

1H 2020.

Árshluta**skýrsla**

EIK

Efnisyfirlit

Helstu niðurstöður	2
Fyrstu sex mánuðir ársins 2020	3
Um fjárhagslegan styrk félagsins og kvaðir í fjármögnunarskjölum	4
Staðsetningar og tegundir eigna	7
Um rekstur félagsins.....	8
Um eignir félagsins.....	9
Um eigið fé og skuldir félagsins.....	10
Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar.....	11
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	12
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda.....	13
Yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2020.....	13
Efnahagsreikningur 30. júní 2020.....	14
Eiginfjáryfirlit 30. júní 2020	14
Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2020	15
Skýringar	15

Helstu niðurstöður

	m.kr.	2F 2020	1F 2020	4F 2019	3F 2019	2F 2019
Rekstrartekjur		2.049	2.135	2.185	2.231	2.156
þar af leigutekjur		1.883	1.861	1.886	1.871	1.852
Rekstrarkostnaður		(881)	(809)	(811)	(723)	(778)
þar af rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(705)	(587)	(551)	(497)	(552)
þar af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(110)	(108)	(117)	(87)	(105)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.168	1.326	1.374	1.508	1.378
Matsbreyting, söluhagnaður og afskriftir		(178)	(883)	576	159	947
Hrein fjármagnsgjöld		(1.268)	(714)	(909)	(859)	(1.153)
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt		(278)	(271)	1.038	808	1.171
(Heildartap) -hagnaður tímabilsins		(357)	(235)	825	646	937

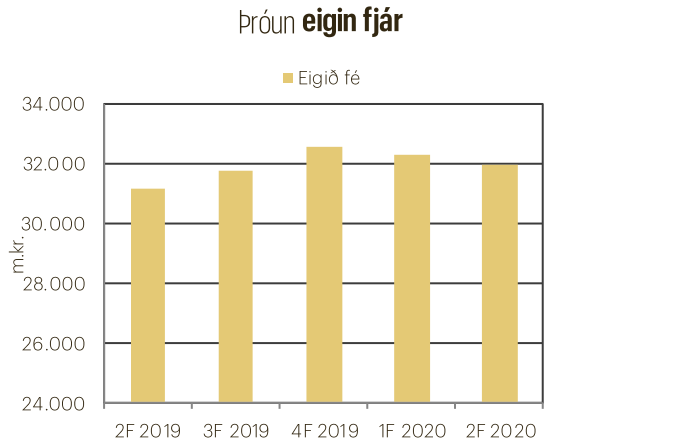
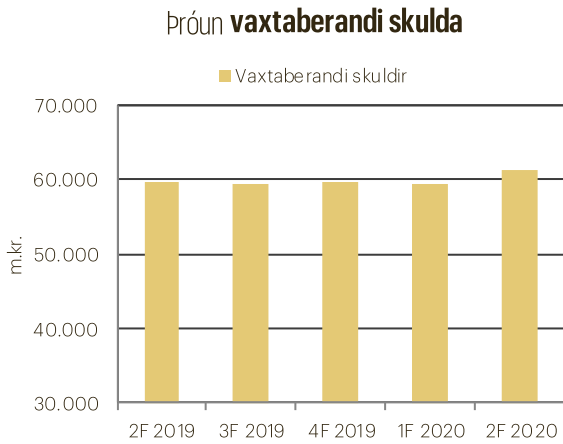
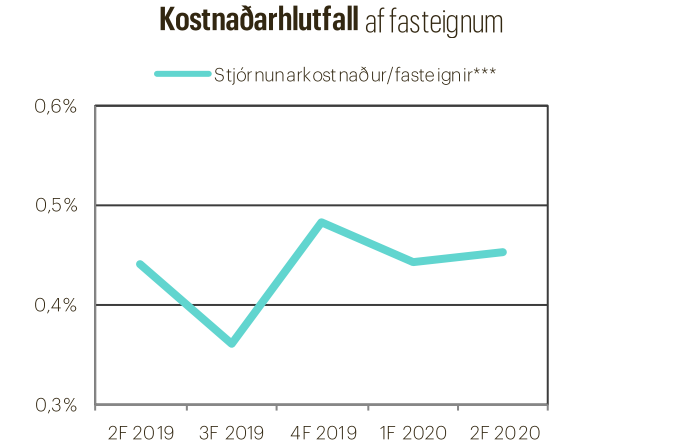
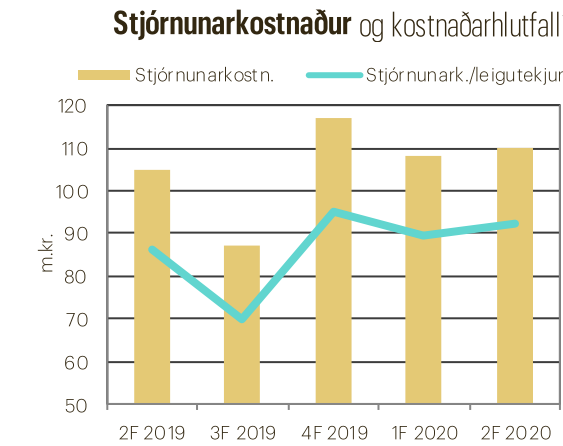
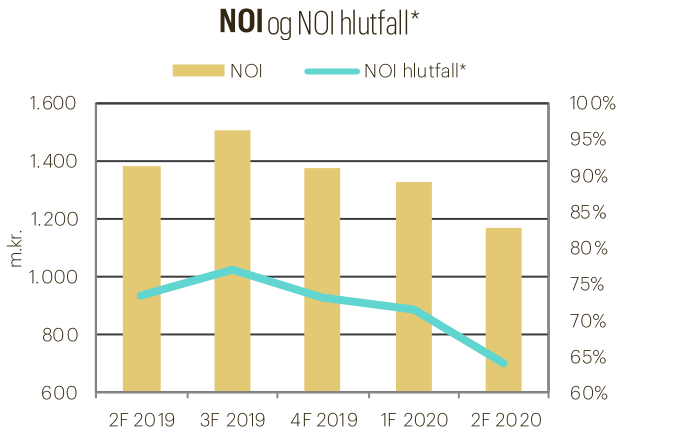
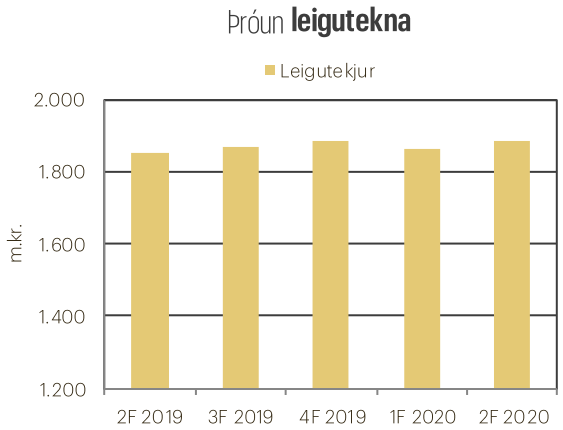
	30.6.2020	31.3.2020	31.12.2019	30.9.2019	30.6.2019
Virðisútleiguhlutfall	93,4%	94,3%	94,9%	95,3%	95,3%

	2F 2020	1F 2020	4F 2019	3F 2019	2F 2019
NOI hlutfall*	64,0%	71,4%	73,1%	76,9%	73,3%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum**	6,0%	5,8%	6,2%	4,4%	5,6%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af fasteignum***	0,45%	0,44%	0,48%	0,36%	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 sex mánuðir ársins 2020

Afkoma félagsins var í takt við uppfærðar horfur og litast af COVID-19 faraldrinum. Nýr langtímaleigusamningur um Grjótháls 1-3 og stækkun byggingarinnar um 3.200 fm. var undirritaður í ágúst.

Fyrstu sex mánuðir ársins 2020

Óvissa við lok fyrsta ársfjórðungs um hver áhrif COVID-19 faraldursins yrðu á efnahagskerfið og félagið, leiddi til þess að félagið felldi upprunalega áætlun sína úr gildi 25. mars 2020. Stjórnendur félagsins hafa gert sér betri grein fyrir þeim áhrifum sem faraldurinn hefur á félagið og því birti félagið uppfærðar horfur 5. júní 2020. Rekstur félagsins á fyrri hluta ársins gekk vel miðað við aðstæður og afkoma var í takti við þær. Þrátt fyrir að önnur bylgja faraldursins sé hafin hér á landi telja stjórnendur ekki þörf á því að endurskoða horfurnar að svo stöddu. Óvissan hefur minnkað frá því að fyrri bylgjan hófst en áhrif faraldursins á íslenska efnahagskerfið og þar með Eik fasteignafélag eiga eftir að koma betur í ljós, bæði til skamms og langs tíma.

