

2025.

Ársskýrsla

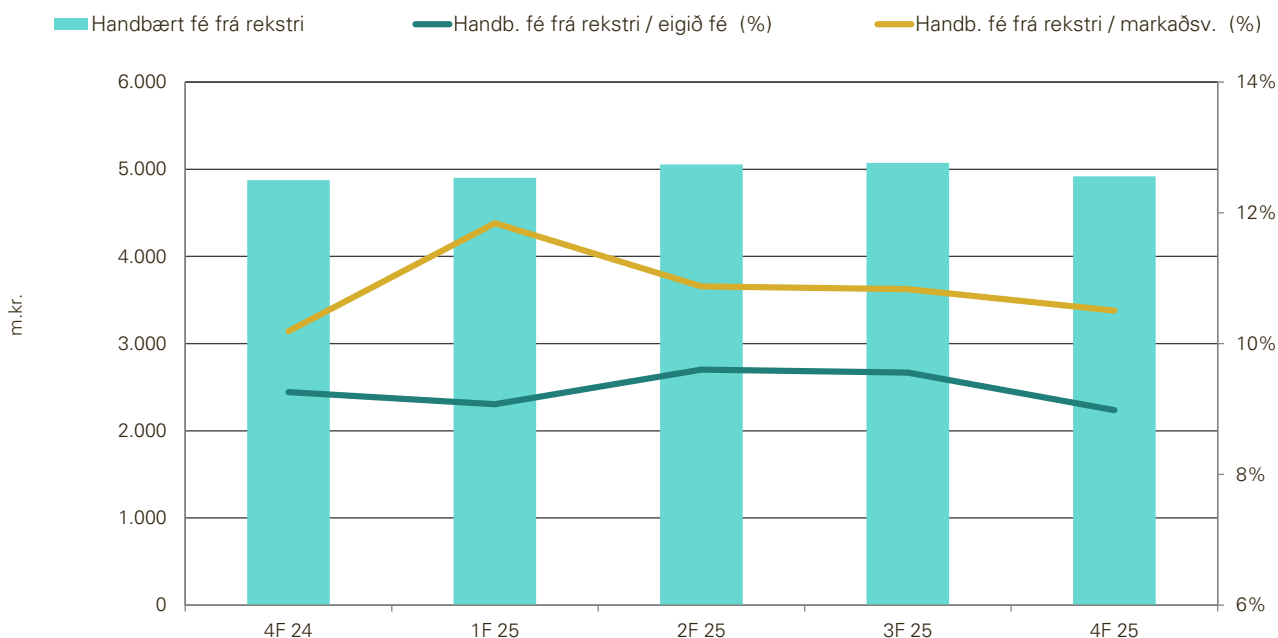
EIK

Efnisyfirlit

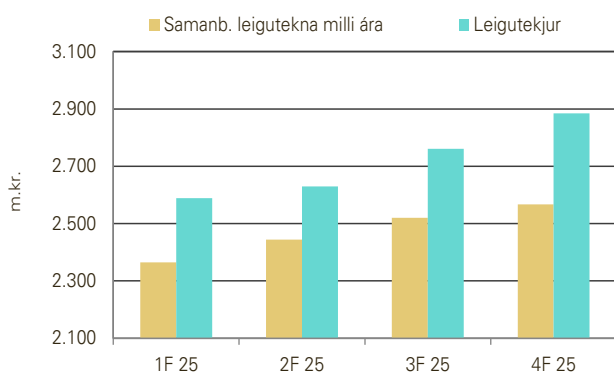
Helstu niðurstöður	2
Fjárhagsáætlun ársins 2026	5
Staðsetningar og tegundir eigna	6
Fjárfestingar ársins	8
Hluthafar	10
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra.....	12
Áritun óháðs endurskoðanda.....	15
Rekstrarreikningur og yfirlit yfir heildarafkomu árið 2025	18
Efnahagsreikningur 31.12.2025	19
Eiginfjáryfirlit 31.12.2025	20
Sjóðstreymisyfirlit fyrir árið 2025	21
Skýringar	22
 Óendurskoðuð fylgigögn	
Stjórnarháttayfirlýsing	51
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf.....	54
Ársfjórðungayfirlit	56

Helstu niðurstöður

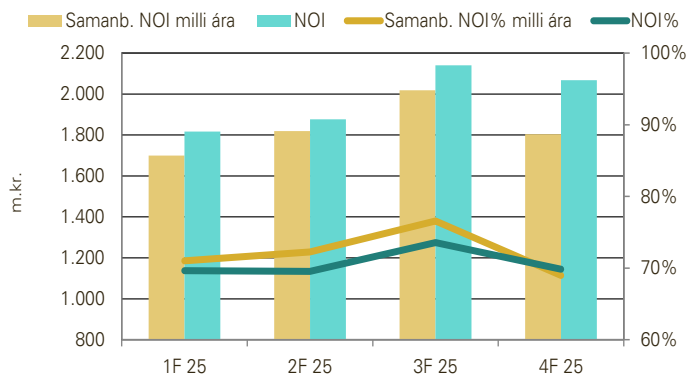
Uppsafnað handbært fé frá rekstri (TTM)¹



Þróun leigutekna



NOI og NOI hlutfall²



¹ Handbært fé frá rekstri síðustu 12 mánaða á hverju tímabili

² Við útreikning á NOI hlutfalli er litið á rekstrarhagnað Hótel's 1919 fyrir fjármagnsgjöld, skatta, afskriftir, matsbreytingar og leigu (EBITDAR) sem veltuleigu. Samanlagðri tölu leigutekna og EBITDAR Hótel's 1919 er deilt í rekstrarhagnað fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir.

Helstu niðurstöður

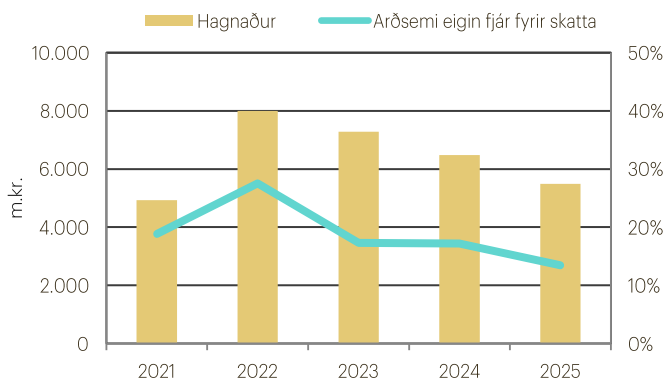
	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Um reksturinn							
Rekstrartekjur	12.586	11.495	11.224	10.078	8.668	8.345	8.656
Leigutekjur	10.865	9.896	9.514	8.562	7.712	7.562	7.393
EBITDA	7.901	7.341	7.475	6.608	5.645	5.038	5.562
Hagnaður fyrir tekjuskatt	6.867	8.124	7.318	10.004	6.168	1.076	3.716
Heildarhagnaður eftir tekjuskatt	5.493	6.477	7.279	8.001	4.933	693	2.968
Af efnahag							
Fjárfestingareignir	172.760	145.471	132.106	119.639	105.638	98.404	95.918
Handbært fé	2.769	3.594	984	2.986	3.297	1.922	1.837
Heildareignir	182.359	156.250	141.629	128.651	114.928	106.050	102.594
Hlutfé	3.393	3.393	3.415	3.415	3.415	3.415	3.423
Eigið fé	54.761	52.661	49.023	43.744	37.483	33.200	32.553
Eigið fé og tekjuskattsskuldbinding	70.309	66.812	61.526	54.427	46.163	40.645	39.805
Vaxtaberandi skuldir	104.210	85.098	75.567	70.272	64.814	62.001	59.780
Helstu sjóðshreyfingar							
Handbært fé frá rekstri án vaxta	8.139	7.678	7.234	6.512	5.763	4.836	5.644
Handbært fé frá rekstri	4.919	4.875	4.083	4.066	3.492	1.858	3.104
Fjárfestingarhreyfingar	(7.973)	(5.511)	(4.023)	(3.316)	(1.848)	(2.722)	(1.891)
Fjármögnunarhreyfingar	2.229	3.246	(2.063)	(1.061)	(270)	950	(1.223)
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	(825)	2.611	(2.003)	(311)	1.375	86	(10)
Kennitölur							
NOI hlutfall*	70,8%	72,2%	75,4%	74,1%	72,0%	67,2%	73,9%
Eiginfjárlutfall	30,0%	33,7%	34,6%	34,0%	32,6%	31,3%	31,7%
Hlutfall eigin fjár og tekjuskattsskuldbindingar	38,6%	42,8%	43,4%	42,3%	40,2%	38,3%	38,8%
Skuldsetningarhlutfall með byggingarheimildum og lóðum**	58,6%	54,9%	54,8%	55,3%	57,1%	59,9%	59,3%
Nettó vaxtaberandi skuldir / EBITDA	12,8	11,1	10,0	10,2	10,9	11,9	10,4
Arðsemi eigin fjár fyrir reiknaða skatta	13,5%	17,2%	17,3%	27,6%	18,8%	3,3%	12,0%
Arðsemi eigin fjár	10,8%	13,7%	17,2%	22,0%	15,1%	2,1%	9,6%
Innra virði	16,1	15,5	14,4	12,8	11,0	9,7	9,5
Innra virði að teknu tilliti til tekjuskattsskuldbindingar	20,7	19,7	18,0	15,9	13,5	11,9	11,6
Lykiltölur á hlut							
Handbært fé frá rekstri	1,4	1,4	1,2	1,2	1,0	0,5	0,9
Hagnaður	1,6	1,9	2,1	2,3	1,4	0,2	0,9
Arðgreiðsla	1,0	0,7	0,6	0,5	0,2	0,0	0,3
EBITDA	2,3	2,2	2,2	1,9	1,7	1,5	1,6
Fjöldi eigna	124	112	111	110	111	110	110

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

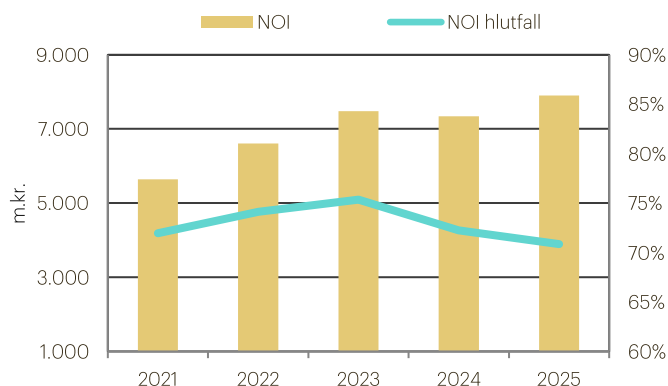
** Virði fasteigna, byggingarheimilda og lóða deilt með nettó vaxtaberandi skuldum.

Helstu niðurstöður

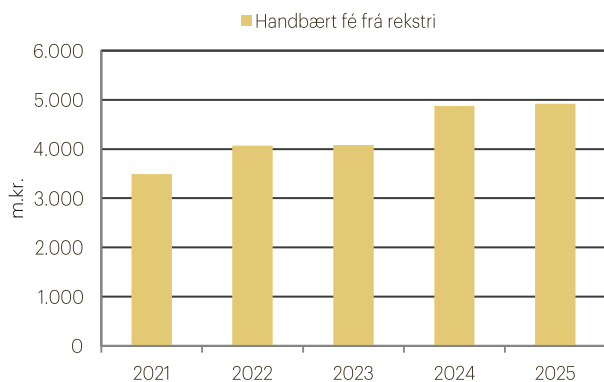
Hagnaður og arðsemi eigin fjár



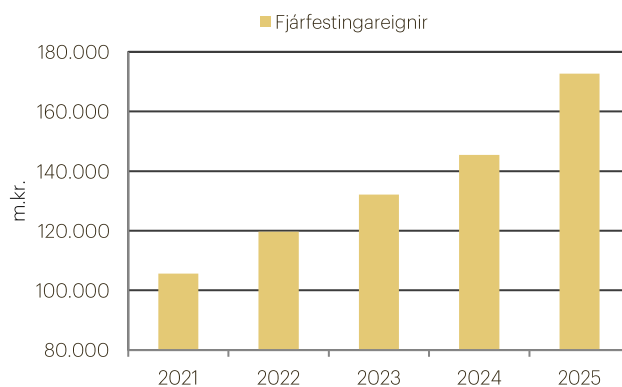
NOI og NOI hlutfall¹



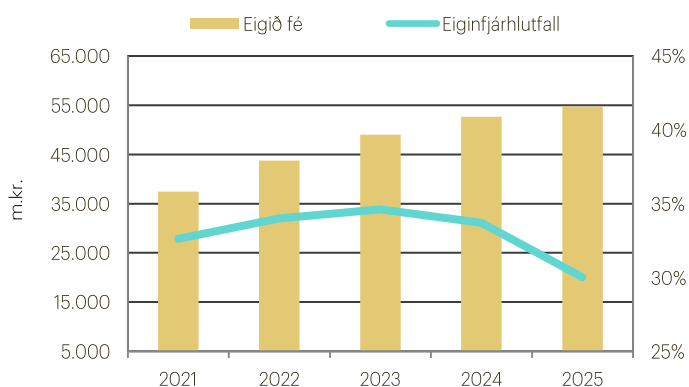
Þróun handbærs fjár frá rekstri



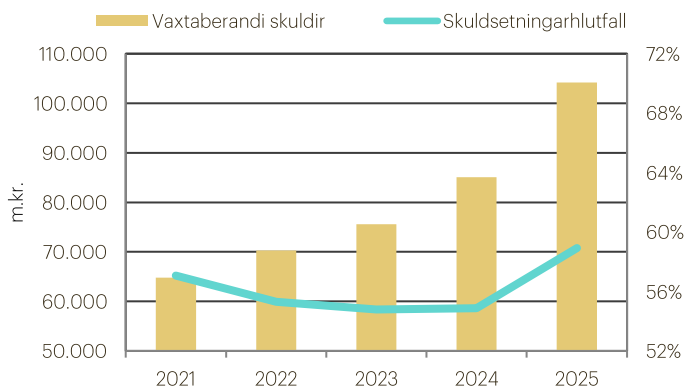
Heildarvirði fjárfestingareigna



Eigið fé og eiginfjárlutfall



Vaxtaberandi skuldir og skuldsetningarlutfall²



¹ Við útreikning á NOI hlutfalli er litið á rekstrarhagnað Hótel's 1919 fyrir fjármagnsgjöld, skatta, afskriftir, matsbreytingar og leigu (EBITDAR) sem veltuleigu. Samanlagðri tölu leigutekna og EBITDAR Hótel's 1919 er deilt í rekstrarhagnað fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir.

