

1H 2023.

Árshlutaskýrsla

EIK

Helstu niðurstöður

	m.kr.	2F 2023	1F 2023	4F 2022	3F 2022	2F 2022
Rekstrartekjur		2.795	2.702	2.691	2.697	2.407
þar af leigutekjur		2.382	2.309	2.287	2.205	2.080
Rekstrarkostnaður		(729)	(942)	(958)	(897)	(807)
þar af rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(466)	(675)	(650)	(614)	(604)
þar af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(140)	(154)	(182)	(125)	(116)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir		2.067	1.760	1.733	1.800	1.600
Matsbreyting, söluhagnaður og afskriftir		7.851	1.973	508	2.241	5.002
Hrein fjármagnsgjöld		(2.143)	(2.330)	(1.242)	(2.231)	(2.179)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		7.775	1.403	999	1.810	4.424
Heildarhagnaður tímabilsins		7.647	1.122	766	1.481	3.538

	30.6.2023	31.3.2023	31.12.2022	30.9.2022	30.6.2022
Virðisútleiguhlutfall	93,8%	95,2%	95,7%	94,0%	94,5%

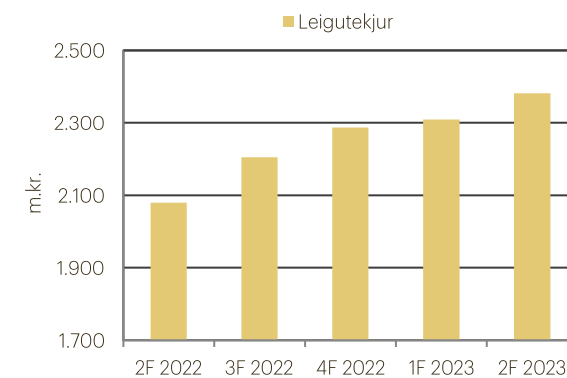
	2F 2023	1F 2023	4F 2022	3F 2022	2F 2022
NOI hlutfall*	83,0%	73,6%	72,9%	75,7%	74,3%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum**	5,6%	6,4%	7,6%	5,2%	5,4%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af fasteignum***	0,43%	0,50%	0,60%	0,42%	0,40%

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

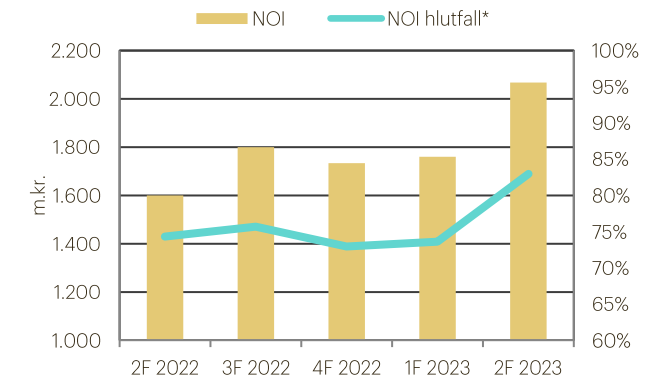
** Við útreikning á stjórnunarkostnaðarhlutfalli af leigutekjum er litið á rekstrarhagnað Hótels 1919 fyrir fjármagnsgjöld, skatta, afskriftir, matsbreytingar og leigu (EBITDAR) sem veltuleigu. Samanlagðri tölu leigutekna og EBITDAR Hótels 1919 er deilt í stjórnunarkostnað.

*** Við útreikning á stjórnunarkostnaðarhlutfalli af fasteignum er meðalstöðu fasteigna deilt í stjórnunarkostnað.

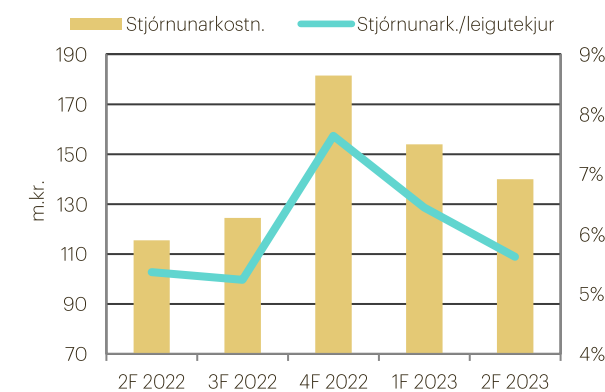
Þróun leigutekna



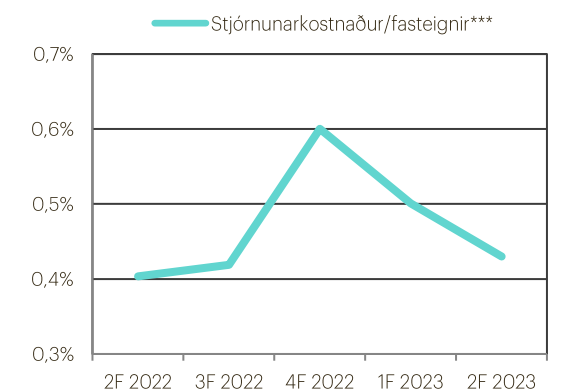
NOI og NOI hlutfall*



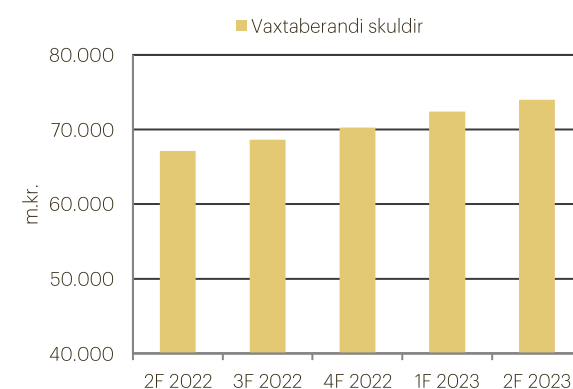
Stjórnunarkostnaður og kostnaðarhlutfall**



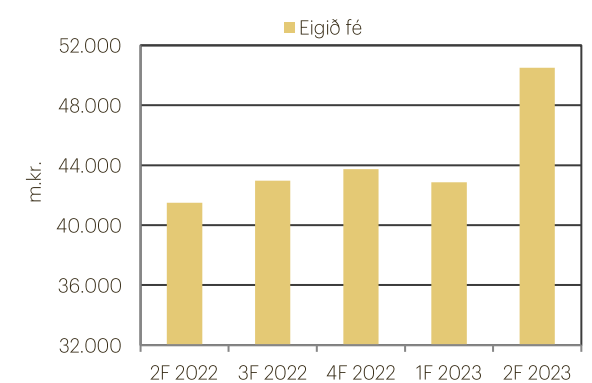
Kostnaðarhlutfall af fasteignum



Þróun vaxtaberandi skulda



Þróun eigin fjár



Fyrstu sex mánuðir ársins 2023

Rekstur félagsins gekk vel og var yfir áætlunum stjórnenda. Össur hefur fengið afhenta 3.200 fermetra viðbyggingu við Grjótháls 1-3

Rekstur Eikar fasteignafélags gekk vel á fyrri helmingi ársins og var afkoman yfir uppfærðum áætlunum stjórnenda.

EBITDA fyrri helmings ársins nam 3.827 m.kr. og jókst um rúm 24% m.v. sama tímabil í fyrra.

Félagið keypti eignarhaldsfélagið BB29 ehf. (nú EF15 ehf.) sem á 3.544 fm skrifstofuhúsnæði við Ármúla 2 ásamt því að kaupa 620 fm í Síðumúla 20-22 og á þar með alla eignina. Félagið fékk eignirnar afhentar í lok mars. Kaup BB29 ehf. voru fjármögnuð með yfirtöku lána og handbæru fé og kaupin á Síðumúla með handbæru fé.