Fjárhagsleg staða félagsins er góð. Handbært fé frá rekstri nam 1.191 m.kr. á tímabilinu og við lok ársfjórðungsins var staða handbærs fjár 2.599 m.kr. Eiginfjárhlutfall félagsins nam 30,9%. Þá hafa vegin meðalkjör félagsins á vöxtum haldið áfram að lækka og námu við lok annars ársfjórðungs 3,52% á verðtryggðri fjármögnun og 2,90% á breytilegum óverðtryggðum lánum.

Stefna félagsins hefur lagt grunn að góðri stöðu þess, en lengi hefur félagið haft arðsemi umfram

vöxt að leiðarljósi ásamt því að beita varfærni við mat á virði fjárfestingareigna.

Félagið hefur farið í ýmsar aðgerðir til að tryggja enn rýmri stöðu handbærs fjár. Félagið dró á 1.400 m.kr. bankafjármögnun sem tryggð var í upphafi faraldursins, endurkaupaáætlun var styttn ásamt því að stjórn lagði til að ekki yrði greiddur út arður vegna ársins 2019. Hluthafafundur samþykkti þá tillögu á aðalfundi 10. júní 2020.

Þessu til viðbótar á félagið óáðregna lánalínu að fjárhæð 800 m.kr. og óveðsettar eignir að fjárhæð rúmlega 4.400 m.kr. Þá hefur félagið frestað sumum af þeim framkvæmdum sem áætlað hafði verið að ráðast í en voru ekki tengdar samningum við leigutaka. Staða félagsins gagnvart lánaskilmálum er áfram mjög sterk.

Rekstur Hótel 1919 gekk ágætlega á fyrsta ársfjórðungi en á öðrum ársfjórðungi drógust tekjur saman um ríflega 90% á milli ára enda áhrif faraldursins á hótélgeirann mikil. Félagið gerir ráð fyrir að hótelið verði rekið með tapi í fyrisjáanlegri framtíð og ekki er hægt að útiloka að Radisson Hotel Group taki ákvörðun um að hótelið verði lokað yfir vetrarmánuðina.

Félagið heldur áfram viðræðum við þá leigutaka sem hafa orðið fyrir verulegri tekjuskerðingu að lausn þeirra mála og eru flest málin í farvegi.

Félagið fjármagnaði markaðsherferð fyrir veitingastaði og hótél á samfélagsmiðlum við upphaf faraldursins ásamt því að ráða Deloitte til að aðstoða þá leigutaka sem þurftu aðstoð við áætlanagerð og nýtingu á úrlausnum sem hið opinbera og bankastofnanir buðu upp á. Samhliða því veitti Deloitte félaginu ráðgjöf er varðaði lausnir fyrir leigutaka. Þær halda áfram að snúast fyrst og fremst um frestun á leigugreiðslum. Það leiddi af sér að staða viðskiptakrafna hækkar nokkuð á milli ársfjórðunga ásamt því að varúðarafskriftir aukast eins og við var að búast.

Útleiga

Náðst hefur samkomulag um nýjan langtímaleigusamning við Össur um Grjótháls 1-3. Hluti af samkomulaginu snýr að stækkun hússins um 3.200 fm. Áætlaður framkvæmdakostnaður er um 1.100 m.kr. sem verður að fullu fjármagnaður með lánsfé og mun því ekki hafa marktæk áhrif á handbært fé félagsins. Gert er ráð fyrir að framkvæmdir hefjist á árinu og að þeim ljúki á 18-24 mánuðum. Vænt arðsemi af verkefninu er í takt við markmið félagsins.

Endurnýjaður var langtímaleigusamningur við Ríkiseignir um allt Borgartún 21. Einnig var leigusamningur endurnýjaður við TVG Zimsen um Vatnagarða 22 sem samhliða stækkuðu við sig og tóku á leigu alla bygginguna.

Undirritaður var langtímaleigusamningur við tannlæknastofu sem hyggst opna í Holtasmára 1 á næstunni. Þá hafa önnur laus rými í Holtasmára verið leigð út og er eignin því að fullu tekjuberandi.

Félagið hefur lengi flokkað efri hæð Hallarmúla 4 sem þróunareign sem hefur þ.a.l. verið ótekjuberandi. Nýlega var undirritaður langtímaleigusamningur við rótgróna arkitektastofu um meirihluta eignarinnar og standa þar yfir framkvæmdir. Áætlað er að þeim ljúki á vetrarmánuðum. Þá var nokkuð um undirritanir á nýjum leigusamningum um smærri leigueiningar félagsins og hefur skrifstofukjarninn sem félagið opnaði á vormánuðum við Skeifuna 19 farið vel af stað.

Heldur meira var um uppsagnir leigusamninga en gengur og gerist hjá félaginu. Leigutaki að eign félagsins að Járnhálsi 2 hætti starfsemi sinni í janúar og er nú leitað að nýjum leigutaka að því húsnæði. Þá losnaði nokkuð um minni og meðalstór rými á tímabilinu, m.a. í Smiðshöfða 7, Bæjarlind 2, Rauðhelli 16 og Klapparstíg 25-27.

Virðisútleiguhlutfall félagsins hefur lækkað um 1,5% frá áramótum og nam 93,4% við lok annars ársfjórðungs.

Framkvæmdir

Félagið lauk framkvæmdum á 6. hæð í Sóltúni 26 sem hýsir nú nýjar höfuðstöðvar félagsins. Félagið flutti þar inn í janúar samhliða afhendingu á fyrri höfuðstöðvum félagsins í Álfheimum til nýs leigutaka.

Farið var í ýmis viðhaldsverkefni í sumar þar sem málun utanhúss og endurnýjun á þökum voru fyrirferðamest.

Flutningum og breytingum verslana á Glerártorgi er að mestu lokið og halda framkvæmdir áfram í tengslum við komu H&M í húsið. Framkvæmdirnar hafa gengið vel og mun H&M opna á umsömdum tíma, en gert er ráð fyrir að það verði í byrjun september.

Félag í tæknigeiranum fékk afhent rými sitt í Holtasmára 1 eftir aðlögun að starfsemi sinni. Þá lauk framkvæmdum við leigurými á efstu hæð í Ármúla 3 og var það afhent leigutaka.

Ráðist var í lagfæringar við innganga verslana í Smáratorgi 3 ásamt því að uppfærsla var gerð á miðrými Smáratorgs 1.

Þá er endurnýjun á utanhússklæðningu á byggingunni við Austurstræti 6 á lokametrunum.

Um fjárhagslegan styrk félagsins og kvaðir í fjármögnunarskjöllum

Fjárhagsstaða félagsins er sterk og félagið er vel í stakk búið að takast á við efnahagsleg áhrif COVID-19 faraldursins, þó enn ríki óvissa um heildaráhrif.

Lausafjárstaða

Í lok júní nam handbært fé félagsins 2.599 m.kr. Í lok júlí nam staðan 2.714 m.kr. Þar að auki á félagið ónýtta lánalínu að fjárhæð 800 m.kr.

Til viðbótar á félagið óveðsettar fasteignir að virði rúmlega 4.400 m.kr. sem félagið getur notað til að styrkja lausafjárstöðuna með skuldsetningu eða til að styrkja veðstöður lánasafna. Meðal veðstaða fasteignasafns félagsins er um 62,8% þann 30.6.2020.

Það er því mat stjórnenda að framangreint geri félagið vel í stakk búið til að takast á við áframhaldandi áhrif COVID-19 faraldursins.

Sjóðstreymiskvaðir

Almennt séð myndast gjaldfellingarheimild í fjármögnunarskjöllum ef hlutfall hreinna leigutekna á móti reiknuðum vöxtum á samstæðugrunni reynist lægra en 1,5 yfir 12 mánaða tímabil. Í tveimur lánasamningum eru tryggingarskilyrði um að hlutfallið skuli aldrei vera lægra en 1,65.

Í uppfærðum horfum fyrir árið 2020, þar sem gert er ráð fyrir að efnahagsleg áhrif kórónaveirunnar vari í 9 mánuði, er gert ráð fyrir að framangreint hlutfall verði yfir 2,4. Þótt félagið drægi upp dökka sviðsmynd af áhrifum faraldsins er að mati þess ólíklegt að hlutfallið fari undir 2. Félagið hefur endurfjármagnað umtalsvert af skuldum sínum undanfarin misseri og náð fram vaxtalækkunum á skuldabréfaútgáfum sínum. Þær vaxtalækkanir styrkja stöðu félagsins gagnvart þessum skilmálum umtalsvert.