² Virði fasteigna, byggingarheimilda og lóða deilt með nettó vaxtaberandi.

Fjárhagsáætlun ársins 2026

Félagið gerir ráð fyrir áframhaldandi kröftugum vexti leigutekna og EBITDA á árinu 2026 eftir stækkun á eignasafni félagsins með kaupum á Festingu hf.

Áætlun ársins gerir ráð fyrir að rekstrartekjur 2026 verði á bilinu 14.250 – 14.800 m.kr. á föstu verðlagi miðað við vísitölu neysluverðs í janúar 2026. Þá áætlað félagið að EBITDA ársins verði á bilinu 9.000 – 9.360 m.kr.

Áætlun félagsins miðast við óbreytt eignasafn frá árslokum 2025.

Eftirfarandi tafla sýnir spá um EBITDA bil félagsins í m.kr. er tekur mið af verðbólgu sem dreifist jafnt yfir árið :

Verðbólga	Neðra bil	Efra bil
2%	9.110	9.490
4%	9.220	9.600
6%	9.340	9.720

Áætlaðar leigutekjur félagsins fyrir árið 2026 miða við gildandi leigusamninga við birtingu áætlunarinnar ásamt væntingum félagsins um nýja tekjuberandi leigusamninga á árinu.

Félagið mun halda áfram að fjölga útleiguhæfum fermetrum með því að ná leigusamningum um skilgreindar þróunareignir eða selja viðkomandi eignir og fjárfesta í öðrum tekjuberandi eignum. Líkt og fram kom á árinu hefur leiga á ótekjuberandi þróunarfermetrum gengið

hægar en áætlanir gerðu ráð fyrir á rúmlega 6.000 þróunarfermetrum. Áætlun ársins 2026 gerir þó ráð fyrir að um 1.100 af þeim fermetrum verði orðnir tekjuberandi á árinu. Þá er fyrir séð að félagið muni fá nokkur stór leigurými aftur til sín á árinu og ekki er hægt að útiloka að eitt-hvað af þeim rýmum verði ekki komin í útleigu innan ársins. Félagið ráðgerir að virðisútleiguhlutfall verði á bilinu 94,5 - 95,5% í lok árs 2026.

Gert er ráð fyrir sambærilegri afkomu Hótels 1919 á árinu 2026 samanborið við árið 2025. Í þessu sambandi er notast við áætlun frá Radisson Hotel Group rekstraraðila Hótels 1919.

Fjárfestingar, endurbætur og viðhald

Félagið ráðgerir að fjárfestingar í núverandi fasteignum félagsins geti numið á bilinu 1.800 m.kr. til 2.200 m.kr. á árinu 2026 og að þær fjárfestingar skili félaginu ásættanlegri arðsemi. Helstu verkefni munu snúa að innrétt-ingum fyrir leigutaka á hæðum að Smáratorgi 3, Kvosinni og stækkun á hóteli við Hafnarstræti 102, Akureyri.

Félagið hefur breytt nálgun sinni þegar kemur að meðhöndlun á eignfærðum endurbótum og gjaldfærðu viðhaldi milli ára. Sú breytta nálgun hefur í för með sér aukið gjaldfært viðhald óháð ástandi fasteigna en á móti lækka eignfærðar endurbætur. Áætlað félagið að gjaldfært viðhald verði um 280 m.kr. á árinu 2026 og að eignfærðar endurbætur verði 700 – 800 m.kr.

Staðsetningar og tegundir eigna

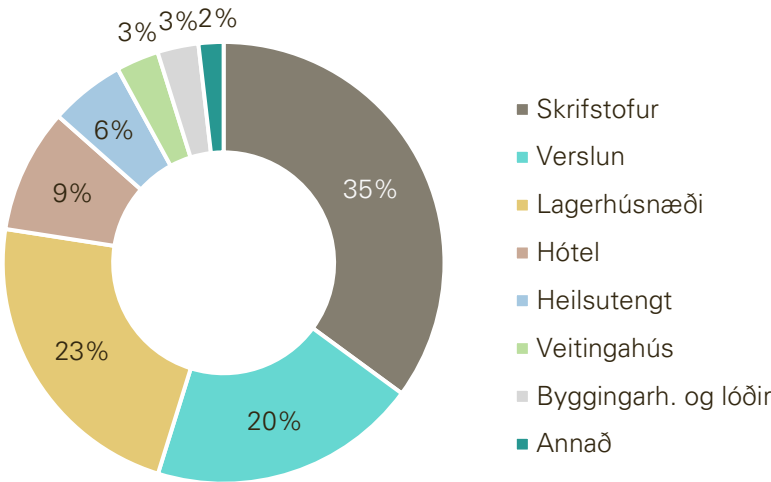
Félagið á vel dreift safn fasteigna eftir tegund og staðsetningum. Samanlagður fjöldi útleigufermetra eignasafnsins nemur tæplega 360 þúsund fermetrum í 124 byggingum

Stærstu viðskiptavinir félagsins eru Ríkiseignir, Samskip, Húsasmiðjan, Berjaya Hotels Iceland, Össur, Sýn, Míla, Bónus, Samkaup, Síminn, og Controlant.

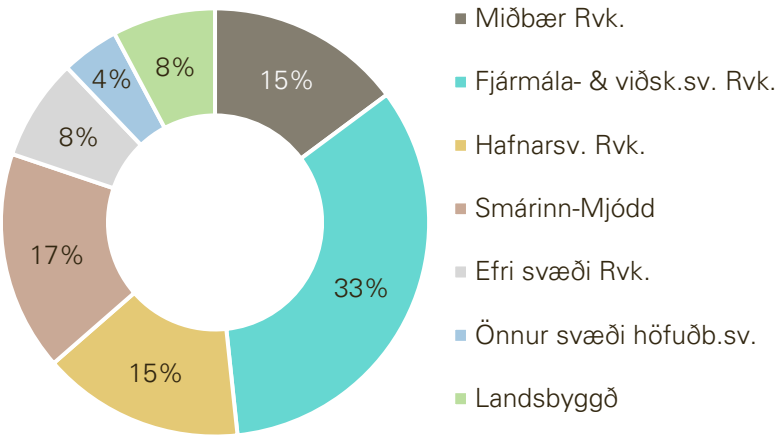
Félagið á fasteignir á höfuðborgarsvæðinu, Akureyri, Hveragerði, Dalvík, Egilsstöðum, Ísafirði, Vestmannaeyjum og Selfossi. Helstu fasteignir félagsins á

höfuðborgarsvæðinu eru Borgartún 21, 21a og 26, Kjalarvogur 7-15, 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. Helstu fasteignir félagsins utan höfuðborgarsvæðisins er Glerártorg á Akureyri og Eyravegur 42 á Selfossi.

Virði eigna **eftir tegund**

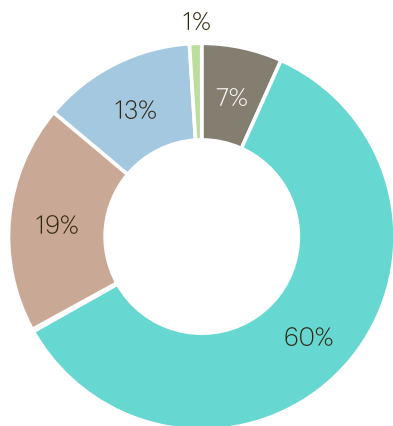


Virði eigna **eftir staðsetningu**

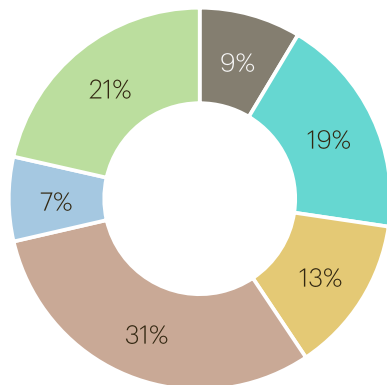


Staðsetningar og tegundir eigna

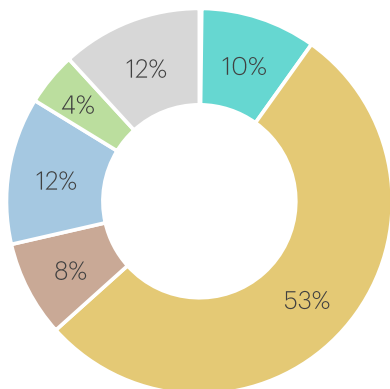
Staðsetning **skrifstofuhúsnæðis**



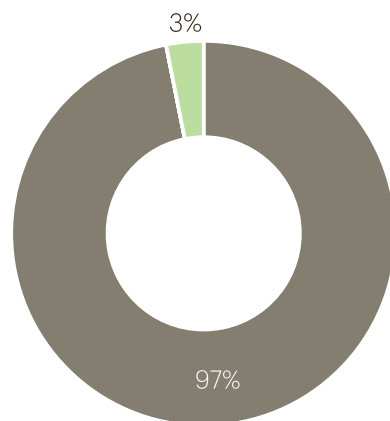
Staðsetning **verslunarhúsnæðis**



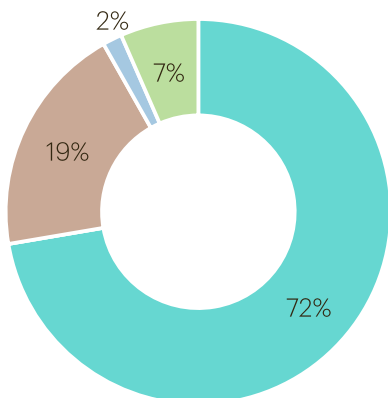
Staðsetning **lagerhúsnæðis**



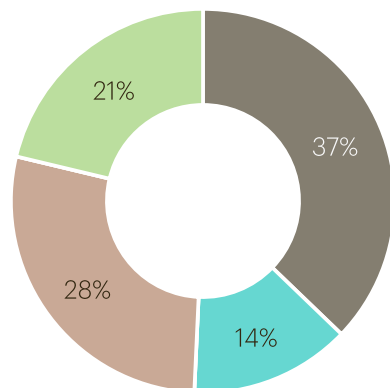
Staðsetning **hótela**



Staðsetning **heilsutengds húsnæðis**



Staðsetning **veitinga- og skemmtistaða**



■ Miðbær Rvk. ■ Fjármála- & viðsk.v. Rvk. ■ Hafnarsv. Rvk. ■ Smárinn-Mjódd ■ Efri svæði Rvk. ■ Önnur svæði höfuðb.v. ■ Landsbyggð

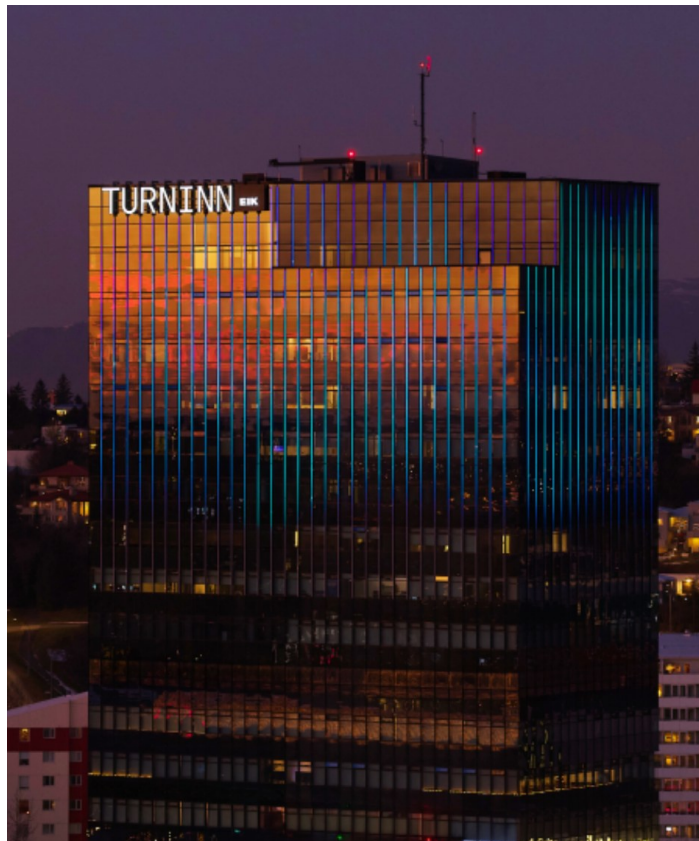
Fjárfestingar ársins

Stærsta fjárfestingaverkefni ársins 2025 var á Smáratorgi 3, Turninum

Stórum áföngum í endurbótum á Smáratorgi 3, Turninum, lauk að stærstum hluta á árinu. Helstu framkvæmdir fólust í endurnýjun á gleri og þéttingum á tveimur hliðum hússins, ásamt lagfæringum á þaki lágbyggingar og öðrum minniháttar viðhaldsverkefnum. Með þessum aðgerðum hefur mikilvægt skref verið stigið í að bæta ástand, orkunýtni og heildarútlit hússins til framtíðar.

