

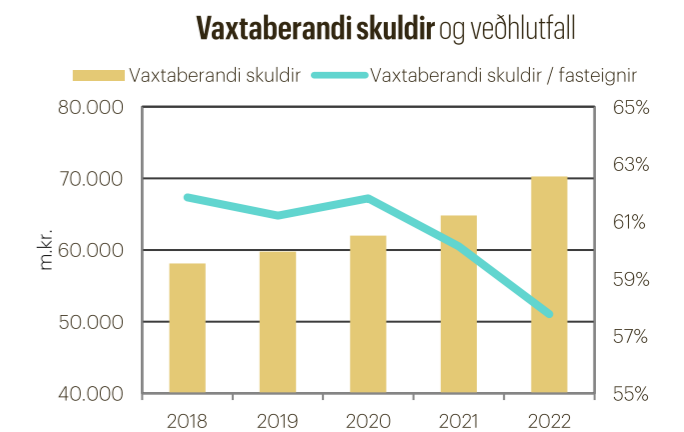
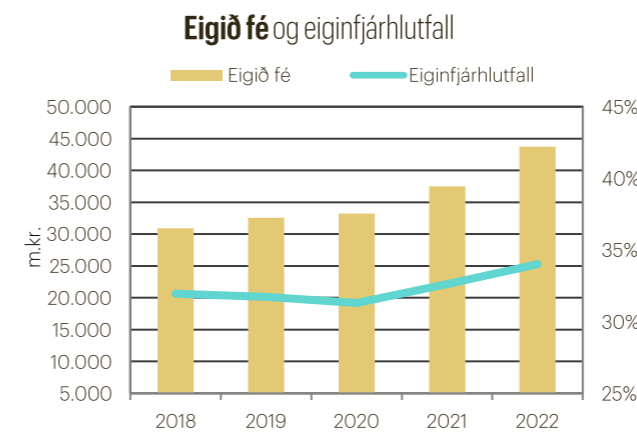
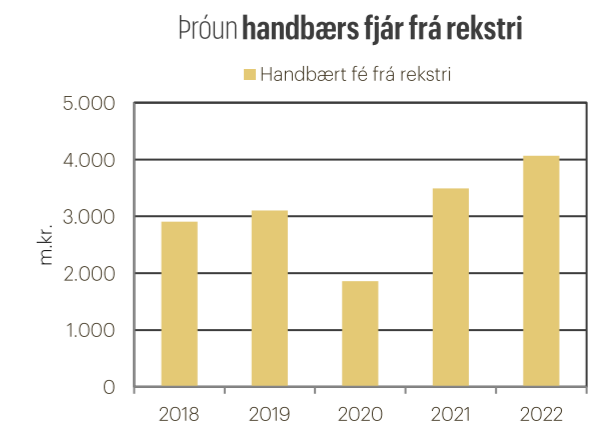
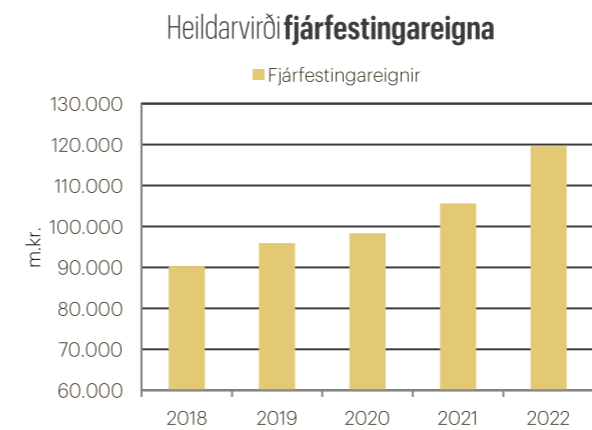
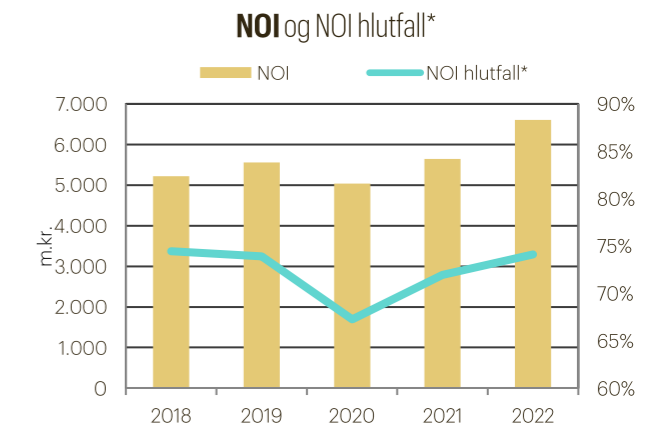
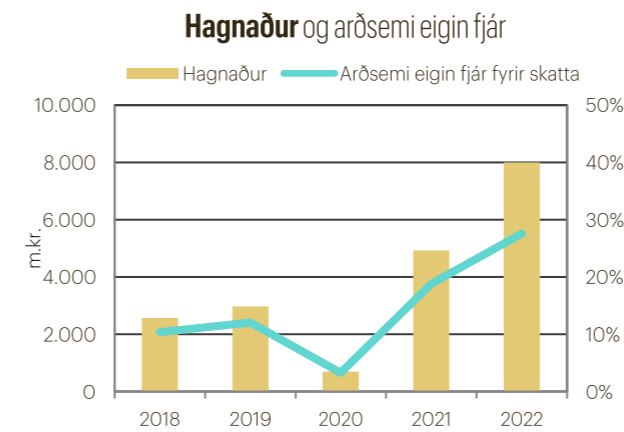
2022.

Ársskýrsla

**EIK**

## Helstu niðurstöður

	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Um reksturinn</b>					
Rekstrartekjur .....	10.078	8.668	8.345	8.656	8.108
Leigutekjur .....	8.562	7.712	7.562	7.393	6.765
EBITDA .....	6.608	5.645	5.038	5.562	5.218
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	10.004	6.168	1.076	3.716	2.997
Heildarhagnaður eftir tekjuskatt .....	8.001	4.933	693	2.968	2.572
<b>Af efnahag</b>					
Fjárfestingareignir .....	119.639	105.638	98.404	95.918	90.302
Handbært fé .....	2.986	3.297	1.922	1.837	1.847
Heildareignir .....	128.651	114.928	106.050	102.594	96.723
Hlutafé .....	3.415	3.415	3.415	3.423	3.456
Eigið fé .....	43.744	37.483	33.200	32.553	30.899
Eigið fé og tekjuskattsskuldbinding .....	54.427	46.163	40.645	39.805	37.403
Vaxtaberandi skuldir .....	70.272	64.814	62.001	59.780	58.138
<b>Helstu sjóðshreyfingar</b>					
Handbært fé frá rekstri án vaxta .....	6.512	5.763	4.836	5.644	5.152
Handbært fé frá rekstri .....	4.066	3.492	1.858	3.104	2.909
Fjárfestingarhreyfingar .....	(3.316)	(1.848)	(2.722)	(1.891)	(3.293)
Fjármögnunarhreyfingar .....	(1.061)	(270)	950	(1.223)	750
Hækkun (lækkun) á handbæru fé .....	(311)	1.375	86	(10)	366
<b>Kennitölur</b>					
NOI hlutfall* .....	74,1%	72,0%	67,2%	73,9%	74,5%
Eiginfjárlutfall .....	34,0%	32,6%	31,3%	31,7%	31,9%
Hlutfall eigin fjár og tekjuskattsskuldbindingar .....	42,3%	40,2%	38,3%	38,8%	38,7%
Vaxtaberandi skuldir / fasteignum .....	57,8%	60,1%	61,8%	61,2%	61,8%
Nettó vaxtaberandi skuldir / EBITDA .....	10,2	10,9	11,9	10,4	10,8
Arðsemi eigin fjár fyrir reiknaða skatta .....	27,6%	18,8%	3,3%	12,0%	10,4%
Arðsemi eigin fjár .....	22,0%	15,1%	2,1%	9,6%	8,9%
Innra virði .....	12,8	11,0	9,7	9,5	8,9
Innra virði að teknu tilliti til tekjuskattsskuldbindingar .....	15,9	13,5	11,9	11,6	10,8
Fjöldi eigna .....	111	111	110	110	109



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

## Um félagið og rekstur ársins 2022

Rekstur félagsins gekk vel á árinu og var í takt við áætlanir stjórnenda. EBITDA félagsins nam 6.608 m.kr. og jókst um 17% milli ára. Virðisútleiguhlutfall félagsins var 95,7% í lok árs.

Rekstur Eikar fasteignafélags gekk vel á árinu og var í takt við uppfærðar horfur félagsins. Áhrif Covid-19 á rekstur félagsins voru lítil og mat félagið að faraldurinn hafi haft u.þ.b. 40-45 m.kr. neikvæð áhrif á EBITDA ársins en áhrif þeirra áhrifa gætti einvörðungu á fyrri helmingi 2022. Tekjur félagsins námu 10.078 m.kr. samanborið við 8.668 m.kr. árið áður. EBITDA ársins nam 6.608 m.kr. og jókst um 17% á milli ára.

Félagið fer vel fjármagnað inn í árið 2023. Staða handbærs fjár nam 2.986 m.kr. og þá er félagið með aðgengi að rúmlega 2.600 m.kr. í formi lánalína. Við lok árs fór félagið í einu skuldabréfaútgáfu ársins þegar nýr óverðtryggður skuldabréfaflokkur, EIK 25 1, var gefinn út. Félagið seldi 2.340 m.kr. á ávöxtunarkröfunni 7,67%. Félagið er með eitt bankalán og einn skuldabréfaflokk á lokagjalddaga á árinu. Endurfjármögnun á bankaláninu er vel á veg komin, en lokagjalddagi er í mars. Endurfjármögnun á skuldabréfaflokknum EIK 23 1 verður skoðuð þegar nær dregur gjalddaga, en flokkurinn er 1.200 m.kr. að nafnverði að stærð. Vegin verðtryggð kjör félagsins við árslok voru 3,03% og vegin óverðtryggð kjör voru 7,31%. Hlutfall óverðtryggðra skulda félagsins var um 22% við árslok.

Félagið hefur á undanförnum misserum verið að auka sjálfvirknivæðingu í rekstri. Á árinu 2021 var tekið upp nýtt fjárhagskerfi og á árinu 2022 tók félagið fyrstu skrefin við innleiðingu á stafrænu vinnuafli.

Á haustmánuðum 2022 fór félagið í útboð á endurskoðun því hámarkstími verksamninga félaga tengdum almannahagsmunum við einstakt endurskoðunarfyrirtæki er 10 ár. Í samræmi við tilmæli endurskoðunarnefndar á grundvelli valferlisins, ákvað stjórn að leggja til við hluthafafund félagsins að Deloitte verði kjörið nýr ytri endurskoðandi eftir farsælt samtarf við KPMG.

### Kaup og sala fasteigna

Félagið keypti eignarhluta í fjórum byggingum á árinu. Á fyrri hluta ársins var keypt rúmlega 870 m² skrifstofu- og lagerrými við Sóltún 24 og 500 m² eignarhlutur í Skeifunni 5, en félagið átti fyrir um þriðjung í byggingunni. Þá keypti félagið 150 m² veitingahús við Pósthússtræti 2 þar sem félagið á fyrir bygginguna sem hýsir Hótel 1919. Seinni part september keypti félagið og fékk afhent rúmlega 1.300 m² iðnaðar- og lagerrými við Smiðshöfða 9.

Félagið seldi einnig þrjár eignir á árinu, Hjalteyrargötu 4, Akureyri og Höfðasel 2 og 4, Akranesi.

Félagið er með samþykkt kautilboð í tvær fasteignir en unnið er að afléttingu fyrirvara viðskiptanna. Væntingar standa til að afhending eigna fari fram á öðrum ársfjórðungi gangi kaupin í gegn. Samanlagt kaupverð er um 1.540 m.kr.

### Útleigumál

Góð eftirspurn var eftir leigurýmum félagsins á árinu. Er líða tók á árið varð sú breyting að flest laus rými í miðbænum voru útleigð. Það mun þó breytast þegar Landsbankinn skilar leigurými sínu og flytur í eigið húsnæði á fyrsta ársfjórðungi ársins 2023.

Vel gekk að leigja hinu opinbera eignir á árinu. Gerður var 8 ára leigusamningur um aðstöðu fyrir rekstur Menntaskólans í Reykjavík í Austurstræti 17. Byggingin var aðlöguð að þörfum skólans. Útbúnar voru 10 kennslustofur og aðstaða fyrir kennara og nemendur á öllum hæðum að undanskilinni jarðhæð og kjallara. Í húsinu fer nú fram kennsla fyrir þriðjung nemenda MR.

Gerðir voru leigusamningar við hið opinbera um tvær hæðir í Borgartúni 26. Á 4. hæð er starfsemi tveggja ráðuneyta og á 7. hæð eru Framkvæmdasýslan-rikiseignir (FSRE) og Ríkiskaup með starfsemi sína. FSRE mun í rýminu setja upp

verkefnaðiðaða vinnuaðstöðu sem nýtt verður sem sýningaraðstaða fyrir þær breytingar sem til stendur að innleiða í starfsstöðvar opinberra stofnana. Þá var einnig gerður leigusamningur við Heilsugæslu höfuðborgarsvæðisins í Álfheimum um húsnæði fyrir hluta starfseminnar.

Samningur við fyrirtæki í ráðgjöf og hugbúnaðargerð var gerður um eina hæð á Suðurlandsbraut 10 og þar með eru öll rými þar og á Suðurlandsbraut 8 orðin tekjuberandi.

Talsverðar breytingar áttu sér stað í stærstu skrifstofubyggingu félagsins að Smáratorgi 3. Leigurými tveggja leigutaka voru stækkuð og er annað þeirra tannlæknastofa með tvöfalt fleiri stóla en áður. Nokkur fyrirtæki fluttu sig úr húsinu en inn hafa komið nýir leigutakar úr orkugeiranum, matvælaframleiðslu og fjármálatengdri starfsemi.

Skrifstofuhóтелиð Akkur var opnað um mitt ár að Ármúla 13 og hefur leiga þess gengið mjög vel, enda Múlahverfið eitt vinsælasta skrifstofuhverfi borgarinnar. Akkur telur ríflega 1.000 m² og eru þar þrjú fullbúin fundarherbergi og setsvæði. Vel er gætt að nútímaþægindum og þjónustu við leigutaka. Skrifstofurýmin eru á þriðja tug, mismunandi að stærð og henta vel einyrkjum og smærri fyrirtækjum og eru því góður valkostur fyrir þá sem kjósa sveigjanleika og gæði án langtímaskuldbindingar.

Útleiga verslunarhúsnæðis félagsins gekk vel og er það nú meira og minna útleigt að undanskildum þremur einingum á Glerártorgi. Þar urðu breytingar á árinu sem fólu í sér tilfærslur og endurnýjanir. Ein stærsta breytingin er að gerður var samningur við Samkaup um rekstur á nýrri og talsvert stærri Nettóverslun sem opnaði í febrúar.

Eftirspurn eftir lager- og iðnaðarrýmum var einnig mikil en talsvert var um leigutakaskipti. Lítið er um laust húsnæði í þessum eignaflokki en félagið fékk til sín nokkur rými úr útleigu í Miðhrauni 2 í Garðabæ. Hluti þeirra hefur verið leigður til nýrra viðskiptavina en unnið er að útleigu um 2.000 m² sem eru nú að hálfu leyti tekjuberandi til skamms tíma.

Um mitt ár skilaði Securitas leigurými í Skeifunni 8 og flutti í eigið húsnæði. Unnið er að því að leigja út kjallara og efstu hæð byggingarinnar en hluti jarðhæðar er nú þegar leigður út. Félagið fékk einnig til sín eina hæð í Sóltúni 26 frá leigutaka sem flutti í minna húsnæði innan samstæðunnar. Þá losnaði verslunar- og lagerrými á Lónsbakka í Eyjafirði, er Húsasmiðjan færði sig um set. Eignin hefur verið leigð til skamms tíma.

Talsvert var um að endursamið væri við leigutaka félagsins. Má þar nefna samning við Húsasmiðjuna um langtímaleigu í Skútvoggi og Kjalarvoggi auk samninga til skemmri tíma um Smiðjuveg og Eyraveg á Selfossi. Þá var endursamið við rekstraraðila tveggja verslana á Smáratorgi 1 og 3, við aðila í hugbúnaðargerð um eina hæð á Smáratorgi 3, lögfræðistofu um eina hæð í Borgartúni 26, heilbrigðisfyrirtæki um eina hæð í vesturbyggingu Álfheima 74, bílaþvottastöð í Bæjarlind 2 og þá var samið til skamms tíma við utanríkisráðuneytið um Rauðarárstíg 27.

### Framkvæmdir

Á árinu lauk breytingum á 4. hæð í Borgartúni 26 þar sem dómsmála- og matvælaráðuneyti hafa nú komið sér fyrir. Þá lauk einnig breytingum á 7. hæð sama húss sem Framkvæmdasýsla ríkisins og Ríkiskaup hafa tekið á leigu. Um 1.000 m² húsnæði við Miðhraun 2 var breytt og aðlagð að þörfum Controlant sem þar hefur komið sér fyrir.

Vinnu við lokun viðbyggingar á Grjóthálsi lauk á tímabilinu en þar er unnið að ríflega 3.000 m² stækkun húsnæðis fyrir Össur. Áætluð verklok eru á miðju ári 2023. Lokið var við uppsetningu á stálvirki í viðbyggingu Smáratorgs 3 þar sem breytingar standa yfir.

Viðhaldsverkefni ársins 2022 gengu vel og að mestu samkvæmt áætlun.

### Viðskiptaþróun

Fjölbreytt verkefni rötuðu á borð viðskiptaþróunarsviðs á liðnu ári. Unnið hefur verið að deiliskipulagsbreytingum á lóðum félagsins við Kleppsmýrarveg og Bátavog og eru viðræður í

gangi við Reykjavíkurborg um byggingaráform og byggingamagn á lóðunum. Við Ármúla 3 og á nærliggjandi lóðum hefur einnig verið unnið að breytingum á deiliskipulagi í samstarfi við aðra eigendur. Á lóð félagsins verður möguleiki á að byggja allt að 100 íbúðir með samnýttum bílakjallara með nærliggjandi húsum. Deiliskipulagsvinnu fyrir Skeifuna 7-9 er að ljúka og er stefnt að því að leggja inn teikningar að breyttu skipulagi fljótlega á nýju ári. Þá lauk deiliskipulagsvinnu fyrir Járnháls 4 og má þar byggja um 2.500 m² hús á tveimur hæðum. Búið er að teikna hús fyrir lóðina, sem mun nýtast vel til útleigu.

Unnið hefur verið að áætlun um verkefni sem tengjast flutningi Landsbanka úr Kvosinni, sem skapar talsvert svigrúm til breytinga. Margar hugmyndir hafa verið skoðaðar, m.a. stækkun Hótelis 1919, bygging nýrra íbúða og skrifstofurýma, ný verslunarrými og að bæta við afþreyingu í ýmsum útfærslum. Liður í þessum breytingum er bætt tenging í gegnum húsaráðirnar frá Austurstræti að Tryggvagötu. Samtal við borgaryfirvöld um þessi áform stendur yfir.

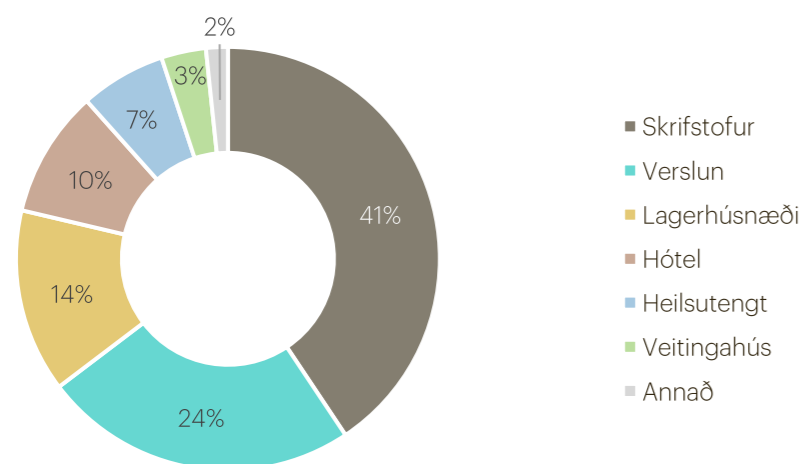
Fyrirhugaðar breytingar á lóðinni við Eyraveg 42-44 á Selfossi, þar sem Húsasmiðjan er í dag, hafa verið kynntar bæjaryfirvöldum. Fyrirhugað er að skipta lóðinni upp og byggja m.a. 70-80 íbúðir, ásamt verslunar- og þjónustukjarna.

Endurskipulagning á Glerártorgi hefur staðið yfir en þar verða verslanir fluttar til innan verslunarmiðstöðvarinnar og nýjar verslanir bætast við á árinu 2023. Þá hafa verið skoðaðir möguleikar á endurskipulagningu bílastæða til að ná fram hámarksnýtingu. Samhliða þeirri vinnu hafa verið teiknaðar upp hugmyndir að íbúðauppbyggingu í næsta nágrenni og var sú vinna unnin í góðu samstarfi við bæjaryfirvöld á Akureyri. Hugmyndavinna fór af stað varðandi útleigu á Lónsbakka í Hörgársveit og stendur hún ennþá yfir.

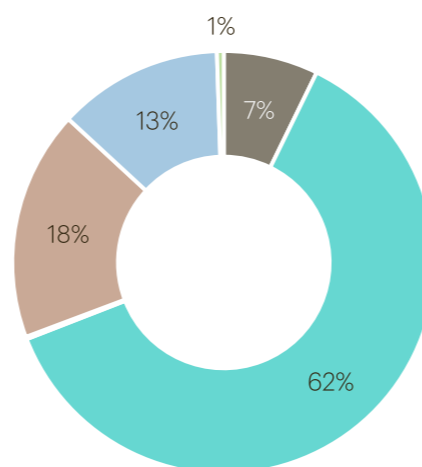
## Fasteignasafn Eikar í lok árs 2022

Virði fasteigna félagsins er um 121,7 ma.kr. og heildarfjöldi leigutaka yfir 400. Félagið á yfir 100 fasteignir með tæplega 312 þúsund útleigufermetra. Helstu fasteignir félagsins á höfuðborgarsvæðinu eru Borgartún 21 og 21a, Borgartún 26, Suðurlandsbraut 8 og 10, Mýrargata 2-16, Pósthússtræti 2 (Hótel 1919), Smáratorg 3 (Turninn), Smáratorg 1, Álfheimar 74 (Nýi Glæsibær), Grjótháls 1-3 og Austurstræti 5, 6, 7 og 17. Helsta fasteign félagsins utan höfuðborgarsvæðisins er Glerártorg. Stærstu leigutakar félagsins eru Húsasmiðjan, Ríkiseignir, Berjaya Hotels Iceland, Landsbankinn, Sýn, Össur, Míla, Deloitte, Síminn og VÍS.