Kauptilboð félagsins í Hafnarstræti 7 hefur verið samþykkt með fyrirvörum, en um er að ræða 820 fermetra skrifstofu- og verslunarhúsnæði. Eftir kaupin á félagið allan reitinn sem afmarkast af

Pósthússtræti 2, Tryggvagötu 24-28 og Hafnarstræti 5-9.

Útleiga

Á fyrri helmingi ársins var sterk eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði og talsvert um endurnýjanir og nýja samninga undir lok tímabilsins. Samið var við FSRE um leigu á efstu hæð Borgartúns 26 og hafa Ríkiseignir nú þrjár hæðir hússins til umráða. Samningur við Heimkaup um 2.000 fm var endurnýjaður. Húsasmiðjan hefur framlengt samning sinn um leigu á Eyravegi á Selfossi fram yfir áramót en skilað eign félagsins við Smiðjuveg 5. Smiðjuvegur 5 hefur verið leigð öðrum aðila sem fær húsnæðið afhent á seinni hluta ársins. Á Glerártorgi er unnið að spennandi breytingum, Sportver stækkar við sig og Vodafone flytur sig til innanhúss til að rýma fyrir

nýrri mathöll. Þá mun ný snyrtistofa bætast í vaxandi hóp þjónustuaðila á torginu. Elko hefur skilað um 1.400 fm rými í Skeifunni 7 og hefur verið samið við Kids Coolshop um opnun sinnar þriðju verslunar þar, en allar eru þær í eignum félagsins. Endurnýjaðir hafa verið samningar við Utanríkisráðuneytið um Rauðarárstíg 27 til skamms tíma, Bónus á Helluhrauni og GER verslanir á Dalsbraut á Akureyri. Nokkrir stórir leigusamningar eru að líða undir lok. Samningur Deloitte um 5 hæðir á Smáratorgi 3 klárast endanlega á þessu ári en tveimur hæðum hefur nú þegar verið skilað og nýir aðilar fluttir þar inn. Unnið er að útleigu hinna þriggja hæðanna. Landsbankinn hefur skilað stóru leigurými í Kvosinni og flutt í eigið húsnæði. Bankinn skilaði einnig um 1.000 fm rými í Borgartúni 26 og Kaupþing banki um 500 fm í sama húsi.

Virðisútleiguhlutfall félagsins var 93,8% við lok annars ársfjórðungs. Áhrif skila Landsbankans á því húsnæði sem nefnt hefur verið var 1,7% til lækkunar á virðisútleiguhlutfallinu.

Framkvæmdir

Vinnu lauk við innréttingar 4. hæðar á Suðurlandsbraut 10, þangað sem Expectus hefur flutt starfsemi sína. Þá lauk viðgerðum við Borgartún 21A þar sem bakhús var klætt að utan og þak endurnýjað ásamt gluggum og hurðum. Á Grjóthálsi 1-3 eru framkvæmdir langt komnar og hefur leigutaki fengið viðbygginguna afhenta. Unnið er að minniháttar frágangi innanhúss ásamt lóðafrankvæmdum. Áætlað er að verkinu verði að fullu lokið fyrir árslok. Vinnu við endurnýjun á gleri austurhlíðar Smáratorgs 3 miðar vel. Einnig er unnið að stækkun og breytingum á 2. hæð hússins þar sem fyrirhugað er að opna nýja veitingastaði

seinnipart þessa árs. Viðhaldsverkefni ársins hafa gengið vel og mun flestum þeirra ljúka á tilsettum tíma.

Viðskiptaþróun

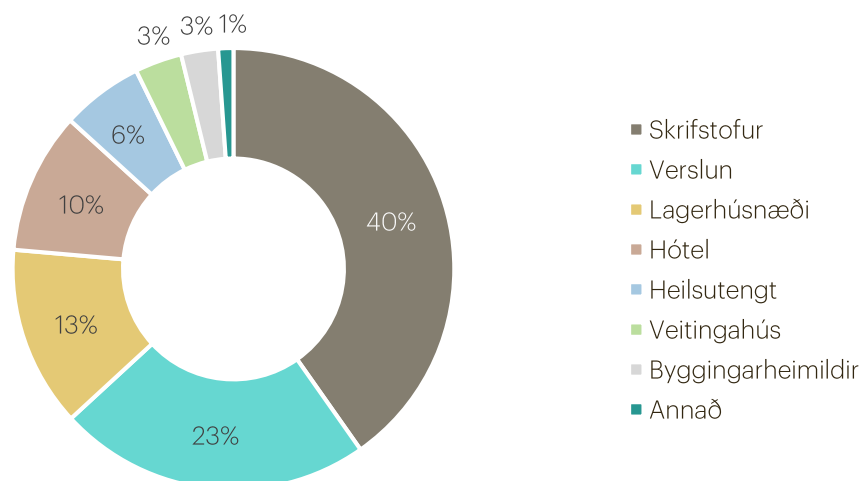
Búið er að leggja inn teikningar vegna breytinga á hluta 2-4. hæðar í Kvosinni þar sem útbúa á glæsileg skrifstofurými með auknu þjónustustigi. Áfram er verið að skoða möguleika á uppbyggingu íbúða, veislu- og ráðstefnusala ásamt aðstöðu til líkamsræktar í byggingunni. Endurskipulagning Glerártorgs er í fullum gangi og er stefnt að lúkningu framkvæmda í byrjun næsta árs. Nýjar verslanir og veitingastaðir munu bætast við núverandi verslunarflóru. Þá er yfirstandandi hugmyndavinna um fyrirkomulag á Lónsbakka í Eyjafirði. Viðskiptaþróun hefur unnið að breytingum á deiliskipulagi eigna á höfuðborgarsvæðinu, en nánari umfjöllun um breytingarnar og byggingarheimildir félagsins má finna á bls. 4.



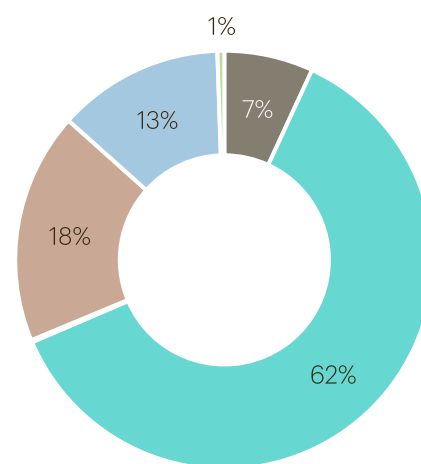
Staðsetningar og tegundir eigna

Virði fasteigna og byggingarheimilda félagsins (eignir) er um 136,2 ma.kr. og heildarfjöldi leigutaka tæplega 500. Félagið á yfir 110 fasteignir með rúmlega 318 þúsund útleigufermetra. Helstu fasteignir félagsins á höfuðborgarsvæðinu eru Borgartún 21 og 21a, Borgartún 26, Suðurlandsbraut 8 og 10, Mýrargata 2-16, Pósthússtræti 2 (Hótel 1919), Smáratorg 3 (Turninn), Smáratorg 1, Álfheimar 74 (Nýi Glæsibær), Grjótháls 1-3 og Austurstræti 5, 6, 7 og 17. Helsta fasteign félagsins utan höfuðborgarsvæðisins er Glerártorg. Stærstu leigutakar félagsins eru Húsasmiðjan, Ríkiseignir, Berjaya Hotels Iceland, Sýn, Össur, Míla, Síminn, Bónus og VÍS.

