

# 2019

Ársskýrsla

**EIK**  
FASTEIGNAFÉLAG



## Efnisyfirlit

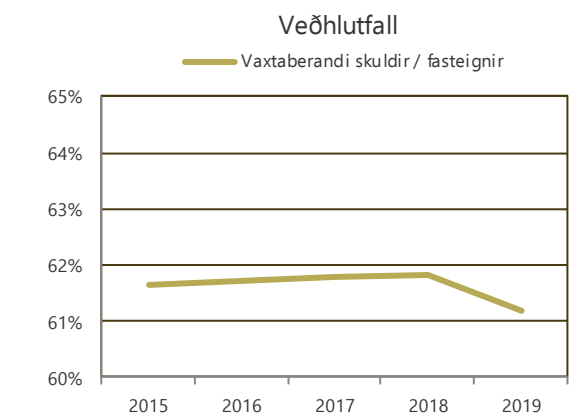
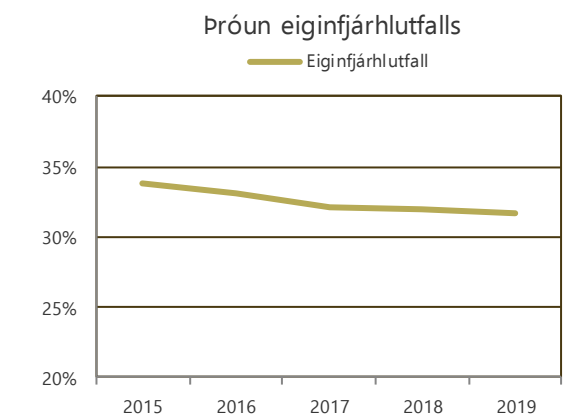
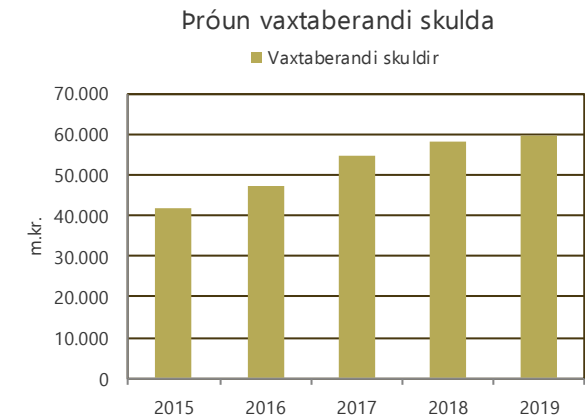
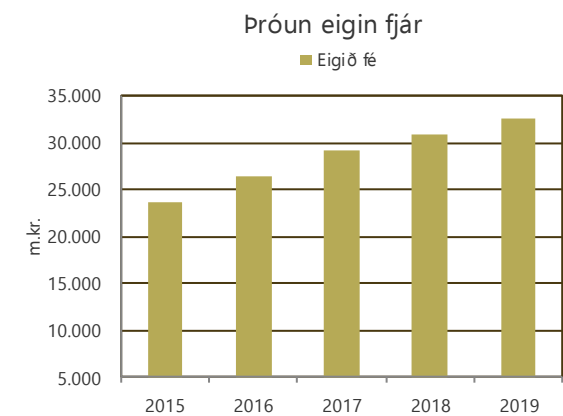
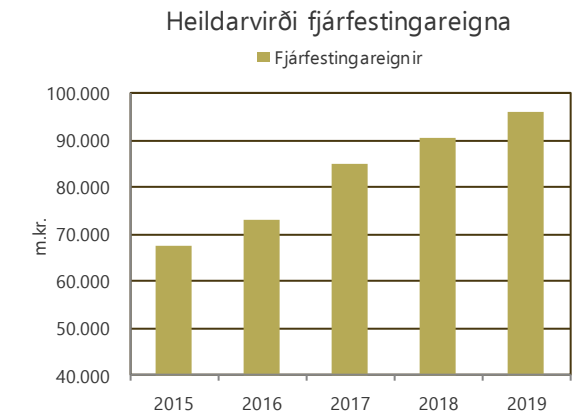
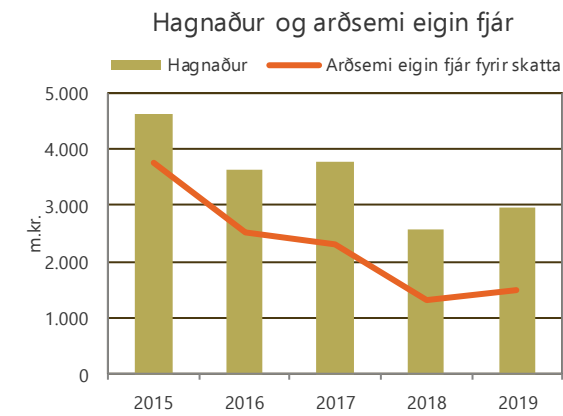
Helstu niðurstöður .....	2
Um félagið og rekstur á árinu 2019 .....	4
Fasteignasafn Eikar í lok árs 2019.....	8
Fjárhagsáætlun 2020 .....	10
Hluthafar .....	12
Stjórnarhættir .....	14
Stjórn .....	16
Framkvæmdastjórn .....	18
Um rekstur félagsins .....	22
Um eignir félagsins.....	24
Um skuldir og eigið fé félagsins.....	26
Um sjóðstreymi félagsins.....	28
Ársreikningur samstæðu 2019 .....	30
Stjórnarháttayfirlýsing.....	70
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf .....	73
Ársfjórðungayfirlit.....	74





## Helstu niðurstöður

	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Um reksturinn</b>					
Rekstrartekjur .....	8.656	8.108	7.616	6.746	5.907
Leigutekjur .....	7.393	6.765	6.320	5.651	5.564
EBITDA .....	5.562	5.218	4.970	4.501	4.173
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	3.716	2.997	4.763	4.218	5.780
Heildarhagnaður eftir tekjuskatt .....	2.968	2.572	3.797	3.647	4.629
<b>Af efnahag</b>					
Fjárfestingareignir .....	95.918	90.302	85.033	72.999	67.625
Handbært fé .....	1.837	1.847	1.481	1.908	1.383
Heildareignir.....	102.594	96.723	91.100	79.562	69.687
Hlutafé .....	3.423	3.456	3.456	3.456	3.456
Eigið fé .....	32.553	30.899	29.238	26.369	23.539
Eigið fé og tekjuskattsskuldbinding .....	39.805	37.403	35.247	31.160	27.246
Vaxtaberandi skuldir .....	59.780	58.138	54.831	47.316	41.746
<b>Helstu sjóðshreyfingar</b>					
Handbært fé frá rekstri án vaxta .....	5.644	5.152	5.092	4.463	4.190
Handbært fé frá rekstri .....	3.104	2.909	2.617	2.681	2.343
Fjárfestingarhreyfingar .....	-1.891	-3.293	-6.626	-4.980	-1.589
Fjármögnunarhreyfingar .....	-1.223	750	3.582	2.825	-3.064
(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....	-10	366	-427	526	-2.311
<b>Kennitölur</b>					
NOI hlutfall* .....	73,9%	74,5%	75,2%	75,6%	75,0%
Eiginfjárlutfall .....	31,7%	31,9%	32,1%	33,1%	33,8%
Hlutfall eigin fjár og tekjuskattsskuldbindingar .....	38,8%	38,7%	38,7%	39,2%	39,1%
Vaxtaberandi skuldir / fasteignum .....	61,2%	61,8%	61,8%	61,7%	61,6%
Nettó vaxtaberandi skuldir / EBITDA .....	10,4	10,8	10,7	10,1	9,7
Arðsemi eigin fjár fyrir reiknaða skatta .....	12,0%	10,4%	18,5%	20,1%	30,2%
Arðsemi eigin fjár .....	9,6%	8,9%	14,7%	15,8%	24,2%
Innra virði .....	9,5	8,9	8,5	7,6	6,8
Innra virði að teknu tilliti til tekjuskattsskuldbindingar .....	11,6	10,8	10,2	9,0	7,9
Fjöldi eigna .....	110	109	109	108	106



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

## Um félagið og rekstur á árinu 2019

Rekstur félagsins gekk vel á árinu 2019. H&M skrifaði undir samning um verslunarrými á Glerártorgi og mun opna verslun sína á árinu 2020. Samhliða endurfjármögnun á skuldum EF1, dótturfélags Eikar, voru gefnir út tveir nýjir skuldabréfaflokkar, EIK 050726 og EIK 050749 og stóðu þeir í 1.500 m.kr og 6.000 m.kr. í árslok. Vegnir verðtryggðir vextir félagsins í árslok námu 3,65%.

Frá stofnun árið 2002 hefur Eik fasteignafélag starfað á íslenskum fasteignamarkaði við útleigu atvinnuhúsnæðis. Félagið á atvinnuhúsnæði í helstu viðskiptakjörnum höfuðborgarsvæðisins sem og á völdum svæðum á landsbyggðinni.

Félagið á og rekur fasteignir sem það leigir út til trausta leigutaka. Eignirnar eru vel samkeppnishæfar á leigumarkaði með tilliti til ástands og staðsetningar. Eignasafn Eikar fasteignafélags samanstendur af yfir 100 fasteignum með rúmlega 310.000 útleigufermetrum. Stærsti hluti eignasafnsins er skrifstofuhúsnæði og þar á eftir kemur verslunarhúsnæði.

Virði fasteigna félagsins var um 94 ma.kr. í árslok 2019. Leigutakar félagsins eru yfir 450 en stærstir eru Húsasmiðjan, Flugleiðahótel, Fasteignir ríkissjóðs, Rúm-fatalagerinn, Landsbankinn, Sýn, Síminn, Össur, Míla og Deloitte.

Samstæða Eikar samanstendur af móðurfélaginu og þremur dótturfélögum. Sundurliðun á dótturfélögum innan samstæðunnar er að finna í skýringu nr. 25 í ársreikningi félagsins. Fasteignir félagsins eru ýmist í eigu móðurfélagsins eða dótturfélaga þess, en öll starfsemi, daglegur rekstur, fjármálastjórn, bókhald, innheimta og útleiga, fer fram hjá Eik fasteignafélagi að undanskilinni



fasteignauskýslu félagsins, sem fram fer í Eik rekstrarfélagi ehf., og eignarhaldi á hótélrekstri í gegnum Hótel 1919.

### 1F - Óvissa á markaði

Fyrsti ársfjórðungur var tiltölulega rólegur sem skýrðist m.a. af mikilli óvissu bæði á vinnumarkaði og í ferðaþjónustu. Áhrifin á félagið fundust helst í rekstri Hótel 1919 en útleiga félagsins, þá sérstaklega á minni rýmum, gekk vel.

Félagið stóð í framkvæmdum á tveimur eignum á Akureyri þar sem m.a. var unnið að stækkun gistiheimilis í rými sem hafði verið lítið útleigt undanfarin ár ásamt standsetningu á nýjum veitingastað á Glerártorgi. Þá fóru framkvæmdir á fullt á rými sem DHL tók til leigu að Miðhrauni 2 en það hafði verið óútleigt frá því að félagið keypti eignina.

### 2F - Framkvæmdir

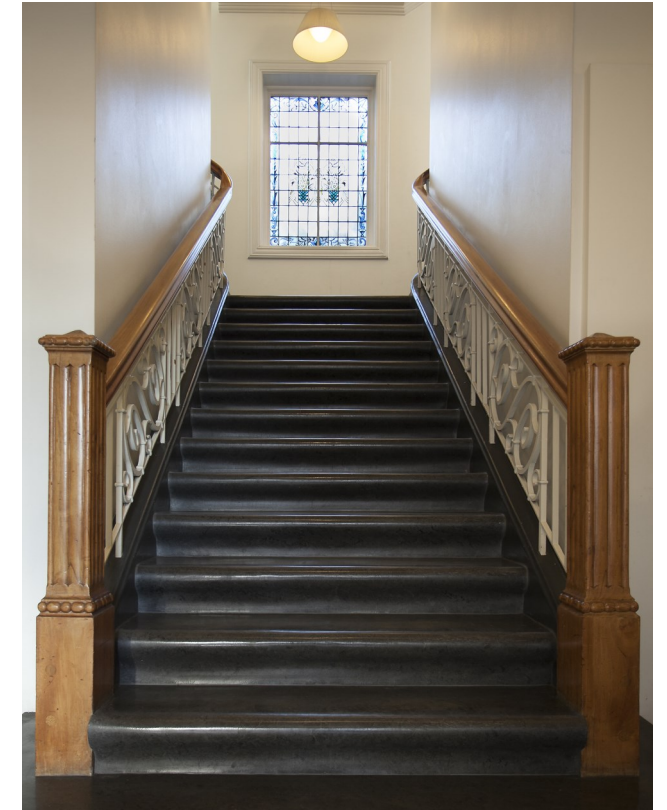
Ráðist var í uppfærslu á Hótel 1919. Öll herbergi hótelsins voru endurnýjuð og stigagangar fengu yfirhalningu. Framkvæmdirnar heppnuðust vel sem endurspeglast m.a. í jákvæðari umsögnum frá gestum hótelsins eftir breytingar.

Veitingastaðurinn Verksmiðjan var opnaður á Glerártorgi eftir framkvæmdir undanfarna mánuði. Gistiheimilið við Hafnarstræti 102 á Akureyri tók við allri byggingunni og DHL hóf starfsemi í Miðhrauni 2.

Félagið keypti hlut í tveimur byggingum í ársfjórðungnum. Um 1.300 fm. lagerhúsnæði í Vatnagörðum 14 og 200 fm. verslunarhúsnæði við Skólavörðustíg 42. Samhliða kaupum voru gerðir langtímaleigusamningar um báðar eignir.

### 3F - H&M á Glerártorg

Í byrjun júlí endurfjármagnaði félagið allar skuldir EF1, dótturfélags síns. Endurfjármögnunin var blanda af bankafjármögnun og skuldabréfaútgáfu. Félagið hélt vel heppnað skuldabréfaútböð þar sem gefnir voru út tveir nýir flokkar, EIK 050726 og EIK 050749. Tilboð að fjárhæð 1.400 m.kr. voru samþykkt í EIK 050726 og að fjárhæð 2.500 m.kr. í EIK 050749. Þá greiddi félagið upp





framkvæmdafjármögnun vegna uppbyggingar á Suðurlandsbraut 10.

Félagið skrifaði undir samning við H&M um opnun 1.300 fm. verslunar á Glerártorgi á Akureyri. Samningurinn styður vel við þá uppbyggingu sem félagið hefur staðið fyrir á Glerártorgi frá kaupum árið 2014. Ráðgert er að verslunin opni haustið 2020.

Tvö dótturfélög, EF12 og EF14, runnu saman við Eik fasteignafélag á árinu. Þá sameinaðist dótturfélag Landfesta, LF11, öðru dótturfélagi Landfesta, LF1, á árinu. Samrunarnir miðuðust við 1.1.2019.

#### 4F - Áframhaldandi endurfjármögnun

Rekstur félagsins gekk vel á árinu. EBITDA félagsins var í takt við uppfærða spá eftir fyrsta ársfjórðung. Útleiga félagsins gekk vel en erfitt árferði var á hótelfermarkaði.

Félagið stækkaði nýju skuldabréfaflokkana tvisvar á ársfjórðungnum. Í lok árs var EIK 050726 orðinn 1.500 m.kr. og meðal ávöxtunarkrafan 2,73%. Þá var EIK 050749 orðinn 6.000 m.kr. á meðalávöxtunarkröfunni 3,08%. Vegnir verðtryggðir vextir samstæðunnar voru því við lok árs 3,65% og hafa aldrei verið lægri.

Nokkuð var um breytingar á leigutökum félagsins í fjórðungnum. Undirritaður var langtímaleigusamningur



við framleiðslu- og tæknifyrirtæki um eina og hálfu hæð í Holtasmára 1. Félagið mun ráðast í þó nokkrar framkvæmdir til að aðlaga rýmið að þörfum leigutakans.

Gerður var langtímaleigusamningur við fyrirtæki í fjármálaþjónustu um tæplega hálfu hæð í Álfheimum 74 Tvær verslanir sem áður voru á Smáratorgi 1 og 3 fóru úr eignasafni Eikar. Nú þegar hefur verið gerður leigusamningur um annað rýmið með ákveðnum fyrirvörum. Þá var nokkuð um nýja samninga í minni rýmum, uppsagnir og tilfærslur þar sem leigutakar fluttu sig til innan eignasafnsins.

Virðisútleiguhlutfall félagsins var 94,9% í lok árs 2019 og lækkaði um 0,3% milli ára.

#### Mannauður og starfsemi

Framtíðarþróun félagsins veltur á yfirgripsmikilli þekkingu og reynslu starfsmanna þess og stjórnenda á íslenskum fasteigna- og útleigumarkaði atvinnuhúsnæðis. Frá stofnun hefur félagið byggt upp sinn eigin hugbúnað fyrir utanumhald rekstrar og fasteigna.

