

2020



Ársskýrsla

**EIK**

## Efnisyfirlit

<b>Helstu niðurstöður .....</b>	<b>2</b>
Um félagið og rekstur ársins 2020.....	3
Fasteignasafn Eikar í lok árs 2020 .....	4
Fjárhagsáætlun 2021 .....	5
Hluthafar .....	6
Stjórnarhættir .....	7
Stjórn.....	8
Stjórnendur.....	9
Um rekstur félagsins.....	11
Um eignir félagsins.....	12
Um eigið fé og skuldir félagsins.....	13
Um sjóðstreymi félagsins.....	14
<b>Samandreginn ársreikningur samstæðunnar .....</b>	<b>15</b>
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra .....	16
Áritun óháðs endurskoðanda.....	17
Yfirlit yfir heildarafkomu ársins 2020 .....	19
Efnahagsreikningur 31.12.2020.....	19
Eiginfjáryfirlit 31.12.2020.....	20
Sjóðstreymisyfirlit ársins 2020 .....	20
Skýringar .....	21
<b>Óendurskoðuð fylgiskjöl</b>	
Stjórnarháttayfirlýsing.....	40
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf .....	41
Ársfjórðungayfirlit.....	42

# Helstu niðurstöður

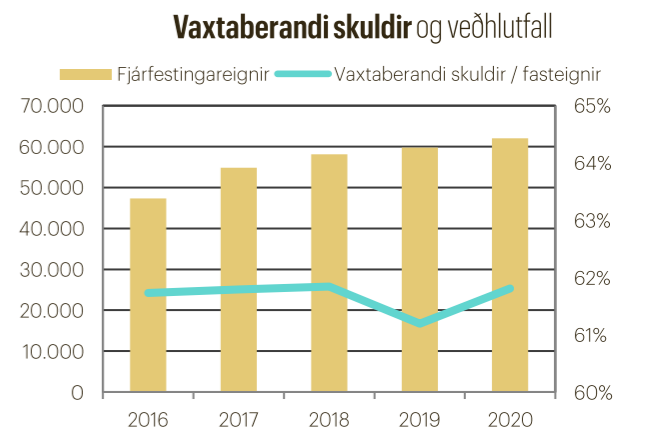
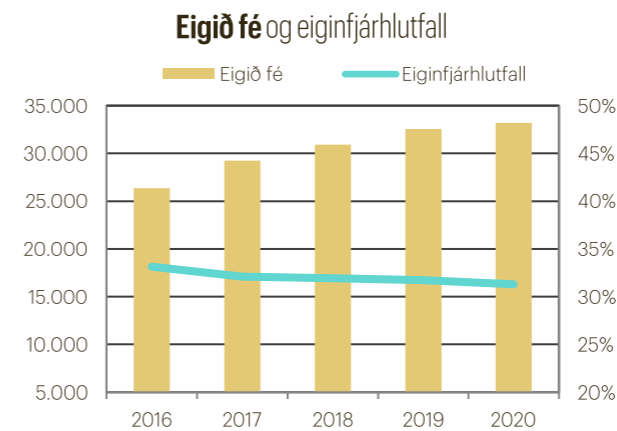
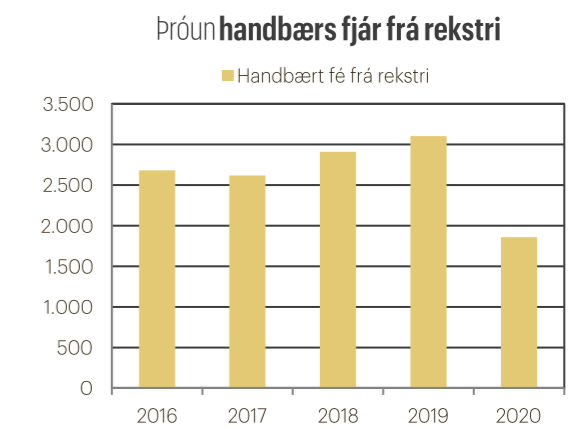
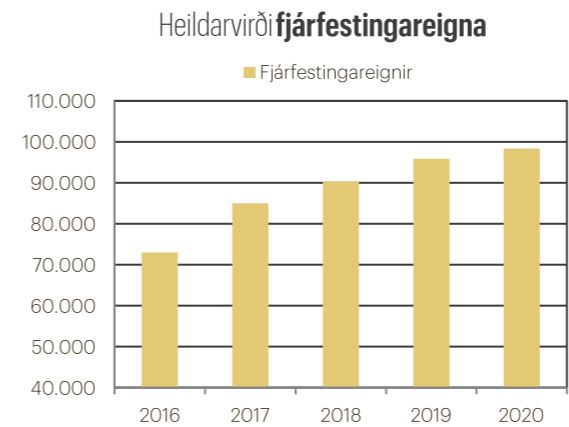
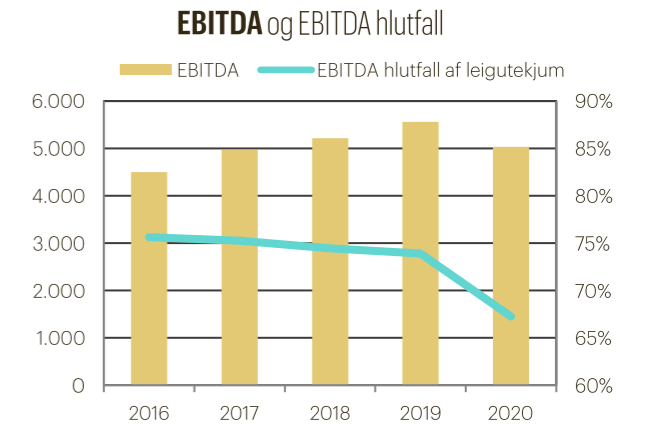
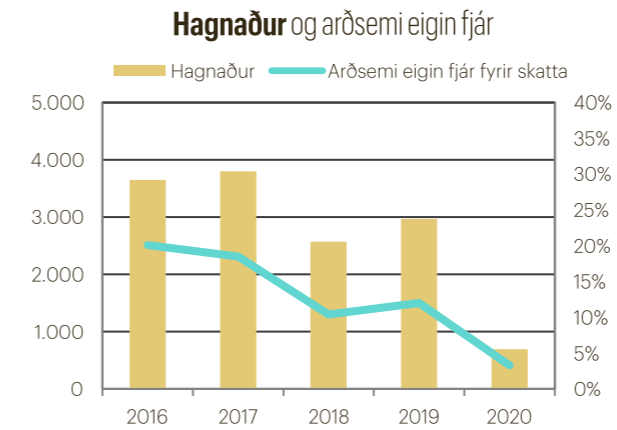
	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Um reksturinn</b>					
Rekstrartekjur .....	8.345	8.656	8.108	7.616	6.746
Leigutekjur .....	7.562	7.393	6.765	6.320	5.651
EBITDA .....	5.038	5.562	5.218	4.970	4.501
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	1.076	3.716	2.997	4.763	4.218
Heildarhagnaður eftir tekjuskatt .....	693	2.968	2.572	3.797	3.647

<b>Af efnahag</b>					
Fjárfestingareignir .....	98.404	95.918	90.302	85.033	72.999
Handbært fé .....	1.922	1.837	1.847	1.481	1.908
Heildareignir .....	106.050	102.594	96.723	91.100	79.562
Hlutafé .....	3.415	3.423	3.456	3.456	3.456
Eigið fé .....	33.200	32.553	30.899	29.238	26.369
Eigið fé og tekjuskattsskuldbinding .....	40.645	39.805	37.403	35.247	31.160
Vaxtaberandi skuldir .....	62.001	59.780	58.138	54.831	47.316

<b>Helstu sjóðshreyfingar</b>					
Handbært fé frá rekstri án vaxta .....	4.836	5.644	5.152	5.092	4.463
Handbært fé frá rekstri .....	1.858	3.104	2.909	2.617	2.681
Fjárfestingarhreyfingar .....	(2.722)	(1.891)	(3.293)	(6.626)	(4.980)
Fjármögnunarhreyfingar .....	950	-1.223	750	3.582	2.825
Hækkun (lækkun) á handbæru fé .....	86	(10)	366	(427)	526

<b>Kennitölur</b>					
NOI hlutfall* .....	67,2%	73,9%	74,5%	75,2%	75,6%
Eiginfjárlutfall .....	31,3%	31,7%	31,9%	32,1%	33,1%
Hlutfall eigin fjár og tekjuskattsskuldbindingar .....	38,3%	38,8%	38,7%	38,7%	39,2%
Vaxtaberandi skuldir / fasteignum .....	61,8%	61,2%	61,8%	61,8%	61,7%
Nettó vaxtaberandi skuldir / EBITDA .....	11,9	10,4	10,8	10,7	10,1
Arðsemi eigin fjár fyrir reiknaða skatta .....	3,3%	12,0%	10,4%	18,5%	20,1%
Arðsemi eigin fjár .....	2,1%	9,6%	8,9%	14,7%	15,8%
Innra virði .....	9,7	9,5	8,9	8,5	7,6
Innra virði að teknu tilliti til tekjuskattsskuldbindingar .....	11,9	11,6	10,8	10,2	9,0
Fjöldi eigna .....	110	110	109	109	108

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



## Um félagið og rekstur ársins 2020

Fjárhagsleg staða félagsins er áfram góð þrátt fyrir áhrif COVID-19 faraldursins. Félagið endurfjármagnaði yfir 20 ma.kr. af skuldum á hagstæðum kjörum.

Vegnir verðtryggðir vextir námu 3,15% í árslok og hafa aldrei verið lægri.

### Rekstrarumhverfi ársins 2020

Rekstur samstæðu Eikar fasteignafélags litaðist af áhrifum kórónaveirufaraldursins. Fjárhagsleg staða félagsins er áfram góð.

#### COVID-19

Upprunalegar áætlanir Eikar fasteignafélags fyrir árið 2020 viku vegna óvissu um áhrif COVID-19 faraldursins og voru uppfærðar rekstrarhorfur birtar 5. júní. Félagið hefur á árinu markvisst unnið með leigutökum sem orðið hafa fyrir tekjuskerðingu vegna faraldursins. Leigutakar sem leigja af félaginu fasteignir undir hótélrekstur hafa orðið fyrir miklum tekjumissi og hefur verið leitast við að semja við þá um frestun leigugreiðslna. Rekstur Hótels 1919 var þungur á árinu eftir góðan fyrsta ársfjórðung. Hótelið hefur verið opið frá því að faraldurinn hófst en starfsemin hefur verið skert.

Félagið hefur á árinu lagt mikla áherslu á sóttvarnir í leigueiningum sínum með auknum þrifum og uppsetningu sprittstöðva.

#### Rekstur

Rekstur félagsins gekk vel miðað við aðstæður og er afkoma þess í takti við uppfærðar horfur. Fjárhagsleg staða félagsins er áfram góð. Handbært fé frá rekstri nam 1.858 m.kr. á árinu. Eiginfjárlutfall félagsins nam 31,3%. Félagið gaf út skuldabréf í febrúar, júlí og október að nafnvirði samtals 4.380 m.kr. í skuldabréfaflokknum EIK 050726 á meðal-ávöxtunarkröfunni 2,32% og 500 m.kr. í EIK 050749 áávöxtunarkröfunni 3,01% í febrúar. Voru fjármunirnir nýttir til uppgreiðslu á óhagstæðari lánnum. Þá voru um 15 milljarðar af skuldum endurfjár-

magnaðir á hagstæðum kjörum í desember, þegar LF 14 var greiddur upp. Vegin verðtryggð fjármagnskjör lækkuðu á árinu úr 3,65% í 3,15%. Þá lækkuðu vegin óverðtryggð kjör úr 4,4% í 2,9% samhliða því að hlutfall lána með óverðtryggð kjör fór úr 6,4% í 13%.

Félagið hóf innleiðingarferli á nýju bókhalds- og samþykktarkerfi á haustdögum og var nýtt kerfi, Business Central, tekið í notkun um áramótin.

### Framkvæmdir og viðhald

Almenn viðhaldsverkefni ársins gengu vel og samkvæmt áætlun, þrátt fyrir áhrif faraldursins og áskoranir er honum tengdust.

Á Glerártorgi stóðu undirbúningur og framkvæmdir yfir frameftir ári vegna opnunar H&M þann 3. september. Viðtökur hafa verið góðar og hefur tilkoma H&M haft jákvæð áhrif á verslun á torginu. Á sama tíma var ráðist í endurnýjun innréttinga fyrir Imperial sem nú hefur opnað stærri og glæsilegri verslun á Glerártorgi. Á vordögum hófust framkvæmdir við nýjar skrifstofur arkitekta við Hallarmúla og voru þær afhentar leigutaka í byrjun desember. Þá hefur félagið lokið við að innrétta um helming fyrstu hæðar við Suðurlandsbraut 10 og afhent hana leigutökum. Hátækniyfirtæki fékk afhent rými í Holtasmára 1 eftir aðlögun að starfsemi sinni. Fyrirhugað er að opna nýjan, endurbættan veitingastað á Hótel 1919 og eru framkvæmdir hafnar þar ásamt uppfærslu á gestamóttökunni. Þá er unnið að hönnun og undirbúningi vegna stækkunar höfuðstöðva Össurar á Grjóthálsi og er áætlað að framkvæmdir hefjist á fyrsta ársfjórðungi 2021.

Unnið hefur verið að fjölgun rafbílastæða við eignir félagsins og voru 22 ný rafhleðslustæði tekin í notkun á árinu.

### Kaup og sala húsnæðis

Félagið festi kaup á Skeifunni 9 í október, góðri eign á eftirsóttum stað í Reykjavík. Önnur eign félagsins, Skeifan 7, er á sama reit í nýlegu rammaskipulagi Reykjavíkurborgar um Skeifusvæðið. Með kaupum á Skeifunni 9 gefst félaginu tækifæri til að ráðast í deiliskipulagsvinnu fyrir reitinn og uppbyggingu í kjölfarið en miklir möguleikar eru til nýtingar á þessum reit í náinni framtíð. Samkvæmt rammaskipulagi er áætlað byggingamagn á lóðum Skeifunnar 7 og 9 rúmlega 10.300 fm fyrir íbúðir og tæplega 7.300 fm fyrir atvinnuhúsnæði. Bókfært virði beggja eigna er nú rúmlega 1.200 m.kr. Höldur ehf. mun leigja eignina til loka mars 2021 að minnsta kosti. Félagið seldi eina eign á árinu, Járnháls 2, iðnarhúsnæði með um 2.200 útleigufurmetra.

### Útleiga

Talsvert var um samninga við nýja leigutaka hjá félaginu á árinu. Samið var við íþróttavöruverslun um 850 fm verslunarrými að Smáratorgi 1. Langtímaleigusamningar voru undirritaðir við stærstu tannlæknastofu landsins um 1.250 fm rými í Álfheimum 74 og við fyrirtæki í veitingarekstri um rými í verslunarmiðstöð félagsins að Glerártorgi á Akureyri auk þess sem samningar hafa verið endurnýjaðir við verslanir þar. Nýr langtímaleigusamningur var undirritaður við heildsölufyrirtæki með bílavarahluti um tæplega 800 fm eign félagsins að

Smiðjuvegi 42 í Kópavogi. Þá stækkaði hátækniyfirtæki í eign félagsins að Holtasmára 1 um 1.000 fm innan eignar og leigir það í dag um tvær og hálfu hæð byggingarinnar.

Nokkuð var um endurnýjun leigusamninga og bar þar hæst að endurnýjaður var langtímaleigusamningur við Ríkiseignir um allt Borgartún 21. Þá var samið um endurnýjun við Símann um Múlastöð við Suðurlandsbraut 28 og Ármúla 25. Endurnýjaður var samningur um 1.300 fm verslunarrými að Smáratorgi 1 og við hugbúnaðarfyrirtæki um 800 fm hæð félagsins að Smáratorgi 3.

Langtímaleigusamningur við Össur um Grjótháls 1-3 var undirritaður en hann felur m.a. í sér stækkun á byggingu félagsins um 3.200 fm.