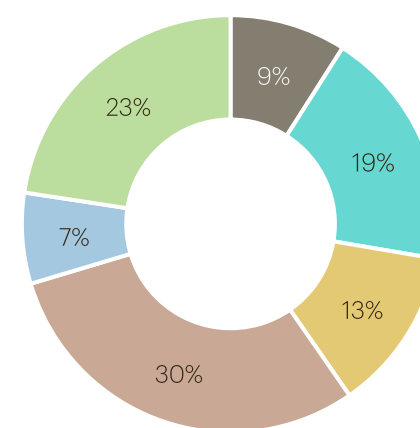
Virði eigna eftir tegund



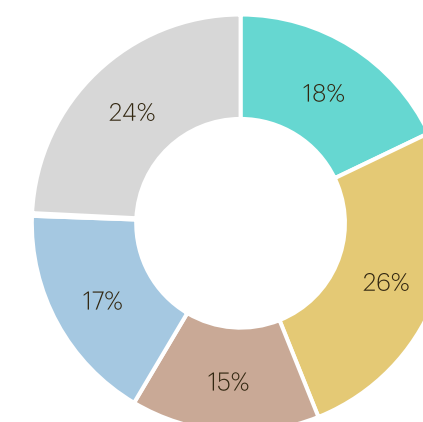
Staðsetning skrifstofuhúsnæðis



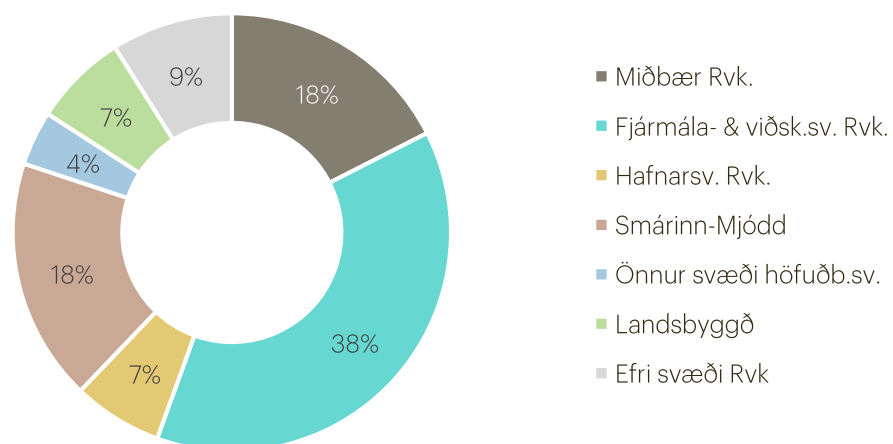
Staðsetning verslunarhúsnæðis



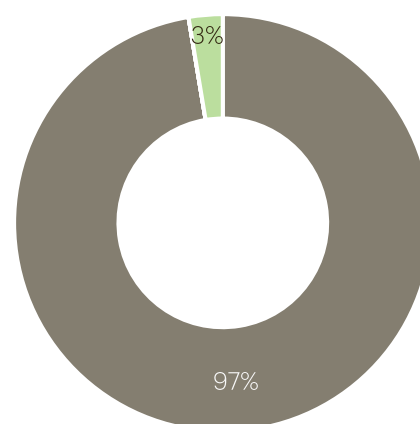
Staðsetning lagerhúsnæðis



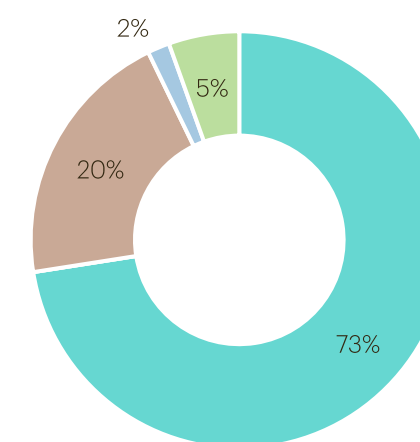
Virði eigna eftir staðsetningu



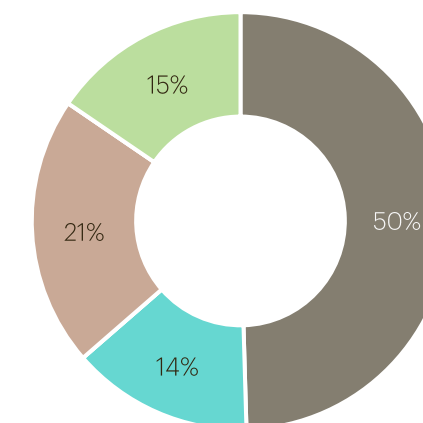
Staðsetning hótela



Staðsetning heilsutengds húsnæðis



Staðsetning veitinga- og skemmtistaða



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

Byggingarheimildir

Félagið hefur á síðustu misserum kortlagt ónýttar byggingarheimildir betur og endurmetið virði þeirra í bókum félagsins.

Við endurmat á virði lóðanna var fengið verðmat frá einum til tveimur óháðum aðilum, eftir umfangi hvers verkefnis. Félagið notast við vænt markaðs-virði byggingarfermetra ásamt því að nota líkindi á því að markaðsvirði raungerist, hvort sem er við sölu, nýtingu á heimild eða endanlegri deiliskipulagsvinnu við mat á virði hverrar lóðar. Misjafnt er eftir lóðum hversu langt vinna er komin í deiliskipulagsvinnu og hönnun, en nokkur verkefni eru komin vel á veg í skipulagsvinnu og hefur því orðið nokkur virðisbreyting sem hefur áunnist á þessu ári.

Sundurliðun á helstu byggingarréttum og lóðum má sjá hér fyrir neðan. Fjöldi fermetra undir *heimild* segir til um þá byggingarfermetra sem félagið á rétt á skv. núverandi deiliskipulagi en *áætluð viðbótarheimild* segir til um þá byggingarfermetra sem félagið væntir að geta nýtt í framtíðinni.

Staðan á helstu byggingarheimildum

Tillögur um breytingar deiliskipulags Skeifunnar 7 og 9 liggja fyrir og er þar gert ráð fyrir nýrri byggð allt að 200 íbúða og 3.000 fm verslunarsvæðis, en á móti yrðu núverandi eignir rifnar. Nýtingarhlutfall lóðanna er í samræmi við rammaskipulag Reykjavíkurborgar fyrir Skeifusvæðið og vinnur félagið að samgöngumati fyrir lóðirnar. Þá er hugmyndavinnu eigenda um Kleppsmýrarveg 8 og Bátavog 2 lokið og er niðurstöðu Reykjavíkurborgar beðið. Reykjavíkurborg er tilbúin að ganga til samninga um sameiningu lóðanna gegn kaupum á aðliggjandi lóð, en verið er að semja um nýtingarhlutfall til samræmis við næstu lóðir. Núverandi eign verður rifin og íbúðir byggðar þess í stað. Deiliskipulagsvinna er í gangi vegna Ármúla 3 en þar er unnið að heildarskipulagi á svæðinu með nágrönnum. Reykjavíkurborg hefur tekið mjög jákvætt í þá vinnu og þær hugmyndir sem lagðar hafa verið fram og er félagið að vinna að samgöngumati fyrir lóðina. Búið er að samþykkja breytingar deiliskipulags við Rauðarár-

stíg 27 þar sem skrifstofuhúsnæði verður breytt í íbúðir, en áfram mun vera verslun og önnur þjónusta á jarðhæð. Íbúðirnar verða um 2.009 fm. Samtal er í gangi við áhugaverða aðila um uppbyggingu og þróun á Tjarnarvöllum 1 í Hafnarfirði en þar má byggja allt að 10.000 fm skrifstofu- og verslunarhúsnæði. Vinnu við deiliskipulag Eyraveg 42-44 á Selfossi er í deiliskipulagsferli hjá sveitarfélaginu. Lóðunum verður skipt í tvær lóðir og hefur Árborg tekið jákvætt í þær tillögur sem lagðar hafa verið fram vegna íbúðarbyggingar á Eyravegi 44. Övissa ríkir um byggingarheimild Borgartúns 21a og því er það tekið úr bókum félagsins að svo stöddu. Unnið er að ytra deiliskipulagi Glerártorgs og Gleráreyra 2, 6 og 8 og verða drög þess lögð fyrir skipulagsráð Akureyrar á næstu vikum. Bæjarfélagið hefur tekið vel í hugmyndir félagsins og vinnur félagið að nánari greiningum og útfærslu á byggingarmagni. Samhliða nýtingu byggingarheimilda yrði byggingin við Gleráreyrar 2 rifin.

