

2021



Stjórnendauppgjör og áætlun

EIK

Stjórnendauppgjör 2020

Samkvæmt stjórnendauppgjöri fyrir árið 2020 er EBITDA ársins 5.038 m.kr. sem er í takt við áætlanir stjórnenda. Félagið tryggði sér hagstæða fjármögnun á árinu fyrir liðlega 21 ma.kr.

EBITDA ársins nam 5.038 m.kr. skv. stjórnendauppgjöri. Eru niðurstöðurnar í takti við uppfærðar horfur félagsins sem birtar voru í kauphöllinni í júní 2020. NOI hlutfall félagsins var tæplega 67,2% á árinu.

Rekstrartekjur félagsins námu 8.345 m.kr. fyrir árið 2020 en þar af nema leigutekjur 7.562 m.kr. sem vaxa um 2% á milli ára. Aðrar tekjur, þ.m.t. tekjur vegna Hótel 1919 og tekjur af sameignum, námu 783 m.kr.

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður nam 446 m.kr. og var tæplega 5,9% af leigutekjum. Virðisútleiguhlutfall félagsins var 92% í lok árs.

Rekstrargjöld félagsins námu samanlagt 2.885 m.kr. fyrir árið 2020. Langstærstu gjaldaliðir félagsins eru að venju fasteignagjöld, tryggingar og vatns- og fráveitugjöld sem námu samanlagt 1.315 m.kr. Virðisrýrnun viðskiptakrafna nam 421 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 1.858 m.kr.

Áhrif COVID-19 á rekstrarreikning félagsins má fyrst og fremst sjá í virðisrýrnun viðskiptakrafna, taprekstri á Hótel 1919 og samdrætti útleiguhlutfalls. Félagið áætlar að faraldurinn hafi haft liðlega 655 m.kr. neikvæð áhrif á EBITDA félagsins. Virðisrýrnun viðskiptakrafna var 375 m.kr. umfram upphaflega áætlun, afkoma Hótel 1919 var 230 m.kr. lakari en upphafleg áætlun og samdráttur í útleigu var um 50 m.kr.

Félagið endurfjármagnaði skuldir fyrir rúmlega 21 ma.kr. á árinu og hafa vaxtakjör félagsins aldrei verið betri. Um áramótin námu vegnir verðtryggðir vextir félagsins 3,15% og vegnir óverðtryggðir vextir 2,91%. Um fimmtungur af skuldum félagsins ber breytilega vexti.

Matsbreyting fjárfestingareigna nam um 594 m.kr. sem er um 2,9% raunlækkun. Stærstu liðir til lækkunar á eignum er lægra virði hóteleigna, lægra útleiguhlutfall og lægri markaðsleiga. Til hækkunar má helst nefna nýja samninga, verðbólgu, lækkun á fasteignagjöldum og lægra WACC.

Félagið keypti eina eign á árinu, Skeifuna 9, sem liggur við hlið Skeifunnar 7, annarrar eignar félagsins. Eru báðar eignirnar á sama reit samkvæmt nýlegu rammaskipulagi Reykjavíkurborgar um Skeifusvæðið. Með kaupunum gefst félaginu tækifæri til að ráðast í deiliskipulagsvinnu fyrir reitinn og þróa hann í kjölfarið. Félagið bindur vonir við möguleika til nýtingar á þessum reit í náinni framtíð. Félagið flokkar Skeifuna 9 sem þróunareign. Þá seldi félagið eina eign, Járnháls 2 og nam bókfærður söluhagnaður um 150 m.kr. Bókfært virði fasteigna félagsins nam 100.316 m.kr. í árslok.

Eiginfjárlutfall félagsins í árslok var 31,3%, staða handbærs fjár 1.922 m.kr., óáðregin bankafjármögnun nam 1.560 m.kr. og óveðsettar eignir félagsins voru metnar á liðlega 6.300 m.kr. Staða félagsins gagnvart helstu lánaskilmálum er sterk. Veðsetningarhlutfall samstæðunnar er um 61,8% og sjóðstreymiskvöð félagsins er um 2,2, en einskiptiskostnaður vegna uppgreiðslu skuldabréfa-flokksins LF 14 1 hefur áhrif til lækkunar. Án þessa kostnaðar væri hlutfallið um 2,4.