Mikil eftirspurn var á árinu eftir minni skrifstofueignum sem og lager- og iðnaðarrýmum og töluvert um undirritanir slíkra samninga. Flestir samningarnir eru á Múla- og Skeifusvæðinu og einnig í skrifstofukjarna félagsins að Bæjarlind 2 í Kópavogi. Vaxandi eftirspurn er eftir leiguhúsnæði á Múla- svæðinu, sem hefur verið að styrkjast mikið, en þar er stór hluti eignasafns félagsins. Framboð lausra verslunarrýma hefur, um nokkurt skeið, verið lítið hjá félaginu.

Félagið fékk til sín þó nokkur rými úr útleigu á árinu. Má þar nefna tvö skrifstofurými í Borgartúni 26, tvö rými sem áður hýstu tannlæknastofur í Álfheimum 74, rými í miðbænum sem áður hýstu skemmtistaði og tvö rými í Smáratorgi 3.

Virðisútleiguhlutfall félagsins lækkaði um 2,9% á milli ára, var 94,9% í upphafi árs en nam 92% í árslok 2020.

### Umhverfisstefna

Umhverfisstefna félagsins hefur verið samþykkt. Skýr umhverfismarkmið hafa verið sett fram sem miða að vistvænni háttum og sjálfbærni í rekstri félagsins. Í upphafi árs flutti félagið skrifstofur sínar í nýuppgerð húsakynni í Sóltúni 26. Mikið var lagt upp úr orkusparandi lausnum og góðri nýtingu á rými. Reikningar félagsins eru nú sendir út á rafrænu formi eingöngu en viðskiptavinir geta óskað eftir að fá reikninga á pappír. Félagið endurnýjaði bílaflota húsumsjónar með nýjum rafbílum.

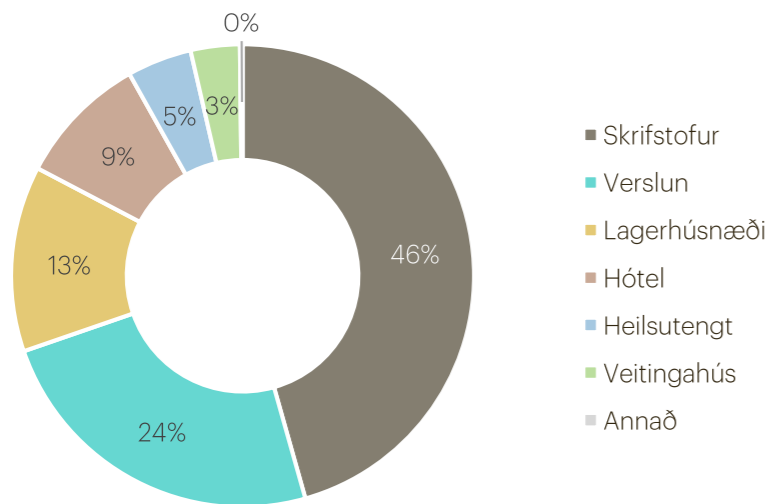
Innviðaupbygging fyrir vistvænan ferðamáta hefur verið í fullum gangi við eignir félagsins, m.a. með fjölgun hleðslustöðva fyrir rafbíla og bættri aðstöðu fyrir hjólreiðafólk.

Rafrænar lausnir sorpflokkunar við leiguhúsnæði eru meðal þess sem hefur verið í undirbúningi hjá félaginu. Félagið er aðili að Festu og Certified Nasdaq Transparency Partner. Nánari upplýsingar um umhverfisstefnu og þróunarverkefni má sjá í samfélagsskýrslu félagsins.

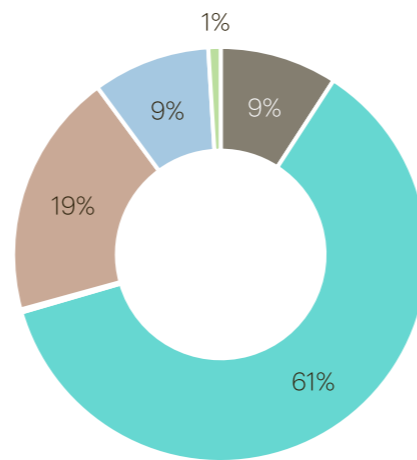
## Fasteignasafn Eikar í lok árs 2020

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, Míla og Deloitte.

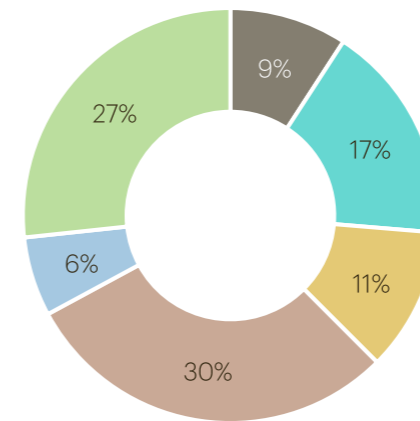
Virði fasteigna **eftir tegund**



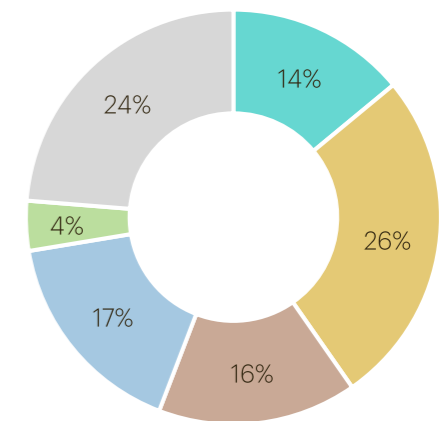
Staðsetning **skrifstofuhúsnæðis**



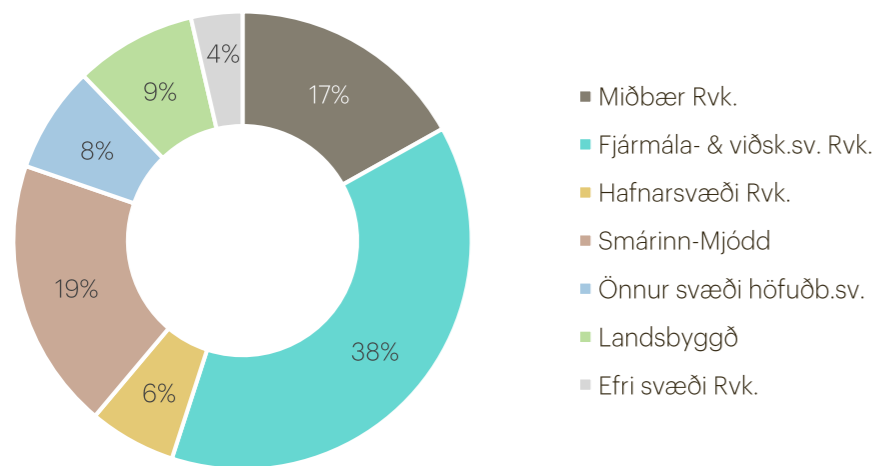
Staðsetning **verslunarhúsnæðis**



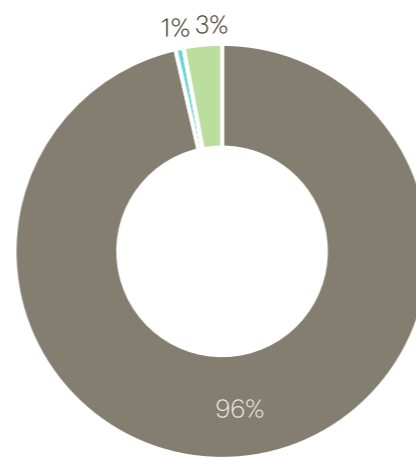
Staðsetning **lagerhúsnæðis**



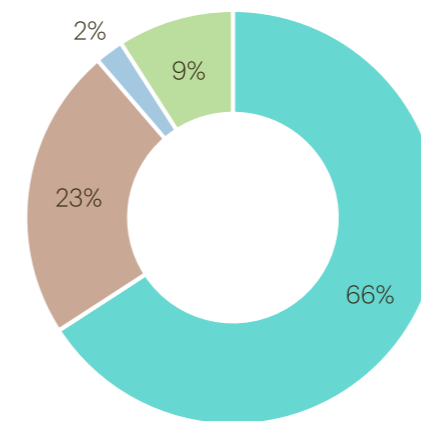
Virði fasteigna **eftir staðsetningu**



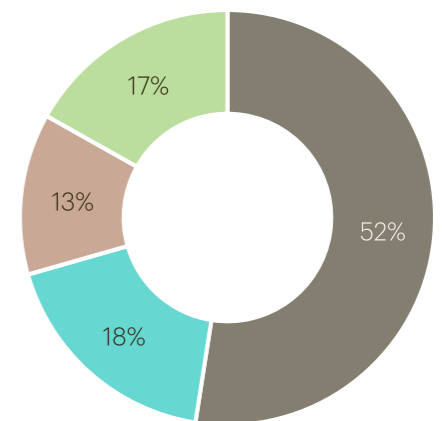
Staðsetning **hótela**



Staðsetning **heilsutengds húsnæðis**



Staðsetning **veitinga- og skemmtistaða**



■ Miðbær Rvk. ■ Fjármála- & viðsk.sv. Rvk. ■ Hafnarsvæði Rvk. ■ Smáratorg ■ 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 áætlað 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 gerir félagið áfram ráð fyrir að frávik frá EBITDA í spá verði ekki meiri en 3%, líkt og það hefur gert frá því að 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-, snjósmoksturs-, 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 áætlað 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.



# Hluthafar

Útgefið hlutafé Eikar nam 3.423.863.435 kr. í lok árs 2020. Félagið á 8.800.000 eigin hluti og útistandandi hlutafé nemur því 3.415.063.435 kr.

Í lok árs 2020 skiptist hlutafé félagsins á 451 hluthafa en hluthafar voru 420 í upphafi árs.

## Þróun hlutabréfaverðs

Í lok árs 2020 stóð hlutabréfaverð félagsins í 9,27 kr. á hlut og hafði hækkað um 12,6% á árinu. Til samanburðar þá hækkaði OMXI10 hlutabréfavisitala Kauphallar Íslands um 20,5% á árinu.

Markaðsvirði alls hlutafjár var 31,6 ma.kr. í lok árs en var 28,4 ma.kr. í upphafi árs. Lægsta dagslokagengi ársins var 5,8 en hæsta dagslokagengi var 9,3.

Alls nam velta með hlutafé félagsins 20,8 ma.kr. á árinu og var meðalveltan 88,8 m.kr. á dag en var 103 m.kr. árið 2019.

## 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 keypti á árinu eigin bréf fyrir 46,2 m.kr.

Tillaga stjórnar er að 650 m.kr. verði greiddar í arð til hluthafa fyrir rekstrarárið 2020.

## Hluthafar

Tuttugu stærstu hluthafarnir fara með 86,7% hlutafjár í félaginu. Lífeyrissjóðir eru stærsti hópur hluthafa Eikar en þeir eiga 56% hlutafjár. Næst koma einkahlutafélög með 17%, bankar og safnreikningar með 12%, verðbréfasjóðir með 9%, tryggingafélög með 3% hlutafjár og einstaklingar eiga 2%. Stærsti hluthafi félagsins, Brimgarðar ehf., tilkynnti þann 30. desember 2020 að þeir hefðu tryggt sér samninga um framvirk kaup fyrir 7,8% af hlutafé félagsins til viðbótar við 12,5% eignarhlut sem þeir áttu í árslok. Að teknu tilliti til samninganna var samanlagður eignarhlutur 20,3% í árslok.

Félagið er með samninga um viðskiptavakt við Arion banka og Kvik 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. Félagið keypti eigin hluti að nafnverði 7,5 m.kr. fyrir 46,2 m.kr. á árinu. Með tilkynningu í Kauphöll Íslands þann 25. mars sl. lauk félagið endurkaupaáætluninni fyrr en áætlað hafði verið.

## Lækkun hlutafjár

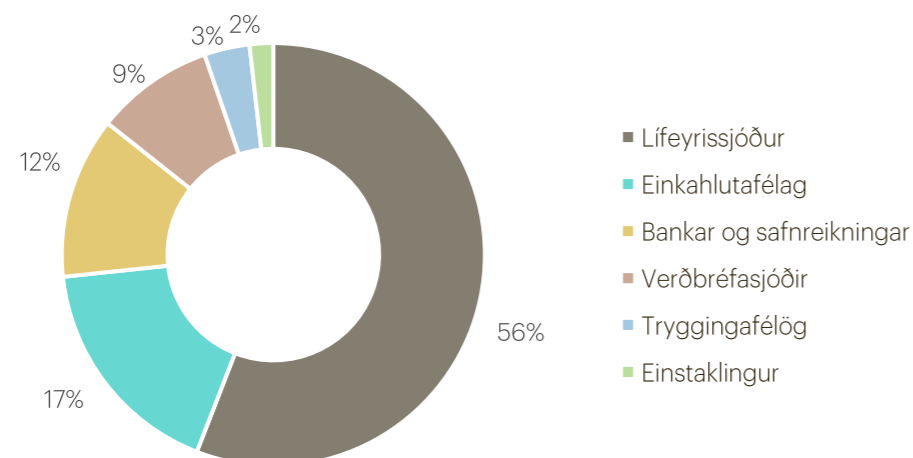
Á aðalfundi félagsins sem haldinn var 10. júní 2020 var samþykkt að lækka hlutafé félagsins um þá hluti sem félagið hafði keypt í samræmi við endurkaupaáætlanir, 41.317.000 kr. að nafnverði.

## 20 stærstu hluthafar 31.12.2020

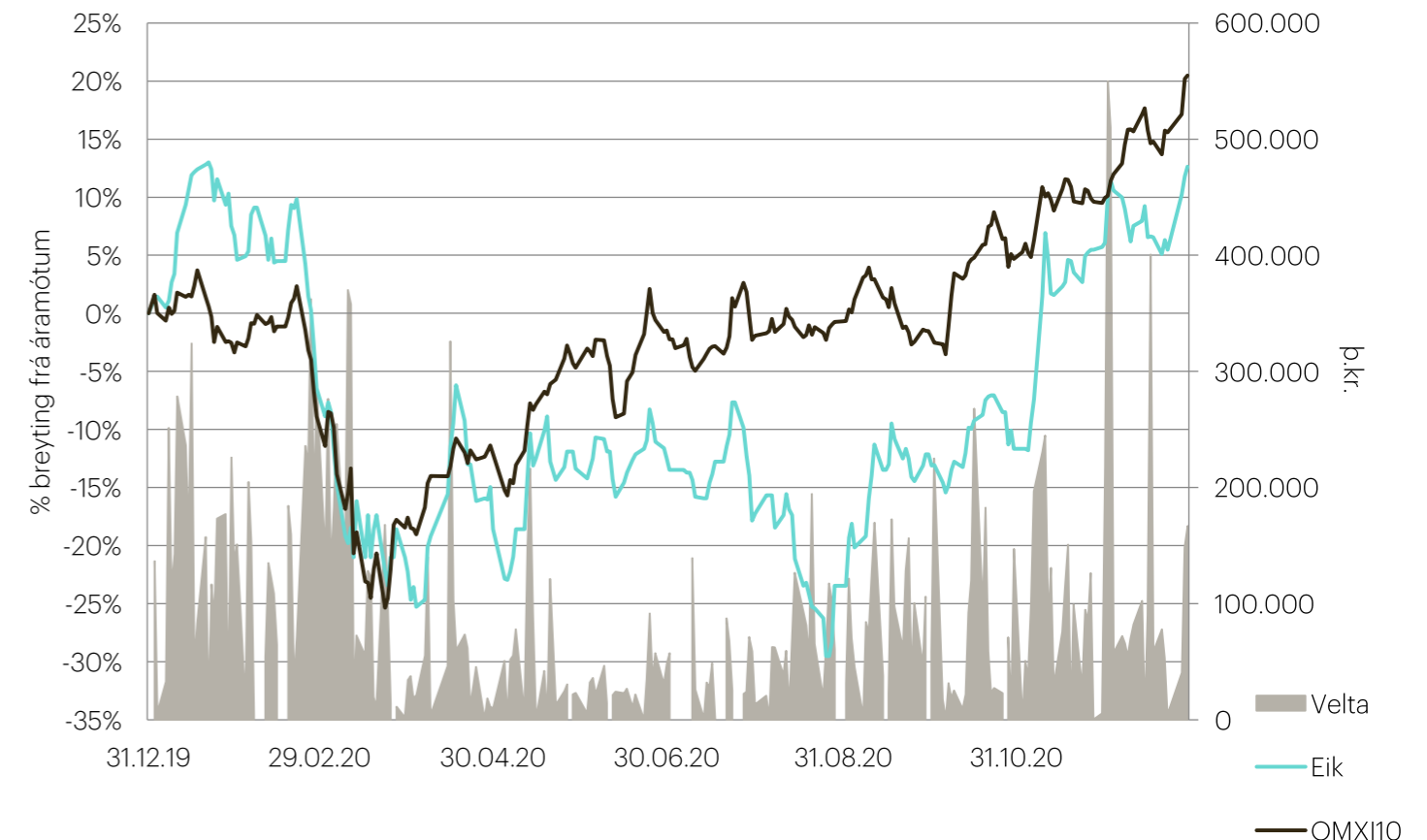
Brimgarðar ehf.....	12,5%
Lífeyrissjóður verslunarmanna.....	8,9%
Arion banki hf.....	8,6%
Almenni lífeyrissjóðurinn.....	8,0%
Gildi - lífeyrissjóður.....	7,9%
Lífsvirk lífeyrissjóður.....	5,3%
Birta lífeyrissjóður.....	5,1%
Stapi lífeyrissjóður.....	4,7%
Brú Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga.	4,1%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild.....	3,5%

Festa - lífeyrissjóður.....	3,2%
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.....	3,0%
Global Macro Absolute Return Ad.....	2,1%
Íslandsbanki hf.....	1,9%
F.Bergsson Eignarhaldsfélag ehf.....	1,9%
Landsbankinn hf.....	1,6%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurb.....	1,2%
Landsbréf - Úrvalsbréf.....	1,1%
Lífeyrissjóður Vestmannaeyja.....	1,1%
IS Hlutabréfasjóðurinn.....	1,0%

## Hluthafar eftir flokkum í lok árs 2020



## 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 endurnýjuð var árið 2020. 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 2020.

