

1H 2025.

Árshlutaskýrsla

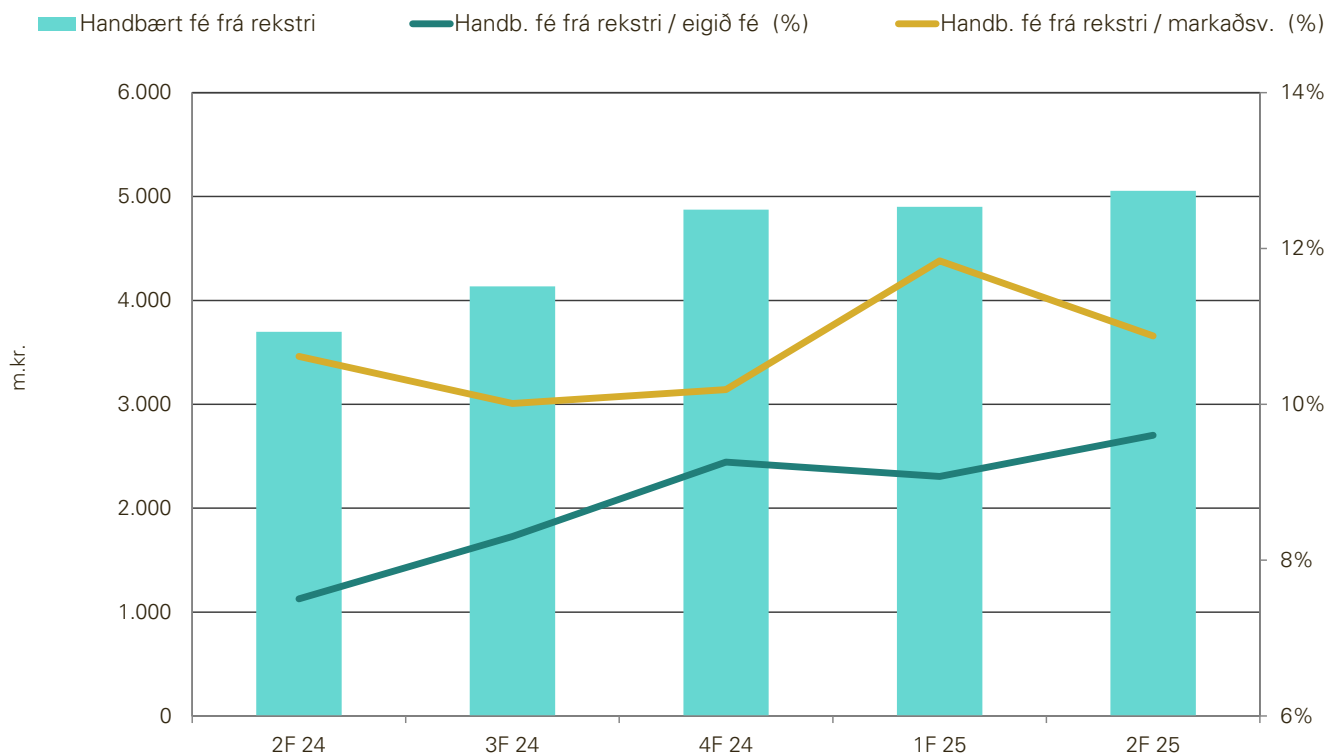
EIK

Efnisyfirlit

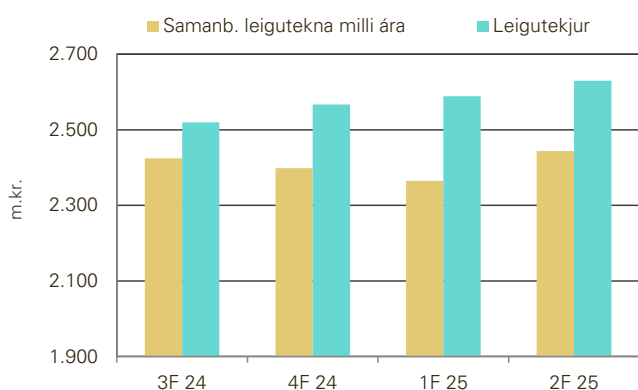
Helstu niðurstöður	2
Fasteignir, byggingarheimildir og lóðir	4
Staðsetningar og tegundir eigna	6
Um rekstur félagsins	8
Um efnahag félagsins	10
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	13
Staðfesting óháðs endurskoðanda	15
Rekstrarreikningur og yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2025	17
Efnahagsreikningur 30. júní 2025	18
Eiginfjáryfirlit 30. júní 2025	19
Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2025	20
Skýringar	21

Helstu niðurstöður

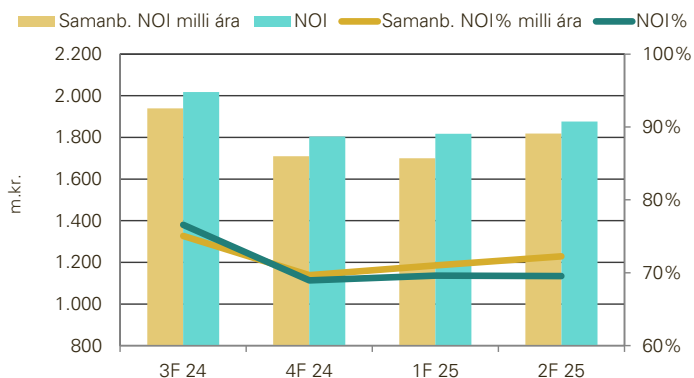
Uppsafnað handbært fé frá rekstri (TTM)¹



Þróun leigutekna



NOI og NOI hlutfall²



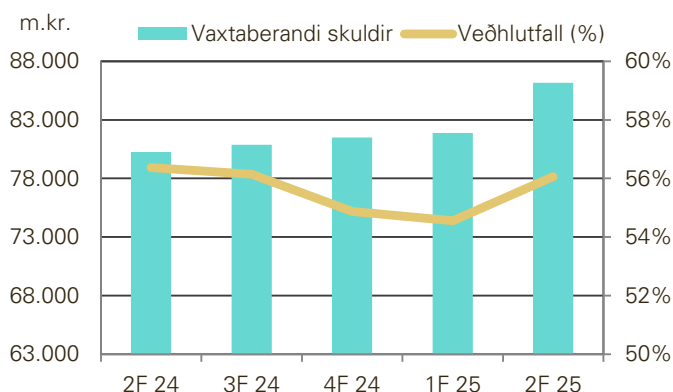
¹ Handbært fé frá rekstri síðustu 12 mánaða á hverju tímabili

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.