Bent er á að hér er um að ræða óendurskoðað stjórnendauppgjör sem getur tekið breytingum fram að birtingu ársreiknings.

Stjórnendauppgjör - Rekstrarreikningur 2020

	2020	2019
Leigutekjur	7.562	7.393
Aðrar rekstrartekjur	783	1.264
	<u>8.345</u>	<u>8.656</u>
Rekstrarkostnaður	(2.885)	(3.094)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	(421)	0
	<u>5.038</u>	<u>5.562</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	5.038	5.562
Söluhagnaður (tap) fjárfestingareigna	152	(3)
Matsbreyting fjárfestingareigna	594	2.170
Afskriftir og virðisrýrnun	(304)	(165)
	<u>5.480</u>	<u>7.564</u>
Fjármunatekjur	36	84
Fjármagnsgjöld	(4.439)	(3.932)
Hrein fjármagnsgjöld	(4.403)	(3.848)
	<u>1.076</u>	<u>3.716</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.076	3.716
Tekjuskattur	(230)	(748)
	<u>846</u>	<u>2.968</u>
Hagnaður ársins	846	2.968
Önnur heildarafkoma		
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé:		
Endurmat fasteigna	(158)	0
Tekjuskattur	32	0
Önnur heildarafkoma samtals	(126)	0
	<u>720</u>	<u>2.968</u>
Hagnaður á hlut:		
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,25	0,86

¹Við útreikning á NOI hlutfalli ársins er litið á rekstrarhagnað Hótels 1919 fyrir fjármagnsgjöld, skatta, afskriftir, matsbreytingar og leigu (EBITDAR) sem veituleigu. Rekstrarhagnaði fyrir matsbreytingu og afskriftir er deilt í samanlagða tölu leigutekna og EBITDAR Hótels 1919.

Stjórnendauppgjör - Efnahagsreikningur 2020

	2020	2019
Eignir		
Óefnislegar eignir	351	433
Fjárfestingareignir	98.404	95.918
Fasteignir í þróun	659	0
Eignir til eigin nota	3.789	4.068
Langtímakröfur	83	46
Fastafjármunir	<u>103.286</u>	<u>100.465</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	842	292
Handbært fé	1.922	1.837
Veltufjármunir	<u>2.764</u>	<u>2.129</u>
Eignir samtals	<u>106.050</u>	<u>102.594</u>
Eigið fé		
Hlutfé	3.415	3.423
Yfirverðsreikningur hlutfjár	12.648	12.687
Lögbundinn varasjóður	866	866
Endurmatsreikningur	0	153
Bundinn hlutdeildarreikningur	6.016	5.182
Óráðstafað eigið fé	10.255	10.242
Eigið fé	<u>33.200</u>	<u>32.552</u>
Skuldir		
Vaxtaberandi skuldir	60.500	58.364
Leiguskuldir	2.287	2.039
Tekjuskattskuldbinding	7.445	7.252
Langtímaskuldir	<u>70.232</u>	<u>67.655</u>
Vaxtaberandi skuldir	1.501	1.416
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.116	969
Skammtímaskuldir	<u>2.617</u>	<u>2.386</u>
Skuldir samtals	<u>72.850</u>	<u>70.041</u>
Eigið fé og skuldir samtals	<u>106.050</u>	<u>102.594</u>

