

2023

Ársskýrsla

EIK

Helstu niðurstöður

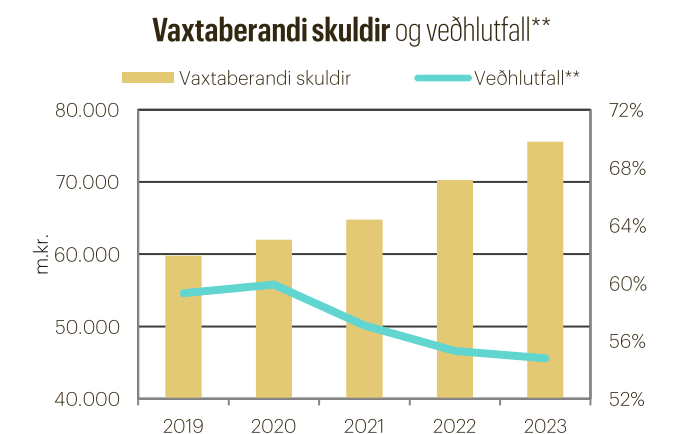
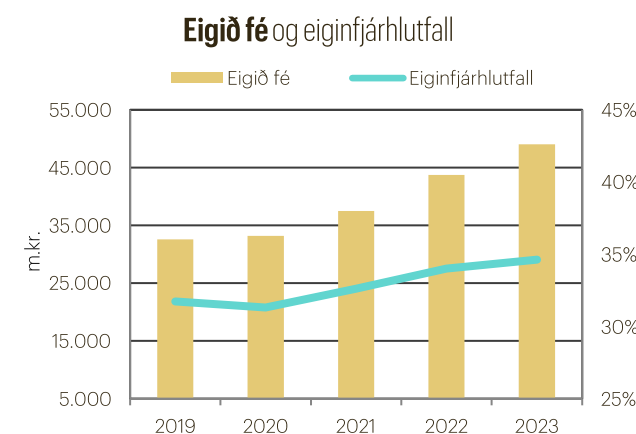
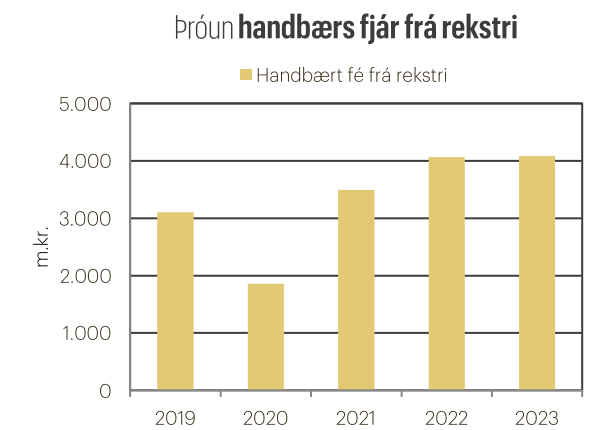
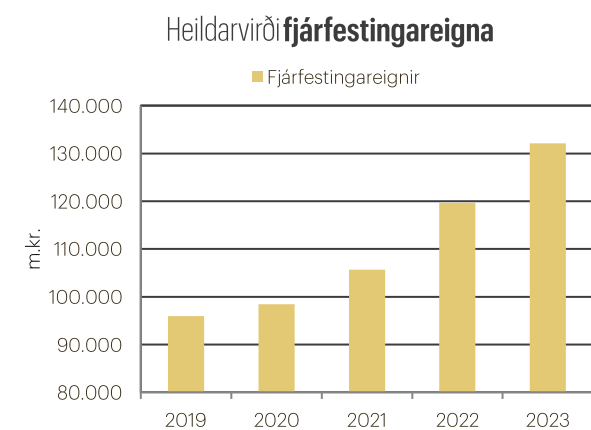
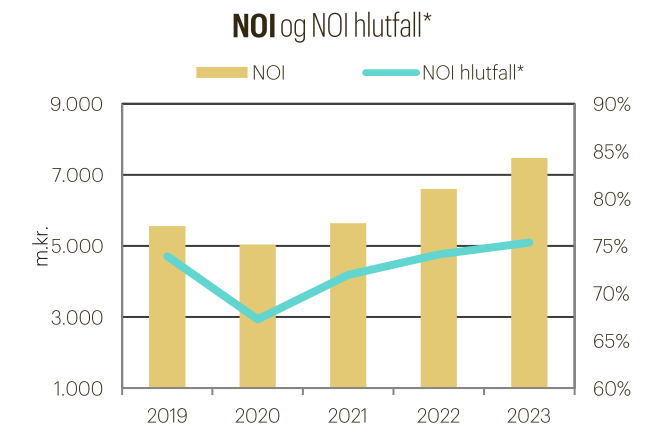
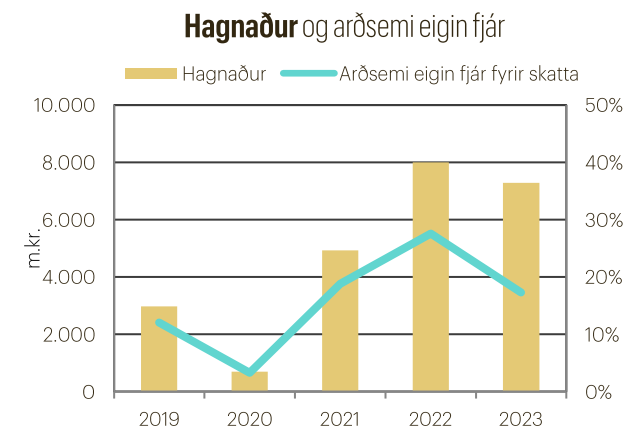
	2023	2022	2021	2020	2019
Um reksturinn					
Rekstrartekjur	11.224	10.078	8.668	8.345	8.656
Leigutekjur	9.514	8.562	7.712	7.562	7.393
EBITDA	7.475	6.608	5.645	5.038	5.562
Hagnaður fyrir tekjuskatt	7.318	10.004	6.168	1.076	3.716
Heildarhagnaður eftir tekjuskatt	7.279	8.001	4.933	693	2.968
Af efnahag					
Fjárfestingareignir	132.106	119.639	105.638	98.404	95.918
Handbært fé	984	2.986	3.297	1.922	1.837
Heildareignir	141.629	128.651	114.928	106.050	102.594
Hlutfé	3.415	3.415	3.415	3.415	3.423
Eigið fé	49.023	43.744	37.483	33.200	32.553
Eigið fé og tekjuskattsskuldbinding	61.526	54.427	46.163	40.645	39.805
Vaxtaberandi skuldir	75.567	70.272	64.814	62.001	59.780
Helstu sjóðshreyfingar					