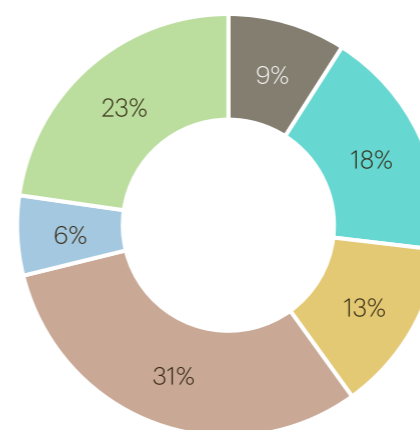
### Virði fasteigna eftir tegund



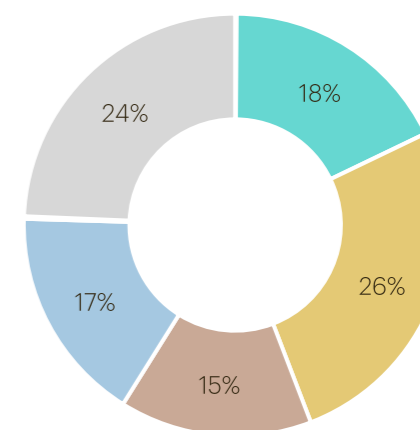
### Staðsetning skrifstofuhúsnæðis



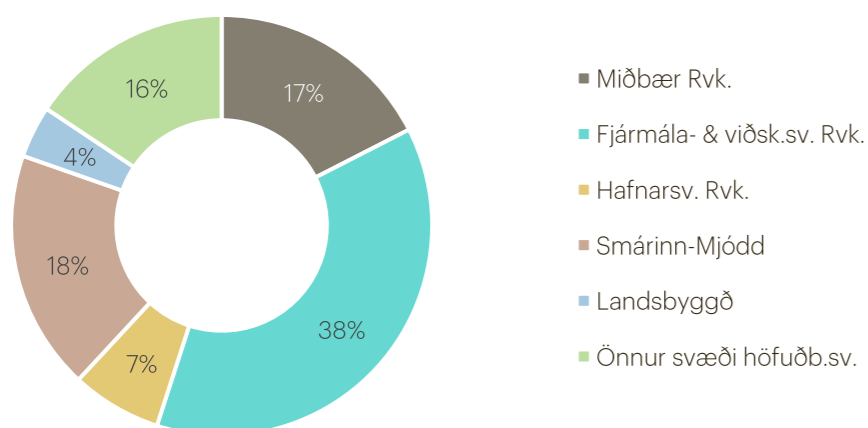
### Staðsetning verslunarhúsnæðis



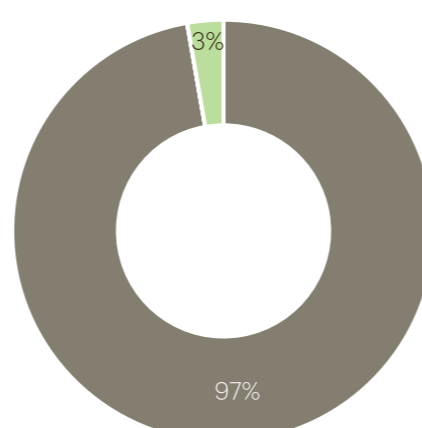
### Staðsetning lagerhúsnæðis



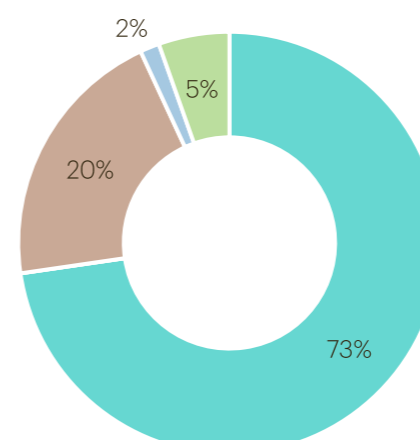
### Virði fasteigna eftir staðsetningu



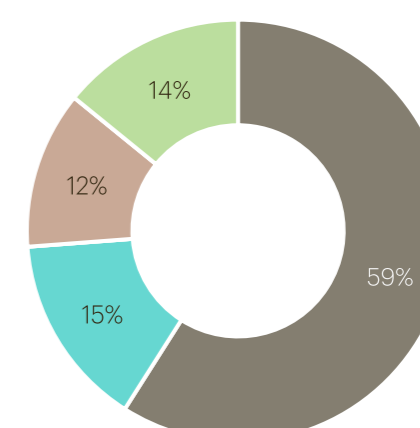
### Staðsetning hótela



### Staðsetning heilsutengds húsnæðis



### Staðsetning veitinga- og skemmtistaða



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

## Fjárhagsáætlun 2023

### Helstu forsendur rekstraráætlunar

Félagið spáir því að rekstrartekjur verði á bilinu 10.350–10.570 m.kr. á árinu 2023 á föstu verðlagi m.v. vísitölu neysluverðs í janúar. Þá áætlað félagið að EBITDA ársins verði á bilinu 6.690–6.970 m.kr.

Nokkur óvissa er um verðbólguhorfur og eftirfarandi tafla sýnir spá um EBITDA bil í m.kr. er tekur mið af mismunandi verðbólgu sem dreifist jafnt yfir árið:

Verðbólga	Neðra bil	Efra bil
4%	6.830	7.120
6%	6.910	7.200
8%	6.990	7.280
10%	7.070	7.360

Eins og áður hefur komið fram mun félagið fá á árinu stór leigurými til baka eftir langtímaleigu. Helstu rýmin sem um ræðir og ráðgerðar tímasetningar eru eftirfarandi: Í mars skilar Landsbankinn Kvosinni. Í byrjun september skilar utanríkisráðuneytið Rauðarárstíg 27. Í byrjun október skilar Deloitte fjórum hæðum á Smáratorgi 3 og í lok október skilar Húsasmiðjan Eyraveggi 42, Selfossi. Þessu til viðbótar hefur Lónsbakki, Hörgársveit, verið í skammtímaleigu en sá samningur rennur út í mars 2023. Samtals er um að ræða rúmlega 24.900 m<sup>2</sup>.

Félagið mun meðhöndla eignirnar misjafnlega eftir staðsetningu og eiginleikum þeirra:

- Félagið mun halda áfram þróunarvinnu á Kvosinni en líkur eru á að nýtingu eignarinnar verði breytt, að hluta eða öllu leyti. Félagið hefur látið hana ýmsar útfærslur á eigninni þar sem m.a. er þörf á að fá leyfi frá Reykjavíkurborg.
- Félagið mun vinna að hönnun á Rauðarárstíg 27 sem miðar að breytti nýtingu, þar sem gengið er út frá því að þeirri eign, að undanskilinni jarðhæð, verði breytt í íbúðir og þær seldar en fyrir liggur heimild til þeirra breytinga.
- Félagið hefur nú þegar leigt út eina af þeim fimm hæðum sem hafa verið í útleigu til Deloitte og unnið verður áfram að útleigu fjögurra hæða sem verður skilað í október. Ekki er gert ráð fyrir

breytingum á þeim rýmum umfram hefðbundnar aðlaganir samhliða leigutakaskiptum.

- Unnið er að þróun á Eyraveggi 42 en gert er ráð fyrir að hluti lóðar verði seldur undir íbúðabyggingu, gróðurhús Blómavals verði fjarlægt og verslun Húsasmiðjunnar endurhönnuð með nokkrum leigurýmum. Fyrir liggur viljayfirlýsing frá sterkum aðila um leigu á akkerisrými. Deiluskipulagsvinna er langt komin.
- Áfram verður haldið með þróunarhugmyndir að Lónsbakka en einnig kemur til greina að selja eignina fáist rétt verð fyrir hana.

Í áætlun ársins er ekki gert ráð fyrir neinum leigutekjum eftir lok leigusamninga af framangreindum rýmum að undanskilinni þeirri hæð sem Deloitte hefur skilað og er þegar leigð út í Smáratorgi 3. Áhrif þessara breytinga á EBITDA félagsins eru áætluð um 370 m.kr. á árinu 2023 á föstu verðlagi m.v. afhendingu skv. leigusamningum eða um 723 m.kr. á ársgrundvelli. Markaðsleiga rýmanna er mun lægri, eða um 537 m.kr. á ársgrundvelli. Markaðsleigan er því að meðaltali tæplega 1.800 kr. pr.fm. á alla 24.900 fermetrana, sem er lágt en ljóst er að félagið mun þurfa að fjárfesta í eignunum sem mun skila hærri markaðsleigu og ásættanlegri arðsemi.

Aðrar leigutekjur félagsins eru áætlaðar miðað við gildandi leigusamninga við birtingu spárinnar að teknu tilliti til væntinga um breytingar á leigusamningum innan ársins 2023. Tekjuáætlun er gerð á hverja útleiguingu. Í þeim tilvikum þar sem leigusamningar renna út innan ársins og ef ljóst er að leigutaki hugsar sér til hreyfings, er lagt mat á markaðsleigu viðkomandi útleiguingu og hversu fljótt má búast við að hún komist aftur í útleigu.

Haldið er utan um rekstrartekjur og rekstrargjöld sameigna í dótturfélaginu Eik rekstrarfélagi. Rekstrartekjur vegna sameigna fasteigna taka mið af kostnaði við rekstur viðkomandi fasteigna enda er þeim ætlað að mæta honum. Hér fellur t.d. undir orku-, ræstingar-, snjómoksturs-, húsumsjónar- og stjórnunarkostnaður. Rekstrartekjur af sameignum hækka því og lækka í samhengi við rekstrarkostnað sameigna.

Félagið er með útistandandi kröfur, viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur sem enn ríkir óvissa um. Við lok árs 2022 námu þær í heild 1.258 m.kr. en 417 m.kr. af þeirri fjárhæð hafa verið færðar á virðisrýrnun krafna. Nettó staða krafna félagsins er því 841 m.kr. (langtíma og skammtíma). Í áætlun ársins 2023 er ekki áætlað fyrir endurheimtum á kröfum sem hafa verið virðisrýrðar. Stærsti hluti krafnanna er vegna aðila í ferðaþjónustu.

Gert er ráð fyrir lítillaga bættri afkomu Hótel 1919 á árinu 2023 samanborið við árið 2022, sem reyndist þó gott hjá hótelinu. Notast er við grunnáætlun frá Radisson Hotel Group. Áhrif mögulegra verkfalla á afkomu hótelsins hafa ekki verið reiknuð.

### 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 2023 og að allar fjárfestingar skili félaginu ásættanlegri arðsemi. Þar sem ekki liggja fyrir dagsetningar á framkvæmdum né kostnaðaráætlanir vegna þeirra eigna sem félagið væntir til baka úr útleigu, sbr. fyrri umfjöllun, er ekki tekið tillit til þeirra í framangreindum fjárhæðum. Leiða má líkur að því að fjárfestingar í þeim eignum verði umtalsverðar og muni hefjast á þessu ári.

Helstu verkefni munu snúa að stækkun fyrir Össur að Grjóthálsi en áætluð verklok eru á fyrri hluta ársins 2023, stækkun á 2. hæð Smáratorgs 3, framkvæmdir á 4. hæð Suðurlandsbrautar 10 og framkvæmdir fyrir leigutaka í Miðhrauni 2. Þá eru samningaviðræður í gangi um frekari fjárfestingu samhliða gerð nokkurra leigusamninga. Gert er ráð fyrir að eignfærðar endurbætur verði óvenjuhár á árinu eða um 700–1.000 m.kr. en stærstu liðirnir þar snúa að Smáratorgi 3 og Kjalavoggi 14. Áætlað er að gjaldfært viðhald verði um 50 m.kr.

Félagið mun áfram hafa að leiðarljósi arðsemi umfram vöxt þegar kemur að kaupum eða sölu fjárfestingareigna. Félagið hefur undirritað tvö kauptilboð sem unnið er að afléttingum fyrirvara. Gangi kaupin eftir má vænta þess að það gerist á öðrum árshluta og verða áhrifin á tekjuspá félagsins kynnt þegar og ef við á, en ekki hefur verið tekið tillit til kaupanna í áætlun ársins. Samanlagt kaupverð er rúmlega 1.540 m.kr.



Hugmyndavinna að baki breyttu skipulagi og útliti á Eyraveggi 42, Árborg. Gert er ráð fyrir allt að 12 leigurýmum með áherslu á verslun. Jafnframt er vonast til að fá byggingaheimild fyrir allt að 70 til 80 íbúðir.



Við brottför Landsbankans úr Kvosinni skapast mikil tækifæri til þróunar á reitnum. Ein hugmynd er að opna gönguleiðir í gegnum byggingarnar og hafa innigarða.

## Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Eikar fasteignafélags hf. eru í samræmi við lög um hlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Stjórn félagsins leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og hlaut félagið á árinu 2016 viðurkenningu sem fyrirmyndarfyrirtæki í stjórnarháttum sem síðast var endurnýjuð árið 2022 af Stjórnvísi. Þá hefur félagið árum saman notið viðurkenningar Creditinfo sem framúrskarandi fyrirtæki. Stjórnarháttayfirlýsingu félagsins má finna í heild sinni aftast í skýrslu þessari, sem fylgiskjal við ársreikning félagsins vegna ársins 2022.

### Stjórn

Stjórn félagsins skipa fimm einstaklingar sem kjörnir eru af hluthöfum til eins árs í senn. Tilnefningarnefnd félagsins auglýsir eftir framboðum til stjórnarsetu auk þess að óska eftir tilnefningum til stjórnarsetu frá hluthöfum félagsins. Stjórn félagsins uppfyllir ákvæði laga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga.

Menntun og þekking stjórnarmanna félagsins er viðtæk og stjórnarmenn búa jafnframt yfir fjölbreyttri reynslu úr atvinnulífi á sviði rekstrar, stjórnunar og fjárfestinga. Allir stjórnarmenn eru óháðir félaginu og hluthöfum þess að mati stjórnar. Nánari upplýsingar um stjórn og stjórnendur er að finna í stjórnarháttayfirlýsingu félagsins og á heimasíðu þess, www.eik.is.

Stjórn fer með æðsta vald í málefnum félagsins á milli hluthafafunda samkvæmt lögum og samþykktum félagsins. Meginhlutverk stjórnar er að tryggja að nægilegt eftirlit sé haft með reikningshaldi og meðferð fjármuna félagsins auk þess að yfirfara rekstrar- og fjárhagsáætlanir og hafa eftirlit með því að þeim sé fylgt. Stjórn sér til þess að ársfjórðungsleg uppgjör séu útbúin með upplýsingum um rekstur og stöðu félagsins, og hefur komið á virku kerfi innra eftirlits, en reglubundin úttekt er framkvæmd einu sinni á ári af innri endurskoðanda félagsins. Stjórn markar stefnu félagsins og sinnir ráðgefandi hlutverki við forstjóra og aðra stjórnendur. Þá ræður stjórn forstjóra og skilgreinir verksvið hans. Stjórn tekur meiriháttar ákvarðanir í rekstri félagsins og sér um að það sé rekið í samræmi við lög og reglur sem félaginu ber að fylgja.

Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd. Þá starfar hjá félaginu tilnefningarnefnd. Samþykktir, starfsreglur stjórnar og starfsreglur nefnda er að finna á heimasíðu félagsins.

### Endurskoðunarnefnd

Stjórn skipaði endurskoðunarnefnd félagsins þann 11. apríl 2022. Nefndina skipa Hersir Sigurgeirsson, stjórnarmaður, sem gegnir formennsku, Ragnheiður Harðar Harðardóttir, stjórnarmaður, og Arnar Már Jóhannesson, löggiltur endurskoðandi. Endurskoðunarnefnd kemur saman vegna árs- og hálfársuppgjörs félagsins og skilar að minnsta kosti árlega skýrslu til stjórnar um störf sín.

### Starfskjaranefnd

Stjórn skipaði starfskjaranefnd þann 11. apríl 2022. Nefndina skipa Guðrún Bergsteinsdóttir, stjórnarmaður, sem gegnir formennsku, Bjarni Kristján Þorvarðarson, stjórnarmaður, og Eyjólfur Árni Rafnsson, stjórnarmaður. Starfskjaranefnd undirbýr tillögur að starfskjarastefnu og starfskjörum stjórnar- og nefndarmanna fyrir hluthafafund. Jafnframt undirbýr nefndin samninga um laun og önnur starfskjör við forstjóra og aðra starfsmenn, heyri þeir undir stjórn.

### Tilnefningarnefnd

Á hluthafafundi 5. apríl 2022 voru Drífa Sigurðardóttir ráðgjafi, sem gegnir formennsku, og Ingólfur Bender hagfræðingur, kjörin í tilnefningarnefnd. Stjórn skipaði Örnur

Harðardóttur fjármálastjóra í nefndina. Hlutverk tilnefningarnefndar er að vera ráðgefandi við kosningu stjórnarmanna og markmið hennar er að skapa hluthöfum forsendur fyrir upplýstri ákvörðunartöku við stjórnarkjör.

### Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2022 voru haldnir 16 stjórnarfundir, 10 fundir í endurskoðunarnefnd, 6 fundir í starfskjaranefnd og 16 fundir í tilnefningarnefnd, og var meirihluti stjórnarmanna og nefndarmanna viðstaddur alla fundi tímabilsins. Í samræmi við samþykktir félagsins eru niðurstöður undirnefnda stjórnar félagsins einungis leiðbeinandi fyrir stjórn.

Stjórn hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem helstu verkefni og valdsvið stjórnar og forstjóra eru skilgreind. Í þessum reglum er meðal annars að finna reglur um skiptingu starfa innan stjórnar, verklag og reglur um fundarsköp og fundargerðir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf og fleira. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar á stjórnarfundi 21. júní 2022.

### Stjórnendur

Forstjóri félagsins er Garðar Hannes Friðjónsson og ber hann ábyrgð á rekstri og afkomu félagsins gagnvart stjórn. Forstjóri stýrir daglegum rekstri félagsins og hefur umsjón með stefnumótun. Garðar á 7.410.461 hluti í félaginu í gegnum Burðarbita ehf.

Framkvæmdastjóri fjármálasviðs og staðgengill forstjóra er Lýður Heiðar Gunnarsson, en hann ber ábyrgð á sjóðsstýringu, reikningshaldi, uppgjöri, skýrslugerð, fjármögnun og áætlunum félagsins og dótturfélaga þess. Lýður á 410.000 hluti í félaginu.

Framkvæmdastjóri útleigusviðs er Eyjólfur Gunnarsson, en hann ber ábyrgð á útleigu fasteigna félagsins, leigusamningum og leigutekjum.

Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs er Guðbjartur Magnússon, en hann ber ábyrgð á öllu viðhaldi, framkvæmdum, byggingum og þróun fasteigna og auðra lóða.

Framkvæmdastjóri viðskiptaþróunar er Sturla Gunnar Eðvarðsson, en hann ber ábyrgð á að auka tekjur af nýjum eða núverandi verkefnum á sviði fasteignarekstrar.

Framkvæmdastjóri lögfræðisviðs er Jóhann Magnús Jóhannsson, en hann ber ábyrgð á að lögfræðileg málefni félagsins og innra eftirlit samræmist lögum og reglum auk þess að hafa yfirumsjón með innheimtu.

Aðstoðarframkvæmdastjóri útleigusviðs er Hrönn Indriðadóttir, en hún kemur fram gagnvart núverandi og verðandi viðskiptavinum félagsins með það fyrir augum að aðstoða við að finna leigutökum hentugar húsnæðislausnir.

Forstöðumaður reikningshalds félagsins er Árni Böðvarsson, en hann hefur umsjón með daglegri starfsemi reikningshalds félagsins.

Rekstrarstjóri húsumhyggju er Kári Tryggvason, en hann hefur umsjón með daglegum rekstri á fasteignum félagsins.

Innan félagsins starfa nefndir sem heyra undir forstjóra. Nefndirnar eru skipaðar starfsfólki, þ. á m. forstjóra og framkvæmdastjórum, og þeim er ætlað að vera vettvangur umræðna og ákvörðunartöku í málaflokkum á borð við fjármögnun, framkvæmdir, kaup og sölu fasteigna, þróun eigna, virkjun tækifæra, áhættustýringu og innheimtu. Tilgangurinn með nefndunum er að gefa fleirum kost á að koma að ákvörðunartöku og hagnýta þannig til hins ýrasta fjölbreytta þekkingu og reynslu starfsfólks, með það að markmiði að bæta ákvörðunartöku. Umboð og heimildir nefnda eru háðar ákvörðunum forstjóra og stjórnar.

Félagið á tvö dótturfélög og eru stjórnir dótturfélaga í samstæðunni skipaðar einum stjórnarmanni, Garðari Hannesi Friðjónssyni, forstjóra félagsins, og einum varamanni, Eyjólfí Gunnarssyni, framkvæmdastjóra útleigusviðs. Stjórn Hótel 1919 ehf. er skipuð Garðari Hannesi Friðjónssyni, sem er formaður stjórnar, og Lýð Heiðari Gunnarssyni.

Regluvörður félagsins er Jóhann Magnús Jóhannsson lögmaður. Staðgengill regluvarðar er Ingimar Tómas Ragnarsson lögfræðingur. Hlutverk regluvarðar er að hafa umsjón með að reglum um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt.

### Samskipti hluthafa og stjórnar

Hluthafafundur fer með æðsta vald í málefnum félagsins í samræmi við lög og samþykktir félagsins, en þar fara hluthafar með ákvörðunarvald sitt í málefnum félagsins. Aðalfund félagsins skal halda fyrir lok júnímánaðar ár hvert þar sem tekin eru fyrir mál sem lög og samþykktir félagsins kveða á um.

Samskipti hluthafa og stjórnar fara fram á hluthafafundum. Stjórnarmenn eru sjálfstæðir í störfum sínum og taka ekki við fyrirmælum beint frá hluthöfum félagsins eða öðrum hagsmunaaðilum. Stjórnarmenn gæta trúnaðar í störfum sínum og gæta jafnræðis í upplýsingagjöf til hluthafa og veita ekki hluthöfum upplýsingar um félagið nema slíkt sé kynnt á vettvangi stjórnar á auglýstum kynningarfundum félagsins eða á sérstökum fundum þegar tilefni er til. Hluthafar geta komið erindum til stjórnar á milli hluthafafunda. Formaður stjórnar kemur að jafnaði fram fyrir hönd stjórnar.



## Stjórn



### Bjarni Kristján Þorvarðarson, stjórnarformaður

Aðalstarf: Framkvæmdastjóri Inning ehf.

Fæðingardagur: 22. desember 1966.

Fyrst kjörinn: 10. apríl 2019.

Menntun: B.Sc. gráða í rafmagnsverkfræði frá Háskóla Íslands 1989. MSc. gráða í rafmagnsverkfræði, University of Wisconsin, Madison, Bandaríkjunum 1990. MBA gráða, ISG Paris, Frakklandi 1993, M.Sc. gráða Finance London Business School, London, Englandi 1998.

Starfsreynsla: Forstjóri Coripharma ehf. 2018-2020 og stjórnarformaður frá 2020, forstjóri Hibernia Networks 2004-2017, fjárfestingastjóri hjá CVC 2002-2010 og í stjórnnum félaga í eigu CVC á Íslandi, Bandaríkjunum, Kanada, Ástralíu og fleiri löndum, viðskipta og sjóðsstjóri FBA/Íslandsbanka 1998-2002. Situr einnig í stjórnnum Símans hf, Coripharma Holding hf., Matorku ehf og Stakrar Gulrótar ehf. Hönnun hf., almenn verkfræðistörf og verkefnastjórnun 1991-1997 og 1984-1986.



### Eyjólfur Árni Rafnsson, stjórnarmaður

Aðalstarf: Sjálfstætt starfandi stjórnarmaður og ráðgjafi.

Fæðingardagur: 21. apríl 1957.

Fyrst kjörinn: 12. febrúar 2015.

Menntun: B.Sc. gráða í byggingartæknifræði frá Tækniskóla Íslands 1984, M.Sc. gráða í byggingarverkfræði frá University of Missouri-Rolla, Bandaríkjunum, 1988, PhD gráða í byggingarverkfræði frá University of Missouri-Rolla, Bandaríkjunum, 1991.

Starfsreynsla: Í stjórn Betri samgöngur ohf frá 2020. Í stjórn Samtaka atvinnulífsins frá 2014 og formaður stjórnar frá 2017. Í stjórn Eikar fasteignafélags frá 2015 og formaður stjórnar 2016-2022, formaður stjórnar Rubix Ísland ehf. frá 2016. Í stjórn Samtaka iðnaðarins 2014-2017. Ýmis ráðgjöf frá 2016. Forstjóri Mannvits hf. 2008-2015, forstjóri VGK-Hönnunar hf og Hönnunar hf 2003-2008, aðstoðarforstjóri Hönnunar hf. 1997-2007. Hönnun hf., almenn verkfræðistörf og verkefnastjórnun 1991-1997 og 1984-1986.