Það er því mat stjórnenda að lítil hættu sé á að sjóðstreymiskvaðir brotni, þrátt fyrir langvarandi áhrif COVID-19 faraldursins.

Eiginfjárlutföll og veðsetningarkvaðir

Eiginfjárvæðing og veðsetningarkvaðir eru breytilegar á milli fjármögnunarskjala.

Gjaldfellingarheimild myndast almennt ef eiginfjárlutfall fer niður fyrir 18-20% að frátöldum óefnislegum eignum.

Heimildir til gjaldfellingar bankafjármögnunar vegna veðhlutfalls veða eru mismunandi, en kvaðirnar eru á bilinu 70-85%. Félagið hefur gert einn lánssamning sem kveður á um að hámarksveðhlutfall veðandlags þess lánssamnings séu 70%, en hlutfallið er við lok annars ársfjórðungs um 63%. Um er að ræða óverðtryggðan lánssamning með afborgunarferli og nema eftirstöðvar hans nú um 2.000 m.kr. Hámarksveðshlutfall annarra lánssamninga er hærra.

Vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af virði fasteigna félagsins stóð í 62,8% við lok 30.6.2020. Félagið gerir ekki áætlanir fyrir einstök veðsöfn. Sé miðað við heildar veðskuldir á móti öllum fasteignum félagsins þá þyrfti eignasafnið að rýrna um meira en 18% til að veðhlutfallið færi að meðaltali í 75%. Í þeirri sviðsmynd má áætla að eiginfjárlutfall félagsins væri komið í um 20% og því enn yfir kvöðum um eiginfjárlutfall.



Virði atvinnuhúsnæðis

Við mat á veðhlutföllum og eiginfjárhlföllum félagsins er mikilvægt að meta hvort lækkun á virði atvinnuhúsnæðis sé í kortunum, en slíkt má meta með því að skoða hvort verðbóla hafi myndast á virði atvinnuhúsnæðis.

Ein leið til að meta það er að rýna í vísitölu atvinnuhúsnæðis sem tekin er saman af Seðlabanka Íslands. Samkvæmt henni hefur virði atvinnuhúsnæðis hækkað sem nemur um 72% að raunvirði frá miðju ári 2010, en þá náði virði atvinnuhúsnæðis botninum eftir hrun samkvæmt vísitölunni. Að mati stjórnenda var virði atvinnuhúsnæðis verulega undirverðlagt á þeim tíma.

Önnur nálgun væri að líta svo á að meðaltal virðisbreytinga (matsbreytinga) fasteignafélaganna þriggja sem skráð eru á markaði, og hafa að geyma stór og fjölbreytt eignasöfn atvinnuhúsnæðis, ætti að gefa til kynna almenna verðþróun á markaði. Samkvæmt vísitölu byggðri á framangreindum virðisbreytingum hefur lítil breyting orðið á raunvirði atvinnuhúsnæðis frá miðju ári 2010 til miðs árs 2020. Sé einungis rýnt í eignasafn Eikar fasteignafélags er raunrýrnun upp á um 2%, en lokagildi Eikar fasteignafélags stendur í miðgildi vísitölu fasteignafélaganna. Á meðfylgjandi grafi má sjá þróun vísitalnanna þar sem vísitölurnar eru stilltar í 100 um mitt árið 2010. Af þróun vísitölu fasteignafélaga verður ekki ráðið að eignabóla sé á atvinnuhúsnæðismarkaðinum.

Töluverður munur liggur í vísitölu atvinnuhúsnæðis sem tekin er saman af Seðlabanka Íslands og vísitölu fasteignafélaganna, en grundvöllur þeirra er mjög ólíkur. Að mati stjórnenda liggur mismunurinn einkum í eftirfarandi:

a. Samkvæmt upplýsingum stjórnenda um vísitölu atvinnuhúsnæðis er ekki rýnt í eignirnar sjálfar sem gengið hafa kaupum og sölum sem:

- Eykur líkur á skekkjum.

- Gerir það að verkum að kaup á eign sem síðan er endurbætt með tilheyrandi kostnaði og seld aftur, til hækkunar á vísitölu atvinnuhúsnæðis jafnvel þótt tap reynist á sölunni að teknu tilliti til fjárfestingarkostnaðar, þar sem eign er seld á hærra virði en hún var keypt á.

b. Fasteignafélögin grundvalla markaðsvirði eigna m.a. út frá núvirtum sjóðsstreymisgreiningum:

- Þannig hefur virði þeirra t.d. lækkað vegna hækkana á fasteignasköttum. Efnahagsleg áhrif, svo sem vegna COVID-19 faraldursins, ættu að hafa haft áhrif á mat félaganna nú þegar. Eik fasteignafélag hefur nú þegar tekið tillit til væntra áhrifa í sínu virðismati til allt að þriggja ára, ólíkt eftir tegundum af eignum.

- Mat félaganna tekur tillit til langtíma væntinga um sjóðstreymi af eignunum og skammtíma verðsveiflur ættu því að hafa minni áhrif. Þetta kemur bersýnilega fram ef borin er saman vísitala atvinnuhúsnæðis, gefin út af Seðlabanka Íslands, við vísitölu Eikar, sjá graf.

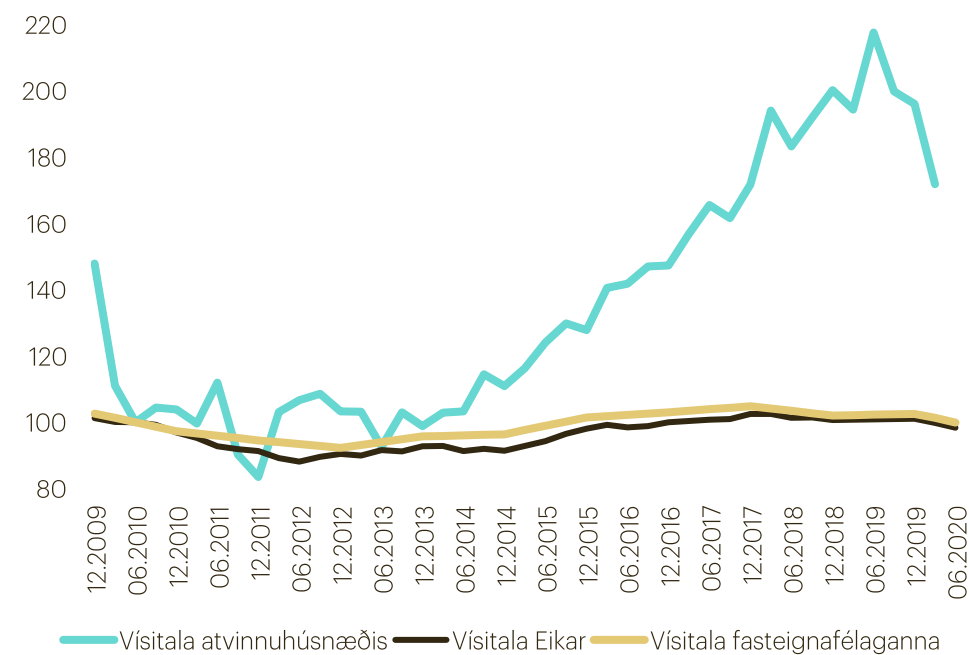
- Ólíklegra má telja að félögin taki þátt í viðskiptum ef útleigumöguleikar og væntingar um leiguverð réttlæta ekki kaupverð fasteignarinnar. Eik fasteignafélag hefur haft arðsemi umfram vöxt að leiðarljósi þegar kemur að kaupum fasteigna.

Þriðja leiðin, og líklega sú besta, er rýna í virði fasteigna félagsins og bera það t.d. saman við byggingakostnað. Eik fasteignafélag fékk til liðs við sig VSÓ Ráðgjöf til að áætla byggingakostnað eftir tegund húsnæðis. Innifalið í einingaverðum er umsjón, hönnun eftirlit og framkvæmdir með virðisaukaskatti sem hægt er að fá endurgreiddan að mestu leyti. Á það við um flestar tegundir fasteigna Eikar að undanskildum hluta af skrifstofuhúsnæði safnsins. Áætlunin felur hvorki í sér fjármagnskostnað á byggingatíma né lóðaverð, en lóðaverð er breytilegt eftir staðsetningum en eignasafn Eikar fasteignafélags er að miklu leyti á miðsvæðum verslunar og þjónustu (CBD). Byggingavísitala miðast við 148,0.