Handbært fé frá rekstri án vaxta	7.234	6.512	5.763	4.836	5.644
Handbært fé frá rekstri	4.083	4.066	3.492	1.858	3.104
Fjárfestingarhreyfingar	(4.023)	(3.316)	(1.848)	(2.722)	(1.891)
Fjármögnunarhreyfingar	(2.063)	(1.061)	(270)	950	(1.223)
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	(2.003)	(311)	1.375	86	(10)
Kennitölur					
NOI hlutfall*	75,4%	74,1%	72,0%	67,2%	73,9%
Eiginfjárlutfall	34,6%	34,0%	32,6%	31,3%	31,7%
Hlutfall eigin fjár og tekjuskattsskuldbindingar	43,4%	42,3%	40,2%	38,3%	38,8%
Veðhlutfall með byggingarheimildum og lóðum**	54,8%	55,3%	57,1%	59,9%	59,3%
Veðhlutfall án byggingarheimilda og lóða***	56,9%	55,6%	57,3%	60,2%	59,6%
Nettó vaxtaberandi skuldir / EBITDA	10,0	10,2	10,9	11,9	10,4
Arðsemi eigin fjár fyrir reiknaða skatta	17,3%	27,6%	18,8%	3,3%	12,0%
Arðsemi eigin fjár	17,2%	22,0%	15,1%	2,1%	9,6%
Innra virði	14,4	12,8	11,0	9,7	9,5
Innra virði að teknu tilliti til tekjuskattsskuldbindingar	18,0	15,9	13,5	11,9	11,6
Fjöldi eigna	111	110	111	110	110

* 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.

