Hlutfé		3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður		866	866
Bundinn hlutdeildarreikningur		6.348	6.016
Óráðstafað eigið fé		10.806	10.255
Eigið fé	13	34.084	33.200
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	14	61.617	60.500
Leiguskuldir	15	2.314	2.287
Tekjuskattsskuldbinding		7.668	7.445
Langtímaskuldir		71.599	70.232
Vaxtaberandi skuldir	14	1.486	1.501
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.272	1.116
Skammtímaskuldir		2.759	2.617
Skuldir samtals		74.358	72.850
Eigið fé og skuldir samtals		108.441	106.050

Eiginfjáryfirlit 31. mars 2021

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Lögbundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 31. mars 2020							
Eigið fé 1.1.2020	3.423	12.687	866	153	5.182	10.242	32.552
Heildartap tímabilsins						(235)	(235)
Fært á bundið eigið fé					26	(26)	0
Endurkaup á eigin bréfum	(8)	(39)					(46)
Eigið fé 31.3.2020	3.415	12.648	866	153	5.208	9.982	32.271
1. janúar til 31. mars 2021							
Eigið fé 1.1.2021	3.415	12.648	866	0	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	0	6.348	10.806	34.084

Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2021

	Skýr.	2021 1.1.-31.3.	2020 1.1.-31.3.
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður tímabilsins		2.112	443
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
(Söluhagnaður) -tap fjárfestingareigna	(	0)	1
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	(881)	771
Afskriftir		29	111
		1.260	1.326
Breyting á rekstartengdum eignum	(	108)	(122)
Breyting á rekstartengdum skuldum		125	160
		1.278	1.363
Innborgaðar vaxtatekjur		5	18
Greidd fjármagnsgjöld	(	538)	(405)
Handbært fé frá rekstri		745	976
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(	398)	(447)
Fjárfesting í eignum til eigin nota	(	76)	(39)
Breyting á skuldabréfaeign	(	17)	0
Aðrar kröfur, breyting		40	(1)
Fjárfestingarhreyfingar	(	451)	(487)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Tekin ný langtímalán		7.407	1.165
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(	6.719)	(1.592)
Endurkaup á eigin bréfum		0	(46)
Fjármögnunarhreyfingar		687	(473)
Hækkun á handbæru fé		981	16
Handbært fé í ársbyrjun		1.922	1.837
Handbært fé í lok tímabils		2.904	1.853

Skýringar á blaðsíðum 12 - 15 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur að Sóltúni 26, Reykjavík. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2021 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Félagið er almenningshlutafélag og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ Iceland).

2. Grundvöllur reikningskilanna

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2020. Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 29. apríl 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 árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar. Hægt er að nálgast ársreikning félagsins á www.eik.is. og www.nasdaqomxnordic.com. Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins og eru fjárhæðir birtar í milljónum. Fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði, en að öðru leyti er árshlutareikningurinn byggður á kostnaðarverði.

4. Mat og ákvarðanir

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

5. Áhrif COVID-19 á reikningsskilin

Áhrif COVID-19 á rekstur félagsins voru víðtæk. Félagið hefur mætt rekstrarerfiðleikum leigutaka sem hafa orðið fyrir verulegum tekjufalli með ýmsum leiðum eftir umfangi vandamála. Lækkun á hagnaði fyrir matsbreytingu, afskriftir og fjármagnsliði má að mestu rekja til áhrifa faraldursins á rekstur félagsins. Afleiðingarnar sjást fyrst og fremst í hækkun á virðisrýrnun viðskiptakrafna og neikvæðri afkomu Hótels 1919. Félagið hefur farið þá leið að tekjufæra útgefna leigureikninga en færa virðisrýrnun viðskiptakrafna á móti. Nánari umfjöllum um viðskiptakröfur má sjá í skýringu 12. Rekstur Hótels 1919 gekk illa á fyrsta ársfjórðungi enda hótélgeirinn sú grein sem varð einna mest fyrir áhrifum faraldursins.

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 1.1-31.3.2021	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Leigutekjur	1.947	(74)		1.873
Aðrar rekstrartekjur	147	14		161
Rekstrarkostnaður	(657)	(102)	74	(685)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	(89)	0		(89)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.349	(89)	(0)	1.260
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	0	0	0
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
Starfsþættir 1.1-31.3.2020				
Leigutekjur	1.932	0	(71)	1.861
Aðrar rekstrartekjur	164	110	0	274
Rekstrarkostnaður	(665)	(186)	71	(779)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	(30)	0	0	(30)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.401	(76)	0	1.326
Sölutap fjárfestingareigna	(1)	0	0	(1)
Matsbreyting fjárfestingareigna	(771)	0	0	(771)
Afskriftir	(105)	(6)	0	(111)
Hrein fjármagnsgjöld	(718)	4	0	(714)
Tekjuskattur	20	16	0	36
Heildartap tímabilsins	(173)	(62)	0	(235)
Eignir 31.3.2020	102.427	231	(295)	102.363
Skuldir 31.3.2020	70.128	259	(295)	70.092

7. Rekstrarkostnaður

	2021 1.1. - 31.3.	2020 1.1. - 31.3.
Rekstrarkostnaður greinist þannig í lok tímabils:		
Fasteignagjöld og tryggingar	347	348
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna	12	12
Rekstrarkostnaður sameigna	139	158
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	46	39
Rekstrarkostnaður hótels	28	114
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	112	108
Rekstrarkostnaður samtals	685	779

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2021 1.1. - 31.3.	2020 1.1. - 31.3.
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig í lok tímabils:		
Vaxtatekjur	5	18
Vaxtagjöld	(523)	(539)
Verðbætur	(408)	(145)
Uppgreiðslugjald	(50)	0
Lóðarleiga	(24)	(24)
Önnur fjármagnsgjöld	(6)	(24)
Fjármagnsgjöld	(1.011)	(732)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.006)	(714)

9. Fjárfestingareignir

	31.3.2021	31.12.2020
Fjárfestingareignir greinast þannig í lok tímabils:		
Bókfært verð í ársbyrjun	98.404	95.918
Breytingar á leigueignum	27	227
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	398	1.803
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	0	133
Seldar fjárfestingareignir	0 (	238)
Matsbreyting	881	594
Fært af eignum til eigin nota	0 (	32)
Bókfært verð í lok tímabils	99.711	98.404

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) er óbreyttur frá áramótum.