### Guðrún Bergsteinsdóttir, stjórnarmaður

Aðalstarf: Lögmaður og meðeigandi LOCAL lögmannna slf.

Fæðingardagur: 27. júlí 1975.

Fyrst kjörin: 12. apríl 2016.

Menntun: Lögfræðingur, Cand. Jur. frá Háskóla Íslands 2000, réttindi sem héraðsdómslögmaður 2001 og fyrir Landsrétti 2019, LL.M frá Háskólanum í Leiden, Hollandi 2003, próf í verðbréfavíðskiptum 2015, próf í sáttamiðlun 2021.

Starfsreynsla: Lögmaður og meðeigandi LOCAL lögmannna slf. frá 2010, lögmaður og verkefnastjóri hjá BBA // Legal ehf. 2004-2010, lögfræðingur og verkefnastjóri hjá Ríkisskattstjóra 2000-2002.



### Hersir Sigurgeirsson, stjórnarmaður

Aðalstarf: Dósent í fjármálum við Háskóla Íslands.

Fæðingardagur: 16. janúar 1972

Fyrst kjörinn: 10. júní 2020.

Menntun: B.Sc. gráða í stærðfræði frá Háskóla Íslands 1995, M.Sc. gráða í fjármála-stærðfræði frá Stanford University 1999, Ph.D. gráða í hagnýtri stærðfræði frá Stanford University 2001.

Starfsreynsla: Dósent í fjármálum við Háskóla Íslands frá 2012 og lektor í fjármálum 2006-2010. Ýmis fjármálaráðgjöf frá 2012. Forstjóri og framkvæmdastjóri Saga Capital Fjárfestingabanka hf. 2006-2012. Sérfræðingur í eigin viðskiptum og áhættustýringu Kaupþings banka hf. 2003-2006, gagnarannsóknir hjá Íslenskri Erfðagreiningu ehf. 2001-2002, hugbúnaðargerð hjá Integral Development Company Co, Palo Alto, 1999, reiknideild Hafrannsóknarstofnunar 1995-1996. Í stjórn Tryggingarsjóðs vegna fjármálafyrirtækja og Viðskiptafræðistofnunar Háskóla Íslands. Áður í bankaráði Landsbankans hf., stjórnarformaður Straums sjóða hf. og stjórnarformaður T Plús hf.



### Ragnheiður Harðar Harðardóttir, stjórnarmaður

Aðalstarf: Sjálfstætt starfandi stjórnarmaður og fjárfestir.

Fæðingardagur: 1. desember 1975.

Fyrst kjörin: 26. apríl 2021.

Menntun: Cand.Oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands 2000. Próf í verðbréfavíðskiptum 2011. M.Sc. í hagfræði frá Háskóla Íslands 2012.

Starfsreynsla: Forstjóri Opinna Kerfa hf. frá 2019-2022. Fjármálastjóri Opinna Kerfa hf. 2016-2019. Fjármálastjóri Senu ehf. 2014-2016. Verkefnastjóri hjá KPMG ehf. 2008-2014. Verkefnastjóri hjá Deloitte ehf. 2001-2005. Verðbréfaráðgjöf hjá FBA / Íslandsbanka hf. 2000-2001. Ragnheiður situr í stjórnnum fjárfestinga- og eignarhaldsfélagsins LTT ehf. og almannaheillafélagsins Elley og er varamaður í stjórn félagsins HH81 ehf.

## Stjórnendur



### Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri

Fæðingardagur: 28. júlí 1971.

Menntun: B.A. gráða í heimspeki frá Háskóla Íslands 1995, MBA gráða frá University of Salford, Englandi 1997.

Starfsreynsla: Forstjóri Eikar fasteignafélags hf. frá 2002, framkvæmdastjóri fjármála- og stjórnunarsviðs Þyrpingar hf. 2000-2002, aðstoðarmaður framkvæmdastjóra Eignarhaldsfélagsins Kringlunnar ehf. 1998-2000.



### Guðbjartur Magnússon, framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs

Fæðingardagur: 25. mars 1977.

Menntun: B.Sc. próf í byggingafræði frá Vitus Bering CVU í Horsens í Danmörku 2004, nemi í MBA við Háskóla Íslands 2021-2023.

Starfsreynsla: Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs hjá Eik fasteignafélagi hf. frá 2018, verkefnastjóri á framkvæmdasviði hjá Eik fasteignafélagi hf. 2017-2018, verkefnastjóri á framkvæmdasviði hjá VSÓ ráðgjöf ehf. 2005-2017.



### Lýður Heiðar Gunnarsson, framkvæmdastjóri fjármálasviðs

Fæðingardagur: 29. ágúst 1980.

Menntun: B.Sc. gráða í viðskiptafræði frá Háskólanum í Reykjavík 2004, M.Sc. í fjárfestingarstjórnun frá Háskólanum í Reykjavík 2010, próf í verðbréfamiðlun 2006.

Starfsreynsla: Framkvæmdastjóri fjármálasviðs og staðgengill forstjóra Eikar fasteignafélags hf. frá 2015, forstöðumaður eignastýringar Lífsverks lífeyrissjóðs 2009 - 2015, fjármálasvið FL Group hf. frá 2007 - 2008, eignastýringarsvið Landsbanka Íslands hf. frá 2002 - 2007.



### Hrönn Indriðadóttir, aðstoðarframkvæmdastjóri útleigusviðs

Fæðingardagur: 4. júní 1975.

Menntun: B.A. gráða í íslensku, Háskóli Íslands, 1998. Diplóma í hagnýtri fjölmiðlun, blaða- og fréttamennska, Háskóli Íslands, 1999.

Starfsreynsla: Aðstoðarframkvæmdastjóri útleigusviðs Eikar fasteignafélags hf. frá ágúst 2021, verkefnastjóri útleigusviðs Eikar fasteignafélags hf. frá október 2015, verkefnastjóri iglo+indi ehf. 2015, markaðsfulltrúi á fjárhagssviði ÁTVR 2014-2015, ráðgjafi hjá Íslandsbanka hf. 2001-2013, blaðamaður Morgunblaðsins 1999-2001.



### Eyjólfur Gunnarsson, framkvæmdastjóri útleigusviðs

Fæðingardagur: 28. nóvember 1972.

Menntun: Cand. Oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands 1996, próf í verðbréfamiðlun 2015.

Starfsreynsla: Framkvæmdastjóri útleigusviðs Eikar fasteignafélags hf. frá október 2014, deildarstjóri fullnustueignadeildar LBI hf. (áður Landsbanki Íslands hf.) 2009-2014, framkvæmdastjóri hjá Íslenskum aðalverktökum hf. 2001-2009, markaðsstjóri Tryggingamiðstöðvarinnar hf. 1998-2001.



### Jóhann Magnús Jóhannsson, framkvæmdastjóri lögfræðisviðs og regluvörður

Fæðingardagur: 22. nóvember 1983.

Menntun: B.A. gráða í lögfræði frá Háskóla Íslands 2006, mag.jur. frá Háskóla Íslands 2008, lögmaður með réttindi til málflyttings fyrir héraðsdómstólum 2009 og LL.M frá University College London 2011.

Starfsreynsla: Framkvæmdastjóri lögfræðisviðs og regluvörður Eikar fasteignafélags hf. frá 2019, lögmaður hjá LOGOS lögmannsþjónustu slf. í Reykjavík og London 2008-2018.





### Kári Tryggvason, rekstrarstjóri húsumhyggju

Fæðingardagur: 3. apríl 1960.

Menntun: Sveinspróf í bifreiðasmíði frá Iðnskólanum í Reykjavík 1983. Endurmenntun Háskóli Íslands, viðskipta og rekstrarnám 2001.

Starfsreynsla: Rekstrarstjóri húsumhyggju Eikar rekstrarfélags ehf. frá febrúar 2021. Umsjónarmaður fasteigna hjá Eik rekstrarfélagi ehf., mars 2019 til febrúar 2021. Viðskiptastjóri einstaklinga hjá Íslandsbanka hf. frá 2001 til 2018.



### Árni Böðvarsson, forstöðumaður reikningshalds

Fæðingardagur: 23. janúar 1971.

Menntun: Cand. Oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands 1997, M.Sc. í fjármálum fyrirtækja frá Háskólanum í Reykjavík 2016, löggilding í endurskoðun 2006.

Starfsreynsla: Sérfræðingur hjá Grant Thornton endurskoðun ehf. 2017-2022, sérfræðingur á fjármálasviði Meniga Iceland ehf, 2014-2016, sérfræðingur á samstæðu-uppgjörssviði Actavis Group hf. 2008-2016, forstöðumaður reikningshalds og hagdeildar SPRON 2006-2008, sérfræðingur hjá KPMG ehf. 2002-2006, forritari hjá Landsteinum á Íslandi og Jersey UK 1999-2002.

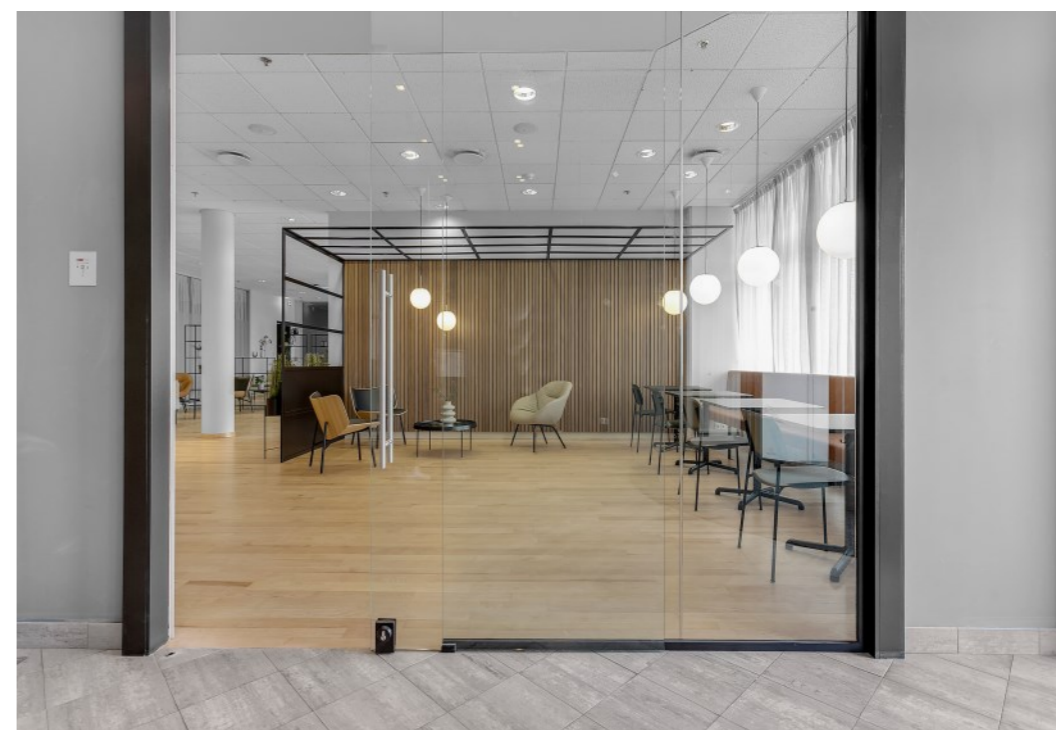


### Sturla Gunnar Eðvarðsson, framkvæmdastjóri viðskiptaþróunar

Fæðingardagur: 16. október 1964.

Menntun: Rekstrarfræðingur frá Háskólanum á Bifröst 1992

Starfsreynsla: Framkvæmdastjóri viðskiptaþróunar Eikar rekstrarfélags ehf. frá 2022, framkvæmdastjóri Smáralindar ehf. 2010-2020, framkvæmdastjóri Samkaupa hf. 2006-2009, framkvæmdastjóri Friðhafnarinnar ehf. 2002-2006, verslunar-, innkaupa- og rekstrarstjóri hjá Kaupfélagi Suðurnesja svf. og Samkaup hf. 1994-2002



## Hluthafar

Útgefið hlutfé Eikar nam 3.423.863.435 kr. í lok árs 2022. Félagið á 8.800.000 eigin hluti og útistandandi hlutfé nemur því 3.415.063.435 kr.

Í lok árs 2022 skiptist hlutfé félagsins á 546 hluthafa en hluthafar voru 510 í upphafi árs.

### Þróun hlutabréfaverðs

Í lok árs 2022 stóð hlutabréfaverð félagsins í 11,8 kr. á hlut og hafði lækkað um 4,1% á árinu. Til samanburðar þá lækkaði OMXI10 hlutabréfavísitala Kauphallar Íslands um 26,5% á árinu. Að teknu tilliti til arðgreiðslu ársins var arðsemi af hlutabréfum félagsins 0,1% á árinu.

Markaðsvirði útistandandi hlutfjár var 40,3 ma.kr. í lok árs en var 42,0 ma.kr. í upphafi árs. Lægsta dagslokagengi ársins var 11,7 en hæsta dagslokagengi var 16,1.

Alls nam velta með hlutfé félagsins 7,9 ma.kr. á árinu og var meðalveltan 36,2 m.kr. á dag en var 73,9 m.kr. árið 2021.

### Arðgreiðslustefna

Stefna stjórnar er að greiða árlega út arð sem nemur allt að 50% af handbæru fé frá rekstri að frádreginni þeirri fjárhæð sem nýtt var í endurkaup frá síðasta aðalfundi. Við mótun tillögu um arðgreiðslu skal litið til fjárhagsstöðu félagsins, fyrirætlana um fjárfestingar og stöðu efnahagsmála.

Félagið greiddi 1.740 m.kr. í arð til hluthafa og keypti engin eigin bréf á árinu.

Tillaga stjórnar er að 2.000 m.kr. verði greiddar í arð til hluthafa fyrir rekstrarárið 2022.

### Hluthafar

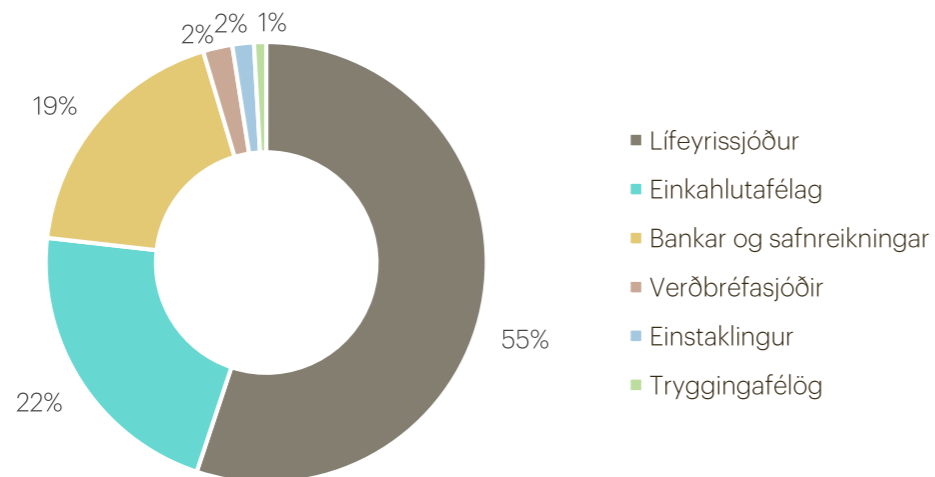
Tuttugu stærstu hluthafarnir í lok árs fara með 91,4% hlutfjár í félaginu. Lífeyrissjóðir eru stærsti hópur hluthafa Eikar en þeir eiga 55% hlutfjár. Næst koma einkahlutafélög með 22%, bankar og safnreikningar með 19%, verðbréfasjóðir með 2%, einstaklingar með 2% og tryggingafélög með 1% hlutfjár. Stærsti hluthafi félagsins, Brimgarðar ehf., átti 16,5% eignarhlut í félaginu skv. hlutaskrá þann 31.12.2022. Þann 7. maí 2021 birtist tilkynning á Nasdaq Iceland um flöggun Brimgarða ehf. vegna þess að bein eign í hlutabréfum og bein og óbein réttindi samkvæmt fjármálagerningum fór yfir 25%. Að teknu tilliti til þessa má ætla að samanlagður hlutur Brimgarða ehf. í árslok, að teknu tilliti til samninga um framvirk viðskipti og skiptasamninga, hafi verið á bilinu 25–30%.

Félagið er með samninga um viðskiptavakt við Arion banka og Kviku banka.

### Kaup á eigin hlutum

Á hluthafafundi þann 5. apríl 2022 samþykktu hluthafar heimild til handa félaginu til að kaupa eigin hluti sem nemur allt að 10% af heildarhlutfé félagsins. Félagið keypti enga eigin hluti á árinu.

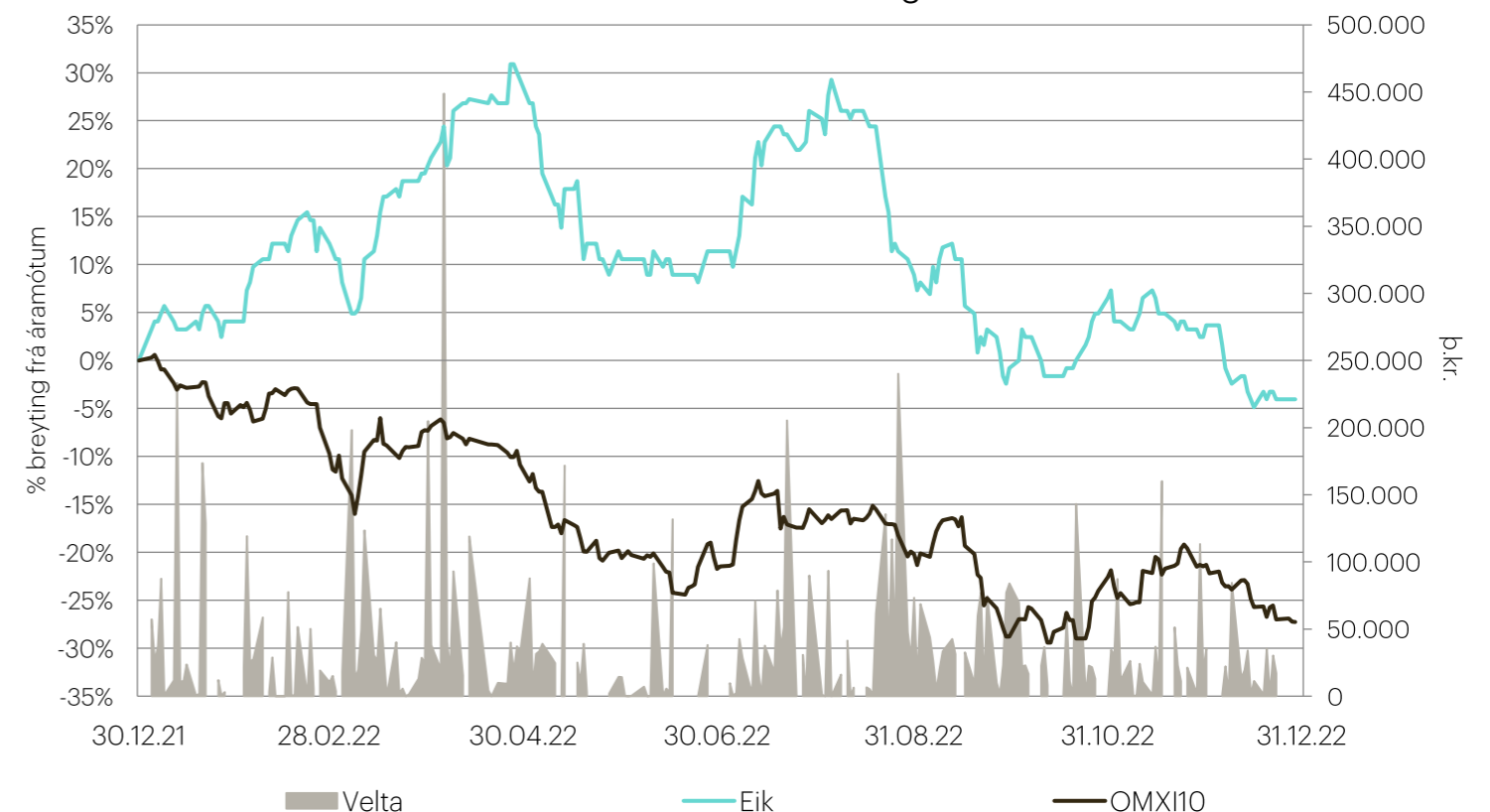
## Hluthafar eftir flokkum í lok árs 2022



### 20 stærstu hluthafar 31.12.2022

Brimgarðar ehf.....	16,5%	Lífswerk lífeyrissjóður.....	3,8%
Arion banki hf.....	9,7%	Festa - lífeyrissjóður.....	3,6%
Gildi - lífeyrissjóður.....	9,5%	Lífeyrissjóður starfsm Rvborgar.....	1,9%
Almennir lífeyrissjóðurrinn.....	8,0%	Kristinn ehf.....	1,7%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna.....	7,8%	Lífeyrissjóður Vestmannaeyja.....	0,8%
Birta lífeyrissjóður.....	7,1%	F.Bergsson Eignarhaldsfélag ehf.....	0,6%
Brú Lífeyrissjóður starfs. sveit.....	6,4%	Kuwait Investment Authority.....	0,5%
Íslandsbanki hf,safnskráning 2.....	4,5%	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.....	0,5%
Stapi lífeyrissjóður.....	3,9%	Vörður tryggingar hf.....	0,4%
Íslandsbanki hf.....	3,9%	Landsbréf - Úrvalsbréf hs.....	0,4%

## Þróun hlutabréfaverðs og veltu



## Um rekstur félagsins

	Skýr.	2022	2021
Leigutekjur .....	6	8.562	7.712
Aðrar rekstrartekjur .....	6	1.516	956
		10.078	8.668
Rekstrarkostnaður .....	7	( 3.382)	( 2.915)
Virðisrýrnun krafna .....	17	( 88)	( 107)
		( 3.470)	( 3.023)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir .....</b>		6.608	5.645
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....		362	88
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	13	10.431	5.215
Afskriftir og virðisrýrnun .....	15, 16	( 138)	( 135)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		17.264	10.813
Fjármunatekjur .....		50	33
Fjármagnsgjöld .....		( 7.309)	( 4.678)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	10	( 7.259)	( 4.645)
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>		10.004	6.168
Tekjuskattur .....	11, 22	( 2.004)	( 1.234)
<b>Heildarhagnaður tímabilsins .....</b>		8.001	4.933

Skýringar á bls. 21 - 32 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins.

### Rekstrartekjur

Heildartekjur félagsins námu 10.078 m.kr. á árinu 2022 samanborið við 8.668 m.kr. árið áður. Leigutekjur námu 8.562 m.kr. árið 2022 og hækkuðu um 11% milli ára. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir nam 6.608 m.kr. á árinu 2022 samanborið við 5.645 m.kr. árið 2021.

NOI hlutfall\*, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað fjárfestingareigna og afskriftir sem hlutfall af leigutekjum, nam 74,1% samanborið við 72,0% í árslok 2021.

### Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður félagsins nam 3.382 m.kr. á árinu 2022 samanborið við 2.915 m.kr. árið 2021. Fasteignagjöld og tryggingar námu 1.369 m.kr. á árinu 2022. Rekstrarkostnaður fasteigna var 811 m.kr. árið 2022 samanborið við 576 m.kr. árið 2021. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður nam 546 m.kr. árið 2022 samanborið við 476 m.kr. árið áður.

### Virðisrýrnun viðskiptakrafna

Virðisrýrnun viðskiptakrafna nam 88 m.kr. á árinu en nam 107 m.kr. árið áður.