Sóltún 20-24 er á lokametrum í skipulagsferli og eru eigendur lóðanna sammála um að umbreyta svæðinu í íbúðir, en Eik á einungis hluta af lóðinni við Sóltún 24 og því er þessi vinna unnin í samráði við aðra eigendur. Til að nýta alla þá heimild sem félagið á þyrfti að rífa núverandi byggingu. Lóðin við Járnháls 4 er tilbúin fyrir byggingu og er til samþykkt deiliskipulag. Við Stórhöfða 22-30 er heimild til staðar fyrir byggingu á 23.000 fm skrifstofuhúsnæði, en ef Keldnaholt byggist upp telur félagið að möguleiki sé á að óska eftir breytingum á deiliskipulagi og byggja íbúðir á allri lóðinni og allar núverandi eignir yrðu rifnar. Félagið gengur út frá því að nýtingarhlutfallið yrði 1,0 og þar af leiðandi tæpir 35.000 fermetrar af íbúðum, en í dag hefur félagið heimild fyrir nýtingarhlutfalli 0,7. Þá er félaginu heimilt að byggja við eina hæð ofan á núverandi eign við Austurstræti 17 sem og stakstæða eign á lóð Stórhöfða 42. Byggingarheimild í Skeifunni 5 byggir á rammaskipulagi fyrir allan reitinn en félagið á 50% af eigninni. Eignin er friðuð,

en heimilt er að byggja norðan og sunnan við núverandi eign. Félagið er í samningaviðræðum við núverandi leigutaka í Múlastöð og er vilji hjá félaginu til að ná samningum. Ef leigutakinn fer úr eigninni telur félagið tækifæri liggja í þróun á svæðinu við Suðurlandsbraut 28, m.a. til íbúða-byggðar. Félagið gerir ráð fyrir nýtingarhlutfalli 1,6 í útreikningi sínum á íbúðabyggingum við Suðurlandsbraut 28, sem gefur um 10.000 fermetra af íbúðabyggð til viðbótar við þær eignir sem eru til staðar, en til samanburðar má nefna að nýtingarhlutfall á Orkureitnum er 2,51. Á lóðinni við Skipagötu 10 á Akureyri er heimild fyrir byggingu sem samanstendur af verslun á jarðhæð og hóteli á efri hæðum ásamt því að félagið hefur heimild til að byggja á lóð Hyrjarhöfða 8.

Byggingarheimildir - komið vel á veg	Áætluð					
	Heimild	viðbótarheimild	Íbúðir	Skrifstofur	Verslun	Lager
Ármúli 3	6.937	2.133	9.070			
Eyravegur 44		9.240	9.240			
Gleráreyrar 2	1.719		1.719			
Gleráreyrar 6-8		10.850	10.850			
Kleppsmýrarvegur 8		3.500	3.500			
Skeifan 5	1.754	3.452	4.062		1.144	
Skeifan 7 og 9	193	17.485	14.678		3.000	
Sóltún 24		4.102	4.102			
Tjarnarvellir 1	9.880			4.940	1.940	3.000
Samtals fm	20.483	50.762	57.221	4.940	6.084	3.000

Byggingarheimildir	Áætluð						
	Heimild	viðbótarheimild	Íbúðir	Skrifstofur	Verslun	Lager	Annað
Austurstræti 17	253			253			
Ármúli 13	585			585			
Fiskislóð 2	892				892		
Holtasmári 1	2.400			2.400			
Hraunbær 117	3.238	3.005			233		
Hyrjarhöfði 8	559					559	
Járnháls 4	2.594					2.594	
Skipagata 10	683	683			300		1.066
Skútvogur 14-16	1.616				1.616		
Stórhöfði 22-30	23.001			23.001			
Stórhöfði 42	2.384					2.384	
Samtals fm	38.205	683	3.005	26.239	3.041	5.537	1.066

Um rekstur félagsins

		2023	2022	2023	2022
	Skýr.	1.4.-30.6.*	1.4.-30.6.*	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Leigutekjur		2.382	2.080	4.691	4.070
Aðrar rekstrartekjur		413	327	806	621
		<u>2.795</u>	<u>2.407</u>	<u>5.497</u>	<u>4.691</u>
Rekstrarkostnaður	6	(918)	(797)	(1.851)	(1.588)
Virðisrýrnun krafna		189	(10)	181	(28)
		<u>(729)</u>	<u>(807)</u>	<u>(1.670)</u>	<u>(1.616)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		2.067	1.600	3.827	3.075
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	7.780	5.042	9.788	7.981
Afskriftir og virðisrýrnun	10	71	(40)	36	(74)
		<u>7.851</u>	<u>5.002</u>	<u>9.824</u>	<u>7.907</u>
Rekstrarhagnaður		9.918	6.602	13.651	10.982
Fjármunatekjur		15	4	57	17
Fjármagnsgjöld		(2.158)	(2.183)	(4.530)	(3.803)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(2.143)	(2.179)	(4.473)	(3.786)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		7.775	4.424	9.178	7.196
Tekjuskattur		(1.555)	(886)	(1.836)	(1.442)
		<u>6.220</u>	<u>3.538</u>	<u>7.342</u>	<u>5.754</u>
Hagnaður tímabilsins		6.220	3.538	7.342	5.754
Önnur heildarafkoma					
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé:		0	0	0	0
Endurmat af fasteignum til eigin nota		1.784	0	1.784	0
Tekjuskattur af endurmati fasteigna		(357)	0	(357)	0
Önnur heildarafkoma samtals		1.427	0	1.427	0
Heildarhagnaður tímabilsins		7.647	3.538	8.769	5.754
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut (í krónum)		1,82	1,04	2,15	1,68

Rekstrartekjur

Rekstrartekjur félagsins á fyrstu sex mánuðum ársins 2023 námu 5.497 m.kr., þar af voru leigutekjur 4.691 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 3.827 m.kr. NOI* hlutfall, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir sem hlutfall af leigutekjum, nam 78,4% samanborið við 73,9% á sama tímabili árið 2022.

Rekstrartekjur	6m 2023
Leigutekjur	4.691
Rekstrartekjur sameigna	361
Tekjur af hótélrekstri	427
Aðrar tekjur	17
Samtals	5.497

Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður nam 1.851 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2023. Fasteignagjöld og tryggingar námu 812 m.kr. en það eru stærstu kostnaðarliðir félagsins. Gjaldfært viðhald nam 14 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins. Virðisrýrnun viðskiptakrafna var jákvæð um 181 m.kr. en félagið hefur gert samninga um uppgjör á ógreiddri leigu á tímabilinu 2020-2021 og var ákveðið að bakfæra virðisrýrnun að fjárhæð 195 m.kr.

Rekstrarkostnaður	6m 2023
Fasteignagjöld	761
Tryggingar	51
Viðhaldskostnaður	14
Rekstrarkostnaður fasteigna	375
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna ...	123
Rekstrarkostnaður hótels	236
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	294
Samtals	1.851

Matsbreyting fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru langstærsti hluti eigna félagsins. Til þess að gefa sem besta mynd af virði fjárfestingareigna er matsbreyting fjárfestingareigna reiknuð upp á hverjum ársfjórðungi og færast matsbreyting eignanna í rekstrarreikning. Matsbreyting fjárfestingareigna á fyrstu sex mánuðum ársins 2023 var 9.788 m.kr. Stærstu liðirnir til hækkunar á virði fjárfestingareigna eru verðbólga, hækkun á markaðsleigu, uppfært virði byggingarheimilda (sjá umfjöllun á bls. 4), og lægri ávöxtunarkrafa eiginfjár. Stærsti liður til lækkunar er að framtíðarvöxtur leigutekna er tekinn út.

