

# 2024

Stjórnendauppgjör og áætlun

**EIK**

## Stjórnendauppgjör vegna ársins 2024

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 7.341 m.kr. samkvæmt stjórnendauppgjöri Eikar fasteignafélags fyrir árið 2024. Handbært fé frá rekstri jókst um 19,4% á milli ára og nam 4.875 m.kr.

EBITDA ársins 2024 nam 7.341 m.kr. skv. stjórnendauppgjöri og var í takt við uppfærðrar afkomuspár ársins í birtingu uppgjörs þriðja ársfjórðungs.

Rekstrartekjur félagsins námu 11.495 m.kr. fyrir árið 2024. Þar af voru leigutekjur 9.896 m.kr. Aðrar tekjur, þ.m.t. tekjur vegna Hótel 1919 og tekjur af sameignum, námu 1.599 m.kr.

Virðisútleiguhlutfall félagsins án þróunareigna var 93,6% í lok árs. Á árinu 2024 fjölgaði útleiguhæfum fermetrum þegar félagið undirritaði leigusamninga fyrir 4.600 fm. og áætlað félagið að gera samninga fyrir 6.400 fm. til viðbótar fyrir árslok 2025. Þar sem þessir 4.600 fm. voru áður flokkaðir sem þróun hafa þeir lítil áhrif á virðisútleiguhlutfallið en með tilfærslunni fjölgar tekjuberandi fermetrum félagsins.

Rekstrarkostnaður félagsins nam 4.154 m.kr. fyrir árið 2024. Langstærstu kostnaðarliðir félagsins voru að venju fasteignagjöld, tryggingar, vatns- og fráveitugjöld sem námu samanlagt 1.694

m.kr. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður nam 695 m.kr., virðisrýrnun krafna nam 75 m.kr. og einskiptiliðir námu tæplega 13 m.kr. á árinu.

Handbært fé frá rekstri nam 4.875 m.kr. á árinu og jókst um 19,4% á milli ára. Þá keypti félagið eigin bréf fyrir tæplega 300 m.kr. á árinu.

Matsbreyting fjárfestingareigna nam 7.327 m.kr. á árinu. Stærstu liðir til hækkunar á virði fjárfestingareigna voru verðbólga, hærri markaðsleiga, hækkun á virði byggingarheimilda og nýir samningar. Til lækkunar má nefna hærri fasteignamat, hærri ávöxtunarkröfu eigin fjár og hærri fjármagnsgjöld.

Veðhlutfall félagsins (nettó vaxtaberandi skuldir / virði fasteigna og byggingarheimilda) nam 54,9%. Eiginfjárlutfall félagsins í árslok 2024 var 33,7% og staða handbærs fjár 3.594 m.kr.

Stjórnendauppgjörið er óendurskoðað og getur tekið breytingum fram að birtingu ársreiknings félagsins þann 13. febrúar nk.

## Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2024

	2024	2023
Leigutekjur .....	9.896	9.514
Aðrar rekstrartekjur .....	1.599	1.710
	<u>11.495</u>	<u>11.224</u>
Rekstrarkostnaður .....	( 4.080)	( 3.924)
Virðisrýrnun krafna .....	( 74)	175
	<u>( 4.154)</u>	<u>( 3.749)</u>
<b>Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir .....</b>	<b>7.341</b>	<b>7.475</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	7.327	7.513
Afskriftir og virðisrýrnun .....	( 176)	( 50)
	<u>14.492</u>	<u>14.938</u>
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>14.492</b>	<b>14.938</b>
Fjármunatekjur .....	257	120
Fjármagnsgjöld .....	( 6.625)	( 7.740)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	<b>( 6.368)</b>	<b>( 7.620)</b>
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>	<b>8.124</b>	<b>7.318</b>
Tekjuskattur .....	( 1.647)	( 1.465)
	<u>6.477</u>	<u>5.853</u>
<b>Hagnaður ársins .....</b>	<b>6.477</b>	<b>5.853</b>
<b>Önnur heildarafkoma</b>		
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:		
Endurmat fasteigna .....	0	1.784
Tekjuskattur af endurmati fasteigna .....	0	( 357)
<b>Önnur heildarafkoma samtals .....</b>	<b>0</b>	<b>1.427</b>
<b>Heildarhagnaður ársins .....</b>	<b>6.477</b>	<b>7.279</b>
<b>Hagnaður á hlut:</b>		
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut (í krónum) .....	1,91	2,13