### Stjórn

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 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 eftirliti, 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. Tilnefningarnefnd starfar á grundvelli samþykpta félagsins og starfsreglna sem hluthafafundur setur. Samþykktir, starfsreglur stjórnar og starfsreglur nefnda má finna á heimasíðu félagsins, [www.eik.is](http://www.eik.is).

### Endurskoðunarnefnd

Stjórn skipaði endurskoðunarnefnd félagsins þann 7. júlí 2020. Nefndina skipa Arna Harðardóttir formaður, Hersir Sigurgeirsson og Arnar Már Jóhannsson 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 25. júní 2020. Nefndina skipa Eyjólfur Árni Rafnsson formaður, Bjarni Kristján Þorvarðarson og Guðrún Bergsteinsdóttir, stjórnarmenn Eikar fasteignafélags. Starfskjaranefnd undirbýr tillögur að starfskjarastefnu og starfskjörum stjórnarmanna fyrir hluthafafund. Jafnframt undirbýr nefndin samninga um laun og önnur starfskjör við forstjóra og aðra starfsmenn, heyri þeir undir stjórn.

### Tilnefningarnefnd

Á hluthafafundi 10. júní 2020 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 2020 voru haldnir 19 stjórnarfundir, 6 fundir í endurskoðunarnefnd og 6 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.

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 fundarskóp og fundargerðir, reglur um þagnar-skyldu, upplýsingagjöf og fleira. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar á stjórnarfundum 27. ágúst 2020.

### Forstjóri 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 einka-hlutafélagið 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.

Félagið á tvö 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. Stjórn Hótel 1919 ehf. er skipuð Garðar Hannesi Friðjónssyni, sem er formaður stjórnar, og Lýð H. Gunnarssyni.

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.

### Samskipti hluthafa og stjórnar

Hluthafafundur fer með æðsta vald í málefnum félagsins í samræmi við lög og samþykktir félagsins, en þar fara hluthafar með ákvörðunarvald sitt í málefnum félagsins. Aðalfund Eikar fasteignafélags 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 fyrimælum 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 byggingartæknifræði frá Tækniskóla Íslands 1984, M.Sc. gráða í byggingarverkfræði frá University of Missouri-Rolla, Bandaríkjunum, 1988, PhD gráða í byggingarverkfræði frá University of Missouri-Rolla, Bandaríkjunum, 1991.

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



## Guðrún Bergsteinsdóttir, varaformaður stjórnar

Aðalstarf: Lögmaður og meðeigandi LOCAL lögmannna.

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 verðbréfavíðskiptum 2015.

**Starfsreynsla:** Lögmaður og meðeigandi LOCAL lögmannna 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 verðbréfavíðskiptum 1991, MBA frá Háskólanum í Reykjavík 2002.

**Starfsreynsla:** Fjármálastjóri Rauða kross Íslands frá 2016. Framkvæmdastjóri framtaksjóða 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. 1990-92, hagfræðingur hjá Landsbanka Íslands hf. 1988-90.



## Bjarni Kristján Þorvarðarson, stjórnarmaður

Aðalstarf: Stjórnarformaður 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 2018-2020 og stjórnarformaður frá 2020, forstjóri Hibernia Networks 2004-2017, fjárfestingastjóri hjá CVC 2002-2010 og í stjórnnum félaga í eigu CVC á Íslandi, Bandaríkjunum, Kanada, Ástralíu og fleiri löndum, viðskipta- og sjóðsstjóri FBA/Íslandsbanka 1998-2002.



## Hersir Sigurgeirsson, stjórnarmaður

Aðalstarf: Dósent í fjármálum við Háskóla Íslands.

Fæðingardagur: 16. janúar 1972

Fyrst kjörinn: 10. júní 2020

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

**Starfsreynsla:** Dósent í fjármálum við Háskóla Íslands frá 2012 og lektor í fjármálum 2006-2010. Ýmis fjármálaráðgjöf frá 2012. Forstjóri og framkvæmdastjóri Saga Capital Fjárfestingarbanka hf. 2006-2012, sérfræðingur í eigin viðskiptum og áhættustýringu Kaupþings banka hf. 2003-2006, gagnarannsóknir hjá Íslenskri Erfðagreiningu 2001-2002, hugbúnaðargerð hjá Integral Development Company Co, Palo Alto, 1999, reiknideild Hafrannsóknarstofnunar 1995-1996. Í bankaráði Landsbankans hf. 2016-2020, stjórnarformaður Straums sjóða hf. 2014-2015 og stjórnarformaður T Plús hf. 2009-2014.

## Stjórnendur



### **Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri**

Fæðingardagur: 28. júlí 1971.

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

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



### **Eyjólfur Gunnarsson, framkvæmdastjóri útleigusviðs**

Fæðingardagur: 28. nóvember 1972.

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

**Starfsreynsla:** Framkvæmdastjóri útleigusviðs Eikar fasteignafélags 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.



### **Lýður Heiðar Gunnarsson, framkvæmdastjóri fjármálasviðs**

Fæðingardagur: 29. ágúst 1980.

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

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



### **Guðbjartur Magnússon, framkvæmdastjóri 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.



### **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.



### **Jóhann Magnús Jóhannsson, framkvæmdastjóri lögfræðisviðs og regluvörður**

Fæðingardagur: 22. nóvember 1983.

**Menntun:** B.A. gráða í lögfræði frá Háskóla Íslands 2006, mag.jur. frá Háskóla Íslands 2008, lögmaður með réttindi til 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.

## Stjórnendur



### Jón Greтар 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.



### Rósa Hjartardóttir, forstöðumaður reikningshalds

Fæðingardagur: 15. febrúar 1969.

**Menntun:** B.Sc. í viðskiptafræði frá Háskólanum á Bifröst 2009, rekstrarfræðingur frá Samvinnuskólanum á Bifröst 1998.

**Starfsreynsla:** Forstöðumaður reikningshalds Eikar fasteignafélags frá 2004, fjármála- stjóri Handknattleikssambands Íslands 1999-2002.



## Um rekstur félagsins

	Skýr.	2020	2019
Leigutekjur .....	6	7.562	7.393
Aðrar rekstrartekjur .....	6	783	1.264
		<u>8.345</u>	<u>8.656</u>
Rekstrarkostnaður .....	7	( 2.885)	( 3.064)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna .....		<u>( 421)</u>	<u>( 31)</u>
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>		<b>5.038</b>	<b>5.562</b>
Söluhagnaður (tap) fjárfestingareigna .....		152	( 3)
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	13	594	2.170
Afskriftir og virðisrýrnun .....	16	<u>( 304)</u>	<u>( 165)</u>
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		<b><u>5.480</u></b>	<b><u>7.564</u></b>
Fjármunatekjur .....		36	84
Fjármagnsgjöld .....		<u>( 4.439)</u>	<u>( 3.932)</u>
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	10	<b><u>( 4.403)</u></b>	<b><u>( 3.848)</u></b>
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....		1.076	3.716
Tekjuskattur .....	11, 21	<u>( 230)</u>	<u>( 748)</u>
<b>Hagnaður ársins .....</b>		<b><u>846</u></b>	<b><u>2.968</u></b>
<b>Önnur heildarafkoma</b>			
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé:			
Endurmat fasteigna .....	13, 15	( 190)	0
Tekjuskattur .....		37	0
<b>Önnur heildarafkoma samtals .....</b>		<b><u>( 153)</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Heildarhagnaður ársins .....</b>		<b><u>693</u></b>	<b><u>2.968</u></b>

### Rekstrartekjur

Heildartekjur félagsins námu 8.345 m.kr. á árinu 2020 samanborið við 8.656 m.kr. árið áður. Leigutekjur námu 7.562 m.kr. árið 2020 og hækkuðu um 2% milli ára. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir nam 5.038 m.kr. á árinu 2020 samanborið við 5.562 m.kr. árið 2019.

NOI hlutfall\*, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað fjárfestingareigna og afskriftir sem hlutfall af leigutekjum, nam 67,2% samanborið við 73,9% í árslok 2019.

### Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður félagsins nam 2.885 m.kr. á árinu 2020 samanborið við 3.064 m.kr. árið 2019. Fasteignagjöld og tryggingar námu 1.393 m.kr. á árinu 2020 og hækkuðu um tæplega 6% milli ára. Rekstrarkostnaður fasteigna var 608 m.kr. árið 2020 samanborið við 583 m.kr. árið 2019. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður nam 446 m.kr. árið 2020 samanborið við 416 m.kr. árið áður.

### Virðisrýrnun viðskiptakrafna

Virðisrýrnun viðskiptakrafna nam 421 m.kr. á árinu en nam 31 m.kr. árið áður. Aukningin milli ára skýrist að langmestu leyti af áhrifum COVID-19 á rekstur félagsins.

### Matsbreyting fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru langstærsti hluti eigna félagsins. Matsbreytingar fjárfestingareigna eru tilkomnar vegna þess að fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40. Ef mismunur er á gangvirði og bókfærðu virði leiðir það til jákvæðrar eða neikvæðrar matsbreytingar sem er færð til hækkunar eða lækkunar á fjárfestingareignum í gegnum tekju- eða gjaldfærslu í rekstrarreikningi á því tímabili sem þær eiga sér stað. Matsbreyting fjárfestingareigna nam um 594 m.kr. sem er um 2,9% raunlækkun. Stærstu liðirnir til lækkunar á eignum eru lægri virði hóteleigna, lægra útleiguhlutfall og lægri markaðslega. Til hækkunar má helst nefna nýja samninga, verðbólgu, lækkun á álagningaprósentu fasteignagjalda og lægra WACC.

### Rekstrartekjur

	2020
Leigutekjur .....	7.562
Tekjur af hótélrekstri .....	162
Rekstrartekjur sameigna .....	518
Aðrar tekjur .....	103

### Samtals

**8.345**

### Fjármagnsgjöld

Fjármagnsgjöld Eikar fasteignafélags eru að mestu leyti vaxtagjöld og verðbætur vegna verðtryggðra skuldabréfa. Félagið var einnig með verðtryggð og óverðtryggð lán frá lánastofnunum. Vaxtagjöld námu 2.311 m.kr., verðbætur 1.844 m.kr. og lóðarleiga 95 m.kr. Þá greiddi félagið 189 m.kr. í uppgreiðslugjald vegna uppgreiðslu á LF 14 1.

### Afskriftir og virðisrýrnun

Afskriftir tímabilsins námu 304 m.kr. og þar af nam virðisrýrnun vegna Pósthússtrætis 2 og viðskiptasamnings við Radisson Hotel Group samtals 161 m.kr.

### Hagnaður ársins

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 1.076 m.kr. Samkvæmt rekstrarreikningi nam reiknaður tekjuskattur 230 m.kr.

Heildarhagnaður ársins 2020 nam 693 m.kr. samanborið við 2.968 m.kr. árið 2019. Hagnaður á hlut var 0,25 kr. Arðsemi eigin fjár nam 2,1% fyrir árið 2020.

Rekstrarkostnaður	2020
Fasteignagjöld og tryggingar .....	1.393
Viðhaldskostnaður fjárfestingareigna .....	45
Rekstrarkostnaður fasteigna .....	608
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna ..	171
Rekstrarkostnaður hótels .....	221
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður .....	446
<b>Samtals</b>	<b>2.885</b>

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	2020
Vaxtatekjur .....	36
Vaxtagjöld .....	( 2.311)
Verðbætur .....	( 1.844)
Uppgreiðslugjald .....	( 189)
Lóðarleiga .....	( 95)
<b>Samtals</b>	<b>( 4.403)</b>

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

## Um eignir félagsins

Eignir	Skýr.	2020	2019
Óefnislegar eignir .....	12	351	433
Fjárfestingareignir .....	13	98.404	95.918
Fasteignir í þróun .....	14	659	0
Eignir til eigin nota .....	15	3.789	4.068
Langtímakröfur .....	17	83	46
		<u>103.286</u>	<u>100.465</u>
Fastafjármunir			
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	17	842	292
Handbært fé .....		<u>1.922</u>	<u>1.837</u>
		<u>2.764</u>	<u>2.129</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>106.050</u>	<u>102.594</u>

Fjárfestingareignir í m.kr.	31.12.2020
Fjárfestingareignir í útleigu .....	95.602
Fjárfestingareignir í þróun .....	75
Byggingarréttir og lóðir .....	448
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld .....	13
Leigugæðing meðal fjárfestingareigna .....	2.265
<b>Samtals</b>	<b>98.404</b>

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur	31.12.2020
Langtímakröfur .....	83
Viðskiptakröfur vegna leigu .....	311
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs .....	107
Skammt.kr. vegna sölu á fjárfestingareign ...	390
Aðrar skammtímakröfur .....	34
<b>Samtals</b>	<b>925</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
Skeifan 9 .....	721
Stórhöfði 22-30 .....	22.400
Stórhöfði 42 .....	2.383
<b>Samtals fm</b>	<b>51.883</b>

### Um eignir félagsins

Heildareignir félagsins námu 106.050 m.kr. í lok árs 2020 til samanburðar við 102.594 m.kr. í árslok 2019. Fjárfestingareignir námu 98.404 m.kr. í árslok en námu 95.918 m.kr. í lok árs 2019. Handbært fé nam 1.922 m.kr. í lok árs 2020 til samanburðar við 1.837 m.kr. í lok árs 2019.

### Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir félagsins voru bókfærðar á 98.404 m.kr. í árslok 2020 samanborið við 95.918 m.kr. í árslok 2019. Hækkunin skýrist að mestu leyti af fjárfestingu í núverandi fjárfestingareignum, eða 1.803 m.kr. og matsbreyting að fjárhæð 594 m.kr. Breytingar á matsvirði voru færðar í gegnum rekstur undir liðnum „matsbreyting fjárfestingareigna“.