Samhliða öðrum framkvæmdunum var nýrri skrautlýsingu komið fyrir á húsinu sem vakið hefur mikla athygli og hlotið afar jákvæð viðbrögð frá viðskiptavinum og nær umhverfi. Skrautlýsing Turnsins var valin í hóp tilnefndra verkefna hjá [d]arc Awards, þar sem framúrskarandi lýsingarhönnun mannvirkja víða um heim er heiðruð. Viðurkenningin staðfestir gæði verkefnisins og undirstrikar stöðu Turnsins sem áberandi kennileiti í samfélaginu. Turninn var einnig tilnefndur til Lúðursins, íslensku auglýsingaverðlaunanna, í flokki mörkunar ársins. Þar undir falla m.a. breytingar á vörumerki Turnsins, merkingerfi, ásýnd og vefsíða.

Í lok árs lauk framkvæmdum á 2. hæð í Turninum og opnaði veitingastaðurinn Brasa glæsilegt veitingarými, sælkeraverslun og fjölnota aðstöðu fyrir fundi, veislur og aðra viðburði. Svæðið sameinar fallega hönnun og notalegt umhverfi og þjónar bæði samfélagi hússins og gestum.



Fjárfestingar ársins frh.

Auk framkvæmda við Smáratorg 3 lauk á árinu fjölda annarra mikilvægra verkefna

Meðal þeirra verkefna sem lauk á árinu má helst nefna:

Í Hveragerði lauk framkvæmdum á um 650 fermetra viðbyggingu við Leikskólann Óskaland, þar sem fjórum nýjum deildum var bætt við.

Lyfjaval opnaði nýtt bílaapótek við Eyraveg á Selfossi, sem styrkir enn frekar við uppbyggingu verslana við bygginguna.



Réttarheiði, Hveragerði

Í Skeifunni 8 var lokið við breytingar á um 1.800 fermetra hæð fyrir Velferðarsvið Reykjavíkurborgar, sem starfrækir þar dagvistun og virkniúrræði fyrir fólk með fötlun.

Framkvæmdum lauk á um 2.000 fermetrum í Kvosinni, Hafnarstræti og Austurstræti, fyrir Betri samgöngur, Reykjavíkúráðuneytið, Gróu sælkeraverslun og Listvinnzluna.



Skeifan 8, Reykjavík



Eyravegur 42, Selfoss



Kvosin, Reykjavík

Hluthafar

Útgefið hlutafé Eikar nam 3.402.200.000 kr. í lok árs 2025. Félagið á 8.800.000 eigin hluti og útistandandi hlutafé nemur því 3.393.400.000 kr.

Í lok árs 2025 skiptist hlutafé félagsins á 611 hluthafa en hluthafar voru 529 í upphafi árs.

Þróun hlutabréfaverðs

Í lok árs 2025 stóð hlutabréfaverð félagsins í 13,8 kr. á hlut og hafði lækkað um 2,1% á árinu. Til samanburðar þá lækkaði OMXI15 hlutabréfavísitala Kauphallar Íslands einnig um 2,1% á árinu. Að teknu tilliti til arðgreiðslu ársins var arðsemi af hlutabréfum félagsins 5,0% á árinu.

Markaðsvirði útistandandi hlutafjár var 47,8 ma.kr. í upphafi árs en var 46,8 ma.kr. í lok árs en félagið greiddi á árinu arð að fjárhæð tæplega 3,4 ma.kr. Lægsta dagslokagengi ársins var 11,9 en hæsta dagslokagengi var 15,0.

Arðgreiðslustefna

Stefna stjórnar er að greiða árlega út arð sem nemur a.m.k. 75% af handbæru fé frá rekstri að frádreginni þeirri fjárhæð sem nýtt var í endurkaup frá síðasta aðalfundi. Við mótun tillögu um arðgreiðslu skal litið til fjárhagsstöðu félagsins, fyrirætlana um fjárfestingar og stöðu efnahagsmála.

Félagið greiddi 3.393,4 m.kr. í arð til hluthafa á árinu eða 1,0 kr. pr. hlut.

Tillaga stjórnar er að 3.732,74 m.kr., eða 1,1 kr. pr. hlut, verði greiddar í arð til hluthafa fyrir rekstrarárið 2025 til samræmis við arðgreiðslustefnu félagsins og að greiðslunni verði tvískipt.

Hluthafar

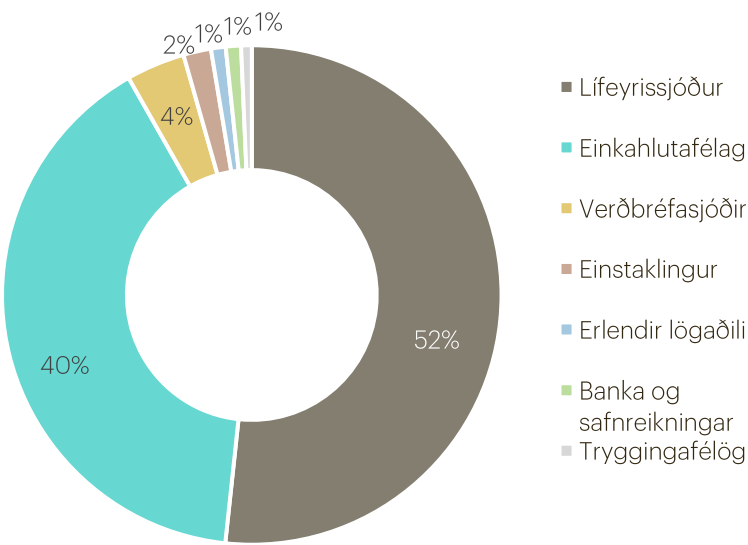
Tuttugu stærstu hluthafarnir í lok árs fara með 90,2% af útistandandi hlutafé í félaginu. Lífeyrissjóðir eru stærsti hópur hluthafa Eikar en þeir eiga um 52% hlutafjár. Næst koma einkahlutafélög með um 40%, verðbréfasjóðir með um 4%, einstaklingar með um 2% og aðrir minna. Stærsti hluthafi félagsins, Brimgarðar ehf., átti 21,1% eignarhlut í félaginu skv. hlutaskrá þann 31.12.2025 og Langisjór ehf. 13,2%. Þá átti Síldarbein ehf. 0,5% hlut en þessir þrír hluthafar félagsins á lista 20 stærstu hluthafa félagsins teljast samstarfsaðilar skv. 3. mgr. 100. gr. yfirtökulaga.

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

20 stærstu hluthafar 31.12.2025

Brimgarðar ehf.....	21,1%
Langisjór ehf.....	13,2%
Brú Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga.....	9,9%
Birta lífeyrissjóður.....	8,3%
Almenni - Lífsverk lífeyrissjóðurinn.....	7,1%
Festa - lífeyrissjóður.....	6,6%
Gildi lífeyrissjóður.....	5,4%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna.....	4,1%
Lífsverk lífeyrissjóður.....	3,7%
Brú R deild.....	2,1%
Stefnir - Innlend hlutabréf hs.....	1,9%
Lífeyrissjóður Vestamannaeyja.....	1,7%
Stefnir - ÍS 5 hs.....	1,1%
Arcus Invest ehf.....	0,7%
TM tryggingar hf.....	0,6%
Arion banki hf.....	0,6%
F.Bergsson Eignarhaldsfélag ehf.....	0,6%
Íslenski lífeyrissj-samtrygging.....	0,5%
Síldarbein ehf.....	0,5%
Kuwait Investment Authority.....	0,4%

Hluthafar eftir flokkum í lok árs 2025



Samandreginn ársreikningur samstæðunnar

1. jan. til 31. des. 2025

EIK

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

Eik fasteignafélag hf. er íslenskt hlutafélag skráð í Kauphöll Íslands (Nasdaq Iceland). Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Eik fasteignafélagi hf., ásamt dótturfélögum sem eru í 100% eigu móðurfélagsins. Starfsemi samstæðunnar er eignarhald, útleiga og rekstur á atvinnuhúsnæði og eignarhald á hótélrekstri.

Rekstur

Rekstrartekjur samstæðunnar námu 12.586 m.kr. á árinu 2025 samanborið við 11.495 m.kr. árið 2024. Rekstrar-kostnaður nam 4.685 m.kr. á árinu 2025 samanborið við 4.154 m.kr. árið áður en um 135 m.kr. voru vegna einskíptisliða á árinu 2025 sem að mestu voru tilkomnir vegna skipulagsbreytinga hjá félaginu. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 7.901 m.kr. árið 2025 samanborið við 7.341 m.kr. árið áður. Matsbreyting fjárfestingareigna nam 5.352 m.kr. og söluhagnaður fjárfestingareigna nam 134 m.kr. Hrein fjármagnsgjöld námu 6.332 m.kr. árið 2025 en voru 6.368 m.kr. árið 2024. Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu samstæðunnar nam heildarhagnaður ársins 5.493 m.kr. samanborið við 6.477 m.kr. árið 2024. Handbært fé frá rekstri nam 4.919 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar á árinu 2025.

Efnahagur

Heildareignir samstæðunnar námu 182.359 m.kr. í árslok 2025 samkvæmt efnahagsreikningi, en þar af voru fjárfestingareignir 172.760 m.kr., eignir til eigin nota 5.427 m.kr. og handbært fé 2.769 m.kr. Eigið fé samstæðunnar í árslok 2025 var 54.761 m.kr., þar af útistandandi hlutafé 3.393 m.kr. Eiginfjárhlutfall samstæðunnar var 30,0% í lok árs. Vaxtaberandi skuldir námu 104.210 m.kr. í lok árs og tekjuskattskuldbinding 15.548 m.kr. Nettó skuldsetningarhlutfall félagsins var 58,6%.

Félagið hefur aðgang að bankafjármögnun að fjárhæð 2.600 m.kr. sem var óáðregin í árslok. Óveðsettar fasteignir voru við sama tímamark bókfærðar á um 11.620 m.kr.

Á árinu gaf félagið út nýjan skuldabréfaflokk, EIK 150536, samtals að fjárhæð 8.500 m.kr. að nafnvirði og tók bankalán að fjárhæð 16.325 m.kr. Þá greiddi félagið upp skuldabréfaflokkinn EIK 25 1 fyrir samtals 2.520 m.kr. og bankalán fyrir um 13.382 m.kr. Með kaupum félagsins á Festingu hf. fylgdu bankalán að fjárhæð 10.333 m.kr. Vegin verðtryggð kjör félagsins námu 3,71% í árslok og vegin óverðtryggð kjör 9,55%. Hlutfall verðtryggðra lána nam rúmlega 94% af vaxtaberandi skuldum félagsins í lok árs 2025.

Horfur 2026

Félagið gerir ráð fyrir að rekstrartekjur verði á bilinu 14.250 – 14.800 m.kr. og að EBITDA ársins 2026 verði á bilinu 9.000 – 9.360 m.kr. á föstu verðlagi m.v. vísitölu neysluverðs í janúar 2026. Á blaðsíðu 5 í ársskýrslu félagsins má sjá nánari umfjöllun um horfur ársins.

Hlutafé

Skráð hlutafé í árslok nam 3.402.200.000 kr. Allt hlutafé félagsins er í einum flokki og njóta allir hlutir sömu réttinda. Félagið á eigin hluti að nafnverði 8.800.000 kr.

Hlutafé félagsins skiptist í lok árs á 611 hluthafa (kennitölur), en í ársbyrjun 2025 voru 529 hluthafar.

10 stærstu hluthafar félagsins í lok árs 2025 skv. hluthafaskrá félagsins voru eftirfarandi:

1. Brimgarðar ehf.....	21,1%
2. Langisjór ehf.....	13,2%
3. Brú Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga.....	9,9%
4. Birta Lífeyrissjóður.....	8,3%
5. Almenni - Lífsverk Lífeyrissjóðurinn.....	7,1%
6. Festa - lífeyrissjóður.....	6,6%
7. Gildi lífeyrissjóður.....	5,4%
8. Lífeyrissjóður verzlunarmanna.....	4,1%
9. Lífsverk lífeyrissjóður.....	3,7%
10. Brú R deild.....	2,1%

Langisjór ehf. fer ásamt samstarfsaðilunum, Síldarbeini ehf., Ölmú íbúðafélagi hf. og Brimgörðum ehf., með 34,83% af útistandandi hlutafé félagsins í lok árs 2025.

Á aðalfundi félagsins þann 10. apríl 2025 var samþykkt að greiða 3.393,4 m.kr. arð til hluthafa vegna rekstrarársins 2024.

Stefna stjórnar er að greiða árlega út arð sem nemur a.m.k. 75% af handbæru fé frá rekstri ársins að frá-dreginni þeirri fjárhæð sem nýtt verður í kaup á eigin bréfum fram að boðun næsta aðalfundar. Við mótun til-lögu um arðgreiðslu skal litið til fjárhagsstöðu félagsins, skuldsetningarhlutfalls, fyrirætlana um fjárfestingar og stöðu efnahagsmála. Tillaga stjórnar er að um 3.732,74 m.kr. verði greiddar í arð til hluthafa fyrir rekstrarárið 2025 eða sem nemur 1,1 kr. pr. hlut og að greiðslunni verði tvískipt.

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

Breytingar á eignasafni

Félagið keypti á árinu Festingu hf. Fasteignir Festingar á Íslandi eru um 43.000 fm. að stærð í 12 fasteignum og hýsa starfsemi Samskipa hf. um landið og eru að stærstum hluta í Reykjavík, en einnig á Akureyri, Dalvík, Egilsstöðum, Ísafirði og Vestmannaeyjum. Kaupin á Festingu voru að fullu fjármögnuð með yfirtöku lána og nýrri bankafjármögnun.

Þá seldi félagið þrjár fasteignir á árinu, Rauðarárstíg 27, Smiðjuveg 46 og Þönglabakka 1, samanlagt um 2.750 fm. Félagið keypti einnig fasteign í byggingu, Jötnahelli 5, sem verður um 2.600 fm. iðnaðarhúsnæði og gert er ráð fyrir afhendingu á fyrri helmingi ársins 2027.

Forstjóraskipti

Stjórn félagsins réð á árinu nýjan forstjóra, Hreiðar Má Hermannsson, sem hóf störf þann 11. apríl 2025.

