



2020

Stjórnendauppgjör og áætlun

Stjórnendauppgjör 2019

Samkvæmt stjórnendauppgjöri fyrir árið 2019 er EBITDA ársins 5.562 m.kr. Góður vöxtur var í leigutekjum félagsins á milli ára eða 9,2%. Handbært fé frá rekstri nam 3.104 m.kr. Bókfært virði fasteigna félagsins er 97.671 m.kr. Vegnir verðtryggðir vextir eru komnir niður í 3,65%.

Rekstur félagsins gekk vel á árinu 2019 og nam EBITDA ársins 5.562 m.kr. Eru niðurstöðurnar í takti við uppfærðar væntingar félagsins við birtingu uppgjörs fyrsta ársfjórðungs en EBITDA félagsins er alveg við neðri 1% mörkin sem félagið hefur til viðmiðunar vegna frávika um EBITDA spá. Góður gangur var í útleigu hjá félaginu á árinu. Munur á EBITDA spá félagsins og niðurstöðum ársins er eingöngu vegna lakari afkomu Hótel's 1919 vegna verri herbergjanýtingu eftir gjaldprot WOW air og raski vegna endurbóta á herbergjum hótelsins. NOI¹ hlutfall félagsins var rúmlega 73,9% á árinu.



Rekstrartekjur félagsins námu 8.656 m.kr. fyrir árið 2019 en þar af nema leigutekjur 7.393 m.kr. sem vaxa um 9,3% á milli ára. Aðrar tekjur, þ.m.t. tekjur vegna Hótel's 1919 og tekjur af sameignum, námu 1.264 m.kr.

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður nam 416 m.kr. og var rúmlega 5,5% af leigutekjum. Hreinn raunvöxtur² leigutekna nam um 1,3% á milli ára. Virðisútleiguhlutfall félagsins var 94,9% í lok árs.

Rekstrargjöld félagsins námu samanlagt 3.094 m.kr. fyrir árið 2019. Langstærstu gjaldaliðir félagsins eru að venju fasteignagjöld, tryggingar og vatns- og fráveitugjöld sem námu samanlagt 1.315 m.kr., en þessir liðir hækkuðu um rúm 8,2% á milli ára. Afskriftir viðskiptakrafna námu 31 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 3.104 m.kr.

Matsbreyting fjárfestingareigna nam um 2.170 m.kr. Stærstu liðirnir til hækkunar eru verðbólga, hærri markaðsleiga og nýir samningar. Stærsti liðurinn til lækkunar er um það bil 8% raunlækkun á hótelum. Meiri óvissa ríkir á hótelframboðnum vegna fækkunar ferðamanna og aukins framboðs á komandi misserum. Metur félagið það svo að markaðsleiga gæti lækkað samhliða.

Félagið keypti á miðju ári tvær vel staðsettar fasteignir fyrir 465 m.kr. Samhliða kaupum gerði félagið langtímaleigusamninga við trausta leigutaka í báðum eignunum. Félagið seldi eina fasteign fyrir 60 m.kr. sem afhent var í desember. Kaup félagsins eru í takt við stefnu þess um arðsemi umfram vöxt. Langtímaarðsemi, að teknu tilliti til fasteignagjalda, trygginga, stjórnunarkostnaðar og langtímaviðhalds nemur um 6,6-6,7% að meðaltali á nýju eignunum. Bókfært virði fasteigna félagsins nam 97.671 m.kr. í árslok.

¹Við útreikning á NOI hlutfalli ársins er litið á rekstrarhagnað Hótel's 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's 1919.

²Við útreikning á hreinum raunvexti leigutekna voru útgefnir leigureikningar í desember 2019 verðbólguleiðréttir m.v. grunnvísitölu í desember 2018. Ekki er horft til breytinga á útleiguhlutfalli félagsins né veltuleigu heldur er einungis reiknaður raunvöxtur á leigutekjum útleigurýma sem taka breytingum í takt við verðbólgu og voru í útleigu í desember 2018 og 2019.

