

1H 2026

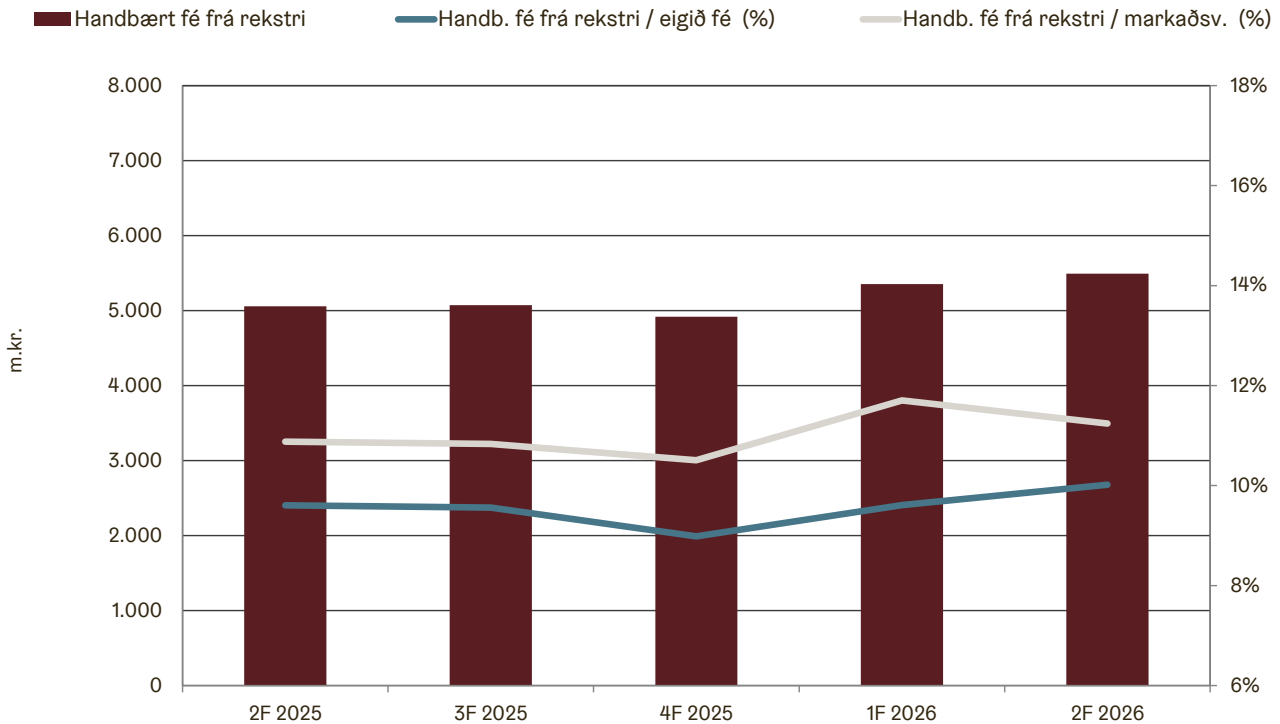
Árshlutaskýrsla

Efnisyfirlit

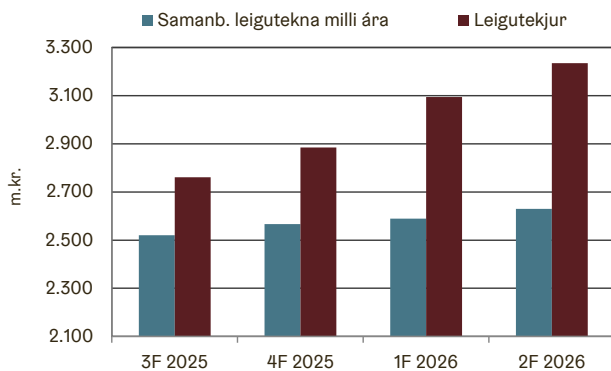
Helstu niðurstöður.....	2
Um rekstur félagsins	4
Um efnahag félagsins	5
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra.....	7
Staðfesting óháðs endurskoðanda	9
Rekstrarreikningur og yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2026.....	11
Efnahagsreikningur 30. júní 2026.....	12
Eiginfjáryfirlit 30. júní 2026	13
Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2026	14
Skýringar	15

Helstu niðurstöður

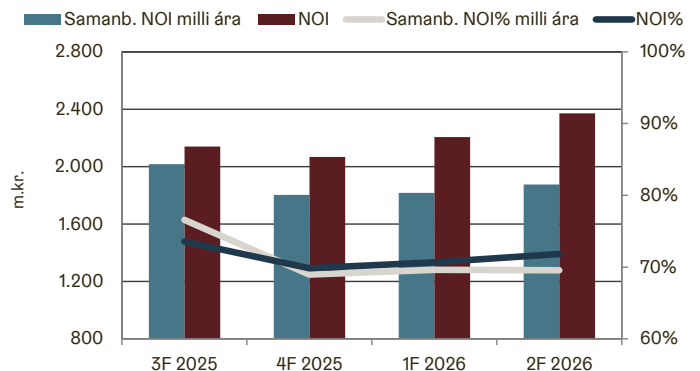
Uppsafnað handbært fé frá rekstri (TTM)¹