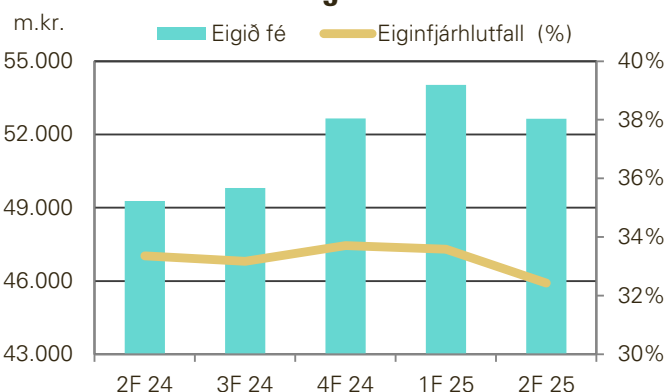
Helstu niðurstöður

	2F 2025	1F 2025	4F 2024	3F 2024	2F 2024
Rekstrartekjur	3.034	2.964	2.981	2.987	2.818
Þar af leigutekjur	2.630	2.589	2.567	2.520	2.444
Rekstrargjöld	(1.158)	(1.147)	(1.177)	(969)	(999)
Þar af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	(252)	(201)	(243)	(132)	(164)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluh. og afskriftir	1.876	1.817	1.804	2.018	1.819
Matsbreyting, söluhagnaður og afskriftir	2.716	1.529	2.938	216	1.306
Hrein fjármagnsgjöld	(2.076)	(1.638)	(776)	(1.574)	(2.191)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.516	1.708	3.966	660	934
Heildarhagnaður	2.013	1.366	3.151	528	747
Handbært fé frá rekstri	905	1.038	1.324	1.789	751
NOI% ¹	69,6%	69,6%	69,0%	76,6%	72,2%
Stjórnunarkostnaðarlutfall af leigutekjum ²	9,3%	7,7%	9,3%	5,0%	6,5%
Handbært fé frá rekstri ³ per hlut.	1,49	1,44	1,44	1,21	1,08
Handbært fé frá rekstri ⁴ / eigið fé.	9,6%	9,1%	9,3%	8,3%	7,5%
Handbært fé frá rekstri ⁴ / markaðsvirði.	10,9%	11,8%	10,2%	10,0%	10,6%
	30.6.2025	31.3.2025	31.12.2024	30.9.2024	30.6.2024
Fasteignir, byggingarheimildir og lóðir	153.719	150.112	148.516	144.065	142.345
Nettó vaxtaberandi skuldir	86.176	81.892	81.504	80.884	80.245
Eigið fé	52.647	54.027	52.661	49.809	49.281
Nettó veðhlutfall ⁵	56,1%	54,6%	54,9%	56,1%	56,4%
Eiginfjárlutfall	32,4%	33,6%	33,7%	33,2%	33,4%
Arðsemi eigin fjár	14,5%	11,9%	13,7%	7,8%	2,6%
Virðisútleighlutfall	94,8%	94,3%	93,6%	93,6%	93,6%

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 stjórnunarkostnaðarlutfalli af leigutekjum 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 stjórnunarkostnað.

³ Við útreikning á handbæru fé frá rekstri per hlut er horft á handbært fé frá rekstri síðustu tólf mánuði á hverju tímabili.

⁴ 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.

⁵ Virði fasteigna, byggingarheimilda og lóða deilt með nettó vaxtaberandi skuldum að teknu tilliti til skuldbindingar félagsins vegna arðgreiðslu.

Fasteignir félagsins, byggingarheimildir og lóðir

Virði fasteigna, byggingarheimilda og lóða félagsins er um 153,7 ma.kr. Félagið á um 110 fasteignir með rúmlega 316 þúsund útleigufermetra. Matsbreyting fyrstu sex mánaða ársins 2025 nam 4.293 m.kr.

Virði fasteigna, byggingarheimilda og lóða félagsins nema 153.719 m.kr. í lok júní 2025. Fasteignir og byggingarheimildir skiptast í fjárfestingareignir til útleigu, fjárfestingareignir í þróun, fasteignir til eigin nota, byggingarheimildir og lóðir og fyrirframgreidd gatnagerðargjöld.

Fasteignir og byggingarheimildir og lóðir án leiguskb.	30.6.2025
Fjárfestingareignir til útleigu	138.979
Fjárfestingareignir í þróun	4.309
Fasteignir til eigin nota - hótél	5.189
Fasteignir til eigin nota - aðrar	36
Byggingarheimildir og lóðir	5.192
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld	13
Samtals í m.kr.	153.719

Þær fjárfestingareignir sem félagið flokkar sem fjárfestingareignir í þróun eru: hluti Eyravegs 42, hluti Hafnarstrætis 5 og 7, Hafnarstræti 8, Helluhraun 8, Lónsbakki, Skeifan 7 og Skeifan 9. Sumar þessara eigna eru tekjuberandi að einhverju leyti en eru þó í þróunarfasa.

Félagið stefnir á að skrifa undir leigusamninga fyrir um 6.100 þróunarfermetra til viðbótar og fjölga þannig útleiguhæfum fermetrum m.v. óbreytt eignasafn. Þessir þróunarfermetrar eru á Eyravegi 42 og Hafnarstræti 5, 7 og 8.

Hótelfasteign til eigin nota er Pósthússtræti 2, sem hýsir Hótel 1919.

Hér fyrir neðan má sjá sundurliðun á fjárfestingareignum og eignum til eigin nota en virði fasteigna og byggingarheimilda félagsins kemur úr báðum þessum efnahagsliðum.