Félagið flutti höfuðstöðvar sínar úr Álfheimum 74 yfir í Sóltún 26 í upphafi árs 2020. Félagið er einnig með starfsmenn í turninum á Smáratorgi 3 sem sinna móttöku og húsumsjón. Einnig eru starfsmenn félagsins á Glerártorgi á Akureyri og sinna þar húsumsjón.



# Fasteignasafn Eikar í lok árs 2019

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

## Tegundir fasteigna

Eik á fjölbreytt safn fasteigna með margar tegundir atvinnuhúsnæðis. Stærsti hluti fasteignasafnsins samanstendur af vönduðu skrifstofuhúsnæði sem nemur 45% af heildarfasteignasafni félagsins og verslunarhúsnæði sem nemur 24% af safninu.

## Staðsetning fasteigna

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

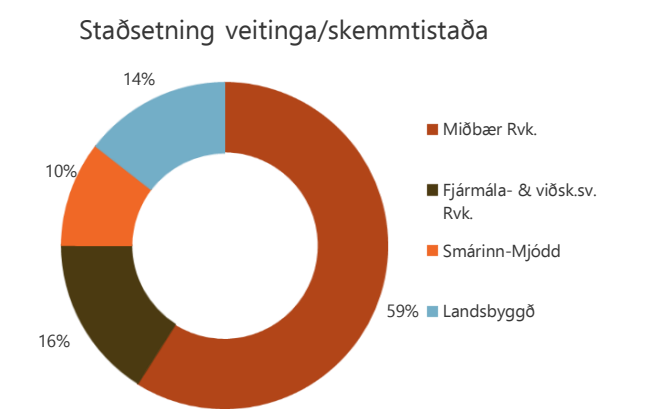
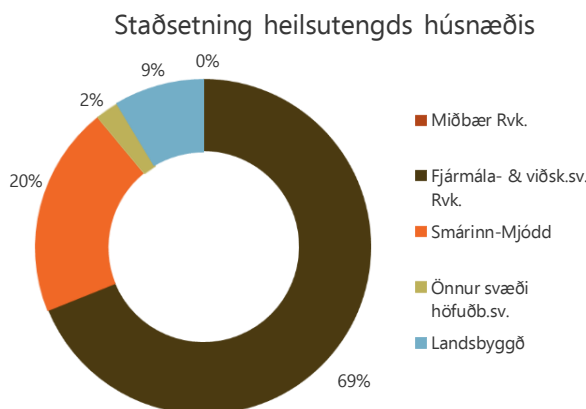
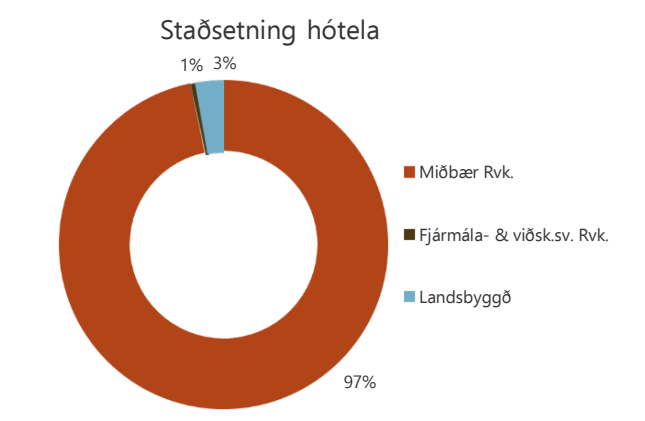
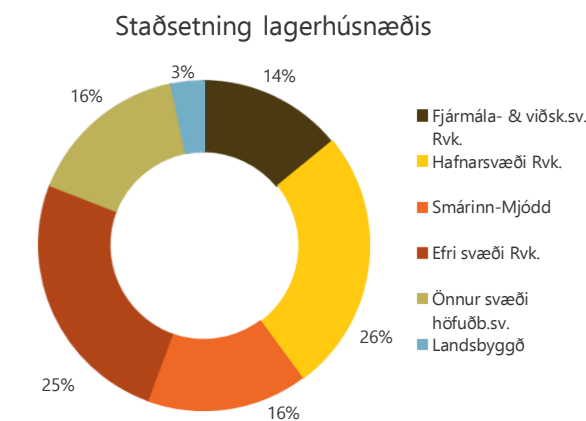
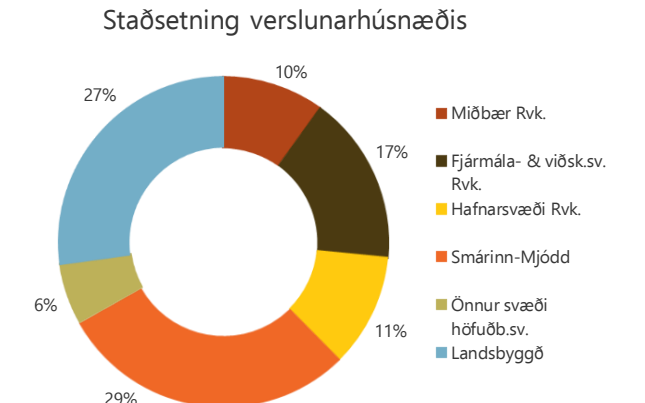
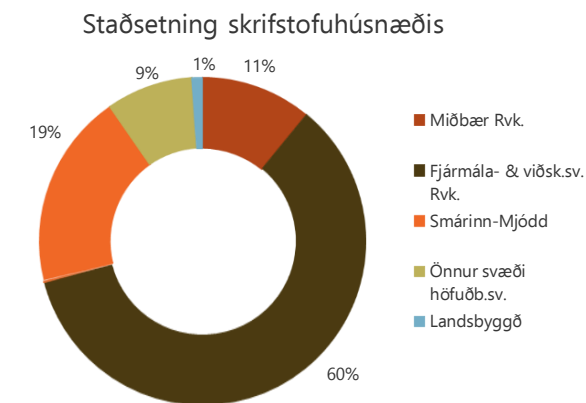
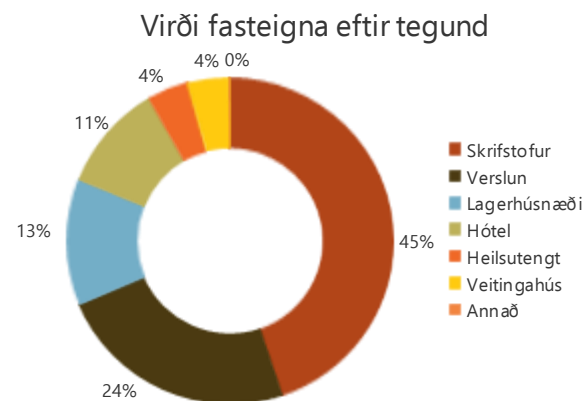
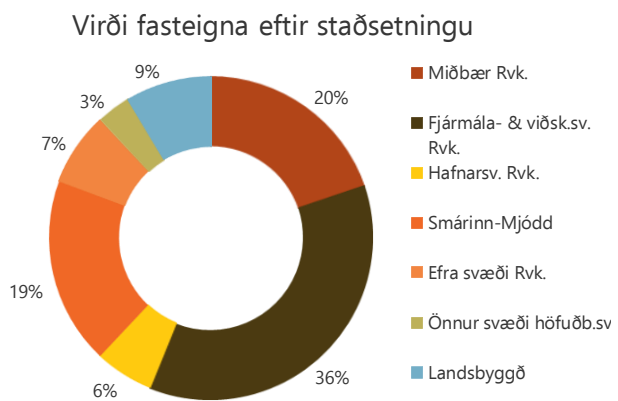
Tæplega 81% af heildarvirði eignasafnsins er á þessum svæðum. Miðbær Reykjavíkur er atvinnuhúsnæðissvæði innan póstnúmers 101. Fjármála- og viðskiptasvæði Reykjavíkur er atvinnuhúsnæðissvæði aðallega innan póstnúmera 105 og 108. Hafnarsvæði Reykjavíkur er atvinnuhúsnæðissvæði innan póstnúmers 104. Smárinn-Mjódd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

## Stærstu leigutakar

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

## Helstu fasteignir félagsins

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





# Fjárhagsáætlun 2020

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

## Helstu forsendur rekstraráætlunar

Rekstraráætlun félagsins er í grunninn gerð á föstu verðlagi sem er verðbætt með jafnri verðbólgu yfir árið. Sumir liðir rekstraráætlunar eru tengdir vísitölubreytingum innan ársins beint eða óbeint. Um 95% leigusamninga félagsins eru vísitölutryggðir og um 5% veltutengdir<sup>1</sup>. Verðbólga hefur því bein áhrif á leigutekjur, en ekki jafn sterk áhrif á rekstrarkostnað þar sem fasteignagjöld breytast að öllu jöfnu ekki yfir rekstrarárið eftir að álagning sveitarfélaga liggur fyrir.

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

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

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

Samantekinn rekstrarreikningur	2020	Fast verðlag
Tekjur .....	8.939	8.843
Gjöld .....	-2.815	-2.804
	6.124	6.039
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	-435	-434
<b>EBITDA</b>	<b>5.689</b>	<b>5.606</b>

Viðhald og endurbætur	2020	Fast verðlag
Gjaldfært viðhald .....	61	60
Eignfærðar endurbætur .....	345	341
	406	401

Í áætlun ársins fyrir Hótel 1919, er notast við áætlun frá Radisson Hotel Group eins og áður. Ekki er tekið tillit til leigutekna vegna Hótel 1919 enda eru þær hluti af samstæðufærslum og jafnast út. Eik gerir ráð fyrir að farið verði í endurbætur á móttöku hótelsins og á veitingastaðnum en félagið hefur samið við nýjan rekstraraðila fyrir veitingastaðinn. Vinna við áætlun um endurbæturnar fer nú fram. Áætlun frá Radisson tekur ekki mið af breyttum forsendum veitingastaðar né mögulegs rasks vegna endurbóta.

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

Samkvæmt spám helstu markaðsaðila er gert ráð fyrir að ákveðinn hægagangur verði í hagkerfinu og hafa væntingar um hagvöxt á árinu 2020 farið lakkandi

undanfarið samkvæmt nýjustu útgáfu af Peningamálum Seðlabankans. Áætlun ársins tekur meðal annars mið af þessum væntingum. Gert er ráð fyrir að rekstrartekjur samstæðunnar á árinu 2020 verði 8.939 m.kr. og rekstrargjöld verði 3.250 m.kr. Stærsti liðurinn þar eru fasteignagjöld, tryggingar og vatns- og fráveitugjöld að fjárhæð 1.414 m.kr. sem hækkar um 7,5%. Annar rekstrarkostnaður er áætlaður 1.835 m.kr. Félagið gerir ráð fyrir umtalsverðri hlutfallsaukningu á afskriftum viðskiptakrafna á milli ára ásamt hærri kostnaði við að vera með skráð hlutabréf í kauphöllinni. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og fjármagnsgjöld er áætlaður 5.689 m.kr. á árinu 2020 sem er aukning um 2,3% á milli ára m.v. niðurstöður ársleiknings

Áætlunin gerir ráð fyrir að NOI<sup>2</sup> hlutfall félagsins verði 72,8% á árinu. Þá er gert ráð fyrir að skrifstofu- og stjórnunarkostnaður verði 5,6% af leigutekjum.

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

## Viðhald, endurbætur og fjárfestingar

Félagið ráðgerir að fjárfestingar í núverandi fasteignum félagsins geti numið á bilinu 1.500 m.kr. til 2.500 m.kr. á árinu 2020 og að allar fjárfestingar skili félaginu ásættanlegri arðsemi. Helstu verkefni munu snúa að komu H&M á Glerártorg, endurbætur á jarðhæð Hótel 1919, innréttingar og standsetning á Suðurlandsbraut 10, breytingar á framhlið á Smáratorgi 3 og fleiri minni verkefni. Þá eru samningaviðræður í gangi um frekari fjárfestingu samhliða gerð nokkurra langtímaleigusamninga.

Gert er ráð fyrir að viðhald og endurbætur nemi 406 m.kr. á árinu.

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



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

<sup>2</sup>Við útreikning á NOI hlutfalli ársins er litið á rekstrarhagnað Hótel 1919 fyrir fjármagnsgjöld, skatta, afskriftir, matsbreytingar og leigu (EBITDAR) sem veltuleigu. Rekstrarhagnaði fyrir matsbreytingu og afskriftir er deilt í samanlagða tölu leigutekna og EBITDAR Hótel 1919.



# Hluthafar

Útgefið hlutafé Eikar nam 3.465.180.435 krónum í lok árs 2017. Félagið á 42.617.000 eigin hluti og útistandandi hlutafé nemur því 3.422.563.435 krónum.

Í lok árs 2019 skiptist hlutafé félagsins á 420 hluthafa en hluthafar voru 534 í upphafi árs.

## Þróun hlutabréfaverðs

Í lok árs 2019 stóð hlutabréfaverð félagsins í 8,23 kr. á hlut og hafði lækkað um 0,9% á árinu. Að teknu tilliti til arðgreiðslu, sem nam 0,294 kr. á hlut, var hækkun ársins 2,7%. Til samanburðar þá hækkaði OMXI10 hlutabréfavísitala Kauphallar Íslands um 31,4% á árinu.

Markaðsvirði alls hlutafjár var 28,4 ma.kr. í lok árs en var 28,7 ma.kr. í upphafi árs. Lægsta lokadagsgengi ársins var 7,35 en hæsta lokadagsgengi var 9,52.

Alls nam velta með hlutafé félagsins 25,5 ma.kr. á árinu og var meðalveltan 103 m.kr. á dag sem er sama meðalvelta og á árinu 2018.

## Arðgreiðslustefna

Stefna stjórnar er að greiða árlega út arð sem nemur um 35% af handbæru fé frá rekstri að frádreginni þeirri fjárhæð sem nýtt var í endurkaup frá síðasta aðalfundi. Félagið greiddi út arð að fjárhæð 1.016 m.kr. á árinu til hluthafa en virði arðgreiðslunnar sem hlutfall af markaðsvirði félagsins þann 31.12.2019 var 3,6%. Félagið keypti á árinu eigin bréf fyrir 298 m.kr.

Stjórn leggur til að 1.098 m.kr. verði ráðstafað til hluthafa vegna rekstrarársins 2019. Nú þegar hafa eigin bréf að fjárhæð 298 m.kr. verið keypt og er það því tillaga stjórnar að 800 m.kr. verði greiddar til hluthafa í arð.

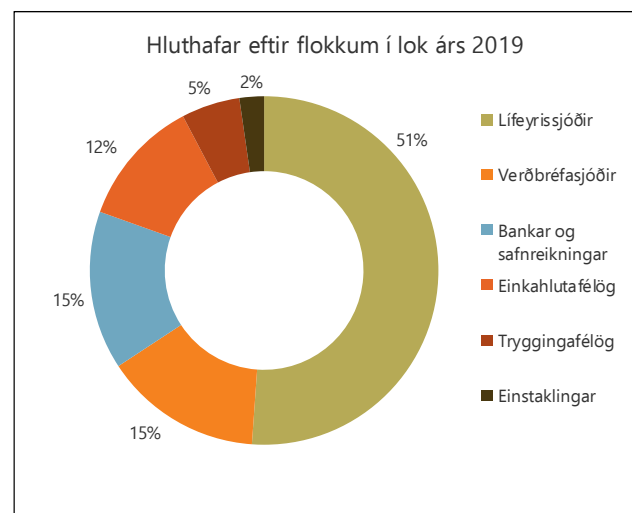
## Hluthafar

Tuttugu stærstu hluthafarnir fara með 83,4% hlutafjár í félaginu. Lífeyrissjóðir eru stærsti hópur hluthafa Eikar en þeir eiga 51% hlutafjár. Næst koma verðbréfasjóðir með 15%, bankar og safnreikningar með 15%, einkahlutafélög með 12%, tryggingafélög með 5% hlutafjár og einstaklingar eiga 2%.