Próun leigutekna



NOI og NOI hlutfall²



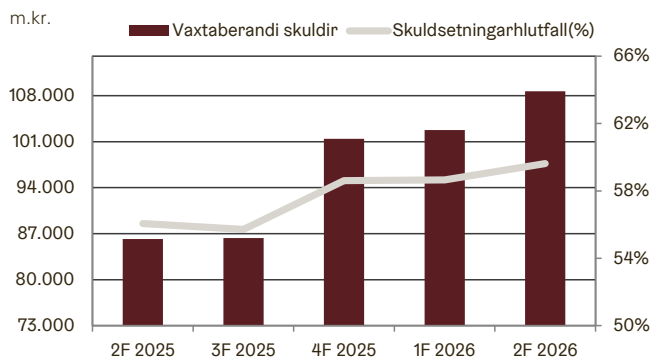
¹ Handbært fé frá rekstri síðustu 12 mánaða á hverju tímabili

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

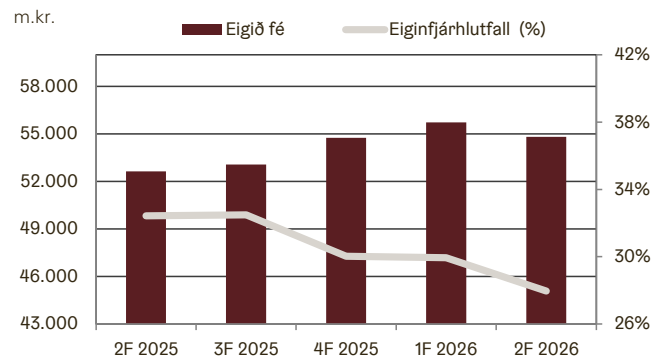
Helstu niðurstöður

	2F 2026	1F 2026	4F 2025	3F 2025	2F 2025
Rekstrartekjur	3.640	3.509	3.290	3.298	3.034
Par af leigutekjur	3.235	3.094	2.885	2.761	2.630
Rekstrargjöld	1.269	(1.303)	(1.222)	(1.158)	(1.158)
Par af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	(198)	(201)	(267)	(206)	(252)
Rekstrarhagnaður f. matsbreytingu, söluh. og afskriftir ...	2.371	2.206	2.068	2.140	1.876
Matsbreyting, söluhagnaður og afskriftir	3.657	2.653	987	65	2.716
Hrein fjármagnsgjöld	(2.505)	(3.638)	(942)	(1.675)	(2.076)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	3.523	1.221	2.113	530	2.516
Heildarhagnaður	2.818	977	1.690	424	2.013
Handbært fé frá rekstri	1.042	1.474	1.170	1.806	905
NOI ¹	71,8%	70,7%	69,8%	73,6%	69,6%
Stjórnunarkostnaður / rekstrartekjur	5,4%	5,7%	8,1%	6,2%	8,3%
Handbært fé frá rekstri ² per hlut	1,62	1,58	1,45	1,50	1,49
Handbært fé frá rekstri ³ / eigið fé	10,0%	9,6%	9,0%	9,6%	9,6%
Handbært fé frá rekstri ³ / markaðsvirði	11,2%	11,7%	10,5%	10,8%	10,9%
	30.6.2026	31.3.2026	31.12.2025	30.9.2025	30.6.2025
Fasteignir, byggingarheimildir og lóðir	182.253	175.203	173.053	154.978	153.719
Nettó vaxtaberandi skuldir	108.660	102.754	101.440	86.349	86.176
Eigið fé	54.828	55.738	54.762	53.071	52.647
Nettó skuldsetningarhlutfall ⁴	59,6%	58,6%	58,6%	55,7%	56,1%
Eiginfjárlutfall	28,0%	29,9%	30,0%	32,5%	32,4%
Arðsemi eigin fjár	11,6%	9,9%	10,8%	14,4%	14,5%
Virðisútleiguhlutfall	95,1%	94,8%	94,7%	95,6%	94,8%

Vaxtaberandi skuldir



Eigið fé



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

² Við útreikning á handbæru fé frá rekstri per hlut er horft á handbært fé frá rekstri síðustu tólf mánuði á hverju tímabili.

³ Við útreikning á handbæru fé frá rekstri sem hlutfalli af eigið fé / markaðsverði (við lok hvers tímabils) er horft á handbært fé frá rekstri síðustu tólf mánuði á hverju tímabili.

⁴ Virði fasteigna, byggingarheimilda og lóða deilt með nettó vaxtaberandi skuldum.

Um rekstur félagsins

Rekstrartekjur félagsins á fyrri helmingi ársins námu 7.150 m.kr. og jukust þær um 21,3% milli ára. Þar af námu leigutekjur 6.330 m.kr.

Rekstrartekjur	6m 2026	6m 2025
Leigutekjur	6.330	5.219
Rekstrartekjur sameigna	446	400
Tekjur af hótélrekstri	340	360
Aðrar tekjur	34	19
Samtals	7.150	5.998

Rekstrarkostnaður nam 2.572 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2026. Stærstu kostnaðarliðir félagsins, fasteignagjöld og tryggingar, námu 1.103 m.kr.