Áhrif COVID-19 á virði fjárfestingareigna er misjafnt eftir tegundum húsnæða. Félagið væntir lægra tekjuflæðis í virðismati sínu til allt að þriggja ára á eignum sem leigutakar þeirra hafa orðið fyrir tekjuskerðingu. Áhrifin eru mest á hóteleignir og veitinga- og skemmtistaði en minni á aðrar tegundir. Vænta má að áhrif á virðismat fjárfestingareigna vegna væntinga um lægra tekjuflæði muni minnka samhliða rénun faraldursins á heimsvísu.

Næmigreining:

Áhrif breytinga á gangvirði:

Hækkun (lækkun) leigutekna um 1%	1.352 (	1.352)
Hækkun (lækkun) útleiguhlutfalls um 1%	1.402 (	1.402)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%	8.745 (	7.783)

10. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fasteignir	Bifreiðar og annað	Samtals
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2021	3.943	445	4.388
Viðbætur á tímabilinu	60	16	76
Heildarverð 31.3.2021	4.002	462	4.465
Afskriftir			
Afskrifað alls 1.1.2021	341	259	600
Afskrift tímabilsins	19	10	29
Afskrifað alls 31.3.2021	359	270	629
Bókfært verð			
Bókfært verð í ársbyrjun	3.602	186	3.789
Bókfært verð í lok tímabils	3.643	192	3.835

11. Afskriftir

Afskriftir og virðisrýrnun greinist þannig:

	31.3.2021	31.12.2020
Óefnislegar eignir	0	82
Skrifstofa	0	3
Hótel	25	205
Bifreiðar og annað	4	15
Afskriftir og virðisrýrnun samtals	29	304

12. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur greinast þannig:

	31.3.2021	31.12.2020
Langtímakröfur	72	83
Viðskiptakröfur vegna leigu	121	169
Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna	194	142
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	82	107
Viðskiptakröfur samtals	398	418
Skammtímakrafa vegna sölu á fjárfestingareign	350	390
Aðrar skammtímakröfur	162	34
Aðrar skammtímakröfur samtals	512	424
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	910	842

Virðisrýrnun viðskiptakrafna greinist þannig í árslok:

Afskriftareikningur í ársbyrjun	402	50
Afskrifaðar endanlega tapaðar kröfur á tímabilinu, breyting	(26)	(39)
Gjaldfært á tímabilinu	79	391
Afskriftareikningur í lok tímabils	455	402

Langtímakröfur félagsins nema 72 m.kr. í lok tímabilsins. Af þeim eru 33 m.kr. tilkomnar vegna gjaldfallinna leigugreiðslna. Í þeim tilvikum þar sem gjaldföllnum leigugreiðslum er breytt í langtímakröfur hefur félagið að öllu jöfnu fengið auknar tryggingar ásamt því að krafan er orðin vaxtaberandi og komin í afborgunarferli. Staðan í lok tímabils tekur tillit til varúðarfærslu að fjárhæð 20 m.kr. (28 m.kr. 31.3.2020).

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 þann 26. apríl 2021 að greiða út arð að fjárhæð 650 m.kr. til hluthafa. Arðgreiðslan mun fara fram þann 6. maí 2021.

14. Vaxtaberandi skuldir

	31.3.2021	31.12.2020
Vaxtaberandi lán meðal langtímaskulda		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	14.270	13.396
Skuldabréfaútgáfur	49.140	48.913
Aðrar langtímaskuldir	3	7
	<u>63.413</u>	<u>62.316</u>
Næsta árs afborgun	(1.486)	(1.501)
Eignfærður lántökukostnaður	(310)	(315)
Vaxtaberandi skuldir alls	<u>61.617</u>	<u>60.500</u>
Vaxtaberandi lán meðal skammtímaskulda		
Næsta árs afborgun langtímalána	<u>1.486</u>	<u>1.501</u>
Skammtímalán samtals	<u>1.486</u>	<u>1.501</u>

15. Leiguskuldbinding

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	31.3.2021	31.12.2020
Leigueignir		
Staða í upphafi árs	2.287	2.039
Breyting vegna endurmats	27	247
Keyptar og seldar eignir	0	1
Staða í lok tímabils	<u>2.314</u>	<u>2.287</u>

Leiguskuldir		
Staða í upphafi árs	2.287	2.039
Endurmat leiguskulda	27	247
Keyptar og seldar eignir	0	1
Staða í lok tímabils	<u>2.314</u>	<u>2.287</u>

Fjárhæðir í rekstarreikning		
Vaxtagjöld af leiguskuldum	24	95
Fjárhæðir í rekstarreikning samtals	<u>24</u>	<u>95</u>

Fjárhæðir í stjórðustreymi		
Greidd vaxtagjöld	24	95
Fjárhæðir í stjórðustreymi samtals	<u>24</u>	<u>95</u>