Samfélagsleg ábyrgð

Félagið gefur í áttunda sinn út sjálfbærniskýrslu sem fylgir ársreiknings 2025. Í sjálfbærniskýrslunni eru birtar upplýsingar um stöðu og þróun mælikvarða á frammistöðu samstæðunnar með tilliti til umhverfismála, félagslegra þátta, stjórnarháttar og hagsældar. Auk þess er fjallað um starfsemi Eikar sem fellur að Flokkunarreglugerð ESB (EU Taxonomy) og hlutfall umhverfislega sjálfbærra fjárfestinga.

Stjórnarhættir og ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Stjórnarhættir Eikar fasteignafélags eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélag, samþykktir félagsins og starfs-

reglur stjórnar. Félagið leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af leiðbeiningum Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja. Hlutfall kynja í stjórn félagsins er 60% karlar og 40% konur og uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga. Framkvæmdastjórn félagsins er að fullu skipuð karlmönnum. Hlutfallið í hópi starfsfólks félagsins er 69% karlar og 31% konur.

Meðalfjöldi starfsmanna samstæðunnar á árinu umreiknað í heilsársstörf (ársverk) var um 58.

Tilnefningarnefnd tekur á móti framboðum til stjórnar og tillögum hluthafa að stjórnarmönnum, og tilnefnir til stjórnarsetu í félaginu.

Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti ásamt ófjárhagslegri upplýsingagjöf má nálgast á heimasíðu félagsins, www.eik.is, og í fylgiskjöllum ársreikningsins; stjórnarháttayfirlýsingu, og ófjárhagsleg upplýsingagjöf. Þá má nálgast sjálfbærniskýrslu félagsins, sem gefin er út samhliða ársreikningi, á heimasíðu félagsins, www.eik.is/samfelagsleg-abyrgd.

Helstu fjárhagslegu áhættur félagsins eru útleigu- og mótaðilaáhætta, lausafjáraáhætta, verðbólguáhætta og vaxtaáhætta. Í skýringu 23 er umfjöllun um áhættustýringu samstæðunnar og umfjöllun um fjárhagslegar stærðir tengdar helstu áhættuþáttum.

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er ársreikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Er það álit stjórnar og forstjóra að ársreikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og

fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2025 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á árinu 2025.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2025 með undirritun sinni.

Kópavogur, 12. mars 2026

Stjórn

Bjarni Kristján Þorvarðarson
Stjórnarformaður

Eyjólfur Árni Rafnsson
Stjórnarmaður

Guðrún Bergsteinsdóttir
Stjórnarmaður

Gunnar Þór Gíslason
Stjórnarmaður

Ragnheiður Harðar Harðardóttir
Stjórnarmaður

Forstjóri

Hreiðar Már Hermannsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til hluthafa og stjórnar Eikar fasteignafélags hf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Eikar fasteignafélags hf. fyrir árið 2025. 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 afkomu félagsins á árinu 2025, efnahag þess 31. desember 2025 og breytingu á handbæru fé á árinu 2025, í samræmi við alþjóðlega reikningsskila staðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga.

Álit okkar er í samræmi við þær upplýsingar sem koma fram í endurskoðunarskýrslu okkar til endurskoðunarnefndar í samræmi við 11. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014.

Grundvöllur fyrir álit: Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér að neðan.

Við erum óháð Eik fasteignafélagi hf. í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur sem og aðrar siðareglur sem eru viðeigandi við endurskoðun á Íslandi, og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra reglna.

Samkvæmt okkar bestu vissu, höfum við ekki veitt Eik fasteignafélagi hf., eða þar sem við á, móðurfélagi þess eða dótturfélögum innan Evrópusambandsins, óheimilaða þjónustu sem um getur í 1. mgr. 5. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Megináherslur við endurskoðunina: Megináherslur við endurskoðunina eru þau atriði, sem að okkar faglega mati, hafa mesta þýðingu fyrir endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi félagsins árið 2025. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á samstæðuársreikningnum og höfð til hliðsjónar við ákvörðun á viðeigandi álit á honum. Í áritun okkar látum við ekki í ljós sérstakt álit á hverju þeirra fyrir sig.

Megináhersla við endurskoðun

Virðismat fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi af stjórnendum í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðalinn IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði.

Fjárfestingareignir námu alls 172.760 millj. kr. eða 95% af heildareignum samstæðunnar þann 31. desember 2025 og var matsbreyting ársins jákvæð um 5.352 millj. kr.

Við matið á eignunum meta stjórnendur sjóðstreymi sem samstæðan má vænta af leigusamningum. Þar eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum leigutíma núverandi samninga, kostnað við rekstur eignanna og ávöxtunarkrafa.

Vegna þess hve matskenndur liðurinn er og hve fjárfestingareignir eru stór hluti af efnahagsreikningi samstæðunnar teljum við mat á fjárfestingareignum vera megináherslu í endurskoðuninni.

Nánar er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðinni og helstu forsendum virðismatsins í skýringu nr. 12 og 30 „Fjárfestingareignir“.

Hvernig við endurskoðuðum megináherslur

Við nutum aðstoðar verðmats sérfræðinga við yfirferð reikningslíkansins og þeirra forsenda sem stjórnendur byggðu á við mat sitt á virði fjárfestingaeignum samstæðunnar.

Við þessa yfirferð framkvæmdum við meðal annars eftirfarandi aðgerðir:

- Við sannreyndum virkni virðismatslíkansins
- Við yfirförum forsendur í útreikningi og lögðum mat á hvort þær væru viðeigandi, svo sem leigufjárhæðir samkvæmt samningum, nýtingarhlutfall eignanna, áætlaðar framtíðar leigutekjur, markaðsleigu að leigutíma loknum og viðhaldskostnað.
- Við máttum hvort forsendur að baki ávöxtunarkröfu væru viðeigandi og bárum þær saman við upplýsingar um fjármögnunarkjör á atvinnuhúsnæði og aðrar markaðsforsendur.
- Við sannreyndum að upplýsingar í skýringum væru í samræmi við reikningsskilareglur.

Áritun óháðs endurskoðanda

Aðrar upplýsingar

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

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi 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 vera verulega rangar. Ef við á, á grundvelli okkar vinnu, að við ályktum að verulegar rangfærslur séu í öðrum upplýsingum ber okkur að skýra frá því. Við höfum ekkert að upplýsa hvað þetta varðar.

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 samstæðuársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á samstæðuársreikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskila staðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga. Stjórn og forstjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins eru stjórn og forstjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi Eik fasteignafélags hf. Ef við á, skulu stjórn og forstjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, nema stjórn og forstjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafi enga aðra raunhæfa möguleika en að gera það. Stjórn og endurskoðunarnefnd skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að samstæðuársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar.

Nægjanlega vissu er þó ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur

séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda samstæðuársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

Endurskoðun okkar í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegri dómgreind og beitum við gagnrýnni hugsun við endurskoðunina. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunar- aðgerðir til að bregðast við þeim hættum 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, skjalafals, misvísandi framsetningu samstæðuársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé fram hjá innri eftirlitsaðgerðum.
- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Metum í heild sinni hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við samstæðuársreikninginn með tilliti til glöggar myndar.
- Öflum fullnægjandi endurskoðunargagna vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðuársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á áliti okkar.

Áritun óháðs endurskoðanda

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirlit sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Við höfum einnig lýst því yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óhæði og höfum miðlað til þeirra upplýsingum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega haft áhrif á óhæði okkar og þar sem viðeigandi er, hvaða varnir við höfum sett til að tryggja óhæði okkar.

Jafnframt því að sinna skyldum okkar sem kjörnir endurskoðendur félagsins hefur Deloitte veitt félaginu ýmsa aðra heimilaða þjónustu svo sem staðfestingarvinnu.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, lögðum við mat á hvaða atriði höfðu mesta þýðingu í endurskoðuninni á yfirstandandi ári og eru það megináherslur í endurskoðuninni. Við lýsum þessum atriðum í áritun okkar nema lög og reglur leyfi ekki að upplýst sé um slík atriði eða í undantekningartilfellum þegar endurskoðandinn metur að ekki skuli upplýsa um viðkomandi atriði þar sem neikvæðar afleiðingar upplýsinganna eru taldar vega þyngra en almannahagsmunir. Öflum fullnægjandi endurskoðunargagna vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðuársreikningi, til að geta látið í ljós álit á samstæðuársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á álit okkar.

Áritun vegna rafræns skýrslusniðs (e. European Single Electronic Format - ESEF reglur)

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi Eik fasteignafélags hf. framkvæmdum við aðgerðir til að geta gefið álit á því hvort samstæðuársreikningur Eik fasteignafélags hf. fyrir árið 2025 með skráarheitið 2138005WRSDC4DI3BJ43-2025-12-31-is hafi í megin-

atriðum verið gerður í samræmi við kröfur laga um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu nr. 20/2021 um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format) og reglugerð Evrópusambandsins nr. 2019/815 (ESEF reglur) sem innihalda skilyrði sem tengjast gerð samstæðuársreiknings á XHTML formi og iXBRL merkingum samstæðuársreikningsins.

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu. Í þeirri ábyrgð felst meðal annars að útbúa ársreikning á XHTML formi í samræmi við ákvæði reglugerðar Evrópusambandsins nr. 2019/815, um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format).

Ábyrgð okkar er að afla hæfilegrar vissu um hvort ársreikningurinn, byggt á þeim gögnum sem við höfum aflað, sé í öllum meginatriðum í samræmi við ESEF reglur og gefa út áritun með álit okkar. Eðli, tímasetning og umfang aðgerða sem valdar eru byggja á mati endurskoðandans, þar á meðal mati á áhættunni að vikið sé í verulegum atriðum frá kröfum sem fram koma í ESEF reglum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Það er álit okkar að ársreikningur Eik fasteignafélags hf. fyrir árið 2025 með skráarheitið 2138005WRSDC4DI3BJ43-2025-12-31-is hafi í öllum meginatriðum verið gerður í samræmi við ákvæði reglugerðar Evrópusambandsins nr. 2019/815, um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format).

Kosning endurskoðanda

Deloitte var kjörið endurskoðandi Eik fasteignafélags hf. á aðalfundi félagsins þann 10. apríl 2025. Deloitte hefur verið endurskoðandi Eik fasteignafélags hf. síðan á aðalfundi félagsins 30.mars 2023.

Kópavogur, 12 mars 2026

Deloitte ehf.

Signý Magnúsdóttir

endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Leigutekjur	5	10.865	9.896
Aðrar rekstrartekjur	5	1.721	1.599
		<u>12.586</u>	<u>11.495</u>
Rekstrarkostnaður	6	(4.685)	(4.154)
Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir		7.901	7.341
Söluhagnaður fjárfestingareigna		134	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	12	5.352	7.327
Afskriftir	13,14	(188)	(176)
Rekstrarhagnaður		13.199	14.492
Fjármunatekjur		285	257
Fjármagnsgjöld		(6.617)	(6.625)
Hrein fjármagnsgjöld	9	(6.332)	(6.368)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		6.867	8.124
Tekjuskattur	10,20	(1.374)	(1.647)
Heildarhagnaður ársins		<u>5.493</u>	<u>6.477</u>
Lykiltölur á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður	17	1,62	1,90
Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir	2	2,33	2,15

Skýringar á blaðsíðum 23 - 49 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

Eignir	Skýr.	2025	2024
Óefnislegar eignir	11	351	351
Fjárfestingareignir	12	172.760	145.471
Eignir til eigin nota	13	5.427	5.852
Langtímakröfur	15	126	288
Fastafjármunir		<u>178.664</u>	<u>151.962</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	15	926	694
Handbært fé		<u>2.769</u>	<u>3.594</u>
Veltufjármunir		<u>3.695</u>	<u>4.288</u>
Eignir samtals		<u><u>182.359</u></u>	<u><u>156.250</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé		3.393	3.393
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.371	12.371
Lögbundinn varasjóður		848	849
Endurmatsreikningur		1.369	1.392
Bundinn hlutdeildarreikningur		1.444	0
Óráðstafað eigið fé		<u>35.336</u>	<u>34.656</u>
Eigið fé	16	<u><u>54.761</u></u>	<u><u>52.661</u></u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	18	94.391	78.982
Leiguskuldir	19	4.869	2.512
Tekjuskattsskuldbinding	20	<u>15.548</u>	<u>14.151</u>
Langtímaskuldir		<u>114.808</u>	<u>95.645</u>
Vaxtaberandi skuldir	18	9.819	6.116
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	21	<u>2.971</u>	<u>1.828</u>
Skammtímaskuldir		<u>12.790</u>	<u>7.944</u>
Skuldir samtals		<u><u>127.598</u></u>	<u><u>103.589</u></u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>182.359</u></u>	<u><u>156.250</u></u>

Skýringar á blaðsíðum 23 - 49 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjárfirlit 31. desember 2025

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Lögbundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Árið 2024							
Eigið fé 1.1.2024	3.415	12.648	854	1.415	0	30.691	49.023
Hagnaður ársins						6.477	6.477
Keypt eigin bréf	(22)	(277)					(299)
Bakfært úr lögbundnum varasjóði			(5)			5	0
Afskrift endurmats				(23)		23	0
Greiddur arður 0,74 kr. á hlut						(2.540)	(2.540)
Eigið fé 31.12.2024	3.393	12.371	849	1.392	0	34.656	52.661

Árið 2025

Eigið fé 1.1.2025	3.393	12.371	849	1.392	0	34.656	52.661
Hagnaður ársins						5.493	5.493
Bakfært úr lögbundnum varasjóði			(1)			1	0
Afskrift endurmats				(23)		23	0
Bundin hlutdeild - breyting ársins					1.444	(1.444)	0
Greiddur arður 1 kr. á hlut						(3.393)	(3.393)
Eigið fé 31.12.2025	3.393	12.371	848	1.369	1.444	35.336	54.761