Fjárfestingareignir félagsins skiptast í fjárfestingareignir í útleigu að fjárhæð 95.602 m.kr., fjárfestingareignir í þróun 75 m.kr., byggingarrétti og lóðir 448 m.kr. og fyrirframgreidd gatnagerðargjöld að fjárhæð 13 m.kr. Sú fjárfestingareign sem er í þróun er Helluhraun 8.

### Fasteignir í þróun

Félagið keypti eina eign á árinu, Skeifuna 9, sem félagið flokkar sem fasteign í þróun. Eignin liggur við hlið Skeifunnar 7, annarrar eignar félagsins og eru báðar eignirnar á sama reit samkvæmt nýlegu rammaskipulagi Reykjavíkurborgar um Skeifusvæðið. Félaginu gefst tækifæri til að ráðast í deiliskipulagsvinnu fyrir reitinn með kaupunum og þróa hann í kjölfarið. Félagið bindur vonir við að möguleika til nýtingar á þessum reit í náinni framtíð. Fasteignir í þróun námu 659 m.kr. í árslok.

### Eignir til eigin nota

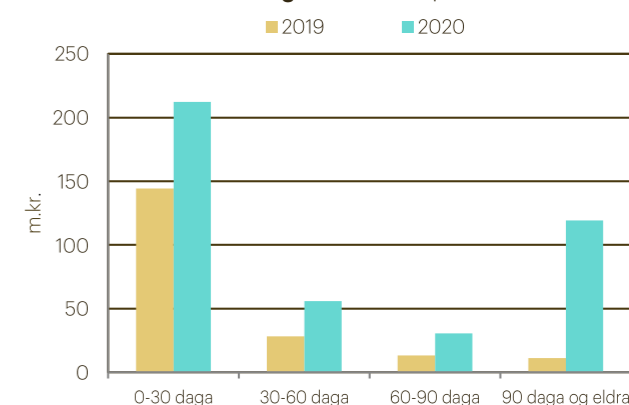
Fasteignir til eigin nota eru færðar á endurmetnu kostnaðarverði að frádrögnum afskriftum. Fasteignir til eigin afnota eru Pósthússtræti 2, sem hýsa Hótel 1919 og skrifstofa félagsins. Bifreiðar og skrifstofutæki eru færð á kostnaðarverði að frádrögnum afskriftum. Eignir til eigin nota námu 3.789 m.kr. í árslok 2020 samanborið við 4.068 m.kr. árið 2019. Fasteignirnar við Pósthússtræti 2 eru langstærsta eignin til eigin nota og námu 3.225 m.kr. í árslok.

### Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur námu 842 m.kr. í lok árs 2020 samanborið við 292 m.kr. í árslok 2019. Langtímakröfur námu 83 m.kr. Þar af eru 31 m.kr. tilkomnar vegna gjaldfallinna leigugreiðslna og rekstrarkostnaðar. 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.

Viðskiptakröfur vegna leigu námu 311 m.kr. í árslok 2020 og samanborið við 77 m.kr. árið áður. Þar af eru viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna 142 m.kr. Viðskiptakröfur vegna annars reksturs, þ.e. hótelleksturs og sameiginlegs kostnaðar námu 107 m.kr. en voru 119 m.kr. um í árslok 2019. Alls jukust viðskiptakröfur um 550 m.kr. Að mestu leyti eru viðskiptakröfur 0-30 daga gamlar. Aðrar skammtímakröfur námu 420 m.kr. í lok árs 2020, þar af eru 390 m.kr. vegna sölu á Járnhálsi 2.

### Aldursgreindar viðskiptakröfur



## Um eigið fé og skuldir félagsins

	Skýr.	2020	2019
<b>Eigið fé</b>			
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
<b>Eigið fé</b>	18	<u>33.200</u>	<u>32.552</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	20	60.500	58.364
Leiguskuldir .....	21	2.287	2.039
Tekjuskattsskuldbinding .....	22	7.445	7.252
Langtímaskuldir		<u>70.232</u>	<u>67.655</u>
Vaxtaberandi skuldir .....	20	1.501	1.416
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	23	1.116	969
Skammtímaskuldir		<u>2.617</u>	<u>2.386</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<u>72.850</u>	<u>70.041</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>106.050</u>	<u>102.594</u>

### Eigið fé

Eigið fé samstæðunnar nam 33.200 m.kr. í árslok 2020 og nam eiginfjárlutfallið 31,3% samanborið við 31,9% í lok árs 2019.

Félagið keypti eigin hluti að nafnverði 7,5 m.kr. fyrir 46,2 m.kr. á árinu. Með tilkynningu í Kauphöll Íslands þann 25. mars sl. lauk félagið endurkaupáætluninni fyrr en áætlað hafði verið.

Á aðalfundi félagsins sem haldinn var 10. júní 2020 var samþykkt að lækka hlutfé félagsins um þá hluti sem félagið hafði keypt í samræmi við endurkaupáætlanir, 41.317.000 kr. að nafnverði og er hlutfé félagsins nú 3.423.863.435 kr. Félagið á nú eigin hluti að fjárhæð 8.800.000 að nafnverði. Stjórn félagsins lagði ekki fram tillögu um arðgreiðslu vegna rekstrarársins 2019.

### Langtímaskuldir

Vaxtaberandi skuldir voru 62.001 m.kr. á árinu 2020 samanborið við 59.780 m.kr. árið áður. Vegnir verðtryggðir vextir samstæðunnar voru 3,15% lok árs og vegnir óverðtryggðir vextir 2,91% og hafa aldrei verið lægri.

Veðsetningarhlutfall samstæðunnar, þ.e. vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum félagsins, nam 61,8% í árslok 2020 samanborið við 61,2% árið áður.

Félagið er með ónýtta lánalínu að fjárhæð 1.560 m.kr. Því til viðbótar á félagið óveðsettar fasteignir að fjárhæð tæplega 6.350 m.kr.

### Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins nam 7.445 m.kr. í árslok 2020. Það er mat stjórnenda félagsins að tekjuskattur komi ekki til greiðslu á næstu árum og að félagið muni nýta tekjuskattsineign 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 1.116 m.kr. í árslok 2020. Viðskiptaskuldir námu 208 m.kr., áfallnir vextir voru 452 m.kr. og aðrar skammtímaskuldir námu 456 m.kr.

<b>Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir</b>	<b>31.12.2020</b>
Viðskiptaskuldir .....	208
Áfallnir vextir .....	452
Aðrar skammtímaskuldir .....	456
<b>Samtals</b>	<b>1.116</b>

## Um sjóðstreymi félagsins

	Skýr.	2020	2019
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>			
Rekstrarhagnaður ársins .....		5.480	7.564
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Sölutap (hagnaður) fjárfestingareigna .....	(	152)	3
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	13 (	594)	( 2.170)
Afskriftir og virðisrýrnun .....	16	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 .....	10	36	84
Greidd vaxtagjöld .....	(	3.014)	( 2.624)
		<u>1.858</u>	<u>3.104</u>
		Handbært fé frá rekstri	
<b>Fjárfestingarhreyfingar:</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	13 (	2.573)	( 1.558)
Söluverð fjárfestingareigna .....		0	60
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	15 (	106)	( 326)
Söluverð eigna til eigin nota .....		5	0
Skuldabréfaeign, breyting .....	17 (	47)	( 18)
Aðrar kröfur, breyting .....		0	( 50)
		<u>( 2.722)</u>	<u>( 1.891)</u>
		Fjárfestingarhreyfingar	
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Tekin ný langtímalán .....	20	21.181	18.861
Afborganir og uppgreiðsla langtímalána .....	20 (	20.260)	( 18.451)
Greiddur arður .....		0	( 1.016)
Endurkaup á eigin bréfum .....	(	46)	( 298)
Skammtímaskuldir, breyting .....		75	( 319)
		<u>950</u>	<u>( 1.223)</u>
		Fjármögnunarhreyfingar	
<b>Hækkun (lækkun) á handbæru fé .....</b>		86	( 10)
<b>Handbært fé í ársbyrjun .....</b>		<u>1.837</u>	<u>1.847</u>
<b>Handbært fé í lok ársins .....</b>		<u>1.922</u>	<u>1.837</u>
<b>Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:</b>			
Söluverð fjárfestingareigna .....		390	0
Aðrar skammtímakröfur .....	(	390)	0

### Rekstrarhreyfingar

Handbært fé frá rekstri nam 1.858 m.kr. á árinu 2020 en handbært fé frá rekstri án vaxtagjalda og vaxtatekna nam 4.836 m.kr.

### Fjárfestingarhreyfingar

Fjárfestingarhreyfingar á árinu 2020 voru 2.722 m.kr. Fjárfesting í fjárfestingareignum nam 2.573 m.kr. samanborið við 1.558 m.kr. árið áður. Fjárfesting í eignum til eigin nota nam 106 m.kr.

### Fjármögnunarhreyfingar

Félagið tók ný bankalán, stækkaði útgefna skuldabréfaflokka og gaf út nýjan flokk fyrir samtals 21.181 m.kr. á árinu. Þá námu afborganir og uppgreiðslur 20.260 m.kr.

Landfestar, dótturfélag Eikar fasteignafélags greiddi upp flokkinn LF 14 1 á árinu og samhlíða því gaf Eik út skuldabréfaflokkinn EIK 141233 að nafnverði 6.500 m.kr., ásamt því að ný bankalán voru tekin.

EIK 050726 var stækkaður þrisvar á árinu og var heildarstærð flokksins 5.880 m.kr. að nafnverði um áramót og þá var EIK 050749 stækkaður einu sinni og nam heildarstærð flokksins 6.500 m.kr. Fjármunirnir voru að mestu nýttir til niðurgreiðslu á bankalánnum.

Fjármögnunarhreyfingar voru 950 m.kr. á árinu 2020. Enginn arður var greiddur til hluthafa á árinu.

### Handbært fé

Handbært fé nam 1.922 m.kr. í árslok 2020 og jókst um 86 m.kr. á milli ára.

# Ársreikningur samstæðu

# 2020

## Efnisyfirlit

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra .....	16
Áritun óháðs endurskoðanda .....	17
Yfirlit um heildarafkomu ársins 2020.....	19
Efnahagsreikningur 31. desember 20120 .....	19
Eiginfjáryfirlit ársins 2020 .....	20
Sjóðstreymisyfirlit ársins 2020 .....	20
Skýringar .....	21
Óendurskoðuð fylgiskjöl	
Stjórnarháttayfirlýsing .....	40
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf.....	42
Ársfjórðungayfirlit.....	43



**EIK**

## Skýrsla og áritun **stjórnar og forstjóra**

Eik fasteignafélag hf. er íslenskt hlutafélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Eik fasteignafélag hf., ásamt 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 8.345 m.kr. á árinu 2020 samanborið við 8.656 m.kr. árið 2019. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir nam 5.038 m.kr. árið 2020 samanborið við 5.562 m.kr. árið áður. Matsbreyting fjárfestingareigna nam 594 m.kr og söluhagnaður fjárfestingareigna nam 152 m.kr. Samkvæmt rekstrarreikningi samstæðunnar nam heildarhagnaður ársins 693 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 1.858 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar.

Í skýringu 24 er fjallað um þá áhættu sem tengjast fjármála-gerningum samstæðunnar. Í skýringu 25 er fjallað um rekstrará-hættu.

#### Efnahagur

Heildareignir samstæðunnar námu 106.050 m.kr. í árslok 2020 samkvæmt efnahagsreikningi, en þar af nema fjárfestingareignir 98.404 m.kr., eignir til eigin nota 3.789 m.kr. og handbært fé 1.922 m.kr. Eigið fé samstæðunnar í árslok 2020 var 33.200 m.kr., þar af hlutafé 3.415 m.kr. Vaxtaberandi lán voru í árslok 62.001 m.kr. en þar af voru 1.501 m.kr. meðal skammtímaskulda. Félagið átti óáðregna bankafjármögnun að fjárhæð 1.560 m.kr. við árslok og óveðsettar fasteignir sem bókfærðar eru á um 6.300 m.kr. Félagið greiddi 20.260 m.kr. á árinu í afborganir og uppgreiðslur lána og hafa vaxtakjör félagsins aldrei verið betri. Landfestar, dótturfélag Eikar fasteignafélags, greiddi upp skuldabréfaflokkinn LF 14 1 á árinu. Samhliða því var gefinn út nýr skuldabréfaflokkur, EIK 141233, ásamt því að tekin voru ný bankalán. Seld voru skulda-bréf að nafnvirði 6.500 m.kr. í flokknum. EIK 050726 var stækkaður þrisvar á árinu og nam heildarstærð flokksins 5.880 m.kr. að nafnverði í árslok. EIK 050749 var stækkaður einu sinni og nam stærð flokksins 6.500 m.kr. að nafnverði í árslok. Vegin verð-tryggð kjör félagsins námu 3,15% við árslok og vegin óverðtryggð kjör 2,9%. Eiginfjárhlutfall samstæðunnar var 31,3% í lok árs.

Eik fasteignafélag hf.

Arðgreiðslustefna stjórnar gerir ráð fyrir að félagið greiði út 35% af handbæru fé frá rekstri að frádreginni þeirri fjárhæð sem nýtt var var til endurkaupa á eigin bréfum fram að boðun aðalfundar. Stjórn leggur til við hluthafafund að greitt verði um 35% af handbæru fé frá rekstri í arð til hluthafa, eða 650 m.kr.

#### COVID-19

Allt frá því að faraldurinn fór fyrst að hafa áhrif á starfsemi leigutaka félagsins hefur félagið kappkostað að veita leigutökum aðstoð. Félagið setti af stað markaðsherferð í samstarfi við veitingahús og Hótel 1919 í upphafi faraldursins ásamt því að ráða Deloitte sem ráðgjafa fyrir leigutaka. Hlutverk Deloitte var fyrst og fremst hugsað til aðstoðar þeim leigutökum sem á þurftu að halda til að ná betur utan um áætlanagerð og nýtingu opinberra úrræða og í framhaldinu veita félaginu ráðgjöf.

Félagið lagði mikla áherslu á velferð, heilsu og vinnuumhverfi starfsfólks í faraldrinum. Félagið nýtti autt húsnæði í Kópavogi undir aðra skrifstofu, tryggði starfsfólki ásættanlega vinnuaðstöðu heima fyrir og jók þrif og sóttvarnir í húsnæði félagsins.

Áhrif COVID-19 á rekstrarreikning félagsins má fyrst og fremst sjá í virðisrýrnun viðskiptakrafna, taprekstri á Hótel 1919 og samdrætti í útleigu. Félagið áætlar að faraldurinn hafi haft liðlega 655 m.kr. neikvæð áhrif á EBITDA félagsins á árinu 2020. 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 áætlar að áhrif faraldursins á rekstur félagsins verði umtalsverð allt árið 2021 enda er ennþá óvissa um áhrif COVID-19 á íslenskt efnahagslíf. Stjórnendur telja að ekki leiki vafi um rekstrarhæfi félagsins og er það vel í stakk búið til að takast á við óvissar ytri aðstæður. Nánari upplýsingar um áhrif faraldursins á félagið má finna í skýringum 4, 24 og 25.

#### Hlutafé

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

Hlutafé félagsins skiptist í lok árs á 451 hluthafa (kennitölur), en í ársbyrjun voru 420 hluthafar.

10 stærstu hluthafar félagsins við lok árs 2020 voru skv. hluthafa-skrá félagsins eftirfarandi:

Brimgarðar ehf.....	12,5%*
Lífeyrissjóður verslunarmanna.....	8,9%
Arion banki hf.....	8,6%
Almenni lífeyrissjóðurinn.....	8,0%
Gildi - lífeyrissjóður.....	7,9%
Lífsverk lífeyrissjóður.....	5,3%
Birta lífeyrissjóður.....	5,1%
Stapi lífeyrissjóður.....	4,7%
Brú Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga.....	4,1%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild.....	3,5%

Á aðalfundi félagsins þann 10. júní 2020 var samþykkt að vikja frá arðgreiðslustefnu stjórnar og greiða ekki arð til hluthafa vegna óvissu um áhrif COVID-19 á rekstur félagsins.