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

## Kaup á eigin hlutum

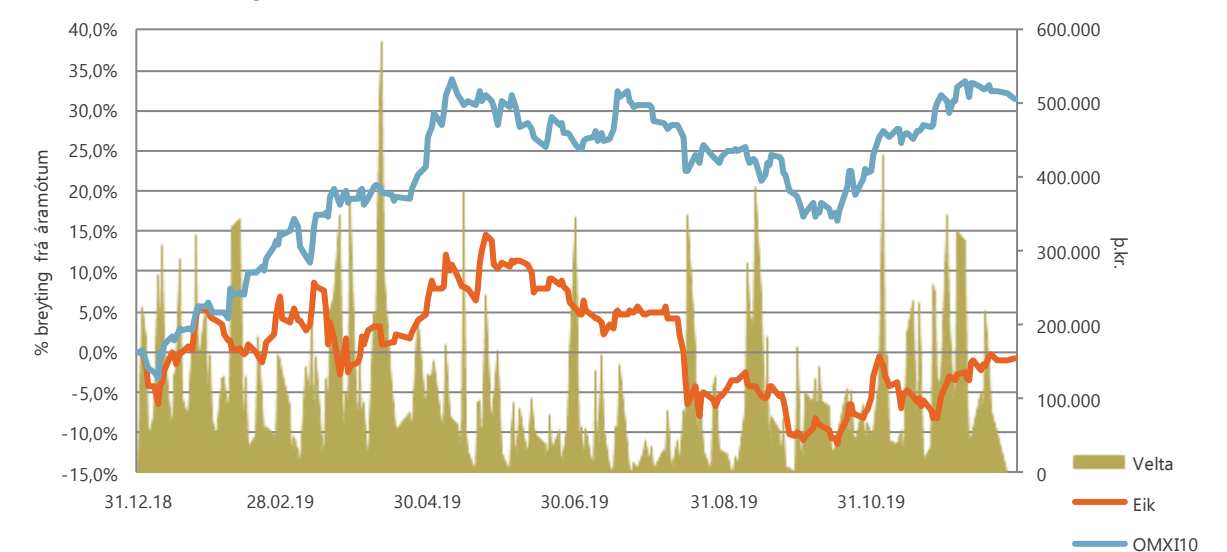
Á hluthafafundi þann 12. desember 2018 samþykktu hluthafar heimild til handa félaginu til að kaupa eigin hluti sem nemur allt að 10% af heildarhlutafé félagsins.



## 20 stærstu hluthafar 31.12.2019

Lífeyrissjóður verzlunarmanna .....	9,2%	Landsbankinn hf. ....	3,6%
Almenni lífeyrissjóðurinn .....	8,0%	Festa - lífeyrissjóður .....	3,3%
Brimgarðar ehf. ....	7,5%	Íslandsbanki hf. ....	3,1%
Lífsverk lífeyrissjóður .....	5,8%	Global Macro Absolute Return A .....	3,0%
Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild og B-deild .....	5,8%	Sjóvá-Almennar tryggingar hf. ....	3,1%
Birta lífeyrissjóður .....	5,1%	F.Bergsson Eignarhaldsfélag ehf. ....	2,3%
Stapi lífeyrissjóður .....	5,1%	Vátryggingafélag Íslands hf. ....	2,2%
Gildi - lífeyrissjóður .....	4,9%	IS Hlutabréfasjóðurinn .....	1,7%
Arion banki hf. ....	4,0%	Global Macro Portfolio .....	1,6%
Kvika banki hf. ....	3,9%	Júpíter .....	1,2%

## Þróun hlutabréfaverðs og veltu





## Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Eikar fasteignafélags hf. eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Stjórn leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og hlaut á árinu 2016 viðurkenningu frá Rannsóknarmiðstöð um stjórnarhætti sem fyrirmyndarfyrirtæki í stjórnarháttum sem enn er í gildi. Þá hefur félagið árum saman notið viðurkenningar Creditinfo sem framúrskarandi fyrirtæki. Stjórnarháttaryfirlýsingu félagsins má finna í heild sinni aftast í skýrslu þessari, sem fylgiskjal við ársreikning félagsins vegna ársins 2019.

Stjórn félagsins skipa fimm einstaklingar, kjörnir 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 Eikar er viðtæk og stjórnarmenn búa jafnframt yfir afar fjölbreyttri reynslu úr atvinnulífi á sviði rekstrar, stjórnunar og fjárfestinga. Allir stjórnarmenn eru óháðir félaginu og hluthöfum þess. Nánari upplýsingar um stjórnarmeðlimi og framkvæmdastjórn má finna á næstu blaðsíðum.

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 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 verkefni 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 hefur tilnefningarnefnd verið stofnuð. Samþykktir, starfsreglur stjórnar og starfsreglur nefnda má finna á heimasíðu félagsins, [www.eik.is](http://www.eik.is).

### Endurskoðunarnefnd

Stjórn skipaði endurskoðunarnefnd félagsins þann 8. maí 2019. Nefndina skipa Agla Elísabet Hendriksdóttir formaður, Arnar Már Jóhannsson löggiltur endurskoðandi og Þórir Ólafsson löggiltur endurskoðandi. Endurskoðunarnefnd kemur saman vegna árs- og hálfársuppgjör Eikar og skilar að minnsta kosti árlega skýrslu til stjórnar um störf sín.

### Starfskjaranefnd

Stjórn skipaði starfskjaranefnd þann 8. maí 2019. Nefndina skipa Eyjólfur Árni Rafnsson formaður, Arna Harðardóttir og Guðrún Bergsteinsdóttir, stjórnarmenn Eikar. Starfskjaranefnd undirbýr tillögur að starfskjarastefnu og starfskjörum stjórnarmanna fyrir hluthafafund. Jafnframt undirbýr nefndin samninga um laun og önnur starfskjör við forstjóra og aðra starfsmenn, heyrir þeir undir stjórn.

### Tilnefningarnefnd

Á hluthafafundi 25. janúar 2019 voru Drífa Sigurðardóttir ráðgjafi, sem gegnir formennsku, og Ingólfur Bender hagfræðingur, kjörin í tilnefningarnefnd. Stjórn skipaði Þorkel Erlingsson verkfræðing 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 2019 voru haldnir 15 stjórnarfundir, 4 fundir í endurskoðunarnefnd og 4 fundir í starfskjaranefnd, þar af einn með allri stjórninni 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 stjórnarfundum 28. maí 2019.

### Framkvæmdastjórn og regluvarsla

Forstjóri Eikar fasteignafélags 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 Eik fasteignafélagi í gegnum einkahlutafélagið Burðarbita ehf.

Framkvæmdastjóri fjármálasviðs og staðgengill forstjóra er Lýður Heiðar Gunnarsson, en hann ber ábyrgð á sjóðsstýringu, reikningshaldi, uppgjöri, skýrslugerð, fjármögnun og áætlunum Eikar fasteignafélags og dótturfélaga. Lýður á 300.000 hluti í félaginu.

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

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

Framkvæmdastjóri húsumhyggju er Árdís Ethel Hrafnisdóttir, en hún ber ábyrgð á rekstri og þjónustu rekstrarfélagsins við leigutaka Eikar.

Framkvæmdastjóri viðskiptaþróunar er Jón Gretar Jónsson, 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.

Félagið á þrjú dótturfélög og, að gættum þeim frávikum sem greinir að neðan, eru stjórnir félaga í samstæðunni skipaðar einum stjórnarmanni, Garðari Hannesi Friðjónssyni, forstjóra Eikar, og einum varamanni, Eyjólfu Gunnarssyni, framkvæmdastjóra útleigusviðs Eikar. Í tilviki dótturfélagsins EF1 hf. er stjórnin skipuð þremur mönnum, Eyjólfu Gunnarssyni, sem er formaður stjórnar,

Garðari Hannesi Friðjónssyni og Lýðu H. Gunnarssyni. Stjórn Hótel 1919 ehf. er skipuð Garðar Hannesi Friðjónssyni, sem er formaður stjórnar, og Lýðu H. Gunnarssyni.

Reglurvörður félagsins er Jóhann Magnús Jóhannsson lögmaður. Staðgengill regluvarðar er Árdís Ethel Hrafnisdóttir 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 Eikar í samræmi við lög og samþykktir félagsins, en þar fara hluthafar með ákvörðunarvald sitt í málefnum félagsins. Aðalfund Eikar 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.



FYRIRMYNDARFYRIRTÆKI  
Í STJÓRNARHÁTTUM



## Stjórn



### Eyjólfur Árni Rafnsson, stjórnarformaður

**Aðalstarf:** Ráðgjöf.

**Fæðingardagur:** 21. apríl 1957.

**Fyrst kjörinn:** 12. febrúar 2015.

**Menntun:** B.Sc. gráða í byggingartækni 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:** Formaður stjórnar Samtaka atvinnulífsins frá 2017 og Rubix Ísland ehf. frá 2016. Í stjórn Samtaka iðnaðarins 2014-2017. Ýmis ráðgjöf frá 2016. Forstjóri Mannvits hf. 2008-2015, forstjóri VGK-Hönnunar hf./Hönnunar hf. 2003-2008, aðstoðarframkvæmdastjóri Hönnunar hf. 1997-2007, Hönnun hf. almenn verkfræðistörf og verkefnastjórnun 1991-1997 og 1984-1986.



### Guðrún Bergsteinsdóttir, varaformaður stjórnar

**Aðalstarf:** Lögmaður og meðeigandi LOCAL lögmanna.

**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 University of Leiden, Hollandi 2003, próf í verðbréfavískiptum 2015.

**Starfsreynsla:** Lögmaður og meðeigandi LOCAL lögmanna 2010, lögmaður og verkefnastjóri hjá BBA // Legal 2004-2010, lögfræðingur og verkefnastjóri hjá Ríkisskattstjóra 2000-2002.



### Arna Harðardóttir, stjórnarmaður

**Aðalstarf:** Fjármálastjóri.

**Fæðingardagur:** 6. október 1965.

**Fyrst kjörin:** 21. maí 2015.

**Menntun:** BA í rekstrarhagfræði frá Univeristy of Reading, Englandi 1988, próf í verðbréfavískiptum 1991, MBA frá Háskólanum í Reykjavík 2002.

**Starfsreynsla:** Fjármálastjóri Rauða kross Íslands frá 2016. Framkvæmdastjóri framtakssjóða hjá Virðingu hf. (áður Auði Capital hf.) 2007-2015, fjármálastjóri Viðskiptaráðs Íslands 2007, forstjóri Calidris ehf. 2003-2006, fjármálastjóri Tindafells ehf. og Konkordiu ehf. 1997-2003, framkvæmdastjóri sjóðastýringar hjá Landsbréfum hf. og framkvæmdastjóri Landssjóðs 1994-1997, framkvæmdastjóri einstaklingsviðskipta Landsbréfa hf. 1992-1994, sölustjóri hjá Landsbréfum hf. 1990-1992, hagfræðingur hjá Landsbanka Íslands hf. 1988-90.



### Agla Elísabet Hendriksdóttir, stjórnarmaður

**Aðalstarf:** Fjárfestingar og ráðgjöf.

**Fæðingardagur:** 30. janúar 1967.

**Fyrst kjörin:** 23. apríl 2013.

**Menntun:** B.A. próf í stjórn málafræði og próf í verðbréfavískiptum. Hefur staðist hæfismat Fjármálaeftirlitsins sem stjórnandi fjármálafyrirtækis.

**Starfsreynsla:** Formaður endurskoðunarnefndar Eikar fasteignafélags frá 2015. Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri EQ ehf. frá 2014, forstöðumaður sjóðastýringar Íslandssjóða hf. og framkvæmdastjóri Íslandssjóða hf. 2008-2013, sjóðstjóri Glitnis sjóða hf. 2000-2007, forstöðumaður einstaklingsþjónustu eignastýringar Íslandsbanka hf. 1997-1999, ráðgjafi í eignastýringu Íslandsbanka hf.



### Bjarni Kristján Þorvarðarson

**Aðalstarf:** Forstjóri Coripharma ehf.

**Fæðingardagur:** 22. desember 1966

**Fyrst kjörinn:** 10. apríl 2019

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

**Starfsreynsla:** Forstjóri Coripharma ehf. frá 2018, 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.



## Framkvæmdastjórn



### Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri

**Fæðingardagur:** 28. júlí 1971.

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

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



### Lýður Heiðar Gunnarsson, framkvæmdastjóri fjármálasviðs

**Fæðingardagur:** 29. ágúst 1980.

**Menntun:** B.Sc. gráða í viðskiptafræði frá Háskólanum í Reykjavík 2004, meistaraþráða í fjárfestingarstjórnun frá Háskólanum í Reykjavík 2010, próf í verðbréfamíðlun 2006.

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



### Árdís Ethel Hrafnadóttir, framkvæmdastjóri húsumhyggju

**Fæðingardagur:** 10. desember 1986.

**Menntun:** B.Sc. í viðskiptalögfræði frá Háskólanum á Bifröst 2010, LL.M frá Háskólanum í Lundi 2012.

**Starfsreynsla:** Framkvæmdastjóri húsumhyggju og staðgengill regluvarðar Eikar fasteignafélags hf. frá 2019. Lögfræðingur og regluvörður Eikar fasteignafélags hf. frá 2014-2019. Lögfræðingur SMI ehf. frá 2012-2014.



### Eyjólfur Gunnarsson, framkvæmdastjóri útleigusviðs

**Fæðingardagur:** 28. nóvember 1972.

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

**Starfsreynsla:** Framkvæmdastjóri útleigusviðs Eikar fasteignafélags 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.



### Guðbjartur Magnússon, framkvæmdastj. framkvæmdasviðs

**Fæðingardagur:** 25. mars 1977.

**Menntun:** B.Sc. próf í byggingafræði frá Vitus Bering CVU í Horsens í Danmörku 2004, löggiltur mannvirkjahönnuður 2006 og viðurkenndur BREEAM vottunaraðili 2010.

**Starfsreynsla:** Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs hjá Eik fasteignafélagi hf. frá 2018, verkefnastjóri á framkvæmdasviði hjá Eik fasteignafélagi hf. 2017-2018, verkefnastjóri á framkvæmdasviði hjá VSÓ ráðgjöf 2005-2017, stundakennari í framkvæmdafræði við Háskólann í Reykjavík, prófdómari byggingafræðinema 2013-2017 og dómkvaddur matsmaður hjá Héraðsdómi Reykjaness og Reykjavíkur 2008-2017.



## Framkvæmdastjórn



**Jóhann Magnús Jóhannsson, framkvæmdastj. 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 málflytninga 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 í Reykjavík og London 2008-2018.



**Jón Gretar Jónsson, framkvæmdastjóri viðskiptaþróunar**

**Fæðingardagur:** 25. febrúar 1966.

**Menntun:** B.Sc. í rekstrar- og vörustjórnun frá Tækniskóla Íslands (HR) 1998, löggilding í fyrirtækja, fasteigna- og skipasölu frá Háskólanum í Reykjavík 2009.

**Starfsreynsla:** Framkvæmdastjóri viðskiptaþróunar Eikar fasteignafélags hf. frá 2019, framkvæmdastjóri húsumhyggju hjá Eik fasteignafélagi hf. 2018, framkvæmdastjóri Eikar rekstrarfélags ehf. 2014-2018, rekstrarstjóri Landfesta hf. 2011-2014, framkvæmdastjóri Húsakaupa ehf. 2003-2011, innkaupastjóri hjá Búr ehf. 2000-2003, framleiðslu- og gæðastjóri hjá GKS hf. 1998-2000.





## Um rekstur félagsins

	Skýr.	2019	2018
Leigutekjur .....	6	7.393	6.765
Aðrar rekstrartekjur .....	6	1.264	1.343
		<u>8.656</u>	<u>8.108</u>
Rekstrarkostnaður .....	7	( 3.094)	( 2.890)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>		<b>5.562</b>	<b>5.218</b>
Söluhagnaður (tap) fjárfestingareigna .....		( 3)	276
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	13	2.170	1.501
Afskriftir og virðisrýmun .....	15	( 165)	( 119)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		<b>7.564</b>	<b>6.877</b>
Fjármunatekjur .....		84	128
Fjármagnsgjöld .....		( 3.932)	( 4.007)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	10	<b>( 3.848)</b>	<b>( 3.880)</b>
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>		<b>3.716</b>	<b>2.997</b>
Tekjuskattur .....	11, 20	( 748)	( 482)
<b>Hagnaður ársins .....</b>		<b>2.968</b>	<b>2.515</b>
<b>Önnur heildarafkoma</b>			
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé:			
Endurmat fasteigna .....		0	72
Tekjuskattur .....		0	( 14)
<b>Önnur heildarafkoma samtals .....</b>		<b>0</b>	<b>58</b>
<b>Heildarhagnaður ársins .....</b>		<b>2.968</b>	<b>2.572</b>

Rekstrartekjur	2019	Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	2019
Leigutekjur .....	7393	Vaxtatekjur .....	84
Tekjur af hótellekstri .....	662	Vaxtagjöld .....	( 2.405)
Rekstrartekjur sameigna .....	510	Verðbætur .....	( 1.438)
Aðrar tekjur .....	92	Lóðarleiga .....	( 90)
<b>Samtals</b>	<b>8.656</b>	<b>Samtals</b>	<b>( 3.848)</b>

### Rekstrartekjur

Heildartekjur félagsins námu 8.656 m.kr. á árinu 2019 og hækkuðu um tæplega 7% milli ára. Leigutekjur námu 7.393 m.kr. árið 2018 en námu 6.765 m.kr. árið áður. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 5.562 m.kr. á árinu 2018 samanborið við 5.218 m.kr. árið 2018.

NOI hlutfall\*, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað fjárfestingareigna og afskriftir sem hlutfall af leigutekjum, nam 73,9% samanborið við 74,5% í árslok 2018.

### Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður félagsins nam 3.094 m.kr. á árinu 2019 samanborið við 2.890 m.kr. árið 2018. Fasteignagjöld námu 1.251 m.kr. á árinu 2019 og hækkuðu um tæplega 9% milli ára. Rekstrarkostnaður fasteigna var 583 m.kr. árið 2019 samanborið við 533 m.kr. árið 2018. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður nam 416 m.kr. árið 2019 samanborið við 371 m.kr. árið áður.