Fjárfestingareignir	30.6.2025
Fjárfestingareignir til útleigu	138.979
Fjárfestingareignir í þróun	4.309
Byggingarheimildir og lóðir	5.192
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld	13
Leigueign	3.030
Samtals í m.kr.	151.523

Eignir til eigin nota	30.6.2025
Fasteignir til eigin nota - hótél	5.189
Fasteignir til eigin nota - aðrar	36
Innréttingar og annað til eigin nota	275
Samtals í m.kr.	5.501

Matsbreyting fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru langstærsti hluti eigna félagsins. Til þess að gefa sem besta mynd af virði fjárfestingareigna er matsbreyting reiknuð á hverjum ársfjórðungi og færast matsbreytingin í rekstrarreikning. Matsbreyting fjárfestingareigna á fyrstu sex mánuðum ársins 2025 var 4.293 m.kr. Stærstu liðir til hækkunar á virði fjárfestingareigna eru verðbólga, nýir samningar og lægri ávöxtunarkrafa eigin fjár. Til lækkunar má nefna hærri fasteignamat og hærri lóðarmat. Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns var 6,30% í lok fyrri helmingis ársins en var 6,36% í lok árs 2024.

Fasteignir félagsins, byggingarheimildir og lóðir

Byggingarheimildir og lóðir

Virði byggingarheimilda og lóða félagsins nam 5.192 m.kr. í lok júní 2025. Í töflunni hér fyrir neðan má sjá þá fermetra sem félagið á rétt á skv. núverandi deiliskipulagi sem og þá viðbót sem félagið væntir að geta nýtt í framtíðinni. Eins má sjá í töflunni hægra megin hvernig byggingarheimildirnar skiptast í íbúðir og atvinnuhúsnæði

m.v. núverandi heimild sem og hvernig félagið væntir að það skiptist m.v. áætlaða heimild. Áætluð heimild miðar við heildarfermetra sem félagið áætla að geta byggt óháð núverandi fasteignum. Áætlanir gera ráð fyrir að núverandi fasteignir við Skeifuna 7 og 9 og Hraunbæ 117 verði fjarlægðar samhliða uppbyggingu.

Verkefni	Núverandi heimild fm.	Áætluð viðbótar-heimild fm.
Austurstræti 17	253	
Ármúli 13	585	
Fiskislóð 2	892	
Holtasmári 1	2.400	
Hyrjarhöfði 8	559	
Járnháls 4	2.594	
Skipagata 10	683	683
Skútuvogur 14-16	1.616	
Stórhöfði 42	2.384	
Tjarnarvellir 1	9.958	
Samtals fm	21.924	683

Verkefni	Núverandi heimild fm.	Áætluð viðbótar-heimild fm.	Skipting m.v. núv. heimild		Skipting m.v. áætlaða heimild	
			Íbúðir	Atvinnuh.	Íbúðir	Atvinnuh.
Ármúli 3	6.937	888		6.937	7.305	520
Eyrangegur 44	9.292		9.292		9.292	
Gleráreyrar 2, 6-10	1.719	12.081		1.719	12.800	1.000
Hraunbær 117	3.705		3.005	700	3.005	700
Kleppsmýrarvegur 8 .		3.753			3.753	
Múlareitur		10.003			10.003	
Skeifan 5	1.754	3.452		1.754	4.062	1.144
Skeifan 7 og 9	193	26.007		193	20.000	6.200
Sóltún 24		4.102			4.102	
Stórhöfði 22-30	22.482	17.034		22.482	39.516	
Samtals fm.	46.082	77.320	12.297	33.785	113.838	9.564

Staðsetningar og tegundir eigna

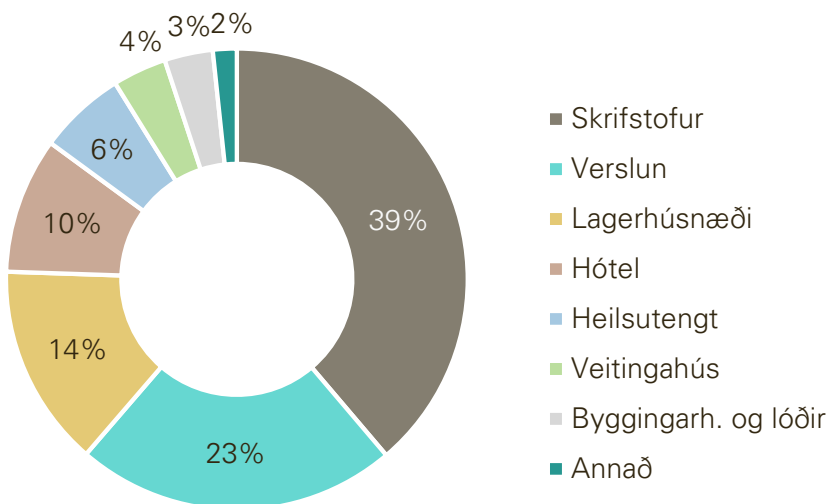
Leigutakar félagsins eru tæplega 500 í um 600 leigugeiningum. Félagið leggur áherslu á að leigja til fjölbreytts hóps leigutaka til að minnka áhættu.

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

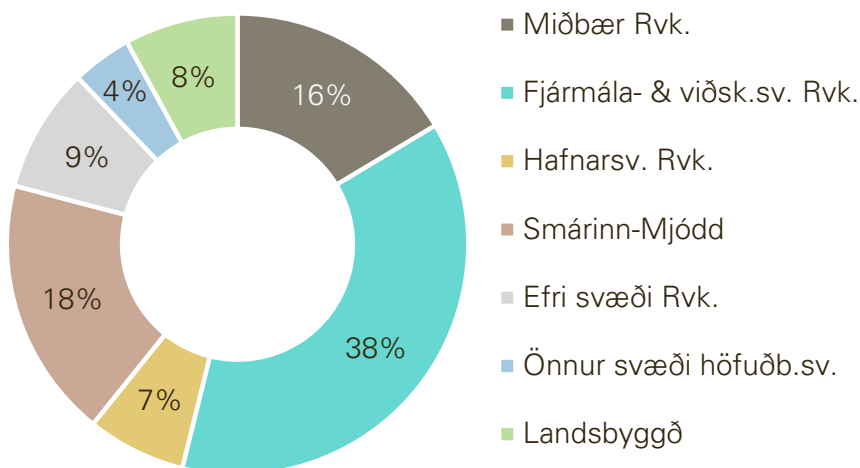
Félagið á fasteignir á höfuðborgarsvæðinu, Akureyri, Hveragerði og Selfossi. Helstu fasteignir félagsins á

höfuðborgarsvæðinu eru Borgartún 21, 21a og 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 á Akureyri.