Þann 12. mars 2020 hrinti félagið í framkvæmd endurkaupaáætlun þar sem áætlað var að kaupa allt að 75 milljónir hluti fyrir 500 m.kr. að hámarki. Vegna óvissu um áhrif COVID-19 á rekstur félagsins lauk félagið endurkaupáætlun þann 25. mars 2020 eftir að hafa keypt 7,5 milljónir hluta fyrir 46,2 m.kr. Á aðalfundi félagsins var samþykkt að lækka hlutafé félagsins um þá hluti sem félagið hafði keypt á árunum 2019 og 2020, samtals 41.317.000 hluti.

\*Brimgarðar ehf. áttu skv. hlutaskrá félagsins 12,5% eignarhlut í félaginu í árslok. Þann 30. desember 2020 birtist tilkynning á Nasdaq Iceland um að Brimgarðar ehf. ættu samninga um fram-virk kaup fyrir 7,8% af hlutafé félagsins til viðbótar. Að teknu tilliti til samninganna var samanlagður eignarhlutur þeirra í árslok 20,3%.

#### Fasteignir félagsins

Í árslok 2020 námu fjárfestingareignir félagsins 98.404 m.kr., fasteignir í þróun 659 m.kr. og eignir til eigin nota 3.789 m.kr. Fasteignir félagsins eru 110 talsins, með rúmlega 312 þús. fermetra, yfir 600 leigueiningar og 400 leigutaka. Helstu eignir félagsins eru Smáratorg 1 og 3 (Turninn) í Kópavogi, Suðurlandsbraut 8 og 10, Mýrargata 2-16, Borgartún 21, 21a og 26, Álfheimar 74 (Nýi Glæsi-bær), Glerártorg á Akureyri, Skútuvogur 14-16, Austurstræti 5, 6, 7 og 17, og Pósthússtræti 2. Stærsti eignaflokkur félagsins er skrifstofuhúsnæði sem er 46% af virði alls fasteignasafnsins.

Verslunarhúsnæði er 24% safnsins, lagerhúsnæði 13% safnsins, hótél 9%, heilsutengt húsnæði 5% og veitinga- og skemmtistaðir 3%.

Félagið keypti Skeifuna 9 á árinu, en fasteignin liggur við hlið Skeifunnar 7, annarrar eignar félagsins. Báðar eignirnar eru 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 fram-tíð. Félagið flokkar Skeifuna 9 sem þróunareign. Þá seldi félagið eina eign á árinu, Járnháls 2.

#### Sameining dótturfélaga

Félagið sameinaði EF1 við Eik fasteignafélag á árinu. Þá sameinaðist dótturfélag Landfesta, LF2, öðru dótturfélagi Landfesta, LF1, á árinu. Samrunarnir miðuðust við 1.1.2020.

#### Sjálfbært samfélag

Eik fasteignafélag hefur einsett sér að nýta áhrifamátt sinn til þess að stuðla að sjálfbæru samfélagi þar sem bæði fólk og fyrirtæki geta vaxið og dafnað. Með sjálfbæru samfélagi er átt við að auðlindir séu nýttar á ábyrgan hátt og að starfsemi okkar og at-hafnir skerði ekki lífskjör komandi kynslóða.

Félagið gefur nú í þriðja sinn út samfélagsskýrslu sem fylgirit við ársreikning 2020. Í samfélagsskýrslunni sem gerð er í samræmi við UFS leiðbeiningar Nasdaq frá 2019 eru birtar upplýsingar um stöðu og þróun mælikvarða á frammistöðu samstæðunnar með tilliti til umhverfismála, félagslegra þátta og stjórnarhátta.

#### 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 60% karlkyn og 40% kvenkyn og uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynja-hlutföll í stjórnnum hlutafélaga. Hlutfall kynja í framkvæmdastjórn

## Áritun óháðs endurskoðanda

félagsins er 75% karlkyn og 25% kvenkyn. Hlutfall starfsmanna félagsins er 61% karlkyn og 39% 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 2019, er fylgiskjal ársreikningsins fyrir árið 2020. Í skýrslunni eru settir fram mælikvarðar á frammi-stöðu 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](http://www.eik.is), og í fylgiskjöllum 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 2020, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2020 og breytingu á handbæru fé á árinu 2020. 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 2020 með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja samstæðuársreikninginn.

Reykjavík, 2. mars 2021

#### Stjórn

Eyjólfur Árni Rafnsson  
Formaður

Guðrún Bergsteinsdóttir

Arna Harðardóttir

Bjarni Kristján Þorvarðarson

Hersir Sigurgeirsson

#### Forstjóri

Garðar Hannes Friðjónsson

Til stjórnar og hluthafa Eikar fasteignafélags hf.

### Áritun um endurskoðun samstæðuársreiknings

#### Álit

Við höfum endurskoðað samstæðuársreikning Eikar fasteignafélags hf. ("samstæðan") fyrir árið 2020. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2020 og afkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á árinu 2020, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

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

#### Grundvöllur álits

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

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

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

#### Lykilþáttur endurskoðunar

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

#### Lykilþáttur

##### Mat fjárfestingareigna

*Við er til skýringa 13 og 30 e „Fjárfestingareignir“*

Fjárfestingareignir eru bókfærðar á 98.404 millj. kr. og eru 92,8% af heildareignum samstæðunnar 31. desember 2020.

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

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

#### Viðbrögð í endurskoðuninni

Við nutum aðstoðar verðmats sérfræðinga 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 reikningskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga og fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram samstæðuársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins ber stjórn og forstjóra að leggja mat á rekstarhæfi 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 samantlagt 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 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, 2. mars 2021

*KPMG ehf.*

\_\_\_\_\_  
Auður Þórisdóttir

## Yfirlit um heildarafkomu ársins 2020

	Skýr.	2020	2019
Leigutekjur .....	6	7.562	7.393
Aðrar rekstrartekjur .....	6	783	1.264
		<u>8.345</u>	<u>8.656</u>
Rekstrarkostnaður .....	7	( 2.885)	( 3.064)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna .....		( 421)	( 31)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>		<b>5.038</b>	<b>5.562</b>
Söluhagnaður (tap) fjárfestingareigna .....		152	( 3)
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	13	594	2.170
Afskriftir og virðisrýrnun .....	16	( 304)	( 165)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		<b>5.480</b>	<b>7.564</b>
Fjármunatekjur .....		36	84
Fjármagnsgjöld .....		( 4.439)	( 3.932)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	10	<b>( 4.403)</b>	<b>( 3.848)</b>
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>		<b>1.076</b>	<b>3.716</b>
Tekjuskattur .....	11, 21	( 230)	( 748)
<b>Hagnaður ársins .....</b>		<b>846</b>	<b>2.968</b>
<b>Önnur heildarafkoma</b>			
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé:			
Endurmat fasteigna .....	13, 15	( 190)	0
Tekjuskattur .....		37	0
<b>Önnur heildarafkoma samtals .....</b>		<b>( 153)</b>	<b>0</b>
<b>Heildarhagnaður ársins .....</b>		<b>693</b>	<b>2.968</b>
<b>Hagnaður á hlut:</b>			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	19	0,25	0,86

Skýringar á blaðsíðum 22 - 39 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

## Efnahagsreikningur 31. desember 2020

	Skýr.	2020	2019
<b>Eignir</b>			
Óefnislegar eignir .....	12	351	433
Fjárfestingareignir .....	13	98.404	95.918
Fasteignir í þróun .....	14	659	0
Eignir til eigin nota .....	15	3.789	4.068
Langtímakröfur .....	17	83	46
		<u>Fastafjármunir</u>	<u>100.465</u>
		<u>103.286</u>	<u>100.465</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	17	842	292
Handbært fé .....		1.922	1.837
		<u>Veltufjármunir</u>	<u>2.129</u>
		<u>2.764</u>	<u>2.129</u>
<b>Eignir samtals</b>		<b>106.050</b>	<b>102.594</b>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....		3.415	3.423
Yfirverðsreikningur hlutafjár .....		12.648	12.687
Lögbundinn varasjóður .....		866	866
Endurmatsreikningur .....		0	153
Bundinn hlutdeildarreikningur .....		6.016	5.182
Óráðstafað eigið fé .....		10.255	10.242
<b>Eigið fé</b>	18	<b>33.200</b>	<b>32.552</b>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	20	60.500	58.364
Leiguskuldir .....	21	2.287	2.039
Tekjuskattsskuldbinding .....	22	7.445	7.252
		<u>Langtímaskuldir</u>	<u>67.655</u>
		<u>70.232</u>	<u>67.655</u>
Vaxtaberandi skuldir .....	20	1.501	1.416
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	23	1.116	969
		<u>Skammtímaskuldir</u>	<u>2.386</u>
		<u>2.617</u>	<u>2.386</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<b>72.850</b>	<b>70.041</b>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b>106.050</b>	<b>102.594</b>

## Eiginfjárfirlit 31. desember 2020

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Lög- bundinn varasj.	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutd.- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé Samtals
<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	32.552

## Árið 2020

Eigið fé 1.1.2020 .....	3.423	12.687	866	153	5.182	10.242	32.552
Heildarhagnaður ársins .....				( 153)		846	693
Fært á bundinn hlutdeildarreikning .....					834	( 834)	0
Endurkaup á eigin bréfum .....	( 8)	( 39)					( 46)
Eigið fé 31.12.2020 .....	3.415	12.648	866	0	6.016	10.255	33.200

## Sjóðstreymisyfirlit ársins 2020

	Skýr.	2020	2019
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>			
Rekstrarhagnaður ársins .....		5.480	7.564
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluþap (hagnaður) fjárfestingareigna .....		( 152)	3
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	13	( 594)	( 2.170)
Afskriftir og virðisrýrnun .....	16	304	165
		5.038	5.562
Breyting á rekstartengdum eignum .....		( 209)	63
Breyting á rekstartengdum skuldum .....		7	18
		4.836	5.644
Innborgaðar vaxtatekjur .....	10	36	84
Greidd vaxtagjöld .....		( 3.014)	( 2.624)
		1.858	3.104
		Handbært fé frá rekstri	
<b>Fjárfestingarhreyfingar:</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	13	( 2.573)	( 1.558)
Söluverð fjárfestingareigna .....		0	60
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	15	( 106)	( 326)
Söluverð eigna til eigin nota .....		5	0
Skuldabréfaeign, breyting .....	17	( 47)	( 18)
Aðrar kröfur, breyting .....		0	( 50)
		( 2.722)	( 1.891)
		Fjárfestingarhreyfingar	
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>			
Tekin ný langtímalán .....	20	21.181	18.861
Afborganir og uppgreiðsla langtímalána .....	20	( 20.260)	( 18.451)
Greiddur arður .....		0	( 1.016)
Endurkaup á eigin bréfum .....		( 46)	( 298)
Skammtímaskuldir, breyting .....		75	( 319)
		950	( 1.223)
		Fjármögnunarhreyfingar	
<b>Hækkun (lækkun) á handbæru fé .....</b>		86	( 10)
<b>Handbært fé í ársbyrjun .....</b>		1.837	1.847
<b>Handbært fé í lok ársins .....</b>		1.922	1.837
<b>Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:</b>			
Söluverð fjárfestingareigna .....		390	0
Aðrar skammtímakröfur .....		( 390)	0

Skýringar á blaðsíðum 22 - 39 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

## Skýringar

Skýring	Blaðsíða
1. Almennar upplýsingar .....	22
2. Grundvöllur reikningsskilanna .....	22
3. Ákvörðun gangvirðis .....	22
4. Áhrif COVID-19 .....	23
5. Starfsþáttayfirlit.....	23
6. Rekstrartekjur .....	24
7. Rekstrarkostnaður .....	25
8. Laun og launatengd gjöld.....	25
9. Þóknun til endurskoðenda.....	25
10. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld .....	26
11. Tekjuskattur .....	26
12. Óefnislegar eignir .....	26
13. Fjárfestingareignir .....	27
14. Fasteignir í þróun.....	28
15. Eignir til eigin nota.....	29
16. Afskriftir.....	29
17. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur .....	29
18. Eigið fé .....	30
19. Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	30
20. Vaxtaberandi lán.....	31
21. Leiguskuldbinding.....	32
22. Tekjuskattsskuldbinding.....	32
23. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.....	33
24. Stýring fjárhagslegrar áhættu .....	33
25. Rekstraráhætta.....	34
26. Gangvirði.....	34
27. Tengdir aðilar .....	35
28. Dótturfélög .....	35
29. Atburðir eftir reikningsskiladag.....	36
30. Helstu reikningsskilaaðferðir.....	36

# 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 2020 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Starfsemi samstæðunnar er eignarhald, útleiga og rekstur á atvinnuhúsnæði og eignarhald á hótélrekstri. Hægt er að nálgast samstæðuársreikning félagsins á [www.eik.is](http://www.eik.is).

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna

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

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og öðrum viðbótarkröfum sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga. Breytingar á alþjóðlegum reikningsskilastöðlum og túlkanir á þeim sem tóku gildi fyrir reikningsskilatímabil sem hófust 1. janúar 2020 höfðu ekki veruleg áhrif á reikningsskil félagsins. Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn þann 2. mars 2021. Sömu reikningsskilaaðferðum er beitt við gerð þessa ársreiknings og á fyrra ári.

### b. Matsaðferðir

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs nema fjárfestingareignir, sem eru færðar á gangvirði, og fasteignir til eigin nota sem eru færðar á endurmetnu kostnaðarverði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringum 3, 13 og 26. Í skýringu 30 eru upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og breytingar á þeim á árinu.

### c. Starfrækslu- og framsetningargjaldmiðill

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

### d. Mat og ákvarðanir

Gerð ársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og dragi ályktanir sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

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

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

## 3. Ákvörðun gangvirðis

Félagið hefur komið upp ferli við ákvörðun gangvirðis. Í því felst að stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. 3. stigs gangvirðismati. Við ákvörðun gangvirðis notar samstæðan markaðsupplýsingar að eins miklu leyti og hægt er, en 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, þar sem stig 1 er hæsta stig:

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

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

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

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

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

Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í eftirfarandi skýringum: Skýring 12 um óefnislegar eignir, skýring 13 um fjárfestingareignir og skýring 30 um helstu reikningsskilaaðferðir.

#### 4. Áhrif COVID-19 á reikningsskilin

Áhrif COVID-19 á rekstur félagsins voru viðtæk. Félagið mætti rekstrarerfiðleikum þeirra leigutaka sem urðu fyrir tekjufalli með ýmsum leiðum eftir umfangi vandamála. Lækkun á hagnaði fyrir matsbreytingu, afskriftir og fjármagnsliði má að mestu rekja til áhrifa faraldursins á rekstur félagsins.

Afleiðingar COVID-19 á rekstur félagsins má fyrst og fremst sjá í hækkun á virðisýrnun viðskiptakrafna, aukningu á stöðu viðskiptakrafna, raunlækkun á virði fjárfestingareigna og neikvæðri afkomu Hótel 1919. Félagið hefur farið þá leið að tekjufæra útgefna leigureikninga en færa virðisýrnun viðskiptakrafna á móti. Nánari umfjöllun um viðskiptakröfur má sjá í skýringu 17.

Rekstur Hótel 1919 gekk illa á árinu eftir góða byrjun en mikið tekjufall varð frá apríl til ársloka enda hótélgeirinn sú grein sem varð einna mest fyrir áhrifum faraldursins.

Matsbreyting fjárfestingareigna nam 594 m.kr. á árinu sem er um 2,9% raunlækkun. Kemur sú raunlækkun að mestu til vegna væntinga um lægri tekjur vegna áhrifa faraldursins til allt að þriggja ára en er mismunandi eftir tegundum húsnæðis. Nánari umfjöllun um virðismat fjárfestingareigna má sjá í skýringu 13.