### Áhrif IFRS 16 á rekstur félagsins

Samstæðan hefur innleitt IFRS 16 reikningskilastaðalinn. Samkvæmt staðlinum ber samstæðunni að færa kostnað vegna lóðarleigu félagsins við þriðja aðila undir fjármagnsgjöld. Innleiðing staðalsins hefur þau áhrif að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir eykst um 90 m.kr. á tímabilinu en fjármagnsgjöld samstæðunnar aukast um sömu fjárhæð. Samanburðarfjárhæðir frá 2018 hafa ekki verið leiðréttar fyrir áhrifum innleiðingar IFRS 16.

### Rekstrarkostnaður

	2019
Fasteignagjöld og tryggingar .....	1.316
Viðhaldskostnaður .....	59
Rekstrarkostnaður fasteigna .....	583
Rekstrarkostnaður hótels .....	531
Virðisrýmun viðskiptakrafna .....	31
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	416
Annar rekstrarkostnaður .....	161
<b>Samtals</b>	<b>3.097</b>

### Matsbreyting fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru langstærsti hluti eigna félagsins. Matsbreytingar fjárfestingareigna eru tilkomnar vegna þess að fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningskilastaði í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal nr. 40 (IAS). Ef mismunur er á gangvirði og bókfærðu virði leiðir það til jákvæðrar eða neikvæðrar matsbreytingar sem kemur til hækkunar eða lækkunar á fjárfestingareignum í gegnum tekju- eða gjaldfærslu í rekstrarreikningi á því tímabili sem þær eiga sér stað. Matsbreyting fjárfestingareigna nam um 2.170 m.kr. Stærstu liðirnir til hækkunar eru verðbólga, hærri markaðsleiga og nýir samningar. Stærsti liðurinn til lækkunar er um það bil 8% raunlækkun á hótelum. Meiri óvissa ríkir á hótelmörkuðum vegna fækkunar ferðamanna og aukins framboðs á komandi misserum. Metur félagið það svo að markaðsleiga gæti lækkað samhliða.

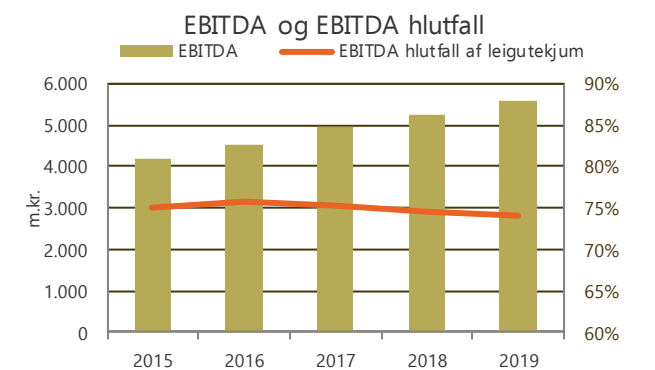
### Hrein fjármagnsgjöld

Fjármagnsgjöld Eikar fasteignafélags eru að mestu leyti vaxtagjöld og verðbætur vegna verðtryggðra skuldabréfa. Félagið var einnig með verðtryggð og óverðtryggð lán frá lánastofnunum. Áhrif innleiðingar á IFRS 16 hefur þau áhrif að fjármagnsgjöld aukast um 90 m.kr.

### Hagnaður ársins

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 3.716 m.kr. Samkvæmt rekstrarreikningi nam reiknaður tekjuskattur 748 m.kr.

Heildarhagnaður ársins 2019 nam 2.968 m.kr. samanborið við 2.572 m.kr. árið 2018. Hagnaður á hlut var 0,86 kr. Arðsemi eigin fjár nam 9,6% fyrir árið 2019.



\*Við útreikning á NOI hlutfalli ársins 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.	2019	2018
Óefnislegar eignir .....	12	433	496
Fjárfestingareignir .....	13	95.918	90.302
Eignir til eigin nota .....	14	4.068	3.756
Langtímakröfur .....	16	46	28
Fastafjármunir		<u>100.465</u>	<u>94.582</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	16	292	294
Handbært fé .....		<u>1.837</u>	<u>1.847</u>
Veltufjármunir		<u>2.129</u>	<u>2.141</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>102.594</u></u>	<u><u>96.723</u></u>

### Fjárfestingareignir í m.kr. 31.12.2019

Fasteignir í útleigu .....	93.099
Fasteignir í þróun .....	318
Byggingarréttir og lóðir .....	448
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld .....	13
Leigugeignir (nýtingarréttur lóða) .....	2.039
<b>Samtals</b>	<b>95.918</b>

### Viðskiptakröfur og aðrar kröfur 31.12.2019

Langtímakröfur .....	46
Viðskiptakröfur vegna leigu .....	77
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs .....	119
Aðrar skammtímakröfur .....	96
<b>Samtals</b>	<b>338</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
Skeifan 7 .....	100
Stórhöfði 22-30 .....	22.400
Stórhöfði 42 .....	2.383
<b>Samtals fm</b>	<b>51.162</b>

### Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir námu 433 m.kr. árið 2019 samanborið við 496 m.kr. árið 2018. Viðskiptavild nam 351 m.kr. og viðskiptasamningur nam 82 m.kr. í lok árs 2019.

### Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir félagsins voru bókfærðar á 95.918 m.kr. í árslok 2018 samanborið við 90.302 m.kr. í árslok 2018. Hækkunin skýrist að mestu leyti af matsbreytingu ársins, eða 2.170 m.kr., fjárfestingu í núverandi fjárfestingareignum, eða 1.097 m.kr. og leigugeignir fyrir 2.039 m.kr. sem er áhrif af innleiðingu IFRS16. Félagið keypti fasteignir fyrir 458 m.kr. á árinu og seldi fyrir 60 m.kr. Langtímaarðsemi, að teknu tilliti til fasteignagjalda, trygginga, stjórnunarkostnaðar og langtímaviðhalds nema um 6,6-6,7% að meðaltali á nýjum eignum. Breytingar á matsvirði voru færðar í gegnum rekstur undir liðnum „matsbreyting fjárfestingareigna“.

Fjárfestingareignir félagsins skiptast í fasteignir í útleigu að fjárhæð 93.099 m.kr., fasteignir í þróun 318 m.kr., byggingarrétti og lóðir 448 m.kr. og fyrirframgreidd gatnagerðargjöld að fjárhæð 13 m.kr. Þær eignir sem eru í þróun eru 2. hæð í Hallarmúla 2 og Helluhraun 8.

### Eignir til eigin nota

Fasteignir til eigin nota eru færðar á endurmetnu kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Fasteignir til eigin afnota eru eignir við Pósthússtræti 2, sem hýsa Hótel

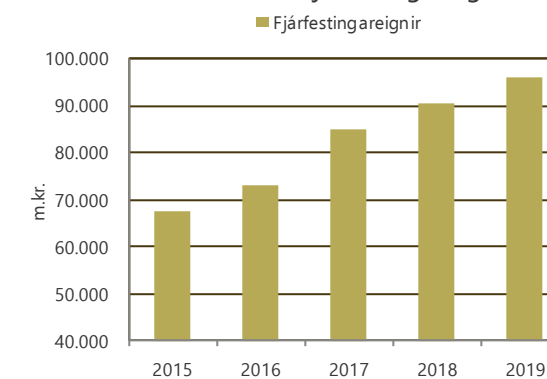
1919 og skrifstofa félagsins. Bifreiðar og skrifstofutæki eru færð á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Eignir til eigin nota námu 4.068 m.kr. í árslok 2019 samanborið við 3.756 m.kr. árið 2018. Fasteignirnar við Pósthússtræti 2 eru langstærsta eignin til eigin nota og námu 3.535 m.kr. í árslok. Fasteignirnar sem hýsa Hótel 1919 flokkast sem eignir til eigin nota þar sem í fasteignunum er annar rekstur en útleiga fasteigna og reksturinn er í eigu Eikar fasteignafélags.

### Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

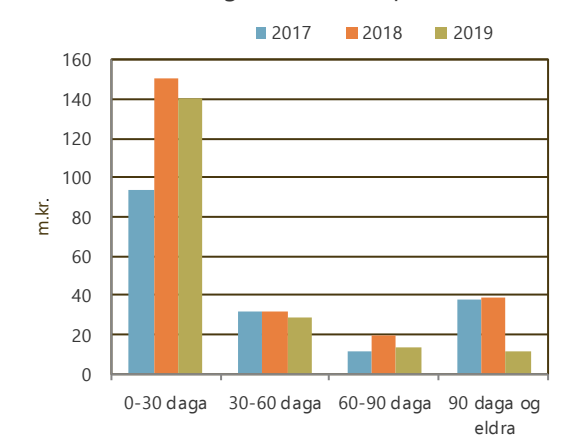
Viðskiptakröfur og aðrar kröfur námu 292 m.kr. í lok árs 2019 samanborið við 294 m.kr. í árslok 2018. Langtímakröfur námu 46 m.kr. Þar af eru 20 m.kr. tilkomnar vegna gjaldfallinna leigugreiðslna. Í þeim tilvikum þar sem gjaldföllum leigugreiðslum er breytt í langtímakröfur hefur félagið að öllu jöfnu fengið auknar tryggingar ásamt því að krafan er orðin vaxtaberandi og komin í afborgunarferli.

Viðskiptakröfur vegna leigu námu 77 m.kr. í árslok 2019 og viðskiptakröfur vegna annars reksturs námu 119 m.kr. Að langmestu leyti eru viðskiptakröfur 0-30 daga gamlar og voru 4 m.kr. ekki fallnar á eindaga um áramót. Afskriftarreikningur, þ.e. gjaldfærðar afskriftir og varúðarniðurfærslur viðskiptakrafna nam 50 m.kr. í árslok 2019. Aðrar skammtímakröfur námu 96 m.kr. í árslok 2018. Handbært fé nam 1.837 m.kr. í lok árs.

### Heildarvirði fjárfestingareigna



### Aldursgreindar viðskiptakröfur





## Um skuldir og eigið fé félagsins

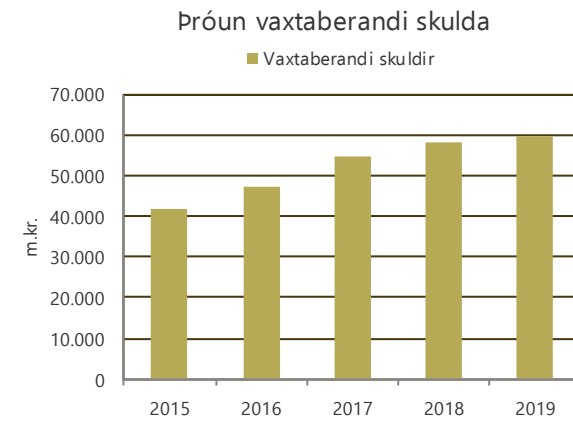
	Skýr.	2019	2018
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		3.423	3.456
Yfirverðsreikningur hlutfjár .....		12.687	12.950
Lögbundinn varasjóður .....		866	866
Endurmatsreikningur .....		153	153
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		5.182	3.700
Óráðstafað eigið fé .....		10.242	9.772
<b>Eigið fé</b>	<b>17</b>	<b>32.553</b>	<b>30.898</b>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	19	58.364	56.451
Leiguskuldir .....	4	2.039	0
Tekjuskattsskuldbinding .....	20	7.252	6.504
Langtímaskuldir		67.655	62.954
Vaxtaberandi skuldir .....	19	1.416	1.698
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	21	969	1.172
Skammtímaskuldir		2.386	2.870
<b>Skuldir samtals</b>		<b>70.041</b>	<b>65.824</b>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b>102.594</b>	<b>96.723</b>

### Eigið fé

Eigið fé félagsins nam 32.553 m.kr. í árslok 2019 og var eiginfjárlutfallið 31,7% samanborið við 31,9% árið áður. Greiddur var út arður til hluthafa á árinu 2019 að fjárhæð 1.016 m.kr. eða 0,29 kr. á hlut.

### Langtímalán

Vaxtaberandi skuldir voru 59.780 m.kr. á árinu 2019 samanborið við 58.138 m.kr. árið áður. Félagið greiddi upp allar vaxtaberandi skuldir dótturfélags síns, EF1 á árinu. Samhliða því voru gefnir út tveir nýir skuldabréfaflokkar, EIK 050726 og EIK 050749, ásamt því að tekin voru ný bankalán. EIK 050749 var stækkaður tvisvar á árinu eftir frumútboð og nam heildarstærð flokksins 6.000 m.kr. að nafnvirði í árslok. EIK 050726 var stækkaður einu sinni eftir frumútboð og nam stærð flokksins 1.500 m.kr. að nafnvirði í árslok.



Fjármunirnir voru að mestu nýttir til niðurgreiðslu á bankalánum. Vegnir verðtryggðir vextir samstæðunnar voru því lok árs 3,65% og hafa aldrei verið lægri.

Veðsetningarhlutfall samstæðunnar, þ.e. vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum félagsins, nam 61,2% í árslok 2019 samanborið við 61,8% árið áður.

### Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins nam 6.504 m.kr. í árslok 2018. 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.

### Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samanstanda af viðskiptaskuldum, áföllnum ógreiddum vöxtum og öðrum skammtímaskuldum. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir námu 969 m.kr. í árslok 2019. Viðskiptaskuldir námu 210 m.kr., áfallnir vextir voru 404 m.kr. og aðrar skammtímaskuldir námu 355 m.kr.

### Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir 31.12.2019

Viðskiptaskuldir .....	210
Áfallnir vextir .....	404
Aðrar skammtímaskuldir .....	355
<b>Samtals</b>	<b>969</b>



## Um sjóðstreymi félagsins

	Skýr.	2019	2018
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>			
Rekstrarhagnaður ársins .....		7.564	6.877
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Sölutap (hagnaður) fjárfestingareigna .....		3	( 276)
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	13	( 2.170)	( 1.501)
Afskriftir .....	15	165	119
		<u>5.562</u>	<u>5.218</u>
Breyting á rekstartengdum eignum .....		63	( 14)
Breyting á rekstartengdum skuldum .....		18	( 52)
		<u>5.644</u>	<u>5.152</u>
Innborgaðar vaxtatekjur .....	10	84	128
Greidd vaxtagjöld .....		( 2.624)	( 2.368)
Greiddur tekjuskattur .....		0	( 2)
		<u>3.104</u>	<u>2.909</u>
		Handbært fé frá rekstri	
<b>Fjárfestingarhreyfingar:</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	13	( 1.558)	( 4.199)
Söluverð fjárfestingareigna .....		60	928
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	14	( 326)	( 23)
Skuldabréfaeign, breyting .....	16	( 18)	2
Aðrar kröfur, breyting .....		( 50)	0
		<u>( 1.891)</u>	<u>( 3.293)</u>
		Fjárfestingarhreyfingar	
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Tekin ný langtímalán .....		18.861	15.885
Afborganir og uppgreiðsla langtímalána .....	19	( 18.451)	( 14.060)
Greiddur arður .....		( 1.016)	( 913)
Endurkaup á eigin bréfum .....		( 298)	0
Skammtímaskuldir, breyting .....		( 319)	( 162)
		<u>( 1.223)</u>	<u>750</u>
		Fjármögnunarhreyfingar	
<b>(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....</b>		<b>( 10)</b>	<b>366</b>
<b>Handbært fé í ársbyrjun .....</b>		<b>1.847</b>	<b>1.481</b>
<b>Handbært fé í lok ársins .....</b>		<b><u>1.837</u></b>	<b><u>1.847</u></b>
<b>Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:</b>			
Kaupverð fjárfestingareigna .....		0	( 220)
Aðrar skammtímaskuldir .....		0	220

**Rekstrarhreyfingar**

Handbært fé frá rekstri nam 3.104 m.kr. á árinu 2019 en handbært fé frá rekstri án vaxtagjalda og vaxtatekna nam 5.644 m.kr.

**Fjárfestingarhreyfingar**

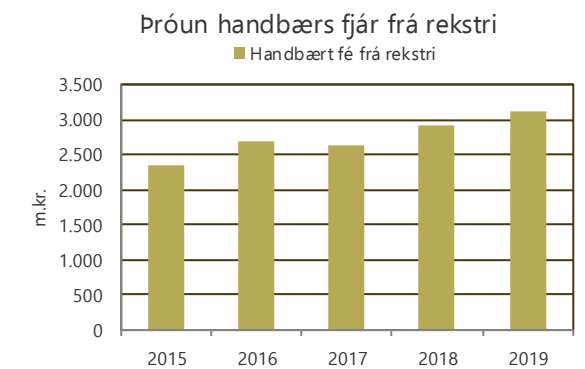
Fjárfestingarhreyfingar á árinu 2019 voru 1.891 m.kr. Fjárfesting í fjárfestingareignum nam 1.558 m.kr. samanborið við 4.199 m.kr. árið áður. Fjárfesting í eignum til eigin nota nam 326 m.kr.