## Efnahagsreikningur 31. desember 2024

	2024	2023
<b>Eignir</b>		
Óefnislegar eignir .....	351	351
Fjárfestingareignir .....	145.471	132.106
Fasteignir í þróun .....	0	1.079
Eignir til eigin nota .....	5.852	5.975
Langtímakröfur .....	288	436
Fastafjármunir	<u>151.963</u>	<u>139.948</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	693	698
Handbært fé .....	3.594	984
Veltufjármunir	<u>4.288</u>	<u>1.682</u>
<b>Eignir samtals</b>	<u>156.250</u>	<u>141.629</u>
<b>Eigið fé</b>		
Hlutfé .....	3.393	3.415
Yfirverðsreikningur hlutfjár .....	12.371	12.648
Lögbundinn varasjóður .....	849	854
Endurmatsreikningur .....	1.392	1.415
Bundinn hlutdeildarreikningur .....	0	0
Óráðstafað eigið fé .....	34.656	30.691
<b>Eigið fé</b>	<u>52.661</u>	<u>49.023</u>
<b>Skuldir</b>		
Vaxtaberandi skuldir .....	78.982	67.176
Leiguskuldir .....	2.512	2.749
Tekjuskattsskuldbinding .....	14.151	12.503
Langtímaskuldir	<u>95.645</u>	<u>82.428</u>
Vaxtaberandi skuldir .....	6.116	8.390
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	1.828	1.787
Skammtímaskuldir	<u>7.944</u>	<u>10.178</u>
<b>Skuldir samtals</b>	<u>103.589</u>	<u>92.606</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<u>156.250</u>	<u>141.629</u>

## Sjóðstreymi ársins 2024

	2024	2023
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>		
Rekstrarhagnaður ársins .....	14.492	14.938
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	( 7.327)	( 7.513)
Afskriftir .....	176	50
	<u>7.341</u>	<u>7.475</u>
Breyting á rekstartengdum eignum .....	161	( 270)
Breyting á rekstartengdum skuldum .....	176	29
	<u>7.678</u>	<u>7.234</u>
Innborgaðar vaxtatekjur .....	257	120
Greidd vaxtagjöld .....	( 3.059)	( 3.271)
Handbært fé frá rekstri	<u>4.875</u>	<u>4.083</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar:</b>		
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	( 5.196)	( 3.440)
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	( 53)	( 80)
Fjárfesting í fasteignum í þróun .....	0	( 10)
Fjárfesting í dótturfélögum að frádregnu yfirteknu handbæru fé .....	( 263)	( 487)
Langtímakröfur, breyting .....	0	( 6)
Fjárfestingarhreyfingar	<u>( 5.511)</u>	<u>( 4.023)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>		
Greiddur arður .....	( 2.540)	( 2.000)
Endurkaup á eigin bréfum .....	( 299)	0
Tekin ný langtímalán .....	22.139	8.211
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	( 16.054)	( 8.274)
Fjármögnunarhreyfingar	<u>3.246</u>	<u>( 2.063)</u>
<b>Breyting á handbæru fé .....</b>	<b>2.611</b>	<b>( 2.003)</b>
<b>Handbært fé í ársbyrjun .....</b>	<b>984</b>	<b>2.986</b>
<b>Handbært fé í lok árs .....</b>	<b>3.594</b>	<b>984</b>

# Fjárhagsáætlun ársins 2025

Félagið áætlað að rekstrartekjur árið 2025 verði á bilinu 12.055 – 12.545 m.kr. á föstu verðlagi miðað við vísitölu neysluverðs í janúar 2025. Þá áætlað félagið að EBITDA ársins verði á bilinu 7.620 – 7.940 m.kr.