** Virði fasteigna, byggingarheimilda og lóða deilt í nettó vaxtaberandi skuldir.

*** Virði fasteigna án byggingarheimilda og lóða deilt í nettó vaxtaberandi skuldir.

Ársskýrsla Eikar fasteignafélags fyrir árið 2023



Árið 2023

Rekstur félagsins gekk vel á árinu og nam EBITDA ársins 7.475 m.kr. og jókst um 13% milli ára. Virðisútleiguhlutfall var yfir upphaflegum væntingum í lok árs og framkvæmdum lauk við tæplega 3.200 fm. viðbyggingu við Grjótháls 1-3.

Rekstur

Rekstur Eikar fasteignafélags gekk vel á árinu og var afkomuspá félagsins hækkuð í tvígang eftir því sem leið á árið. EBITDA ársins nam 7.475 m.kr. og jókst um rúm 13% á milli ára.

Einskiptisliðir höfðu óvenju mikil áhrif á EBITDA ársins. Félagið mat að neikvæð áhrif einskiptisliða á tekju- og gjaldahlið rekstursins hafi numið um 121 m.kr. Neikvæðir einskiptisliðir á gjaldahlið snúa að stærstum hluta að kostnaði vegna valfrjáls yfirtöku-tilboðs, samrunaviðræðna og annarra liða, samtals að fjárhæð 53 m.kr. Neikvæð áhrif á tekjuhlíð félagsins komu fram við lok árs vegna jarðhræringa á Reykjanesskaga sem höfðu áhrif á afkomu Hótel 1919 og eru metnar á um 40 m.kr. af rekstraraðila hótelsins. Þá var afsláttur af leigu vegna yfirhalningar á einni fasteign félagsins u.þ.b. 28 m.kr. Að lokum voru jákvæðir einskiptisliðir tekjufærðir að fjárhæð 195 m.kr. en á fyrri helmingi ársins var viðsnúningur á áður færðri virðisrýrnun viðskiptakrafna sem stöfuðu af áhrifum Covid-19 á leigutaka sem leiddi til jákvæðrar virðisrýrnunar.

Aðlöguð EBITDA (leiðrétt fyrir ofangreindum einskiptisliðum, nýjum eignum og verðbólgu) var tæplega 3% yfir væntingum félagsins í upphafi árs 2023.

Tekjur félagsins námu 11.224 m.kr. á árinu samanborið við 10.078 m.kr. árið áður og jukust þar með um 11,4%.



Staða handbærs fjár nam 983 m.kr. við árslok. Þá er félagið með ádráttarlínur við bankastofnanir að fjárhæð 2.600 m.kr. Félagið er komið langt á veg með að tryggja endurfjármögnun á stærstum hluta þeirra bankalána sem samstæðan er með. Þannig er endurfjármögnun eins óverðtryggðs bankaláns að fjárhæð rúmlega 3.000 m.kr. sem er með lokagjalddaga í mars 2024 lokið en nýtt lán verður verðtryggt með lokagjalddaga 2029. Félagið er með sex önnur óverðtryggð bankalán, þar af eitt lán með lokagjalddaga á þessu ári. Vinna við endurfjármögnun þeirra óverðtryggðra lána er á lokametrunum og unnið er að því að sú fjármögnun verði orðin verðtryggt um mánaðamótin febrúar/mars 2024, einnig með lokagjalddaga 2029. Framangreind bankafjármögnun verður öll á breytilegum verðtryggðum vöxtum og verður uppgreiðanleg án kostnaðar. Þá er hafinn undirbúningur fyrir uppgreiðslu skuldabréfaflokksins EIK 24 1, sem er með lokagjalddaga í september 2024.

Vegin verðtryggð kjör félagsins við árslok voru 3,12% og vegin óverðtryggð kjör voru 9,63%. Að lokinni endurfjármögnun framangreindra bankalána verða vegin verðtryggð kjör 3,31% og vegin óverðtryggð kjör 5,8% m.v. óbreytta vexti. Hlutfall óverðtryggðrar fjármögnunar að lokinni endurfjármögnun bankalána verður um 7%.