Virði eigna **eftir tegund**

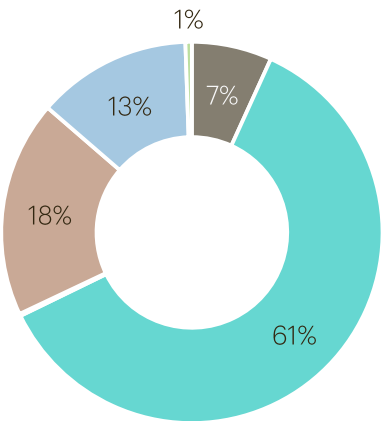


Virði eigna **eftir staðsetningu**

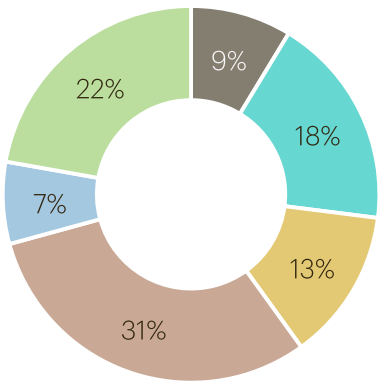


Staðsetningar og tegundir eigna

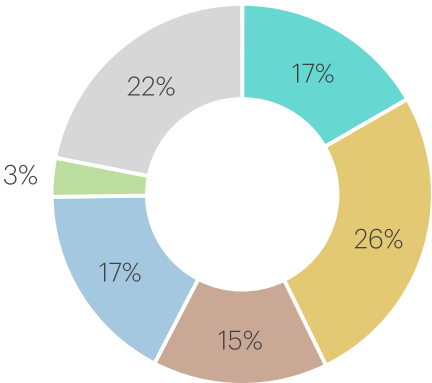
Staðsetning **skrifstofuhúsnæðis**



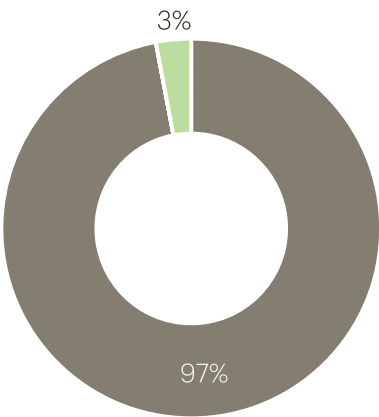
Staðsetning **verslunarhúsnæðis**



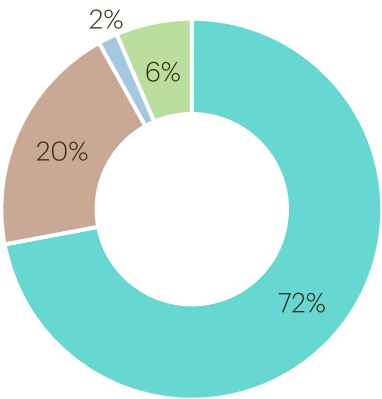
Staðsetning **lagerhúsnæðis**



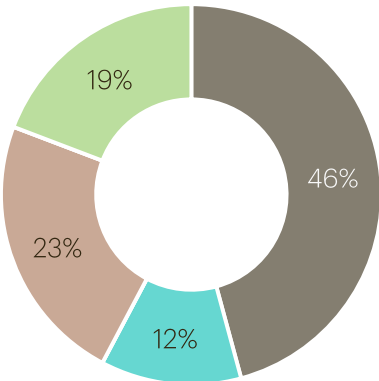
Staðsetning **hótela**



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

Um rekstur félagsins

	Skýr.	2025 1.4.-30.6	2024 1.4.-30.6	2025 1.1.-30.6.	2024 1.1.-30.6.
Leigutekjur		2.630	2.444	5.219	4.809
Aðrar rekstrartekjur		404	374	779	718
		<u>3.034</u>	<u>2.818</u>	<u>5.998</u>	<u>5.527</u>
Rekstrarkostnaður	6	(1.158)	(999)	(2.305)	(2.008)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir		1.876	1.819	3.693	3.519
Söluhagnaður fjárfestingareigna		0	0	42	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	2.761	1.350	4.293	4.084
Afskriftir og virðisrýmun	10	(45)	(44)	(89)	(87)
Rekstrarhagnaður		4.592	3.125	7.939	7.516
Fjármunatekjur		80	51	154	90
Fjármagnsgjöld		(2.156)	(2.242)	(3.869)	(4.109)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(2.076)	(2.191)	(3.715)	(4.019)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		2.516	934	4.224	3.497
Tekjuskattur		(503)	(187)	(845)	(699)
Heildarhagnaður tímabilsins		<u>2.013</u>	<u>747</u>	<u>3.379</u>	<u>2.798</u>
Lykiltölur á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður		0,59	0,22	1,00	0,82
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir		0,55	0,54	1,09	1,04

Um rekstur félagsins

Rekstrartekjur

Rekstrartekjur félagsins á fyrstu sex mánuðum ársins 2025 námu 5.998 m.kr. og jukust um 8,5% milli ára. Þar af námu leigutekjur 5.219 m.kr.

Rekstrartekjur	6m 2025	6m 2024
Leigutekjur	5.219	4.809
Rekstrartekjur sameigna	400	371
Tekjur af hótélrekstri	360	334
Aðrar tekjur	19	13
Samtals	5.998	5.527

Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður nam 2.305 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2025. Þar af nam einskiptiskostnaður um 90 m.kr. Stærstu kostnaðarliðir félagsins, fasteignagjöld og tryggingar, námu 909 m.kr.

Rekstrarkostnaður	6m 2025	6m 2024
Fasteignagjöld	839	789
Tryggingar	70	56
Viðhaldskostnaður	20	23
Rekstrarkostnaður fasteigna	433	398
Annar rekstrark. fjárfestingareigna ...	181	141
Rekstrarkostnaður hótels	272	231
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	37	50
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	453	320
Samtals	2.305	2.008

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir nam 3.693 m.kr. Leiðrétt fyrir einskiptiskostnaði nam EBITDA tímabilsins 3.783 m.kr. NOI¹ hlutfall leiðrétt fyrir einskiptikostnaði nam 71,3% samanborið við 71,6% á sama tímabili árið 2024.

Fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	6m 2025	6m 2024
Vaxtatekjur	154	90
Vaxtagjöld	(1.616)	(1.577)
Verðbætur	(2.153)	(2.447)
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(75)	(65)
Önnur fjármagnsgjöld	(25)	(20)
Samtals	(3.715)	(4.019)

Heildarhagnaður

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 4.224 m.kr. og reiknaður tekjuskattur nam 845 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Heildarhagnaður tímabilsins nam 3.379 m.kr. og nam hagnaður á hlut 1,0 kr.

¹ 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 efnahag félagsins

	Skýr.	30.6.2025	31.12.2024
Eignir			
Óefnislegar eignir		351	351
Fjárfestingareignir	8	151.523	145.471
Eignir til eigin nota	9	5.501	5.852
Langtímakröfur	11	206	288
Fastafjármunir		<u>157.581</u>	<u>151.962</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	1.189	694
Handbært fé		<u>3.578</u>	<u>3.594</u>
Veltufjármunir		<u>4.767</u>	<u>4.288</u>
Eignir samtals		<u><u>162.348</u></u>	<u><u>156.250</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé		3.393	3.393
Yfirverðsreikningur hlutfjár		12.371	12.371
Lögbundinn varasjóður		848	849
Endurmatsreikningur		1.381	1.392
Óráðstafað eigið fé		<u>34.654</u>	<u>34.656</u>
Eigið fé		<u><u>52.647</u></u>	<u><u>52.661</u></u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	12	81.900	78.982
Leiguskuldir		3.030	2.512
Tekjuskattsskuldbinding		<u>14.995</u>	<u>14.151</u>
Langtímaskuldir		<u>99.925</u>	<u>95.645</u>
Vaxtaberandi skuldir	12	6.157	6.116
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		<u>3.619</u>	<u>1.828</u>
Skammtímaskuldir		<u>9.776</u>	<u>7.944</u>
Skuldir samtals		<u><u>109.701</u></u>	<u><u>103.589</u></u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>162.348</u></u>	<u><u>156.250</u></u>

Um efnahag félagsins

Um eignir félagsins

Heildareignir félagsins námu 162.348 m.kr. í lok júní 2025 samanborið við 156.250 m.kr. í árslok 2024. Fjárfestingareignir námu 151.523 m.kr. í lok tímabilsins en námu 145.471 m.kr. í lok árs 2024. Handbært fé nam 3.578 m.kr. í lok júní 2025 samanborið við 3.594 m.kr. í lok árs 2024.

Nánari umfjöllun um fasteignir félagsins má finna á bls. 4.

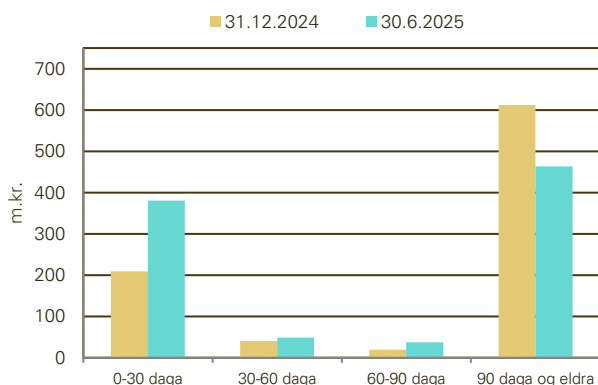
Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Langtímakröfur námu 206 m.kr. í lok júní 2025 en námu 288 m.kr. í árslok 2024. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur námu 1.189 m.kr. í lok júní 2025 samanborið við 694 m.kr. í árslok 2024.

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakr.	30.6.2025	31.12.2024
Viðskiptakröfur vegna leigu	520	421
Skammtímakr. v. frestaðra leigugr.	175	175
Viðskiptakr. v. annars reksturs	166	143
Varúðarniðurfærsla viðskiptakr.	(146)	(147)
Viðskiptakröfur samtals	715	592
Skammtímakr. v. sölu á fjárf.eign	94	0
Aðrar skammtímakröfur	380	101
Viðskiptakr. og aðrar skammtímakr. samt.	1.189	694

Skammtímakröfur vegna sölu á fjárfestingareign námu 94 m.kr. og aðrar skammtímakröfur námu 380 m.kr. og eru að mestu leyti vegna fyrirframgreiddra fasteignagjalda og trygginga.

Aldursgreindarkröfur



Eigið fé

Eigið fé samstæðunnar nam 52.647 m.kr. í lok júní 2025 og nam eiginfjárlutfallið 32,4%.

Á aðalfundi félagsins sem haldinn var 10. apríl síðastliðinn var samþykkt að greiða 3.393,4 m.kr. í arð til hluthafa. Fyrri helmingur arðsins var greiddur 23. apríl 2025 og seinni helmingur verður greiddur 8. október 2025. Staða eiginfjár og eiginfjárlutfalls þann 30. júní 2025 tekur tillit til þeirra skuldbindinga.

Skuldir

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar námu 88.057 m.kr. í lok júní 2025 samanborið við 85.097 m.kr. í árslok 2024. Heildarskuldir félagsins voru 109.701 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 14.995 m.kr. Veðhlutfall, þ.e. nettó vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum, byggingarheimildum og lóðum félagsins, að teknu tilliti til skuldbindinga félagsins vegna arðgreiðslu, nam 56,1%.

Í lok tímabilsins var félagið með ónýtta bankafjármögnun fyrir um 2.600 m.kr. Því til viðbótar voru óveðsettar fasteignir félagsins að verðmæti tæplega 7.900 m.kr.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir námu 3.619 m.kr. í lok júní 2025. Þar af er úthlutaður ógreiddur arður 1.697 m.kr.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímask.	30.6.2025	31.12.2024
Viðskiptaskuldir	497	507
Áfallnir vextir	881	722
Samþykktur ógreiddur arður	1.697	0
Aðrar skammtímaskuldir	543	599
Samtals	3.619	1.828

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar

1. janúar til 30. júní 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, rekstur og þróun á atvinnuhúsnæði og eignarhald á hótélrekstri.

Árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2025 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 2024, 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

Sterkur vöxtur var í tekjum og EBITDA félagsins á fyrstu sex mánuðum ársins.