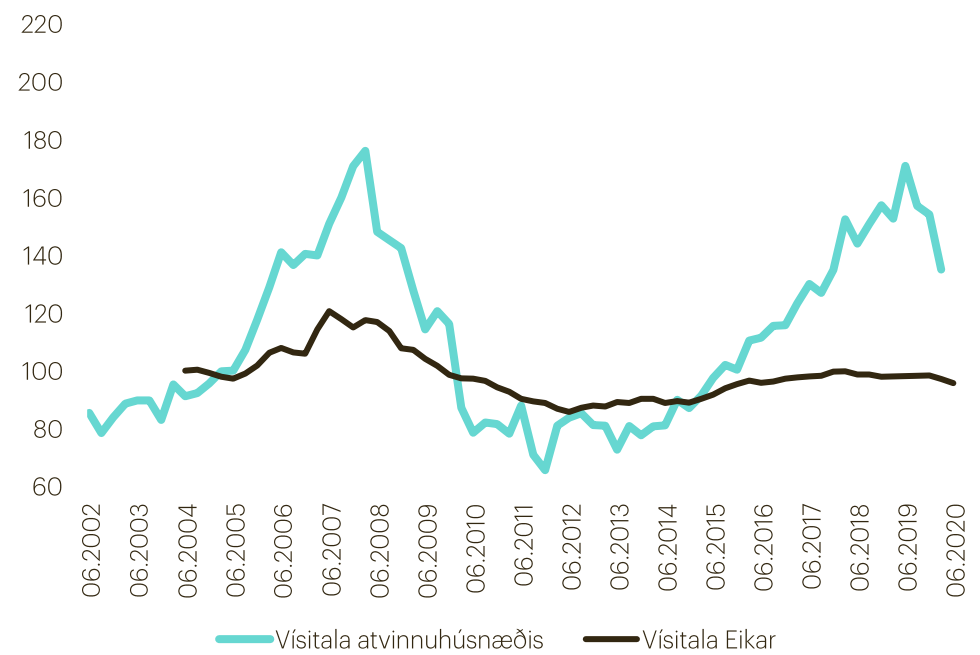
Um er að ræða almenna nálgun hjá VSÓ á einingarverðum á fermetra eftir tegund húsnæðis byggða á bæði reynslutölum og listaverðum. Gæðastig er litið á sem almennt og ekki tekið tillit til frávika líkt og hás gæðastigs, sérþarfa notenda, sértækra ráðstafana vegna umhverfismála o.s.frv.

Í öllum tilfellum er miðað við fullbúið húsnæði tilbúið til notkunar án lauss búnaðar, en í tveimur hótélum hjá Eik fasteignafélagi er laus búnaður í eigu félagsins. Í verslunarhúsnæði er gert ráð fyrir að sameign sé fullbúin, en verslunarrými óinnréttað með stofnlagnir inn í hvert rými, en öll verslunarhúsnæði Eikar fasteignafélags eru innréttuð. Hótel miðast við byggingu í miðbæ, 10 þúsund fermetrar eða stærri.

Raunbreyting á virði fasteigna eftir vísitölum



Vísitala Eikar samanborin við vísitölu atvinnuhúsnæði



Eftirfarandi tafla sýnir vegið virði meðalfermetra eftir tegund húsnæðis og hlutfall hvers tegundar fyrir sig, til samanburðar við niðurstöður VSÓ Ráðgjafar um byggingakostnað.

Tegund húsnæðis	Eik fasteignafélag		Forsendur um stærð bygginga í fm.	Áætlun VSÓ Ráðgjafar		
	Virði vegins fermeters	Hlutfall af eignasafninu		Lægri mörk	Líklegt	Hærri mörk
Skrifstofur	292 þ.kr.	45%	15.000	441.000	467.000	502.000
Verslun	349 þ.kr.	24%	4.800	329.000	348.000	374.000
Lager og iðnaður	210 þ.kr.	13%	1.650	268.000	283.000	304.000
Hótel	531 þ.kr.	9%	7.800	679.000	722.000	787.000
Veitinga- og skemmtistaðir	453 þ.kr.	4%		Ekki reiknað		
Heilsutengt húsnæði	334 þ.kr.	4%		Ekki reiknað		

Hér ber að hafa í huga að miðað við reynslu stjórnenda hafa áhrif faraldursins verið takmörkuð á skrifstofur og verslun, að undanskildri verslun sem hefur ferðamenn sem markhóp, lítil áhrif á lager og iðnað, mjög mikil áhrif á hótél á höfuðborgarsvæðinu, töluverð áhrif á veitinga- og skemmtistaði, einkum ef þeir eru háðir ferðamönnum, löngum opnunartíma og viðveru gesta, og takmörkuð áhrif á húsnæði undir heilsutengda starfsemi.

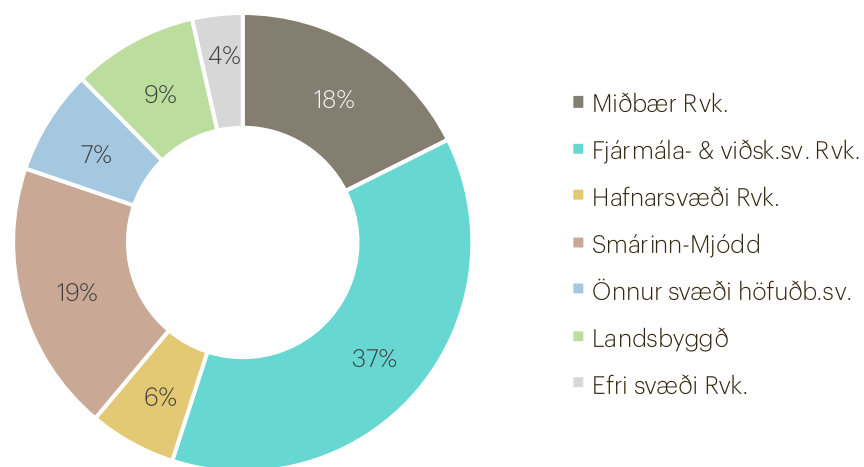
Að mati stjórnenda þyrfti verulegar forsendubreytingar til að heildarsafn félagsins rýrni um 18%. Það er því mat stjórnenda að félagið standi vel gagnvart eiginfjár- og veðsetningarkvöðum sem félagið hefur gengist undir og að líkur á skarpri verðlækkun atvinnuhúsnæðis sé litlar. Þá veiti þær óveðsettar eignir sem félagið á enn frekara svigrúm til að uppfylla kvæðir.



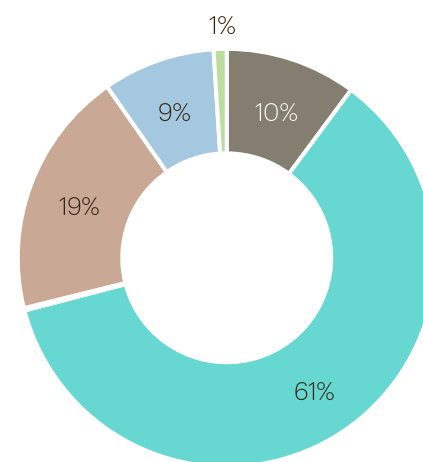
Staðsetningar og tegundir eigna

Virði fasteigna félagsins er um 97,4 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, Landsbankinn, Sýn, Síminn, Össur, Míla og Deloitte.