Stjórnendauppgjör - Rekstrarreikningur

	2019	2018
Leigutekjur	7.393	6.765
Rekstrartekjur	1.264	1.343
	<u>8.656</u>	<u>8.108</u>
Rekstrarkostnaður	(3.094)	(2.890)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	5.562	5.218
Söluhagnaður (tap) fjárfestingareigna	(3)	276
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.170	1.501
Afskriftir og virðisrýrnun	(165)	(119)
Rekstrarhagnaður	<u>7.564</u>	<u>6.877</u>
Fjármunatekjur	84	128
Fjármagnsgjöld	(3.932)	(4.007)
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(3.848)</u>	<u>(3.880)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt	3.716	2.997
Tekjuskattur	(748)	(482)
Hagnaður ársins	<u>2.968</u>	<u>2.515</u>
Önnur heildarafkoma		
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:		
Endurmat fasteigna	0	72
Tekjuskattur	0	(14)
Önnur heildarafkoma samtals	<u>0</u>	<u>58</u>
Heildarhagnaður ársins	<u><u>2.968</u></u>	<u><u>2.572</u></u>
Hagnaður á hlut:		
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,86	0,73

Stjórnendaruppgjör - Efnahagsreikningur

	2019	2018
Eignir		
Óefnislegar eignir	433	496
Fjárfestingareignir	95.918	90.302
Eignir til eigin nota	4.068	3.756
Langtímakröfur	46	28
Fastafjármunir	100.465	94.582
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	292	294
Handbært fé	1.837	1.847
Veltufjármunir	2.129	2.141
Eignir samtals	102.594	96.723
	2019	2018
Eigið fé		
Hlutfé	3.422	3.456
Yfirverðsreikningur hlutafjár	12.686	12.950
Lögbundinn varasjóður	866	866
Endurmatsreikningur	153	153
Bundinn hlutdeildarreikningur	5.800	3.700
Óráðstafað eigið fé	9.624	9.772
Eigið fé	32.553	30.898
Skuldir		
Vaxtaberandi skuldir	58.364	56.451
Leiguskuldir	2.039	0
Tekjuskattsskuldbinding	7.252	6.504
Langtímaskuldir	67.655	62.954
Vaxtaberandi skuldir	1.416	1.698
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	969	1.172
Skammtímaskuldir	2.386	2.870
Skuldir samtals	70.041	65.824
Eigið fé og skuldir samtals	102.594	96.723

Stjórnendauppgjör - Sjóðstreymi

	2019	2018
Rekstrarhreyfingar:		
Rekstrarhagnaður ársins	7.564	6.877
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Söluhagnaður fjárfestingareigna	3	(276)
Matsbreyting fjárfestingareigna	(2.170)	(1.501)
Afskriftir	165	119
	5.562	5.218
Breyting á rekstrartengdum eignum	63	(14)
Breyting á rekstrartengdum skuldum	18	(52)
	5.644	5.152
Innborgaðar vaxtatekjur	84	128
Greidd vaxtagjöld	(2.624)	(2.368)
Greiddur tekjuskattur	0	(2)
Handbært fé frá rekstri	3.104	2.909
Fjárfestingarhreyfingar:		
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(1.558)	(4.199)
Söluverð fjárfestingareigna	60	928
Fjárfesting í eignum til eigin nota	(326)	(23)
Skuldabréfaeign, breyting	(18)	2
Aðrar kröfur, breyting	(50)	0
Fjárfestingarhreyfingar	(1.891)	(3.293)
Fjármögnunarhreyfingar:		
Tekin ný langtímalán	18.861	15.885
Afborganir og uppgreiðsla langtímalána	(18.451)	(14.060)
Greiddur arður	(1.016)	(913)
Endurkaup á eigin bréfum	(298)	0
Skammtímaskuldir, breyting	(319)	(162)
Fjármögnunarhreyfingar	(1.223)	750
(Lækkun) hækkun á handbæru fé	(10)	366
Handbært fé í ársbyrjun	1.847	1.481
Handbært fé í lok ársins	1.837	1.847
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:		
Kaupverð fjárfestingareigna	0	(220)
Aðrar skammtímaskuldir	0	220

Fasteignasafn Eikar í lok árs 2019

Fasteignasafn Eikar fasteignafélags samanstendur af yfir 100 fasteignum með rúmlega 310 þúsund útleigufermetrum. Bókfært virði fasteigna félagsins nam 97.671 m.kr.