### Matsbreyting fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru langstærsti hluti eigna félagsins. Matsbreytingar fjárfestingareigna eru tilkomnar vegna þess að fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40. Ef mismunur er á gangvirði og bókfærðu virði leiðir það til jákvæðrar eða neikvæðrar matsbreytingar sem er færð til hækkunar eða lækkunar á fjárfestingareignum í gegnum tekju-

Rekstrartekjur	2022
Leigutekjur .....	8.562
Rekstrartekjur sameigna .....	646
Tekjur af hótélrekstri .....	795
Aðrar tekjur .....	75
<b>Samtals</b>	<b>10.078</b>

eða gjaldfærslu í rekstrarreikningi á því tímabili sem þær eiga sér stað. Matsbreyting fjárfestingareigna nam 10.431 m.kr.

### Fjármagnsgjöld

Fjármagnsgjöld Eikar fasteignafélags eru að mestu leyti vaxtagjöld og verðbætur vegna skuldabréfa. Þá var félagið einnig með óverðtryggð lán frá lánastofnunum. Vaxtagjöld námu 2.444 m.kr., verðbætur 4.741 m.kr. og lóðarleiga 105 m.kr.

### Hagnaður ársins

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 10.004 m.kr. Samkvæmt rekstrarreikningi nam reiknaður tekjuskattur 2.004 m.kr.

Heildarhagnaður ársins 2022 nam 8.001 m.kr. samanborið við 4.933 m.kr. árið 2021. Hagnaður á hlut var 2,34 kr. Arðsemi eigin fjár nam 22,0% árið 2022.

Rekstrarkostnaður	2022
Fasteigna-, vatns- og fráveitugjöld .....	1.369
Tryggingar .....	87
Viðhaldskostnaður .....	46
Rekstrarkostnaður fasteigna .....	671
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	220
Rekstrarkostnaður hótels .....	442
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður .....	546
<b>Samtals</b>	<b>3.382</b>

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	2022
Vaxtatekjur .....	50
Vaxtagjöld .....	( 2.444)
Verðbætur .....	( 4.741)
Lóðarleiga .....	( 105)
Önnur fjármagnsgjöld .....	( 19)
<b>Samtals</b>	<b>( 7.259)</b>

\* 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.	2022	2021
Óefnislegar eignir .....	12	351	351
Fjárfestingareignir .....	13	119.639	105.638
Fasteignir í þróun .....	14	671	663
Eignir til eigin nota .....	15	4.162	4.183
Langtímakröfur .....	17	68	88
		<u>Fastafjármunir</u>	<u>110.922</u>
		<u>124.891</u>	<u>110.922</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	17	774	708
Handbært fé .....		2.986	3.297
		<u>Veltufjármunir</u>	<u>4.005</u>
		<u>3.760</u>	<u>4.005</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>128.651</u>	<u>114.928</u>

Fasteignir án leigueignar í m.kr.	31.12.2022
Fjárfestingareignir í útleigu .....	115.366
Fjárfestingareignir í þróun .....	1.151
Fasteignir í þróun .....	648
Fasteignir til eigin nota .....	3.831
Byggingarréttir og lóðir .....	651
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld .....	13
<b>Samtals</b>	<b>121.661</b>

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 .....	2.595
Stórhöfði 22-30 .....	22.400
Stórhöfði 42 .....	2.383
<b>Samtals fm</b>	<b>53.657</b>

### Um eignir félagsins

Heildareignir félagsins námu 128.651 m.kr. í lok árs 2022 til samanburðar við 114.928 m.kr. í árslok 2021. Fjárfestingareignir námu 119.639 m.kr. í árslok en námu 105.638 m.kr. í lok árs 2021. Handbært fé nam 2.986 m.kr. í lok árs 2022 til samanburðar við 3.297 m.kr. í lok árs 2021.

### Fasteignir

Fasteignir félagsins voru bókfærðar á 121.661 m.kr. árið 2022 samanborið við 107.801 m.kr. árið 2021. Hækkunin skýrist að mestu leyti af matsbreytingu fjárfestingareigna að fjárhæð 10.431 m.kr., fjárfestingu í núverandi fjárfestingareignum, eða 2.604 m.kr. og fjárfestingu í nýjum fjárfestingareignum fyrir 1.204 m.kr. Breytingar á matsvirði voru færðar í gegnum rekstur undir liðnum „matsbreyting fjárfestingareigna“.

Fasteignir félagsins skiptast í fjárfestingareignir í útleigu að fjárhæð 115.366 m.kr., fjárfestingareignir í þróun 1.151 m.kr., fasteignir í þróun 648 m.kr., fasteignir til eigin nota 3.831 m.kr., byggingarrétti og lóðir 651 m.kr. og fyrirframgreidd gatnagerðargjöld að fjárhæð 13 m.kr.

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

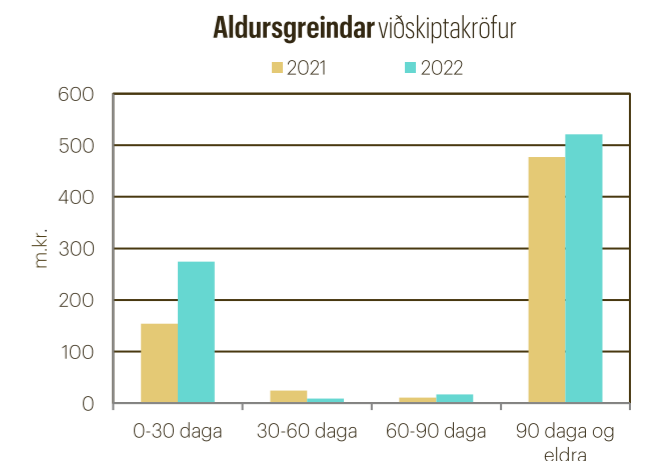
Viðskiptakröfur og aðrar kröfur	31.12.2022
Viðskiptakröfur vegna leigu .....	282
Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugr. ....	678
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs .....	128
Aðrar skammtímakröfur .....	20
Varúðarniðurfærsla viðskiptakrafna .....	( 334)
<b>Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakr. samtals</b>	<b>774</b>

Sundurliðun á byggingarréttum og lóðum má sjá hér til hliðar. Ekki hefur verið tekin ákvörðun um nýtingu á þeim byggingarréttum sem félagið á. Eins og fram hefur komið í ársskýrslum félagsins þá hvílir kvöð á nýtingu félagsins á Borgartúni 21a sem gildir til 2026. Félagið væntir þess að leyfilegt byggingamagn 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 774 m.kr. í lok árs 2022 samanborið við 708 m.kr. í árslok 2021. Langtímakröfur námu 68 m.kr.

Viðskiptakröfur vegna leigu námu 282 m.kr. í árslok 2022 samanborið við 289 m.kr. árið 2021. Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna námu 678 m.kr. og eru óbreyttar frá árinu 2021. Viðskiptakröfur vegna annars reksturs, þ.e. hótelleksturs og sameiginlegs kostnaðar námu 128 m.kr. en voru 107 m.kr. í árslok 2021. Þá hafa 334 m.kr. verið færðar á varúðarniðurfærslu viðskiptakrafna. Alls jukust viðskiptakröfur um 66 m.kr. Aðrar skammtímakröfur námu 20 m.kr. í lok árs 2022.



## Um eigið fé og skuldir félagsins

	Skýr.	2022	2021
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutfjár .....		12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður .....		866	866
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		11.122	7.603
Óráðstafað eigið fé .....		15.692	12.951
	<b>Eigið fé</b> 18	<u>43.744</u>	<u>37.483</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	20	64.292	60.061
Leiguskuldir .....	21	2.480	2.355
Tekjuskattsskuldbinding .....	22	10.683	8.680
Langtímaskuldir		<u>77.455</u>	<u>71.095</u>
Vaxtaberandi skuldir .....	20	5.980	4.753
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	23	1.472	1.596
Skammtímaskuldir		<u>7.452</u>	<u>6.349</u>
	<b>Skuldir samtals</b>	<u>84.907</u>	<u>77.444</u>
	<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<u>128.651</u>	<u>114.928</u>

### Eigið fé

Eigið fé samstæðunnar nam 43.744 m.kr. í árslok 2022 og nam eiginfjárlutfallið 34,0% samanborið við 32,6% í lok árs 2021.

Á aðalfundi félagsins sem haldinn var 5. apríl 2022 var samþykkt að greiddur yrði arður að fjárhæð 1.740 m.kr. vegna rekstrarársins 2021. Arðurinn var greiddur 28. apríl 2022.

Stjórn félagsins leggur til að 2.000 m.kr. arður verði greiddur til hluthafa vegna rekstrarársins 2022.

### Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir voru 70.272 m.kr. í árslok 2022 samanborið við 64.814 m.kr. árið áður. Vegnir verðtryggðir vextir samstæðunnar voru 3,03% lok árs og vegnir óverðtryggðir vextir 7,31%.

Veðsetningarhlutfall samstæðunnar, þ.e. vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum félagsins, nam 57,8% í árslok 2022 samanborið við 60,1% árið áður.

Félagið er með ónýtta lánalínu að fjárhæð 2.600 m.kr. Því til viðbótar á félagið óveðsettar fasteignir að fjárhæð tæplega 10.300 m.kr.

Vaxtaberandi skuldir meðal skammtímaskulda nam 5.980 m.kr. í árslok 2022. Þar af var lán upp á 3.162 m.kr. sem var með lokagjalddaga 15. mars 2023 en var endurfjármagnað í febrúar 2023.

### Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins nam 10.683 m.kr. í árslok 2022. Það er mat stjórnenda félagsins að tekjuskattur komi ekki til greiðslu á næstu árum og að félagið muni nýta tekjuskattsinneign af núverandi yfirfæranlegu skattalegu tapi sem færð er til lækkunar á tekjuskattsskuldbindingunni.

### Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samanstanda af viðskiptaskuldum, áföllnum ógreiddum vöxtum og öðrum skammtímaskuldum. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir námu 1.472 m.kr. í árslok 2022. Viðskiptaskuldir námu 242 m.kr., áfallnir vextir voru 550 m.kr., skammtímaskuldir vegna kaupa á fjárfestingareignum 27 m.kr. og aðrar skammtímaskuldir námu 653 m.kr.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	31.12.2022
Viðskiptaskuldir .....	242
Áfallnir vextir .....	550
Skammtímask. vegna kaupa á fjárf.eignum .....	27
Aðrar skammtímaskuldir .....	653
<b>Samtals</b>	<b>1.472</b>

## Um sjóðstreymi félagsins

	Skýr.	2022	2021
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>			
Rekstrarhagnaður tímabilsins .....		17.264	10.813
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	(	362)	( 88)
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	13 (	10.431)	( 5.215)
Afskriftir .....	15, 16	138	135
		<u>6.608</u>	<u>5.645</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum .....	(	66)	( 264)
Breyting á rekstrartengdum skuldum .....	(	29)	382
		<u>6.512</u>	<u>5.763</u>
Innborgaðar vaxtatekjur .....	10	50	33
Greidd vaxtagjöld .....	(	2.497)	( 2.304)
		<u>4.066</u>	<u>3.492</u>
		Handbært fé frá rekstri	
<b>Fjárfestingarhreyfingar:</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	13 (	3.936)	( 2.191)
Söluverð fjárfestingareigna .....		724	491
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	15 (	123)	( 533)
Söluverð eigna til eigin nota .....		6	3
Fjárfesting í fasteignum í þróun .....	14 (	8)	( 3)
Skuldabréfaeign, breyting .....		21	( 5)
Aðrar kröfur, breyting .....		0	390
		<u>( 3.316)</u>	<u>( 1.848)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Greiddur arður .....	(	1.740)	( 650)
Tekin ný langtímalán .....	20	6.394	12.814
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	20 (	5.715)	( 12.358)
Skammtímaskuldir, breyting .....		0	( 75)
		<u>( 1.061)</u>	<u>( 270)</u>
<b>Breyting á handbæru fé .....</b>	(	311)	1.375
<b>Handbært fé í ársbyrjun .....</b>		<u>3.297</u>	<u>1.922</u>
<b>Handbært fé í lok tímabils .....</b>		<u>2.986</u>	<u>3.297</u>

### Rekstrarhreyfingar

Handbært fé frá rekstri nam 4.066 m.kr. á árinu 2022 en handbært fé frá rekstri án vaxtagjalda og vaxtatekna nam 6.608 m.kr.

### Fjárfestingarhreyfingar

Fjárfestingarhreyfingar á árinu 2022 voru neikvæðar um 3.316 m.kr. Fjárfesting í fjárfestingareignum nam 3.936 m.kr. samanbórið við 2.191 m.kr. árið áður. Söluverð fjárfestingareigna nam 724 m.kr. og fjárfesting í eignum til eigin nota nam 123 m.kr.

### Fjármögnunarhreyfingar

Félagið gaf út nýjan skuldabréfaflokk og tók ný bankalán fyrir samtals 6.394 m.kr. á árinu. Þá námu afborganir og uppgreiðslur 5.715 m.kr.

Fjármögnunarhreyfingar voru neikvæðar um 1.061 m.kr. á árinu 2022. Arðgreiðsla til hluthafa nam 1.740 m.kr. á árinu.

### Handbært fé

Handbært fé nam 2.986 m.kr. í árslok 2022 og lækkaði um 311 m.kr. á milli ára.

# Ársreikningur samstæðu

# 2022

**EIK**

## Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Eik fasteignafélag hf. er íslenskt hlutafélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Eik fasteignafélagi hf., og tveimur dótturfélögum sem bæði eru í 100% eigu móðurfélagsins. Starfsemi samstæðunnar er eignarhald, útleiga og rekstur á atvinnuhúsnæði og eignarhald á hótélrekstri. Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Eikar fasteignafélags og dótturfélaga.

Helstu fjárhagslegu áhættur félagsins eru útleigu- og mótaðilaáhætta, lausafjáraáhætta, verðbólguáhætta og vaxtaáhætta. Í skýringu 25 er umfjöllun um áhættustýringu samstæðunnar og umfjöllun um fjárhagslegar stærðir tengdar helstu áhættupáttum.

### Rekstur

Tekjur samstæðunnar námu 10.078 m.kr. á árinu 2022 samanborið við 8.668 m.kr. árið 2021. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 6.608 m.kr. árið 2022 samanborið við 5.645 m.kr. árið áður. Matsbreyting fjárfestingareigna nam 10.431 m.kr. og söluhagnaður fjárfestingareigna nam 362 m.kr. Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu samstæðunnar nam heildarhagnaður ársins 8.001 m.kr. samanborið við 4.933 m.kr. árið 2021. Handbært fé frá rekstri nam 4.066 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar.

### Efnahagur

Heildareignir samstæðunnar námu 128.651 m.kr. í árslok 2022 samkvæmt efnahagsreikningi, en þar af voru fjárfestingareignir 119.639 m.kr., eignir til eigin nota 4.162 m.kr., fasteignir í þróun 671 m.kr. og handbært fé 2.986 m.kr. Eigið fé samstæðunnar í árslok 2022 var 43.744 m.kr., þar af útistandandi hlutafé 3.415 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar var 34,0% í lok árs. Félagið hefur tryggt sér bankafjármögnun að fjárhæð um 2.600 m.kr. sem var óáðregin í árslok. Óveðsettar fasteignir voru við sama tímamark bókfærðar á um 10.300 m.kr. Félagið gaf út nýjan

skuldabréfaflokk á árinu, EIK 25 1, fyrir samtals 2.340 m.kr. að nafnverði. Vegin verðtryggð kjör félagsins námu 3,03% í árslok og vegin óverðtryggð kjör 7,31%. Hlutfall óverðtryggðra lána nemur um 22% af vaxtaberandi skuldum félagsins. Frá áramótum hefur félagið endurfjármagnað rúmlega 3.100 m.kr. bankalán sem var með lokagjalddaga í mars 2023.

### COVID-19

Áhrif COVID-19 minnkuðu hratt eftir að tók náðust á faraldrinum og samkomutakmörkunum var aflétt. Félagið áætlað að faraldurinn hafi haft liðlega 40-45 m.kr. áhrif á EBITDA ársins og að áhrifa hafi ekki gætt á seinni helmingi ársins. Þá hafa allar varúðarfærslur vegna faraldursins á virði fjárfestingareigna verið færðar til baka.

### Hlutafé

Skráð hlutafé í árslok nam 3.424 m.kr. Allt hlutafé félagsins er í einum flokki og njóta allir hlutir sömu réttinda. Félagið á eigin hluti að nafnverði 8,8 m.kr.

Hlutafé félagsins skiptist í lok árs á 546 hluthafa (kennitölur), en í ársbyrjun voru 510 hluthafar.

10 stærstu hluthafar félagsins í lok árs 2022 skv. hluthafaskrá félagsins voru eftirfarandi:

1. Brimgarðar ehf.....	16,5%*
2. Arion banki hf.....	9,7%
3. Gildi - lífeyrissjóður.....	9,5%
4. Almenni lífeyrissjóðurinn.....	8,0%
5. Lífeyrissjóður verzlunarmanna.....	7,8%
6. Birta lífeyrissjóður.....	7,1%
7. Brú Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga.....	6,4%
8. Íslandsbanki hf, safnskráning 2.....	4,5%
9. Stapi lífeyrissjóður.....	3,9%
10. Íslandsbanki hf.....	3,9%

\*Brimgarðar ehf. áttu skv. hlutaskrá félagsins 16,5% eignarhlut í félaginu í árslok. Þann 7. maí 2021 birtist tilkynning á Nasdaq Iceland um flöggun Brimgarða ehf. vegna þess að bein eign í hlutabréfum og bein og óbein réttindi samkvæmt fjármálagerningum fór yfir 25%. Ætla má að samanlagður eignarhlutur Brimgarða ehf. í árslok, að teknu tilliti til samninga um framvirk viðskipti og skiptasamninga, hafi verið á bilinu 25-30%.

Á aðalfundi félagsins þann 5. apríl 2022 var samþykkt að greiða 1.740 m.kr. arð til hluthafa vegna rekstrar ársins 2021.

Stefna stjórnar er að greiða allt að 50% af handbæru fé frá rekstri að frádreginni þeirri fjárhæð sem nýtt kann að hafa verið til endurkaupa á eigin bréfum fram að boðun aðalfundar. Engin endurkaup hafa farið fram á tímabilinu og stjórn leggur til að 2.000 m.kr. verði greiddar hluthöfum í arð.

### Fasteignir félagsins

Í árslok 2022 námu fjárfestingareignir félagsins án leigueignar 117.181 m.kr., fasteignir í þróun 671 m.kr. og fasteignir til eigin nota 3.831 m.kr. Fasteignir félagsins eru 109 talsins, með tæplega 313 þúsund útleigufermetra, yfir 600 leiguingar og 400 leigutaka. Helstu eignir félagsins eru Smáratorg 1 og 3 (Turninn) í Kópavogi, Suðurlandsbraut 8 og 10, Mýrargata 2-16, Borgartún 21, 21a og 26, Álþheimar 74 (Nýi Glæsibær), Glerártorg á Akureyri, Skútuvogur 14 -16, Austurstræti 5, 6, 7 og 17, og Pósthússtræti 2. Stærsti eignaflokkur félagsins er skrifstofuhúsnæði sem er 42% af virði alls fasteignasafnsins. Verslunarhúsnæði er 25% safnsins, lagerhúsnæði 14% safnsins, hótél og veitingahús 10%, heilsutengt húsnæði 7% og annað 2%.

Félagið keypti eignarhluta í fjórum byggingum og seldi þrjár eignir á árinu. Félagið keypti Sóltún 24, hluta af Pósthússtræti 2, hluta af Skeifunni 5 og hluta af Smiðshöfða 9. Félagið seldi Hjalteyrargötu 4, Akureyri og Höfðasel 2 og 4, Akranesi.

### Samfélagsleg ábyrgð

Félagið gefur í fimmta sinn út sjálfbærniskýrslu sem fylgirit ársreikningsins 2022. Í sjálfbærniskýrslunni, sem gerð er í samræmi við UFS leiðbeiningar Nasdaq frá 2019, eru birtar upplýsingar um stöðu og þróun mælikvarða á frammistöðu samstæðunnar með tilliti til umhverfismála, félagslegra þátta og stjórnarháttanna.

### Stjórnarhættir og ófjárhagsleg upplýsingargjöf

Stjórnarhættir Eikar fasteignafélags eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Félagið leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af leiðbeiningum Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja. Hlutfall kynja í stjórn félagsins er 60% karlar og 40% konur og uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga. Hlutfall kynja í framkvæmdastjórn félagsins er 88,9% karlar og 11,1% konur. Hlutfallið í hópi starfsfólks félagsins er 62% karlar og 38% konur. Meðalföldi starfsmanna samstæðunnar á árinu umreiknað í heilsársstörf (ársverk) var 47. Tilnefningarnefnd tekur á móti framboðum til stjórnar og tillögum hluthafa að stjórnarmönnum, og tilnefnir til stjórnarsetu í félaginu.

Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti ásamt ófjárhagslegri upplýsingagjöf má nálgast á heimasíðu félagsins, www.eik.is, og í fylgiskjölum ársreikningsins; Stjórnarháttayfirlýsing, sjálfbærniskýrsla og Ófjárhagsleg upplýsingagjöf.



## Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er ársreikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Er það álit stjórnar og forstjóra að ársreikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2022 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á árinu 2022.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2022 með undirritun sinni.

Reykjavík, 28. febrúar 2023

### Stjórn

Bjarni Kristján Þorvarðarson  
Formaður

Guðrún Bergsteinsdóttir

Hersir Sigurgeirsson

Eyjólfur Árni Rafnsson

Ragnheiður Harðar Harðardóttir

### Forstjóri

Garðar Hannes Friðjónsson

# Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Eikar fasteignafélags hf.

## Áritun um endurskoðun samstæðuársreiknings

### Álit

Við höfum endurskoðað samstæðuársreikning Eikar fasteignafélags hf. ("samstæðan") fyrir árið 2022. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2022 og afkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á árinu 2022, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

Álitið er í samræmi við skýrslu okkar til endurskoðunarnefndar og stjórnar.

### Grundvöllur álits

Við endurskoðuðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum *Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins* í árituninni. Við erum óháð samstæðunni í samræmi við gildandi siðareglur fyrir endurskoðendur. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

Samkvæmt bestu vitund okkar og skilningi lýsum við því yfir að við höfum ekki veitt neina óheimila þjónustu samkvæmt 1. mgr. 5. gr reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014 og við erum óháð samstæðunni við endurskoðunina.

Við vorum fyrst kjörin endurskoðendur félagsins árið 2004 og höfum verið endurskoðendur félagsins samfelld síðan þá.

### Lykilþáttur endurskoðunar

Lykilþáttur endurskoðunar er sá þáttur, sem samkvæmt faglegu mati okkar, hafði mest vægi við endurskoðun samstæðuársreikningsins. Við gefum ekki sérstakt álit á lykilþættinum en tókum á honum við endurskoðun á samstæðuársreikningnum í heild og við ákvörðun um álit okkar á honum.

### Lykilþáttur

#### Mat fjárfestingareigna

*Við er til skýringa 13 og 31 e. „Fjárfestingareignir“*

Fjárfestingareignir eru bókfærðar á 119.639 millj. kr. og eru 93,0% af heildareignum samstæðunnar 31. desember 2022.

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi af stjórnendum félagsins. Við matið á eignunum meta stjórnendur sjóðflæði sem samstæðan má vænta af leigusamningum. Þar eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum gildistíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra. Einnig er lagt til grundvallar mat stjórnenda á þróun ýmissa annarra þátta í framtíðinni, svo sem vaxta á fjármálamörkuðum.

Mat á gangvirði fjárfestingareigna er lykilþáttur í endurskoðun okkar á ársreikningi samstæðunnar vegna þess hversu hátt hlutfall þessar eignir eru af heildareignum hennar og vegna óvissu um þróun ýmissa þátta sem lagðir eru til grundvallar mati stjórnenda á sjóðsflæði vegna eignanna.

#### Viðbrögð í endurskoðuninni

Við nutum aðstoðar verðmatssérfræðinga okkar við að yfirfara reiknilíkön og forsendur sem stjórnendur byggðu á við út-reikninga sína á gangvirði fjárfestingareignanna. Í þeirri vinnu fólst meðal annars:

- Við sannreyndum virkni verðmatslíkans félagsins með því að reikna gangvirði valins úrtaks með okkar eigin verðmatslíkani.