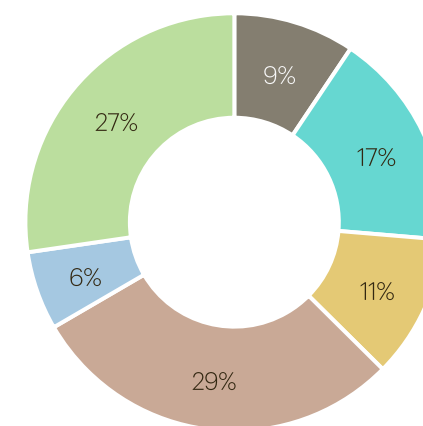
Virði fasteigna **eftir staðsetningu**



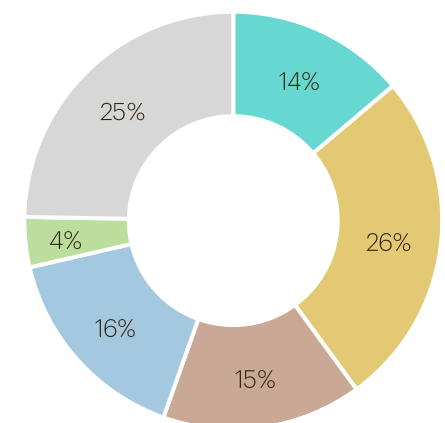
Staðsetning **skrifstofuhúsnæðis**



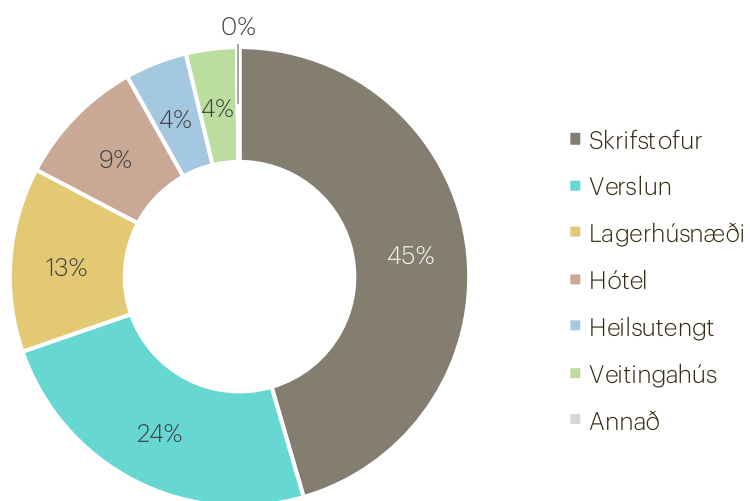
Staðsetning **verslunarhúsnæðis**



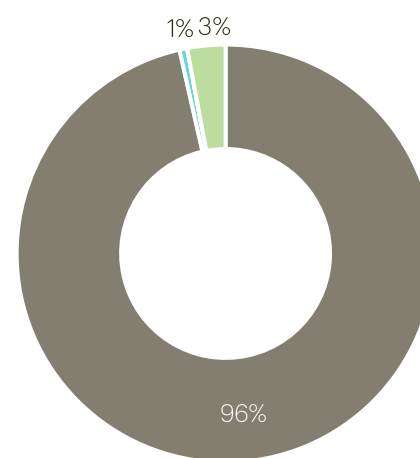
Staðsetning **lagerhúsnæðis**



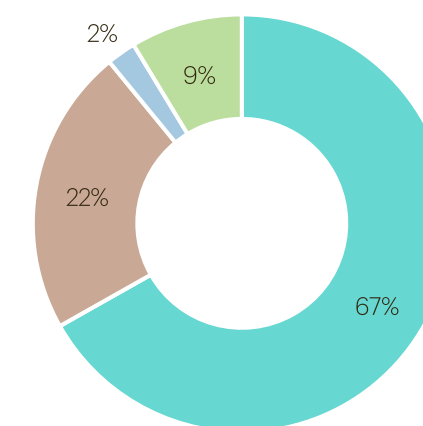
Virði fasteigna **eftir tegund**



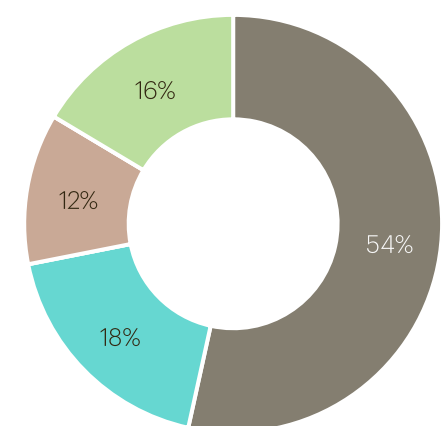
Staðsetning **hótela**



Staðsetning **heilsutengdshúsnæðis**



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.	Annar ársfjórðungur		Fyrri árshelmingur	
		2020 1.4.-30.6.*	2019 1.4.-30.6.*	2020 1.1.-30.6.	2019 1.1.-30.6.
Leigutekjur		1.883	1.853	3.743	3.637
Aðrar rekstrartekjur		167	303	441	603
		2.049	2.156	4.184	4.240
Rekstrarkostnaður	6	(730)	(764)	(1.509)	(1.542)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna		(152)	(15)	(181)	(18)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.168	1.377	2.494	2.680
Sölutap fjárfestingareigna		0	0	(1)	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	(44)	975	(815)	1.326
Afskriftir og virðisrýrnun	10	(134)	(28)	(245)	(56)
Rekstrarhagnaður		990	2.324	1.433	3.950
Fjármunatekjur		(6)	19	12	47
Fjármagnsgjöld		(1.262)	(1.172)	(1.994)	(2.128)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(1.268)	(1.153)	(1.982)	(2.080)
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt		(278)	1.171	(549)	1.870
Tekjuskattur		73	(234)	110	(374)
(Tap) hagnaður tímabilsins		(205)	937	(439)	1.496
Önnur heildarafkoma					
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:					
Endurmat fasteigna		(190)	0	(190)	0
Tekjuskattur af endurmati fasteigna		37	0	37	0
Önnur heildarafkoma samtals		(153)	0	(153)	0
(Heildartap)-hagnaður tímabilsins		(357)	937	(592)	1.496
(Tap) hagnaður á hlut:					
Grunn og þynnt (tap) hagnaður á hlut		(0,06)	0,27	(0,13)	0,44

Rekstrartekjur

Rekstrartekjur félagsins á fyrstu sex mánuðum ársins 2020 námu 4.184 m.kr., þar af voru leigutekjur 3.743 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 2.494 m.kr. NOI* hlutfall, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir sem hlutfall af leigutekjum, nam 67,7% samanborið við 72,8% á sama tímabili árið 2019.

Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður nam 1.690 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2020. Fasteignagjöld og tryggingar námu 699 m.kr. en það eru stærstu kostnaðarliðir félagsins. Virðisrýrnun viðskiptakrafna nam 181 m.kr. Gjaldfært viðhald nam 24 m.kr. á fyrstu sex 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 færist matsbreyting eignanna í rekstrarreikning. Matsbreyting fjárfestingareigna á fyrstu sex mánuðum ársins 2020 var neikvæð um 815 m.kr. Helstu liðir til hækkunar á matsbreytingu voru nýir samningar en helstu liðir til lækkunar voru væntingar um lægra útleiguhlutfall til næstu 12 mánaða og lækkun á virði hóteleigna. Hóteleignir félagsins hafa lækkað um 21% að raunvirði frá 30.9.2019.

Rekstrartekjur	6m 2020
Leigutekjur	3.743
Tekjur af hótélrekstri	118
Rekstrartekjur sameigna	268
Aðrar tekjur	54
Samtals	4.184

Fjármagnsgjöld

Hrein fjármagnsgjöld námu 1.982 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins og eru að mestu leyti vaxtagjöld vegna verðtryggðra skuldabréfa. Vaxtatekjur námu 12 m.kr., vaxtagjöld 1.099 m.kr., verðbætur 848 m.kr. og lóðarleiga 47 m.kr.

Afskriftir

Afskriftir tímabilsins námu 245 m.kr. og munar mestu um afskrift á Pósthússtræti 2 sem hýsir Hótel 1919 að fjárhæð 144 m.kr. og á viðskiptasamningi við Radisson Hotel Group að fullu að fjárhæð 82 m.kr.

Niðurstaða ársfjórðungsins

Tap fyrir tekjuskatt nam 549 m.kr. og reiknuð tekjuskattseign nam 110 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Heildartap tímabilsins nam 592 m.kr. og tap á hlut nam 0,13 kr.

Rekstrarkostnaður	6m 2020
Fasteignagjöld og tryggingar	696
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna	24
Rekstrarkostnaður sameigna	312
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna ..	83
Rekstrarkostnaður hótels	177
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	218
Samtals	1.509

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	6m 2020
Vaxtatekjur	12
Vaxtagjöld	(1.099)
Verðbætur	(848)
Lóðarleiga	(47)
Samtals	(1.982)

* 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.	30.6.2020	31.12.2019
Óefnislegar eignir		351	433
Fjárfestingareignir	8	95.933	95.918
Eignir til eigin nota	9	3.793	4.068
Langtímakröfur	11	94	46
Fastafjármunir		100.172	100.465
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	604	292
Handbært fé		2.599	1.837
Veltufjármunir		3.204	2.129
Eignir samtals		103.376	102.594

Fjárfestingareignir í m.kr.	30.6.2020
Fasteignir í útleigu	93.305
Fasteignir í þróun	75
Byggingarréttir og lóðir	448
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld	13
Leigueignir (nýtingarréttur lóða)	2.092
Samtals	95.933

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur	30.6.2020
Langtímakröfur	94
Viðskiptakröfur vegna leigu	229
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	99
Aðrar skammtímakröfur	276
Samtals	698

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
Skeifan 7	100
Stórhöfði 22-30	22.400
Stórhöfði 42	2.383
Samtals fm	51.162

Um eignir félagsins

Heildareignir félagsins námu 103.376 m.kr. í lok júní 2020 til samanburðar við 102.594 m.kr. í árslok 2019. Fjárfestingareignir námu 95.933 m.kr. í lok tímabilsins en námu 95.918 m.kr. í lok árs 2019. Handbært fé nam 2.599 m.kr. í lok júní 2020 til samanburðar við 1.837 m.kr. í lok árs 2019.