Matsbreyting	6m 2023
Matsbreyting fjárfestingareigna	6.333
Matsbreyting byggingarheimilda	3.455
Samtals	9.788

Fjármagnsgjöld

Hrein fjármagnsgjöld námu 4.473 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins. Vaxtatekjur námu 57 m.kr., vaxtagjöld 1.549 m.kr., verðbætur 2.899 m.kr., lóðarleiga 62 m.kr. og önnur fjármagnsgjöld 19 m.kr.

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	6m 2023
Vaxtatekjur	57
Vaxtagjöld	(1.549)
Verðbætur	(2.899)
Lóðarleiga	(62)
Önnur fjármagnsgjöld	(19)
Samtals	(4.473)

Heildarhagnaður

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 9.178 m.kr. og reiknaður tekjuskattur nam 1.836 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Önnur heildarafkoma tímabilsins, sem kemur til vegna endurmats fasteigna til eigin nota nam 1.427 m.kr. Heildarhagnaður tímabilsins nam 8.769 m.kr. og nam hagnaður á hlut 2,15 kr.

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

Um eignir félagsins

Eignir	Skýr.	30.6.2023	31.12.2022
Óefnislegar eignir		351	351
Fjárfestingareignir	8	132.572	119.639
Fasteignir í þróun		675	671
Eignir til eigin nota	9	6.025	4.162
Langtímakröfur	11	79	68
Fastafjármunir		139.702	124.891
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	1.234	774
Handbært fé		1.043	2.986
Veltufjármunir		2.277	3.760
Eignir samtals		141.979	128.651

Fjárfestingareignir	30.6.2023
Fjárfestingareignir í útleigu	124.488
Fjárfestingareignir í þróun	1.636
Byggingarheimildir	3.669
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld	13
Leigueign	2.766
Samtals	132.572

Fasteignir í þróun	30.6.2023
Fasteignir í þróun	652
Leigueign	23
Samtals	675

Um eignir félagsins

Heildareignir félagsins námu 141.979 m.kr. í lok júní 2023 til samanburðar við 128.651 m.kr. í árslok 2022. Fjárfestingareignir námu 132.572 m.kr. í lok tímabilsins en námu 119.639 m.kr. í lok árs 2022. Handbært fé nam 1.043 m.kr. í lok júní 2023 til samanburðar við 2.986 m.kr. í lok árs 2022.

Félagið er með ónýtta bankafjármögnun fyrir um 1.600 m.kr. Því til viðbótar á félagið óveðsettar vel staðsettar fasteignir að verðmæti rúmlega 11.700 m.kr.

Fasteignir

Fasteignir félagsins nema 136.151 m.kr. og skiptast í fjárfestingareignir í útleigu að fjárhæð 124.488 m.kr., fjárfestingareignir í þróun 1.636 m.kr., fasteignir í þróun 652 m.kr., fasteignir til eigin nota 5.693 m.kr., byggingar-réttir og lóðir 3.669 m.kr. og fyrirframgreidd gatnagerðargjöld að fjárhæð 13 m.kr.

Fjárfestingareignir í þróun eru Lónsbakki, Helluhraun 8 og Skeifan 7, fasteign í þróun er Skeifan 9 og fasteignir til eigin nota eru Pósthússtræti 2 sem hýsir Hótel 1919 og skrifstofa félagsins í Sóltúni 26.

Frekari umfjöllun um byggingarheimildir má finna á bls. 4.

Fasteignir og byggingarheimildir án leigueignar	30.6.2023
Fjárfestingareignir í útleigu	124.488
Fjárfestingareignir í þróun	1.636
Fasteignir í þróun	652
Fasteignir til eigin nota	5.693
Byggingarheimildir	3.669
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld	13
Samtals	136.151

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur námu 1.234 m.kr. í lok júní 2023 samanborið við 774 m.kr. í árslok 2022. Langtímakröfur félagsins námu 79 m.kr. og eru þær vegna gjaldfallinna leigugreiðslna, þar sem gjaldföllum leigugreiðslum er breytt í langtímakröfur.

Við slíkar breytingar hefur félagið að öllu jöfnu fengið auknar tryggingar ásamt því að krafan er orðin vaxta-

berandi og komin í afborgunarferli. Viðskiptakröfur eru metnar miðað við væntar innheimtur.

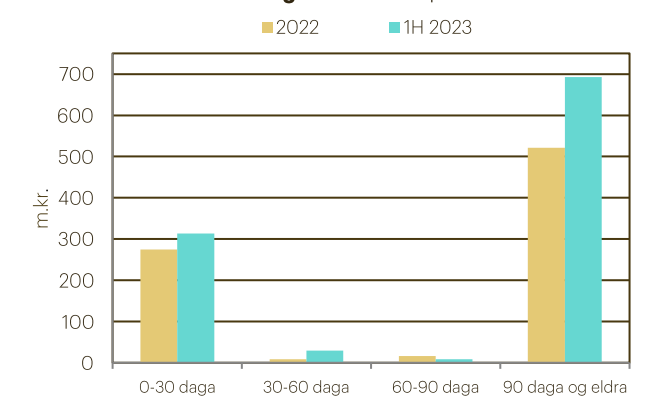
Viðskiptakröfur vegna leigu námu 279 m.kr. í lok júní 2023, viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna námu 678 m.kr. og viðskiptakröfur vegna annars reksturs, þ.e. hótélreksturs og sameiginlegs kostnaðar, námu 137 m.kr. Félagið hefur endurmetið stöðu viðskiptakrafna að teknu tilliti til uppgjöra á leiguskuldbindingum sem stöfuðu af áhrifum Covid-19 á leigutaka og breyttar stöðu þeirra og hefur varúðarniðurfærsla viðskiptakrafna því lækkað um 195 m.kr. vegna þess.

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur	30.6.2023
Viðskiptakröfur vegna leigu	279
Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugr.	678
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	137
Aðrar skammtímakröfur	268
Varúðarniðurfærsla viðskiptakrafna	(128)

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakr. samtals	1.234
Langtímakröfur	79
Viðskiptakröfur og aðrar kröfur samtals	1.313

Viðskiptakröfur eru að mestu leyti 90 daga og eldri. Stærsti hluti þeirra eru vegna frestaðra leigugreiðslna aðila í ferðaþjónustu en búið er að semja um uppgjör á þeim greiðslum. Aðrar skammtímakröfur námu 268 m.kr. og eru að mestu leyti fyrirframgreidd fasteignagjöld og tryggingar.

Aldursgreindar viðskiptakröfur



Um eigið fé og skuldir félagsins

	Skýr.	30.6.2023	31.12.2022
Eigið fé			
Hlutfé		3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður		854	866
Endurmatsreikningur		1.427	0
Bundinn hlutdeildarreikningur		14.341	11.122
Óráðstafað eigið fé		17.828	15.692
	Eigið fé	50.513	43.744
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	12	67.168	64.292
Leiguskuldir		2.788	2.480
Tekjuskattsskuldbinding		12.872	10.683
	Langtímaskuldir	82.828	77.455
Vaxtaberandi skuldir	12	6.836	5.980
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.802	1.472
	Skammtímaskuldir	8.638	7.452
	Skuldir samtals	91.466	84.907
	Eigið fé og skuldir samtals	141.979	128.651

Eigið fé

Eigið fé samstæðunnar nam 50.513 m.kr. í lok júní 2023 og nam eiginfjárlutfallið 35,6%.

Á aðalfundi félagsins sem haldinn var 30. mars 2023 var samþykkt að greiða 2.000 m.kr. í arð til hluthafa. Arðurinn var greiddur 12. apríl 2023.

Skuldir

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar námu 74.004 m.kr. í lok júní 2023 til samanburðar við 70.272 m.kr. í árslok 2022. Heildarskuldir félagsins voru 91.466 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 12.872 m.kr. Veðhlutfall, þ.e. vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum félagsins, nam 54,4%.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	30.6.2023
Viðskiptaskuldir	426
Áfallnir vextir	770
Skammtímask. vegna kaupa á fjárf.eignum ...	12
Aðrar skammtímaskuldir	594
Samtals	1.802

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar 1. janúar til 30. júní 2023

The EIK logo is displayed in white, bold, sans-serif capital letters on a solid black rectangular background.