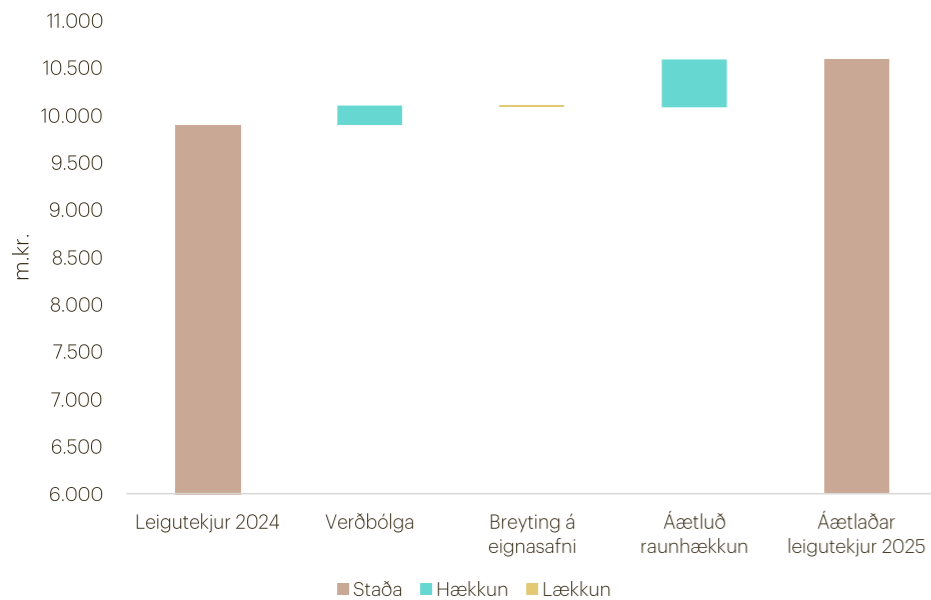
Áætlun félagsins miðar við óbreytt eignasafn frá 2024 að frátöldum Rauðarárstíg 27 þar sem gert er ráð fyrir undirritun kaupsamnings og afhendingu eignarinnar í lok febrúar 2025. Félagið hefur tilkynnt um samkomulag um helstu skilmála vegna mögulegra kaupa félagsins á Festingu hf. ásamt því að félaginu hafa borist óskuldbindandi kauptilboð í Glerártorg. Komi til lúkninga á viðskiptunum mun félagið birta áhrif viðskiptanna á horfur ársins.

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

	Verðbólga	Neðra bil	Efra bil
	2%	7.715	8.035
	4%	7.810	8.130
	6%	7.910	8.230

Áætlaðar leigutekjur félagsins fyrir árið 2025 miðast við gildandi leigusamninga þess við birtingu áætlunarinnar ásamt væntingum félagsins um nýja tekjuberandi leigusamninga á árinu. Grafið hér að neðan sýnir áætlaða þróun leigutekna milli ára. Leigutekjur 2024 eru rauntekjur á meðan áætlaðar leigutekjur 2025 eru á föstu verðlagi, miðað við vísitölu neysluverðs í janúar 2025. Áætlunin gerir ráð fyrir um 5% raunvexti leigutekna milli ára miðað við áætlað miðgildi.

## Þróun leigutekna milli tímabila



Líkt og félagið hefur áður tilkynnt um þá er ráðgert að fjölga útleiguhæfum fermetrum um 11.000 fyrir árslok 2025 með því að gera þróunarhluta Kvosarinnar, Eyraveg 42 á Selfossi og 2. hæð á Smáratorgi 3 tekjuberandi. Samhliða því áætlað félagið að virðisútleiguhlutfall félagsins, án annarra þróunareigna, verði 95% í lok árs 2025 þó að eignirnar verði ekki tekjuberandi að fullu fyrir en á árinu 2026.

Þær eignir sem áætlað er að verði áfram flokkaðar sem þróunareignir eru Helluhraun 8, Lónsbakki í Hörgársveit, Skeifan 7 og Skeifan 9. Hafa ber þó í huga að félagið er að fá leigutekjur af þessum þróunareignum en þær telja ekki inn í útreikning á virðisútleiguhlutfallinu.

Á árinu 2024 fjölgaði útleiguhæfum fermetrum þegar félagið undirritaði leigusamninga fyrir 4.600 fm. og áætlað félagið að gera samninga fyrir 6.400 fm. til viðbótar fyrir árslok 2025. Félagið er nú þegar í viðræðum við nokkra aðila um útleigu á rúmlega 2.400 fm. af þróunarfermetrunum. Gert er ráð fyrir að þeir leigusamningar sem félagið áætlað að verði undirritaðir á árinu 2025 vegna þessara fermetra verði að fullu tekjuberandi á árinu 2026.

EBITDA áætlun ársins tekur mið af einskjapískkostnaði upp á um 85 m.kr.

Gert er ráð fyrir lítillaga bættri afkomu Hótelis 1919 á árinu 2025 samanborið við árið 2024. Notast er við áætlun frá Radisson Hotel Group rekstraraðila Hótelis 1919.

## Fjárfestingar, endurbætur og viðhald

Félagið ráðgerir að fjárfestingar í núverandi fasteignum félagsins geti numið á bilinu 1.200 m.kr. til 2.200 m.kr. á árinu 2025 og að þær fjárfestingar skili félaginu ásættanlegri arðsemi. Helstu verkefni munu snúa að breytingum á Smáratorgi 3 í Kópavogi og áframhaldandi vinnu á Eyravegi 42 á Selfossi.