#### 5. Starfsþáttayfirlit

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

Starfsþættir 2020	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Leigutekjur .....	7.851	0 (	290)	7.562
Rekstartekjur .....	622	162	0	783
Rekstrarkostnaður .....	( 2.664)	( 510)	290 (	2.885)
Virðisýrnun viðskiptakrafna .....	( 416)	( 6)	0 (	421)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir matsbr. og afskriftir .....	5.393	( 354)	0	5.038
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	152	0	0	152
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	594	0	0	594
Afskriftir .....	( 280)	( 24)	0 (	304)
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 4.378)	( 26)	0 (	4.403)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt .....	1.481	( 404)	0	1.076
Tekjuskattur .....	( 311)	81	0 (	230)
Hagnaður (tap) ársins .....	1.170	( 323)	0	846
Eignir 31.12.2020 .....	105.242	204	604	106.050
Skuldir 31.12.2020 .....	72.808	646 (	604)	72.850
Fjárfestingar ársins .....	2.678	2	0	2.680

Starfsþættir 2019	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Leigutekjur .....	7.675	0 (	282)	7.393
Rekstartekjur .....	602	662	0	1.264
Rekstrarkostnaður .....	( 2.533)	( 813)	282 (	3.064)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna .....	( 31)	0	0 (	31)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir matsbr. og afskriftir .....	5.713 (	151)	0	5.562
Sölutap 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 .....	3.883 (	166)	0	3.716
Tekjuskattur .....	( 782)	33	0 (	748)
Hagnaður (tap) ársins .....	3.101 (	133)	0	2.968
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

## 6. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2020	2019
Leigutekjur .....	7.562	7.393
Rekstrartekjur sameigna .....	518	510
Tekjur af hótélrekstri .....	162	662
Aðrar tekjur .....	103	92
Rekstrartekjur samtals .....	8.345	8.656

Samstæðan hefur gert leigusamninga sem gilda allt frá nokkrum mánuðum til tæplega 29 ára. Nær allir samningarnir eru tengdir verðlagsþróun með tengingu við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Samstæðan er með 12 veltutengda leigusamninga, ýmist að fullu eða að hluta til og var hlutfall leigutekna af þeim samningum rúmlega 2% af heildarleigutekjum félagsins. Tekjuveginn meðalleigutími er 6,6 ár (2019: 6,0 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 2020 .....	-	7.268
Leigutekjur 2021 .....	7.609	6.371
Leigutekjur 2022 .....	6.400	5.434
Leigutekjur 2023 .....	5.377	4.348
Leigutekjur 2024 .....	4.895	3.844
Leigutekjur 2025 .....	4.674	-
Leigutekjur eftir meira en 5 ár .....	25.042	21.139
Leigutekjur samtals .....	53.998	48.404

**7. Rekstrarkostnaður**

Rekstrarkostnaður greinist þannig:	2020	2019
Fasteignagjöld .....	1.315	1.251
Tryggingar .....	78	65
Viðhaldskostnaður .....	45	59
Rekstrarkostnaður fasteigna .....	608	583
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	171	161
Rekstrarkostnaður hótels .....	221	531
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	446	416
Rekstrarkostnaður samtals .....	<u>2.885</u>	<u>3.064</u>

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

Eignir í útleigu .....	2.139	2.049
Eignir sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu .....	79	68
	<u>2.218</u>	<u>2.117</u>
Rekstrarkostnaður hótels .....	221	531
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	446	416
Rekstrarkostnaður samtals .....	<u>2.885</u>	<u>3.064</u>

Hótel 1919 ehf., sem rekið er af Radisson Hotel Group, fékk opinberan stuðning að fjárhæð 60,2 m.kr. sem kom til lækkunar á rekstrarkostnaði hótelsins. Varðandi atburði eftir lok reikningskiladags og Hótel 1919 ehf. vísast í skýringu 29.

**8. Laun og launatengd gjöld**

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2020	2019
Laun .....	539	609
Lífeyrisiðgjöld .....	69	77
Önnur launatengd gjöld .....	33	58
Annar starfsmannakostnaður .....	14	20
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>655</u>	<u>764</u>
Ársverk .....	40	64
Stöðugildi í árslok .....	34	64

Laun og launatengd gjöld greinast þannig á rekstrarliði:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	183	171
Rekstrarkostnaður hótels .....	179	299
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....	293	293
Laun og launatengd gjöld samtals .....	<u>655</u>	<u>764</u>

**9. Þóknun til endurskoðenda**

Þóknun til endurskoðenda félagsins greinist þannig:	2020	2019
Endurskoðun á ársreikningi og könnun árshlutareiknings .....	14	16
Önnur þjónusta .....	3	3
Þóknun til endurskoðenda samtals .....	<u>17</u>	<u>18</u>

**10. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld**

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:	2020	2019
Vaxtatekjur .....	36	84
Vaxtagjöld .....	( 2.406) ( 2.495)	
Verðbætur .....	( 1.844) ( 1.438)	
Uppgreiðslugjald .....	( 189) 0	
Fjármagnsgjöld samtals .....	( 4.439) ( 3.932)	
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals .....	( 4.403) ( 3.848)	

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

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2020	2019
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	1.076	3.716
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli .....	20,0% 215	20,0% 743
Ófrádráttarbær kostnaður .....	2,1% 22	0,4% 14
Niðurfærsla skatteignar .....	(1,1%) ( 12)	-0,1% ( 2)
Aðrar breytingar .....	0,5% 5	-0,2% ( 7)
Virkur tekjuskattur .....	21,4% 230	20,1% 748

**12. Óefnislegar eignir**

Óefnislegar eignir greinast þannig:

	Viðskiptavild	Viðskipta-samningur	Óefnislegar eignir alls
<b>Kostnaðarverð</b>			
Heildarverð 1.1.2019 .....	351	220	571
Heildarverð 31.12.2019 .....	351	220	571
Viðbót á árinu .....	0	0	0
Heildarverð 31.12.2020 .....	351	220	571
<b>Afskriftir og virðisrýrnun</b>			
Afskrifað alls 1.1.2019 .....	0	76	76
Afskrift 2019 .....	0	29	29
Virðisrýrnun 2019 .....	0	34	34
Afskrifað alls 31.12.2019 .....	0	138	138
Afskrift á árinu .....	0	29	29
Virðisrýrnun á árinu .....	0	54	54
Afskrifað alls 31.12.2020 .....	0	220	220
<b>Bókfært verð</b>			
1.1.2019 .....	351	144	495
31.12.2019 .....	351	82	433
31.12.2020 .....	351	0	351

Virðisrýrnunarpróf á viðskiptasamningi félagsins við Radisson Hotel Group leiddi í ljós að virði samningsins var 0 kr. og hann því færður niður að fullu.

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

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

- Vegin ávöxtunarkrafa 6,4%
- Vöxtur 0,5%
- Eiginfjárlutfall 30%

Sjóðstreymislíkanið sem notast var við er sambærilegt og með sömu forsendur og notað var vegna virðismats fjárfestingareigna félagsins (skýringar 13 og 30). Virðisprófið gaf til kynna að ekki hafi nein virðisrýrnun átt sér stað.

Eftirfarandi breyting á forsendum hefði leitt til virðisrýrnunar í árslok 2020

- Hækkun á vegnum meðal fjármagnskostnaði (e.WACC) um 0,25%
- Lækkun á vexti um 0,5% niður í 0%
- Lækkun á markaðsleigu um 5%

### 13. Fjárfestingareignir

	2020	2019
Bókfært verð í ársbyrjun .....	95.918	90.302
Leigugæðir, áhrif innleiðingar IFRS16 .....	0	2.039
Breytingar á leigugæðum .....	227	0
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum .....	1.803	1.097
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum .....	133	458
Seldar fjárfestingareignir .....	( 238)	( 60)
Matsbreyting .....	594	2.170
Fært á eignir til eigin nota .....	0	( 214)
Fært af eignum til eigin nota .....	( 32)	126
Bókfært verð í árslok .....	98.404	95.918

#### Sundurliðun fjárfestingareigna

Fasteignir .....	95.677	93.418
Byggingarréttir og lóðir .....	461	461
Leigugæðir .....	2.265	2.039
Fjárfestingareignir alls .....	98.404	95.918

2020	Verzlunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Heilsutengt og annað	Samtals
Bókfært verð í ársbyrjun ...	23.088	43.410	12.212	10.521	4.647	93.878
Fjárfestingar ársins .....	895	677	105	127	131	1.936
Sala ársins .....		( 238)			( 238)	
Fært af eign til eigin nota .	( 32)				( 32)	
Tilfærslur á milli flokka .....	107	( 241)	( 7)	( 65)	204	0
Matsbreyting ársins .....	( 228)	970	668	( 1.025)	210	594
Bókfært verð í árslok .....	23.862	44.784	12.741	9.559	5.192	96.137
Hlutfallsleg skipting .....	24,8%	46,6%	13,3%	9,9%	5,4%	100,0%

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

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar af stjórnendum félagsins á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40.

Við mat á eignunum hafa stjórnendur metið til fjár það tekjuflæði 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 2020 og var niðurstaða rannsóknarinnar sú að mat á fjárfestingareignum félagsins væri sambærilegt við þau markaðsviðskipti.

#### Áhrif COVID-19

Áhrif COVID-19 á virði fjárfestingareigna er misjafnt eftir tegundum húsnæða. Félagið væntir lægra tekjuflæðis í virðismati sínu til allt að þriggja ára á eignum sem leigutakar þeirra hafa orðið fyrir tekjuskerðingu. Áhrifin eru mest á hóteleignir og veitinga- og skemmtistaði en minni á aðrar tegundir. Vænta má að áhrif á virðismat fjárfestingareigna vegna væntinga um lægra tekjuflæði muni minnka samhliða rénun faraldursins á heimsvísu.

#### 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, sem tekur meðal annars mið af staðsetningu 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 hækkunar. Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns sem gerð er til félagsins (e. WACC) er á bilinu 5,5% - 7,3% (2019: 5,7% - 7,4%) eftir eignum. Ekki er tekið tillit til skattspörunar (e. tax shield) við útreikning á veginni ávöxtunarkröfu. Gert er ráð fyrir 30% eiginfjárlutfalli.

*Nýting á leigurými*

Virðisútleiguhlutfall samstæðunnar var 92,0% í lok árs 2020 (2019: 94,9%). 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 (2019: 95%).

*Markaðsleiga*

Við mat á framtíðarsjóðstreymi þarf að meta markaðsleigu sem tekur við þegar nógildandi leigusamningi lýkur. Markaðsleigan er byggð á mati stjórnenda um þróun leiguverðs til framtíðar, sem tekur meðal annars mið af nýlegum samningum.

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

2020	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Heilsutengt og annað	Samtals
Áætlaðar leigutekjur pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) .....	800-6.412	692-4.384	550-2.377	1.567-4.978	1.176-3.285	
Áætluð vegin meðalleiga pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) .	2.012	2.446	1.674	3.687	2.425	2.293
Vegin ávöxt.krafa (WACC)	6,0-6,6%	5,5%-7,3%	6,3-7,3%	5,7-6,9%	6,0-6,6%	6,3%
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	
Áætluð vegin meðalleiga pr. m <sup>2</sup> pr. mánuð (kr.) .	2.101	2.434	1.597	3.921	2.313	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%

**Næmigreining**

Áhrif breytinga á gangvirði fjárfestingareigna:

	2020		2019	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Hækkun (lækkun) leigutekna um 1% .....	1.341 (	1.341)	1.265 (	1.265)
Hækkun (lækkun) virðisútleiguhlutfalls um 1% .....	1.390 (	1.390)	1.294 (	1.294)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5% .....	8.855 (	7.480)	8.199 (	6.944)

**Fasteigna- og brunabótamat**

Bókfært verð fasteigna og lóða samstæðunnar nam í árslok 100.316 m.kr. (2019: 97.671 m.kr.) Fasteignamat fasteigna og lóða nam í árslok 85.457 m.kr. (2019: 84.249 m.kr.). Á sama tíma nam brunabótamat fasteignanna 85.929 m.kr. (2019: 83.166 m.kr.). Vátryggingaverðmæti viðbót brunatrygginga nam 16.082 m.kr. (2019: 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 61.994 m.kr. í árslok (2019: 59.749 m.kr.). Virðisaukaskattkvöð hvílir á hluta af eignum samstæðunnar og nam hún í árslok 2.623 m.kr. (2019: 3.179 m.kr.) og fyrnist á allt að 20 árum. Ekki kemur til greiðslu virðisaukaskattkvaðar 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. Fasteignir í þróun**

Fasteignir í þróun greinast þannig:	2020	2019
Bókfært verð í ársbyrjun .....	0	0
Fjárfesting í nýjum fasteignum í þróun .....	638	0
Leigueign .....	21	0
Bókfært verð í árslok .....	659	0

Félagið keypti Skeifuna 9 á árinu og flokkar eignina sem þróunareign. Fasteignin liggur við hlið Skeifunnar 7, annarrar eignar félagsins. Báðar eignirnar eru 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.

**15. Eignir til eigin nota**

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fasteignir	Bifreiðar og annað	Samtals
<b>Kostnaðarverð</b>			
Heildarverð 1.1.2019 .....	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 .....	4.044	402	4.446
Endurmat á árinu .....	( 158)	0	( 158)
Viðbætur á árinu .....	57	49	106
Selt á árinu .....	0	( 5)	( 5)
Heildarverð 31.12.2020 .....	3.943	445	4.389
<b>Afskriftir</b>			
Afskrifað 1.1.2019 .....	202	75	278
Afskrifað 2019 .....	0	100	100
Afskrifað alls 31.12.2019 .....	202	175	378
Afskrift ársins .....	31	84	115
Virðisrýnun ársins .....	107	0	107
Afskrifað alls 31.12.2020 .....	341	259	600
<b>Bókfært verð</b>			
1.1.2019 .....	3.714	44	3.758
31.12.2019 .....	3.842	226	4.069
31.12.2020 .....	3.602	186	3.789
<b>Bókfært verð án endurmats</b>			
1.1.2019 .....	3.556	44	3.599
31.12.2019 .....	3.684	226	3.910
31.12.2020 .....	3.603	186	3.789

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). Virðisrýnunarpróf leiddi í ljós mun á bókfærðu virði og gangvirði og því er bakfært áður fært endurmat og auk þess færð virðisrýnun á bókfærðu virði eignarinnar.

**16. Afskriftir**

Afskriftir og virðisrýnun greinist þannig:

	2020	2019
Óefnislegar eignir .....	82	62
Skrifstofa .....	3	3
Hótel .....	205	88
Bifreiðar og annað .....	15	12
Afskriftir og virðisrýnun samtals .....	304	165

**17. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur**

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur greinast þannig:

	2020	2019
Langtímakröfur .....	83	46
Viðskiptakröfur vegna leigu .....	169	77
Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna .....	142	0
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs .....	107	119
Viðskiptakröfur samtals .....	418	196
Skammtímakrafa vegna sölu á fjárfestingareign .....	390	50
Aðrar skammtímakröfur .....	34	47
Aðrar skammtímakröfur samtals .....	424	96
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals .....	842	292
Virðisrýnun viðskiptakrafna greinist þannig í árslok:		
Afskriftareikningur í ársbyrjun .....	50	37
Afskrifaðar endanlega tapaðar kröfur á árinu, breyting .....	( 39)	( 32)
Gjaldfært á árinu .....	391	44
Afskriftareikningur í árslok .....	402	50

Viðskiptakröfur eru metnar út frá innheimtanleika þeirra. Langtímakröfur félagsins að fjárhæð 31 m.kr. eru tilkomnar vegna gjaldfallinna leigugreiðslna. Í þeim tilvikum þar sem gjaldföllum leigugreiðslum er breytt í langtímakröfur hefur félagið að öllu jöfnu fengið auknar tryggingar ásamt því að krafan er orðin vaxtaberandi og komin í afborgunarferli. Staðan í árslok tekur tillit til varúðarfærslu að fjárhæð 20 m.kr. Gjaldfærsla ársins nemur 391 m.kr. Þar af eru 429 m.kr. varúðarfærsla og 38 m.kr. bakfærsla. Félagið hefur unnið með þeim leigutökum sem hafa orðið fyrir verulegri tekjuskerðingu að lausn þeirra mála sem fyrst og fremst hafa snúið að því að fresta hluta af leigugreiðslum.