Skýrsla og áritun **stjórnar og forstjóra**

Eik fasteignafélag hf. er íslenskt hlutafélag. 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.

Árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2023 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðuárshlutareikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga. Samandreginn árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2022. Hægt er að nálgast ársreikning samstæðunnar á www.eik.is.

Rekstur

Rekstur félagsins á fyrstu sex mánuðum ársins var bæði umfram áætlun og uppfærða áætlun félagsins sem birt var 27. apríl síðastliðinn. Hækkunina má m.a. rekja til breytinga á eignasafninu og útleigu, sem og viðsnúning á áður færðri virðisrýrnun viðskiptakrafna.

Rekstrartekjur samstæðunnar námu 5.497 m.kr. á tímabilinu samanborið við 4.691 m.kr. fyrir sama tímabil árið 2022. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 3.827 m.kr. samanborið við 3.075 m.kr. fyrir sama tímabil árið áður og jókst um 24% á milli tímabila. Matsbreyting fjárfestingareigna á tímabilinu var jákvæð og nam 9.788 m.kr. Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu samstæðunnar nam hagnaður tímabilsins 7.342 m.kr. og heildarhagnaður tímabilsins 8.769 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 2.136 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar og jókst um 11% m.v. sama tímabil í fyrra.

Virðisrýrnun viðskiptakrafna var jákvæð um 181 m.kr. á tímabilinu, en breytingin kemur til vegna endurmats viðskiptakrafna að teknu tilliti til uppgjöra á leiguskuldbindingum sem stöfuðu af áhrifum Covid-19 á leigutaka og breyttrar stöðu þeirra.

Efnahagur

Heildareignir samstæðunnar námu 141.979 m.kr. við lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi, þar af voru fjárfestingareignir 132.572 m.kr., eignir til eigin nota 6.025 m.kr., fasteignir í þróun 675 m.kr. og handbært fé 1.043 m.kr. Eigið fé samstæðunnar var 50.513 m.kr.,

þar af útistandandi hlutafé 3.415 m.kr. Eiginfjárhlutfall samstæðunnar var 35,6% í lok tímabilsins. Á aðalfundi félagsins þann 30. mars 2023 var samþykkt að greiða út arð til hluthafa vegna rekstrarársins 2022 að fjárhæð 2.000 m.kr. sem var greiddur þann 12. apríl 2023.

Viðskiptakröfur námu 966 m.kr. og hækkuðu um 212 m.kr. frá byrjun árs. Hækkunin milli ára stafar fyrst og fremst af tekjufærslu upp á 195 m.kr. vegna endurmats á varúðarsjóð viðskiptakrafna.

Lánstími bankaláns að fjárhæð 3.128 m.kr. sem var á gjalddaga í mars var framlengdur með nýjum lánasamningi á óbreyttum kjörum. Félagið skrifaði undir samning í júlí um veltufjármögnunarlínu að fjárhæð 1.000 m.kr. og er samanlögð stærð veltu- fjármögnunar sem félagið hefur aðgang að 1.600 m.kr.

Samrunaviðræður og yfirtökutilboð

Stjórnir Eikar fasteignafélags hf. og Reita fasteignafélags hf. tilkynntu þann 30. júní síðastliðinn að félögin myndu hefja viðræður um mögulegan samruna fasteignafélaganna tveggja. Ráðgjafar félaganna vinna nú að greiningu eignasafnanna og munu formlegar viðræður hefjast í kjölfar þeirrar vinnu. Stjórnir

félaganna telja umtalsverð tækifæri felast í sameiningu þeirra og að samlegðaráhrifin birtist einkum í aukinni rekstrarhagkvæmni, aukinni sérhæfingu, bættri þjónustu við krefjandi markaði og hraðari tekjumyndun af uppbyggingu þróunareigna. Loks telja stjórnir félaganna að stærra, sérhæfðara og arðsamara félag sé líklegt til að eiga betri og fjölbreyttari kosti um fjármögnun og höfða til breiðari hóps fjárfesta, innlendra sem erlendra.

Í kjölfar þess að Reginn hf. tilkynnti þann 8. júní 2023 um að lagt yrði fram valfrjálst yfirtökutilboð í allt hlutafé Eikar fasteignafélags barst hluthöfum félagsins tilboðsyfirlit frá Regin þann 10. júlí síðastliðinn. Tilboðsverðið og þar með skiptihlutfallið (46,0%) sem hluthafar Eikar fá í endurgjald að hámarki, þ.e. fyrir hvern hlut í Eik fást 0,452 hlutir í Regin, er ákvarðað út frá markaðsvirði hvors félags fyrir sig miðað við síðasta viðskiptaverð hluta Eikar fasteignafélags (kr. 10,4 á hlut) og Regins (kr. 23,0 á hlut) í kauphöll Nasdaq Iceland hf. þann 7. júní 2023, daginn áður en tilkynnt var um fyrirhugað tilboð. Hefur tilboðstímabilið verið framlengt og er gildistími tilboðsins nú til 16. október næstkomandi.

Greinargerð stjórnar um yfirtökutilboð Regins mun verða birt fljótlega, en þar mun stjórn gefa álit sitt á tilboðinu eins og kveðið er á um í lögum. Stjórn hefur boðað til hluthafafundar þann 15. september n.k., þar sem stjórn mun kynna greinargerðina og gefa hluthöfum tækifæri á að koma með álit sitt á yfirtökutilboðinu og samrunaviðræðum við Reiti.

Horfur

Félagið hefur hækkað afkomuspá sína fyrir árið 2023 og væntir þess að EBITDA ársins verði á bilinu 7.500—7.800 m.kr. á föstu verðlagi út árið miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar í september 2023.

Breytingar á eignasafni

Félagið keypti eignarhaldsfélagið BB29 ehf. (nú EF15 ehf.) sem á fasteignina við Ármúla 2. Um er að ræða 3.544 fm. skrifstofu-

húsnæði sem er með langtímaleigusamning við Samgöngustofu. Þá keypti félagið 620 fermetra verslunar-, skrifstofu- og lagerhúsnæði við Síðumúla 20 – 22 og er fasteignin nú að fullu í eigu félagsins. Báðar eignirnar voru afhentar í mars.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Er það álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2023 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2023.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2023 með undirritun sinni.

Reykjavík, 7. september 2023

Stjórn

Bjarni Kristján Þorvarðarson
Formaður

Eyjólfur Árni Rafnsson
Stjórnarmaður

Guðrún Bergsteinsdóttir
Stjórnarmaður

Hersir Sigurgeirsson
Stjórnarmaður

Ragnheiður Harðar Harðardóttir
Stjórnarmaður

Forstjóri

Garðar Hannes Friðjónsson

Kópavogur, 7. september 2023

Deloitte ehf.

Signý Magnúsdóttir

endurskoðandi

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Eikar fasteignafélags hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðu-árshlutareikning Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2023. Samandregni árshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, yfirlit um heildarafkomu, yfirlit um breytingu á eigin fé, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á árshlutareikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuárshlutareikningsins í samræmi við reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikningsskil eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu.