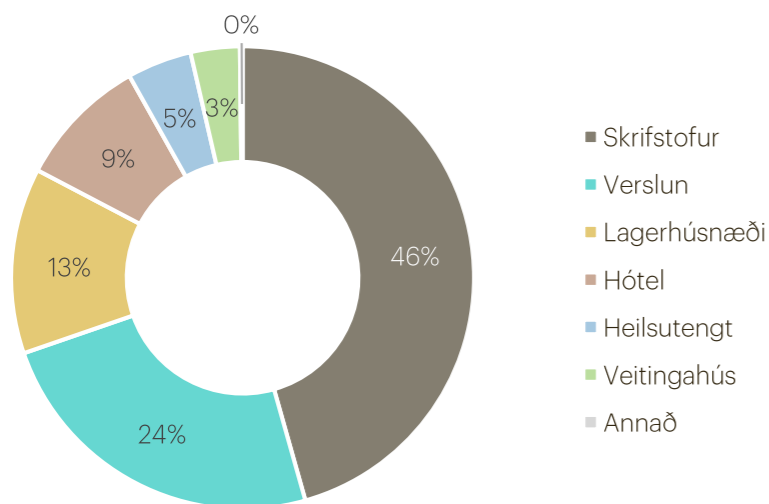
Stjórnendauppgjör - Sjóðstreymi 2020

	2020	2019
Rekstrarhreyfingar:		
Rekstrarhagnaður ársins	5.480	7.564
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Söluþap (hagnaður) fjárfestingareigna	(152)	3
Matsbreyting fjárfestingareigna	(594)	(2.170)
Afskriftir	304	165
	<u>5.038</u>	<u>5.562</u>
Breyting á rekstartengdum eignum	(209)	63
Breyting á rekstartengdum skuldum	7	18
	<u>4.836</u>	<u>5.644</u>
Innborgaðar vaxtatekjur	36	84
Greidd vaxtagjöld	(3.014)	(2.624)
Handbært fé frá rekstri	<u>1.858</u>	<u>3.104</u>
Fjárfestingarhreyfingar:		
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(2.573)	(1.558)
Söluverð fjárfestingareigna	390	60
Fjárfesting í eignum til eigin nota	(106)	(326)
Söluverð eigna til eigin nota	5	0
Skuldabréfaeign, breyting	(47)	(18)
Aðrar kröfur, breyting	(390)	(50)
Fjárfestingarhreyfingar	<u>(2.722)</u>	<u>(1.891)</u>
Fjármögnunarhreyfingar:		
Tekin ný langtímalán	21.181	18.861
Afborganir og uppgreiðsla langtímalána	(20.260)	(18.451)
Greiddur arður	0	(1.016)
Endurkaup á eigin bréfum	(46)	(298)
Skammtímaskuldir, breyting	75	(319)
Fjármögnunarhreyfingar	<u>950</u>	<u>(1.223)</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	86	(10)
Handbært fé í ársbyrjun	1.837	1.847
Handbært fé í lok ársins	<u>1.922</u>	<u>1.837</u>