Rekstrartekjur samstæðunnar jukust um 8,5% á fyrstu sex mánuðum ársins m.v. sama tímabil í fyrra og námu 5.998 m.kr. samanborið við 5.527 m.kr. fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2024. Rekstrarkostnaður nam 2.305 m.kr. Þar af var einskiptiskostnaður um 90 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir nam 3.693 m.kr. samanborið við 3.519 m.kr. á sama tímabili árið áður. Leiðrétt fyrir einskiptiskostnaði nam EBITDA á fyrri helmingi þessa árs 3.783 m.kr. og jókst um 7,5% milli ára. Matsbreyting fjárfestingareigna á tímabilinu var jákvæð og nam 4.293 m.kr. Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu samstæðunnar nam heildarhagnaður tímabilsins 3.379 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 1.943 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar samanborið við 1.762 m.kr. á sama tímabili í fyrra sem jafngildir 10,3% hækkun milli ára.

Efnahagur

Heildareignir samstæðunnar námu 162.348 m.kr. við lok tímabilsins, þar af voru fjárfestingareignir 151.523 m.kr., eignir til eigin nota 5.501 m.kr. og handbært fé 3.578 m.kr. Eigið fé samstæðunnar var 52.647 m.kr., þar af útistandandi hlutafé 3.393 m.kr. Eiginfjárhlutfall samstæðunnar var 32,4% í lok tímabilsins. Á aðalfundi félagsins þann 10. apríl 2025 var samþykkt að greiða út arð til hluthafa vegna rekstrarársins 2024 að fjárhæð 3.393,4 m.kr. sem samþykkt var að greiddur yrði í tveimur greiðslum. Fyrri greiðslan að fjárhæð 1.696,7 m.kr. var greidd til hluthafa þann 23. apríl 2025 og seinni greiðslan að sömu fjárhæð verður greidd 8. október 2025. Staða eiginfjár og eiginfjárhlutfalls þann 30. júní 2025 tekur tillit til þeirra skuldbindinga.

Félagið gaf út nýjan skuldabréfaflokk, EIK 150536, í byrjun febrúar. Flokkurinn ber 3,8% verðtryggða vexti og var selt fyrir 4.000 m.kr. í byrjun febrúar og 2.000 m.kr. í lok febrúar. Heildarstærð flokksins eftir stækkun var því 6.000 m.kr. en hámarksstærð hans er 10.000 m.kr. Hluti af fjármögnuninni var nýttur í að greiða inn á óhagstæðari bankafjármögnun.

Vegin verðtryggð kjör félagsins voru 3,49% og vegin óverðtryggð kjör þess 7,67% þann 30. júní 2025 og var nettó veðhlutfall félagsins að teknu tilliti til skuldbindinga félagsins um arðgreiðslu 56,1%. Hlutfall verðtryggðra vaxtaberandi skulda félagsins nam 97,3%.

Uppfærðar horfur

Félagið hefur uppfært horfur fyrir árið 2025 og væntir þess rekstrartekjur ársins verði 12.270 – 12.650 m.kr. á föstu verðlagi miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar í september 2025. Þar af eru leigutekjur áætlaðar á bilinu 10.590 – 10.910 m.kr. Þá væntir félagið að EBITDA ársins 2025 verði á bilinu 7.735 – 7.975 m.kr.

Líkt og fram hefur komið undirritaði félagið kaupsamning um allt hlutafé Festingar hf. í lok maí síðastliðnum. Unnið er að lúkningu viðskipta sem eru m.a. háð samþykki Samkeppniseftirlitsins og er ekki gert ráð fyrir tekjum af eignum Festingar hf. á árinu 2025.

Skýrsla og áritun **stjórnar og forstjóra**

Uppfærðar horfur taka m.a. mið af samkomulagi sem félagið gerði á öðrum ársfjórðungi við einn leigutaka um slit á leigusamningi sem hefur um 80 m.kr. áhrif til lækkunar á árinu 2025. Þrátt fyrir það er félagið innan upphaflegs spábils.

Félagið væntir þess nú að virðisútleiguhlutfallið verði á bilinu 94-95% við lok árs 2025. Hefur útleiga á þróunarfermetrum gengið hægar en væntingar voru um á fyrri hluta ársins. Af þeim tæplega 11 þúsund þróunarfermetrum sem félagið ráðgerði að gera útleiguhæfa fyrir lok árs 2025 hefur verið skrifað undir leigusamninga fyrir um 4.800 fm. Líkur eru á að útleiga á þeim 6.100 fm. sem eftir eru dragist eitthvað inn á árið 2026.

Þegar félagið hefur náð markmiðum sínum um 95% virðisútleiguhlutfall og að teknu tilliti til útleigu á

umræddum 6.100 þróunarfermetrum væntir félagið að leigutekjur á ársgrundvelli m.v. núverandi eignasafn, uppfærðar horfur og án áhrifa vegna kaupa á öllu hlutafé Festingar hf. hækki um 565 – 590 m.kr.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er árshlutareikningur 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, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2025 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2025.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2025 með undirritun sinni.

Kópavogur, 13. ágúst 2025

Stjórn

Bjarni Kristján Þorvarðarson
Stjórnarformaður

Eyjólfur Árni Rafnsson
Stjórnarmaður

Guðrún Bergsteinsdóttir
Stjórnarmaður

Gunnar Þór Gíslason
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 2025, 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. júní 2025 af stjórnendum í samræmi við IAS 40 og IFRS 13.

Álit okkar nær ekki til annarra upplýsinga í árshlutareikningi samstæðunnar eða samanburðar-fjárhæða.

Niðurstaða okkar er sett fram með álit 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 staðfestingavinnu aðra en endurskoðun og könnun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA) eða alþjóðlega könnunarstaðla (ISRE). Markmið staðfestingavinnunnar 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:

Við framkvæmdum skoðanir á lykilforsendum virðismatsins, framkvæmdum endurútreikning á virðismatinu sem og yfirferð á aðferðarfræði

Staðfesting óháðs endurskoðanda

virðismatsins. Við áttum samtöl við lykilaðila innan Eikar fasteignafélags, 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 vissa fáiist 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 2025 sé í öllum meginatriðum í samræmi við kröfur IAS 40 og IFRS 13 og þá aðferðafræði sem greint er frá.

Kópavogur, 13. ágúst 2025

Deloitte ehf.