- Við yfirfórum og lögðum mat á hvort forsendur í útreikningum væru viðeigandi, svo sem leigufjárhæðir samkvæmt samningum, markaðsleiga sem tekur við þegar leigusamningum lýkur, viðhald og fasteignagjöld.

- Við máttum hvort forsendur sem notaðar voru við núvirðingu áætlaðs framtíðarsjóðflæðis eignanna væru viðeigandi með því að bera þær saman við upplýsingar um fjármögnunarkjör á atvinnuhúsnæði og aðrar markaðsforsendur.

Við yfirfórum skýringar og staðfestum að upplýsingar sem reikningsskilareglur kveða á um komi þar fram.

### Aðrar upplýsingar í ársskýrslu

Stjórn og forstjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar eru ársskýrsla að undanskildum samstæðuársreikningi og áritun okkar á hann. Álit okkar á samstæðuársreikningnum nær ekki til annarra upplýsinga og við staðfestum þær ekki á neinn hátt.

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðuársreikningnum ber okkur að lesa aðrar upplýsingar í ársskýrslu þegar þær liggja fyrir og meta hvort þær séu í verulegu ósamræmi við samstæðuársreikninginn eða aðra þekkingu sem við höfum aflað okkur við endurskoðunina eða virðast verulega rangar. Ef við, á grundvelli vinnu okkar, ályktum að verulegar rangfærslur séu í öðrum upplýsingum ber okkur að skýra frá því. Við höfum ekkert að upplýsa hvað þetta varðar.

### Ábyrgð stjórnar og forstjóra á samstæðuársreikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga og fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram samstæðuársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins ber stjórn og forstjóra að leggja mat á rekstrarhæfi samstæðunnar og upplýsa, eftir því sem við á, um þætti er varða rekstrarhæfi og miða grundvöll reiknings-skilanna við áframhaldandi rekstrarhæfi, nema þau ætli annað hvort að leysa samstæðuna upp eða hætta starfsemi hennar, eða hafa engan annan raunhæfan kost en að gera það.

Stjórn og forstjóri skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins.

### Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

Markmið okkar eru að öðlast hæfilega vissu um hvort samstæðuársreikningurinn í heild sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, og að gefa út áritun endurskoðanda sem inniheldur álit okkar. Í hæfilegri vissu felst áreiðanleiki en ekki trygging fyrir því að endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni alltaf leiða í ljós verulega annmarka ef þeir eru fyrir hendi. Annmarkar geta komið fram vegna sviksemi eða mistaka og eru taldir verulegir ef þeir einir og sér eða samanlagt gætu haft áhrif á efnahagslegar

ákvarðanir sem notendur samstæðuársreikningsins taka á grundvelli hans.

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beitum við ávallt faglegri dómgreind og viðhöfum faglega gagnrýni. Að auki:

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhá innra eftirliti.

- Öflum við skilnings á innra eftirliti, sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits samstæðunnar.

- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.

- Ályktum við um hvort notkun stjórnar og forstjóra á forsendu reikningsskilanna um rekstrarhæfi sé viðeigandi og metum, á grundvelli endurskoðunarinnar, hvort aðstæður séu til staðar sem valdið gætu verulegum vafa um rekstrarhæfi samstæðunnar. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur, í áritun okkar, að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuársreikningsins eða, ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Samt sem áður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni gert samstæðuna órekstrarhæfa.

- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald samstæðuársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.

- Öflum nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna varðandi fjárhagslegar upplýsingar eininga innan samstæðunnar til að geta gefið álit á samstæðuársreikningnum. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, eftirliti og framkvæmd endurskoðunar samstæðunnar og berum óskipta ábyrgð á áritun okkar.

Við lýsum því einnig yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óhæði og upplýsum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega talist hafa áhrif á óhæði okkar og þegar við á, til hvaða varnaraðgerða við höfum gripið.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, leggjum við mat á hvaða þættir höfðu mesta þýðingu við endurskoðun samstæðuársreikningsins og eru því lykilþættir endurskoðunarinnar. Við lýsum þessum þáttum í áritun okkar nema lög og reglur útiloki að upplýst sé um þá eða, við einstakar mjög sjaldgæfar kringumstæður, þegar við metum að ekki skuli upplýsa um lykilþátt þar sem neikvæðar afleiðingar þess eru taldar vega þyngra en almennir hagsmunir af birtingu slíkra upplýsinga.

### Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

#### Áritun vegna sameiginlegs rafræns skýrslusniðs (ESEF reglur)

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi Eikar fasteignafélags hf. framkvæmdum við aðgerðir til að geta gefið álit á því hvort samstæðuársreikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir árið 2022 með skráarheitið [2138005WRSDC4DI3BJ43-2022-12-31-is] hafi í öllum meginatriðum verið gerður í samræmi við lög um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu nr. 20/2021 um sameiginleg rafræn skýrslusnið í samræmi við reglugerð ESB 2019/815 sem inniheldur skilyrði sem tengjast gerð samstæðuársreikningsins á XHTML formi og iXBRL merkingum.

Reykjavík, 28 febrúar 2023

*KPMG ehf.*

Hrafnhildur Helgadóttir

Sæmundur Valdimarsson

## Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2022

	Skýr.	2022	2021
Leigutekjur .....	6	8.562	7.712
Aðrar rekstrartekjur .....	6	1.516	956
		10.078	8.668
Rekstrarkostnaður .....	7	( 3.382)	( 2.915)
Virðisýrnnun krafna .....	17	( 88)	( 107)
		( 3.470)	( 3.023)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir .....</b>		6.608	5.645
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....		362	88
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	13	10.431	5.215
Afskriftir og virðisýrnnun .....	15, 16	( 138)	( 135)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		17.264	10.813
Fjármunatekjur .....		50	33
Fjármagnsgjöld .....		( 7.309)	( 4.678)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	10	( 7.259)	( 4.645)
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>		10.004	6.168
Tekjuskattur .....	11, 22	( 2.004)	( 1.234)
<b>Heildarhagnaður tímabilsins .....</b>		8.001	4.933
<b>Hagnaður á hlut:</b>			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut (í krónum) .....	19	2,34	1,44

## Efnahagsreikningur 31. desember 2022

	Skýr.	2022	2021
<b>Eignir</b>			
Óefnislegar eignir .....	12	351	351
Fjárfestingareignir .....	13	119.639	105.638
Fasteignir í þróun .....	14	671	663
Eignir til eigin nota .....	15	4.162	4.183
Langtímakröfur .....	17	68	88
		124.891	110.922
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	17	774	708
Handbært fé .....		2.986	3.297
		3.760	4.005
<b>Eignir samtals</b>		128.651	114.928
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....		3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutafjár .....		12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður .....		866	866
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		11.122	7.603
Óráðstafað eigið fé .....		15.692	12.951
<b>Eigið fé</b>	18	43.744	37.483
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	20	64.292	60.061
Leiguskuldir .....	21	2.480	2.355
Tekjuskattsskuldbinding .....	22	10.683	8.680
		77.455	71.095
Vaxtaberandi skuldir .....	20	5.980	4.753
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	23	1.472	1.596
		7.452	6.349
<b>Skuldir samtals</b>		84.907	77.444
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		128.651	114.928

Skýringar á blaðsíðum 21 - 34 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins

## Eiginfjárfirlit 31. desember 2022

	Yfirverðs- reikningur		Bundinn hlutdeildar- reikningur		Óráðstafað eigið fé	Samtals
	Hlutfé	Lögbundinn hlutfjár varasjóður	Lögbundinn hlutfjár varasjóður	Lögbundinn hlutfjár varasjóður		
<b>Árið 2021</b>						
Eigið fé 1.1.2021 .....	3.415	12.648	866	6.016	10.255	33.200
Heildarhagnaður ársins .....					4.933	4.933
Greiddur arður 0,19 kr. á hlut .....					( 650)	( 650)
Fært á bundinn hlutdeildarreikning .....				1.587	( 1.587)	0
Eigið fé 31.12.2021 .....	3.415	12.648	866	7.603	12.951	37.483
<b>Árið 2022</b>						
Eigið fé 1.1.2022 .....	3.415	12.648	866	7.603	12.951	37.483
Heildarhagnaður ársins .....					8.001	8.001
Greiddur arður 0,51 kr. á hlut .....					( 1.740)	( 1.740)
Fært á bundinn hlutdeildarreikning .....				3.519	( 3.519)	0
Eigið fé 31.12.2022 .....	3.415	12.648	866	11.122	15.692	43.744

## Sjóðstreymisfirlit ársins 2022

	Skýr.	2022	2021
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>			
Rekstrarhagnaður ársins .....		17.264	10.813
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	(	362)	( 88)
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	13	( 10.431)	( 5.215)
Afskriftir .....	15, 16	138	135
		6.608	5.645
Breyting á rekstrartengdum eignum .....	(	66)	( 264)
Breyting á rekstrartengdum skuldum .....	(	29)	382
		6.512	5.763
Innborgaðar vaxtatekjur .....	10	50	33
Greidd vaxtagjöld .....	(	2.497)	( 2.304)
		4.066	3.492
Handbært fé frá rekstri			
<b>Fjárfestingarhreyfingar:</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	13	( 3.936)	( 2.191)
Söluverð fjárfestingareigna .....		724	491
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	15	( 123)	( 533)
Söluverð eigna til eigin nota .....		6	3
Fjárfesting í fasteignum í þróun .....	14	( 8)	( 3)
Skuldabréfaeign, breyting .....		21	( 5)
Aðrar kröfur, breyting .....		0	390
Fjárfestingarhreyfingar	(	3.316)	( 1.848)
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Greiddur arður .....	(	1.740)	( 650)
Tekin ný langtímalán .....	20	6.394	12.814
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	20	( 5.715)	( 12.358)
Skammtímaskuldir, breyting .....		0	( 75)
Fjármögnunarhreyfingar	(	1.061)	( 270)
<b>Breyting á handbæru fé .....</b>	(	311)	1.375
<b>Handbært fé í ársbyrjun .....</b>		3.297	1.922
<b>Handbært fé í lok tímabils .....</b>		2.986	3.297

Skýringar á blaðsíðum 21 - 34 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins

## Skýringar

Skýring	Blaðsíða
1. Almennar upplýsingar .....	21
2. Grundvöllur reikningsskilanna .....	21
3. Ákvörðun gangvirðis .....	21
4. Áhrif COVID-19 á reikningsskilin.....	21
5. Starfsþáttayfirlit.....	22
6. Rekstrartekjur .....	22
7. Rekstrarkostnaður .....	23
8. Laun og launatengd gjöld.....	23
9. Þóknun til endurskoðenda.....	23
10. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld .....	23
11. Tekjuskattur .....	23
12. Óefnislegar eignir .....	24
13. Fjárfestingareignir .....	24
14. Fasteignir í þróun.....	26
15. Eignir til eigin nota.....	26
16. Afskriftir.....	26
17. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur .....	26
18. Eigið fé .....	27
19. Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	27
20. Vaxtaberandi lán.....	27
21. Leiguskuldbinding.....	28
22. Tekjuskattsskuldbinding.....	28
23. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.....	29
24. Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa .....	29
25. Stýring fjárhagslegrar áhættu .....	29
26. Rekstraráhætta.....	30
27. Gangvirði.....	30
28. Tengdir aðilar .....	31
29. Dótturfélög .....	31
30. Atburðir eftir reikningsskiladag.....	31
31. Helstu reikningsskilaaðferðir.....	32

# Skýringar

## 1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., „félagið“, er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Sóltúni 26 í Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2022 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Starfsemi samstæðunnar er eignarhald, útleiga og rekstur á atvinnuhúsnæði og eignarhald á hótélrekstri. Hægt er að nálgast samstæðuársreikning félagsins á [www.eik.is](http://www.eik.is).

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna

### a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og öðrum viðbótarkröfum sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga. Breytingar á alþjóðlegum reikningsskilastöðlum og túlkanir á þeim sem tóku gildi fyrir reikningsskilatímabil sem hófust 1. janúar 2022 höfðu ekki veruleg áhrif á reikningsskil félagsins. Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn þann 28. febrúar 2023. Sömu reikningsskilaaðferðum er beitt við gerð þessa ársreiknings og á fyrra ári.

### b. Matsaðferðir

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs nema fjárfestingareignir, sem eru færðar á gangvirði, og fasteignir til eigin nota sem eru færðar á endurmetnu kostnaðarverði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringum 3, 13 og 27. Í skýringu 31 eru upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og breytingar á þeim á árinu.

### c. Starfrækslu- og framsetningargjaldmiðill

Ársreikningur samstæðunnar er gerður og birtur í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill móðurfélagsins og dótturfélaga. Allar fjárhæðir eru birtar í milljónum króna nema annað sé tekið fram.

### d. Mat og ákvarðanir

Gerð ársreiknings 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, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

Mat og ályktanir því til grundvallar eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem áhrif breytinganna vara.

Upplýsingar um mat stjórnenda og ályktanir við beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla sem hafa veruleg áhrif á ársreikninginn er að finna í skýringu 3 um gangvirði og skýringu 13 um mat fjárfestingareigna.

## 3. Ákvörðun gangvirðis

Félagið hefur komið upp ferli við ákvörðun gangvirðis. Í því felst að stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. 3. stigs gangvirðismati. Við ákvörðun gangvirðis notar samstæðan markaðsupplýsingar að eins miklu leyti og hægt er, en liggi slíkar upplýsingar ekki fyrir er byggt á mati stjórnenda.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur við mat eigna og skulda sem eru byggðar á gögnum sem ekki er unnt að afla á markaði. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, svo sem verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, liggja fyrir þá eru þær upplýsingar bornar saman við mat stjórnenda og sannreynt að matið uppfylli kröfur alþjóðlegra reikningsskilastaðla, þar á meðal það stig sem slíkt mat myndi falla undir.

Gangvirði er flokkað eftir stigskiptu kerfi á grundvelli þeirra forsendna sem notaðar eru við matið samkvæmt eftirfarandi stigum, þar sem stig 1 er hæsta stig:

Stig 1: Uppgefið verð á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir.

Stig 2: Forsendur byggja á öðrum breytum en uppgefnu verði á virkum markaði (stig 1) sem unnt er afla fyrir eignir og skuldir, beint (verð) eða óbeint (afleidd af verði).

Stig 3: Forsendur gangvirðis eigna og skulda eru byggðar á gögnum sem ekki er unnt að afla á markaði.

Ef forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis tilheyra mismunandi stigum, þá er gangvirði allt fært á lægsta stig sem notað er.

Verði breyting á flokkun gangvirðis á reikningsskilatímabilinu á sér stað tilfærsla um stig í lok þess tímabils.

Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í eftirfarandi skýringum:

Skýring 12 um óefnislegar eignir, skýring 13 um fjárfestingareignir og skýring 31 um helstu reikningsskilaaðferðir.

## 4. Áhrif COVID-19 á reikningsskilin

Áhrif COVID-19 minnkuðu hratt eftir að tók náðust á faraldrinum og samkomutakmörkunum var aflétt. Félagið áætlað að faraldurinn hafi haft liðlega 40-45 m.kr. áhrif á EBITDA ársins og að áhrifa hafi ekki gætt á seinni helmingi ársins. Þá hafa allar varúðarfærslur vegna faraldursins á virði fjárfestingareigna verið færðar til baka.

Á efnahag félagsins má fyrst og fremst sjá áhrifin í stöðu viðskiptakrafna og á afskriftarsjóði viðskiptakrafna.

## 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 2022	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Leigutekjur .....	8.889	0	( 327)	8.562
Aðrar rekstrartekjur .....	721	795	0	1.516
Rekstrarkostnaður .....	( 2.940)	( 769)	327	( 3.382)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna .....	( 88)	( 1)	0	( 88)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....	6.582	25	0	6.608
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	362	0	0	362
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	10.431	0	0	10.431
Afskriftir .....	( 106)	( 32)	0	( 138)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 7.229)	( 31)	0	( 7.259)
Tekjuskattur .....	( 2.011)	7	0	( 2.004)
Heildarhagnaður (-tap) ársins .....	8.030	( 30)	0	8.001
Eignir 31.12.2022 .....	128.705	452	( 506)	128.651
Skuldir 31.12.2022 .....	84.965	448	( 506)	84.907
Fjárfestingar ársins .....	4.093	1	0	4.094
Starfsþættir 2021	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Leigutekjur .....	8.014	0	( 303)	7.712
Aðrar rekstrartekjur .....	587	369	0	956
Rekstrarkostnaður .....	( 2.680)	( 538)	303	( 2.915)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna .....	( 107)	0	0	( 107)
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir .....	5.814	( 169)	0	5.645
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	88	0	0	88
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	5.215	0	0	5.215
Afskriftir .....	( 105)	( 30)	0	( 135)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 4.623)	( 22)	0	( 4.645)
Tekjuskattur .....	( 1.279)	44	0	( 1.234)
Heildarhagnaður (-tap) ársins .....	5.111	( 177)	0	4.933
Eignir 31.12.2021 .....	114.848	364	( 284)	114.928
Skuldir 31.12.2021 .....	77.399	329	( 284)	77.444
Fjárfestingar ársins .....	2.821	58	0	2.879

## 6. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2022	2021
Leigutekjur .....	8.562	7.712
Rekstrartekjur sameigna .....	646	481
Tekjur af hótélrekstri .....	795	369
Aðrar tekjur .....	75	106
Rekstrartekjur samtals .....	10.078	8.668

Samstæðan hefur gert leigusamninga sem gilda allt frá nokkrum mánuðum til tæplega 27 ára. Nær allir samningarnir eru tengdir verðlagsþróun með tengingu við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Samstæðan er með 10 veltutengda leigusamninga, ýmist að fullu eða að hluta til og var hlutfall leigutekna af þeim samningum 2% af heildarleigutekjum félagsins. Tekjuveginn meðalleigutími er 6,7 ár (2021: 6,4 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma og tekur tekjuveginn meðallíftími ekki tillit til uppsagnarákvæða.

Eftirfarandi er greining á ónúvirtum framtíðarleigutekjum núverandi leigusamninga án þess að tillit sé tekið til endurskoðunarákvæða um leigukjör og uppsagnarákvæða.

	2022	2021
Leigutekjur 2022 .....	-	7.872
Leigutekjur 2023 .....	8.421	6.327
Leigutekjur 2024 .....	7.421	5.804
Leigutekjur 2025 .....	7.009	5.518
Leigutekjur 2026 .....	6.394	5.025
Leigutekjur 2027 .....	5.461	-
Leigutekjur eftir meira en 5 ár .....	28.274	25.545
Leigutekjur samtals .....	62.980	56.090

**7. Rekstrarkostnaður**

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

Fasteigna-, vatns- og fráveitugjöld .....	1.369	1.301
Tryggingar .....	87	83
Viðhaldskostnaður .....	46	41
Rekstrarkostnaður fasteigna .....	671	576
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	220	201
Rekstrarkostnaður hótels .....	442	236
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	546	476
Rekstrarkostnaður samtals .....	<u>3.382</u>	<u>2.915</u>

Rekstrarkostnaður greinist þannig milli eigna í útleigu og eigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu:

	2022	2021
Eignir í útleigu .....	2.269	2.113
Eignir sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu .....	124	91
	<u>2.394</u>	<u>2.203</u>

Rekstrarkostnaður hótels .....	442	236
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	546	476
Rekstrarkostnaður samtals .....	<u>3.382</u>	<u>2.915</u>

Hótel 1919 ehf., sem rekið er af Radisson Hotel Group, fékk opinberan stuðning að fjárhæð 1 m.kr. (2021: 23 m.kr.) sem færður er til lækkunar á rekstrarkostnaði hótelsins.

**8. Laun og launatengd gjöld**

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2022	2021
Laun .....	590	509
Lífeyrisiðgjöld .....	74	65
Önnur launatengd gjöld .....	49	58
Annar starfsmannakostnaður .....	29	18
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>743</u>	<u>650</u>

Ársverk .....	47	44
Stöðugildi í árslok .....	52	46

Laun og launatengd gjöld greinast þannig á rekstrarliði:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	220	195
Rekstrarkostnaður hótels .....	130	122
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	393	332
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>743</u>	<u>650</u>

**9. Þóknun til endurskoðenda**

Þóknun til endurskoðenda félagsins greinist þannig:

Endurskoðun á ársreikningi og könnun árshlutareiknings .....	21	19
Önnur þjónusta .....	1	2
Þóknun til endurskoðenda samtals .....	<u>22</u>	<u>21</u>

**10. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld**

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2022	2021
Vaxtatekjur .....	50	33
Vaxtagjöld .....	( 2.444)	( 2.184)
Verðbætur .....	( 4.741)	( 2.317)
Uppgreiðslugjald .....	0	( 52)
Vaxtagjöld af leiguskuldum .....	( 105)	( 97)
Önnur fjármagnsgjöld .....	( 19)	( 28)
Fjármagnsgjöld samtals .....	<u>( 7.309)</u>	<u>( 4.678)</u>
Hrein fjármagnsgjöld .....	<u>( 7.259)</u>	<u>( 4.645)</u>

**11. Tekjuskattur****Gjaldfærður tekjuskattur**

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

	2022	2021
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	10.004	6.168
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli .....	20,0% 2.001	20,0% 1.234
Niðurfærsla skatteignar, breyting .....	0,3% 33	(0,1%) ( 6)
Aðrar breytingar .....	(0,3%) ( 30)	0,1% 7
Virkur tekjuskattur .....	<u>20,0% 2.004</u>	<u>20,0% 1.234</u>



## 12. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir eru viðskiptavild vegna kaupa á dótturfélögum. Viðskiptavild er ekki afskrifuð heldur metin að minnsta kosti árlega með tilliti til virðisrýrnunar eða oftast ef vísbending um virðisrýrnun er til staðar. Við framkvæmd virðisprófs var gangvirði að frádregnum kostnaði við sölu (e. fair value less cost to disposal) metið.

Lykilforsendur sem stuðst var við í virðisprófi voru m.a. eftirfarandi:

- Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns (e.WACC) 6,4%
- Vöxtur 0,5%
- Eiginfjárlutfall 30%

Sjóðstreymislíkanið sem notast var við er sambærilegt og með sömu forsendur og notað var vegna virðismats fjárfestingareigna félagsins (skýringar 13 og 31). Virðisprófið gaf til kynna að ekki hafi orðið virðisrýrnun.

Eftirfarandi breyting á forsendum hefði samanlagt leitt til virðisrýrnunar í árslok 2022:

- Hækkun á veginni ávöxtunarkröfu fjármagns (e.WACC) um 0,5%,
- Lækkun á vexti um 0,5% niður í 0,0% og
- Lækkun á markaðsleigu um 5%

## 13. Fjárfestingareignir

	2022	2021
Bókfært verð í ársbyrjun .....	105.638	98.404
Breytingar á leigueignum .....	124	68
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum .....	2.604	1.401
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum .....	1.204	946
Seldar fjárfestingareignir .....	( 362)	( 394)
Matsbreyting .....	10.431	5.215
Bókfært verð í árslok .....	119.639	105.638

### Sundurliðun fjárfestingareigna

Fasteignir .....	116.517	102.843
Byggingarréttir og lóðir .....	664	461
Leigueignir .....	2.457	2.333
Fjárfestingareignir alls .....	119.639	105.638

2022	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Heilsutengt og annað	Samtals
Bókfært verð í ársbyrjun .....	25.684	47.465	14.109	10.391	5.656	103.304
Fjárfestingar ársins .....	458	1.390	144	79	533	2.604
Kaup á nýjum eignum .....	105	233	466	155	246	1.204
Sala ársins .....	0	( 52)	( 310)	0	0	( 362)
Tilfærslur á milli flokka .....	758	( 3.782)	397	( 85)	2.712	0
Matsbreyting ársins .....	2.261	4.143	1.836	1.300	891	10.431
Bókfært verð í árslok .....	29.265	49.396	16.643	11.839	10.038	117.181
Hlutfallsleg skipting .....	25,0%	42,2%	14,2%	10,1%	8,6%	100,0%

2021	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Heilsutengt og annað	Samtals
Bókfært verð í ársbyrjun .....	23.862	44.784	12.741	9.559	5.192	96.138
Fjárfestingar ársins .....	381	744	41	59	177	1.401
Kaup á nýjum eignum .....	71	75	758		41	945
Sala ársins .....		( 161)	( 73)	( 160)		( 394)
Tilfærslur á milli flokka .....	531	132	( 457)	( 92)	( 115)	
Matsbreyting ársins .....	839	1.891	1.098	1.025	361	5.215
Bókfært verð í árslok .....	25.684	47.465	14.109	10.391	5.656	103.304
Hlutfallsleg skipting .....	24,9%	45,9%	13,7%	10,1%	5,5%	100,0%

Eftirfarandi er umfjöllun um helstu forsendur og breytingar sem hafa orðið.