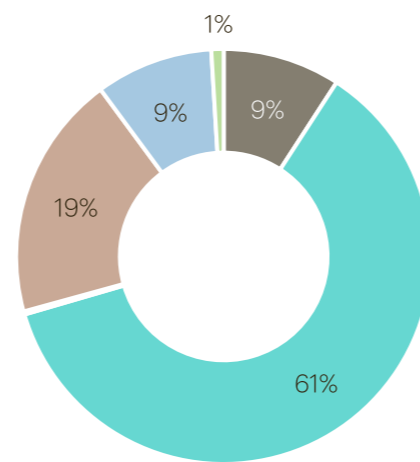
Fasteignasafn Eikar í lok árs 2020

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

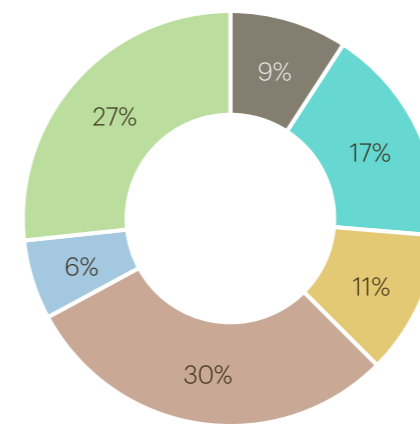
Virði fasteigna **eftir tegund**



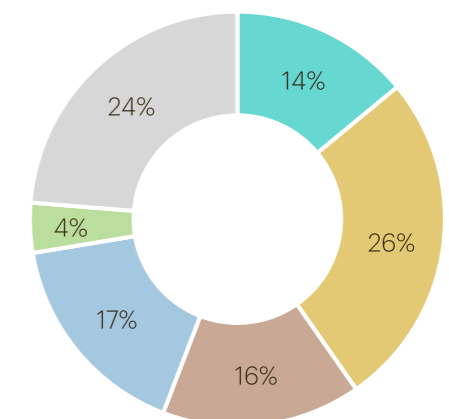
Staðsetning **skrifstofuhúsnæðis**



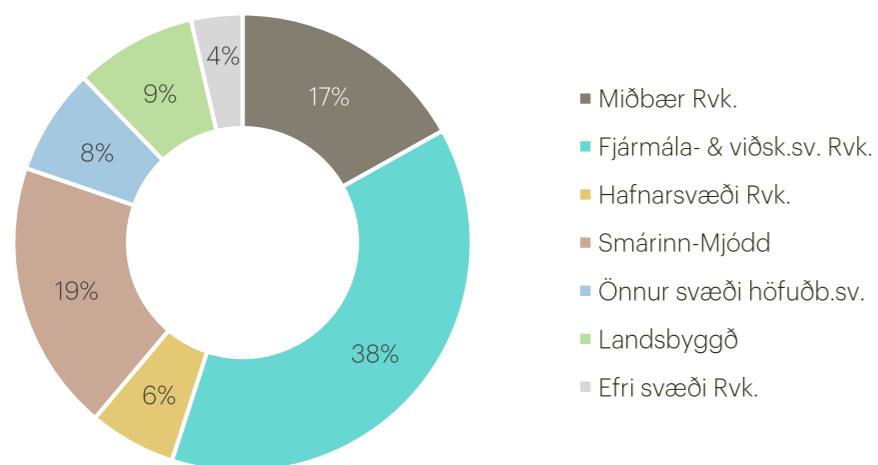
Staðsetning **verslunarhúsnæðis**



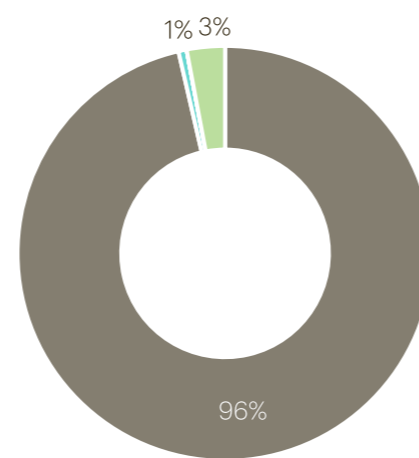
Staðsetning **lagerhúsnæðis**



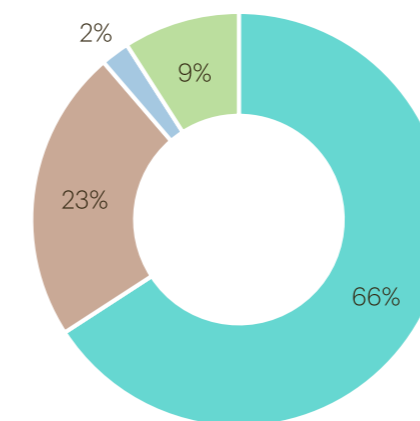
Virði fasteigna **eftir staðsetningu**



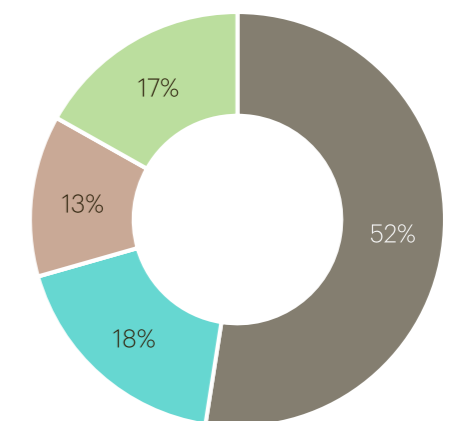
Staðsetning **hótela**



Staðsetning **heilsutengds húsnæðis**



Staðsetning **veitinga- og skemmtistaða**



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

Fjárhagsáætlun 2021

Helstu forsendur rekstraráætlunar

Óvissa er enn um áhrif COVID-19 á íslenskt efnahagslíf og félagið áætlar að áhrif faraldursins á rekstur félagsins verði umtalsverð allt árið 2021. Vegna óvissu um umfang áhrifanna á reksturinn birtir félagið spá um EBITDA í stað spár um tekjur og gjöld. Þá heldur félagið áfram 3% spábili, líkt og þegar uppfærðar horfur voru birtar í júní 2020.