Signý Magnúsdóttir
Endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2025

	Skýr.	2025 1.4.-30.6	2024 1.4.-30.6	2025 1.1.-30.6.	2024 1.1.-30.6.
Leigutekjur		2.630	2.444	5.219	4.809
Aðrar rekstrartekjur		404	374	779	718
		<u>3.034</u>	<u>2.818</u>	<u>5.998</u>	<u>5.527</u>
Rekstrarkostnaður	6	(1.158)	(999)	(2.305)	(2.008)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir		1.876	1.819	3.693	3.519
Söluhagnaður fjárfestingareigna		0	0	42	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	2.761	1.350	4.293	4.084
Afskriftir og virðisrýrnun	10	(45)	(44)	(89)	(87)
Rekstrarhagnaður		4.592	3.125	7.939	7.516
Fjármunatekjur		80	51	154	90
Fjármagnsgjöld		(2.156)	(2.242)	(3.869)	(4.109)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(2.076)	(2.191)	(3.715)	(4.019)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		2.516	934	4.224	3.497
Tekjuskattur		(503)	(187)	(845)	(699)
Heildarhagnaður tímabilsins		<u>2.013</u>	<u>747</u>	<u>3.379</u>	<u>2.798</u>
Lykiltölur á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður		0,59	0,22	1,00	0,82
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir		0,55	0,54	1,09	1,04

Skýringar á blaðsíðum 20 - 25 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Efnahagsreikningur 30. júní 2025

	Skýr.	30.6.2025	31.12.2024
Eignir			
Óefnislegar eignir		351	351
Fjárfestingareignir	8	151.523	145.471
Eignir til eigin nota	9	5.501	5.852
Langtímakröfur	11	206	288
Fastafjármunir		<u>157.581</u>	<u>151.962</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	1.189	694
Handbært fé		<u>3.578</u>	<u>3.594</u>
Veltufjármunir		<u>4.767</u>	<u>4.288</u>
Eignir samtals		<u><u>162.348</u></u>	<u><u>156.250</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé		3.393	3.393
Yfirverðsreikningur hlutfjár		12.371	12.371
Lögbundinn varasjóður		848	849
Endurmatsreikningur		1.381	1.392
Óráðstafað eigið fé		<u>34.654</u>	<u>34.656</u>
Eigið fé		<u><u>52.647</u></u>	<u><u>52.661</u></u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	12	81.900	78.982
Leiguskuldir		3.030	2.512
Tekjuskattsskuldbinding		<u>14.995</u>	<u>14.151</u>
Langtímaskuldir		<u>99.925</u>	<u>95.645</u>
Vaxtaberandi skuldir	12	6.157	6.116
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		<u>3.619</u>	<u>1.828</u>
Skammtímaskuldir		<u>9.776</u>	<u>7.944</u>
Skuldir samtals		<u><u>109.701</u></u>	<u><u>103.589</u></u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>162.348</u></u>	<u><u>156.250</u></u>

Skýringar á blaðsíðum 20 - 25 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Eiginfjáryfirlit 30. júní 2025

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Lögbundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. júní 2024						
Eigið fé 1.1.2024	3.415	12.648	854	1.415	30.691	49.023
Heildarhagnaður tímabilsins					2.798	2.798
Afskrift endurmats				(12)	12	0
Greiddur arður 0,74 kr. á hlut					(2.540)	(2.540)
Eigið fé 30.6.2024	3.415	12.648	854	1.404	30.960	49.281

1. janúar til 30. júní 2025

Eigið fé 1.1.2025	3.393	12.371	849	1.392	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)		1	0
Eigið fé 30.6.2025	3.393	12.371	848	1.381	34.654	52.647

Skýringar á blaðsíðum 20 - 25 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Sjóðstreymisýfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2025

	Skýr.	2025 1.1.-30.6.	2024 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður tímabilsins		7.939	7.516
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna	(	42)	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	(4.293)	(4.084)
Afskriftir og virðisrýrnun	10	89	87
		3.693	3.519
Breyting á rekstartengdum eignum	(	320)	(161)
Breyting á rekstartengdum skuldum	(	52)	(199)
		3.321	3.159
Innborgaðar vaxtatekjur		154	90
Greidd vaxtagjöld	(	1.532)	(1.487)
Handbært fé frá rekstri		1.943	1.762
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(	1.742)	(2.199)
Fjárfesting í fasteignum í þróun		0	(13)
Söluverð fjárfestingareigna		726	0
Fjárfesting í eignum til eigin nota	(	20)	(42)
Seldar eignir til eigin nota		5	0
Fjárfesting í dótturfélagi að frádregnu yfirteknu handbæru fé		0	(150)
Fjárfestingarhreyfingar	(	1.031)	(2.404)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Greiddur arður	(	1.697)	(2.540)
Tekin ný langtímalán		5.955	14.111
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(	5.186)	(11.131)
Fjármögnunarhreyfingar	(	928)	440
Breyting á handbæru fé	(	16)	(202)
Handbært fé í byrjun tímabils		3.594	984
Handbært fé í lok tímabils		3.578	782
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Söluverð fjárfestingareigna		94	0
Aðrar skammtímakröfur	(	94)	0
Lykiltölur á hlut:			
Handbært fé frá rekstri		0,57	0,52

Skýringar á blaðsíðum 20 - 25 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 2025 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 2024. Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 13. ágúst 2025.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2024. 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.-30.6.2025	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Leigutekjur	5.413	0 (	194)	5.219
Aðrar rekstrartekjur	419	360	0	779
Rekstrarkostnaður	(2.033)	(466)	194 (	(2.305)
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir matsbr., söluh. og afskriftir	3.799 (	106)	0	3.693
Söluhagnaður fjárfestingareigna	42	0	0	42
Matsbreyting fjárfestingareigna	4.293	0	0	4.293
Afskriftir og virðisrýrnun	(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

Starfspættir 1.1.-30.6.2024

Leigutekjur	4.995	0 (	186)	4.809
Aðrar rekstrartekjur	385	334	0	718
Rekstrarkostnaður	(1.776) (	418)	186 (	(2.008)
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir	3.604 (	85)	0	3.519
Matsbreyting fjárfestingareigna	4.084	0	0	4.084
Afskriftir og virðisrýrnun	(72) (	15)	0 (	(87)
Hrein fjármagnsgjöld	(4.018) (	1)	0 (	(4.019)
Tekjuskattur	(720)	20	0 (	(699)
Hagnaður (tap) tímabilisins	2.878 (	81)	0	2.798
Eignir 30.6.2024	147.892	423 (	562)	147.753
Skuldir 30.6.2024	98.529	505 (	562)	98.472