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. Matið er samkvæmt þriðja stigi í flokkunarkerfi gangvirðismats, sbr. skýringu 3, og urðu engar breytingar 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.

Stjórnendur létu kanna viðskipti með atvinnuhúsnæði á árinu 2022 og var niðurstaða rannsóknarinnar sú að mat á fjárfestingareignum félagsins væri sambærilegt við þau markaðsviðskipti.

#### Áhrif COVID-19

Áhrif COVID-19 á virði fjárfestingareigna hefur verið bakfært að fullu í árslok 2022.

#### Vextir

Forsendur um þá vexti sem notaðir eru við útreikning á vegnum meðalfjármagnskostnaði félagsins hafa verið endurmetnar frá mati fyrra árs til samræmis við breytingar á almennum lánskjörum, en stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti einstakra eigna. Breytingar voru gerðar á vöxtum til lækkunar.

#### Ávöxtunarkrafa á eigið fé og eiginfjárlutfall

Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM líkaninu (e. Capital Asset Pricing Model). Breytingar voru gerðar á forsendum um ávöxtunarkröfu eigin fjár til hækkunar. Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns sem gerð er til félagsins (e. WACC) er á bilinu 5,5% - 6,8% (2021: 5,4% - 6,8%) eftir eignum. Ekki er tekið tillit til skattspörunar (e. tax shield) við útreikning á veginni ávöxtunarkröfu. Gert er ráð fyrir 30% eiginfjárlutfalli.

#### Nýting á leigurémi

Virðisútleiguhlutfall samstæðunnar var 95,7% í lok árs 2022 (2021: 94,2%). Virðisútleiguhlutfall er hlutfall þess húsnæðis í leigu sem er í leiguhæfu ástandi miðað við leigufjárhæðir. Forsendur um virðisútleiguhlutfall einstakra eigna eru á bilinu 0% til 100% og er fyrir eignasafnið áætlað 95% til framtíðar (2021: 95%).

#### Markaðsleiga

Við mat á framtíðarsjóðstreymi þarf að meta markaðsleigu sem tekur við þegar nógildandi leigusamningi lýkur. Markaðsleigan er byggð á mati stjórnenda um þróun leiguverðs til framtíðar.

Áætlaðar leigutekjur byggja á núverandi leigusamningum og mati stjórnenda um þróun leiguverðs til framtíðar.

2022	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Heilsutengt og annað	Samtals
Áætlaðar leigutekjur pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) .....	917-7.209	1.453-5.026	563-2.742	1.797-6.683	1.348-4.113	
Áætluð vegin meðalleiga pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) .....	2.495	2.812	2.108	4.226	2.999	2.706
Vegin ávöxt.krafa (WACC)	6,0-6,5%	5,5-6,8%	6,0-6,8%	5,5-6,8%	6,0-6,5%	6,2%

2021	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Heilsutengt og annað	Samtals
Áætlaðar leigutekjur pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) .....	843-6.712	1.335-4.617	502-2.312	1.651-5.961	1.238-3.669	
Áætluð vegin meðalleiga pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) .....	2.242	2.550	1.819	3.861	2.650	2.411
Vegin ávöxt.krafa (WACC)	5,9-6,5%	5,4-6,8%	6,2-6,8%	5,4-6,8%	5,9-6,5%	6,1%

#### Næmigreining

Áhrif breytinga á gangvirði fjárfestingareigna:

	2022		2021	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Hækkun (lækkun) leigutekna um 1% .....	1.592	( 1.592)	1.432	( 1.432)
Hækkun (lækkun) virðisútleiguhlutfalls um 1% .....	1.648	( 1.648)	1.382	( 1.382)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5% .....	10.717	( 9.042)	9.319	( 7.844)

#### Fasteigna- og brunabótamat

Bókfært verð, opinbert fasteignamat og váttryggingaverðmæti fasteigna greinist þannig:

	2022	2021
Bókfært verð fasteigna og lóða .....	121.661	107.801
Fasteignamat fasteigna og lóða .....	99.973	89.765
Brunabótamat fasteigna .....	108.542	94.177
Váttryggingaverð viðbótarbrunatrygginga .....	14.227	17.013

#### Veðsetningar og ábyrgðaskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar, hvort sem þær eru flokkaðar sem fjárfestingareignir, fasteignir í byggingu eða til eigin nota, hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar að fjárhæð 70.217 m.kr. í árslok (2021: 64.769 m.kr.). Virðisaukaskattskvöð hvílir á hluta af eignum samstæðunnar og nam hún í árslok 4.049 m.kr. (2021: 3.539 m.kr.) og fyrnist á 20 árum. Ekki kemur til greiðslu virðisaukaskattskaðar nema forsendur breytist, ef fasteignir eru nýttar í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti eða þær yrðu seldar án kvaðarinnar. Til viðbótar hvílir kvöð að fjárhæð 222 m.kr. vegna byggingarréttar á lóð félagsins við Borgartún 21. Kvöðin kemur ekki til greiðslu nema byggt verði á lóðinni og fyrnist hún í árslok 2026.

**14. Fasteignir í þróun**

Fasteignir í þróun greinast þannig:	2022	2021
Bókfært verð í ársbyrjun .....	663	659
Fjárfesting í núverandi fasteignum í þróun .....	8	3
Breytingar á leigueign .....	1	1
Bókfært verð í árslok .....	671	663

**15. Eignir til eigin nota**

Eignir til eigin nota greinast þannig:	Fasteignir	Innréttingar og annað	Samtals
<b>Kostnaðarverð</b>			
Heildarverð 1.1.2021 .....	3.943	446	4.389
Viðbætur á árinu .....	436	96	533
Selt á árinu .....	0	( 3)	( 3)
Heildarverð 31.12.2021 .....	4.380	539	4.918
Leiðrétting frá fyrra ári .....	( 92)	( 43)	( 135)
Viðbætur á árinu .....	58	65	123
Selt á árinu .....	0	( 17)	( 17)
Heildarverð 31.12.2022 .....	4.346	544	4.890
<b>Afskriftir</b>			
Afskrifað 1.1.2021 .....	341	259	600
Afskrift ársins .....	85	50	135
Afskrifað alls 31.12.2021 .....	426	310	735
Leiðrétting frá fyrra ári .....	4	( 138)	( 135)
Afskrift ársins .....	85	52	138
Selt á árinu .....	0	( 11)	( 11)
Afskrifað alls 31.12.2022 .....	515	213	727
<b>Bókfært verð</b>			
1.1.2021 .....	3.603	186	3.789
31.12.2021 .....	3.954	229	4.183
31.12.2022 .....	3.831	331	4.162

Leiðréttingar voru gerðar á upphafsstöðu vegna flokkunar á milli eignategunda. Áhrif leiðréttinga voru þau að bókfærð staða fasteigna lækkaði um 95 millj. kr., en bókfærð staða annarra rekstrarfjármuna hækkaði um sömu fjárhæð. Einnig var gerð leiðrétting á kostnaðarverði og uppsöfnuðum afskriftum, þannig að báðar fjárhæðir lækkuðu um 135 millj. kr. Leiðréttingarnar hafa engin áhrif á bókfært verð eigin eigna í efnahagsreikningi.

**16. Afskriftir**

Afskriftir og virðisrýrnun greinist þannig:	2022	2021
Skrifstofa .....	3	3
Hótel .....	114	113
Innréttingar og annað .....	20	20
Afskriftir og virðisrýrnun samtals .....	138	135

**17. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur**

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur greinast þannig:	2022	2021
Langtímakröfur .....	150	121
Varúðarniðurfærsla langtímakrafna .....	( 83)	( 33)
Langtímakröfur samtals .....	68	88
Viðskiptakröfur vegna leigu .....	282	289
Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna .....	678	678
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs .....	128	107
Varúðarniðurfærsla viðskiptakrafna .....	( 334)	( 407)
Viðskiptakröfur samtals .....	754	667
Aðrar skammtímakröfur .....	20	41
Aðrar skammtímakröfur samtals .....	20	41
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals .....	774	708
Virðisrýrnun krafna greinist þannig í árslok:	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Afskriftareikningur í ársbyrjun .....	439	421
Afskrifaðar endanlega tapaðar kröfur á árinu .....	( 111)	( 89)
Gjaldfært á árinu .....	88	107
Afskriftareikningur í árslok .....	417	439

Langtímakröfur félagsins eru vegna gjaldfallinna leigugreiðslna, þar sem gjaldföllum leigugreiðslum er breytt í langtímakröfur. Við slíkar breytingar hefur félagið að öllu jöfnu fengið auknar tryggingar ásamt því að krafan er orðin vaxtaberandi og komin í afborgunarferli. Viðskiptakröfur eru metnar miðað við væntar innheimtur.

## 18. Eigið fé

### Hlutafé

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.

### Yfirverðsreikningur hlutafjár

Yfirverðsreikningur hlutafjár hefur að geyma þær greiðslur sem hluthafar hafa greitt umfram nafnverð hlutafjár sem félagið hefur selt.

### Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum hlutafjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutafjárins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutafjárins er heimilt að nota fjárhæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutaféð eða, sé fyrimæla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög gætt, til annarra þarfa.

### Bundinn hlutdeildarreikningur

Samkvæmt lögum nr. 3/2006 um ársreikninga ber félögum að færa hlutdeild í afkomu dótturfélaga, sem færð er í rekstrarreikning og er umfram móttækinn arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, á bundinn hlutdeildarreikning meðal eigin fjár.

### Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður óráðstafaður hagnaður og ójafnað tap samstæðunnar, frá stofnun móðurfélagsins, að frádregnum arðgreiðslum og millifærslum á eða af öðrum eiginfjárliðum.

### Eiginfjárstýring

Stjórn félagsins hefur sett markmið um 30% eiginfjárlutfall. Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárstaða sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar. Stjórn félagsins leitast við að halda jafnvægi milli ávöxtunar eigin fjár og hagræðis og öryggis sem næst með sterku eiginfjárlutfalli. Eiginfjárlutfall í árslok var 34,0% (2021: 32,6%). Arðsemi eigin fjár var 22,0% árið 2022 (2021: 15,1%).

### Arður

Arður að fjárhæð 1.740 m.kr. var greiddur til hluthafa árið 2022 vegna ársins 2021. Stefna stjórnar er að greiða árlega út arð sem nemur allt að 50% af handbæru fé frá rekstri ársins að frádreginni þeirri fjárhæð sem nýtt verður í kaup á eigin bréfum fram að boðun næsta aðalfundar. Við mótun tillögu um arðgreiðslu skal litið til fjárhagsstöðu félagsins, fyrirætlana um fjárfestingar og stöðu efnahagsmála. Stjórn leggur til við hluthafafund að greiddur verði arður að fjárhæð 2.000 m.kr. til hluthafa árið 2023 vegna ársins 2022.

## 19. Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut miðast við hagnað á veginn meðalfjölda virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaður er á hverja krónu hlutafjár. Þynntur hagnaður á hlut er sá sami og grunnhagnaður á hlut þar sem félagið hefur ekki gert kaupréttarsamninga eða selt skuldabréf með breytirétti.

	2022	2021
Hagnaður ársins.....	8.001	4.933
Veginn meðalfjöldi virkra hluta á árinu.....	3.415	3.415
Hagnaður á hlut.....	2,34	1,44

## 20. Vaxtaberandi skuldir

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi skulda samstæðunnar. Vísað er í skýringu 25 vegna upplýsinga um gengis- og vaxtaáhættu samstæðunnar.

	2022	2021
Vaxtaberandi skuldir í upphafi árs .....	64.814	62.001
Ný lántaka .....	6.394	12.814
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	( 5.715)	( 12.358)
Verðbætur .....	4.741	2.244
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði .....	29	76
Breyting á öðrum langtímaskuldum .....	10	37
Vaxtaberandi skuldir í lok árs .....	70.272	64.814

### Langtímaskuldir

Skráð skuldabréf og bankalán .....	64.238	60.016
Aðrar langtímaskuldir .....	55	45
	64.292	60.061

### Skammtímaskuldir

Næsta árs afborgun lána .....	5.980	4.753
	5.980	4.753

Vaxtaberandi skuldir samtals .....	70.272	64.814
------------------------------------	--------	--------

**Skilmálar og endurgreiðslutími vaxtaberandi lána**

	Vegnir meðal- vextir	Loka- gjaldldagi	2022	2021
Skuldabréfaútgáfa EIK 100346 í ISK, verðtryggt .....	3,60%	2046	6.197	5.817
Skuldabréfaútgáfa EIK 161047 í ISK, verðtryggt .....	3,50%	2047	22.483	21.053
Skuldabréfaútgáfa EIK 050749 í ISK, verðtryggt .....	3,08%	2049	7.276	6.809
Skuldabréfaútgáfa EIK 050726 í ISK, verðtryggt .....	2,71%	2026	6.563	6.149
Skuldabréfaútgáfa EIK 141233 í ISK, verðtryggt .....	2,33%	2033	8.711	8.161
Skuldabréfaútgáfa EIK 100327 í ISK, verðtryggt .....	1,45%	2027	3.279	3.080
Skuldabréfaútgáfa EIK 23 1 í ISK, óverðtryggt .....	2,90%	2023	1.199	1.198
Skuldabréfaútgáfa EIK 24 1 í ISK, óverðtryggt .....	4,34%	2024	2.996	2.994
Skuldabréfaútgáfa EIK 25 1 í ISK, óverðtryggt .....	7,67%	2025	2.335	0
Lán í ISK, óverðtryggt .....	7,31%	2023-2029	9.178	9.507
Aðrar óverðtryggðar langtímaskuldir .....	1,85%	2023-2029	55	45
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun .....			70.272	64.814
Næsta árs afborgun .....			( 5.980)	( 4.753)
Samtals .....			64.292	60.061
Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:			<b>2022</b>	<b>2021</b>
Afborgun 2022 .....			-	4.753
Afborgun 2023 .....			5.980	2.697
Afborgun 2024 .....			5.100	4.975
Afborgun 2025 .....			7.471	5.003
Afborgun 2026 .....			7.484	6.850
Afborgun 2027 .....			4.830	-
Afborgun síðar .....			39.407	40.536
Samtals .....			70.272	64.814

Í árslok 2022 uppfyllir félagið alla skilmála um fjárhagslegan styrk og sjóðstreymiskvaðir sem það hefur gengist undir í skilmálum lána og skuldabréfa.

Félagið gaf út einn nýjan skuldabréfaflokk á árinu, EIK 25 1, og nam söluverðmæti flokksins 2.340 m.kr.

Félagið er með ónýtta bankafjármögnun að fjárhæð um 2.600 m.kr. í árslok 2022 (2021: 1.200 m.kr.).

**21. Leigueignir og leiguskuldir**

Leigueignir og leiguskuldir félagsins greinast þannig:

	2022	2021
<b>Leigueignir</b>		
Staða í ársbyrjun .....	2.355	2.287
Endurmat .....	121	56
Keyptar og seldar eignir .....	4	12
Staða í árslok .....	2.480	2.355

**Leiguskuldir**

Staða í ársbyrjun .....	2.355	2.287
Endurmat .....	121	56
Keyptar og seldar eignir .....	4	12
Staða í árslok .....	2.480	2.355

**Fjárhæðir í rekstarreikning**

Vaxtagjöld af leiguskuldum gjaldfærð í rekstrarreikningi .....	105	97
--	-----	----

**Fjárhæðir í sjóðstreymi**

Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum á árinu .....	105	97
---	-----	----

**22. Tekjuskattsskuldbinding**

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

	2022	2021
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun .....	8.680	7.445
Tekjuskattur í rekstrarreikningi .....	2.004	1.234
Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	10.683	8.680

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fasteignir og rekstrarfjármunir .....	11.505	9.299
Yfirfærnanlegt skattalegt tap .....	( 778)	( 545)
Niðurfærsla skatteignar .....	39	13
Aðrir liðir .....	( 83)	( 88)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	10.683	8.680

Yfirfæranlegt skattalegt tap, sem ekki nýtist á móti hagnaði innan 10 ára frá því það myndast, fellur niður. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok er nýtanlegt sem hér segir:

Tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022 .....		30
Tap ársins 2013, nýtanlegt til ársloka 2023 .....	179	179
Tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024 .....	113	113
Tap ársins 2015, nýtanlegt til ársloka 2025 .....	240	240
Tap ársins 2016, nýtanlegt til ársloka 2026 .....	239	239
Tap ársins 2017, nýtanlegt til ársloka 2027 .....	179	179
Tap ársins 2018, nýtanlegt til ársloka 2028 .....	452	786
Tap ársins 2019, nýtanlegt til ársloka 2029 .....	226	525
Tap ársins 2020, nýtanlegt til ársloka 2030 .....	422	422
Tap ársins 2021, nýtanlegt til ársloka 2031 .....	9	9
Tap ársins 2022, nýtanlegt til ársloka 2032 .....	1.828	-
	<u>3.888</u>	<u>2.723</u>

Skatteign er færð að því marki sem líklegt er talið að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Skatteign er metin á hverjum uppgjörsdegi.

Tekjuskattsskuldbinding að fjárhæð 477 m. kr. vegna kaupa á félögum, sem flokkuðust sem eignakaup en ekki sameining félaga, er ekki færð til skuldar í efnahagsreikningi, þar sem ekki er heimilt að færa hana samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum. Tekjuskattsskuldbindingin kemur ekki til greiðslu nema þessar fjárfestingareignir verði seldar. Engin áform eru um sölu þeirra.

### 23. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Viðskiptaskuldir .....	242	347
Áfallnir vextir .....	550	508
Skammtímaskuldir vegna kaupa á fjárfestingareignum .....	27	155
Aðrar skammtímaskuldir .....	653	587
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals .....	<u>1.472</u>	<u>1.596</u>

### 24. Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa

Kaupverð fjárfestingareigna .....	( 27)	( 155)
Aðrar skammtímaskuldir .....	27	155

### 25. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Ýmsir áhættuþættir fylgja fjármálagerningum samstæðunnar og verður gerð grein fyrir þeim hér ásamt þeim aðferðum sem samstæðan notar við að meta og stýra áhættunni. Stjórn félagsins ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu samstæðunnar, en reglubundið eftirlit með áhættustýringu er í höndum áhættunefndar sem fundar mánaðarlega að lágmarki. Áhættustýringunni er ætlað að greina eða finna áhættuþætti, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni.

#### Útleigu- og mótaðilaáhætta

Útleigu- og mótaðilaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar og tryggingar hrökkva ekki fyrir eftirstöðvum kröfunnar. Útleiguáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Félagið kannar fjárhagsstöðu nýrra viðskiptamanna áður en stofnað er til viðskipta auk þess sem almennt er óskað eftir tryggingum vegna 3-6 mánaða leigu. Ef viðskiptamenn standa ekki í skilum fer mál þeirra að jafnaði til innheimtunefndar félagsins eftir tveggja mánaða vanskil. Virk eftirfylgni er með innheimtu og ákvarðanir teknar um hvernig skuli bregðast við þeim í kjölfarið.

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem var eftirfarandi í árslok:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Handbært fé .....	2.986	3.297
Viðskiptakröfur og langtímakröfur .....	822	755
Aðrar kröfur .....	20	41
Mesta mögulega tap samtals .....	<u>3.828</u>	<u>4.093</u>

Aldursgreining viðskiptakrafna og langtímakrafna og niðurfærsla á reikningsskiladegi voru eftirfarandi:

	<b>2022</b>		<b>2021</b>	
	<b>Nafnverð kröfu</b>	<b>Niðurfærsla</b>	<b>Nafnverð kröfu</b>	<b>Niðurfærsla</b>
Ógjaldfallið og gjaldfallið innan 30 daga .....	296	22	179	3
Gjaldfallið fyrir 31 - 60 dögum .....	18	9	29	5
Gjaldfallið fyrir 61 - 90 dögum .....	28	11	20	9
Gjaldfallið fyrir meira en 90 dögum .....	896	375	967	423
	<u>1.238</u>	<u>417</u>	<u>1.195</u>	<u>440</u>

Kröfur vegna ferðaþjónustufyrirtækja og veitinga- og skemmtistaða nema 765 m.kr. (2021: 841 m.kr.) og hafa verið færðar niður um 375 m.kr. (2021: 365 m.kr.). Af þessum kröfum eru 678 m.kr. (2021: 678 m.kr.) vegna frestaðra leigugreiðslna en þær hafa verið færðar niður um 265 m.kr. (2021: 294 m.kr.).

**Lausafjánhætta**

Lausafjánhætta er hættan á að samstæðan geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar á gjalddaga. Samstæðan fylgist með þróun á lausafjástöðu sinni með greiningu á gjalddögum fjáreigna og fjárskulda með það að markmiði að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt greiðsluskuldbindingum. Félagið átti óádragna bankafjármögnun að fjárhæð um 2.600 m.kr. í árslok 2022. Félagið á óveðsettar fasteignir sem metnar eru á um 10.300 m.kr.

Samningsbundnar afborganir af fjárskuldum, að meðtöldum áætluðum vaxtagreiðslum, greinast þannig:

	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
<b>2022</b>						
Vaxtaberandi skuldir .....	70.272	93.348	8.008	7.507	24.892	52.941
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	1.472	1.472	1.472			
	71.744	94.820	9.480	7.507	24.892	52.941
<b>2021</b>						
Vaxtaberandi skuldir .....	64.814	86.812	6.247	4.648	21.768	54.149
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	1.596	1.596	1.596			
	66.410	88.409	7.843	4.648	21.768	54.149

**Vaxtaáhætta**

Vaxtaáhætta er hættan á að gangvirði eða greiðsluflæði fjáreigna og fjárskulda muni breytast vegna breytinga á markaðsvöxtum. Vaxtaberandi fjármálagerningar samstæðunnar greinast með eftirfarandi hætti í lok ársins:

	2022	2021
<b>Fjármálagerningar með fasta vexti</b>		
Vaxtaberandi skuldir .....	( 61.040)	( 55.262)
Nettó staða fjármálagerninga með fasta vexti .....	( 61.040)	( 55.262)

**Fjármálagerningar með breytilega vexti**

Handbært fé .....	2.986	3.297
Vaxtaberandi skuldir .....	( 9.232)	( 9.552)
Nettó staða fjármálagerninga með breytilega vexti .....	( 6.246)	( 6.254)

**Næmigreining sjóðstreymis vegna fjármálagerninga með breytilega vexti**

Breyting á vöxtum á uppgjörstigi um 100 punkta myndi hækka (lækka) afkomu fyrir tekjuskatt um 62 (62) m.kr. (2021: 63 (63) m.kr.). Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2021.

**Fjármálagerningar með fasta vexti**

Fjármálagerningar samstæðunnar með fasta vexti eru ekki færðir á gangvirði gegnum rekstrarreikning. Verði vaxtabreyting á uppgjörstigi hefur það engin áhrif á fjárhagslega afkomu samstæðunnar.