Tegundir fasteigna

Eik á fjölbreytt fasteignasafn með margar tegundir atvinnuhúsnæðis. Stærsti hluti fasteignasafnsins samanstendur af vönduðu skrifstofu- og verslunarhúsnæði, eða um 70% af heildarfasteignasafni félagsins.

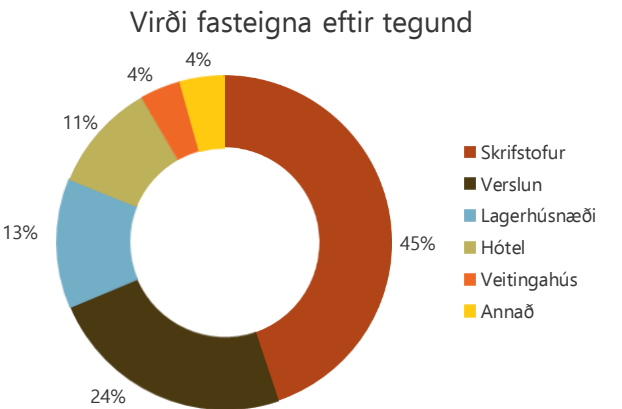
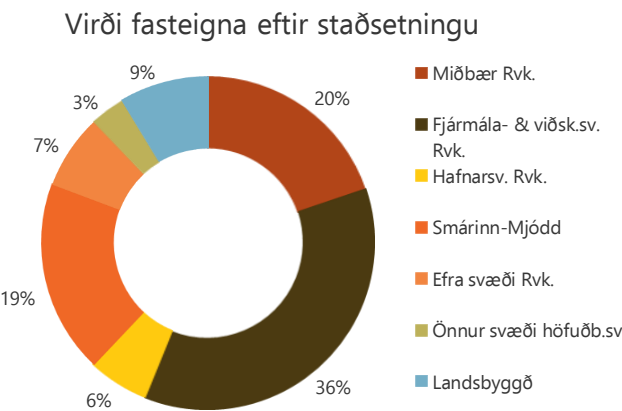
Staðsetning fasteigna

Yfir 90% fasteigna félagsins eru á höfuðborgarsvæðinu. Stjórnendur félagsins hafa skipt höfuðborgarsvæðinu í mismunandi viðskiptakjarna. Með viðskiptakörnum er átt við svæði þar sem virðisaukning hefur átt sér stað vegna þéttleika atvinnuhúsnæðis sem styður hvert við annað. Viðskiptakjarnar á höfuðborgarsvæðinu skiptast í tvo meginflokka, þ.e. viðskiptakjarna á miðsvæði og viðskiptakjarna á ytri svæðum höfuðborgarsvæðisins. Helstu viðskiptakörnum á miðsvæði höfuðborgarsvæðisins er svo skipt í fimm svæði, þ.e. Miðbæ, fjármála- og viðskiptasvæði, Kringlusvæði, hafnarsvæði og Smárann-Mjódd.

Tæplega 81% af heildarvirði eignasafnsins er á þessum svæðum. Miðbær Reykjavíkur er atvinnuhúsnæðissvæði innan póstnúmers 101. Fjármála- og viðskiptasvæði Reykjavíkur er atvinnuhúsnæðissvæði aðallega innan póstnúmera 105 og 108. Hafnarsvæði Reykjavíkur er atvinnuhúsnæðissvæði innan póstnúmers 104. Smárinn-Mjódd er atvinnuhúsnæðissvæði miðsvæðis í Kópavogi auk Mjóddarinnar í Reykjavík. Efra svæði Reykjavíkur er atvinnuhúsnæðissvæði innan póstnúmera 110 og 113. Önnur svæði höfuðborgarsvæðisins eru svo önnur svæði en talin eru upp að framan, til dæmis Hafnarfjörður og Garðabær. Á landsbyggðinni eru 9% af fasteignasafni Eikar, aðallega á Akureyri þar sem rúmlega 7% eignasafnsins eru staðsett.