Félagið er með ónýtta lánalínu að fjárhæð 800 m.kr. Því til viðbótar á félagið óveðsettar vel staðsettar fasteignir að fjárhæð rúmlega 4.400 m.kr.

Fastafjármunir

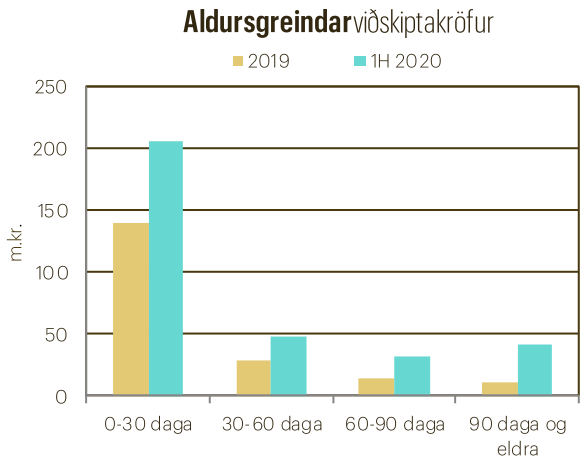
Fastafjármunir félagsins nema 100.172 m.kr. Af því eru 95.933 m.kr. fjárfestingareignir sem skiptast í fasteignir í útleigu að fjárhæð 93.305 m.kr., leigueignir 2.092 m.kr, fasteignir í þróun 75 m.kr., byggingarréttir og lóðir 448 m.kr. og fyrirframgreidd gatnagerðargjöld að fjárhæð 13 m.kr. Eignin sem er í þróun er Helluhraun 8.

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 vísað hefur verið í í ársskýrslum félagsins þá hvilir kvöð á nýtingu félagsins á Borgartúni 21a. Félagið er þeirrar skoðunar að leyfilegt byggingarmagn á Skeifunni 7 muni aukast en ekki hefur verið lokið við gerð nýs deiliskipulags fyrir Skeifusvæðið.

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur námu 604 m.kr. í lok júní 2020 samanborið við 292 m.kr. í árslok 2019. Langtímakröfur námu 94 m.kr. Þar af eru 17 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 229 m.kr. í lok júní 2020 og jukust um 152 m.kr. frá áramótum og viðskiptakröfur vegna annars rekstur, þ.e. hóteldreksturs og sameiginlegs kostnaðar námu 99 m.kr. en voru 119 m.kr. um áramót. Alls jukust viðskiptakröfur um 132 m.kr. Að langmestu leyti eru viðskiptakröfur 0-30 daga gamlar. Aðrar skammtímakröfur námu 276 m.kr. í lok júní 2020 og eru að mestu leyti fyrirframgreidd fasteignagjöld og tryggingar.



Um eigið fé og skuldir félagsins

	Skýr.	30.6.2020	31.12.2019
Eigið fé			
Hlutfé		3.415	3.423
Yfirverðsreikningur hlutfjár		12.648	12.687
Lögbundinn varasjóður		866	866
Endurmatsreikningur		0	153
Bundinn hlutdeildarreikningur		5.376	5.182
Óráðstafað eigið fé		9.609	10.242
Eigið fé	12	<u>31.915</u>	<u>32.553</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	13	59.699	58.364
Leiguskuldir	14	2.092	2.039
Tekjuskattsskuldbinding		7.105	7.252
Langtímaskuldir		<u>68.897</u>	<u>67.655</u>
Vaxtaberandi skuldir	13	1.458	1.416
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.105	969
Skammtímaskuldir		<u>2.564</u>	<u>2.386</u>
Skuldir samtals		<u>71.460</u>	<u>70.041</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>103.376</u>	<u>102.594</u>

Eigið fé

Eigið fé samstæðunnar nam 31.915 m.kr. í lok júní 2020 og nam eiginfjárhlutfallið 30,9%. Handbært fé frá rekstri nam 1.191 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2020.

Félagið keypti eigin hluti að fjárhæð 46,2 m.kr. á tímabilinu. Með tilkynningu í Kauphöll Íslands þann 25. mars sl. lauk félagið endurkaupáætluninni fyrr en áætlað hafði verið.

Á aðalfundi félagsins sem haldinn var 10. júní 2020 var samþykkt að lækka hlutfé félagsins um þá hluti sem félagið hafði keypt í samræmi við endurkaupaáætlanir, 41.317.000 kr. að nafnverði og er hlutfé félagsins nú 3.423.863.435 kr. Félagið á nú eigin hluti að fjárhæð 8.800.000 að nafnverði. Þá lagði stjórn félagsins til að ekki yrði greiddur arður árið 2020 vegna rekstrarársins 2019.

Skuldir

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar námu 61.157 m.kr. í lok júní 2020 til samanburðar við 59.780 m.kr. í árslok 2019. Heildarskuldir félagsins voru 71.460 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 7.105 m.kr. Veðhlutfall, þ.e. vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum félagsins, nam 62,8%.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir námu 1.105 m.kr. í lok júní 2020.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	30.6.2020
Viðskiptaskuldir	323
Áfallnir vextir	409
Aðrar skammtímaskuldir	374
Samtals	1.105

Samandreginn
árshlutareikningur
samstæðunnar

1. janúar til 30. júní 2020

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. júní 2020 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðuárshlutareikning 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 2019.

Félagið birti 5. júní sl. uppfærðar horfur fyrir árið 2020. EBITDA félagsins á fyrri helmingi ársins 2020 var í takt við þær áætlanir og eru horfur félagsins óbreyttar.

Rekstrartekjur samstæðunnar námu 4.184 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2020, samanborið við 4.240 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2019. Mikill samdráttur varð í tekjum Hótel 1919 á milli tímabila eða 178 m.kr. og versnaði afkoma hótelsins um 108 m.kr. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 2.494 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2020, samanborið við 2.680 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2019.

Tap samstæðunnar á fyrstu sex mánuðum ársins 2020 nam 439 m.kr. en heildartap samstæðunnar nam 592 m.kr. samkvæmt yfirliti um heildarafkomu.

Heildareignir samstæðunnar námu 103.376 m.kr. þann 30. júní 2020 samkvæmt efnahagsreikningi. Handbært fé nam 2.599 m.kr. í lok tímabils. Eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins nam 31.915 m.kr., þar af hlutafé að fjárhæð 3.415 m.kr. Eiginfjárhlutfall samstæðunnar nam 30,9% í lok júní 2020.

Í júní dró félagið að fullu á 1.400 m.kr. bankafjármögnun sem sótt var í upphafi faraldursins. Í júlí stækkaði félagið skuldabréfaflokkinn EIK 050726 um 2.000 m.kr. að nafnverði á ávöxtunarkröfunni 2,25%. Andvirði útgáfunnar var notað til að greiða upp óhagstæð bankalán. Skuldabréfaflokkurinn var, ásamt skuldabréfaflokknum EIK 050749, skráður í Kauphöll Íslands í lok júní.

Áhrif COVID-19 á starfsemi félagsins hafa verið viðtæk. Staða viðskiptakrafna hefur hækkað um 132 m.kr. frá áramótum og nam niðurfærsla viðskiptakrafna 181 m.kr. á sama tímabili. Endanlegar afskriftir námu 21 m.kr. og varúðarafskriftir á viðskiptakröfum námu 160 m.kr. Staða viðskiptakrafna og fjárhæð afskrifta eru í takt við þær væntingar sem félagið hafði þegar uppfærðar horfur voru birtar.

Enn er óljóst hvaða efnahagslegu áhrif faraldurinn mun hafa á rekstur félagsins til lengri tíma. Sterk staða félagsins gefur svigrúm til að mæta áframhaldandi áhrifum á reksturinn. Félagið á umtalsvert af lausu fé, óáðregna lánalínu, óveðsettar eignir að fjárhæð rúmlega 4.400 m.kr. ásamt því að félagið hefur mikið svigrúm gagnvart helstu fjárhagslegum skilmálum skuldabréfa.