Rekstrarkostnaður	6m 2026	6m 2025
Fasteignagjöld	1.024	839
Tryggingar	79	70
Viðhaldskostnaður	139	20
Rekstrarkostnaður fasteigna	466	433
Annar rekstrarkostnaður fasteigna	172	181
Rekstrarkostnaður hótels	248	272
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	45	37
Skrifstofu & stjórnunarkostnaður	399	453
Samtals	2.572	2.305

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir nam 4.578 m.kr. NOI¹ hlutfall nam 71,8% samanborið við 69,6% á sama tímabili árið 2025.

Hrein fjármagnsgjöld á tímabilinu námu 6.143 m.kr. samanborið við 3.715 m.kr. árið áður.

Fjármunatekjur & fjármagnsgjöld	6m 2026	6m 2025
Vaxtatekjur	132	154
Vaxtagjöld	(2.141)	(1.616)
Verðbætur	(3.976)	(2.153)
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(132)	(75)
Önnur fjármagnsgjöld	(26)	(25)
Samtals	(6.143)	(3.715)

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 4.744 m.kr. á tímabilinu og reiknaður tekjuskattur nam 950 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Heildarhagnaður tímabilsins nam 3.794 m.kr. og nam hagnaður á hlut 1,12 kr.

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

Um efnahag félagsins

Heildareignir félagsins námu 196.105 m.kr. í lok tímabilsins en voru 182.359 m.kr. í upphafi árs. Þar af eru fjárfestingareignir að virði 182.251 m.kr. Þá nam handbært fé 5.854 m.kr. í júní 2026.

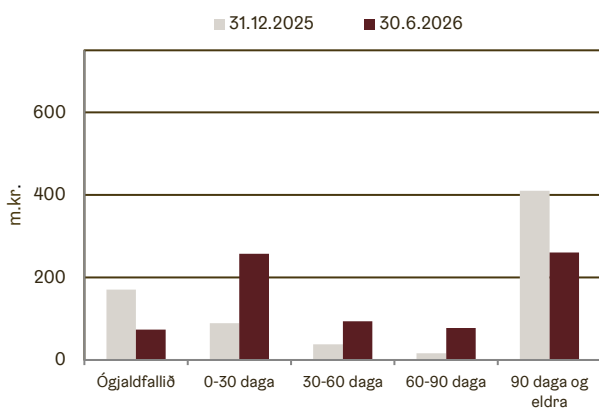
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur námu 1.674 m.kr. í lok tímabilsins, þar af námu skammtímakröfur vegna sölu á fjárfestingareign 983 m.kr.

Þá námu langtímakröfur 753 m.kr., þar af voru 515 m.kr. vegna veðskuldabréfs.

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakr.	30.6.2026	31.12.2025
Viðskiptakröfur vegna leigu	568	403
Skammtímakr. v. frestun leigugr.	139	175
Viðskiptakr. v. annars reksturs	156	159
Skammtímakr. vegna sölu á fjárf. eign	983	220
Varúðarniðurfærsla viðskiptakr.	(187)	(141)
Aðrar skammtímakröfur	15	110
Samtals	1.674	926

Langtímakröfur	30.6.2026	31.12.2025
Kröfur vegna veðskuldabréfs	515	0
Aðrar langtímakröfur	87	126
Samtals	602	126

Aldursgreindar viðskiptakröfur



Eigið fé samstæðunnar nam 54.828 m.kr. í lok júní 2026 og nam eiginfjárlutfallið 28%

Á aðalfundi félagsins sem haldinn var 16. apríl síðastliðinn var samþykkt að greiða 3.732,7 m.kr. í arð til hluthafa og að hann yrði greiddur í tveimur jöfnum greiðslum. Fyrri helmingur arðsins var greiddur 28. apríl 2026 og seinni helmingur verður greiddur 14. október 2026.

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar námu 114.514 m.kr. í lok júní 2026 samanborið við 104.210 m.kr. í árslok 2025. Heildarskuldir félagsins voru 141.277 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 16.498 m.kr. Skuldsetningarhlutfall, þ.e. nettó vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum, byggingarheimildum og lóðum félagsins, að teknu tilliti til skuldbindinga félagsins vegna arðgreiðslu, nam 59,6%.

Í lok tímabilsins var félagið með ónýtta bankafjármögnun fyrir um 2.600 m.kr. Því til viðbótar voru óveðsettar fasteignir félagsins að verðmæti tæplega 12.000 m.kr.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir námu 5.125 m.kr. í lok júní 2026. Þar af er úthlutaður ógreiddur arður 1.866,4 m.kr.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtíma sk.	30.6.2026	31.12.2025
Viðskiptaskuldir	670	507
Áfallnir vextir	862	765
Samþykktur ógreiddur arður	1.866	0
Skammtímask. vegna kaupa á fjárf. eign	989	933
Aðrar skammtímaskuldir	738	766
Samtals	5.125	2.971

A low-angle, black and white photograph of a modern skyscraper with a glass facade, showing a grid of windows and reflecting the sky. The building is the central focus of the background.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar

1 janúar til 30 júní 2026

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, rekstur og þróun á atvinnuhúsnæði, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur ásamt eignarhaldi á hótélrekstri.

Árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2026 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðuárshlutareikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga en inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2025, en hægt er að nálgast ársreikning samstæðunnar á www.eik.is. Virðismat fjárfestingareigna var staðfest af endurskoðendum en að öðru leyti er árshlutareikningurinn hvorki endurskoðaður né kannaður.