6. Rekstrarkostnaður

	2025	2024
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Rekstrarkostnaður greinist þannig:		
Fasteignagjöld	839	789
Tryggingar	70	56
Viðhaldskostnaður	20	23
Rekstrarkostnaður fasteigna	433	398
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	181	141
Rekstrarkostnaður hótels	272	231
Virðisrýrnun krafna	37	50
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	453	320
Rekstrarkostnaður samtals	<u>2.305</u>	<u>2.008</u>

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2025	2024
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtatekjur	154	90
Vaxtagjöld	(1.616)	(1.577)
Verðbætur	(2.153)	(2.447)
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(75)	(65)
Önnur fjármagnsgjöld	(25)	(20)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(3.869)</u>	<u>(4.109)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(3.715)</u>	<u>(4.019)</u>

8. Fjárfestingareignir

	30.6.2025	31.12.2024
Breytingar á fjárfestingareignum greinast þannig:		
Bókfært verð í byrjun tímabils	142.959	129.378
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	1.742	4.777
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	0	419
Seldar fjárfestingareignir	(778)	0
Matsbreyting	4.293	7.327
Fært af þróunareignum	0	1.058
Fært af eignum til eigin nota	277	0
Bókfært verð í lok tímabils	<u>148.493</u>	<u>142.959</u>
Leigueignir	<u>3.030</u>	<u>2.512</u>
Fjárfestingareignir samtals	<u>151.523</u>	<u>145.471</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 lægri ávöxtunarkrafa á arðsemi eigin fjár. Stærsti liður til lækkunar er hækkun fasteigna- og lóðamats.

Útleiguhlutfall til framtíðar fyrir eignasafnið er áætlað 95% (2024: 95%). Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns sem gerð er til félagsins er 6,30% (2024: 6,36%). Hver 1% hækkun á útleiguhlutfalli til framtíðar samsvarar tæplega 0,1% hækkun á veginni ávöxtunarkröfu (2024: tæplega 0,1%).

Félagið flutti höfuðstöðvar sínar í Turninn, Smáratorg 3 á öðrum ársfjórðungi og samhliða var skrifstofa félagsins í Sóltúni 26 endurflokkuð úr eignum til eigin nota í fjárfestingareign.

Næmigreining:

Áhrif breytinga á gangvirði fjárfestingareigna 30.6.2025

	30.6.2025		31.12.2024	
	Áhrif á gangvirði		Áhrif á gangvirði	
Hækkun (lækkun) leigutekna um 1%	1.836	(1.836)	1.752	(1.752)
Hækkun (lækkun) útleiguhlutfalls um 1%	1.906	(1.906)	1.818	(1.818)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%	11.625	(9.913)	10.966	(9.367)

9. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fasteignir hótel	Fasteignir aðrar	Innréttingar og annað	Samtals
Kostnaðarverð				
Heildarverð í byrjun tímabils	5.615	331	625	6.571
Viðbætur á tímabilinu	4	0	16	20
Fært á fjárfestingareignir	0 (	293)	0 (	293)
Selt á tímabilinu	0	0 (	6) (	6)
Heildarverð í lok tímabils	5.619	38	635	6.292

Afskriftir

Afskrifað alls í byrjun tímabils	374	15	329	718
Afskrift tímabilsins	56	1	31	89
Fært á fjárfestingareignir	0 (	16)	0 (	16)
Selt á tímabilinu	0	0 (	1) (	1)
Afskrifað alls í lok tímabils	430	1	360	791

Bókfært verð

Bókfært verð í byrjun tímabils	5.241	315	296	5.852
Bókfært verð í lok tímabils	5.189	36	275	5.501

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

	2025	2024
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Afskriftir og virðisrýrnun greinast þannig:		
Skrifstofa	1	2
Hótel	74	72
Innréttingar og annað	14	14
Afskriftir og virðisrýrnun samtals	<u>89</u>	<u>87</u>

11. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

	30.6.2025	31.12.2024
Viðskiptakröfur og aðrar kröfur greinast þannig:		
Langtímakröfur	413	504
Næsta árs afborgun langtímakrafna	(185)	(184)
Varúðarniðurfærsla langtímakrafna	(22)	(32)
Langtímakröfur samtals	<u>206</u>	<u>288</u>
Viðskiptakröfur vegna leigu	520	421
Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna	175	175
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	166	143
Varúðarniðurfærsla viðskiptakrafna	(146)	(147)
Viðskiptakröfur samtals	<u>715</u>	<u>592</u>
Aðrar skammtímakröfur	<u>474</u>	<u>101</u>
Aðrar skammtímakröfur samtals	<u>474</u>	<u>101</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	<u>1.189</u>	<u>694</u>
Virðisrýmun krafna greinist þannig:		
Afskriftareikningur í byrjun tímabils	179	128
Afskrifaðar endanlega tapaðar kröfur á tímabilinu	(48)	(23)
Gjaldfært á tímabilinu	<u>37</u>	<u>74</u>
Afskriftareikningur í lok tímabils	<u>168</u>	<u>179</u>

Langtímakröfur félagsins eru annarsvegar vegna framkvæmdalána til leigutaka og hinsvegar vegna gjaldfallinna leigugreiðslna, þar sem samkomulag hefur verið gert um greiðslur á gjaldfölldum 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

	30.6.2025	31.12.2024
Vaxtaberandi skuldir í byrjun tímabils	85.098	75.567
Ný lántaka	6.000	22.139
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána (	5.186) (	16.054)
Verðbætur	2.153	3.381
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði (	22)	44
Breytingar á öðrum langtímaskuldum	14	22
Vaxtaberandi skuldir í lok tímabils	88.057	85.098
Langtímaskuldir		
Skráð skuldabréf og bankalán	81.805	78.900
Aðrar langtímaskuldir	95	82
	81.900	78.982
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborgun langtímalána	6.157	6.116
	6.157	6.116
Vaxtaberandi skuldir samtals	88.057	85.098