## 18. Eigið fé

### Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 3.423.863.435 kr. Félagið á eigin hluti að nafnverði 8.800.000 kr. sem færðir eru til lækkunar á hlutfé. Útstandandi hlutir í árslok eru 3.415.063.435 kr. og eru þeir allir greiddir. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

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

### Yfirverðsreikningur hlutfjár

Yfirverðsreikningur hlutfjár hefur að geyma þær greiðslur sem hluthafar hafa greitt umfram nafnverð hlutfjár 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 hlutfjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutfjárins. 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 hlutfjárins er heimilt að nota fjárhæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutféð eða, sé fyrirmæla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutfélög 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 móttækinn arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, á bundinn hlutdeildarreikning meðal eigin fjár.

### Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður óráðstafaður hagnaður og ójafnað tap samstæðunnar, frá stofnun móðurfélagsins, að frádregnum arðgreiðslum og millifærslum 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 31,3% (2019: 31,7%). Arðsemi eigin fjár reyndist vera jákvæð um 2,2% árið 2020 (2019: 9,6%).

### Arður

Enginn arður var greiddur til hluthafa á árinu 2020 vegna ársins 2019. Stefna stjórnar er að greiða árlega arð eða ráðast í endurkaup fyrir um 35% af handbæru fé frá rekstri. Stjórn leggur til við hluthafafund að greitt verði um 35% af handbæru fé frá rekstri í arð til hluthafa, eða 650 m.kr.

## 19. 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 hlutfjár. Þynntur hagnaður á hlut er sá sami og grunnhagnaður á hlut þar sem félagið hefur ekki gert kaupréttarsamninga né selt skuldabréf með breytirétti.

	2020	2019
Hagnaður ársins.....	846	2.968
Hlutfé í ársbyrjun.....	3.423	3.456
Áhrif endurkaupa á eigin bréfum.....	( 6)	( 19)
Veginn meðalfjöldi virkra hluta á árinu.....	3.417	3.437
Hagnaður á hlut.....	0,25	0,86

## 20. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðunnar. Vísað er í skýringu 24 vegna upplýsinga um gengis- og vaxtaáhættu samstæðunnar.

	2020	2019
Vaxtaberandi skuldir í upphafi árs .....	59.780	58.148
Ný lántaka .....	21.181	18.861
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	( 20.260)	( 18.451)
Verðbætur .....	1.285	1.174
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði .....	39	27
Breyting á öðrum langtímaskuldum .....	( 24)	21
Vaxtaberandi skuldir í lok árs .....	62.001	59.780
<b>Langtímaskuldir</b>		
Skráð skuldabréf og bankalán .....	60.493	58.333
Aðrar langtímaskuldir .....	7	31
	60.500	58.364
<b>Skammtímaskuldir</b>		
Næsta árs afborgun lána .....	1.501	1.416
	1.501	1.416
Vaxtaberandi skuldir samtals .....	62.001	59.780

## Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma vaxtaberandi lána

	Vegnir meðal vextir	Loka- gjaldldagi	2020	2019
Lán í ISK, verðtryggt .....	2,75%	2025	5.275	6.744
Skuldabréfaútgáfa LF 14 1 í ISK, verðtryggt .....	3,90%		0	12.426
Skuldabréfaútgáfa EIK 15 1 í ISK, verðtryggt .....	3,30%	2045	3.322	3.290
Skuldabréfaútgáfa EIK 100346 í ISK, verðtryggt .....	3,60%	2046	5.687	5.623
Skuldabréfaútgáfa EIK 161047 í ISK, verðtryggt .....	3,50%	2047	20.534	20.262
Skuldabréfaútgáfa EIK 050749 í ISK, verðtryggt .....	3,08%	2049	6.003	1.509
Skuldabréfaútgáfa EIK 050726 í ISK, verðtryggt .....	2,71%	2026	6.639	6.047
Skuldabréfaútgáfa EIK 141233 í ISK, verðtryggt .....	2,33%	2033	6.467	0
Lán í ISK, óverðtryggt .....	2,91%	2024-2029	8.067	3.847
Aðrar óverðtryggðar langtímaskuldir .....	0,10%	2022-2029	7	31
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun .....			62.001	59.780
Næsta árs afborgun .....			( 1.501)	( 1.416)
Samtals .....			60.500	58.364
Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:			<b>2020</b>	<b>2019</b>
Afborgun 2020 .....			-	1.416
Afborgun 2021 .....			1.501	1.401
Afborgun 2022 .....			1.514	1.451
Afborgun 2023 .....			1.561	1.501
Afborgun 2024 .....			2.049	8.074
Afborgun 2025 .....			11.722	-
Afborgun síðar .....			43.654	45.937
Samtals .....			62.001	59.780

Við lok árs 2020 uppfyllir félagið alla skilmála um fjárhagslegan styrk og sjóðstreymiskvaðir sem það hefur gengist undir í skilmálum lána og skuldabréfa.

Félagið endurfjármagnaði umtalsvert af skuldum á árinu og tók ný bankalán ásamt því að stækka útgefna skuldabréfaflokka og gefa út nýjan. Landfestar, dótturfélag Eikar fasteignafélags, greiddi upp skuldabréfaflokkinn LF 141 á árinu. Samhliða því var gefinn út nýr skuldabréfaflokkur, EIK 141233, ásamt því að tekin voru ný bankalán. Seld voru skuldabréf að nafnvirði 6.500 m.kr. í flokknum. EIK 050726 var stækkaður þrisvar á árinu nam heildarstærð flokksins 5.880 m.kr. að nafnvirði í árslok. EIK 050749 var stækkaður einu sinni og nemur stærð flokksins 6.500 m.kr. að nafnvirði í árslok. Fjármunirnir voru að mestu nýttir til niðurgreiðslu á bankalánum.

Félagið er með ónýtta bankafjármögnun að fjárhæð 1.560 m.kr. við árslok. Hluti af þeirri fjármögnun er ónýtt lánalína að fjárhæð 800 m.kr. sem rennur út á seinni hluta árs 2021. Félagið hefur hafið viðræður við bankann um framlengingu.

## 21. Leiguskuldbinding

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Leigueignir</b>		
Staða í ársbyrjun .....	2.039	1.931
Breyting vegna endurmats .....	247	98
Keyptar og seldar eignir .....	1	9
Staða í árslok .....	2.287	2.039
<b>Leiguskuldir</b>		
Staða í ársbyrjun .....	2.039	1.931
Breyting vegna endurmats .....	247	98
Keyptar og seldar eignir .....	1	9
Staða í árslok .....	2.287	2.039
<b>Fjárhæðir í rekstarreikning</b>		
Vaxtagjöld af leiguskuldum .....	95	90
Fjárhæðir í rekstarreikning samtals .....	95	90
<b>Fjárhæðir í sjóðstreymi</b>		
Greidd vaxtagjöld .....	95	90
Fjárhæðir í sjóðstreymi samtals .....	95	90

## 22. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

	2020	2019
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun .....	7.252	6.504
Tekjuskattur í rekstarreikningi .....	230	748
Tekjuskattur vegna eiginfjárhreyfinga .....	( 37)	0
Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	7.445	7.252

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fasteignir .....	8.123	7.928
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	( 616)	( 715)
Niðurfærsla tekjuskattseignar .....	12	28
Aðrir liðir .....	( 73)	12
Tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	7.445	7.253

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

Tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020 .....		49
Tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021 .....	39	153
Tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022 .....	31	204
Tap ársins 2013, nýtanlegt til ársloka 2023 .....	179	179
Tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024 .....	113	114
Tap ársins 2015, nýtanlegt til ársloka 2025 .....	240	263
Tap ársins 2016, nýtanlegt til ársloka 2026 .....	535	594
Tap ársins 2017, nýtanlegt til ársloka 2027 .....	486	482
Tap ársins 2018, nýtanlegt til ársloka 2028 .....	935	1.015
Tap ársins 2019, nýtanlegt til ársloka 2029 .....	525	525
Tap ársins 2020, nýtanlegt til ársloka 2030 .....	0	
	3.082	3.577

Tekjuskattseign er færð að því marki sem líklegt er talið að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörstegi. Tekjuskattseign að fjárhæð 12 m.kr. (2019: 28 m.kr.) vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er ekki færð til eignar vegna óvissu um nýtingu hennar.

**23. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir**

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:	2020	2019
Viðskiptaskuldir .....	208	210
Áfallnir vextir .....	452	404
Aðrar skammtímaskuldir .....	456	355
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals .....	<u>1.116</u>	<u>969</u>

**24. 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:

	2020	2019
Handbært fé .....	1.922	1.837
Viðskiptakröfur .....	276	196
Aðrar skammtímaskuldir .....	34	47
Mesta mögulega tap samtals .....	<u>2.232</u>	<u>2.080</u>

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningsskiladegi voru eftirfarandi:

	2020		2019	
	Brúttó staða	Niðurfærsla	Brúttó staða	Niðurfærsla
Ógjaldfallið .....	2	0	4	0
Gjaldfallið innan 30 daga .....	244	34	143	3
Gjaldfallið fyrir 31 - 60 dögum .....	92	36	33	4
Gjaldfallið fyrir 61 - 90 dögum .....	85	54	17	4
Gjaldfallið fyrir meira en 90 dögum .....	397	278	50	38
	<u>820</u>	<u>402</u>	<u>247</u>	<u>49</u>

Gjaldfallnar kröfur vegna aðila í ferðaþjónustu og veitinga- og skemmtistöðum nema 567 m.kr. en þær hafa verið virðisrýðar um 351 m.kr. Af þessum kröfum eru 380 m.kr. vegna frestaðra leigugreiðslna en þær hafa verið virðisrýðar um 239 m.kr.

**Lausafjáraáhætta**

Lausafjáraáhætta er hættan á að samstæðan geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar á gjalddaga. Samstæðan fylgist með þróun á lausafjástöðu sinni með greiningu á gjalddögum fjáreigna og fjárskulda með það að markmiði að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt greiðsluskuldbindingum. Félagið átti óádragna bankafjármögnun að fjárhæð 1.560 m.kr. um áramót. Af þeirri fjárhæð er lánalína að fjárhæð 800 m.kr. sem rennur út á seinni hluta ársins 2021 en félagið hefur hafið viðræður við bankann um framlengingu hennar. Félagið á óveðsettar fjárfestingareignir sem metnar eru á um 6.350 m.kr. Þá seldi félagið Járnháls 2 fyrir 390 m.kr. rétt fyrir lok árs en kaupverð er óuppgert.

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

2020	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1-2 ár	2-5 ár	Meira en 5 ár
Vaxtaberandi lán .....	62.001	86.261	3.431	3.427	20.719	58.683
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	1.116	1.116	1.116			
	<u>63.118</u>	<u>87.377</u>	<u>4.547</u>	<u>3.427</u>	<u>20.719</u>	<u>58.683</u>

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	64.938
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	969	969	969			
	60.750	90.005	4.513	3.543	17.012	64.938

**Vaxtaáhætta**

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

	2020	2019
<b>Fjármálagerningar með fasta vexti</b>		
Vaxtaberandi lán .....	( 48.954)	( 50.504)
Nettó staða fjármálagerninga með fasta vexti .....	( 48.954)	( 50.504)

**Fjármálagerningar með breytilega vexti**

Handbært fé .....	1.922	1.837
Vaxtaberandi lán .....	( 13.047)	( 9.276)
Nettó staða fjármálagerninga með breytilega vexti .....	( 11.125)	( 7.440)

**Næmigreining sjóðstreymis vegna fjármálagerninga með breytilega vexti**

Breyting á vöxtum á uppgjörstigi um 100 punkta myndi hækka (lækka) afkomu fyrir tekjuskatt um 111 (111) m.kr. (2019: 74 m.kr.). Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2019.

**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 53.927 m.kr. (2019: 55.902 m.kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Breyting á verðbólgu um 1%-stig í árslok 2020 hefði lækkað afkomu félagsins um 539 m.kr. (2019: 559 m.kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

**25. 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.

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

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda greinist þannig:

	31. desember 2020		31. desember 2019	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi lán .....	( 62.001)	( 65.915)	( 59.780)	( 65.394)

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

## 27. 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

Brimgarðar ehf. áttu skv. hlutaskrá félagsins 12,5% eignarhlut í félaginu í árslok. Þann 30. desember 2020 birtist tilkynning á Nasdaq Iceland um að Brimgarðar ehf. ættu samninga um framvirk kaup fyrir 7,8% af hlutafé félagsins til viðbótar. Að teknu tilliti til samninganna var samanlagður eignarhlutur þeirra í árslok 20,3%.

### Viðskipti við félög í eigu stjórnarmanna

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

	2020	2019
Aðkeyptar vörur .....	0	0

### Viðskipti við stjórnendur

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

Árið 2020	Laun og hlunnindi	Árangurst. laun	Mótframlag í lífeyrissjóð	Nafnverð hlutafjár
Eyjólfur Árni Rafnsson, stjórnarformaður .....	8,1		1,1	
Guðrún Bergsteinsdóttir, varaformaður .....	5,1		0,6	
Arna Harðardóttir, stjórnarmaður .....	4,4		0,5	
Bjarni Kristján Þorvarðarson, stjórnarmaður .....	4,1		0,6	
Hersir Sigurgeirsson, stjórnarmaður .....	2,5		0,3	0,5
Aгла Elísabet Hendriksdóttir, stjórnarmaður .....	2,0		0,3	
Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri .....	40,5	0,0	5,5	7,4
Framkvæmdastjórnar, 6 starfsgildi .....	112,1	5,5	15,1	0,3

## 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	
Aгла Elísabet Hendriksdóttir, stjórnarmaður .....	4,5		0,6	
Arna Harðardóttir, stjórnarmaður .....	4,3		0,6	
Bjarni Kristján Þorvarðarson, stjórnarmaður .....	2,8		0,4	
Frosti Bergsson, stjórnarmaður .....	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

Ekki hafa verið gerðir óvenjulegir samningar við stjórnarmenn eða stjórnendur.

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

## 28. Dótturfélög

### Eignarhlutar í dótturfélögum

	Eignarhluti 2020	Eignarhluti 2019
EF1 hf. ....	0,0%	100,0%
Eik rekstrarfélag ehf. ....	100,0%	100,0%
Landfestar ehf. ....	100,0%	100,0%
- LF1 ehf. ....	100,0%	100,0%
- Hótel 1919 ehf. ....	100,0%	0,0%
- LF2 ehf. ....	0,0%	100,0%
- Hótel 1919 ehf. ....	0,0%	100,0%

Öll dótturfélög félagsins hafa aðsetur í Reykjavík.

Á árinu sameinaðist dótturfélag Eikar fasteignafélags, EF1 hf. við félagið. Á árinu sameinaðist einnig LF2 ehf. dótturfélag við LF1 ehf. dótturfélag Landfesta ehf.

## 29. Atburðir eftir lok reikningsskiladags

Í febrúar 2021 jók Hótel 1919 hlutafé sitt um 500 milljón hluti. Félag innan samstæðu Eikar fasteignafélags keypti alla hlutina og greiddi 500 m.kr. fyrir. Hlutirnir hafa verið greiddir og tryggir aukningin rekstrarhæfi hótelsins.

Félagið tilkynnti þann 23. febrúar 2021 um uppgreiðslu á skuldabréfaflokknum EIK 15 1. Uppgreiðslan mun eiga sér stað á næsta gjalddaga flokksins, þann 10. mars 2021, og verður að fullu fjármögnuð með óverðtryggðu bankaláni sem félagið hefur tryggt sér

## 30. Helstu reikningsskilaaðferðir

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

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

### a. Grundvöllur samstæðu

#### i) Sameining fyrirtækja

Samstæðan færir sameiningu fyrirtækja með því að nota kaupaðferðina þegar yferráð flytjast til hennar. Endurgjald fyrir yfirtöku er að jafnaði metið á gangvirði eins og keyptar hreinar aðgreinanlegar eignir. Viðskiptavild sem verður til er virðisprófuð árlega. Allur hagnaður af 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 óvisst endurgjald sem telst fjármálagerningur er flokkað sem eigið fé þá er það ekki endurmetið og uppgjör er fært á eigið fé. Að öðru leyti eru síðari gangvirðisbreytingar óvissa endurgjaldsins færðar í rekstrarreikning.