Rekstur

Kröftugur tekjuvöxtur einkenndi fyrri helming ársins 2026. Aukning rekstrartekna nam 19,2% á tímabilinu og voru þær 7.150 m.kr. Þar af voru leigutekjur 6.330 m.kr. og aukast þær um 21,3% á milli ára.

Rekstrarkostnaður nam 2.572 m.kr. samanborið við 2.305 m.kr. árið á undan. Þar af nam skrifstofu- og stjórnunar-kostnaður 399 m.kr.

EBITDA á fyrri helmingi ársins var 4.578 m.kr. og jókst um 24% mv. sama tímabil í fyrra. Afkoman var í efri mörkum afkomuspár félagsins fyrir fyrri helming ársins 2026.

Matsbreyting fjárfestingareigna á tímabilinu var jákvæð og nam 6.285 m.kr. og söluhagnaður fjárfestingareigna nam 115 m.kr. Heildarhagnaður tímabilsins nam 3.794 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 2.516 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar samanborið við 1.943 m.kr. á sama tímabili í fyrra.

Efnahagur

Heildareignir samstæðunnar námu 196.105 m.kr. við lok

tímabilsins, þar af voru fjárfestingareignir 182.251 m.kr., eignir til eigin nota 5.373 m.kr. og handbært fé 5.854 m.kr. Eigið fé samstæðunnar var 54.828 m.kr., þar af útistandandi hlutafé 3.393 m.kr. Skuldsetningarhlutfall félagsins nam 59,6% og eiginfjárhlutfall samstæðunnar var 28,0% í lok tímabilsins. Á aðalfundi félagsins þann 16. apríl 2026 var samþykkt að greiða út arð til hluthafa vegna rekstrarársins 2025 að fjárhæð samtals 3.732,7 m.kr. sem samþykkt var að greiddur yrði í tveimur greiðslum. Fyrri greiðslan að fjárhæð 1.866,4 m.kr. var greidd til hluthafa þann 28. apríl 2026 og seinni greiðslan að sömu fjárhæð verður greidd 14. október 2026. Staða eiginfjár þann 30. júní 2026 tekur tillit til skuldbindingar vegna ógreiddrar seinni arðgreiðslu félagsins.

Nýtt dótturfélag Eikar, Vigur Kredit ehf., keypti veðskulda-bréf með 2. veðrétti í fasteign í lok júní 2026. Veðsetning, mv. verðmat félagsins, er undir 75% af virði eignarinnar. Veðskuldabréfið er að fjárhæð 512,5 m.kr. og er til tveggja ára.

Eik hefur gefið út þrjá nýja skuldabréfaflokka það sem af er ári: 4.300 m.kr. að nafnvirði hafa verið gefin út í EIK 120266, 5.980 m.kr. að nafnvirði í EIK 150531 og 4.080 m.kr. að nafnvirði í EIK 29 1.

Þá keypti félagið til baka 2.720 m.kr. að nafnvirði í skuldabréfaflokki EIK 050726 sem var á lokagjaldþaga í júlí 2026 og hefur nú verið greiddur upp að fullu.

Vegin verðtryggð kjör félagsins voru 3,78% og vegin ó-verðtryggð kjör 8,97% við lok tímabilsins.

Eignasafnið

Í lok júní 2026 gekk félagið frá kaupum á fasteigninni að Hádegismóum 8 í Reykjavík. Kaupverð eignarinnar nam 2,6 ma.kr. og áætlað félagið að áhrif á EBITDA á ársgrundvelli sé um 195 m.kr. Um er að ræða 4.000 fm. sérhæfða fasteign í langtímaleigu til Brimborgar undir starfsemi dótturfélags þess, Veltis. Kaupin rýma vel við stefnu félagsins um meiri einfaldleika í eignasafninu og rekstri þess, þar sem einn leigutaki er með alla fasteignina og öll umsýsla hennar á hans höndum.

Skýrsla og áritun **stjórnar og forstjóra**

Félagið hefur selt þrjár eignir það sem af er ári, Suður-landsbraut 20, lóðina við Eyraveg 44 (Fossvegur 3) og lóðina við Járnháls 4. Samanlagt söluverð nam um 1.270 m.kr. og var söluhagnaður af eignunum um 115 m.kr.

Uppfærðar horfur

Félagið hefur uppfært horfur fyrir árið sem tekur mið af breyttu eignasafni, áætluðum reiknuðum kostnaði við kaupréttarsamninga starfsmanna sem samþykktir voru á aðalfundi félagsins í apríl 2026 og mv. vísitölu neysluverðs í júlí (VNV til verðtryggingar í september).

Uppfærðar horfur gera ráð fyrir að EBITDA ársins 2026 verði á bilinu 9.330 – 9.610 m.kr.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er árs-
hlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlegan
reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, eins og
hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu. Er það
álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi
glögga mynd af eignum, skulnum og fjárhagsstöðu sam-
stæðunnar 30. júní 2026 og rekstrarafkomu hennar og
breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní
2026. Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. stað-
festa hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1.
janúar til 30. júní 2026 með undirritun sinni.