Félagið heldur áfram að vinna með leigutökum sem hafa óskað eftir úrlausn sinna mála. Þær snúast fyrst og fremst um frestun og greiðsludreifingu á leigu og rekstrargjöldum. Afkoma ársins mun því taka að miklu leyti mið af því hvernig leigutakar félagsins koma

undan faraldrinum og hversu fljótt daglegt líf mun færast í eðlilegt horf.

Á aðalfundi félagsins sem haldinn var 10. júní 2020 var samþykkt að lækka hlutafé félagsins um þá hluti sem félagið hafði keypt í samræmi við endurkaupaáætlanir, 41.317.000 kr. að nafnverði og er hlutafé félagsins nú 3.423.863.435 kr. Félagið á nú eigin hluti að fjárhæð 8.800.000 að nafnverði. Þá lagði stjórn félagsins til að ekki yrði greiddur arður árið 2020 vegna rekstrarársins 2019.

Unnið er að því að sameina dótturfélagið EF1 hf. við félagið. Einnig er samrunaferli tveggja dótturfélaga Landfesta ehf. í vinnslu. Samrunarnir hafa ekki gengið í gegn en gert er ráð fyrir að það muni gerast á næstu vikum. Lögformlega munu samrunarnir miðast við 1. janúar 2020.

Samkomulag náðist um nýjan langtímaleigusamning á milli félagsins og Össur um áframhaldandi leigu á Grjóthálsi 1-3. Hluti af samkomulaginu snýr að stækkun hússins um ca. 3.200 fm. og er áætlaður framkvæmdakostnaður um 1.100 m.kr. sem verður fjármagnaður að fullu með bankafjármögnun.

Reykjavík, 27. ágúst 2020	
Stjórn	
Eyjólfur Árni Rafnsson Formaður	
Guðrún Bergsteinsdóttir	Arna Harðardóttir
Bjarni Kristján Þorvarðarson	Hersir Sigurgeirsson
Forstjóri	
Garðar Hannes Friðjónsson	

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Eikar fasteignafélags hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshlutareikning samstæðu Eikar fasteignarfélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2020, sem hefur að geyma yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit og skýringar. Stjórn og forstjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árshlutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn og er byggð á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um Könnun óháðs endurskoðanda

á árshlutareikningum. Könnun árshlutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun er talsvert umfangsminni en endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit á árshlutareikningnum.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að meðfylgjandi samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar sé í öllum megin atriðum í samræmi við IAS 34, *Árshlutareikningar*.

Reykjavík, 27. ágúst 2020

KPMG ehf.

Auður Þórisdóttir

Yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2020

		Annar ársfjórðungur		Fyrri árshelmingur	
		2020	2019	2020	2019
Skýr.		1.4.-30.6.*	1.4.-30.6.*	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Leigutekjur		1.883	1.853	3.743	3.637
Aðrar rekstrartekjur		167	303	441	603
		2.049	2.156	4.184	4.240
Rekstrarkostnaður	6	(730)	(764)	(1.509)	(1.542)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna		(152)	(15)	(181)	(18)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.168	1.377	2.494	2.680
Sölutap fjárfestingareigna		0	0	(1)	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	(44)	975	(815)	1.326
Afskriftir og virðisrýrnun	10	(134)	(28)	(245)	(56)
Rekstrarhagnaður		990	2.324	1.433	3.950
Fjármunatekjur		(6)	19	12	47
Fjármagnsgjöld		(1.262)	(1.172)	(1.994)	(2.128)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(1.268)	(1.153)	(1.982)	(2.080)
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt		(278)	1.171	(549)	1.870
Tekjuskattur		73	(234)	110	(374)
(Tap) hagnaður tímabilsins		(205)	937	(439)	1.496
Önnur heildarafkoma					
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:					
Endurmat fasteigna		(190)	0	(190)	0
Tekjuskattur af endurmati fasteigna		37	0	37	0
Önnur heildarafkoma samtals		(153)	0	(153)	0
(Heildartap) -hagnaður tímabilsins		(357)	937	(592)	1.496
(Tap) hagnaður á hlut:					
Grunn og þynnt (tap) hagnaður á hlut		(0,06)	0,27	(0,13)	0,44

Skýringar á blaðsíðum 16 - 18 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Efnahagsreikningur 30. júní 2020

Eignir	Skýr.	30.6.2020	31.12.2019
Óefnislegar eignir		351	433
Fjárfestingareignir	8	95.933	95.918
Eignir til eigin nota	9	3.793	4.068
Langtímakröfur	11	94	46
Fastafjármunir		100.172	100.465
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	604	292
Handbært fé		2.599	1.837
Veltufjármunir		3.204	2.129
Eignir samtals		103.376	102.594
Eigið fé			
Hlutfé		3.415	3.423
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.648	12.687
Lögbundinn varasjóður		866	866
Endurmatsreikningur		0	153
Bundinn hlutdeildarreikningur		5.376	5.182
Óráðstafað eigið fé		9.609	10.242
Eigið fé	12	31.915	32.553
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	13	59.699	58.364
Leiguskuldir	14	2.092	2.039
Tekjuskattsskuldbinding		7.105	7.252
Langtímaskuldir		68.897	67.655
Vaxtaberandi skuldir	13	1.458	1.416
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.105	969
Skammtímaskuldir		2.564	2.386
Skuldir samtals		71.460	70.041
Eigið fé og skuldir samtals		103.376	102.594

Skýringar á blaðsíðum 16 - 18 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Eiginfjáryfirlit 30. júní 2020

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Lögbundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. júní 2019							
Eigið fé 1.1.2019	3.456	12.950	866	153	3.700	9.772	30.898
Heildarhagnaður tímabilsins						1.496	1.496
Fært á bundið eigið fé					740	(740)	0
Greiddur arður 0,294 kr. á hlut ...						(1.016)	(1.016)
Endurkaup á eigin bréfum	(24)	(187)					(210)
Eigið fé 30.6.2019	3.433	12.764	866	153	4.440	9.513	31.169
1. janúar til 30. júní 2020							
Eigið fé 1.1.2020	3.423	12.687	866	153	5.182	10.243	32.553
Heildartap tímabilsins				(153)		(439)	(592)
Fært á bundið eigið fé					194	(194)	0
Endurkaup á eigin bréfum	(8)	(39)					(46)
Eigið fé 30.6.2020	3.415	12.648	866	0	5.376	9.609	31.915

Sjóðstreymisýfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2020

	Skýr.	2020 1.1.-30.6.	2019 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður tímabilsins		1.433	3.950
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Sölutap fjárfestingareigna		1	(0)
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	815	(1.326)
Afskriftir		245	56
		2.494	2.680
Breyting á rekstrartengdum eignum	(	312)	(386)
Breyting á rekstrartengdum skuldum		115	227
		2.296	2.521
Innborgaðar vaxtatekjur		12	47
Greidd vaxtagjöld	(	1.118)	(1.210)
Handbært fé frá rekstri		1.191	1.359
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(	810)	(1.015)
Fjárfesting í eignum til eigin nota	(	51)	(202)
Seldar eignir til eigin nota		5	0
Breyting á skuldabréfaeign	(	49)	1
Fjárfestingarhreyfingar	(	905)	(1.215)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Tekin ný lán		2.557	1.344
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(	2.035)	(663)
Greiddur arður		0	(1.016)
Endurkaup á eigin bréfum	(	46)	(210)
Skammtímaskuldir, breyting		0	(79)
Fjármögnunarhreyfingar		476	(624)
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		763	(479)
Handbært fé í ársbyrjun		1.837	1.847
Handbært fé í lok tímabils		2.599	1.368

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur að Sóltúni 26, Reykjavík. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2020 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 2019. Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 27. ágúst 2020.

Félagið hefur innleitt alla reikningsskilastaðla og breytingar á reikningsskilastöðlum sem tóku gildi fyrir reikningstímabilin sem hófust 1. janúar 2020 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.