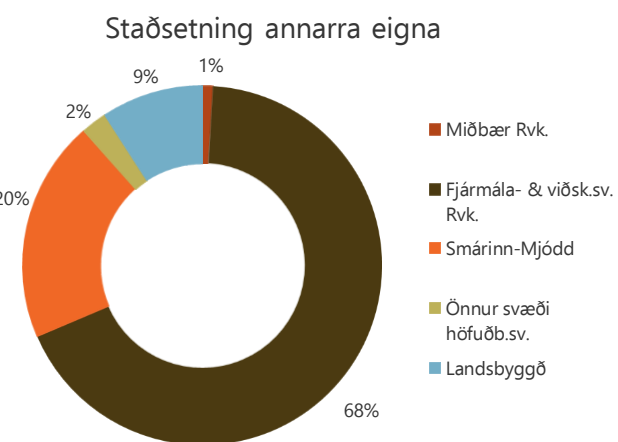
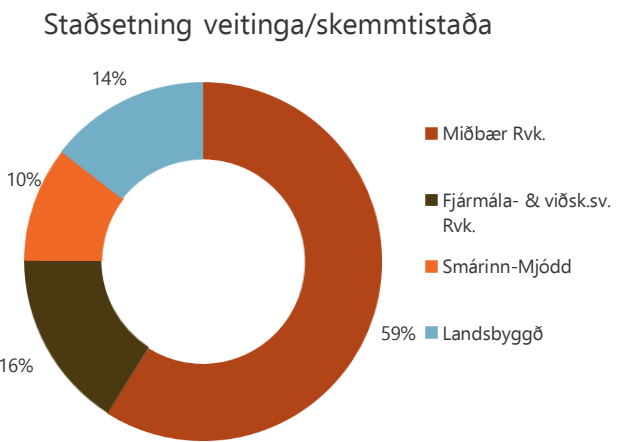
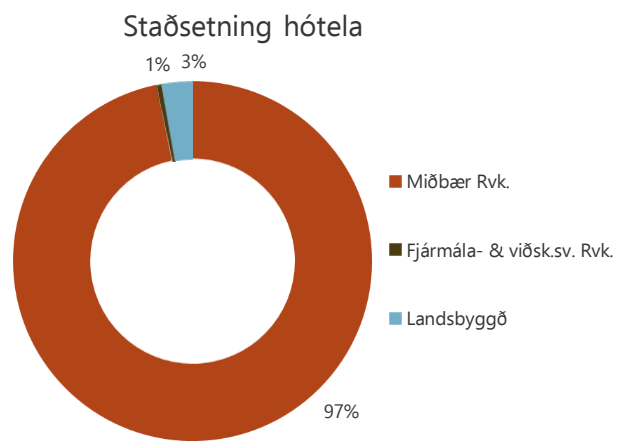
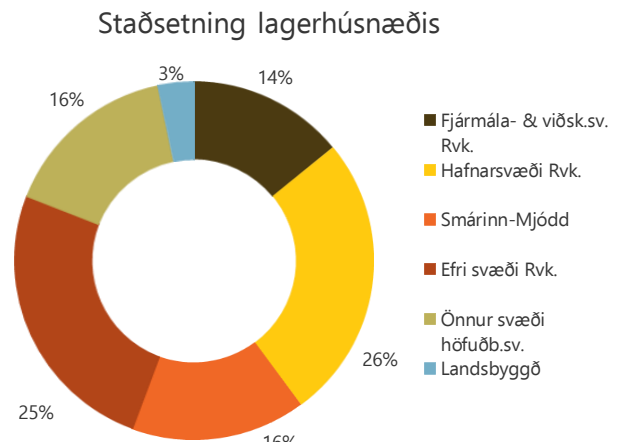
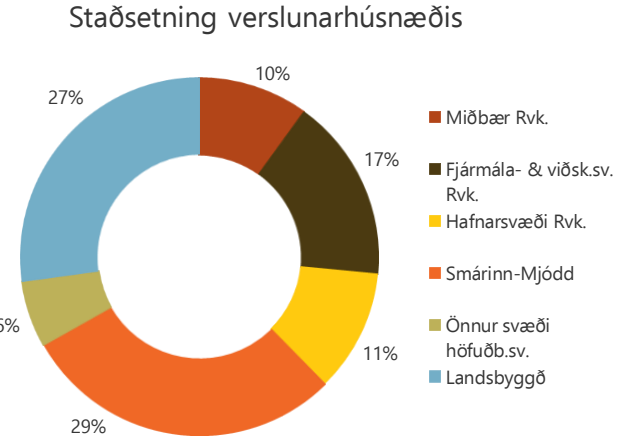
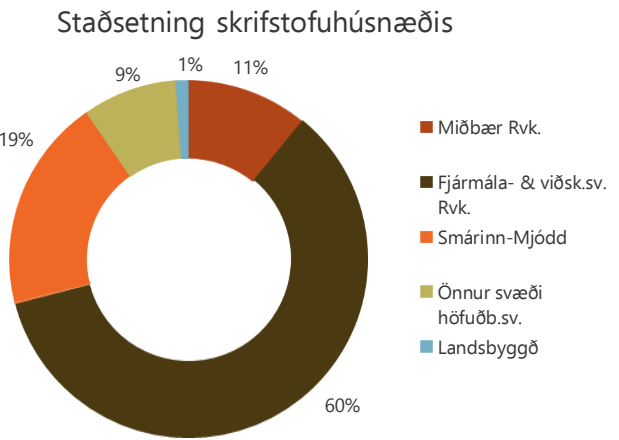
Stærstu leigutakar