Ábyrgð endurskoðenda

Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. jan. til 30. júní 2023

		2023		2022	
	Skýr.	1.4.-30.6.*	1.4.-30.6.*	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Leigutekjur		2.382	2.080	4.691	4.070
Aðrar rekstrartekjur		413	327	806	621
		<u>2.795</u>	<u>2.407</u>	<u>5.497</u>	<u>4.691</u>
Rekstrarkostnaður	6	(918)	(797)	(1.851)	(1.588)
Virðisrýrnun krafna		189	(10)	181	(28)
		<u>(729)</u>	<u>(807)</u>	<u>(1.670)</u>	<u>(1.616)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		2.067	1.600	3.827	3.075
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	7.780	5.042	9.788	7.981
Afskriftir og virðisrýrnun	10	71	(40)	36	(74)
Rekstrarhagnaður		9.918	6.602	13.651	10.982
Fjármunatekjur		15	4	57	17
Fjármagnsgjöld		(2.158)	(2.183)	(4.530)	(3.803)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(2.143)	(2.179)	(4.473)	(3.786)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		7.775	4.424	9.178	7.196
Tekjuskattur		(1.555)	(886)	(1.836)	(1.442)
Hagnaður tímabilsins		6.220	3.538	7.342	5.754
Önnur heildarafkoma					
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé:		0	0	0	
Endurmat af fasteignum til eigin nota		1.784	0	1.784	0
Tekjuskattur af endurmati fasteigna		(357)	0	(357)	0
Önnur heildarafkoma samtals		1.427	0	1.427	0
Heildarhagnaður tímabilsins		7.647	3.538	8.769	5.754
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut (í krónum)		1,82	1,04	2,15	1,68

*Ársfjórðungsupplýsingar hafa ekki verið kannaðar af endurskoðendum
Skýringar á blaðsíðum 13 - 16 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Efnahagsreikningur 30. júní 2023

	Skýr.	30.6.2023	31.12.2022
Eignir			
Óefnislegar eignir		351	351
Fjárfestingareignir	8	132.572	119.639
Fasteignir í þróun		675	671
Eignir til eigin nota	9	6.025	4.162
Langtímakröfur	11	79	68
Fastafjármunir		<u>139.702</u>	<u>124.891</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	1.234	774
Handbært fé		1.043	2.986
Veltufjármunir		<u>2.277</u>	<u>3.760</u>
Eignir samtals		141.979	128.651
Eigið fé			
Hlutafé		3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður		854	866
Endurmatsreikningur		1.427	0
Bundinn hlutdeildarreikningur		14.341	11.122
Óráðstafað eigið fé		17.828	15.692
Eigið fé		50.513	43.744
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	12	67.168	64.292
Leiguskuldir		2.788	2.480
Tekjuskattsskuldbinding		12.872	10.683
Langtímaskuldir		<u>82.828</u>	<u>77.455</u>
Vaxtaberandi skuldir	12	6.836	5.980
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.802	1.472
Skammtímaskuldir		<u>8.638</u>	<u>7.452</u>
Skuldir samtals		91.466	84.907
Eigið fé og skuldir samtals		141.979	128.651

Eiginfjárfirlit 30. júní 2023

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutfjár	Lögbundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. júní 2022							
Eigið fé 1.1.2022	3.415	12.648	866	0	7.603	12.951	37.483
Heildarhagnaður tímabilsins						5.754	5.754
Greiddur arður 0,51 kr. á hlut						(1.740)	(1.740)
Fært á bundinn hlutdeildarreikning					2.359	(2.359)	0
Eigið fé 30.6.2022	3.415	12.648	866	0	9.962	14.605	41.497
1. janúar til 30. júní 2023							
Eigið fé 1.1.2023	3.415	12.648	866	0	11.122	15.692	43.744
Heildarhagnaður tímabilsins				1.427		7.342	8.769
Greiddur arður 0,59 kr. á hlut						(2.000)	(2.000)
Fært á bundinn hlutdeildarreikning					3.219	(3.219)	0
Bakfært úr lögbundnum varasjóði			(13)			13	0
Eigið fé 30.6.2023	3.415	12.648	854	1.427	14.341	17.828	50.513

Sjóðstreymisfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2023

	Skýr.	2023 1.1.-30.6.	2022 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður tímabilsins		13.651	10.982
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	8 (	9.788)	(7.981)
Afskriftir og virðisrýrning	10 (	36)	74
		3.827	3.075
Breyting á rekstartengdum eignum .....	(	443)	(221)
Breyting á rekstartengdum skuldum		102	185
		3.486	3.039
Innborgaðar vaxtatekjur		57	17
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.396)	(1.129)
		2.147	1.927
		Handbært fé frá rekstri	
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	1.594)	(1.843)
Fjárfesting í fasteignum í þróun .....	(	4)	(5)
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	(	44)	(47)
Fjárfesting í dótturfélagi að frádregnu yfirteknu handbæru fé	13 (	340)	0
Skuldabréfaeign, breyting .....	(	12)	0
		Fjárfestingarhreyfingar	
		(1.993)	(1.894)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Greiddur arður .....	(	2.000)	(1.740)
Tekin ný langtímalán		3.925	3.761
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	(	4.023)	(4.067)
Skammtímaskuldir, breyting		0	(140)
		Fjármögnunarhreyfingar	
		(2.098)	(2.186)
Breyting á handbæru fé .....	(	1.943)	(2.154)
Handbært fé í ársbyrjun		2.986	3.297
Handbært fé í lok tímabils		1.043	1.143
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Kaupverð fjárfestingareigna og eignarhluta í félögum		16	12
Aðrar skammtímaskuldir .....	(	16)	(12)

Skýringar á blaðsíðum 13 - 16 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur að Sóltúni 26, Reykjavík. Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2023 hefur að geyma árs hlutareikning 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 samandreginn árs hlutareikning samstæðunnar á www.eik.is

2. Grundvöllur reikningskilanna

Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga, IAS 34. Árs hlutareikningurinn inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2022. Stjórn félagsins staðfesti árs hlutareikninginn 7. september 2023.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árs hlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2022. Hægt er að nálgast ársreikning félagsins á www.eik.is og www.nasdaqomxnordic.com. Árs hlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins og eru fjárhæðir birtar í milljónum. Fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði og fasteignir til eigin nota á endurmatsverði, en að öðru leyti er árs hlutareikningurinn byggður á kostnaðarverði.

4. Mat og ákvarðanir

Gerð árs hlutareikninga 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 og skulda, tekna og gjalda. Helsti matskenndi liðurinn er mat á fjárfestingareignum. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

5. Starfsþáttayfirlit

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

	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Starfsþættir 1.1.-30.6.2023				
Leigutekjur	4.866	0 (	175)	4.691
Aðrar rekstrartekjur	379	427	0	806
Rekstrarkostnaður	(1.616)	(410)	175 (	1.851)
Virðisrýrnun krafna	181 (	0)	0	181
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	3.810	17	0	3.827
Matsbreyting fjárfestingareigna	9.788	0	0	9.788
Afskriftir og virðisrýrnun	52 (	16)	0	36
Hrein fjármagnsgjöld	(4.456)	(16)	0 (	4.473)
Tekjuskattur	(1.839)	3	0 (	1.836)
Hagnaður (-tap) tímabilisins	7.355 (	12)	0	7.342
Eignir 30.6.2023	141.985	525 (	531)	141.979
Skuldir 30.6.2023	91.464	533 (	531)	91.466
Starfsþættir 1.1.-30.6.2022				
Leigutekjur	4.229	0 (	159)	4.070
Aðrar rekstrartekjur	374	247	0	621
Rekstrarkostnaður	(1.432)	(315)	159 (	1.588)
Virðisrýrnun krafna	(28)	0	0 (	28)
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir ...	3.143 (	68)	0	3.075
Matsbreyting fjárfestingareigna	7.981	0	0	7.981
Afskriftir og virðisrýrnun	(53)	(21)	0 (	74)
Hrein fjármagnsgjöld	(3.771)	(16)	0 (	3.786)
Tekjuskattur	(1.463)	21	0 (	1.442)
Hagnaður (-tap) tímabilisins	5.837 (	83)	0	5.754
Eignir 30.6.2022	123.027	395 (	476)	122.946
Skuldir 30.6.2022	81.480	444 (	476)	81.449

6. Rekstrarkostnaður

	2023	2022
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Rekstrarkostnaður greinist þannig:		
Fasteignagjöld	761	684
Tryggingar	51	45
Viðhaldskostnaður	14	27
Rekstrarkostnaður fasteigna	375	345
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	123	91
Rekstrarkostnaður hótels	236	156
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	294	240
Rekstrarkostnaður samtals	<u>1.851</u>	<u>1.588</u>