**Verðbólguáhætta**

Verðbólguáhætta er hættan á að afkoma félagsins sveiflist vegna breytinga á vísitölu neysluverðs. Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 54.509 m.kr. (2021: 55.262 m.kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Breyting á verðbólgu um 1%-stig í árslok 2022 hefði lækkað afkomu félagsins um 545 m.kr. (2021: 553 m.kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

**26. Rekstraráhætta**

Rekstraráhætta er áhætta sem tengist öðrum þáttum en þeim áhættuþáttum sem fjallað er um að framan, þeim þáttum sem eiga við um rekstur fasteignafélaga almennt. Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi samstæðunnar, svo sem vinnu starfsfólks hennar, tækni og skipulags, og ytri þátta annarra en framangreindra áhættuþátta, svo sem vegna breytinga á lögum, aukinni skattheimtu eins og með hækkun fasteignagjalda og almennum viðhorfum til stjórnunarháttá fyrirtækja. Rekstraráhætta myndast við alla starfsemi samstæðunnar.

Félagið leitast við að stýra rekstraráhættu sinni með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír þess. Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsfólk þjálfað, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

**27. Gangvirði****Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði**

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda greinist þannig:

	31. desember 2022		31. desember 2021	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir .....	70.272	70.972	64.814	68.727

Gangvirði skráðra skuldabréfa félagsins er reiknað samkvæmt stigi 2, þar sem notuð eru opinber markaðsgögn við útreikning, sbr. skýringu 3. Gangvirði annarra fjáreigna og fjárskulda er hið sama og bókfært verð þeirra.

## 28. Tengdir aðilar

### Skilgreining tengdra aðila

Hluthafar með veruleg áhrif, stjórnarmenn, stjórnendur og félög í þeirra eigu, ásamt mökum þeirra og ófjárráða börnum teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar.

### Tengdir aðilar með veruleg áhrif

Brimgarðar ehf. áttu skv. hlutaskrá félagsins 16,5% eignarhlut í félaginu í árslok. Þann 7. maí 2021 birtist tilkynning á Nasdaq Iceland um flöggun Brimgarða ehf. vegna þess að bein eign í hlutabréfum og bein og óbein réttindi samkvæmt fjármálagerningum fór yfir 25%. Að teknu tilliti til þessa má ætla að samanlagður eignarhlutur Brimgarða ehf. í árslok, að teknu tilliti til samninga um framvirk viðskipti og skiptasamninga, hafi verið verið á bilinu 25-30%.

### Viðskipti við félög í eigu stjórnarmanna

Engin viðskipti voru við félög í eigu stjórnarmanna.

### Viðskipti við lykilstjórnendur

Laun og hlunnindi til lykilstjórnenda vegna starfa fyrir félög í samstæðunni og eignarhlutir þeirra í félaginu greinast sem hér segir:

Árið 2022	Laun og hlunnindi	Árangurs-tengd laun	Mótframlag í lífeyrissjóð	Nafnverð hlutafjár
Bjarni Kristján Þorvarðarson, stjórnarformaður .....	7,0		0,9	
Guðrún Bergsteinsdóttir, stjórnarmaður .....	4,9		0,7	
Eyjólfur Árni Rafnsson, stjórnarmaður .....	6,2		0,8	
Hersir Sigurgeirsson, stjórnarmaður .....	5,9		0,8	0,5
Ragnheiður Harðar Harðardóttir, stjórnarmaður .....	5,4		0,7	
Kristín Friðgeirsdóttir, fyrrverandi stjórnarmaður .....	1,2		0,8	
Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri .....	50,7	7,2	8,1	7,4
Framkvæmdastjórar (5) .....	116,7	11,8	16,8	0,4

Framkvæmdastjórar eru: Eyjólfur Gunnarsson, Guðbjartur Magnússon, Jóhann Magnús Jóhannsson, Lýður Heiðar Gunnarsson og Sturla Gunnar Eðvarðsson.

## Árið 2021

	Laun og hlunnindi	Árangurs-tengd laun	Mótframlag í lífeyrissjóð	Nafnverð hlutafjár
Eyjólfur Árni Rafnsson, stjórnarformaður .....	8,6		1,2	
Guðrún Bergsteinsdóttir, stjórnarmaður .....	4,5		0,6	
Hersir Sigurgeirsson, stjórnarmaður .....	4,9		0,7	0,5
Kristín Friðgeirsdóttir, stjórnarmaður .....	3,1		0,4	
Ragnheiður Harðar Harðardóttir, stjórnarmaður .....	3,5		0,5	
Arna Harðardóttir, fyrrverandi stjórnarmaður .....	1,5		0,2	
Bjarni Kristján Þorvarðarson, fyrrverandi stjórnarmaður .....	1,4		0,2	
Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri .....	38,4	3,8	5,2	7,4
Framkvæmdastjórar (6) .....	107,5	4,6	13,9	0,3

Framkvæmdastjórar eru: Eyjólfur Gunnarsson, Guðbjartur Magnússon, Jóhann Magnús Jóhannsson, Lýður Heiðar Gunnarsson, Árdís Ethel Hrafnisdóttir og Jón Grétar Jónsson.

Ekki hafa verið gerðir óvenjulegir samningar við stjórnarmenn eða stjórnendur.

Eignarhlutur Garðars Hannesar Friðjónssonar er í gegnum Burðarbita ehf. og eignarhlutur Hersis Sigurgeirssonar í gegnum Endurreisnarsjóðinn ehf.

## 29. Dótturfélög

### Eignarhlutur í dótturfélögum

	Eignarhluti 2022	Eignarhluti 2021
Eik rekstrarfélag ehf. ....	100,0%	100,0%
Landfestar ehf. ....	100,0%	100,0%
- LF1 ehf. ....	100,0%	100,0%
- Hótel 1919 ehf. ....	100,0%	100,0%

Öll dótturfélög félagsins hafa aðsetur í Reykjavík.

## 30. Atburðir eftir lok reikningsskiladags

Félagið hefur endurfjármagnað bankalán að fjárhæð 3.140 m. kr. sem var með lokagjalddaga í mars 2023.

Félagið hefur undirritað tvö kauptilboð sem unnið er að afléttingum fyrirvara. Gangi kaupin eftir má vænta þess að það gerist á öðrum árshluta. Samanlagt kaupverð er rúmlega 1.540 m.kr.



### 31. Helstu reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningi félagsins.

Til að auka upplýsingagildi ársreikningsins eru skýringar við hann birtar á grundvelli þess hversu viðeigandi og mikilvægar þær eru fyrir lesandann. Það þýðir að upplýsingar sem hvorki eru metnar mikilvægar né viðeigandi fyrir notanda reikningsskilanna eru ekki birtar í skýringum.

#### a. Grundvöllur samstæðu

##### i) Sameining fyrirtækja

Samstæðan færir sameiningu fyrirtækja með því að nota kaupaðferðina þegar yferráð flytjast til hennar. Endurgjald fyrir yfirtöku er að jafnaði metið á gangvirði eins og keyptar hreinar aðgreinanlegar eignir. Viðskiptavild sem verður til er virðisprófuð árlega. Allur hagnaður af yfirtöku félaga er færður í rekstrarreikning þegar í stað. Viðskiptakostnaður er gjaldfærður þegar hann fellur til nema hann tengist útgáfu skuldabréfa eða hlutabréfa.

Allar óvissar viðbótargreiðslur eru metnar á gangvirði á yfirtökudegi. Ef óvisst endurgjald sem telst fjármálagerningur er flokkað sem eigið fé þá er það ekki endurmetið og uppgjör er fært á eigið fé. Að öðru leyti eru síðari gangvirðisbreytingar óvissa endurgjaldsins færðar í rekstrarreikning.

##### ii) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yferráð. Samstæðan fer með yferráð þegar hún ber áhættu eða hefur ávinning af breytilegri arðsemi af hlutdeild sinni í félaginu og getur haft áhrif á arðsemina vegna yferráða sinna. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í reikningsskilum samstæðunnar frá því að yferráð nást og þar til þeim lýkur.

##### iii) Tap á yferráðum

Þegar yferráð samstæðunnar í dótturfélagi tapast eru eignir og skuldir dótturfélagsins færðar út úr samstæðureikningnum ásamt hlutdeild annarra eigenda þess og öðrum liðum eigin fjár. Allur tengdur hagnaður eða tap er fært í rekstrarreikning. Eignarhlutur sem haldið er eftir er metinn á gangvirði á þeim degi sem yferráð töpuðust.

##### iv) Viðskipti felld út úr samstæðu

Stöður milli samstæðufélaga, viðskipti og óinnleystur hagnaður sem myndast hefur af viðskiptum milli félaganna, eru felld út í samstæðureikningnum. Óinnleyst tap er fellt út með sama hætti og óinnleystur hagnaður, en aðeins að því marki að ekkert bendi til virðisrýrnunar eignarinnar.

#### b. Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli einstakra samstæðufélaga á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á uppgjörsdegi. Aðrar eignir og skuldir sem metnar eru á gangvirði í erlendri mynt, eru færðar á því gengi sem var í gildi þegar gangvirði þeirra var ákvarðað.

Gengismunur vegna viðskipta í erlendum gjaldmiðlum er færður í rekstrarreikning.

#### c. Fjármálagerningar

##### i) Fjáreignir

Lán, kröfur og handbært fé eru færð á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjáreignir eru upphaflega færðar á þeim degi sem félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.

Fjáreignir eru afskráðar ef samningsbundinn réttur félagsins að sjóðstreymi vegna fjáreignanna rennur út eða ef félagið framselur rétt til sjóðstreymis af eigninni til annars aðila án þess að halda eftir yferráðum eða því sem næst allri þeirri áhættu og ávinningi sem í eignarhaldinu felst.

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og hrein fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar og aðeins þegar lagalegur réttur félagsins er til staðar um jöfnun og fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda eða innleysa eignina og gera upp skuldina á sama tíma.

##### Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur metin á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti að frádreginni virðisrýrnun þegar við á.

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði samanstanda af viðskiptakröfum og öðrum skammtímakröfum.

##### Handbært fé

Til handbærs fjár telst sjóður og óbundnar bankainnstæður og verðbréf sem eru til ráðstöfunar innan þriggja mánaða.

##### ii) Fjárskuldir

Vaxtaberandi skuldir eru færðar á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjárskuldir eru upphaflega færðar á þeim viðskiptadegi þegar félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.

Félagið afskráir fjárskuld þegar samningsbundnum skyldum vegna skuldagerningsins er lokið, þær felldar niður eða falla úr gildi. Félagið flokkar fjárskuldir aðrar en afleiðusamninga sem aðrar fjárskuldir. Slíkar skuldir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru þessar fjárskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Til fjárskulda félagsins teljast vaxtaberandi skuldir, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

iii) *Hlutafé*

Kostnaður við útgáfu hlutafjár, að teknu tilliti til tekjuskattsáhrifa, er færður til lækkunar á eigin fé.

**d. Óefnislegar eignir**i) *Viðskiptavild*

Viðskiptavild myndast við kaup á dótturfélögum. Viðskiptavild er mismunurinn á kostnaði við yfirtökuna og gangvirði yfirtekinna eigna, skulda og óvissra skulda. Þegar neikvæð viðskiptavild myndast er hún tekjufærð strax í rekstrarreikningi. Viðskiptavild er færð á kostnaðarverði að frádreginni uppsafnaðri virðisrýrnun.

ii) *Aðrar óefnislegar eignir*

Aðrar óefnislegar eignir sem eru keyptar eða færðar upp við kaup á dótturfélögum og eru með takmarkaðan nýtingartíma eru eignfærðar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýrnun þar sem við á.

iii) *Kostnaður sem fellur til síðar*

Kostnaður sem fellur til síðar er einungis eignfærður ef hann eykur ávinning sem felst í eigninni sem kostnaðurinn varðar. Annar kostnaður, þar á meðal vegna viðskiptavildar og vörumerkja sem myndast hafa innan samstæðunnar, er færður í rekstrareikning þegar til hans er stofnað.

iv) *Afskriftir óefnislegra eigna*

Afskriftir óefnislegra eigna eru færðar línulega í rekstrarreikning miðað við áætlaðan nýtingartíma þeirra. Afskriftartími hefst þegar eignirnar eru tilbúnar til notkunar.

**e. Fjárfestingareignir**

Fjárfestingareignir eru fasteignir (landeignir, húseignir og leigugeignir) sem ætlaðar eru til öflunar leigutekna, til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40, samanber skýringu 13. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við gangvirði hliðstæðra eigna á virkum markaði í viðskiptum milli ótengdra upplýstra aðila, og núvirt framtíðarsjóðflæði einstakra eigna. Við matið er tekið tillit til samanlagðra áætlaðra framtíðarleigutekna af eignunum auk kostnaðar við rekstur og viðhald eignanna. Áætlaðar framtíðarleigutekjur taka að mestu leyti mið af þeim leigusamningum sem í gildi eru. Áætluð rekstrargjöld og viðhald fasteigna er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti. Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

Þegar eign til eigin nota verður fjárfestingareign vegna breytingar á nýtingu er mismunur sem verður á yfirfærsludegi á bókfærðu verði og gangvirði fjármunarins færður sem endurmat í aðra heildarafkomu ef um hagnað er að ræða. Við sölu fjárfestingareignar er þessi hagnaður færður á óráðstafað eigið fé. Tap sem myndast á þennan hátt er gjaldfært strax í rekstrarreikning.

Ef fjárfestingareign er nýtt af eiganda er hún flokkuð sem eign til eigin nota og gangvirði hennar á endurflokkunardegi verður kostnaðarverð hennar í reikningsskilum.

**f. Fasteignir í þróun**

Fasteign sem er í þróun og er ætluð til notkunar sem fjárfestingareign, er færð á kostnaðarverði.

**g. Eignir til eigin nota**i) *Færsla og mat*

Eignir til eigin nota eru færðar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Kostnaðarverð samanstendur af beinum kostnaði sem fellur til við kaupin. Kostnaðarverð eigna til eigin nota sem félagið byggir sjálft innifelur efniskostnað og launakostnað, annan kostnað sem fellur til við að koma eigninni í notkun og telst vera hluti af kostnaðarverði hennar. Keyptur hugbúnaður sem er nauðsynlegur til að unnt sé að nýta vélbúnað er eignfærður sem hluti af þeim tækjabúnaði.

Þegar eignir til eigin nota eru samsettar úr einingum með ólíkan nýtingartíma eru einingarnar aðgreindar og afskrifaðar miðað við nýtingartímamann.

Hagnaður af sölu eigna til eigin nota er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal rekstrartekna.

Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði mannvirkja í byggingu eru eignfærð á byggingartíma.

ii) *Kostnaður sem fellur til síðar*

Kostnaður við að endurnýja einstaka hluta eigna til eigin nota er færður til eignar ef líklegt er talið að ávinningur sem felst í eigninni muni renna til félagsins og hægt er að meta kostnaðinn á áreiðanlegan hátt. Allur annar kostnaður er gjaldfærður í rekstrarreikning þegar til hans er stofnað.

iii) *Afskriftir*

Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta eigna til eigin nota. Land er ekki afskrifað. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

	Nýtingartími
Fasteignir til eigin nota .....	50 - 100 ár
Aðrar eignir til eigin nota .....	5 - 10 ár

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörssdegi.

**h. Virðisrýrnun**i) *Fjáreignir*

Á hverjum uppgjörssdegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrð ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi af eigninni verði lægra en áður var talið. Virðisrýrnun fjáreigna er færð í rekstrarreikning.

## ii) Aðrar eignir

Bókfært verð annarra eigna samstæðunnar er yfirfarið á hverjum uppgjörssdegi til að meta hvort vísbendingar séu um virðisrýrnun þeirra. Sé einhver slík vísbending til staðar er endurheimtanleg fjárhæð eignarinnar metin. Virðispróf eru gerð að minnsta kosti árlega á viðskiptavild.

Endurheimtanleg fjárhæð eignar eða fjárskapandi einingar er hreint gangvirði þeirra eða nýtingarvirði, hvort sem hærra reynist. Nýtingarvirði er áætlað framtíðarsjóðstreymi, sem er núvirt með vöxtum fyrir skatta, þar sem vextirnir endurspeгла mat markaðarins á tímavirði peninga hverju sinni og þá áhættu sem fylgir eigninni.

Virðisrýrnun er gjaldfærð þegar bókfært verð eignar eða fjárskapandi einingar er hærra en endurheimtanleg fjárhæð hennar. Fjárskapandi eining er minnsti aðgreinanlegi hópur eigna sem myndar sjóðstreymi sem er að mestu leyti óháð öðrum eignum eða hópum eigna. Virðisrýrnun fjárskapandi eininga er fyrst færð til lækkunar á tilheyrandi viðskiptavild, en síðan til hlutfallslegrar lækkunar á bókfærðu verði annarra eigna sem tilheyra einingunni. Virðisrýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

Virðisrýrnun viðskiptavildar er ekki bakfærð. Virðisrýrnun fyrri tímabila vegna annarra eigna er metin á hverjum reikningsskiladegi til að kanna hvort vísbendingar séu um að rýrnunin hafi minnkað eða horfið. Sú virðisrýrnun er bakfærð ef breyting hefur orðið á mati sem notað var við útreikning á endurheimtanlegri fjárhæð. Virðisrýrnun er einungis bakfærð að því marki sem nemur áður færðri virðisrýrnun að teknu tilliti til skatta.

## i. Skuldbindingar

Skuldbinding er færð í efnahagsreikninginn þegar samstæðan ber lagalega eða ætlaða skyldu vegna fyrri atburðar og líklegt er að kostnaður lendi á henni við að gera skuldbindinguna upp. Ef áhrifin eru veruleg eru skuldbindingarnar ákveðnar með því að afvaxta áætlað framtíðarsjóðstreymi með vöxtum fyrir skatta sem sýna núverandi markaðsmat tímavirðis peninga og, ef við á, áhættuna sem tengist skuldbindingunni.

## j. Leigusamningar

Samstæðan færir leigueign og leiguskulld við upphaf leigusamnings. Leigueignir og leiguskuldir samstæðunnar eru eingöngu vegna leigusamninga á lóðum í eigu þriðja aðila. Leiguskuldir eru færðar á núvirði ógreiddra leiguskulda á upphafsdegi. Ef unnt er að ákveða innbyggða vexti á lóðarleigu skal nota þá við núvirðingu skuldarinnar. Sé það ekki hægt skal notast við vexti á nýju lánsfé (e. incremental borrowing rate) sem er sú aðferð sem samstæðan notar. Notast er við mismunandi vexti af nýju lánsfé eftir staðsetningu og tegund húsnæðis á hverri lóð fyrir sig og er sambærilegri aðferð beitt við ákvörðun á vöxtum af nýju lánsfé og gert er við mat á virði fjárfestingareigna félagsins. Vextirnir sem notaðir eru til núvirðingar eru ákvarðaðir þannig að vextir af nýju lánsfé vega 70% og vextir af nýju lánsfé ásamt álagi vega 30%. Þessari aðferð er beitt á alla lóðarleigusamninga samstæðunnar.

## k. Leigutekjur

Leigutekjur af fjárfestingareignum eru færðar í rekstrarreikning á leigutímanum.

## l. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er gjaldfærður þegar hann fellur til og inniheldur meðal annars fasteignagjöld, váttryggingar og viðhaldskostnað.

## m. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af fjáreignum og gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtagjöldum og verðbótum af lántökum, gengistapi af erlendum gjaldmiðlum, lóðarleigu og öðrum fjármagnskostnaði. Vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikning eftir því sem þau falla til miðað við virka vexti.

Gengishagnaður og gengistap eru færð nettó.

## n. Tekjuskattur

Tekjuskattur samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann varðar liði sem eru færðir í aðra heildarafkomu eða beint á eigið fé, en í þeim tilvikum er tekjuskatturinn færður á þá liði.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins, miðað við gildandi skatthlutfall á uppgjörssdegi, auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður tekjuskattur er færður vegna tímabundinna mismuna á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Frestaður tekjuskattur er ekki færður vegna tímabundinna mismuna vegna fjárfestinga í dótturfélögum svo framarlega sem talið er að móðurfélagið geti stýrt því hvenær þeir snúist við og jafnframt sé talið líklegt að þeir muni ekki snúast við í fyrirsjáanlegri framtíð. Útreikningur á frestuðum skatti byggir á því skatthlutfalli sem vænst er að verði í gildi þegar tímabundinn mismunur kemur til með að snúast við, miðað við gildandi lög á uppgjörssdegi.

Skatteign er einungis færð að því marki sem líklegt er talið að skattskyldur hagnaður verði til ráðstöfunar í framtíðinni, sem unnt verður að nýta eignina á móti. Skatteign er metin á hverjum uppgjörssdegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún muni ekki nýtast.

## o. Hagnaður á hlut

Í ársreikningnum er sýndur grunnhagnaður á hlut og þynntur hagnaður á hlut fyrir almenna hluti í félaginu. Grunnhagnaður á hlut er reiknaður sem hlutfall hagnaðar og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu. Þynntur hagnaður á hlut er reiknaður með því að leiðrétta meðalfjölda virkra hluta vegna mögulegrar þynningar og hluta sem gæti þurft að gefa út vegna kauprétta og annarra fjármálagerna sem eru breytanlegir í hlutafé félagsins.

## p. Starfsþáttayfirlit

Starfsþáttur er aðgreinanlegur hluti samstæðunnar innan ákveðins efnahagslegs umhverfis.

# Stjórnarháttayfirlýsing

## Stjórn og stjórnarhættir

Stjórnarhættir Eikar fasteignafélags hf. eru í samræmi við lög um hlutfélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Samþykktirnar og starfsreglurnar eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Félagið leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og stjórnarhættir félagsins taka mið af leiðbeiningum um stjórnarhætti sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq Iceland og Samtök atvinnulífsins hafa gefið út.

## Stjórn

Stjórn félagsins skipa fimm einstaklingar sem kjörnir eru af hluthöfum til eins árs í senn. Tilnefningarnefnd félagsins auglýsir eftir framboðum til stjórnarsetu auk þess að óska eftir tilnefningum til stjórnarsetu frá hluthöfum félagsins. Stjórn félagsins uppfyllir ákvæði laga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutfélaga. Stjórn félagsins starfsárið 2022-2023 skipa:

**Bjarni Kristján Þorvarðarson**, formaður stjórnar, hefur setið í stjórn félagsins frá því í apríl 2022 en sat jafnframt í stjórn félagsins starfsárin 2019-2021. Bjarni er fæddur árið 1966 og er rafmagnsverkfræðingur frá Háskóla Íslands og University of Wisconsin, Madison, Bandaríkjunum. Þá er hann með MBA frá ISG Paris, Frakklandi og M.Sc. Finance frá London Business School, London, Englandi. Bjarni er framkvæmdastjóri Inningar ehf. og er stjórnarformaður Coripharma ehf. Bjarni situr einnig í stjórnnum Símans hf., Milu hf., Matorku ehf., BKP Invest ehf. og Stakrar Gulrótar ehf.

**Eyjólfur Árni Rafnsson** hefur setið í stjórn félagsins frá því í febrúar 2015. Eyjólfur er fæddur árið 1957 og er með doktorspróf í byggingarverkfræði frá University of Missouri-Rolla í Bandaríkjunum. Eyjólfur situr í stjórn eftirfarandi fyrirtækja og félaga: Betri samgöngur ohf., Innri Kóngsbakki ehf., Eignarhaldsfélagið Birta ehf., Hitaveita Kóngsbakka ehf., Rubix Ísland ehf. og er formaður Samtaka atvinnulífsins.

**Guðrún Bergsteinsdóttir**, hefur setið í stjórn félagsins frá því í apríl 2016. Guðrún er fædd árið 1975 og er Cand. Jur. frá Háskóla Íslands, LL.M frá háskólanum í Leiden, Hollandi, hefur málf lutningsréttindi fyrir héraðsdómi og Landsrétti auk þess að vera með próf í verðbréfavíðskiptum og próf í sáttamiðlun. Guðrún er sjálfstætt starfandi lögmaður og eigandi LOCAL lögmanna. Hún situr í stjórnnum Brynrunar ehf., LOCAL lögmanna slf., Runna slf. og Útgerðarfélagsins Auðar ehf.