#### ii) Dótturfélög

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

#### iii) Tap á yferráðum

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

#### iv) Viðskipti felld út úr samstæðu

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

### b. Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli einstakra samstæðufélaga á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á 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

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

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði samanstanda af viðskiptakröfum og öðrum skammtímakröfum.

*Handbært fé*

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

ii) *Fjárskuldir*

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

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

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

iii) *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 frádreginni uppsafnaðri virðisrýrnun.

ii) *Aðrar óefnislegar eignir*

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

iii) *Kostnaður sem fellur til síðar*

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

iv) *Afskriftir óefnislegra eigna*

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

**e. Fjárfestingareignir**

Fjárfestingareignir eru fasteignir (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 endurflokkunardegi verður kostnaðarverð hennar í reikningsskilum.

**f. Fasteignir í þróun**

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

**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 sjálft 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 söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal rekstrartekna.

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

#### ii) *Kostnaður sem fellur til síðar*

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

#### iii) *Afskriftir*

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

	Nýtingartími
Fasteignir til eigin nota .....	50 ár
Aðrar eignir til eigin nota .....	5 - 20 ár

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörsteggi.

### **h. Virðisrýrnun**

#### i) *Fjáreignir*

Á hverjum uppgjörsteggi 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 uppgjörsteggi 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 uppgjörsteggi til að kanna hvort vísbendingar séu um að rýrnunin hafi minnkað eða horfið. Sú virðisrýrnun er bakfærð ef breyting hefur orðið á mati sem notað var við útreikning á endurheimtanlegri fjárhæð. Virðisrýrnun er einungis bakfærð að því marki sem nemur áður færðri virðisrýrnun að teknu tilliti til skatta.

### **i. Skuldbindingar**

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

### **j. Leigusamningar**

Samstæðan færir leigueign og leiguskuld við upphaf leigusamnings. Leigueignir og leiguskuldir samstæðunnar eru eingöngu vegna leigusamninga á lóðum við þriðja aðila. Engin leigueign er á efnahagsreikning samstæðunnar. Leiguskuldir eru færðar á núvirði ógreiddra leiguskulda á upphafssteggi. 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.

**k. Leigutekjur**

Leigutekjur af fjárfestingareignum eru færðar í rekstrarreikning á leigutímanum.

**l. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna**

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

**m. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld**

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

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

Gengishagnaður og gengistap eru færð nettó.

**n. Tekjuskattur**

Tekjuskattur samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann varðar liði sem eru færðir 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 uppgjörstegi, auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

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

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 uppgjörstegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún komi ekki til með að nýtast.

**o. Hagnaður á hlut**

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

**p. Starfsþáttayfirlit**

Starfsþáttur er aðgreinanlegur hluti samstæðunnar innan ákveðins efnahagslegs umhverfis.

Fjárhæðir eru í milljónum króna

Eignarhlutfélag

Eignarhlutfélag

## Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórnarháttayfirlýsing

**Stjórn og stjórnarhættir**

Stjórnarhættir Eikar fasteignafélags hf. 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 gildandi leiðbeiningum um stjórnar-hætti sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins hafa gefið út.

#### Stjórn

Stjórn félagsins skipa fimm einstaklingar sem kjörnir eru af hlut-höfum til eins árs í senn. Tilnefningarnefnd félagsins auglýsir eftir framboðum til stjórnarsetu auk þess að óska eftir tilnefningum til stjórnar frá hluthöfum félagsins. Stjórn félagsins uppfyllir ákvæði laga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga. Stjórn félagsins starfs-árið 2020-2021 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: Betri samgöngur ohf., Innri Kóngsbakki ehf., Eignarhalds -félagið Birta ehf., Hitaveita Kóngsbakka ehf., Rubix Ísland 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 réttindi til málf lutnings fyrir Landsrétti auk þess að vera með próf í verðbréfavíðskiptum. Guðrún er sjálfsætt starfandi lögmaður og eigandi LOCAL lögmannna. Hún situr í stjórnnum Brynrunar ehf., LOCAL llm ehf. og Útgerðarfélagsins Auðar ehf.

**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 stjórnnum Tern systems ehf., Intellis ehf. og Íslandsspila sf.

Stjórnarháttayfirlýsing

**Bjarni Kristján Þorvarðarson** hefur setið í stjórn félagsins frá því í apríl 2019. Bjarni er fæddur árið 1966 og er rafmagnsverk-fræðingur frá Háskóla Íslands og University of Wisconsin, Madi-Madison, Bandaríkjunum. Þá er hann með MBA frá ISG Paris, Frakklandi og M.Sc. Finance frá London Business School, London, Englandi. Bjarni er stjórnarformaður Coripharma ehf. og situr í stjórnnum Símans hf., Inning ehf., BKP Invest ehf. og Stakrar Gulrótar ehf.

**Hersir Sigurgeirsson** hefur setið í stjórn félagsins frá því í júní 2020. Hersir er fæddur árið 1972 og er með doktorspróf í stærð-fræði frá Stanford í Bandaríkjunum. Hersir er dósent í fjármálum við viðskiptafræðideild Háskóla Íslands og situr í stjórnnum Kvant ehf., Endurreisnarsjóðsins ehf. og Auðfræðaseturs sf.

Menntun og þekking stjórnarmanna félagsins er viðtæk og stjórnarmenn búa jafnframt yfir fjölbreyttri reynslu úr atvinnulífi á sviði rekstrar, stjórnunar og fjárfestinga. Allir stjórnarmenn eru að mati stjórnar 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 starfs-reglur stjórnar voru samþykktar á stjórnarfundi þann 27. ágúst 2020.

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

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd. Tilnefningarnefnd starfar á grundvelli samþykhta félagsins og starfsreglna sem hluthafafundur setur. Hægt er að nálgast samþykktir, starfsreglur stjórnar og starfs-reglur undirnefnda á heimasíðu félagsins [www.eik.is](#).

#### Endurskoðunarnefnd

Stjórn skipaði endurskoðunarnefnd félagsins þann 7. júlí 2020. Samkvæmt starfsreglum endurskoðunarnefndar skal hún skipuð þremur einstaklingum, þar af að minnsta kosti tveimur stjórnar-mönnum. Allir nefndarmenn skulu óháðir endurskoðendum þess og meirihluti jafnframt óháður félaginu. Nefndina skipa Arna Harðardóttir, stjórnarmaður og formaður nefndarinnar, Hersir Sigurgeirsson, stjórnarmaður, og Arnar Már Jóhannsson, löggiltur endurskoðandi. Endurskoðunarnefnd kemur saman vegna árs- og hálfársuppgjörs félagsins og skilar að minnsta kosti árlega skýrslu til stjórnar.

#### Starfskjaranefnd

Stjórn skipaði starfskjaranefnd þann 25. júní 2020. Samkvæmt starfsreglum starfskjaranefndar skal stjórnarformaður og tveir stjórnarmenn skipa nefndina, en sömu aðilar skulu ekki skipa aðrar undirnefndir. Nefndina skipa Eyjólfur Árni Rafnsson formaður, Bjarni Kristján Þorvarðarson og Guðrún Bergsteins-dóttir stjórnarmenn Eikar fasteignafélags.

#### Tilnefningarnefnd

Á hluthafafundi 10. júní 2020 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 hlut-höfum forsendur fyrir upplýstri ákvörðunartöku við stjórnarkjör.

#### Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2020 voru haldnir 19 stjórnarfundir, 6 fundir í endur-skoðunarnefnd og 6 fundir í starfskjaranefnd, og var meirihluti stjórnarmanna og nefndarmanna viðstaddur alla fundi

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórnarháttayfirlýsing

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 stjórnar-hætti sem fyrirmyndarfyrirtæki í stjórnarháttum sem endurnýjuð var árið 2020. 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.

#### Forstjóri

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

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

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

Félagið á tvö dótturfélög og, að gættum þeim frávikum sem greinir að neðan, eru stjórnir félaga í samstæðunni skipaðar einum stjórnarmanni, Garðari Hannesi Friðjónssyni, forstjóra, og einum varamanni, Eyjólfí Gunnarssyni, framkvæmdastjóra útleigusviðs Eikar. 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. Áhættu-

## Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

Stýringunni er ætlað að greina eða finna áhættuþætti, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Eik fasteignafélag leggur áherslu á innra eftirlit í daglegum rekstri í gegnum verklagsreglur félagsins og skipulagðar rannsóknir á rekstrinum þar sem farið er yfir alla helstu þætti rekstursins. Félagið leggur áherslu á að starfsfólk þess þekki verklagsreglur félagsins og framfylgi þeim. Starfsfólki ber að kynna sér efni verklagsreglnanna eins og þær eru á hverjum tíma og fylgja þeim í einu og öllu. Innri endurskoðandi félagsins kannar virkni innra eftirlits og áhættu-stýringar 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 félagsins 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 fasteignafélag setur ófjárhagslegar upplýsingar meðal annars fram í sérstakri samfélagskýrslu sem fylgir ársreikningi samstæðu Eikar fasteignafélags fyrir árið 2020. Upplýsingagjöfin tekur mið af

annarri útgáfu leiðbeininga Nasdaq frá árinu 2019 um mælikvarða á frammistöðu fyrirtækja með tilliti til umhverfismála, félagslegra þátta og stjórnarháttanna.

### Samskipti hluthafa og stjórnar

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

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



# Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

#### Starfsemi og viðskiptalíkan

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

#### Sjálfbært samfélag

Eik fasteignafélag hefur einsett sér að nýta áhrifamátt sinn til þess að stuðla að sjálfbæru samfélagi þar sem bæði fólk og fyrirtæki geta vaxið og dafnað. Með sjálfbæru samfélagi er átt við auðlindir séu nýttar á ábyrgan hátt og að starfsemi okkar og athafnir skerði ekki lífskjör komandi kynslóða. Félagið stefnir að því að vera efna­hagslega ábyrgt, starfa innan þess lagaramma sem gildir, vera siðferðislega ábyrgt og vera eftirsóttur og öruggur vinnustaður.

Félagið gefur nú í þriðja sinn út samfélagsskýrslu sem fylgirit við ársreikning 2020. Í samfélagsskýrslunni sem gerð er í samræmi við UFS leiðbeiningar Nasdaq frá 2019 eru birtar upplýsingar um stöðu og þróun mælikvarða á frammistöðu samstæðunnar með tilliti til umhverfismála, félagslegra þátta og stjórnarhátta.

#### Umhverfið

Eik fasteignafélag hefur sett sér umhverfisstefnu til þess að skjal­festa viðleitni félagsins til að draga úr mengun og losun gróður­húsalofttegunda í tengslum við rekstur þess. Þannig axlar félagið ábyrgð gagnvart samfélaginu, nærumhverfi og komandi kynslóðum. Umhverfisstefnan var samþykkt af framkvæmdastjórn 30. september 2020 og er aðgengileg á heimasíðu félagsins.

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

#### Félagslegir þættir og mannaúður

Eik fasteignafélag hefur sett sér stefnu um mannréttindi og sam­félagslega ábyrgð. Félagið leggur sig fram um að hafa jákvæð samfélagsleg áhrif og í allri sinni starfsemi styður félagið við og virðir mannréttindi eins og þau eru tryggð í stjórnarskrá Íslands og alþjóðlegum mannréttindasáttmálum sem Ísland hefur full­gilt. Stefna um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð var síðast staðfest á stjórnarfund­i 23. september 2020 og er aðgengileg á heimasíðu félagsins.

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

samfélaginu, samskipti við viðskiptavini, virðingu og umburðar­lyndi á vinnustaðnum, hagsmunaárekstra og jafnræði og virðingu fyrir öllum manneskjum. Siðareglurnar voru síðast staðfestar á stjórnarfund­i 20. desember 2020 eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins.

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. júní 2020 og er aðgengileg á heimasíðu félagsins

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

#### Stjórnarhættir og aðgerðir gegn spillingu

Eik fylgir leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem Viðskipta­ráð Íslands, Nasdaq OMX Iceland og Samtök atvinnulífsins gáfu út í maí 2015. Nánari upplýsingar um stjórnarhætti má finna á heima­síðu félagsins undir, *eik.is/stjornarhaettir*.

Eik fylgir, í samræmi við stefnu félagsins um mannréttindi og sam­félagslega ábyrgð, settum lögum og reglum í allri sinni starfsemi

og líður ekki spillingu, þar með talið kúgun, mútur og ólöglega starfsemi. Eik starfar með heiðarleika og traust að leiðarljósi líkt og endurspeglast í siðareglum sem félagið hefur sett sér.

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

Í samfélagsskýrslu félagsins fyrir árið 2020 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.

#### Árangur og staða

Í samfélagsskýrslu félagsins fyrir árið 2020 má lesa um frammi­stöðu Eikar og þau helstu skref sem stigin voru í átt að aukinni sjálfbærni og samfélagslegri ábyrgð á árinu. Við lítum stolt yfir árið og gerum okkur grein fyrir að leiðin í átt að sjálfbærara samfélagi er vegferð sem felur í sér stöðugar umbætur og framfarir en einnig fjöldamörg tækifæri.

## Ársfjórðungayfirlit óendurskoðað

	4F 2020	3F 2020	2F 2020	1F 2020	Samtals
Leigutekjur .....	1.922	1.896	1.883	1.861	7.562
Aðrar rekstrartekjur .....	170	172	167	274	783
	<u>2.092</u>	<u>2.068</u>	<u>2.049</u>	<u>2.135</u>	<u>8.345</u>
Rekstrarkostnaður .....	( 722)	( 654)	( 730)	( 779)	( 2.885)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna .....	( 104)	( 135)	( 152)	( 30)	( 421)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir .....</b>	<b>1.265</b>	<b>1.279</b>	<b>1.168</b>	<b>1.326</b>	<b>5.038</b>
Söluhagnaður (tap) fjárfestingareigna .....	153	0	0	( 1)	152
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	1.059	350	( 44)	( 771)	594
Afskriftir .....	( 34)	( 25)	( 134)	( 111)	( 304)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>2.443</b>	<b>1.604</b>	<b>990</b>	<b>443</b>	<b>5.480</b>
Fjármunatekjur .....	18	6	( 6)	18	36
Fjármagnsgjöld .....	( 1.314)	( 1.131)	( 1.262)	( 732)	( 4.439)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	<b>( 1.296)</b>	<b>( 1.125)</b>	<b>( 1.268)</b>	<b>( 714)</b>	<b>( 4.403)</b>
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>	<b>1.145</b>	<b>480</b>	<b>( 278)</b>	<b>( 271)</b>	<b>1.076</b>
Tekjuskattur .....	( 243)	( 96)	73	36	( 230)
<b>Hagnaður ársins .....</b>	<b>902</b>	<b>384</b>	<b>( 205)</b>	<b>( 235)</b>	<b>846</b>
<b>Önnur heildarafkoma</b>					
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:					
Endurmat fasteigna .....	0	0	( 190)	0	( 190)
Tekjuskattur .....	0	0	37	0	37
<b>Önnur heildarafkoma samtals .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>( 153)</b>	<b>0</b>	<b>( 153)</b>
<b>Heildarhagnaður ársins .....</b>	<b>902</b>	<b>384</b>	<b>( 357)</b>	<b>( 235)</b>	<b>693</b>
<b>Hagnaður á hlut:</b>					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....	0,26	0,11	(0,06)	(0,07)	0,25

	4F 2019	3F 2019	2F 2019	1F 2019	Samtals
Leigutekjur .....	1.886	1.871	1.852	1.784	7.393
Aðrar rekstrartekjur .....	300	360	304	300	1.264
	<u>2.185</u>	<u>2.231</u>	<u>2.156</u>	<u>2.084</u>	<u>8.656</u>
Rekstrarkostnaður .....	( 804)	( 718)	( 764)	( 778)	( 3.064)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna .....	( 8)	( 5)	( 15)	( 3)	( 31)
<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