Kópavogur, 18. ágúst 2026

Stjórn

Bjarni Kristján Þorvarðarson
Stjórnarformaður

Eyjólfur Árni Rafnsson
Stjórnarmaður

Gunnar Þór Gíslason
Stjórnarmaður

Katrín Jakobsdóttir
Stjórnarmaður

Ragnheiður Harðar Harðardóttir
Stjórnarmaður

Forstjóri

Hreiðar Már Hermannsson

Staðfesting óháðs endurskoðanda

Til stjórnenda og hagsmunaaðila Eik fasteignafélags hf.

Við vorum ráðin af Eik fasteignafélagi hf. (hér eftir Eik fasteignafélag) til að veita óháð álit með takmarkaðri vissu á virðismat fjárfestingareigna félagsins miðað við 30 júní 2026, sem framkvæmt er í samræmi við kröfur IAS 40 Fjárfestingareignir (IAS 40) og IFRS 13 Mat á gangvirði (IFRS 13) eins og þeir staðlar hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu.

Umfang

Markmið og umfang vinnu okkar takmarkast við að leggja mat á virðismat fjárfestingareigna félagsins, sem metnar eru á gangvirði 30.6.2026 af stjórnendum í samræmi við IAS 40 og IFRS 13.

Álit okkar nær ekki til annarra upplýsinga í árshlutareikningi samstæðunnar eða samanburðarfjárhæða.

Niðurstaða okkar er sett fram með álitum með takmarkaðri vissu.

Grundvöllur álits

Ábyrgð okkar er að láta í ljós álit með takmarkaðri vissu á virðismat fjárfestingareigna félagsins. Við höfum framkvæmt vinnu okkar í samræmi við staðalinn ISAE 3000 (revised), sem á við um staðfestingarvinnu aðra en endurskoðun og könnun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA) eða alþjóðlega könnunarstaðla (ISRE). Markmið staðfestingarvinnunnar er að veita takmarkaða vissu.

Staðfestingarverkefni með takmarkaðri vissu (e. limited assurance) er minna að umfangi en staðfestingarverkefni með nægilegri vissu (e. reasonable assurance). Af því leiðir að staðfesting sem fæst er minni en með nægilegri vissu. Með hliðsjón af mati á verulegum skekkjum, skipulögðum við og framkvæmdum vinnu okkar til að afla allra upplýsinga og skýringa sem nauðsynlegar eru til að styðja við álit okkar.

Við teljum að þær upplýsingar sem við höfum aflað séu fullnægjandi og viðeigandi sem grundvöllur álits okkar.

Óhæði og gæðaeftirlit

Við höfum uppfyllt kröfur um óhæði og önnur ákvæði siðareglna í samræmi við alþjóðlegar siðareglur (IESBA Code), sem byggðar eru á grundvallarreglum um heilindi, hlutlægni, faglega hæfni og varkárni, trúnað og faglega hegðum.

Deloitte ehf. lýtur alþjóðlegum staðli um gæðakerfi (e. International Standard on Quality Management (ISQM) 1) og hefur í samræmi við það innleitt gæðaeftirlitskerfi, þar á meðal skráðar stefnur og verkferla varðandi fylgni við óhæðis- og siðakröfur, faglega staðla og viðeigandi kröfur laga og reglna.

Aðgerðir

Við höfum beitt faglegu mati og viðhaldið faglegri tortryggni í gegnum skoðunina í samræmi við ISAE 3000 (revised), siðareglur og óhæðisreglur. Skoðanir okkar samanstóðu m.a. af eftirfarandi:

Staðfesting óháðs endurskoðanda

Við framkvæmdum skoðanir á lykilforsendum virðismatsins, framkvæmdum endurútreikning á virðismatinu sem og yfirferð á aðferðarfræði virðismatsins. Við áttum samtöl við lykilaðila innan Eikar fasteignafélags hf., beittum fyrirspurnum varðandi verklag og aðferðir til að tryggja að virðismat fjárfestingareigna félagsins sé í samræmi við IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði.

Ábyrgð stjórnenda

Stjórnendur Eikar fasteignafélags eru ábyrgir fyrir:

- Að virðismat fjárfestingareigna félagsins sé framkvæmt í samræmi við kröfur IAS 40 og IFRS 13.
- Að skipuleggja, innleiða og viðhalda innra eftirliti sem er nauðsynlegt til að tryggja að útreikningur, forsendur og framsetning séu án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Ábyrgð óháðs endurskoðanda

Ábyrgð okkar snýr að því að:

- Skipuleggja og framkvæma vinnu okkar þannig að takmörkuð víska fáist um að virðismatið sé án verulegra annmarka til að byggja álit okkar á.
- Að láta í ljós álit með takmarkaðri vissu byggt á þeim aðgerðum sem við höfum framkvæmt og þeim gögnum sem aflað var.

Álit

Byggt á þeim aðgerðum sem við höfum framkvæmt og þeirra gagna sem við höfum aflað, hefur ekkert komið í ljós sem bendir til nokkurs annars en að virðismat fjárfestingareigna félagsins miðað við 30. júní 2026 sé í öllum meginatriðum í samræmi við kröfur IAS 40 og IFRS 13 og þá aðferðafræði sem greint er frá.

Kópavogur, 18. ágúst 2026

Deloitte ehf.