**Hersir Sigurgeirsson**, hefur setið í stjórn félagsins frá því í júní 2020. Hersir er fæddur árið 1972 og er með doktorspróf í stærðfræði frá Stanford í Bandaríkjunum. Hersir er dósent í fjármálum við viðskiptafræðideild Háskóla Íslands og situr í stjórnnum Kvant ehf., Endurreisnarsjóðsins ehf. og Tryggingarsjóðs vegna fjármála­fyrirtækja og viðskiptafræðistofnunar Háskóla Íslands. Hersir á 500.000 hluti í félaginu í gegnum Endurreisnarsjóðinn ehf.

**Ragnheiður Harðar Harðardóttir** hefur setið í stjórn félagsins frá því í apríl 2021. Ragnheiður er fædd árið 1975 og er cand.oecon í viðskiptafræði og MSc. í hagfræði frá Háskóla Íslands, auk þess að vera með próf í verðbréfavíðskiptum. Ragnheiður situr í stjórnnum fjárfestinga- og eignarhaldsfélagsins LTT ehf. og almannaheillafélagsins Elley og er varamaður í stjórn félagsins HH81 ehf.

Menntun og þekking stjórnarmanna félagsins er víðtæk og stjórnarmenn búa jafnframt yfir fjölbreyttri reynslu úr atvinnulífi á sviði rekstrar, stjórnunar og fjárfestinga. Allir stjórnarmenn eru að mati stjórnar óháðir félaginu og hluthöfum þess. Nánari upplýsingar um stjórnarmenn er að finna á heimasíðu félagsins, www.eik.is.

Stjórn hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem helstu verkefni og valdsvið stjórnar og forstjóra eru skilgreind. Í þessum reglum

er meðal annars að finna reglur um skiptingu starfa innan stjórnar, verklag og reglur um fundarsköp og fundargerðir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf og fleira. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar á stjórnarfundi þann 21. júní 2022.

Stjórn fer með æðsta vald í málefnum félagsins á milli hluthafafunda samkvæmt lögum og samþykktum félagsins. Meginhlutverk stjórnar er að tryggja að nægilegt eftirlit sé haft með reikningshaldi og meðferð fjármuna félagsins auk þess að yfirfara rekstrar- og fjárhagsáætlanir og hafa eftirlit með því að þeim sé fylgt. Stjórn sér til þess að ársfjórðungsleg uppgjör séu útbúin með upplýsingum um rekstur og stöðu félagsins, og hefur komið á virku kerfi innra eftirlits. Stjórn markar stefnu félagsins og sinnir ráðgefandi hlutverki við forstjóra og aðra stjórnendur. Þá ræður stjórn forstjóra og skilgreinir verksvið hans. Stjórn tekur meiriháttar ákvarðanir í rekstri félagsins og sér um að það sé rekið í samræmi við lög og reglur sem félaginu ber að fylgja.

Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd. Þá starfar hjá félaginu tilnefningarnefnd. Samþykktir, starfsreglur stjórnar og starfsreglur nefnda er að finna á heimasíðu félagsins.

## Endurskoðunarnefnd

Stjórn skipaði endurskoðunarnefnd félagsins þann 11. apríl 2022. Samkvæmt starfsreglum endurskoðunarnefndar skal hún skipuð þremur einstaklingum, þar af að minnsta kosti tveimur stjórnarmönnum. Allir nefndarmenn skulu óháðir endurskoðendum þess. Nefndina skipa Hersir Sigurgeirsson stjórnarmaður sem gegnir formennsku, Ragnheiður Harðar Harðardóttir stjórnarmaður og Arnar Már Jóhannesson löggiltur endurskoðandi. Endurskoðunarnefnd kemur saman vegna árs- og hálfársuppgjörs félagsins og skilar að minnsta kosti árlega skýrslu til stjórnar um störf sín.

## Starfskjaranefnd

Stjórn skipaði starfskjaranefnd þann 11. apríl 2022. Samkvæmt starfsreglum starfskjaranefndar skal formaður stjórnar og tveir stjórnarmenn skipa nefndina, en sömu stjórnarmenn skulu ekki skipa aðrar undirnefndir. Nefndina skipa Guðrún Bergsteinsdóttir stjórnarmaður sem gegnir formennsku, Bjarni Kristján Þorvarðarson stjórnarmaður og Eyjólfur Árni Rafnsson stjórnarmaður.

## Tilnefningarnefnd

Á hluthafafundi 5. apríl 2022 voru Drífa Sigurðardóttir ráðgjafi sem gegnir formennsku, og Ingólfur Bender hagfræðingur kjörin í tilnefningarnefnd. Stjórn skipaði Örnur Harðardóttur fjármálastjóra í nefndina. Hlutverk tilnefningarnefndar er að vera ráðgefandi við kosningu stjórnarmanna og markmið hennar er að skapa hluthöfum forsendur fyrir upplýstri ákvörðunartöku við stjórnarkjör.

## Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2022 voru haldnir 16 stjórnarfundir, 10 fundir í endurskoðunarnefnd, 7 fundir í starfskjaranefnd og 16 fundir í tilnefningarnefnd, og var meirihluti stjórnarmanna og nefndarmanna viðstaddur alla fundi tímabilsins. Í samræmi við samþykktir félagsins eru niðurstöður undirnefnda stjórnar félagsins einungis leiðbeinandi fyrir stjórn.

## Árangursmat stjórnar

Stjórn leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og hlaut félagið á árinu 2016 viðurkenningu sem fyrirmyndarfyrirtæki í stjórnarháttum sem síðast var endurnýjuð árið 2022 af Stjórnvísi. Þá hefur félagið árum saman notið viðurkenningar Creditinfo sem framúrskarandi fyrirtæki. Stjórnarstarf hefur gengið vel og samskipti stjórnarmanna verið opin og heilbrigð. Allir stjórnarfundir

Stjórnarháttayfirlýsing

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Ársfjórðungayfirlit

voru sóttir af meirihluta stjórnarmanna og var helstu verkefnum forgangsraðað og þau leyst vel af hendi.

### Framkvæmdastjórn

Forstjóri á sæti í framkvæmdastjórn ásamt framkvæmdastjórum og öðrum stjórnendum félagsins.

Forstjóri félagsins er Garðar Hannes Friðjónsson, en hann hefur starfað sem forstjóri félagsins frá árinu 2002. Garðar er fæddur árið 1971 og er með BA gráðu í heimspeki frá Háskóla Íslands og MBA gráðu frá University of Salford á Englandi. Garðar á 7.410.461 hluti í félaginu í gegnum Burðarbita ehf.

Forstjóri ber ábyrgð á rekstri og afkomu félagsins gagnvart stjórn. Forstjóri stýrir daglegum rekstri félagsins og hefur umsjón með framkvæmd stefnumótunar.

Framkvæmdastjóri fjármálasviðs og staðgengill forstjóra er Lýður Heiðar Gunnarsson, en hann ber ábyrgð á sjóðsstýringu, reikningshaldi, uppgjöri, skýrslugerð, fjármögnun og áætlunum félagsins og dótturfélaga þess. Lýður á 410.000 hluti í félaginu.

Framkvæmdastjóri útleigusviðs er Eyjólfur Gunnarsson, en hann ber ábyrgð á útleigu fasteigna félagsins, leigusamningum og leigutekjum.

Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs er Guðbjartur Magnússon, en hann ber ábyrgð á öllu viðhaldi, framkvæmdum, byggingum og þróun fasteigna og auðra lóða.

Framkvæmdastjóri viðskiptaþróunar er Sturla Gunnar Eðvarðsson, en hann ber ábyrgð á að auka tekjur af nýjum eða núverandi verkefnum á sviði fasteignarekstrar.

Framkvæmdastjóri lögfræðisviðs er Jóhann Magnús Jóhannsson, en hann ber ábyrgð á að lögfræðileg málefni félagsins og innra eftirlit samræmist lögum og reglum auk þess að hafa yfirumsjón með innheimtu. Jóhann Magnús sagði starfi sínu lausu þann 20. febrúar 2023 án þess þó að láta strax af störfum.

Aðstoðarframkvæmdastjóri útleigusviðs er Hrönn Indriðadóttir, en hún kemur fram gagnvart núverandi og verðandi viðskiptavini félagsins með það fyrir augum að aðstoða við að finna leigutökum hentugar húsnæðislausnir.

Rekstrarstjóri húsumhyggju er Kári Tryggvason, en hann hefur umsjón með daglegum rekstri á fasteignum félagsins.

Innan félagsins starfa nefndir sem heyra undir forstjóra. Nefndirnar eru skipaðar starfsfólki, þ. á m. forstjóra og framkvæmdastjórum, og þeim er ætlað að vera vettvangur umræðna og ákvörðunartöku í málaflokkum á borð við fjármögnun, framkvæmdir, kaup og sölu fasteigna, þróun eigna, virkjun tækifæra, áhættustýringu og innheimtu. Tilgangurinn með nefndunum er að gefa fleirum kost á að koma að ákvörðunartöku og hagnýta þannig til hins ýtrasta fjölbreytta þekkingu og reynslu starfsfólks, með það að markmiði að bæta ákvörðunartöku. Umboð og heimildir nefnda eru háðar ákvörðunum forstjóra og stjórnar.

Félagið á tvö dótturfélög og eru stjórnir dótturfélaga í samstæðunni skipaðar einum stjórnarmanni, Garðari Hannesi Friðjónssyni, forstjóra félagsins, og einum varamanni, Eyjólfí Gunnarssyni, framkvæmdastjóra útleigusviðs. Stjórn Hótel 1919 ehf. er skipuð Garðar Hannesi Friðjónssyni, sem er formaður stjórnar, og Lýð H. Gunnarssyni.

### Innra eftirlit og áhættustýring

Stjórn félagsins ber ábyrgð á og hefur, í samráði við stjórnendur félagsins, komið á virkri áhættustýringu og innra eftirliti. Félagið hefur skilgreint áhættuþætti í starfsemi sinni sem félagið stýrir í samræmi við áhættuvilja stjórnar félagsins. Félagið leggur áherslu á innra eftirlit í daglegum rekstri í gegnum verklagsreglur félagsins og skipulagðar rannsóknir á rekstrinum þar sem farið er yfir alla helstu þætti rekstursins. Félagið leggur áherslu á að starfsfólk þess þekki verklagsreglur félagsins og framfylgi þeim. Starfsfólki ber að kynna sér efni verklagsreglnanna eins og þær eru á hverjum tíma og fylgja þeim í einu og öllu. Innri endurskoðandi félagsins kannar virkni innra eftirlits og áhættustýringar einu sinni á ári og skilar skýrslu til stjórnar.

Regluvörður félagsins er Jóhann Magnús Jóhannsson lögmaður. Staðgengill regluvarðar er Ingimar Tómas Ragnarsson lögfræðingur. Hlutverk regluvarðar er að hafa umsjón með að reglum um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt.

### Gildi, siðferðisviðmið og samfélagsleg ábyrgð

Gildi félagsins eru áreiðanleiki, fagmennska, frumkvæði og léttleiki. Félagið er meðvitað um samfélagslega ábyrgð sína og hefur sett sér umhverfisstefnu auk stefnu um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð. Stefnurnar auk siðareglna má nálgast á heimasíðu félagsins.

Í stefnu um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð kemur fram að stefnt skuli að því að samsetning stjórnar, framkvæmdastjórnar og æðstu stjórnenda sé á hverjum tíma fjölbreytt með tilliti til menntunar, starfsreynslu, kyns og aldurs. Þá miðar stefnan jafnframt að fjölbreytileika þannig að hver og einn starfsmaður sé metinn að verðleikum, óháð kyni, kynferði, trú, skoðunum,

þjóðernisuppruna, kynþætti, litarhætti, efnahag, ætterni og stöðu að öðru leyti.

Samþykktir félagsins vísa til laga um hæfi stjórnarmanna og skal hlutfall hvors kyns í stjórn félagsins ekki lægra en 40%, í samræmi við fyrirmæli hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórnnum. Starfsfólk skal samkvæmt stefnu um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð liðsinna við að koma því til leiðar að hlutfall kynja í stjórn sé samkvæmt lögum. Tilnefningarnefnd er með starfsreglum falið það hlutverk að meta samsetningu stjórnar með tilliti til leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja.

Ófjárhagslegar upplýsingar eru settar fram í sjálfbærniskýrslu sem fylgir ársreikningi samstæðu Eikar fasteignafélags fyrir árið 2022.

### Samskipti hluthafa og stjórnar

Hluthafafundur fer með æðsta vald í málefnum félagsins í samræmi við lög og samþykktir félagsins, en þar fara hluthafar með ákvörðunarvald sitt í málefnum félagsins. Aðalfund skal halda fyrir lok júnímánaðar ár hvert þar sem tekin eru fyrir mál sem lög og samþykktir félagsins kveða á um.

Samskipti hluthafa og stjórnar fara fram á hluthafafundum. Stjórnarmenn eru sjálfstæðir í störfum sínum og taka ekki við fyrirælum beint frá hluthöfum félagsins eða öðrum hagsmunaaðilum. Stjórnarmenn gæta trúnaðar í störfum sínum og gæta jafnræðis í upplýsingagjöf til hluthafa og veita hluthöfum ekki upplýsingar um félagið nema slíkt sé kynnt á vettvangi stjórnar á auglýstum kynningarfundum félagsins eða á sérstökum fundum þegar tilefni er til. Hluthafar geta komið erindum til stjórnar á milli hluthafafunda. Formaður stjórnar kemur að jafnaði fram fyrir hönd stjórnar. Samskipti stjórnar við hluthafa, er varða rekstur félagsins, skulu færð til bókar.

## Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

### Starfsemi og viðskiptalíkan

Eik fasteignafélag hf. starfar á íslenskum fasteignamarkaði með atvinnuhúsnæði. Félagið á atvinnuhúsnæði í helstu viðskiptakjörnum höfuðborgarsvæðisins sem og á völdum svæðum á landsbyggðinni. Félagið á, rekur og leigir út fasteignir sem leigðar eru traustum leigutökum og eru eignirnar vel samkeppnishæfar á leigumarkaði með tilliti til ástands og staðsetningar. Stærstur hluti tekna félagsins eru leigutekjur og aðrar tekjur af rekstri fasteigna. Helstu gjöld eru tengd rekstrarkostnaði fasteigna, s.s. fasteignagjöld, tryggingar og vatns- og fráveitugjöld sem og fjárfesting í viðhaldi og endurbótum á fasteignum.

### Stefna

Eik fasteignafélag hefur einsett sér að sýna samfélagslega ábyrgð, bera virðingu fyrir umhverfinu og hafa ánægju viðskiptavina og starfsfólks að leiðarljósi. Um leið og áhersla er lögð á að skapa verðmæti og skila arði, leggur félagið mikla áherslu á að vera efnahagslega ábyrgt, starfa innan þess lagaramma sem gildir, vera siðferðislega ábyrgt og vera eftirsóttur og öruggur vinnustaður.

Félagið gefur nú í fimmta sinn út sjálfbærniskýrslu og er hún fylgirit við ársreikning 2022. Í sjálfbærniskýrslunni, sem gerð er í samræmi við UFS leiðbeiningar Nasdaq frá 2019, eru birtar upplýsingar um stöðu og þróun mælikvarða á frammistöðu samstæðunnar með tilliti til umhverfismála, félagslegra þátta og stjórnarháttá.

### Umhverfið

Eik fasteignafélag hefur sett sér umhverfisstefnu til þess að skjalfesta viðleitni félagsins til að draga úr mengun og losun gróðurhúsalofttegunda í tengslum við rekstur þess. Þannig axlar félagið ábyrgð gagnvart samfélaginu, nærumhverfi og komandi kynslóðum. Umhverfisstefnan er aðgengileg á heimasíðu félagsins.

Í sjálfbærniskýrslunni koma m.a. fram upplýsingar um beina og óbeina losun gróðurhúsalofttegunda ásamt upplýsingum um orkunotkun, úrgangsmyndun og vatnsnotkun, umhverfisstefnu og loftslagsyfirsýn.

### Félagslegir þættir og mannaúður

Eik fasteignafélag hefur sett sér stefnu um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð. Félagið leggur sig fram um að hafa jákvæð samfélagsleg áhrif og í allri starfsemi sinni styður félagið við og virðir mannréttindi eins og þau eru tryggð í stjórnarskrá Íslands og alþjóðlegum mannréttindasáttmálum sem Ísland hefur fullgilt. Stefnu um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð var síðast breytt á stjórnarfundi 28. október 2021 og er aðgengileg á heimasíðu félagsins. Stefnan var til umfjöllunar á stjórnarfundi 28. september 2022.

Félagið hefur sett sér siðareglur sem gilda fyrir starfsmenn og stjórnarmenn. Félagið vill taka virkan þátt í að byggja upp samfélagið, fylgja leikreglum þess og koma ávallt fram af heiðarleika. Reglurnar fjalla meðal annars um ábyrgð og virðingu

gagnvart samfélaginu, samskipti við viðskiptavini, virðingu og umburðarlyndi á vinnustaðnum, hagsmunaárekstra og jafnræði og virðingu fyrir öllum manneskjum. Siðareglunum var síðast breytt á stjórnarfundi 20. desember 2019 og eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Siðareglurnar voru til umfjöllunar á stjórnarfundi 12. desember 2022.

Félagið hefur sett sér starfskjarastefnu sem tekur mið af langtímamarkmiði um virðisaukningu fyrir hluthafa, góðum stjórnarháttum og hag viðskiptavina. Þannig er henni ætlað að styðja við áætlanir um uppbyggingu félagsins og stuðla að því að hjá félaginu starfi hæfir og öflugir einstaklingar. Kjör og aðbúnaður skulu því taka mið af markaðsaðstæðum hverju sinni, launajafnræði og veita hvatningu fyrir góða frammistöðu og styðja við endurmenntun. Starfskjarastefnan var síðast staðfest á aðalfundi 5. apríl 2022 og er aðgengileg á heimasíðu félagsins

Í sjálfbærniskýrslu eru meðal annars upplýsingar um launa- og kynjahlutföll, starfsmannaveltu, jafnræði, heilsuvernd og öryggi starfsfólks.

### Stjórnarhættir og aðgerðir gegn spillingu

Eik fasteignafélag fylgir gildandi leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq OMX Iceland og Samtök atvinnulífsins hafa gefið út. Nánari upplýsingar um stjórnarhætti má finna á heimasíðu félagsins undir www.eik.is/ stjórnarhaettir.

Félagið fylgir, í samræmi við stefnu sína um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð, settum lögum og reglum í allri sinni starfsemi og líður ekki spillingu, þar með talið kúgun, mútur og ólöglega starfsemi. Eik fasteignafélag starfar með heiðarleika og traust að leiðarljósi líkt og endurspeglast í siðareglum sem félagið hefur sett sér.

Stjórnendum og öðru starfsfólki félagsins ber að forðast það að fjárhagslegir hagsmunir þeirra og hagsmunir félagsins stangist á. Starfsfólk er hvatt til þess að tilkynna stjórnendum eða stjórn um siðferðisleg vafamál og misbresti af svipuðum toga sem það verður vart við. Starfsfólk skal ekki á neinn hátt gjalda fyrir að beina slíkum tilkynningum til stjórnar eða stjórnenda.

Í sjálfbærniskýrslu félagsins fyrir árið 2022 er fjallað nánar um aðgreiningu valds í stjórn ásamt gagnsæi ákvarðana. Þar eru jafnframt upplýsingar um aðgerðir gegn spillingu og mútum, persónuvernd, fjárhagslega hvata og kjarasamninga, upplýsingagjöf og vottun upplýsinga er varða samfélagsábyrgð og sjálfbærni.

### Árangur og staða

Í sjálfbærniskýrslu félagsins fyrir árið 2022 má lesa um árangur Eikar fasteignafélags og helstu skref sem stigin voru í átt að aukinni sjálfbærni og samfélagslegri ábyrgð á árinu. Við lítum stolt yfir árið og gerum okkur grein fyrir að leiðin í átt að sjálfbærara samfélagi er vegferð sem felur í sér stöðugar umbætur og framfarir en einnig fjöldamörg tækifæri.

## Ársfjórðungayfirlit óendurskoðað

	4F 2022	3F 2022	2F 2022	1F 2022	Samtals
Leigutekjur .....	2.287	2.205	2.080	1.990	8.562
Aðrar rekstrartekjur .....	404	491	327	293	1.516
	<u>2.691</u>	<u>2.697</u>	<u>2.407</u>	<u>2.284</u>	<u>10.078</u>
Rekstrarkostnaður .....	( 935)	( 858)	( 797)	( 791)	( 3.382)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna .....	( 22)	( 38)	( 10)	( 18)	( 88)
	<u>( 958)</u>	<u>( 897)</u>	<u>( 807)</u>	<u>( 808)</u>	<u>( 3.470)</u>
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>	<b>1.733</b>	<b>1.800</b>	<b>1.600</b>	<b>1.475</b>	<b>6.608</b>
Söluhagnaður (tap) fjárfestingareigna .....	0	362	0	0	362
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	543	1.907	5.042	2.938	10.431
Afskriftir og virðisrýrnun .....	( 36)	( 28)	( 40)	( 34)	( 138)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>2.241</b>	<b>4.041</b>	<b>6.602</b>	<b>4.380</b>	<b>17.264</b>
Fjármunatekjur .....	30	4	4	13	50
Fjármagnsgjöld .....	( 1.272)	( 2.235)	( 2.183)	( 1.620)	( 7.309)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	<b>( 1.242)</b>	<b>( 2.231)</b>	<b>( 2.179)</b>	<b>( 1.607)</b>	<b>( 7.259)</b>
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>	<b>999</b>	<b>1.810</b>	<b>4.424</b>	<b>2.772</b>	<b>10.004</b>
Tekjuskattur .....	( 232)	( 329)	( 886)	( 556)	( 2.004)
<b>Heildarhagnaður tímabilsins .....</b>	<b>766</b>	<b>1.481</b>	<b>3.538</b>	<b>2.216</b>	<b>8.001</b>
<b>Hagnaður á hlut:</b>					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	0,22	0,43	1,04	0,65	2,34

	4F 2021	3F 2021	2F 2021	1F 2021	Samtals
Leigutekjur .....	1.998	1.925	1.916	1.873	7.712
Aðrar rekstrartekjur .....	249	334	213	161	956
	<u>2.247</u>	<u>2.259</u>	<u>2.129</u>	<u>2.033</u>	<u>8.668</u>
Rekstrarkostnaður .....	( 828)	( 706)	( 697)	( 685)	( 2.915)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna .....	( 3)	( 24)	8	( 89)	( 107)
	<u>( 831)</u>	<u>( 730)</u>	<u>( 689)</u>	<u>( 773)</u>	<u>( 3.023)</u>
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>	<b>1.416</b>	<b>1.529</b>	<b>1.440</b>	<b>1.260</b>	<b>5.645</b>
Söluhagnaður (tap) fjárfestingareigna .....	( 2)	31	60	0	88
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	1.624	1.056	1.654	881	5.215
Afskriftir og virðisrýrnun .....	( 39)	( 34)	( 34)	( 29)	( 135)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>2.999</b>	<b>2.582</b>	<b>3.120</b>	<b>2.112</b>	<b>10.813</b>
Fjármunatekjur .....	13	8	7	5	33
Fjármagnsgjöld .....	( 1.390)	( 922)	( 1.355)	( 1.011)	( 4.678)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	<b>( 1.377)</b>	<b>( 914)</b>	<b>( 1.349)</b>	<b>( 1.006)</b>	<b>( 4.645)</b>
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>	<b>1.622</b>	<b>1.668</b>	<b>1.771</b>	<b>1.107</b>	<b>6.168</b>
Tekjuskattur .....	( 327)	( 335)	( 349)	( 223)	( 1.234)
<b>Heildarhagnaður tímabilsins .....</b>	<b>1.295</b>	<b>1.333</b>	<b>1.422</b>	<b>884</b>	<b>4.933</b>
<b>Hagnaður á hlut:</b>					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	0,38	0,39	0,42	0,26	1,44