Skýringar á blaðsíðum 16 - 18 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

5. Starfsþáttayfirlit

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

Starfsþættir 1.1.-30.6.2020	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Leigutekjur	3.886	0	(143)	3.743
Aðrar rekstrartekjur	323	118	0	441
Rekstrarkostnaður	(1.332)	(320)	143	(1.509)
Virðisrýrnun viðskiptakrafana	(179)	(3)	0	(181)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir	2.698	(204)	0	2.493
Sölutap fjárfestingareigna	(1)	0	0	(1)
Matsbreyting fjárfestingareigna	(815)	0	0	(815)
Afskriftir og virðisrýrnun	(233)	(11)	0	(245)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.975)	(7)	0	(1.982)
Tekjuskattur	65	45		110
Tap tímabilsins	(262)	(178)	0	(439)
Eignir 30.6.2020	102.650	300	425	103.376
Skuldir 30.6.2020	71.441	444	(425)	71.460

Starfsþættir 1.1.-30.6.2019

Leigutekjur	3.777	0	(140)	3.637
Aðrar rekstrartekjur	307	296	0	603
Rekstrarkostnaður	(1.293)	(389)	140	(1.542)
Virðisrýrnun viðskiptakrafana	(18)	0	0	(18)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir	2.773	(93)	0	2.680
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.326	0	0	1.326
Afskriftir	(56)	0	0	(56)
Hrein fjármagnsgjöld	(2.086)	6	0	(2.080)
Tekjuskattur	(391)	17	0	(374)
Hagnaður (tap) tímabilsins	1.566	(70)	0	1.496
Eignir 30.6.2019	100.867	349	(154)	101.062
Skuldir 30.6.2019	69.808	239	(154)	69.893

6. Rekstrarkostnaður

	2020 1.1. - 30.6.	2019 1.1. - 30.6.
Rekstrarkostnaður greinist þannig í lok tímabils:		
Fasteignagjöld og tryggingar	696	666
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna	24	28
Rekstrarkostnaður sameigna	312	297
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	83	89
Rekstrarkostnaður hótels	177	249
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	218	212
Rekstrarkostnaður samtals	1.509	1.542

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2020 1.1. - 30.6.	2019 1.1. - 30.6.
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig í lok tímabils:		
Vaxtatekjur	12	47
Vaxtagjöld	(1.146)	(1.227)
Verðbætur	(848)	(901)
Fjármagnsgjöld	(1.994)	(2.128)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.982)	(2.080)

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig í lok tímabils:	30.6.2020	31.12.2019
Bókfært verð í ársbyrjun	95.918	90.302
Leigueignir, áhrif innleiðingar IFRS16	0	2.039
Endurmat leigueigna	53	0
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	810	1.097
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	0	458
Seldar fjárfestingareignir	(1)	(60)
Matsbreyting	(815)	2.170
Fært á eignir til eigin nota	0	(214)
Fært af eignum til eigin nota	(32)	126
Bókfært verð í lok tímabils	95.933	95.918

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar af stjórnendum félagsins á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40. Við mat á eignunum hafa stjórnendur metið til fjár það sjóðflæði sem félagið má vænta af núverandi leigusamningum og leigusamningum þeim sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma samkvæmt núverandi samningum. 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. Vegna áhrifa COVID-19 faraldursins hefur félagið breytt aðferðarfræði sinni lítillga horft allt að þrjú ár fram í tímann. Félagið notast við lægra útleiguhlutfall yfir það tímabil. Þá er félagið með varúðarfærslu á hóteleignum félagsins vegna óvissu um verðmæti þeirra og lækkar virði hóteleigna (að Pósthússtræti 2 meðtöldu) að teknu tilliti til afskrifta, virðisrýrnunar og neikvæðrar matsbreytingar um 15% að raunvirði frá áramótum. Hóteleignir félagsins hafa því lækkað um 21% að raunvirði frá 30.9.2019.

Næmigreining:

Áhrif breytinga á gangvirði:

Hækkun (lækkun) leigutekna um 1%	1.311	(1.311)
Hækkun (lækkun) útleiguhlutfalls um 1%	1.358	(1.297)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%	8.556	(7.250)

9. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fasteignir	Bifreiðar og annað	Samtals
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2020	4.044	402	4.044
Endurmat á tímabilinu	(158)	0	(158)
Viðbætur á tímabilinu	27	24	27
Selt á tímabilinu	0	(5)	(5)
Heildarverð 30.6.2020	3.913	421	3.908

Afskriftir

Afskrifað alls 1.1.2020	202	175	378
Afskrift á tímabilinu	39	17	57
Virðisrýrnun á tímabilinu	107	0	107
Afskrifað alls 30.6.2020	348	193	542

Bókfært verð

Bókfært verð í ársbyrjun	3.842	226	4.068
Bókfært verð í lok tímabils	3.565	228	3.793

10. Afskriftir

Afskriftir og virðisrýrnun greinist þannig:	30.6.2020	31.12.2019
Óefnislegar eignir	82	62
Skrifstofa	1	3
Hótelfasteign	144	88
Bifreiðar og annað	17	12
Afskriftir og virðisrýrnun samtals	245	165

11. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur greinast þannig:	30.6.2020	31.12.2019
Langtímakröfur	94	46
Viðskiptakröfur vegna leigu	229	77
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	99	119
Aðrar skammtímakröfur	276	96
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	604	292
Virðisrýrnun viðskiptakrafna greinist þannig í árslok:		
Afskriftareikningur í ársbyrjun	50	37
Afskrifaðar endanlega tapaðar kröfur á árinu, breyting	(21)	(32)
Gjaldfært á árinu	181	44
Afskriftareikningur í lok tímabils	210	50

Langtímakröfur félagsins að fjárhæð 17 m.kr. eru tilkomnar 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 11 m.kr. (12 m.kr. 30.6.2019). Gjaldfærsla viðskiptakrafna nemur 181 m.kr. á tímabilinu. Þar af eru 160 m.kr. vegna varúðarfærslu viðskiptakrafna. Félagið hefur unnið með þeim leigutökum sem hafa orðið að verulegri tekjuskerðingu að lausn þeirra mála sem fyrst og fremst hafa snúist um það að fresta hluta af leigugreiðslum frá fyrri hluta ársins yfir á þann seinni.

12. Eigiðfé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 3.423.863.435 kr. og er nafnverð hvers hlutar ein króna. Félagið átti við lok annars ársfjórðungs eigin hluti að nafnverði 8.800.000 kr. sem færðir eru til lækkunar á hlutafé í yfirverðsreikningi hlutafjár. Útistandandi hlutir voru þá því 3.415.063.435 m.kr. og eru þeir allir greiddir. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

Í upphafi árs átti félagið eigin hluti að nafnverði 42.617.000 kr. Þann 10. mars 2020 tilkynnti félagið að stjórn hefði samþykkt endurkaupaáætlun, sem byggði á heimild sem stjórn var veitt á hluthafafundi félagsins 12. desember 2018, í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1995 og viðauka við reglugerð um innherjaupplýsingar og markaðssvik nr. 630/2005. Kvika banki hf. var ráðinn til að framkvæma áætlunina. Endurkaupaáætluninni var hrint í framkvæmd 12. mars 2020 en þann 25. mars 2020 tilkynnti félagið að stjórn hefði ákveðið að ljúka endurkaupaáætluninni. Á fyrsta ársfjórðungi keypti félagið eigin hluti að nafnverði 7.500.000 kr. fyrir samtals 46.230.000 kr. Á aðalfundi félagsins sem haldinn var 10. júní 2020 var tillaga stjórnar um lækkun hlutafjár um 41.317.000 m.kr. að nafnvirði samþykkt.

Ekki verður greiddur út arður á árinu 2020 vegna ársins 2019.

13. Vaxtaberandi skuldir

	30.6.2020	31.12.2019
Vaxtaberandi skuldir meðal langtímaskulda		
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir	10.606	10.608
Skuldabréfaútgáfur	50.874	49.485
Aðrar langtímaskuldir	14	31
	61.494	60.124
Næsta árs afborgun	(1.458)	(1.416)
Eignfærður lántökukostnaður	(337)	(344)
Vaxtaberandi skuldir alls	59.699	58.364
Vaxtaberandi skuldir meðal skammtímaskulda		
Næsta árs afborgun langtímalána	1.458	1.416
Skammtímaskuldir samtals	1.458	1.416

14. Leiguskuldbinding

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:	30.6.2020	31.12.2019
Leigueignir		
Staða í upphafi árs	2.039	1.931
Breyting vegna endurmats	53	98
Keyptar og seldar eignir	0	9
Staða í lok tímabils	2.092	2.039
Leiguskuldir		
Staða í upphafi árs	2.039	1.931
Endurmat leiguskulda	53	98
Keyptar og seldar eignir	0	9
Staða í lok tímabils	2.092	2.039

Fjárhæðir í rekstarreikning		
Vaxtagjöld af leiguskuldum	47	90
Fjárhæðir í rekstarreikning samtals	47	90

Fjárhæðir í stjórðustreymi		
Greidd vaxtagjöld	47	90
Fjárhæðir í stjórðustreymi samtals	47	90