Stærstu leigutakar félagsins eru Húsasmiðjan, Flugleiðahótel, Fasteignir ríkissjóðs, Rúmfatalagerinn, Landsbankinn, Sýn, Síminn, Össur, Míla og Deloitte.



Helstu fasteignir félagsins

Félagið á yfir 100 fasteignir með rúmlega 310 þúsund útleigufermetra. Helstu fasteignir félagsins á höfuðborgarsvæðinu eru Borgartún 21 og 21a, Borgartún 26, Suðurlandsbraut 8 & 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.



Áætlun 2020

Samkvæmt fjárhagsáætlun fyrir árið 2020 munu tekjur samstæðunnar verða 8.939 m.kr., gjöld 3.250 m.kr. og EBITDA 5.689 m.kr. m.v. 2,5% jafna verðbólgu.

Helstu forsendur rekstraráætlunar

Rekstraráætlun félagsins er í grunninn gerð á föstu verðlagi sem er svo verðbætt með jafnri verðbólgu yfir árið. Sumir liðir rekstraráætlunar eru tengdir vísitölubreytingum innan ársins beint eða óbeint. Um 95% leigusamninga félagsins eru vísitölutryggðir og um 5% veltutengdir¹. Verðbólga hefur því bein áhrif á leigutekjur, en ekki jafn sterk áhrif á rekstrarkostnað þar sem fasteignagjöld breytast að öllu jöfnu ekki yfir rekstrarárið eftir að álagning sveitarfélaga liggur fyrir.

Gert er ráð fyrir 2,5% verðbólgu sem dreifist jafnt yfir árið og er rekstraráætlun félagsins á föstu verðlagi sýnd til samanburðar.

Leigutekjur félagsins eru áætlaðar miðað við gildandi leigusamninga við birtingu spáinnar ásamt spá um breytingar á leigusamningum innan ársins 2020. Tekjuáætlun er gerð á hverja útleigueiningu. Í þeim tilvikum þar sem leigusamningar renna út innan ársins er lagt mat á mögulega markaðsleigu viðkomandi útleigueiningar og hversu hratt hún kemst aftur í útleigu sé ljóst að leigutaki sé að hugsa sér til hreyfings.