**Fjármögnunarhreyfingar**

Fjármögnunarhreyfingar voru -1.223 m.kr. á árinu 2019. Nánar er fjallað um vaxtaberandi lán félagsins í kaflanum „Um skuldir og eigið fé félagsins“. Arður að fjárhæð 1.016 m.kr. var greiddur til hluthafa á árinu.

**Handbært fé**

Handbært fé nam 1.837 m.kr. í árslok 2019 og lækkaði um 10 m.kr. á milli ára.





# Ársreikningur samstæðu

# 2019

## EFNISYFIRLIT

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra .....	32
Áritun óháðs endurskoðanda .....	35
Yfirlit um heildarafkomu ársins 2019 .....	38
Efnahagsreikningur 31. desember 2019 .....	39
Eiginfjáryfirlit ársins 2019 .....	40
Sjóðstreymisyfirlit ársins 2019 .....	41
Skýringar .....	44
Óendurskoðuð fylgiskjöl	
Stjórnarháttayfirlýsing .....	70
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf .....	73
Ársfjórðungayfirlit .....	74

**EIK**

FASTEIGNAFÉLAG



## Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

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

### Rekstur

Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga. Tekjur samstæðunnar námu 8.656 m.kr. á árinu 2019 samanborið við 8.108 m.kr. árið 2018. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 5.562 m.kr. árið 2019 samanborið við 5.218 m.kr. árið áður. Niðurstaða ársins var lítilliga undir upphaflegri rekstraráætlun ársins. Samkvæmt rekstrarreikningi samstæðunnar nam heildarhagnaður ársins 2.968 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 3.104 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar.

### Efnahagur

Heildareignir samstæðunnar námu 102.594 m.kr. í árslok 2019 samkvæmt efnahagsreikningi, en þar af nema fjárfestingareignir 95.918 m.kr., eignir til eigin nota 4.068 m.kr. og handbært fé 1.837 m.kr. Eigið fé samstæðunnar í árslok 2019 var 32.553 m.kr., þar af hlutafé 3.422 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar var 31,7% í lok árs. Félagið greiddi upp allar vaxtaberandi skuldir dótturfélags síns, EF1 á árinu. Samhliða því voru gefnir út tveir nýir skuldabréfaflokkar, EIK 050726 og EIK 050749, ásamt því að tekin voru ný bankalán. EIK 050749 var stækkaður tvisvar á árinu eftir frumútboð og nam heildarstærð

flokksins 6.000 m.kr. að nafnvirði í árslok. EIK 050726 var stækkaður einu sinni eftir frumútboð og nam stærð flokksins 1.500 m.kr. að nafnvirði í árslok. Fjármunirnir voru að mestu nýttir til niðurgreiðslu á bankalánum.

### Hlutafé

Skráð hlutafé í árslok nam 3.465 m.kr. Allt hlutafé félagsins er í einum flokki og njóta allir hlutir sömu réttinda. Félagið á sjálft 42,6 m.kr. af hlutafé félagsins.

Hlutafé félagsins skiptist í lok árs á 420 hluthafa (kennitölur), en í ársbyrjun voru 536 hluthafar.

### 10 stærstu hluthafar félagsins við lok árs 2019 voru eftirfarandi:

Lífeyrissjóður verslunarmanna	9,2%
Almenni lífeyrissjóðurinn	8,0%
Brimgarðar ehf.	7,5%
Lífsværk lífeyrissjóður	5,8%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins. A og B deild	5,8%
Birta lífeyrissjóður	5,1%
Stapi lífeyrissjóður	5,1%
Gildi - lífeyrissjóður	4,9%
Arion banki hf.	4,0%
Kvika banki hf.	3,9%

Arðgreiðslustefna stjórnar Eikar hefur verið að greiða út til hluthafa um 35% af handbæru fé frá rekstri í annað hvort arð eða með kaupum á eigin bréfum. Greiddur var arður að fjárhæð 1.016 m.kr. til hluthafa á árinu 2019 vegna

rekstrarársins 2018. Stjórn félagsins leggur nú til að fjármunum að fjárhæð 1.098 m.kr. verði ráðstafað til hluthafa vegna rekstrarársins 2019. Nú þegar hafa eigin bréf verið keypt fyrir 298 m.kr. og er það því tillaga stjórnar að greiða út sem nemur 800 m.kr. í arð til hluthafa eða sem nemur um 0,23 kr. á hlut. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

### Fjárfestingareignir félagsins

Í árslok 2019 námu fjárfestingareignir félagsins 95.918 m.kr. og eignir til eigin nota 4.068 m.kr. Fasteignir félagsins eru 110 talsins, með rúmlega 310 þús. fermetra, yfir 600 leiguingar og á fimmta hundrað leigutaka. Helstu eignir félagsins eru Smáratorg 1 og 3 (Turninn) í Kópavogi, Suðurlandsbraut 8 og 10, Mýrargata 2-16, Borgartún 21, 21a og 26, Álfheimar 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 45% virði alls fasteignasafnsins. Verslunarhúsnæði er 24% safnsins, lagerhúsnæði 13% safnsins, hótél 11% og annað húsnæði 8%.

Félagið keypti tvær fasteignir á árinu og seldi eina. Félagið keypti eignarluti í Vatnagörðum 14 og Skólavörðustíg 42. Alls námu fjárfestingar félagsins í nýjum fasteignum 458 m.kr. Félagið seldi á árinu eignarluta sinn í Barónsstíg 11 fyrir um 60 m.kr.

### Sameining dótturfélaga

Félagið sameinaði tvö dótturfélög, EF12 og EF14, við Eik fasteignafélag á árinu. Þá sameinaðist dótturfélag

Landfesta, LF11, öðru dótturfélagið Landfesta, LF1, á árinu. Samrunarnir miðuðust við 1.1.2019.

### Stjórnarhættir og ófjárhagsleg upplýsingargjöf

Stjórn og stjórnendur félagsins hafa sett sér það markmið að hafa góða stjórnarhætti ávallt sér að leiðarljósi. Stjórnarhættir Eikar 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 um stjórnarhætti fyrirtækja sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út árið 2015. Hlutfall kynja í stjórn félagsins er 40% karlkyn og 60% kvenkyn og uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórn hlutafélaga. Hlutfall kynja í framkvæmdastjórn félagsins er 86% karlkyn og 14% kvenkyn. Hlutfall starfsmanna félagsins er 46% karlkyn og 54% kvenkyn. Á hluthafafundi félagsins þann 12. desember 2018 var stofnuð tilnefningarnefnd sem tilnefnir frambjóðendur til stjórnarsetu í félaginu.

Félagið birtir í ársreikningi sínum kafla um ófjárhagslega upplýsingagjöf ásamt því að samfélagsskýrsla, sem gerð er eftir leiðbeiningum Nasdaq frá árinu 2017, er fylgiskjal ársreikningsins fyrir árið 2019. Í skýrslunni eru settir fram mælikvarðar á frammistöðu samstæðunnar með tilliti til umhverfismála, félagslegra þátta og stjórnarháttar.

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



#### Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og er endurskoðaður af KPMG ehf. Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2019, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2019 og breytingu á handbæru fé á árinu 2019. Jafnframt er það álit stjórnar

og forstjóra að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2019 með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykka samstæðuársreikninginn.

Reykjavík, 10. mars 2020

#### Stjórn

Eyjólfur Árni Rafnsson  
Formaður

Guðrún Bergsteinsdóttir

Agla Elísabet Hendriksdóttir

Arna Harðardóttir

Bjarni Kristján Þorvarðarson

#### Forstjóri

Garðar Hannes Friðjónsson

## Áritun óháðs endurskoðanda

Stjórn og hluthafar Eikar fasteignafélags hf.

#### Áritun um endurskoðun samstæðuársreiknings

##### Álit

Við höfum endurskoðað samstæðuársreikning Eikar fasteignafélags hf. ("samstæðan") fyrir árið 2019. 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 2019 og afkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á árinu 2019, 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.

##### 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 alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur, International Ethics Standards Board for Accountants Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) og siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum uppfyllt aðrar siðferðisskyldur okkar í samræmi við þær reglur og IESBA Code. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

##### 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 26 e „Fjárfestingareignir“*

Fjárfestingareignir eru bókfærðar á 95.918 millj. kr. og eru 93,5% af heildareignum samstæðunnar 31. desember 2019.

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi af stjórnendum félagsins. Við matið á eignunum meta stjórnendur sjóðflæði sem félagið 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 þessarar eignir eru af heildareignum hennar og vegna óvissu um þróun ýmissa þátta sem lagðir eru til grundvallar mati stjórnenda á sjóðflæði vegna eignanna.

##### Viðbrögð í endurskoðuninni

Við nutum aðstoðar verðmatsérfræðinga okkar við að yfirfara reiknilíkön og forsendur sem stjórnendur byggðu á við útreikninga 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 yfirförum 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 yfirförum 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 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 reikningsskilanna 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 framhjá 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 upplýsum stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningar endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp kunna að koma í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti.

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**

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir þessum samstæðuársreikningi eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Auður Þórisdóttir endurskoðandi, ber ábyrgð á endurskoðun samstæðuársreikningsins og þessari áritun.

Reykjavík, 10. mars 2020

**KPMG ehf.**

---

Auður Þórisdóttir

## Yfirlit um heildarafkomu ársins 2019

	Skýr.	2019	2018
Leigutekjur .....	6	7.393	6.765
Aðrar rekstrartekjur .....	6	1.264	1.343
		<u>8.656</u>	<u>8.108</u>
Rekstrarkostnaður .....	7	( 3.094)	( 2.890)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>		<b>5.562</b>	<b>5.218</b>
Söluhagnaður (tap) fjárfestingareigna .....	( 3)	276	
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	13	2.170	1.501
Afskriftir og virðisýrmun .....	15	( 165)	( 119)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		<b>7.564</b>	<b>6.877</b>
Fjármunatekjur .....		84	128
Fjármagnsgjöld .....	( 3.932)	( 4.007)	
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	10	<b>( 3.848)</b>	<b>( 3.880)</b>
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>		<b>3.716</b>	<b>2.997</b>
Tekjuskattur .....	11, 20	( 748)	( 482)
<b>Hagnaður ársins .....</b>		<b>2.968</b>	<b>2.515</b>
<b>Önnur heildarafkoma</b>			
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé:			
Endurmat fasteigna .....		0	72
Tekjuskattur .....		0	( 14)
<b>Önnur heildarafkoma samtals .....</b>		<b>0</b>	<b>58</b>
<b>Heildarhagnaður ársins .....</b>		<b>2.968</b>	<b>2.572</b>
<b>Hagnaður á hlut:</b>			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	18	0,86	0,73

Skýringar á blaðsíðum 44 - 69 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins

## Efnahagsreikningur 31. desember 2019

	Skýr.	2019	2018
<b>Eignir</b>			
Óefnislegar eignir .....	12	433	496
Fjárfestingareignir .....	13	95.918	90.302
Eignir til eigin nota .....	14	4.068	3.756
Langtímakröfur .....	16	46	28
Fastafjármunir		<u>100.465</u>	<u>94.582</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	16	292	294
Handbært fé .....		1.837	1.847
Veltufjármunir		<u>2.129</u>	<u>2.141</u>
<b>Eignir samtals</b>		<b>102.594</b>	<b>96.723</b>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....		3.423	3.456
Yfirverðsreikningur hlutafjár .....		12.687	12.950
Lögbundinn varasjóður .....		866	866
Endurmatsreikningur .....		153	153
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		5.182	3.700
Óráðstafað eigið fé .....		10.242	9.772
<b>Eigið fé</b>	17	<b>32.553</b>	<b>30.898</b>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	19	58.364	56.451
Leiguskuldir .....	4	2.039	0
Tekjuskattsskuldbinding .....	20	7.252	6.504
Langtímaskuldir		<u>67.655</u>	<u>62.954</u>
Vaxtaberandi skuldir .....	19	1.416	1.698
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	21	969	1.172
Skammtímaskuldir		<u>2.386</u>	<u>2.870</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<b>70.041</b>	<b>65.824</b>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b>102.594</b>	<b>96.723</b>

Skýringar á blaðsíðum 44 - 69 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins



## Eiginfjárfirlit ársins 2019

	Yfirverðs- reikningur		Lög- bundinn	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutd.- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé Samtals
	Hlutfé	hlutfjár	varasj.				
<b>Árið 2018</b>							
Eigið fé 1.1.2018 .....	3.456	12.950	866	95	2.478	9.393	29.238
Heildarhagnaður ársins .....				58		2.515	2.572
Fært á bundinn hlutdeildarreikning .....					1.222	( 1.222)	0
Greiddur arður 0,26 á hlut .....						( 913)	( 913)
Eigið fé 31.12.2018 .....	3.456	12.950	866	153	3.700	9.772	30.898
<b>Árið 2019</b>							
Eigið fé 1.1.2019 .....	3.456	12.950	866	153	3.700	9.772	30.898
Heildarhagnaður ársins .....						2.968	2.968
Fært á bundinn hlutdeildarreikning .....					1.482	( 1.482)	0
Greiddur arður 0,29 á hlut .....						( 1.016)	( 1.016)
Endurkaup á eigin bréfum .....	( 34)	( 264)					( 298)
Eigið fé 31.12.2019 .....	3.423	12.687	866	153	5.182	10.242	32.553

Skýringar á blaðsíðum 44 - 69 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins

## Sjóðstreymisfirlit ársins 2019

	Skýr.	2019	2018
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>			
Rekstrarhagnaður ársins .....		7.564	6.877
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Sölutap (hagnaður) fjárfestingareigna .....		3	( 276)
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	13	( 2.170)	( 1.501)
Afskriftir .....	15	165	119
		5.562	5.218
Breyting á rekstrartengdum eignum .....		63	( 14)
Breyting á rekstrartengdum skuldum .....		18	( 52)
		5.644	5.152
Innborgaðar vaxtatekjur .....	10	84	128
Greidd vaxtagjöld .....		( 2.624)	( 2.368)
Greiddur tekjuskattur .....		0	( 2)
		3.104	2.909
		Handbært fé frá rekstri	
<b>Fjárfestingarhreyfingar:</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	13	( 1.558)	( 4.199)
Söluverð fjárfestingareigna .....		60	928
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	14	( 326)	( 23)
Skuldabréfaeign, breyting .....	16	( 18)	2
Aðrar kröfur, breyting .....		( 50)	0
		( 1.891)	( 3.293)
		Fjárfestingarhreyfingar	
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Tekin ný langtímalán .....		18.861	15.885
Afborganir og uppgreiðsla langtímalána .....	19	( 18.451)	( 14.060)
Greiddur arður .....		( 1.016)	( 913)
Endurkaup á eigin bréfum .....		( 298)	0
Skammtímaskuldir, breyting .....		( 319)	( 162)
		( 1.223)	750
		Fjármögnunarhreyfingar	
<b>(Lækkun) hækkun á handbæru fé .....</b>		( 10)	366
<b>Handbært fé í ársbyrjun .....</b>		1.847	1.481
<b>Handbært fé í lok ársins .....</b>		1.837	1.847
<b>Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:</b>			
Kaupverð fjárfestingareigna .....		0	( 220)
Aðrar skammtímaskuldir .....		0	220

Skýringar á blaðsíðum 44 - 69 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins

## Skýringar

Skýring	Blaðsíða
1. Almennar upplýsingar.....	44
2. Grundvöllur reikningsskilanna .....	44
3. Ákvörðun gangvirðis .....	45
4. Nýir reikningsskilastaðlar .....	45
5. Starfsþáttayfirlit .....	47
6. Rekstrartekjur .....	48
7. Rekstrarkostnaður .....	48
8. Laun og launatengd gjöld.....	49
9. Þóknun til endurskoðenda.....	49
10. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld .....	50
11. Tekjuskattur .....	50
12. Óefnislegar eignir .....	50
13. Fjárfestingareignir .....	51
14. Eignir til eigin nota.....	54
15. Afskriftir.....	54
16. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur .....	55
17. Eigið fé.....	55
18. Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut.....	56
19. Vaxtaberandi lán.....	57
20. Tekjuskattsskuldbinding .....	58
21. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.....	59
22. Stýring fjárhagslegrar áhættu .....	59
23. Gangvirði.....	62
24. Tengdir aðilar .....	62
25. Dótturfélög .....	63
26. Helstu reikningsskilaaðferðir .....	64



## 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 2019 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 hótrelkstri. 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. Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn þann 10. mars 2020.

Sömu reikningsskilaaðferðum er beitt við gerð þessa ársreiknings og á fyrra ári utan þess sem fram kemur í skýringu 4.

#### 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 23.

Í skýringu 26 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 beri 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 liggja 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:

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 lágsta 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 26 um helstu reikningsskilaaðferðir.

### 4. Nýir reikningsskilastaðlar

Samstæðan hefur innleitt IFRS 16 reikningsskilastaðalinn frá og með 1. janúar 2019. Aðrir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar sem tóku gildi 1. janúar 2019 hafa óveruleg áhrif á reikningskila samstæðunnar.