Skýringar á blaðsíðum 23 - 49 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður ársins		13.199	14.492
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna	(	134)	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	12 (	5.352)	(7.327)
Afskriftir	13, 14	188	176
Söluhagnaður rekstrarfjármuna		0	0
		7.901	7.341
Breyting á rekstartengdum eignum		198	153
Breyting á rekstartengdum skuldum		39	184
		8.139	7.678
Innborgaðar vaxtatekjur	9	285	257
Greidd vaxtagjöld	(	3.505)	(3.059)
Handbært fé frá rekstri		4.919	4.875
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	12 (	4.242)	(5.196)
Söluverð fjárfestingareigna		852	0
Fjárfesting í eignum til eigin nota	13 (	46)	(53)
Söluverð eigna til eigin nota		4	0
Hrein fjárfesting vegna eignakaupa	28 (	4.541)	(263)
Fjárfestingarhreyfingar	(	7.973)	(5.511)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Bankalán, breyting	(	466)	0
Greiddur arður	(	3.393)	(2.540)
Endurkaup á eigin bréfum		0	(299)
Tekin ný langtímalán	18	24.765	22.139
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	18 (	18.677)	(16.054)
Fjármögnunarhreyfingar		2.229	3.246
Breyting á handbæru fé	(	825)	2.611
Handbært fé í ársbyrjun		3.594	984
Handbært fé í lok árs		2.769	3.594
Lykiltölur á hlut:			
Handbært fé frá rekstri	2	1,45	1,43

Skýringar á blaðsíðum 23 - 49 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

Skýring	Blaðsíða
1. Almennar upplýsingar.....	23
2. Grundvöllur reikningsskilanna	23
3. Ákvörðun gangvirðis.....	24
4. Starfspáttayfirlit.....	25
5. Rekstrartekjur	26
6. Rekstrarkostnaður	26
7. Laun og launatengd gjöld	27
8. Þóknun til endurskoðenda.....	27
9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	28
10. Tekjuskattur	28
11. Óefnislegar eignir.....	28
12. Fjárfestingareignir	29
13. Eignir til eigin nota.....	32
14. Afskriftir	32
15. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur	33
16. Eigið fé.....	34
17. Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	35
18. Vaxtaberandi skuldir	35
19. Leigueignir og leiguskuldir.....	37
20. Tekjuskattsskuldbinding	37
21. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	38
22. Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa.....	38
23. Stýring fjárhagslegrar áhættu	39
24. Rekstraráhætta	41
25. Gangvirði.....	41
26. Tengdir aðilar	42
27. Dótturfélög.....	43
28. Kaup á Festingu hf.	44
29. Atburðir eftir reikningsskiladag	44
30. Helstu reikningsskilaaðferðir	44

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., „félagið“, er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Smáratorgi 3, Kópavogi. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2025 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.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og öðrum viðbótarkröfum sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga. Stjórn félagsins og forstjóri staðfestu ársreikninginn þann 12. mars 2026.

b. Nýir og breyttir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar

Samstæðan hefur innleitt alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu, breytingar á þeim og nýjar túlkánir sem gilda fyrir ársreikninga þar sem reikningsskilatímabil hófst 1. janúar 2025 eða síðar. Eftirfarandi breytingar tóku gildi 1. janúar 2025:

- IAS 21 Áhrif gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla	Leiðbeiningar varðandi mat á skiptanleika gjaldmiðla og skiptagengi
--	---

Það er mat stjórnenda að innleiðing ofangreindra breytinga á stöðlum hafi ekki haft veruleg áhrif á samstæðuársreikninginn.

Samstæðan hefur ekki innleitt eftirfarandi nýja eða endurbætta staðla sem hafa verið gefnir út en ekki tekið gildi fyrir reikningsárið 2025:

- IFRS 18 Framsetning og skýringar í reikningsskilum	Gildistaka: 1. janúar 2027
- IFRS 19 Dótturfélög án almannaábyrgðar: Skýringar	1. janúar 2027

Það er mat stjórnenda að innleiðing á IFRS 18 muni hafa áhrif á framsetningu upplýsinga í reikningsskilunum án þess að hafa áhrif á reikningshaldslegt mat. Unnið er að undirbúningi við innleiðingu staðalsins en endanleg áhrif liggja ekki fyrir að svo stöddu. Evrópusambandið samþykkti IFRS 18 þann 16. febrúar 2026, en hefur ekki staðfest innleiðingu á IFRS 19 að svo stöddu. Þá er það jafnframt mat stjórnenda að innleiðing annarra staðla eða breytinga á stöðlum í útgáfu sem ekki hafa tekið gildi muni hafa engin eða óveruleg áhrif á reikningsskilin.

c. 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, 12 og 25. Í skýringu 30 eru upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og breytingar á þeim á árinu.

d. 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.

e. 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 12 um mat fjárfestingareigna.

f. Lykiltölur í rekstrarreikningi og sjóðstreymisýfirliti

Útreikningur á grunnhagnaði og þynntum hagnaði á hlut er samkvæmt skýringu 17. Aðrar lykiltölur á hlut í rekstrarreikningi og sjóðstreymisýfirliti eru reiknaðar með því að deila í viðkomandi lið rekstrar/sjóðstreymis með veginum meðalfjölda virkra hluta á árinu samkvæmt skýringu 17.

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 að 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 11 um óefnislegar eignir, skýring 12 um fjárfestingareignir og skýring 30 um helstu reikningsskilaaðferðir.

4. 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 2025	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Leigutekjur	11.258	0 (	393)	10.865
Aðrar rekstrartekjur	849	872 (	0)	1.721
Rekstrarkostnaður	(4.102)	(976)	393 (	4.685)
Rekstrarhagnaður fyrir söluhagn., matsbr. og afskriftir	8.005	(104)	0	7.901
Söluhagnaður fjárfestingareigna	134	0	0	134
Matsbreyting fjárfestingareigna	5.352	0	0	5.352
Afskriftir	(154)	(34)	0 (	188)
Hrein fjármagnsgjöld	(6.332)	(46)	46 (	6.332)
Tekjuskattur	(1.410)	36	0 (	1.374)
Hagnaður (-tap) ársins	5.595	(147)	46	5.493
Eignir 31.12.2025	182.713	513 (	867)	182.359
Skuldir 31.12.2025	127.655	810 (	867)	127.598
Fjárfestingar ársins	5.031	10	0	5.041
Starfsþættir 2024	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Leigutekjur	10.273	0 (	377)	9.896
Aðrar rekstrartekjur	787	812	0	1.599
Rekstrarkostnaður	(3.610)	(921)	377 (	4.154)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	7.450	(109)	0	7.341
Matsbreyting fjárfestingareigna	7.327	0	0	7.327
Afskriftir	(143)	(33)	0 (	176)
Hrein fjármagnsgjöld	(6.355)	(44)	31 (	6.368)
Tekjuskattur	(1.684)	37	0 (	1.647)
Hagnaður (-tap) ársins	6.595	(149)	31	6.477
Eignir 31.12.2024	156.463	452 (	665)	156.250
Skuldir 31.12.2024	103.652	602 (	665)	103.589
Fjárfestingar ársins	5.222	27	0	5.249

5. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:	2025	2024
Leigutekjur	10.865	9.896
Rekstrartekjur sameigna	813	749
Tekjur af hótélrekstri	872	810
Aðrar tekjur	36	40
Rekstrartekjur samtals	12.586	11.495

Samstæðan hefur gert leigusamninga sem gilda allt frá nokkrum mánuðum til tæplega 39 ára. Nær allir samningarnir eru tengdir verðlagsþróun með tengingu við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Samstæðan er með 11 veltutengda leigusamninga, ýmist að fullu eða að hluta til og var hlutfall leigutekna af þeim samningum tæplega 2% af heildarleigutekjum félagsins. Tekjuveginn meðalleigutími er 7,6 ár (2024: 6,2 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma og tekur tekjuveginn meðallíftími ekki tillit til uppsagnarákvæða.

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

Leigutekjur innan árs	12.437	10.272
Leigutekjur eftir 1 - 2 ár	10.600	9.373
Leigutekjur eftir 2 - 3 ár	9.315	7.833
Leigutekjur eftir 3 - 4 ár	8.566	6.590
Leigutekjur eftir 4 - 5 ár	8.065	5.902
Leigutekjur eftir meira en 5 ár	53.995	29.461
Leigutekjur samtals	102.978	69.431

6. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:	2025	2024
Fasteigna-, vatns- og fráveitugjöld	1.672	1.580
Tryggingar	139	114
Viðhaldskostnaður	103	109
Rekstrarkostnaður fasteigna	867	802
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	299	237
Rekstrarkostnaður hótels	583	543
Virðisrýrnun krafna	95	74
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	927	695
Rekstrarkostnaður samtals	4.685	4.154

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

Eignir í útleigu	3.006	2.753
Eignir sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu	169	163
	<u>3.175</u>	<u>2.916</u>
Rekstrarkostnaður hótels	583	543
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	927	695
Rekstrarkostnaður samtals	<u>4.685</u>	<u>4.154</u>

7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2025	2024
Laun	901	756
Lífeyrисиðgjöld	115	100
Önnur launatengd gjöld	88	75
Launakostnaður vegna skipulagsbreytinga	98	0
Annar starfsmannakostnaður	37	35
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>1.239</u>	<u>966</u>
Ársverk	58	53
Stöðugildi í árslok	54	56

Laun og launatengd gjöld greinast þannig á rekstrarliði:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	298	255
Framkvæmdir og viðhald	76	51
Rekstrarkostnaður hótels	168	152
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	697	508
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>1.239</u>	<u>966</u>

8. Þóknun til endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda félagsins greinist þannig:

Endurskoðun á ársreikningi og könnun árshlutareiknings	18	16
Önnur þjónusta	3	1
Þóknun til endurskoðenda samtals	<u>21</u>	<u>17</u>

9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:	2025	2024
Vaxtatekjur	285	257
Vaxtagjöld af langtímaskuldum	(3.320)	(3.048)
Verðbætur	(3.097)	(3.384)
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(153)	(129)
Önnur fjármagnsgjöld	(47)	(64)
Fjármagnsgjöld samtals	(6.617)	(6.625)
Hrein fjármagnsgjöld	(6.332)	(6.368)

10. Tekjuskattur**Gjaldfærður tekjuskattur**

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2025	2024
Hagnaður fyrir tekjuskatt	6.867	8.124
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0% 1.374	21,0% 1.706
Niðurfærsla skatteignar, breyting	0,0% 0	0,3% 22
Aðrar breytingar	0,0% 0	(1,0%) (81)
Virkur tekjuskattur	20,0% 1.374	20,3% 1.647

11. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir eru viðskiptavild vegna kaupa á dótturfélögum. Viðskiptavild er ekki afskrifuð heldur metin að minnsta kosti árlega með tilliti til virðisrýrnunar eða oftast ef vísbending um virðisrýrnun er til staðar. Við framkvæmd virðisprófs var endurheimtanlegt virði undirliggjandi eigna metið.

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

- Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns (e.WACC) 6,4% (2024: 6,4%)
- Eiginfjárlutfall 30% (2024: 30%)

Sjóðstreymislíkanið sem notast var við er sambærilegt og með sömu forsendur og notað var vegna virðismats fjárfestingareigna félagsins (skýringar 12 og 30). Virðisprófið gaf til kynna að ekki hafi orðið virðisrýrnun.

Eftirfarandi breyting á forsendum hefði samanlagt leitt til virðisrýrnunar í árslok 2025:

- Hækkun á veginni ávöxtunarkröfu fjármagns (e.WACC) um 1,6% stig,
- Lækkun á markaðsleigu um 25%

12. Fjárfestingareignir

	2025	2024
Bókfært verð í ársbyrjun	142.959	129.378
Fært af þróunareignum	0	1.058
Fært af eignum til eigin nota	277	0
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	4.068	4.777
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	927	419
Yfirtekið við kaup á dótturfélagi	15.244	0
Seldar fjárfestingareignir	(936)	0
Matsbreyting	5.352	7.327
Bókfært verð í árslok	167.891	142.959
Leigugæðir	4.869	2.512
Fjárfestingareignir samtals	172.760	145.471

Sundurliðun fjárfestingareigna

Fasteignir	162.683	137.761
Byggingarréttir og lóðir	5.208	5.198
Leigugæðir	4.869	2.512
Fjárfestingareignir alls	172.760	145.471

2025	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Heilsutengt og annað	Samtals
Bókfært verð í ársbyrjun	33.883	57.440	20.408	14.791	16.437	142.959
Fært af þróunareignum						0
Fært af eignum til eigin nota ..		277				277
Fjárfestingar ársins	963	1.717	492	262	634	4.068
Kaup á nýjum eignum			15.737		434	16.171
Sala ársins	(59)	(719)	(110)	(48)	(936)	
Tilfærslur á milli flokka	(1.051)	496	533	151	(129)	0
Matsbreyting ársins	497	1.666	2.179	515	495	5.352
Bókfært verð í árslok	34.233	60.877	39.240	15.671	17.870	167.891
Hlutfallsleg skipting	20,4%	36,3%	23,4%	9,3%	10,6%	100,0%

2024	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Heilsutengt og annað	Samtals
Bókfært verð í ársbyrjun	30.925	53.936	17.477	13.340	13.700	129.378
Fært af þróunareignum	62	512	484	0	0	1.058
Fært af eignum til eigin nota ..						0
Fjárfestingar ársins	1.794	1.557	741	325	360	4.777
Kaup á nýjum eignum	0	0	0	0	419	419
Sala ársins	0	0	0	0	0	0
Tilfærslur á milli flokka	(252)	(612)	301	195	368	0
Matsbreyting ársins	1.354	2.047	1.404	931	1.591	7.327
Bókfært verð í árslok	33.883	57.440	20.408	14.791	16.437	142.959
Hlutfallsleg skipting	23,7%	40,2%	14,3%	10,3%	11,5%	100,0%

Eftirfarandi er umfjöllun um helstu forsendur og breytingar sem hafa orðið

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

Við mat á eignunum hafa stjórnendur metið til fjár það sjóðflæði sem félagið má vænta af núverandi leigusamningum og leigusamningum þeim sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma samkvæmt núverandi samningum. Matið er samkvæmt þriðja stigi í flokkunarkerfi gangvirðismats, sbr. skýringu 3, og urðu engar breytingar á flokkun á árinu. Við matið eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum gildistíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra. Aðferðafræðin og ályktanirnar, sem notaðar eru við að meta bæði fjárhæðir og tímasetningar á framtíðarsjóðstreymi, eru endurskoðaðar reglulega með það að markmiði að nálgast raunverulegt gangvirði eignanna. Einnig er lagt til grundvallar mat stjórnenda á þróun ýmissa annarra þátta í framtíðinni, s.s. breytingum á leigu- og fjármálamörkuðum.