Signý Magnúsdóttir
Endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2026

		2026	2025	2026	2025
	Skýr.	1.4.-30.6.	1.4.-30.6.	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Leigutekjur		3.235	2.630	6.330	5.219
Aðrar rekstrartekjur		405	404	820	779
		<u>3.640</u>	<u>3.034</u>	<u>7.150</u>	<u>5.998</u>
Rekstrarkostnaður	6	(1.269)	(1.158)	(2.572)	(2.305)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir ..		2.371	1.876	4.578	3.693
Söluhagnaður fjárfestingareigna		89	0	115	42
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	3.617	2.761	6.285	4.293
Afskriftir	10	(49)	(45)	(91)	(89)
Rekstrarhagnaður		6.028	4.592	10.887	7.939
Fjármunatekjur		85	80	132	154
Fjármagnsgjöld		(2.590)	(2.156)	(6.275)	(3.869)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(2.505)	(2.076)	(6.143)	(3.715)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		3.523	2.516	4.744	4.224
Tekjuskattur		(705)	(503)	(950)	(845)
Heildarhagnaður tímabilsins		<u>2.818</u>	<u>2.013</u>	<u>3.794</u>	<u>3.379</u>
Lykiltölur á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður		0,83	0,59	1,12	1,00
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir		0,70	0,55	1,35	1,09

Skýringar á blaðsíðum 15 - 20 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Efnahagsreikningur 30. júní 2026

	Skýr.	30.6.2026	31.12.2025
Eignir			
Óefnislegar eignir		351	351
Fjárfestingareignir	8	182.251	172.760
Eignir til eigin nota	9	5.373	5.427
Langtímakröfur	11	602	126
Fastafjármunir		<u>188.577</u>	<u>178.664</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	1.674	926
Handbært fé		<u>5.854</u>	<u>2.769</u>
Veltufjármunir		<u>7.528</u>	<u>3.695</u>
Eignir samtals		<u>196.105</u>	<u>182.359</u>
Eigið fé			
Hlutfé		3.393	3.393
Bundið eigið fé		16.610	16.032
Óráðstafað eigið fé		<u>34.825</u>	<u>35.336</u>
Eigið fé		<u>54.828</u>	<u>54.761</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	12	103.967	94.391
Leiguskuldir		5.140	4.869
Tekjuskattsskuldbinding		<u>16.498</u>	<u>15.548</u>
Langtímaskuldir		<u>125.605</u>	<u>114.808</u>
Vaxtaberandi skuldir	12	10.547	9.819
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		<u>5.125</u>	<u>2.971</u>
Skammtímaskuldir		<u>15.672</u>	<u>12.790</u>
Skuldir samtals		<u>141.277</u>	<u>127.598</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>196.105</u>	<u>182.359</u>

Skýringar á blaðsíðum 15 - 20 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Eiginfjárfirlit 30. júní 2026

	Hlutfé	Bundið eigið fé	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. júní 2025				
Eigið fé 1.1.2025	3.393	14.612	34.656	52.661
Heildarhagnaður tímabilsins			3.379	3.379
Afskrift endurmats	(	12)	12	0
Greiddur arður 0,50 kr. á hlut		(	1.697)	(1.697)
Samþykktur ógreiddur arður		(	1.697)	(1.697)
Bakfært úr lögbundnum varasjóði		(	1)	0
Eigið fé 30.6.2025	3.393	14.600	34.654	52.647

1. janúar til 30. júní 2026

Eigið fé 1.1.2026	3.393	16.032	35.336	54.761
Heildarhagnaður tímabilsins			3.794	3.794
Afskrift endurmats	(	12)	12	0
Greiddur arður 0,55 kr. á hlut		(	1.866)	(1.866)
Samþykktur ógreiddur arður		(	1.866)	(1.866)
Fært á bundinn hlutdeildarreikning		590	(590)	0
Áhrif kaupréttarsamninga			5	5
Eigið fé 30.6.2026	3.393	16.610	34.825	54.828

Annað bundið eigið fé greinist þannig:

Yfirverðs- reikningur	Lögbundinn hlutfjár	Endurmats- varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Bundið eigið fé samtals
--------------------------	------------------------	--------------------------	---------------------------------------	-------------------------------

1. janúar til 30. júní 2025

Bundið eigið fé 1.1.2025	12.371	849	1.392	0	14.612
Afskrift endurmats			(12)	(12)	
Bakfært úr lögbundnum varasjóði		(1)		(1)	
Bundið eigið fé 30.6.2025	12.371	848	1.381	0	14.600

1. janúar til 30. júní 2026

Bundið eigið fé 1.1.2026	12.371	848	1.369	1.444	16.032
Afskrift endurmats			(12)	(12)	
Fært á bundinn hlutdeildarreikning				590	590
Bundið eigið fé 30.6.2026	12.371	848	1.357	2.034	16.610

Skýringar á blaðsíðum 15 - 20 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Sjóðstreymisýfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2026