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2023	2022
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtatekjur	57	17
Vaxtagjöld	(1.549)	(1.118)
Verðbætur	(2.899)	(2.624)
Lóðarleiga	(62)	(52)
Önnur fjármagnsgjöld	(19)	(9)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(4.530)</u>	<u>(3.803)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(4.473)</u>	<u>(3.786)</u>

8. Fjárfestingareignir

	30.6.2023	31.12.2022
Breytingar á fjárfestingareignum greinast þannig:		
Bókfært verð í ársbyrjun	119.639	105.638
Breytingar á leigueignum	263	124
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	1.330	2.604
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	236	1.204
Yfirtekið við kaup á dótturfélagi (sjá skýringu 13)	1.315	0
Seldar fjárfestingareignir	0	(362)
Matsbreyting	9.788	10.431
Bókfært verð í lok tímabils	<u>132.572</u>	<u>119.639</u>

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

Við mat á eignunum hafa stjórnendur metið til fjár það tekjuflæði sem félagið má vænta af núverandi leigusamningum og leigusamningum þeim sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma samkvæmt núverandi samningum. Matið er samkvæmt stigi 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sbr. skýringu 3, og hafa engar breytingar orðið 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.

Félagið hefur lagt aukna áherslu á uppbyggingu og þróun á lóðum félagsins með stofnun viðskiptaþróunarsviðs. Samhliða því hefur átt sér stað vinna þar sem ónýttar byggingarheimildir eru kortlagðar. Hafa þær heimildir nú verið uppfærðar í bókum félagsins en samhliða því var fengið verðmat frá einum til tveimur óháðum aðilum, eftir stærð viðkomandi verkefnis. Nokkur verkefni félagsins eru komin vel á veg í skipulagsvinnu og hefur orðið nokkur virðisbreyting á þeim samhliða því sem hefur áunnist á þessu ári. Félagið notast við vænt markaðsvirði byggingarfermetra ásamt því að styðjast við líkindi á að það markaðsvirði raungerist, hvort sem er við sölu, nýtingu á heimild eða endanlegri deiliskipulagsvinnu.

Stærstu liðirnir til hækkunar á virði fjárfestingareigna eru verðbólga, hækkun á markaðsleigu, uppfært virði byggingarheimilda, og lægri ávöxtunarkrafa eiginfjár. Stærsti liður til lækkunar er að framtíðarvöxtur leigutekna er tekinn út.

Útleiguhlutfall til framtíðar fyrir eignasafnið er áætlað 95% (2022: 95%). Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns sem gerð er til félagsins er 6,1% (2022: 6,2%). Hækkun á útleiguhlutfalli til framtíðar í 96% samsvarar tæplega 0,1% hækkun á veginni ávöxtunarkröfu.

Næmigreining:

Áhrif breytinga á gangvirði fjárfestingareigna 30.6.2023

Hækkun (lækkun) leigutekna um 1%	1.702	(1.702)
Hækkun (lækkun) útleiguhlutfalls um 1%	1.762	(1.762)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%	10.927	(9.307)

9. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Innréttingar		Samtals
	Fasteignir	og annað	
Kostnaðarverð			
Heildarverð í ársbyrjun	4.346	544	4.890
Viðbætur á tímabilinu	14	30	44
Bakfærð virðisrýrnun frá fyrri árum	107	0	107
Endurmat	1.784	0	1.784
Heildarverð í lok tímabils	6.251	573	6.824
Afskriftir			
Afskrifað alls í ársbyrjun	515	213	727
Afskrift tímabilsins	43	29	71
Afskrifað alls í lok tímabils	557	241	799
Bókfært verð			
Bókfært verð í ársbyrjun	3.831	331	4.162
Bókfært verð í lok tímabils	5.693	332	6.025

Fasteignir samstæðunnar til eigin nota eru endurmetnar á gangvirði á reikningsskiladegi. Við endurmatið var notast við sömu aðferðafræði og við virðismat fjárfestingareigna (sjá skýringu 8).

10. Afskriftir og virðisrýrnun

Afskriftir og virðisrýrnun greinast þannig:

	2023 1.1.-30.6.	2022 1.1.-30.6.
Skrifstofa	2	2
Hótel	57	62
Innréttingar og annað	13	11
Bakfærð virðisrýrnun frá fyrri árum	(107)	0
Afskriftir og virðisrýrnun samtals	(36)	74

11. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur greinast þannig:

	30.6.2023	31.12.2022
Langtímakröfur	150	150
Varúðarniðurfærsla langtímakrafna	(71)	(83)
Langtímakröfur samtals	79	68
Viðskiptakröfur vegna leigu	279	282
Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna	678	678
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	137	128
Varúðarniðurfærsla viðskiptakrafna	(128)	(334)
Viðskiptakröfur samtals	966	754
Aðrar skammtímakröfur	268	20
Aðrar skammtímakröfur samtals	268	20
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	1.234	774

Varúðarniðurfærsla krafna greinist þannig:

Afskriftareikningur í ársbyrjun	417	439
Afskrifaðar endanlega tapaðar kröfur á tímabilinu	(36)	(111)
(Tekjufært) gjaldfært á tímabilinu	(181)	88
Afskriftareikningur í lok tímabils	200	417

Langtímakröfur félagsins eru vegna gjaldfallinna leigugreiðslna, þar sem gjaldföllnum leigugreiðslum er breytt í langtímakröfur. Við slíkar breytingar hefur félagið að öllu jöfnu fengið auknar tryggingar ásamt því að krafan er orðin vaxtaberandi og komin í afborgunarferli. Viðskiptakröfur eru metnar miðað við væntar innheimtur.

Varúðarfærslur krafna lækkuðu um 217 m.kr. frá áramótum og er lækkunin að langmestu leyti til komin vegna endurmits að teknu tilliti til uppgjöra á leiguskuldbindingum sem stöfuðu af áhrifum Covid-19 á leigutaka og breyttar stöðu þeirra, eða um 195 m.kr.

12. Vaxtaberandi skuldir

	30.6.2023	31.12.2022
Vaxtaberandi skuldir í byrjun árs	70.272	64.814
Ný lántaka	3.925	6.394
Yfirtekið við kaup á dótturfélagi (sjá skýringu 13)	917	0
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(4.023)	(5.715)
Verðbætur	2.899	4.741
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði	15	29
Breytingar á öðrum langtímaskuldum	(2)	10
Vaxtaberandi skuldir í lok tímabils	<u>74.004</u>	<u>70.272</u>
Langtímaskuldir		
Skráð skuldabréf og bankalán	67.115	64.238
Aðrar langtímaskuldir	53	55
	<u>67.168</u>	<u>64.292</u>
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborgun langtímalána	6.836	5.980
	<u>6.836</u>	<u>5.980</u>
Vaxtaberandi skuldir samtals	<u>74.004</u>	<u>70.272</u>

13. Kaup á BB29 ehf. (nú EF15 ehf.)

Á tímabilinu eignaðist Eik allt hlutfé í EF15 ehf. á grundvelli kaupsamnings sem undirritaður var í mars 2023. Félagið er fært sem hluti af samstæðureikningi félagsins frá og með yfirtökudegi þann 31. mars 2023. Á uppgjörstegi voru 12 m.kr. ógreiddar. Kostnaður við kaupin nam um 3 m.kr. EF15 ehf. á 3.544 fermetra skrifstofuhúsnæði við Ármúla 2, Reykjavík.

Gangvirði eigna og skulda EF15 ehf. á yfirtökudegi greindist þannig:

Fjárfestingareign	1.270
Tekjuskattsinnæign	8
Handbært fé	146
Nettó veltufé	(9)
Yfirteknar skuldir	(917)
	<u>498</u>
Greitt með handbæru fé	498
Yfirtekið handbært fé	(146)
	<u>352</u>