Stjórnendur létu kanna viðskipti með atvinnuhúsnæði á árinu 2025 og var niðurstaða rannsóknarinnar sú að mat á fjárfestingareignum félagsins væri sambærilegt við þau markaðsviðskipti.

Vextir

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

Ávöxtunarkrafa á eigið fé og eiginfjárlutfall

Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM líkaninu (e. Capital Asset Pricing Model). Breytingar voru gerðar á forsendum um ávöxtunarkröfu eigin fjár til lækkunar. Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns sem gerð er til félagsins (e. WACC) er á bilinu 6,1% - 7,2% (2024: 6,0% - 7,1%) eftir eignum. Ekki er tekið tillit til skattspörunar (e. tax shield) við útreikning á veginni ávöxtunarkröfu. Gert er ráð fyrir 30% eiginfjárlutfalli. Hver 1% hækkun á útleiguhlutfalli til framtíðar samsvarar tæplega 0,1% hækkun á veginni ávöxtunarkröfu (2024: tæplega 0,1%).

Nýting á leiguréymi

Virðisútleiguhlutfall samstæðunnar, leiðrétt fyrir fjárfestingareignum í þróun, var 94,7% í lok árs 2025 (2024: 93,6%). Virðisútleiguhlutfall er hlutfall þess húsnæðis í leigu sem er í leiguhæfu ástandi miðað við leigufjárhæðir. Forsendur um virðisútleiguhlutfall einstakra eigna eru á bilinu 0% til 100% og er fyrir eignasafnið áætlað 95% til framtíðar (2024: 95%).

Markaðsleiga

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

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

2025	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Heilsutengt og annað	Vegið meðaltal
Áætlaðar leigutekjur pr. m ²						
pr. mánuð (kr.)	1.088-9.698	1.353-6.764	669-5.521	2.995-8.012	831-8.154	
Áætluð vegin meðalleiga						
pr. m ² pr. mánuð (kr.)	3.276	3.587	2.659	5.810	3.877	3.417
Vegin ávöxt.krafa (WACC)	6,1-7,1%	6,1-7,2%	6,1-7,1%	6,1-6,9%	6,1-7,1%	6,37%
2024	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Heilsutengt og annað	Vegið meðaltal
Áætlaðar leigutekjur pr. m ²						
pr. mánuð (kr.)	1.042-9.282	1.715-6.473	658-3.213	4.002-7.668	813-4.747	
Áætluð vegin meðalleiga						
pr. m ² pr. mánuð (kr.)	3.142	3.371	2.430	5.134	3.478	3.237
Vegin ávöxt.krafa (WACC)	6,0-7,0%	6,0-7,1%	6,2-7,0%	6,0-6,8%	6,1-7,0%	6,35%

Næmigreining

Áhrif breytinga á gangvirði fjárfestingareigna:

	2025	2024
Áhrif á gangvirði	Áhrif á gangvirði	Áhrif á gangvirði
Hækkun (lækkun) leigutekna um 1 %	2.089 (2.089)	1.818 (1.818)
Hækkun (lækkun) virðisútleiguhlutfalls um 1 %	2.168 (2.168)	1.752 (1.752)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5 %	12.925 (11.045)	10.966 (9.367)

Fasteigna- og brunabótamat

Bókfært verð, opinbert fasteignamat og váttryggingaverðmæti fasteigna greinist þannig:	2025	2024
Bókfært verð fasteigna og lóða	173.075	148.516
Fasteignamat fasteigna og lóða	137.274	112.517
Brunabótamat fasteigna	138.353	122.544
Váttryggingaverð viðbótarbrunatrygginga	19.459	17.174

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 104.210 m.kr. í árslok (2024: 85.017 m.kr.). Virðisaukaskattkvöð hvílir á hluta af eignum samstæðunnar og nam hún í árslok 5.248 m.kr. (2024: 4.935 m.kr.) og fyrnist á 20 árum. Ekki kemur til greiðslu virðisaukaskattskvaðar 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. á lóð félagsins við Borgartún 21 komi til þess að byggt verði á lóðinni og fyrnist hún í árslok 2026.

13. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

Eignir til eigin nota greinast þannig:	Innréttingar		Samtals
	Fasteignir	og annað	
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2024	5.935	583	6.518
Viðbætur á árinu	11	42	53
Heildarverð 31.12.2024	5.946	625	6.571
Fært á fjárfestingareignir	(293)	0	(293)
Viðbætur á árinu	19	27	46
Selt á árinu	0	(26)	(26)
Heildarverð 31.12.2025	5.672	626	6.298
Afskriftir			
Afskrifað 1.1.2024	274	269	543
Afskrift ársins	115	61	176
Afskrifað alls 31.12.2024	389	330	719
Fært á fjárfestingareignir	(16)	0	(16)
Afskrift ársins	114	74	188
Selt á árinu	0	(21)	(21)
Afskrifað alls 31.12.2025	487	383	870
Bókfært verð			
1.1.2024	5.661	314	5.975
31.12.2024	5.557	295	5.852
31.12.2025	5.184	243	5.427

Fasteignir samstæðunnar til eigin nota eru endurmetnar á gangvirði á reikningsskiladegi. Við endurmatið var notast við sömu aðferðafræði og við virðismat fjárfestingareigna (sjá skýringu 12). Bókfært verð fasteigna án endurmats er 3.473 millj. kr. í árslok 2025 (2024: 3.816 millj. kr.). Bókfært virði fasteignar til eigin nota að Pósthússtræti 2, sem nýtt er af Hótel 1919 ehf., dótturfélagi Eikar fasteignafélags hf., var 5.148 millj. kr. í árslok 2025 (2024 5.242 millj. kr.). Breyting á endurmetnu virði fasteigna til eigin nota á árinu 2025 var óveruleg og því var mat þeirra ekki uppfært.

14. Afskriftir

Afskriftir og greinast þannig:

	2025	2024
Skrifstofa	2	3
Hótel	146	145
Innréttingar og annað	40	28
Afskriftir samtals	188	176

15. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur greinast þannig:	2025	2024
Langtímakröfur	322	504
Næsta árs afborgun langtímakrafna (184) (184)		
Varúðarniðurfærsla langtímakrafna (12) (32)		
Langtímakröfur samtals	126	288
Viðskiptakröfur vegna leigu	403	421
Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna	175	175
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	159	143
Varúðarniðurfærsla viðskiptakrafna (141) (147)		
Viðskiptakröfur samtals	596	592
Skammtímakröfur vegna sölu á fjárfestingareignum	220	0
Aðrar skammtímakröfur	110	101
Aðrar skammtímakröfur samtals	330	101
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	926	694
Virðisýrnnun krafna greinist þannig í árslok:	2025	2024
Afskriftareikningur í ársbyrjun	179	128
Afskrifaðar endanlega tapaðar kröfur á árinu (122) (23)		
Gjaldfært á árinu	95	74
Afskriftareikningur í árslok	153	179

Langtímakröfur félagsins eru annars vegar vegna framkvæmdalána til leigutaka og hinsvegar vegna gjaldfallinna leigugreiðslna, þar sem samkomulag hefur verið gert um greiðslur á gjaldföllum leigugreiðslum. Við slíkar breytingar hefur félagið að öllu jöfnu fengið auknar tryggingar ásamt því að krafan er orðin vaxtaberandi og komin í afborgunarferli. Næsta árs afborgun slíkra samkomulaga er flokkuð meðal viðskiptakrafna vegna leigu og frestaðra leigugreiðslna. Kröfur eru metnar miðað við væntar innheimtur.

16. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 3.402.200.000 kr. Félagið á eigin hluti að nafnverði 8.800.000 kr. sem færðir eru til lækkunar á hlutfé. Útistandandi hlutir í árslok eru 3.393.400.000 kr. og eru þeir allir greiddir. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

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 mótttekinn arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, á bundinn hlutdeildarreikning meðal eigin fjár.

Óráðstafað eigið fé

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

Eiginfjárstýring

Stjórn félagsins hefur sett markmið um 30% eiginfjárlutfall. Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárstaða sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar. Stjórn félagsins leitast við að halda jafnvægi milli ávöxtunar eigin fjár og hagræðis og öryggis sem næst með sterku eiginfjárlutfalli. Eiginfjárlutfall í árslok var 30,0% (2024: 33,7%). Arðsemi eigin fjár var 10,8% árið 2025 (2024: 13,7%).

Arður

Arður að fjárhæð 3.393 m.kr. var greiddur til hluthafa árið 2025 vegna ársins 2024. Stefna stjórnar er að greiða árlega út arð sem nemur a.m.k. 75% af handbæru fé frá rekstri ársins að frádreginni þeirri fjárhæð sem nýtt verður í kaup á eigin bréfum fram að boðun næsta aðalfundar. Við mótun tillögu um arðgreiðslu skal litið til fjárhagsstöðu félagsins, fyrirætlana um fjárfestingar og stöðu efnahagsmála. Tillaga stjórnar er að 3.733 m.kr. verði greiddar í arð til hluthafa fyrir rekstrarárið 2025 að teknu tilliti til arðgreiðslustefnu.

17. Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut

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

	2025	2024
Hagnaður ársins.....	5.493	6.477
Veginn meðalfjöldi virkra hluta á árinu.....	3.393	3.414
Hagnaður á hlut.....	1,62	1,90

18. Vaxtaberandi skuldir

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi skulda samstæðunnar. Vísað er í skýringu 23 vegna upplýsinga um vaxtaáhrættu samstæðunnar.

	2025	2024
Vaxtaberandi skuldir í upphafi árs	85.098	75.566
Ný lántaka	24.765	22.139
Yfirtekið við kaup á dótturfélagi	9.868	0
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(18.677) (	16.054)
Verðbætur	3.097	3.381
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði	40	44
Breyting á öðrum langtímaskuldum	19	22
Vaxtaberandi skuldir í lok árs	104.210	85.098

Langtímaskuldir

Skráð skuldabréf og bankalán	94.291	78.900
Aðrar langtímaskuldir	100	82
	94.391	78.982

Skammtímaskuldir

Næsta árs afborgun lána	9.819	6.116
	9.819	6.116

Vaxtaberandi skuldir samtals	104.210	85.098
------------------------------------	---------	--------

Skilmálar og endurgreiðslutími vaxtaberandi lána

	Vegnir meðal- vextir	Loka- gjaldddagi	2025	2024
Skuldabréfaútgáfa EIK 161047 í ISK, verðtryggt	3,50%	2047	24.322	24.140
Skuldabréfaútgáfa EIK 100346 í ISK, verðtryggt	3,60%	2046	6.649	6.619
Skuldabréfaútgáfa EIK 050749 í ISK, verðtryggt	3,08%	2049	7.903	7.830
Skuldabréfaútgáfa EIK 050726 í ISK, verðtryggt	2,71%	2026	7.100	7.044
Skuldabréfaútgáfa EIK 141233 í ISK, verðtryggt	2,33%	2033	9.427	9.352
Skuldabréfaútgáfa EIK 100327 í ISK, verðtryggt	1,45%	2027	3.521	3.502
Skuldabréfaútgáfa EIK 050734 í ISK, verðtryggt	3,96%	2034	8.226	8.072
Skuldabréfaútgáfa EIK 150536 í ISK, verðtryggt	3,80%	2036	8.607	0
Skuldabréfaútgáfa EIK 25 1 í ISK, óverðtryggt	7,67%	2025	0	2.339
Lán í ISK, verðtryggt	5,39%	2025-2049	22.364	16.119
Lán í ISK, óverðtryggt	9,55%	2027-2030	5.991	0
Aðrar verðtryggðar langtímaskuldir	0,00%	2026-2040	90	67
Aðrar óverðtryggðar langtímaskuldir	4,31%	2026-2032	10	14
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun			104.210	85.098
Næsta árs afborgun			(9.819)	(6.116)
Samtals			94.391	78.982
Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:			2025	2024
Afborgun innan árs			9.819	6.116
Afborgun eftir 1 - 2 ár			16.091	9.123
Afborgun eftir 2 - 3 ár			3.797	5.506
Afborgun eftir 3 - 4 ár			9.632	4.810
Afborgun eftir 4 - 5 ár			7.243	9.747
Afborgun síðar			57.628	49.796
Samtals			104.210	85.098

Í árslok 2025 uppfyllir félagið alla skilmála um fjárhagslegan styrk og sjóðstreymiskvaðir sem það hefur gengist undir í skilmálum lána og skuldabréfa.

Félagið er með ónýtta bankafjármögnun að fjárhæð um 2.600 m.kr. í árslok 2025 (2024: 2.600 m.kr.).

19. Leigueignir og leiguskuldir

Leigueignir og leiguskuldir félagsins greinast þannig:	2025	2024
Leigueignir		
Staða í ársbyrjun	2.512	2.749
Endurmat	394 (	236)
Keyptar og seldar eignir	1.963	0
Staða í árslok	4.869	2.512
Leiguskuldir		
Staða í ársbyrjun	2.512	2.749
Endurmat	394 (	236)
Keyptar og seldar eignir	1.963	0
Staða í árslok	4.869	2.512
Fjárhæðir í rekstrarreikning		
Vaxtagjöld af leiguskuldum gjaldfærð í rekstrarreikningi	153	129
Fjárhæðir í sjóðstreymi		
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum á árinu	153	129

Leigueignir eru flokkaðar með fjárfestingareignum í efnahagsreikningi. Um er að ræða lóðarleigu með óskilgreindan leigutíma og því eru ekki færðar afborganir af leiguskuld.

20. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:	2025	2024
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	14.151	12.503
Yfirtekið við kaup á dótturfélagi	34	0
Tekjuskattur í rekstrarreikningi	1.374	1.647
Tekjuskattur vegna endurmats fasteigna	0	0
Tekjuskattur til greiðslu	(11)	0
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	15.548	14.151
Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:		
Fasteignir og rekstrarfjármunir	16.455	15.207
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(911)	(1.024)
Niðurfærsla skatteignar	0	3
Aðrir liðir	4 (	35)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	15.548	14.151

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 2015, nýtanlegt til ársloka 2025	-	240
Tap ársins 2016, nýtanlegt til ársloka 2026	0	239
Tap ársins 2017, nýtanlegt til ársloka 2027	96	179
Tap ársins 2018, nýtanlegt til ársloka 2028	452	452
Tap ársins 2019, nýtanlegt til ársloka 2029	226	226
Tap ársins 2020, nýtanlegt til ársloka 2030	422	422
Tap ársins 2021, nýtanlegt til ársloka 2031	8	9
Tap ársins 2022, nýtanlegt til ársloka 2032	1.831	1.831
Tap ársins 2023, nýtanlegt til ársloka 2033	1.449	1.450
Tap ársins 2024, nýtanlegt til ársloka 2034	70	72
	<u>4.554</u>	<u>5.120</u>

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

Tekjuskattsskuldbinding að fjárhæð 3.350 m. kr. vegna kaupa á félögum, sem flokkuðust sem eignakaup en ekki sameining félaga, er ekki færð til skuldar í efnahagsreikningi, þar sem ekki er heimilt að færa hana samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum. Tekjuskattsskuldbindingin kemur ekki til greiðslu nema þessar fjárfestingareignir verði seldar. Engin áform eru um sölu þeirra.

21. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:	2025	2024
Viðskiptaskuldir	507	507
Áfallnir vextir	765	722
Skammtímaskuldir vegna kaupa á fjárfestingareignum	753	0
Skammtímaskuldir vegna kaupa á dótturfélagi	180	0
Aðrar skammtímaskuldir	766	599
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	<u>2.971</u>	<u>1.828</u>

22. Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa

Kaupverð fjárfestingareigna	(753)	0
Kaupverð dótturfélags	(180)	0
Aðrar skammtímaskuldir	933	0

23. Stýring fjárhagslegrar áhættu

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

Útleigu- og mótaðilaáhætta

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

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

	2025	2024
Handbært fé	2.769	3.594
Viðskiptakröfur og langtímakröfur	722	880
Aðrar kröfur	330	101
Mesta mögulega tap samtals	3.820	4.575

Aldursgreining viðskiptakrafna og langtímakrafna og niðurfærsla á reikningsskiladegi voru eftirfarandi:

	2025		2024	
	Nafnverð kröfu	Niður-færsla	Nafnverð kröfu	Niður-færsla
Ógjaldfallið og gjaldfallið innan 30 daga	260	1	210	2
Gjaldfallið fyrir 31 - 60 dögum	39	2	44	4
Gjaldfallið fyrir 61 - 90 dögum	25	9	40	20
Gjaldfallið fyrir meira en 90 dögum	551	141	765	153
	875	153	1.059	179

Af kröfum eldri en 90 daga eru 292 m.kr. (2024: 467 m.kr.) vegna frestaðra leigugreiðslna en þær hafa verið færðar niður um 29 m.kr. (2024: 46 m.kr.).

Lausafjáráhætta

Lausafjáráhætta er hættan á að samstæðan geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar á gjalddaga. Samstæðan fylgist með þróun á lausafjárstöðu 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 óáðregna bankafjármögnun að fjárhæð um 2.600 m.kr. í árslok 2025. Félagið á óveðsettar fasteignir sem metnar eru á um 11.620 m.kr.

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

	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
2025						
Vaxtaberandi skuldir	104.210	134.020	14.016	19.328	28.499	72.177
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	2.971	2.971	2.971			
	107.180	136.991	16.987	19.328	28.499	72.177
2024						
Vaxtaberandi skuldir	85.098	111.972	9.217	11.897	26.738	64.120
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.828	1.828	1.828			
	86.926	113.800	11.045	11.897	26.738	64.120

Vaxtaáhætta

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

	2025	2024
Fjármálagerningar með fasta vexti		
Vaxtaberandi kröfur	3	34
Vaxtaberandi skuldir	(78.032)	(71.175)
Nettó staða fjármálagerninga með fasta vexti	(78.029)	(71.141)
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Handbært fé	2.769	3.594
Vaxtaberandi skuldir	(26.177)	(13.923)
Nettó staða fjármálagerninga með breytilega vexti	(23.409)	(10.329)

Næmigreining sjóðstreymis vegna fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum á uppgjörssdegi um 100 punkta myndi hækka (lækka) afkomu fyrir tekjuskatt um 234 (234) m.kr. (2024: 103 (103) m.kr.). Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2024.

Fjármálagerningar með fasta vexti

Fjármálagerningar samstæðunnar með fasta vexti eru ekki færðir á gangvirði gegnum rekstrarreikning. Verði vaxtabreyting á uppgjörssdegi 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 98.209 m.kr. (2024: 82.745 m.kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Breyting á verðbólgu um 1%-stig í árslok 2025 hefði lækkað afkomu félagsins um 982 m.kr. (2024: 827 m.kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

24. Rekstraráhætta

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

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

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

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda greinist þannig:

	31. desember 2025		31. desember 2024	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir	104.210	101.850	85.098	83.042

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

26. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

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

Tengdir aðilar með veruleg áhrif

Gunnar Þór Gíslason stjórnarmaður Eikar er fyrirsvarsmaður Langasjávar ehf. sem fer ásamt samstarfsaðilunum Síldarbeini ehf., Ölmú íbúðafélagi hf. og Brimgörðum ehf. með 1.181.839.704 hluti í félaginu sem samsvarar 34,83% af hlutafé félagsins í lok árs 2025.

Viðskipti við félög í eigu tengdra aðila

Félagið leigði út leigurymi til tveggja félaga í eigu tengdra aðila og nam velta ársins um 5,0 millj. kr. (2024: 6,4 millj. kr.)

Viðskipti við lykilstjórnendur

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

Árið 2025	Laun og hlunnindi	Árangurs- tengd laun	Mót- framlag í lífeyrissj.	Nafnverð hlutafjár
Bjarni Kristján Þorvarðarson, stjórnarformaður	11,7		1,6	
Eyjólfur Árni Rafnsson, stjórnarmaður	5,6		0,8	
Guðrún Bergsteinsdóttir, stjórnarmaður	6,0		0,8	
Gunnar Þór Gíslason, stjórnarmaður	6,2		0,8	1.181,8
Ragnheiður Harðar Harðardóttir, stjórnarmaður	7,0		0,9	
Hreiðar Már Hermannsson, forstjóri	38,3	11,0	6,7	1,0
Garðar Hannes Friðjónsson, fyrrv. forstjóri	74,2	2,8	10,4	7,0
Framkvæmdastjórar (5)	150,1	26,3	21,7	0,8

Framkvæmdastjórar í lok árs eru: Friðrik Ársælsson, Guðbjartur Magnússon og Lýður Heiðar Gunnarsson. Í lok ágúst voru gerðar skipulagsbreytingar sem fólu í sér þær breytingar að úr framkvæmdastjórn fóru þeir Árni Huldar Sveinbjörnsson, Eyjólfur Gunnarsson og Sturla Gunnar Eðvarðsson og inn í framkvæmdastjórn kom Friðrik Ársælsson.

Árið 2024

	Laun og hlunnindi	Árangurs- tengd laun	Mót- framlag í lífeyrissj.	Nafnverð hlutafjár
Bjarni Kristján Þorvarðarson, stjórnarformaður	11,1		1,5	
Eyjólfur Árni Rafnsson, stjórnarmaður	5,4		0,7	
Guðrún Bergsteinsdóttir, stjórnarmaður	5,7		0,8	
Gunnar Þór Gíslason, stjórnarmaður	4,3		0,6	1.106,5
Ragnheiður Harðar Harðardóttir, stjórnarmaður	6,5		0,9	
Hersir Sigurgeirsson, stjórnarmaður	1,9		0,3	0,5
Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri	52,6	5,8	7,9	11,5
Framkvæmdastjórar (5)	153,1	16,8	22,9	1,3

Framkvæmdastjórar í lok árs eru: Árni Huldar Sveinbjörnsson, Eyjólfur Gunnarsson, Guðbjartur Magnússon, Lýður Heiðar Gunnarsson og Sturla Gunnar Eðvarðsson.

Ekki hafa verið gerðir óvenjulegir samningar við stjórnarmenn eða stjórnendur.

Eignarhlutur Hreiðars Más Hermannssonar er í gegnum Lausamjöll ehf. Eignarhlutur Gunnars Þórs Gíslasonar, stjórnarmanns, í gegnum Síldarbein ehf, Ölmú íbúðafélag hf., Langasjó ehf og Brimgarða ehf. og eignarhlutur fyrrum forstjóra Garðars Hannesar Friðjónssonar er í gegnum Burðarbita ehf.

27. Dótturfélög

Eignarhlutar í dótturfélögum

	Eignarhluti 2025	Eignarhluti 2024
Eik rekstrarfélag ehf.	100,0%	100,0%
Landfestar ehf.	100,0%	100,0%
EF16 ehf.	100,0%	100,0%
Festing hf.	100,0%	0,0%
Hótel 1919 ehf.	100,0%	100,0%

Hótel 1919 ehf. er með aðsetur í Reykjavík, en önnur dótturfélög félagsins hafa aðsetur í Kópavogi.

28. Kaup á Festingu hf.

Í lok árs keypti Eik fasteignafélag hf. allt hlutfé í Festingu hf. á grundvelli kaupsamnings sem undirritaður var í maí 2025. Um er að ræða eignakaup þar sem öllu kaupverðinu er úthlutað hlutfallslega á metið gangvirði eigna á kaupdegi. Áhrif á frestaðan tekjuskatt eru engin. Kostnaður við kaupin nam um 187 m.kr. og var eignfærður sem hluti af kaupverði eignanna.

Gangvirði eigna og skulda Festingar hf. á yfirtökudegi greindist þannig:

Fjárfestingareign	15.070
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	48
Handbært fé	109
Langtímaskuldir	(9.868)
Bankalán	(466)
Aðrar skammtímaskuldir	(251)
	<u>4.643</u>
 Greitt með handbæru fé	 4.463
Yfirtekið handbært fé	(109)
Eftirstöðvar kaupverðs	<u>180</u>
	4.643

29. Atburðir eftir lok reikningsskiladags

Þann 29. janúar gaf félagið út nýjan skuldabréfaflokk, EIK 120266. Þá var félagið með skiptiútboð þann 25. febrúar þar sem félagið keypti til baka hluta af skuldabréfaflokki sem er á lokagjaldsdaga í júlí 2026, EIK 050726, og greiddi með útgáfu í skuldabréfaflokkinn EIK 120266. Samanlagt hefur félagið gefið út 3.700 m.kr. að nafnvirði í EIK 120266 og keypt til baka 1.000 m.kr. að nafnvirði í EIK 050726.

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

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

ii) Dótturfélög

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

iii) Tap á yfirráðum

Þegar yfirráð 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 yfirráð töpuðust.

iv) Viðskipti felld út úr samstæðu

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

b. Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli einstakra samstæðufélaga á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á uppgjörssdegi. 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 yfirráðum 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 rekstrarreikning þegar til hans er stofnað.

iv) *Afskriftir óefnislegra eigna*

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

e. *Fjárfestingareignir*

Fjárfestingareignir eru fasteignir (landeignir, húseignir og leigugæðir) sem ætlaðar eru til öflunar leigugæðna, til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40, samanber skýringu 12. 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 framtíðarleigugæðna af eignunum auk kostnaðar við rekstur og viðhald eignanna. Áætlaðar framtíðarleigugæðjur taka að mestu leyti mið af þeim leigusamningum sem í gildi eru. Áætluð rekstrargjöld og viðhald fasteigna er dregið frá leigugæðjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsverti. Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

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

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

f. *Fasteignir í þróun*

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

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

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

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

Þegar eignir til eigin nota eru samsettar úr einingum með ólíkan nýtingartíma eru einingarnar aðgreindar og afskrifaðar miðað við 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 - 100 ár
Aðrar eignir til eigin nota	5 - 10 ár

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörssdegi.

h. Virðisrýrnuni) *Fjáreignir*

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

ii) *Aðrar eignir*

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

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

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

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

i. Skuldbindingar

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

j. Leigusamningar

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

k. Leigutekjur

Leigutekjur af fjárfestingareignum eru færðar í rekstrarreikning á leigutímanum.

l. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

m. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

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

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

Gengishagnaður og gengistap eru færð nettó.

n. Tekjuskattur

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

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

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

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

o. Hagnaður á hlut

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

p. Starfspáttayfirlit

Starfspáttur er aðgreinanlegur hluti samstæðunnar innan ákveðins efnahagslegs umhverfis.

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn og stjórnarhættir

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

Stjórn

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

Stjórn félagsins starfsárið 2025-2026 skipa:

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

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

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

Gunnar Þór Gíslason, hefur setið í stjórn félagsins frá því í apríl 2024. Gunnar er fæddur 1965 og er viðskiptafræð-

ingur frá Háskóla Íslands. Þá er hann með MBA frá London Business School, London, Englandi. Gunnar er stjórnarformaður Ölmú íbúðafélags hf. og stjórnarmaður í ýmsum öðrum samstæðufélögum Langasjávar ehf. Gunnar hefur setið stjórn í skráðum og óskráðum félögum á Íslandi og erlendis.