	Skýr.	2026 1.1.-30.6.	2025 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður tímabilsins		10.887	7.939
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna	(	115)	(42)
Matsbreyting fjárfestingareigna	8 (	6.285)	(4.293)
Afskriftir og virðisrýrnun	10	91	89
Söluhagnaður rekstrarfjármuna		0	0
Aðrir liðir		5	0
		<u>4.583</u>	<u>3.693</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum	(	186)	(320)
Breyting á rekstrartengdum skuldum		169	(52)
		<u>4.566</u>	<u>3.321</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		132	154
Greidd vaxtagjöld	(	2.182)	(1.532)
Handbært fé frá rekstri		<u>2.516</u>	<u>1.943</u>
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(	4.034)	(1.742)
Söluverð fjárfestingareigna		748	726
Fjárfesting í eignum til eigin nota	(	46)	(20)
Seldar eignir til eigin nota		9	5
Skuldabréfaeign, breyting	(	516)	0
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>3.839</u>	<u>(1.031)</u>
Fjármögnunarhreyfingar:			
Greiddur arður	(	1.866)	(1.697)
Tekin ný langtímalán		21.551	5.955
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(	15.277)	(5.186)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>4.408</u>	<u>(928)</u>
Breyting á handbæru fé		3.085	(16)
Handbært fé í byrjun tímabils		2.769	3.594
Handbært fé í lok tímabils		<u>5.854</u>	<u>3.578</u>
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Söluverð fjárfestingareigna		637	94
Aðrar skammtímakröfur	(	637)	(94)
Lykiltölur á hlut:			
Handbært fé frá rekstri		0,74	0,57

Skýringar á blaðsíðum 15 - 20 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur að Smáratorgi 3, Kópavogi. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2026 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Starfsemi samstæðunnar er eignarhald, útleiga, rekstur og þróun á atvinnuhúsnæði og eignarhald á hótélrekstri. Hægt er að nálgast samandreginn árshlutareikning samstæðunnar á www.eik.is.

2. Grundvöllur reikningskilanna

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Árshlutareikningurinn inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2025. Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 18. ágúst 2026.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2025. Hægt er að nálgast ársreikning samstæðunnar á www.eik.is og www.nasdaqomxnordic.com. Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum sem er framsetningargjaldmiðill samstæðunnar og eru fjárhæðir birtar í milljónum. Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði og fasteignir til eigin nota á endurmatsverði, en að öðru leyti er árshlutareikningurinn byggður á kostnaðarverði.

4. Mat og ákvarðanir

Gerð árshlutareikninga 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. Starfspáttayfirlit

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

Starfspættir 1.1.-30.6.2026	Fjárfesting eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Leigutekjur	6.534	0	(204)	6.330
Aðrar rekstrartekjur	480	340	0	820
Rekstrarkostnaður	(2.324)	(452)	204	(2.572)
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir matsbr., söluh. og afskriftir	4.690	(112)	0	4.578
Söluhagnaður fjárfestingareigna	115	0	0	115
Matsbreyting fjárfestingareigna	6.285	0	0	6.285
Afskriftir	(74)	(17)	0	(91)
Hrein fjármagnsgjöld	(6.142)	(1)	0	(6.143)
Tekjuskattur	(976)	26	0	(950)
Hagnaður (tap) tímabilisins	3.898	(104)	0	3.794
Eignir 30.6.2026	196.579	479	(953)	196.105
Skuldir 30.6.2026	141.350	880	(953)	141.277
Starfspættir 1.1.-30.6.2025				
Leigutekjur	5.413	0	(194)	5.219
Aðrar rekstrartekjur	419	360	0	779
Rekstrarkostnaður	(2.033)	(466)	194	(2.305)
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir	3.799	(106)	0	3.693
Söluhagnaður fjárfestingareigna	42	0	0	42
Matsbreyting fjárfestingareigna	4.293	0	0	4.293
Afskriftir	(72)	(17)	0	(89)
Hrein fjármagnsgjöld	(3.714)	(1)	0	(3.715)
Tekjuskattur	(870)	25	0	(845)
Hagnaður (tap) tímabilisins	3.478	(99)	0	3.379
Eignir 30.6.2025	162.658	471	(781)	162.348
Skuldir 30.6.2025	109.762	720	(781)	109.701

6. Rekstrarkostnaður

	2026	2025
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Rekstrarkostnaður greinist þannig:		
Fasteignagjöld	1.024	839
Tryggingar	79	70
Viðhaldskostnaður	139	20
Rekstrarkostnaður fasteigna	466	433
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	172	181
Rekstrarkostnaður hótels	248	272
Virðisrýrnun krafna	45	37
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	399	453
Rekstrarkostnaður samtals	<u>2.572</u>	<u>2.305</u>

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2026	2025
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtatekjur	132	154
Vaxtagjöld	(2.141)	(1.616)
Verðbætur	(3.976)	(2.153)
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(132)	(75)
Önnur fjármagnsgjöld	(26)	(25)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(6.275)</u>	<u>(3.869)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(6.143)</u>	<u>(3.715)</u>

8. Fjárfestingareignir

	30.6.2026	31.12.2025
Breytingar á fjárfestingareignum greinast þannig:		
Bókfært verð í byrjun tímabils	167.891	142.959
Fært af eignum til eigin nota	0	277
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	1.490	4.068
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	2.601	927
Yfirtekið við kaup á dótturfélagi	0	15.244
Seldar fjárfestingareignir	(1.157)	(936)
Matsbreyting	6.285	5.352
Bókfært verð í lok tímabils	<u>177.110</u>	<u>167.891</u>
Leigueignir	<u>5.140</u>	<u>4.869</u>
Fjárfestingareignir samtals	<u>182.251</u>	<u>172.760</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 og hafa engar breytingar orðið á flokkun á tímabilinu. 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.