IFRS 16 kemur í stað staðalsins IAS 17 og felur staðallinn í sér færslu á leigugeignum vegna leigusamninga sem samstæðan er leigutaki að. Heimilt er að víkja frá þeirri reglu sé leigutími skemmri en eitt ár. Á móti leigugeignum færast leiguskuldir vegna framtíðarleigugreiðslna að sömu fjárhæð á skuldahlið.

Áhrif á samstæðuna geta verið á tvenna vegu, þar sem félagið er leigusali og þar sem félagið er leigutaki. Innleiðing á IFRS 16 hefur óveruleg áhrif á samstæðuna þar sem samstæðan er leigusali.

Innleiðing á IFRS 16 þar sem samstæðan er leigutaki hefur minniháttar áhrif á samstæðuna. Leigugeignir og leiguskuldir samstæðunnar eru eingöngu vegna leigusamninga á lóðum við þriðja aðila. Ef unnt er að ákveða innbyggða vexti á lóðarleigu skal nota þá í núvirðingu skuldarinnar. Sé það ekki hægt skal notast við vexti á nýju lánsfé (e. incremental borrowing rate) sem er sú aðferðarfræði sem samstæðan notar. Notast er við mismunandi vexti á nýju lánsfé eftir staðsetningum og tegundum húsnæðis sem standa á hverri lóð fyrir sig og er sambærilegri aðferðarfræði beitt við ákvörðun á vöxtum á nýju lánsfé og gert er við mat á virði fjárfestingareigna félagsins. Vextirnir sem notaðir eru til núvirðingar eru ákvarðaðir þannig að vextir á nýju lánsfé vigta 70% og vextir af nýju lánsfé ásamt álagi vigta 30%. Þessari aðferð er beitt á alla lóðarleigusamninga samstæðunnar.

Við innleiðinguna á IFRS 16 beitir samstæðan aðferð uppsafnaðra áhrifa. Leigueignir vegna nýtingarréttar á lóðum að fjárhæð 1.931 m.kr. voru færðar í efnahagsreikning samstæðunnar sem fjárfestingareignir. Á móti voru færðar leiguskuldir að sömu fjárhæð í efnahagsreikning. Innleiðing staðalsins hefur því ekki haft áhrif á eigið fé samstæðunnar 1. janúar 2019 og samanburðarfjárhæðir vegna ársins 2018 eru óbreyttar. Innleiðsla á IFRS 16 staðlinum hefur jákvæð áhrif að fjárhæð 90 m.kr. á rekstrarhagnað fyrir matsbreytingu og afskriftir samstæðunnar en eykur vaxtagjöld samstæðunnar um sömu fjárhæð á ársgrundvelli.

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	<b>31.12.2019</b>
<b>Leigueignir</b>	
Staða 1.1.2019 .....	1.931
Breyting vegna endurmats .....	98
Keyptar og seldar eignir .....	9
Staða 31.12.2019 .....	<u>2.039</u>
<b>Leiguskuldir</b>	
Staða 1.1.2019 .....	1.931
Breyting vegna endurmats .....	98
Keyptar og seldar eignir .....	9
Staða 31.12.2019 .....	<u>2.039</u>
<b>Fjárhæðir í rekstarreikning</b>	
Vaxtagjöld af leiguskuldum .....	90
Fjárhæðir í rekstarreikning samtals .....	<u>90</u>
<b>Fjárhæðir í sjóðstreymi</b>	
Greidd vaxtagjöld .....	90
Fjárhæðir í sjóðstreymi samtals .....	<u>90</u>

## 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.

	<b>Fjárfestingar- eignir</b>	<b>Hótel</b>	<b>Jöfnunar- færslur</b>	<b>Samtals</b>
<b>Starfsþættir 2019</b>				
Leigutekjur .....	7.675	( 282)		7.393
Rekstartekjur .....	602	662		1.264
Rekstrarkostnaður .....	( 2.564)	( 825)	294	( 3.094)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir ..	5.713	( 163)	12	5.562
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	( 3)	0	0	( 3)
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	2.170	0	0	2.170
Afskriftir .....	( 150)	( 15)	0	( 165)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 3.847)	( 0)	0	( 3.848)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt .....	3.882	( 178)	12	3.716
Tekjuskattur .....	( 782)	33	0	( 748)
Hagnaður (tap) ársins .....	<u>3.101</u>	<u>( 145)</u>	<u>12</u>	<u>2.968</u>
Eignir 31.12.2019 .....	102.111	253	230	102.594
Skuldir 31.12.2019 .....	70.053	218	( 230)	70.041
Fjárfestingar ársins .....	1.659	225	0	1.884

	<b>Fjárfestingar- eignir</b>	<b>Hótel</b>	<b>Jöfnunar- færslur</b>	<b>Samtals</b>
<b>Starfsþættir 2018</b>				
Leigutekjur .....	7.038	( 273)		6.765
Rekstartekjur .....	542	800		1.343
Rekstrarkostnaður .....	( 2.332)	( 831)	273	( 2.890)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir ..	5.249	( 31)	0	5.218
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	276	0	0	276
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	1.501	0	0	1.501
Afskriftir .....	( 118)	( 1)	0	( 119)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 3.885)	5	0	( 3.880)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt .....	3.023	( 26)	0	2.997
Tekjuskattur .....	( 488)	5	0	( 482)
Hagnaður (tap) ársins .....	<u>2.535</u>	<u>( 21)</u>	<u>0</u>	<u>2.515</u>
Eignir 31.12.2018 .....	96.357	321	44	96.723
Skuldir 31.12.2018 .....	65.715	153	( 44)	65.824
Fjárfestingar ársins .....	4.419	11	0	4.430



**6. Rekstrartekjur**

Rekstrartekjur greinast þannig:	2019	2018
Leigutekjur .....	7.393	6.765
Rekstrartekjur sameigna .....	510	468
Tekjur af hótélrekstri .....	662	800
Aðrar tekjur .....	92	74
Rekstrartekjur samtals .....	8.656	8.108

Samstæðan hefur gert leigusamninga sem gilda allt frá nokkrum mánuðum til tæplega 30 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 rúmlega 1% af heildarleigutekjum félagsins. Tekjuveginn meðalleigutími er 6,0 ár (2018: 6,4 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma.

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

Leigutekjur 2019 .....	-	7.274
Leigutekjur 2020 .....	7.268	6.500
Leigutekjur 2021 .....	6.371	5.751
Leigutekjur 2022 .....	5.434	4.869
Leigutekjur 2023 .....	4.348	3.935
Leigutekjur 2024 .....	3.844	3.442
Leigutekjur eftir meira en 5 ár .....	21.139	18.469
Leigutekjur samtals .....	48.404	50.239

**7. Rekstrarkostnaður**

Rekstrarkostnaður greinist þannig:	2019	2018
Fasteignagjöld .....	1.251	1.150
Tryggingar .....	65	62
Viðhaldskostnaður .....	59	69
Rekstrarkostnaður fasteigna .....	583	533
Rekstrarkostnaður hótels .....	531	558
Virðisrýrnun viðskiptakrafna og tapaðar kröfur .....	31	23
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	416	371
Annar rekstrarkostnaður .....	161	123
Rekstrarkostnaður samtals .....	3.094	2.890

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

Eignir í útleigu .....	2.080	1.898
Eignir sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu .....	68	63
	2.148	1.961
Rekstrarkostnaður hótels .....	531	558
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	416	371
Rekstrarkostnaður samtals .....	3.094	2.890

**8. Laun og launatengd gjöld**

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2019	2018
Laun .....	609	546
Lífeyrisgjöld .....	77	65
Önnur launatengd gjöld .....	58	48
Annar starfsmannakostnaður .....	20	25
Laun og launatengd gjöld samtals .....	763	685

Ársverk .....	64	64
Stöðugildi í árslok .....	64	63

Laun og launatengd gjöld greinast þannig á rekstrarliði:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	171	127
Rekstrarkostnaður hótels .....	299	302
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	293	256
Laun og launatengd gjöld samtals .....	763	685

**9. Þóknun til endurskoðenda**

Þóknun til endurskoðenda félagsins greinist þannig:	2019	2018
Endurskoðun á ársreikningi og könnun árshlutareiknings .....	16	17
Önnur þjónusta .....	3	3
Þóknun til endurskoðenda samtals .....	18	20

**10. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld**

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:	2019	2018
Vaxtatekjur .....	84	128
Vaxtagjöld .....	( 2.495)	( 2.290)
Verðbætur .....	( 1.438)	( 1.717)
Fjármagnsgjöld samtals .....	( 3.932)	( 4.007)
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals .....	( 3.848)	( 3.880)

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

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2019	2018
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	3.716	2.997
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli .....	20,0% 743	20,0% 599
Matsbreyting skatteignar .....	0,0% 0	(3,9%) ( 116)
Aðrar breytingar .....	0,1% 5	(0,1%) ( 1)
Virkur tekjuskattur .....	20,1% 748	16,1% 482

**12. Óefnislegar eignir**

Óefnislegar eignir greinast þannig:

	Viðskiptavild	Viðskipta-samningur	Óefnislegar eignir alls
<b>Kostnaðarverð</b>			
Heildarverð 1.1.2018 .....	351	220	571
Heildarverð 31.12.2018 .....	351	220	571
Heildarverð 31.12.2019 .....	351	220	571
<b>Afskriftir og virðisrýrnun</b>			
Afskrifað alls 1.1.2018 .....	0	47	47
Afskrifað 2018 .....	0	29	29
Afskrifað alls 31.12.2018 .....	0	76	76
Afskrift á árinu .....	0	29	29
Virðisrýrnun á árinu .....	0	34	34
Afskrifað alls 31.12.2019 .....	0	138	138
<b>Bókfært verð</b>			
1.1.2018 .....	351	173	524
31.12.2018 .....	351	144	496
31.12.2019 .....	351	82	433

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 frádrögnum kostnaði við sölu (e. fair value less cost to disposal) metið.

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

- Vegin ávöxtunarkrafa 6,2%
- 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 26). Virðisprófið gaf til kynna að ekki hafi nein virðisrýrnun átt sér stað.

Eftirfarandi breyting á forsendum hefði leitt til virðisrýrnunar í árslok 2019

- Hækkun á vegnum meðal fjármagnskostnaði (e.WACC) um 0,15%
- Lækkun á vexti um 0,5% niður í 0%
- Lækkun á markaðsleigu um 5%

**13. Fjárfestingareignir**

	2019	2018
Bókfært verð í ársbyrjun .....	90.302	85.033
Leigugeignir, áhrif innleiðingar IFRS16 .....	2.039	0
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum .....	1.097	1.473
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum .....	458	2.946
Seldar fjárfestingareignir .....	( 60)	( 652)
Matsbreyting .....	2.170	1.501
Fært á eignir til eigin nota .....	( 214)	0
Fært af eignum til eigin nota .....	126	0
Bókfært verð í árslok .....	95.918	90.302

**Sundurliðun fjárfestingareigna**

Fasteignir .....	93.418	89.841
Byggingarréttir og lóðir .....	461	461
Leigugeignir, áhrif innleiðingar IFRS 16 .....	2.039	0
Fjárfestingareignir alls .....	95.918	90.303



2019	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Heilsutengt og annað	Samtals
Bókfært verð í ársbyrjun ....	22.354	42.213	11.610	10.414	3.711	90.302
Fjárfestingar ársins .....	388	394	149	110	57	1.097
Kaup ársins .....	182		276			458
Sala ársins .....				( 61)	( 61)	
Tilfærslur á milli flokka .....	103 (	1.206) (	309)	597	731 (	84)
Matsbreyting ársins .....	60	2.009	487 (	539)	149	2.165
Bókfært verð í árslok .....	23.088	43.410	12.212	10.521	4.647	93.878
Hlutfallsleg skipting .....	24,6%	46,2%	13,0%	11,2%	5,0%	100,0%

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

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar af stjórnendum félagsins á gangvirði á reikningskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal 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 stigi 3 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 2019 og var niðurstaða rannsóknarinnar sú að mat á fjárfestingareignum félagsins væri sambærilegt við þau markaðsviðskipti.

#### 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.

#### 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 lækkunar. Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns sem gerð er til félagsins (e. WACC) er á bilinu 5,7% - 7,4% (2018: 5,7% - 7,5%) eftir eignum. Ekki er tekið tillit til skattspörunar (e. tax shield) við útreikning á veginni ávöxtunarkröfu. Gert er ráð fyrir 30% eiginfjárlutfalli.

#### Nýting á leigunými

Virðisútleiguhlutfall samstæðunnar var 94,9% í lok árs 2019 (2018: 95,2%). Virðisútleiguhlutfall er hlutfall þess húsnæðis í leigu sem er í leiguhæfu ástandi miðað við leigufjárhæðir en ekki er miðað við fermetra. Forsendur um virðisútleiguhlutfall einstakra eigna eru á bilinu 25% til 100% eftir eignum og er áætlað 95% til framtíðar (2018: 95%).

#### Markaðsleiga

Við mat á framtíðarsjóðstreymi þarf að meta markaðsleigu sem tekur við þegar núgildandi 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.

2019	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Heilsutengt og annað	Samtals
Áætlaðar leigutekjur pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) .....	918-6.140	670-4.240	532-2.149	1.516-5.259	1.171-3.177	670-5.259
Áætluð vegin meðalleiga pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) ..	2.101	2.434	1.597	3.921	1.171	2.294
Vegin ávöxt.krafa (WACC) ..	6,1%-6,7%	5,7%-7,4%	6,1%-7,4%	5,7%-6,7%	6,1%-6,7%	6,4%
2018	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Heilsutengt og annað	Samtals
Áætlaðar leigutekjur pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) .....	871-6.175	682-5.198	509-2.100	1.743-5.567	939-3.098	509-5.567
Áætluð vegin meðalleiga pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) ..	2.060	2.344	1.568	4.154	1.330	2.240
Vegin ávöxt.krafa (WACC) ..	6,2%-6,9%	5,7%-7,5%	6,2%-7,5%	5,7%-6,7%	6,2%-6,7%	6,4%

#### Næmigreining

Áhrif breytinga á gangvirði fjárfestingareigna:

	2019		2018	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Hækkun (lækkun) leigutekna um 1% .....	1.265 (	1.265)	1.175 (	1.175)
Hækkun (lækkun) virðisútleiguhlutfalls um 1% .....	1.294 (	1.294)	1.196 (	1.196)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5% .....	8.199 (	6.944)	7.645 (	6.478)

#### Fasteigna- og brunabótamat

Bókfært verð fasteigna og lóða samstæðunnar nam í árslok 97.671 m.kr. (2018: 94.015 m.kr.) Fasteignamat fasteigna og lóða nam í árslok 84.249 m.kr. (2018: 79.795 m.kr.). Á sama tíma nam brunabótamat fasteignanna 83.166 m.kr. (2018: 76.625 m.kr.). Vátryggingaverðmæti viðbótubrunatrygginga nam 11.744 m.kr.

#### 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 59.749 m.kr. í árslok (2018: 58.138 m.kr.). Virðisaukaskattkvöð hvílir á hluta af eignum samstæðunnar og nam hún í árslok 3.179 m.kr. (2018: 3.239 m.kr.) og fyrnist á allt að 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 fyrnist í árslok 2026 og kemur ekki til greiðslu nema byggt verði á lóðinni.

**14. Eignir til eigin nota**

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Bifreiðar og		Samtals
	Fasteignir	annað	
<b>Kostnaðarverð</b>			
Heildarverð 1.1.2018 .....	3.827	112	3.940
Endurmat 2018 .....	72	0	72
Viðbætur 2018 .....	16	7	23
Heildarverð 31.12.2018 .....	3.916	119	4.035
Fært af fjárfestingareignum .....	214	0	214
Fært á fjárfestingareignir .....	( 129)	0 (	129)
Viðbætur á árinu .....	43	283	326
Heildarverð 31.12.2019 .....	4.043	402	4.446
<b>Afskriftir</b>			
Afskrifað 1.1.2018 .....	127	61	188
Afskrifað 2018 .....	75	15	90
Afskrifað alls 31.12.2018 .....	202	75	278
Afskrift ársins .....	0	100	100
Afskrifað alls 31.12.2019 .....	202	175	378
<b>Bókfært verð</b>			
1.1.2018 .....	3.700	51	3.752
31.12.2018 .....	3.714	44	3.756
31.12.2019 .....	3.842	226	4.068
<b>Bókfært verð án endurmats</b>			
1.1.2018 .....	3.582	51	3.634
31.12.2018 .....	3.523	43	3.567
31.12.2019 .....	3.651	226	3.878

Fasteignir samstæðunnar til eigin nota eru endurmetnar á gangvirði á reikningsskiladegi. Við endurmatið var notast við sömu aðferðafræði og við virðismat fjárfestingareigna félagsins (skýring 13). Óverulegur munur var á gangvirði eignanna í árslok 2019 samanborið við árslok 2018 og var endurmat því ekki fært á árinu.