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

Menntun og þekking stjórnarmanna félagsins er víðtæk og stjórnarmenn búa jafnframt yfir fjölbreyttri reynslu úr atvinnulífi á sviði rekstrar, stjórnunar og fjárfestinga. Nánari upplýsingar um stjórnarmenn er að finna á heimasíðu félagsins, www.eik.is.

Gunnar Þór Gíslason, stjórnarmaður Eikar, er fyrirvarsmaður Langasjávar ehf. sem fer ásamt samstarfsaðilunum Síldarbeini ehf., Ölmú íbúðafélagi hf. og Brimgörðum ehf. með 1.201.839.704 hluti í félaginu sem samsvorar 35,33% af hlutafé félagsins. Aðrir stjórnarmenn en Gunnar teljast óháðir félaginu og hluthöfum þess. Félagið hefur sett sér siðareglur og ýmsar aðrar innri reglur, svo sem stefnu um ráðstafanir gegn hagsmunaárekstrum, til að koma í veg fyrir hagsmunaárekstra og forða því að hagsmunir hafi áhrif á ákvörðunartöku. Þá gilda um stjórn félagsins starfsreglur sem hafa m.a. þann tilgang að koma í veg fyrir hagsmunaárekstra.

Stjórn hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem helstu verkefni og valdsvið stjórnar og forstjóra eru skilgreind. Í þessum reglum er meðal annars að finna reglur um skiptingu starfa innan stjórnar, verklag og reglur um fundarsköp og fundargerðir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf og fleira. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar á stjórnarfundinum 22. maí 2025.

Stjórn fer með æðsta vald í málefnum félagsins á milli hluthafafunda samkvæmt lögum og samþykktum félagsins. Meginhlutverk stjórnar er að tryggja að nægilegt eftirlit sé haft með reikningshaldi og meðferð fjármuna félagsins auk þess að yfirfara rekstrar- og fjárhagsáætlanir og hafa eftirlit með því að þeim sé fylgt. Stjórn sér til þess að ársfjórðungsleg uppgjör séu útbúið 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 verkswið hans. Stjórn

Stjórnarháttayfirlýsing

tekur meiriháttar ákvarðanir í rekstri félagsins og sér um að það sé rekið í samræmi við lög og reglur sem félaginu ber að fylgja.

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

Endurskoðunarnefnd

Stjórn skipaði endurskoðunarnefnd félagsins þann 10. apríl 2025. Samkvæmt starfsreglum endurskoðunarnefndar skal hún skipuð þremur einstaklingum, þar af að minnsta kosti tveimur stjórnarmönnum. Allir nefndarmenn skulu óháðir endurskoðendum þess. Nefndina skipa Ragnheiður Harðar Harðardóttir, stjórnarmaður, sem gegnir formennsku, Bjarni Kristján Þorvarðarson, stjórnarmaður, og Eyjólfur Árni Rafnsson, stjórnarmaður, en Gunnar Þór Gíslason, stjórnarmaður, sat í nefndinni fram til janúar 2026. Endurskoðunarnefnd kemur saman vegna árs- og hálfársuppgjörs félagsins og skilar að minnsta kosti árlega skýrslu til stjórnar um störf sín.

Starfskjaranefnd

Stjórn skipaði starfskjaranefnd þann 10. apríl 2025. Samkvæmt starfsreglum stjórnar skal nefndin skipuð þremur einstaklingum. Nefndina skipa Guðrún Bergsteinsdóttir, stjórnarmaður, sem gegnir formennsku, Bjarni Kristján Þorvarðarson, stjórnarmaður, og Gunnar Þór Gíslason, stjórnarmaður, en Eyjólfur Árni Rafnsson, stjórnarmaður, sat í nefndinni fram til janúar 2026.

Tilnefningarnefnd

Á hluthafafundi 10. apríl 2025 voru Anton Reynir Hafðísarson og Íris Björk Hreinsdóttir kjörin í tilnefningarnefnd. Stjórn skipaði áður Sigrúnu Rögnu Ólafsdóttur í nefndina, sem jafnframt er formaður. Hlutverk tilnefningarnefndar er að vera ráðgefandi við kosningu stjórnarmanna og markmið hennar er að skapa hluthöfum forsendur fyrir upplýstri ákvörðunartöku við stjórnarkjör. Nefndin skal skipuð þremur einstaklingum kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn.

Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2025 voru haldnir tuttugu og fjórir stjórnarfundir, sjö fundir í endurskoðunarnefnd, ellefu fundir í starfskjaranefnd og fjórir fundir í tilnefningarnefnd, og var meirihluti stjórnarmanna og nefndarmanna viðstaddur alla fundi tímabilsins. Í samræmi við samþykktir félagsins eru niðurstöður undirnefnda stjórnar félagsins einungis leiðbeinandi fyrir stjórn.

Árangursmat stjórnar

Stjórn leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og hlaut félagið á árinu 2016 viðurkenningu sem fyrirmyndarfyrirtæki í stjórnarháttum sem síðast var endurnýjuð árið 2025 af Stjórnvísi. Þá hefur félagið árum saman notið viðurkenningar Creditinfo sem framúrskarandi fyrirtæki. Stjórnarstarf hefur gengið vel og samskipti stjórnarmanna verið opin og heilbrigð. Allir stjórnarfundir voru sóttir af meirihluta stjórnarmanna og var helstu verkefnum forgangsraðað og þau leyst vel af hendi.

Framkvæmdastjórn

Forstjóri félagsins er Hreiðar Már Hermannsson, en hann hefur starfað sem forstjóri félagsins frá aðalfundi á árinu 2025. Hreiðar Már er fæddur árið 1983 og er með gráðu í hagfræði frá IBA í Danmörku, B.A. gráðu í fjármálum frá London South Bank University og M.Sc. gráðu í alþjóðafjármálum, fjárfestingum og bankastarfsemi frá London South Bank University. Hreiðar Már á 1.000.000 hluti í félaginu í gegnum félagið Lausamjöll 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 UT er Lýður Heiðar Gunnarsson, en hann ber ábyrgð á sjóðsstýringu, reikningshaldi, uppgjöri, skýrslugerð, fjármögnun og áætlunum félagsins og dótturfélaga þess ásamt því að stýra upplýsingatæknimálum. Lýður á 800.000 hluti í félaginu.

Framkvæmdastjóri viðskiptavina er Friðrik Ársælsson, en hann ber ábyrgð á útleigu fasteigna félagsins, leigusamningum, leigutekjum, viðskiptaþróun og húsumhyggju.

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

Innan félagsins starfa nefndir sem heyra undir forstjóra. Nefndirnar eru skipaðar starfsfólki, þ. á m. forstjóra og framkvæmdastjórum, og þeim er ætlað að vera vettvangur umræðna og ákvörðunartöku í málaflokkum á borð við útleigu, fjármögnun, framkvæmdir, kaup og sölu fasteigna, þróun eigna, áhættustýringu og innheimtu. Tilgangurinn með nefndunum er að samræma vinnubrögð, og ferli með það að markmiði að bæta ákvörðunartöku. Umboð og heimildir nefnda eru háðar ákvörðunum forstjóra og stjórnar. Á starfsárinu 2025 var nefndarfyrirkomulag félagsins endurskoðað og nefndum fækkað umtalsvert með það að markmiði að einfalda stjórnskipulag, auka skilvirkni í ákvarðanatöku og tryggja betri nýtingu tíma og mannafla.

Félagið á fimm dótturfélög og eru stjórnir þriggja dótturfélaga í samstæðunni skipaðar einum stjórnarmanni, Hreiðari Má Hermannssyni, forstjóra félagsins, og einum varamanni, Lýð Heiðari Gunnarssyni, framkvæmdastjóra fjármálasviðs. Stjórn Hótel 1919 ehf. er skipuð Lýð Heiðari

Stjórnarháttayfirlýsing

Gunnarssyni, sem er formaður stjórnar, og Árna Böðvars-syni. Stjórn Festingar hf. er skipuð Hreiðari Má Hermannssyni, sem er formaður stjórnar, Árna Huldari Sveinbjörnssyni og Lýð Heiðari Gunnarssyni en varamaður er Guðbjartur Magnússon.

Innra eftirlit og áhættustýring

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

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

Gildi, siðferðisviðmið og samfélagsleg ábyrgð

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

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

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

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

Ófjárhagslegar upplýsingar eru settar fram í sjálfbærni-skýrslu sem fylgir ársreikningi samstæðu Eikar fasteigna-félags fyrir árið 2025.

Samskipti hluthafa og stjórnar

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

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

Framangreindar upplýsingar í stjórnarháttayfirlýsingu félagsins miðast við útgáfudag ársskýrslu þess, 12. mars 2026.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Starfsemi og viðskiptalíkan

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

Stefna

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

Félagið gefur nú í áttunda sinn út sjálfbærnisráðgjöf og er hún fylgirit við ársreikning 2025. Í sjálfbærnisráðgjöf eru birtar upplýsingar um stöðu og þróun mælikvarða á frammistöðu samstæðunnar með tilliti til umhverfismála, félagslegra þátta, stjórnarháttar og áhrifa á hagsæld auk upplýsinga í samræmi við flokkunarreglugerð ESB (EU Taxonomy).

Umhverfið

Eik fasteignafélag einsetur sér að starfa í sátt við umhverfi og samfélag. Með markvissum aðgerðum ætlar félagið að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda, stuðla að sjálfbærari vinnustöðum og atvinnulífi og leggja sitt af mörkum í vegferðinni að vistvænni mannvirkjagerð á Íslandi. Umhverfisstefna var síðast staðfest á stjórnarfundum 13. febrúar 2025 og er aðgengileg á heimasíðu félagsins.

Í sjálfbærnisráðgjöf koma m.a. fram upplýsingar um innbyggt kolefni í eignasafni, beina og óbeina losun gróðurhúsalofttegunda ásamt upplýsingum um orkunotkun, úrgangsmýndun og vatnsnotkun, umhverfisstefnu og loftslagsyfirsýn.

Félagslegir þættir og mannauður

Eik fasteignafélag hefur sett sér stefnu um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð. Félagið leggur sig fram um að hafa jákvæð samfélagsleg áhrif og í allri starfsemi sinni styður félagið við og virðir mannréttindi eins og þau eru tryggð í stjórnarskrá Íslands og alþjóðlegum mannréttindasáttmálum sem Ísland hefur fullgilt. Stefna um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð var síðast staðfest á stjórnarfundum 23. september 2025 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 stjórnarfundum 10. desember 2025 og eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins.

Félagið hefur sett sér starfskjarastefnu sem tekur mið af langtíamarkmiði 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 aðalfundum 10. apríl 2025 og er aðgengileg á heimasíðu félagsins.

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

Stjórnarhættir og aðgerðir gegn spillingu

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

Félagið fylgir, í samræmi við stefnu sína um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð, settum lögum og reglum í allri

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

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

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

Í sjálfbærnisráðgjörð félagsins fyrir árið 2025 er fjallað nánar um aðgreiningu valds í stjórn ásamt gagnsæi ákvarðana. Þar eru jafnframt upplýsingar um aðgerðir gegn spillingu og mútum, persónuvernd, fjárhagslega hvata og kjarasamninga, upplýsingagjöf og vottun upplýsinga er varða samfélagsábyrgð og sjálfbærni.

Hagsæld

Eik fasteignafélag hefur áhrif á hagvöxt og velsæld með langtímafjárfestingum í fasteignum á Íslandi. Stærð félagsins ásamt traustum rótum hafa gert því kleift að njóta hagstæðra lánskjara sem síðan skila sér til viðskiptavina í formi hagstæðra leigukjara. Með því að fjárfesta til langs tíma eykst hvatinn til þess að hlúa að viðhaldi og sjálfbærri efnisnotkun sem hefur jákvæð áhrif á umhverfið. Í sjálfbærnisráðgjörð félagsins er fjallað nánar um áhrif á hagsæld, skattspor félagsins sem og fjárfestingar og veltutengda umhverfislega sjálfbærri starfsemi í samræmi við flokkunarreglugerð ESB (EU Taxonomy).

Árangur og staða

Í sjálfbærnisráðgjörð félagsins fyrir árið 2025 má lesa um árangur Eikar fasteignafélags og helstu skref sem stigin voru í átt að aukinni sjálfbærni og samfélagslegri ábyrgð á árinu. Við lítum stolt yfir árið og gerum okkur grein fyrir að leiðin í átt að sjálfbærara samfélagi er vegferð sem felur í sér stöðugar umbætur og framfarir en einnig fjöldamörg tækifæri.

Ársfjórðungayfirlit óendurskoðað

	4F 2025	3F 2025	2F 2025	1F 2025	Samtals
Leigutekjur	2.885	2.761	2.630	2.589	10.865
Aðrar rekstrartekjur	405	537	404	375	1.721
	<u>3.290</u>	<u>3.298</u>	<u>3.034</u>	<u>2.964</u>	<u>12.586</u>
Rekstrarkostnaður	(1.222)	(1.158)	(1.158)	(1.147)	(4.685)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	2.068	2.140	1.876	1.817	7.901
Söluhagnaður (tap) fjárfestingareigna	92	0	0	42	134
Matsbreyting fjárfestingareigna	940	119	2.761	1.532	5.352
Afskriftir og virðisrýrnun	(45)	(54)	(45)	(45)	(188)
Rekstrarhagnaður	3.055	2.205	4.592	3.346	13.199
Fjármunatekjur	67	64	80	75	285
Fjármagnsgjöld	(1.010)	(1.739)	(2.156)	(1.713)	(6.617)
Hrein fjármagnsgjöld	(942)	(1.675)	(2.076)	(1.638)	(6.332)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.113	530	2.516	1.708	6.867
Tekjuskattur	(423)	(106)	(503)	(342)	(1.374)
Heildarhagnaður tímabilsins	1.690	424	2.013	1.366	5.493
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,50	0,13	0,59	0,40	1,62