Stærstu liðirnir til hækkunar á virði fjárfestingareigna eru verðbólga, nýir samningar og hærri markaðsleiga. Stærstu liðirnir til lækkunar eru hækkun á kostnaði eigin fjár og hækkun fasteignaskatta.

Útleiguhlutfall til framtíðar fyrir eignasafnið er áætlað 95% (2025: 95%). Hver 1% hækkun á útleiguhlutfalli til framtíðar samsvarar tæplega 0,1% hækkun á veginni ávöxtunarkröfu (2025: tæplega 0,1%).

Vegin grunn ávöxtunarkrafa fjármagns er notuð til grundvallar á virðismati fjárfestingareigna félagsins. Því til viðbótar er notast við sértækt álag eða frádrag á fjárfestingareignum m.a. eftir stærð, staðsetningu, tegund o.fl. þáttum sem geta haft áhrif á virði þeirra. Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns sem gerð er til félagsins er 6,40% (2025: 6,37%). Vegin grunn ávöxtunarkrafa fjármagns skiptist þannig:

Áhættulausir vextir	2,76%
Óvoguð Beta	0,40
Markaðsálag	5,14%
Alpha álag	1,72%
Kostnaður eiginfjár	10,37%
Kostnaður skulda	4,80%
Vegin grunn ávöxtunarkrafa fjármagns	6,47%

Næmigreining:

Áhrif breytinga á gangvirði fjárfestingareigna 30.6.2026

	30.6.2026	31.12.2025
Áhrif á gangvirði	Áhrif á gangvirði	Áhrif á gangvirði
Hækkun (lækkun) leigutekna um 1%	2.173 (2.173)	2.089 (2.089)
Hækkun (lækkun) útleiguhlutfalls um 1%	2.255 (2.255)	2.168 (2.168)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%	13.535 (11.573)	12.925 (11.045)

9. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fasteignir	Innréttingar og annað	Samtals
Kostnaðarverð			
Heildarverð í byrjun tímabils	5.672	626	6.298
Viðbætur á tímabilinu	15	31	46
Selt og niðurlagt á tímabilinu	0	(74)	(74)
Heildarverð í lok tímabils	5.686	583	6.269
Afskriftir			
Afskrifað alls í byrjun tímabils	487	383	870
Afskrift tímabilsins	57	34	91
Selt og niðurlagt á tímabilinu	0	(65)	(65)
Afskrifað alls í lok tímabils	544	352	896
Bókfært verð			
Bókfært verð í byrjun tímabils	5.184	243	5.427
Bókfært verð í lok tímabils	5.142	231	5.373

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

10. Afskriftir og virðisrýrnun

	2026 1.1.-30.6.	2025 1.1.-30.6.
Afskriftir og virðisrýrnun greinast þannig:		
Skrifstofa	0	1
Hótel	73	74
Innréttingar og annað	17	14
Afskriftir og virðisrýrnun samtals	91	89

11. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

	30.6.2026	31.12.2025
Viðskiptakröfur og aðrar kröfur greinast þannig:		
Veðskuldabréf	515	0
Aðrar langtímakröfur	238	322
Næsta árs afborgun langtímakrafna	(141)	(184)
Varúðarniðurfærsla langtímakrafna	(10)	(12)
Langtímakröfur samtals	602	126
Viðskiptakröfur vegna leigu	568	403
Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna	139	175
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	156	159
Varúðarniðurfærsla viðskiptakrafna	(187)	(141)
Viðskiptakröfur samtals	676	596

Skammtímakröfur vegna sölu á fjárfestingareignum	983	220
Aðrar skammtímakröfur	15	110
Aðrar skammtímakröfur samtals	998	330

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	1.674	926
--	-------	-----

Virðisrýrnun krafna greinist þannig:

Afskriftareikningur í byrjun tímabils	153	179
Afskrifaðar endanlega tapaðar kröfur á tímabilinu	(1)	(122)
Gjaldfært á tímabilinu	45	95
Afskriftareikningur í lok tímabils	197	153

Aðrar langtímakröfur félagsins eru annarsvegar 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.

12. Vaxtaberandi skuldir

	30.6.2026	31.12.2025
Vaxtaberandi skuldir í byrjun tímabils	104.210	85.098
Ný lántaka	21.649	24.765
Yfirtekið við kaup á dótturfélagi	0	9.868
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(15.277)	(18.677)
Verðbætur	3.977	3.097
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði	(62)	40
Breytingar á öðrum langtímaskuldum	17	19
Vaxtaberandi skuldir í lok tímabils	114.514	104.210

Langtímaskuldir

Skráð skuldabréf og bankalán	103.850	94.291
Aðrar langtímaskuldir	117	100
	103.967	94.391

Skammtímaskuldir

Næsta árs afborgun langtímalána	10.547	9.819
	10.547	9.819

Vaxtaberandi skuldir samtals	114.514	104.210
------------------------------------	---------	---------

13. Atburðir eftir lok reikningsskiladags

Félagið greiddi upp skuldabréfaflokkinn EIK 050726 þann 5. júlí 2026 að fjárhæð u.þ.b. 3.950 m.kr.