**15. Afskriftir**

Afskriftir og virðisrýrnun greinist þannig:	2019	2018
Óefnislegar eignir .....	62	29
Skrifstofa .....	3	2
Hótel .....	88	72
Bifreiðar og annað .....	12	15
Afskriftir og virðisrýrnun samtals .....	165	119

**16. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur**

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur greinast þannig:

	2019	2018
Langtímakröfur .....	46	28
Viðskiptakröfur vegna leigu .....	77	95
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs .....	119	146
Aðrar skammtímakröfur .....	96	53
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals .....	292	294
<b>Virðisrýrnun viðskiptakrafna greinist þannig í árslok:</b>		
Afskriftareikningur í ársbyrjun .....	37	29
Afskrifaðar endanlega tapaðar kröfur á árinu, breyting .....	( 32)	( 27)
Gjaldfært á árinu .....	44	34
Afskriftareikningur í árslok .....	50	37

Langtímakröfur félagsins að fjárhæð 20 m.kr. eru tilkomnar vegna gjaldfallinna leigugreiðslna. Í þeim tilvikum þar sem gjaldföllnum leigugreiðslum er breytt í langtímakröfur hefur félagið að öllu jöfnu fengið auknar tryggingar ásamt því að krafan er orðin vaxtaberandi og komin í afborgunarferli. Staðan í árslok tekur tillit til varúðarfærslu að fjárhæð 15 m.kr.

**17. Eigið fé****Hlutafé**

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 3.465.180.435 kr. Félagið á eigin hluti að nafnverði 42.617.000 kr. sem færðir eru til lækkunar á hlutafé. Útistandandi hlutir í árslok eru 3.422.563.435 kr. og eru þeir allir greiddir. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

Á stjórnarfundir félagsins þann 7. mars 2019 var endurkaupaáætlun félagsins samþykkt. Keypti félagið undir ramma áætlunarinnar eigin bréf að nafnverði 33.817.000 kr. fyrir samtals 297.519.980 kr. Endurkaupaáætlunin var framkvæmd í samræmi við heimild hluthafafundar, hlutafélagalög nr. 2/1995 og viðauka við reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik. Kvika banki hf. sá um framkvæmd hennar.

**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 fyrirmæla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög gætt, til annarra þarfa.



**Endurmatsreikningur**

Endurmat fasteigna til eigin nota er fært á endurmatsreikning. Endurmatið er leyst upp til jafns við árlegar afskriftir þess í rekstrarreikningi. Upplausn endurmats er færð á óráðstafað eigið fé.

**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 móttekinn 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, með matsbreytingu fjárfestingareigna að teknu tilliti til tekjuskattsáhrifa, frá stofnun móðurfélagsins, að frádregnum arðgreiðslum og millifærslum 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 31,7% (2018: 31,9%). Arðsemi eigin fjár reyndist vera jákvæð um 9,6% árið 2019 (2018: 8,9%).

**Arður**

Greiddur var arður til hluthafa að fjárhæð 1.016 m.kr. á árinu 2019. Stefna stjórnar er að greiða árlega arð eða ráðast í endurkaup fyrir um 35% af handbæru fé frá rekstri. Stjórn leggur til samkvæmt arðgreiðslustefnu að arður að fjárhæð 1.098 m.kr. verði greiddur til hluthafa en fjárhæð endurkaupa upp á 298 m.kr. á árinu 2019 verði dregin frá. Tillaga stjórnar um arðgreiðslu er því 800 m.kr.

**18. Hagnaður 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 né selt skuldabréf með breytirétti.

	2019	2018
Hagnaður ársins.....	2.968	2.515
Vegið meðaltal útistandandi hluta á árinu.....	3.437	3.456
Hagnaður á hlut.....	0,86	0,73

**19. Vaxtaberandi lán**

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðunnar. Vísað er í skýringu 22 vegna upplýsinga um gengis- og vaxtaáhættu samstæðunnar.

	2019	2018
Vaxtaberandi skuldir í upphafi árs .....	58.148	54.630
Ný lántaka .....	18.861	15.885
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	( 18.451)	( 14.060)
Verðbætur .....	1.174	1.717
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði .....	27	( 35)
Breyting á öðrum langtímaskuldum .....	21	11
Vaxtaberandi skuldir í lok árs .....	59.780	58.148
<b>Langtímaskuldir</b>		
Skráð skuldabréf og bankalán .....	58.333	56.440
Aðrar langtímaskuldir .....	31	11
	58.364	56.451
<b>Skammtímaskuldir</b>		
Næsta árs afborgun lána .....	1.416	1.698
	1.416	1.698
Vaxtaberandi skuldir samtals .....	59.780	58.148

**Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma vaxtaberandi lána**

	Vegnir meðal vextir	Loka- gjaldldagi	2019	2018
Lán í ISK, verðtryggt .....	3,99%	2024	6.744	13.734
Skuldabréfaútgáfa LF 14 1 í ISK, verðtryggt .....	3,90%	2044	12.426	12.386
Skuldabréfaútgáfa EIK 15 1 í ISK, verðtryggt .....	3,30%	2045	3.290	3.279
Skuldabréfaútgáfa EIK 100346 í ISK, verðtryggt .....	3,60%	2046	5.623	5.598
Skuldabréfaútgáfa EIK 161047 í ISK, verðtryggt .....	3,50%	2047	20.262	20.131
Skuldabréfaútgáfa EIK 050726 í ISK, verðtryggt .....	2,71%	2026	1.509	0
Skuldabréfaútgáfa EIK 050749 í ISK, verðtryggt .....	3,08%	2049	6.047	0
Lán í ISK, óverðtryggt .....	4,37%	2024-2029	3.847	3.009
Aðrar óverðtryggðar langtímaskuldir .....	2,60%	2021-2029	31	11
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun .....			59.780	58.148
Næsta árs afborgun .....			( 1.416)	( 1.698)
Samtals .....			58.364	56.451

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:	2019	2018
Afborgun 2019 .....	-	1.698
Afborgun 2020 .....	1.416	1.349
Afborgun 2021 .....	1.401	13.011
Afborgun 2022 .....	1.451	2.170
Afborgun 2023 .....	1.501	1.117
Afborgun 2024 .....	8.074	-
Afborgun síðar .....	45.937	38.803
Samtals .....	59.780	58.148

Félagið greiddi upp allar vaxtaberandi skuldir dótturfélags síns, EF1 á árinu. Samhliða því voru gefnir út tveir nýir skuldabréfaflokkar, EIK 050726 og EIK 050749, ásamt því að tekin voru ný bankalán. EIK 050749 var stækkaður tvisvar á árinu eftir frumútboð og nam heildarstærð flokksins 6.000 m.kr. að nafnvirði í árslok. EIK 050726 var stækkaður einu sinni eftir frumútboð og nam stærð flokksins 1.500 m.kr. að nafnvirði í árslok. Fjármunirnir voru að mestu nýttir til niðurgreiðslu á bankalánum.

## 20. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:	2019	2018
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun .....	6.504	6.009
Tekjuskattur í rekstrarreikningi .....	748	482
Tekjuskattur vegna eiginfjárhreyfinga .....	0	14
Tekjuskattur til greiðslu .....	0 (	2)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	7.252	6.504

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fasteignir .....	7.928	7.312
Yfirfærlegt skattalegt tap .....	( 715) (	837)
Niðurfærsla tekjuskattseignar .....	28	41
Aðrir liðir .....	12 (	12)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	7.252	6.504

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

Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019 .....	-	252
Tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020 .....	49	280
Tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021 .....	153	561
Tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022 .....	204	270
Tap ársins 2013, nýtanlegt til ársloka 2023 .....	179	382
Tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024 .....	114	116
Tap ársins 2015, nýtanlegt til ársloka 2025 .....	263	268
Tap ársins 2016, nýtanlegt til ársloka 2026 .....	594	594
Tap ársins 2017, nýtanlegt til ársloka 2027 .....	482	492
Tap ársins 2018, nýtanlegt til ársloka 2028 .....	1.015	970
Tap ársins 2019, nýtanlegt til ársloka 2029 .....	525	-
	3.577	4.185

Tekjuskattseign er færð að því marki sem líklegt er talið að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörsdegi. Tekjuskattseign að fjárhæð 28 m.kr. (2018: 41 m.kr.) vegna yfirfærlegs skattalegs taps er ekki færð til eignar vegna óvissu um nýtingu hennar.

## 21. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:	2019	2018
Viðskiptaskuldir .....	210	201
Áfallnir vextir .....	404	318
Aðrar skammtímaskuldir .....	355	651
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals .....	969	1.172

## 22. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Ýmsir áhættuþættir fylgja fjármálagerningum samstæðunnar og verður gerð grein fyrir þeim hér ásamt þeim aðferðum er samstæðan notar við að meta og stýra áhættunni. Stjórn félagsins ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu samstæðunnar. 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 viðskiptavina. Félagið kannar fjárhagsstöðu nýrra viðskiptavina áður en stofnað er til viðskipta auk þess sem óskað er eftir 3-6 mánaða tryggingum. Ef viðskiptavinir standa ekki í skilum er samningi að öllu jöfnu rift 45 dögum eftir gjalddaga. 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:

	2019	2018
Handbært fé .....	1.837	1.847
Viðskiptakröfur .....	196	240
Aðrar skammtímakröfur .....	96	53
Mesta mögulega tap samtals .....	2.129	2.141

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningsskiladegi voru eftirfarandi:

	2019		2018	
	Brúttó staða	Niðurfærsla	Brúttó staða	Niðurfærsla
Ógjaldfallið .....	4	0	13	0
Gjaldfallið innan 30 daga .....	143	3	156	5
Gjaldfallið fyrir 31 - 60 dögum .....	33	4	36	4
Gjaldfallið fyrir 61 - 90 dögum .....	17	4	22	3
Gjaldfallið fyrir meira en 90 dögum .....	50	38	52	25
	247	49	278	38

#### Lausafjárahætta

Lausafjárahætta 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 óádrægnar lánalínur að fjárhæð 800 m.kr. um áramót

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

2019	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
	Vaxtaberandi lán .....	59.780	89.036	3.543	3.543	17.012
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	969	969	969			
	60.750	90.005	4.513	3.543	17.012	64.938
2018	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Vaxtaberandi lán .....	58.148	84.173	3.900	3.504	20.640	56.128
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	1.172	1.172	1.172			
	59.320	85.345	5.072	3.504	20.640	56.128

#### 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:

	2019	2018
<b>Fjármálagerningar með fasta vexti</b>		
Vaxtaberandi lán .....	( 50.504)	( 53.910)
Nettó staða fjármálagerninga með fasta vexti .....	( 50.504)	( 53.910)

#### Fjármálagerningar með breytilega vexti

Handbært fé .....	1.837	1.847
Vaxtaberandi lán .....	( 9.276)	( 4.228)
Nettó staða fjármálagerninga með breytilega vexti .....	( 7.440)	( 2.381)

#### Næmigreining sjóðstreymis vegna fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum á uppgjörstigi um 100 punkta myndi hækka (lækka) afkomu fyrir tekjuskatt um 74 (74) m.kr. (2018: 24 m.kr.). Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2018.

#### 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 55.933 m.kr. (2018: 55.128 m.kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Breyting á verðbólgu um 1%-stig í árslok 2019 hefði lækkað afkomu félagsins um 559 m.kr. (2018: 551 m.kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

#### 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 á fasteignagjöldum og almennum viðhorfum til stjórnunarháttanna fyrirtækja. Rekstraráhætta myndast við alla starfsemi samstæðunnar.

Félagið leitast við að stýra rekstraráhættu 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.

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

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda greinist þannig:

	31. desember 2019		31. desember 2018	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi lán .....	( 59.780)	( 65.394)	( 58.148)	( 62.164)

Gangvirði skráðra skuldabréfa félagsins er reiknað samkvæmt stigi 3, sbr. skýringu 3. Gangvirði annarra fjáreigna og fjárskulda er hið sama og bókfært verð þeirra.

**24. Tengdir aðilar****Skilgreining tengdra aðila**

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

**Tengdir aðilar með veruleg áhrif**

Enginn einn aðili fór með yfir 20% eignarhlut í félaginu í árslok.

**Viðskipti við félög í eigu stjórnarmanna**

Viðskipti við félög í eigu stjórnarmanna voru eins og um ótengda aðila væri að ræða.

	2019	2018
Aðkeyptar vörur .....	0	11

**Viðskipti við stjórnendur**

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

Árið 2019	Laun og hlunnindi	Árangurst. laun	Mótframlag í lífeyrissjóð	Nafnverð hlutafjár
Eyjólfur Árni Rafnsson, stjórnarformaður .....	8,3		1,1	
Guðrún Bergsteinsdóttir, varaformaður .....	5,8		0,8	
Agla Elísabet Hendriksdóttir, stjórnarmaður og formaður endurskoðunarnefndar .....	4,5		0,6	
Arna Harðardóttir, stjórnarmaður .....	4,3		0,6	
Bjarni Kristján Þorvarðarson, stjórnarmaður .....	2,8		0,4	
Frosti Bergsson, stjórnarmaður til 10. apríl 2019 .....	1,1		0,1	78,1
Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri .....	40,1	3,5	5,7	7,4
Framkvæmdastjórnar, 6 starfsgildi .....	110,4	4,2	14,7	0,3

**Árið 2018**

	Laun og hlunnindi	Árangurst. laun	Mótframlag í lífeyrissjóð	Nafnverð hlutafjár
Eyjólfur Árni Rafnsson, stjórnarformaður .....	7,9		1,0	
Guðrún Bergsteinsdóttir, varaformaður .....	4,0		0,5	
Agla Elísabet Hendriksdóttir, stjórnarmaður og formaður endurskoðunarnefndar .....	4,5		0,5	
Arna Harðardóttir, stjórnarmaður .....	4,0		0,5	
Frosti Bergsson, stjórnarmaður .....	3,8		0,5	78,1
Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri .....	37,7		4,7	7,4
Framkvæmdastjórnar, 4,5 starfsgildi .....	80,2		9,8	0,3

Ekki hafa verið gerðir óvenjulegir samningar við stjórnmenn eða stjórnendur. Eignarhlutur Garðars Hannesar Friðjónssonar er í gegnum Burðarbita ehf.

**25. Dótturfélög****Eignarhlutar í dótturfélögum**

	Eignarhluti 2019	Eignarhluti 2018
EF1 hf. ....	100,0%	100,0%
Eik rekstrarfélag ehf. ....	100,0%	100,0%
EF12 ehf. ....	0,0%	100,0%
EF14 ehf. ....	0,0%	100,0%
Landfestar ehf. ....	100,0%	100,0%
- LF1 ehf. ....	100,0%	100,0%
- LF2 ehf. ....	100,0%	100,0%
- Hótel 1919 ehf. ....	100,0%	100,0%
- LF11 ehf. ....	0,0%	100,0%

Öll dótturfélög félagsins hafa aðsetur í Reykjavík.

Á árinu sameinuðust tvö dótturfélög, EF12 ehf. og EF14 ehf. við Eik fasteignafélag hf. Á árinu sameinaðist einnig LF11 ehf. dótturfélag við LF1 ehf. dótturfélag Landfesta ehf.



## 26. Helstu reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningi félagsins utan þess sem fram kemur í skýringu 4.

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 hagstæðum kaupum 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 óvissu 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 felld út með sama hætti og óinnleystur hagnaður, en aðeins að því marki að ekkert bendi til virðisyrnunar 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 uppgjörstegi. 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

Lán og kröfur 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 virðisyrnun þegar við á.

Lán og kröfur 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) Hlutfé

Kostnaður við útgáfu hlutfjár, 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 frádregningi 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. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Viðskiptasamningur ..... 5 ár

**e. Fjárfestingareignir**

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna, til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS) 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 fært strax í rekstrarreikning.

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

**f. Fasteignir í byggingu**

Fasteign sem er í byggingu og er ætluð til notkunar sem fjárfestingarfasteign, er færð á kostnaðarverði að frádregningi virðisrýrnun þar til hún er fullbúin. Þá er hún endurmetin til gangvirðis og endurflokkuð sem fjárfestingarfasteign. Hagnaður eða tap sem kann að myndast við endurmatið er fært í rekstrarreikning.

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

Fasteignir til eigin nota eru færðar á endurmetnu kostnaðarverði að frádregnum afskriftum og virðisrýrnun. Endurmetið kostnaðarverð er gangvirði eignanna á endurmatsdegi að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum. Allar hækkanir vegna endurmatsins eru færðar á endurmatsreikning meðal eiginfjár að frádregnum tekjuskatti. Afskriftir endurmatsins eru færðar í rekstrarreikning og árlega færð leiðrétting sem endurspeglar þá fjárhæð af endurmatsreikningi og á óráðstafað eigið fé. Endurmetið er árlega.

Kostnaðarverð samanstandur af beinum kostnaði sem fellur til við kaupin. Kostnaðarverð eigna til eigin nota sem félagið byggir sjálf innifelur efniskostnað og launakostnað, annan kostnað sem fellur til við að koma eigninni í notkun og telst vera hluti af kostnaðarverði eignarinnar. 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 nýtingartímann.