Haldið er utan um rekstrartekjur og rekstrargjöld sameigna í dótturfélaginu Eik rekstrarfélag. Rekstrartekjum vegna sameigna fasteigna er ætlað að mæta kostnaði við rekstur viðkomandi fasteigna, til dæmis orku-, ræstingar-, snjómoksturs-, húsumsjónar- og stjórnunarkostnaði. Rekstrartekjur af sameignum fasteigna geta því hækkað og lækkað í samhengi við rekstrarkostnað sameigna.

Í áætlun ársins fyrir Hótel 1919, er notast við áætlun frá Radisson Hotel Group eins og áður. Ekki er tekið tillit til leigutekna vegna Hótel 1919 enda eru þær hluti af sam-

stæðufærslum og jafnast út. Eik gerir ráð fyrir að farið verði í endurbætur á móttöku hótelsins og á veitingastaðnum en félagið hefur samið við nýjan rekstraraðila fyrir veitingastaðinn. Vinna við áætlun um endurbæturnar fer nú fram. Áætlun frá Radisson tekur ekki mið af breyttum forsendum veitingastaðar né mögulegs rasks vegna endurbóta.

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sundurliðast í fasteignagjöld, tryggingar, rekstur fasteigna auk annars rekstrarkostnaðar en haldið er sérstaklega utan um gjaldfært viðhald í áætlun.

Samkvæmt spám helstu markaðsaðila er gert ráð fyrir að ákveðinn hægagangur verði í hagkerfinu og hafa væntingar um hagvöxt á árinu 2020 farið lækkandi undanfarið samkvæmt nýjustu útgáfu af Peningamálum Seðlabankans. Áætlun ársins tekur meðal annars mið af þessum væntingum. Gert er ráð fyrir að rekstrartekjur samstæðunnar á árinu 2020 verði 8.939 m.kr. og rekstrargjöld verði 3.250 m.kr. Stærsti liðurinn þar eru

fasteignagjöld, tryggingar og vatns- og fráveitugjöld að fjárhæð 1.414 m.kr. sem hækkar um 7,5%. Annar rekstrarkostnaður er áætlaður 1.835 m.kr. Félagið gerir ráð fyrir umtalsverðri hlutfallsaukningu á afskriftum viðskiptakrafna á milli ára ásamt hærri kostnaði við að vera með skráð hlutabréf í kauphöllinni. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og fjármagnsgjöld er áætlaður 5.689 m.kr. á árinu 2020 sem er aukning um 2,3% á milli ára m.v. niðurstöður stjórnendauppgjors.

Áætlunin gerir ráð fyrir að NOI² hlutfall félagsins verði 72,8% á árinu. Þá er gert ráð fyrir að skrifstofu- og stjórnunarkostnaður verði 5,6% af leigutekjum.

Félagið mun tilkynna við ársfjórðungsuppgjör að uppgjör sé á áætlun ef uppsöfnuð EBITDA er innan 1% skekkjumarka á hverjum ársfjórðungi fyrir sig.

Viðhald, endurbætur og fjárfestingar

Félagið ráðgerir að fjárfestingar í núverandi fasteignum félagsins geti numið á bilinu 1.500 m.kr. til 2.500 m.kr. á árinu 2020 og að allar fjárfestingar skili félaginu ásættanlegri arðsemi.

Helstu verkefnin munu snúa að komu H&M á Glerártorg, endurbætur á jarðhæð Hótel 1919, innréttingar og standsetning á Suðurlandsbraut 10, breytingar á framhlið á Smáratorgi 3 og fleiri minni verkefni. Þá eru samninga-viðræður í gangi um frekari fjárfestingu samhliða gerð nokkurra langtímaleigusamninga. Gert er ráð fyrir að viðhald og endurbætur nemi 406 m.kr. á árinu.

Félagið mun áfram hafa að leiðarljósi arðsemi umfram vöxt þegar kemur að kaupum eða sölu fjárfestingareigna.



¹Við útreikning á hlutfalli vísitölutryggðra og veltutengdra leigusamninga er litið á rekstrarhagnað Hótel 1919 fyrir fjármagnsgjöld, skatta, afskriftir, matsbreytingar og leigu (EBITDAR) sem veltuleigu.

²Við útreikning á NOI hlutfalli ársins 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.