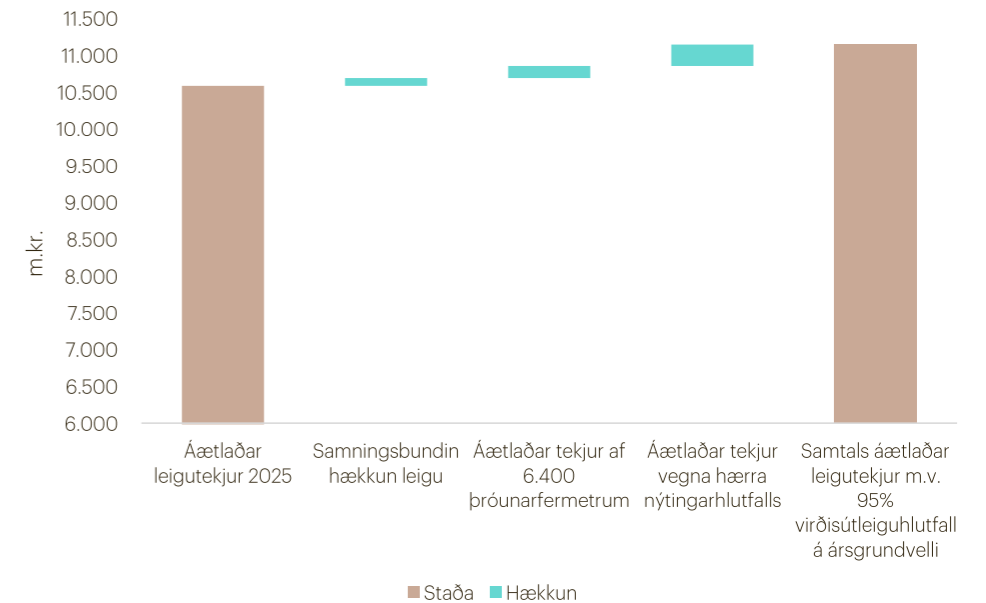
Gert er ráð fyrir að eignfærðar endurbætur verði óvenju háar á árinu eða um 1.000 – 1.500 m.kr. en stærstu liðirnir þar snúa að fasteignunum að Smáratorgi 3 og Kjalarvogi 14. Áætlað er að gjaldfært viðhald í heild verði um 50 m.kr.

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

## Nánar um leigutekjur félagsins

Áætlanir félagsins gera ráð fyrir fjölgun á útleiguhæfum fermetrum og hækkun á virðisútleiguhlutfalli. Grafið hér á eftir sýnir áætlaðar leigutekjur m.v. 95% virðisútleiguhlutfall á ársgrundvelli að teknu tilliti til fjölgunar á útleiguhæfum fermetrum og fleira.

## Áætlaðar leigutekjur m.v. 95% útleiguhlutfall



Nánari útskýringar á hverri súlu fyrir sig:

**Áætlaðar leigutekjur 2025:** Miðgildi áætlaðra leigutekna félagsins árið 2025.

**Samningsbundin hækkun á leigu:** Sumir samningar félagsins innihalda ákvæði um samningsbundna hækkun á leigu yfir leigutímann sem kemur ekki inn að fullu á árinu 2025.

**Áætlaðar tekjur af 6.400 þróunarfermetrum:** Félagið ráðgerir að gera leigusamninga um 6.400 þróunarfermetra til viðbótar við þá 4.600 þróunarfermetra sem þegar eru útleigðir. Í súlunni er tekið mið af markaðsleigu þeirra leigugeininga sem eru í þróun. Samhliða fjárfestingum í leigugeiningunum mun markaðsleiga hækka í takt við ávöxtunarkröfu félagsins á framkvæmdum þess.

**Áætlaðar tekjur vegna hærri nýtingarhlutfalls:** Áætlaðar tekjur taka mið af markaðsleigu óútleigðra rýma.

**Samtals áætlaðar leigutekjur m.v. 95% virðisútleiguhlutfall:** Félagið áætlað að leigutekjur verði 540-570 m.kr. hærri en áætlaðar leigutekjur 2025 á ársgrundvelli þegar félagið hefur náð markmiðum sínum um tilfærslu á 11.000 þróunarfermetrum og 95% virðisútleiguhlutfalli án annarra þróunareigna.