Félagið spáir því að EBITDA félagsins verði á bilinu 5.050 – 5.350 m.kr. á árinu 2021 m.v. 2,5% jafna verðbólgu yfir árið en á bilinu 4.975—5.275 m.kr. á föstu verðlagi.

Leigutekjur félagsins eru áætlaðar miðað við gildandi leigusamninga við birtingu spárinnar að teknu tilliti til væntinga um breytingar á leigusamningum innan ársins 2021. Tekjuáætlun er gerð á hverja útleigueiningu. Í þeim tilvikum þar sem leigusamningar renna út innan ársins er lagt mat á markaðsleigu viðkomandi útleigueiningar og hversu fljótt má búast við að hún komist aftur í útleigu, ef ljóst er að leigutaki hugsar sér til hreyfings.

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

Óvissa í spá ársins fyrir Hótel 1919 er mikil. Notast er við grunnáætlun frá Radisson Hotel Group sem nær fram í maí. Félagið áætlar að tap ársins verði lítillega minna en á síðasta ári. Helsti drifkraftur betri afkomu væri aflétting takmarkana á landamærum Íslands og samhliða því meiri ferðamannastraumur til landsins. Félagið nýtir tímann nú í faraldrinum til frekari endurbóta og eru framkvæmdir hafnar á móttökurými og veitingastað hótelsins.

Nokkuð er um breytingar á stórum leigusamningum félagsins. Félagið gerði nýja langtímasamninga við Ríkiseignir um Borgartún 21 og Símann um Múlastöð á nýliðnu ári. Þá var gerður nýr langtímasamningur við Össur sem felur í sér stækkun á núverandi húsnæði félagsins að Grjóthálsi 1 um 3.200 fm. eins og áður hefur komið fram. Framkvæmdir munu hefjast á fyrsta ársfjórðungi þessa árs. Rúmfatalagerinn leigir verslunarrými af félaginu bæði við Smáratorg 1 og Glerártorg, en Rúmfatalagerinn hefur tilkynnt félaginu að það muni ekki leigja áfram á Glerártorgi. Leigusamningi lýkur um mitt þetta ár. Félagið á nú þegar í viðræðum við mögulegan leigutaka á hluta þess rýmis. Á seinni hluta ársins 2022 er gert ráð fyrir að Landsbankinn flytji í nýjar höfuðstöðvar og þar með úr þeim einingum sem bankinn hefur leigt í Kvosinni. Húsasmiðjan hefur tilkynnt félaginu að hún muni ekki halda áfram að leigja eignir félagsins á Akureyri og Selfossi þegar leigusamningum lýkur seinni hluta árs 2022.

Félagið skoðar þróun á eignunum, m.a. með breytta nýtingu í huga, mögulega sölu eða að leigja þær út í litlum einingum eða heilu lagi. Mánaðarleg leiga af rými Rúmfatalagersins við Glerártorg, höfuðstöðvum Landsbankans og framangreindum eignum sem Húsasmiðjan hefur leigt er um 50 m.kr. Gert er ráð fyrir að langtímaáhrif vegna þessara breytinga verði lítil á félagið.

Viðhald, endurbætur og fjárfestingar

Félagið ráðgerir að fjárfestingar í núverandi fasteignum félagsins geti numið á bilinu 1.500 m.kr. til 2.300 m.kr. á árinu 2021 og að allar fjárfestingar skili félaginu ásættanlegri arðsemi.

Helstu verkefni munu snúa að stækkun fyrir Össur að Grjóthálsi, framkvæmdum vegna stærstu tannlæknastofu landsins í Álfheimum 74, endurbótum á jarðhæð Hótel 1919, innréttingum og standsetningu á Suðurlandsbraut 10 auk breytinga fyrir leigutaka að Smáratorgi 1. Þá eru samningaviðræður í gangi um frekari fjárfestingu samhliða gerð nokkurra langtímaleigusamninga. Gert er ráð fyrir að eignfærðar endurbætur nemi um 425 m.kr. á árinu og gjaldfært viðhald um 50 m.kr.

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