Hagnaður af sölu eigna til eigin nota er munurinn á söliverði 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 ár
Aðrar eignir til eigin nota .....	5 - 20 ár

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörstigi.



**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. Virðisrýrnunarpróf 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 endurspeglar 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 uppgjörssdegi 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. Leigutekjur**

Leigutekjur af fjárfestingareignum eru færðar í rekstrarreikning á leigutímanum.

**k. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna**

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

**l. 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 og öðrum fjármagnskostnaði. Vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikning eftir því sem þau falla til miðað við virka vexti.

Gengishagnaður og gengistap eru færð nettó.

**m. Tekjuskattur**

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

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 komi 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 komi ekki til með að nýtast.

**n. 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 kaupréttar og annarra fjármálagerninga sem eru breytanlegir í hlutafé félagsins.

**o. Starfsþáttayfirlit**

Starfsþáttur er aðgreinanlegur hluti samstæðunnar innan ákveðins efnahagslegs umhverfis.

# Stjórnarháttayfirlýsing

## Stjórn og stjórnarhættir

Stjórnarhættir Eikar fasteignafélags hf. („Eik“ eða „félagið“) eru í samræmi við lög um hlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Félagið leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af leiðbeiningum um stjórnarhætti sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út árið 2015.

## Stjórn

Stjórn félagsins skipa fimm einstaklingar sem kjörnir eru af hluthöfum til eins árs í senn. Tilnefningarnefnd félagsins auglýsir eftir framboðum til stjórnasetu auk þess að óska eftir tilnefningum til stjórnar frá hluthöfum félagsins. Stjórn félagsins uppfyllir ákvæði laga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga. Stjórn félagsins starfsárið 2019-2020 skipa:

**Eyjólfur Árni Rafnsson**, formaður stjórnar, 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: Innri Kóngsbakki ehf., Eignarhaldsfélagið Birta ehf., Kötluvíkur ehf., Hitaveita Kóngsbakka ehf., Brammer Íslandi ehf. og er formaður Samtaka atvinnulífsins.

**Guðrún Bergsteinsdóttir**, varaformaður stjórnar, 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 héraðsdómslögmannsréttindi og réttindi fyrir Landsrétti auk þess að vera með próf í verðbréfavíðskiptum. Guðrún er sjálfstætt starfandi lögmaður og eigandi LOCAL lögmannna. Hún situr í stjórnnum Brynrunar ehf., LOCAL Partners ehf., LOCAL IIm ehf. og Útgerðarfélagins Auðar ehf.

**Agla Elísabet Hendriksdóttir** hefur setið í stjórn félagsins frá því í apríl 2013. Agla er fædd árið 1967, er með BA gráðu í stjórn málafræði frá Háskóla Íslands auk þess að vera með próf í verðbréfavíðskiptum. Agla er sjálfstætt

starfandi ráðgjafi og situr í stjórnnum eftirfarandi félaga: Allianz Íslandi hf., Eir hjúkrunarheimili og Akta sjóðir hf.

**Arna Harðardóttir** hefur setið í stjórn félagsins frá því í maí 2015. Arna er fædd árið 1965 og er með BA gráðu í rekstrarhagfræði frá University of Reading, Englandi og MBA frá Háskólanum í Reykjavík auk þess að vera með próf í verðbréfavíðskiptum. Arna starfar sem fjármálastjóri Rauða krossins á Íslandi og situr í stjórn Tern systems ehf. og Intellis ehf.

**Bjarni Kristján Þorvarðarson** hefur setið í stjórn félagsins frá því í apríl 2019. 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 forstjóri Coripharma ehf. og situr í stjórn þess félags, Coripharma Holding ehf., Símans hf., Inning ehf., BKP Invest ehf. og Stakrar Gulrótar ehf.

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

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 stjórnarfundum þann 28. maí 2019.

Stjórn fer með æðsta vald í málefnum félagsins á milli hluthafafunda samkvæmt lögum og samþykktum félagsins. Meginhlutverk stjórnar er 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 hefur félaginu verið stofnuð tilnefningarnefnd. Hægt er að nálgast samþykktir, starfsreglur stjórnar og starfsreglur undirnefnda á heimasíðu félagsins [www.eik.is](http://www.eik.is).

## Endurskoðunarnefnd

Stjórn skipaði endurskoðunarnefnd félagsins þann 8. maí 2019. Samkvæmt starfsreglum endurskoðunarnefndar skal einn stjórnarmaður og tveir utanaðkomandi sérfræðingar sem eru óháðir félaginu skipa nefndina. Nefndina skipa Agla Elísabet Hendriksdóttir, stjórnarmaður og formaður nefndarinnar, Arnar Már Jóhannsson, löggiltur endurskoðandi og Þórir Ólafsson, löggiltur endurskoðandi. Endurskoðunarnefnd kemur saman vegna árs- og hálfársuppgjör Eikar og skilar að minnsta kosti árlega skýrslu til stjórnar.

## Starfskjaranefnd

Stjórn skipaði starfskjaranefnd þann 8. maí 2019. Samkvæmt starfsreglum starfskjaranefndar skal stjórnarformaður og tveir stjórnarmenn skipa nefndina, en sömu aðilar skulu ekki skipa aðrar undirnefndir. Nefndina skipa Eyjólfur Árni Rafnsson formaður, Arna Harðardóttir og Guðrún Bergsteinsdóttir stjórnarmenn Eikar.

## Tilnefninganeft

Á hluthafafundi 25. janúar 2019 voru Drífa Sigurðardóttir ráðgjafi, sem gegnir formennsku, og Ingólfur Bender hagfræðingur, kjörin í tilnefningarnefnd. Stjórn skipaði Þorkel Erlingsson verkfræðing 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 2018 voru haldnir 15 stjórnarfundir, 4 fundir í endurskoðunarnefnd og 3 fundir í starfskjaranefnd, 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 á árinu 2016 viðurkenningu frá Rannsóknarmiðstöð um stjórnarhætti sem fyrirmyndarfyrirtæki í stjórnarháttum sem enn er í gildi. Þá hefur félagið árum saman notið viðurkenningar Creditinfo sem framúrskarandi fyrirtæki. Stjórnarstarf hefur gengið vel og samskipti stjórnarmanna verið opin og heilbrigð. Allir stjórnarfundir voru sóttir af meirihluta stjórnarmanna og var helstu verkefnum forgangsraðað og þau leyst vel af hendi.

## Framkvæmdastjórn

Forstjóri ber ábyrgð á rekstri og afkomu félagsins gagnvart stjórn. Forstjóri stýrir daglegum rekstri félagsins og hefur umsjón með framkvæmd stefnumótunar. Garðar á 7.410.461 hluti í Eik fasteignafélagi í gegnum einkahlutafélagið Burðarbita ehf.

Framkvæmdastjóri fjármálasviðs og staðgengill forstjóra er Lýður Heiðar Gunnarsson, en hann ber ábyrgð á sjóðsstýringu, reikningshaldi, uppgjöri, skýrslugerð, fjármögnun og áætlunum Eikar fasteignafélags og dótturfélaga. Lýður á 300.000 hluti í félaginu.

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

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



Framkvæmdastjóri húsumhyggju er Árdís Ethel Hrafnadóttir, en hún ber ábyrgð á rekstri og þjónustu rekstrarfélagsins við leigutaka Eikar.

Framkvæmdastjóri viðskiptapróunar er Jón Gretar Jónsson, 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.

Félagið á þrjú dótturfélög og, að gættum þeim frávikum sem greinir að neðan, eru stjórnir félaga í samstæðunni skipaðar einum stjórnarmanni, Garðari Hannesi Friðjónssyni, forstjóra Eikar, og einum varamanni, Eyjólfu Gunnarssyni, framkvæmdastjóra útleigusviðs Eikar. Í tilvikum dótturfélagsins EF1 hf. er stjórnin skipuð þremur mönnum, Eyjólfu Gunnarssyni, sem er formaður stjórnar, Garðari Hannesi Friðjónssyni og Lýð H. Gunnarssyni. 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. Áhættustýringunni er ætlað að greina eða finna áhættuþætti, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Eik 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 starfsmenn þess þekki verklagsreglur félagsins og framfylgi þeim. Starfsmönnum 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 Árdís Ethel Hrafnadóttir lögfræðingur. Hlutverk regluvarðar er að hafa umsjón með að reglum um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt.

#### Gildi, siðferðisviðmið og samfélagsleg ábyrgð

Gildi Eikar eru áreiðanleiki, fagmennska, frumkvæði og léttleiki. Félagið er meðvitað um samfélagslega ábyrgð sína og hefur sett sér stefnu um samfélagslega ábyrgð. Félagið styður góðgerðarmál. Þá hefur félagið stutt við íslenska menningu, bæði leiklist og tónlist, með láni á húsnæði. Stefnu um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð auk siðareglna félagsins má nálgast á heimasíðu félagsins.

Eik setur ófárhagslegar upplýsingar nú fram öðru sinni í sérstakri samfélagsskýrslu sem fylgir ársreikningi samstæðu Eikar fasteignafélags hf. fyrir árið 2019. Upplýsingagjöfin tekur mið af annarri útgáfu leiðbeininga Nasdaq frá árinu 2019 um mælikvarða á frammistöðu fyrirtækja með tilliti til umhverfismála, félagslegra þátta og stjórnarháttá.

#### Samskipti hluthafa og stjórnar

Hluthafafundur fer með æðsta vald í málefnum Eikar í samræmi við lög og samþykktir félagsins, en þar fara hluthafar með ákvörðunarvald sitt í málefnum félagsins. Aðalfund Eikar skal halda fyrir lok júnimánaðar 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 fyrirætlum 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 fram fyrir hönd stjórnar að jafnaði. Samskipti stjórnar við hluthafa, er varða rekstur félagsins, skulu færð til bókar.

## Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Eik fasteignafélag hf. („félagið“ eða „Eik“) starfar á íslenskum fasteignamarkaði með atvinnuhúsnæði og 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.

Stjórn Eikar hefur sett stefnu um samfélagslega ábyrgð þess sem finna má á heimasíðu félagsins. Áhersla er lögð á umhverfismál, félagslega þætti og stjórnarhætti (ESG) innan félagsins ásamt því að skapa verðmæti og skila arði. Félagið stefnir að því að vera efnahagslega ábyrgt, starfa innan þess lagaramma sem gildir, vera siðferðislega ábyrgt og vera eftirsóttur og öruggur vinnustaður.

Ófjárhagslegar upplýsingar eru settar fram í sérstakri samfélagsskýrslu sem fylgir ársreikningi samstæðu Eikar fasteignafélags hf. fyrir árið 2019. Skýrslan tekur mið af leiðbeiningum Nasdaq frá árinu 2019 um mælikvarða á frammistöðu fyrirtækja með tilliti til umhverfismála, félagslegra þátta og stjórnunarháttá.

#### Umhverfið

Félagið hefur það að markmiði að draga úr notkun auðlinda s.s. með því að nýta þær með skilvirkari hætti í starfsemi og setja sér markmið í því sambandi. Í samfélagsskýrslu koma m.a. fram upplýsingar um beina og óbeina losun gróðurhúsalofttegunda ásamt upplýsingum um orkunotkun, úrgangsmýndun og vatnsnotkun.

#### Samfélagið

Félagið hefur sett sér starfskjarastefnu sem tekur mið af langtíma markmiði 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 10. apríl 2019 og er aðgengileg á heimasíðu félagsins.

Siðareglur félagsins eiga við um starfsfólk þess og stjórn. Sú skylda hvílir á þeim að lesa siðareglurnar og fylgja þeim. Reglurnar fjalla meðal annars um ábyrgð og virðingu gagnvart samfélaginu, samskipti við viðskiptavini, virðingu og umburðarlyndi á vinnustaðnum, hagsmunaaðrekstra og jafnræði og virðingu fyrir öllum manneskjum. Siðareglurnar eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins.

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

#### Stjórnarhættir

Eik fylgir leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq OMX Iceland og Samtök atvinnulífsins gáfu út í maí 2015. Nánari upplýsingar og gögn með upplýsingum um stjórnarhætti eru á sérstöku svæði á heimasíðu félagsins <http://www.eik.is/fjarfestar/stjornarhaettir>.

Eik fylgir, í samræmi við stefnu félagsins um samfélagslega ábyrgð, settum lögum og reglum í allri sinni starfsemi og líður ekki spillingu, þar með talið kúgun, mútur og ólöglega starfsemi. Eik starfar með heiðarleika og traust að leiðarljósi.

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 misbrestir 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 samfélagsskýrslu félagsins fyrir árið 2019 er fjallað nánar um aðgreiningu valds í stjórn ásamt gagnsæi ákvarðanna. Þar eru jafnframt upplýsingar um aðgerðir gegn spillingu og mútum, persónuvernd, fjárhagslega hvata og kjarasamninga, upplýsingagjöf og vottun upplýsinga er varða samfélagsábyrgð og sjálfbærni.

## Ársfjórðungayfirlit óendurskoðað

	4F 2019	3F 2019	2F 2019	1F 2019	Samtals
Leigutekjur .....	1.886	1.871	1.852	1.784	7.393
Rekstrartekjur .....	300	360	304	300	1.264
	2.185	2.231	2.156	2.084	8.656
Rekstrarkostnaður .....	( 812)	( 723)	( 778)	( 781)	( 3.094)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir ....</b>	<b>1.374</b>	<b>1.508</b>	<b>1.377</b>	<b>1.303</b>	<b>5.562</b>
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	( 3)	0	0	0	( 3)
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	647	196	975	352	2.170
Afskriftir .....	( 72)	( 37)	( 28)	( 28)	( 165)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>1.946</b>	<b>1.666</b>	<b>2.324</b>	<b>1.626</b>	<b>7.564</b>
Fjármunatekjur .....	28	8	19	29	84
Fjármagnsgjöld .....	( 938)	( 867)	( 1.172)	( 955)	( 3.932)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	<b>( 910)</b>	<b>( 859)</b>	<b>( 1.153)</b>	<b>( 927)</b>	<b>( 3.848)</b>
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>	<b>1.038</b>	<b>808</b>	<b>1.171</b>	<b>699</b>	<b>3.716</b>
Tekjuskattur .....	( 212)	( 162)	( 234)	( 140)	( 748)
<b>Hagnaður ársins .....</b>	<b>825</b>	<b>646</b>	<b>937</b>	<b>560</b>	<b>2.968</b>
<b>Önnur heildarafkoma</b>					
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:					
Endurmat fasteigna .....	0	0	0	0	0
Tekjuskattur .....	0	0	0	0	0
<b>Önnur heildarafkoma samtals .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Heildarhagnaður ársins .....</b>	<b>825</b>	<b>646</b>	<b>937</b>	<b>560</b>	<b>2.968</b>
<b>Hagnaður á hlut:</b>					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	0,24	0,19	0,27	0,16	0,86

	4F 2018	3F 2018	2F 2018	1F 2018	Samtals
Leigutekjur .....	1.730	1.722	1.676	1.637	6.765
Rekstrartekjur .....	333	390	310	309	1.343
	2.063	2.112	1.986	1.946	8.108
Rekstrarkostnaður .....	( 770)	( 722)	( 686)	( 711)	( 2.890)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir ....</b>	<b>1.293</b>	<b>1.389</b>	<b>1.300</b>	<b>1.235</b>	<b>5.218</b>
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	66	3	3	204	276
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	604	486	( 473)	884	1.501
Afskriftir .....	( 30)	( 30)	( 28)	( 30)	( 119)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>1.933</b>	<b>1.849</b>	<b>802</b>	<b>2.293</b>	<b>6.877</b>
Fjármunatekjur .....	39	40	25	23	128
Fjármagnsgjöld .....	( 1.095)	( 963)	( 1.012)	( 938)	( 4.007)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 1.056)	( 923)	( 987)	( 914)	( 3.880)
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	877	926	( 185)	1.379	2.997
Tekjuskattur .....	( 59)	( 183)	36	( 276)	( 482)
<b>Hagnaður ársins .....</b>	<b>817</b>	<b>743</b>	<b>( 149)</b>	<b>1.103</b>	<b>2.515</b>
<b>Önnur heildarafkoma</b>					
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:					
Endurmat fasteigna .....	72	0	0	0	72
Tekjuskattur .....	( 14)	0	0	0	( 14)
<b>Önnur heildarafkoma samtals .....</b>	<b>58</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>58</b>
<b>Heildarhagnaður ársins .....</b>	<b>875</b>	<b>743</b>	<b>( 149)</b>	<b>1.103</b>	<b>2.572</b>
<b>Hagnaður á hlut:</b>					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	0,24	0,21	(0,04)	0,32	0,73





Sóltún 26  
105 Reykjavík  
Sími 590 2200  
[www.eik.is](http://www.eik.is)

21

HÖFÐABORG

HÖFÐABORG  
KONUNGUSTRASÍÐA  
BÍLHALLA  
HÖFÐABORG  
HÖFÐABORG  
HÖFÐABORG  
HÖFÐABORG  
HÖFÐABORG  
HÖFÐABORG  
HÖFÐABORG