Kaup og sala fasteigna

Félagið keypti eignarhluta í þremur byggingum á árinu. Á fyrri hluta ársins var keyptur 620 fm. eignarhlutur í Síðumúla 20-22, en félagið átti fyrir meirihluta byggingarinnar. Eftir viðskiptin á félagið heildareignina að Síðumúla 20-22. Þá keypti Eik fasteignafélag Ármúla 2, 3.544 fm. skrifstofuhúsnæði sem er í langtímaleigu til Samgöngustofu. Á seinni hluta ársins keypti félagið 830 fm. verslunar- og skrifstofuhúsnæði við Hafnarstræti 7. Eftir viðskiptin á félagið heildareignina sem afmarkast við Pósthússtræti 2, Hafnarstræti 5-9 og Tryggvagötu 24-28 (Kvosin). Viðskiptin með Ármúla 2 og Hafnarstræti 7 voru bæði í gegnum kaup á einkahlutafélögum utan um fasteignirnar. Í upphafi árs 2024 var gert samkomulag við Hrafnsból ehf. um kaup á leikskóla sem verði er að byggja fyrir Hveragerðisbæ. Um er að ræða 596 fm. viðbyggingu við núverandi leikskóla ásamt tengibyggingu og er leigusamningur við Hveragerðisbæ til 40 ára en með kaupréttarheimild bæjarins á 7 ára fresti frá afhendingu sem áætluð er haustið 2024.

Útleigumál

Miklar breytingar áttu sér stað á Glerártorgi á árinu og hefur útleiga þar gengið mjög vel. Nettó og Sportver fluttu sig til innan torgsins og opnuðu stærri verslanir. Þá opnaði Vodafone einnig nýja verslun og Gina Tricot, Vogue og Katherine Nail bættust í fjölbreytta flóru verslunar og þjónustu á torginu í lok árs. Skriðað var undir leigusamninga um mathöll á Glerártorgi sem mun opna á fyrri hluta árs 2024 sem og leigusamning um verslun sem einnig mun opna á fyrri hluta árs 2024. Um áramótin voru einungis 5 verslunarrými laus á torginu og standa viðræður yfir um útleigu meirihluta þeirra.

Á árinu losnuðu rúmlega 7.000 fm. er Landsbankinn flutti sig úr Kvosinni í eigin byggingu. Í kjölfarið hefur átt sér stað mikil vinna við skipulagsbreytingar í Kvosinni og er um 5.000



fm. af fasteigninni komin í þróun. Unnið er að því að leigja út þann hluta Kvosarinnar sem flokkast ekki sem þróun og nú þegar hefur verið undirritaður leigusamningur við Tónlistar- miðstöðina um eina hæð í Austurstræti ásamt því að yfirstandandi eru samningaviðræður við aðra aðila um aðstöðu í Kvosinni.

Leigusamningi Deloitte um fimm hæðir í Smáratorgi 3 lauk í október 2023 og um áramótin losnuðu tvær og hálf hæð til viðbótar í húsinu. Gerðir voru leigusamningar við Controlant um fjórar hæðir byggingarinnar og voru tvær hæðir afhentar á árinu 2023. Þriðja hæðin var afhent í byrjun febrúar 2024 og er gert ráð fyrir afhendingu fjórðu hæðarinnar á öðrum ársfjórðungi en samhliða mun Controlant flytja starfsemi sína úr annarri byggingu félagsins. Þá voru gerðir leigusamningar við félag í eignaumsýslu um hluta hæðar, auk smærri samninga.

Gerður var leigusamningur við hið opinbera um efstu hæð Borgartúns 26 fyrir ráðuneyti, en fyrir voru í byggingunni þrjú önnur ráðuneyti á tveimur hæðum. Kids Coolshop gerði leigusamning um verslunarrými í Skeifunni 7 sem áður hýsti Elko og eru allar þrjár verslanir Kids Coolshop í eignum félagsins. Á Smiðjuvegi 5 hefur Innval komið sér fyrir þar sem áður var Ískraft. Almennt gekk nokkuð vel á árinu að leigja lagerhúsnæði. Á fjórða ársfjórðungi voru þrjú lagerrými, um 1.000 fm. að stærð hvert, leigð út til skamms tíma. Mikið var um endurnýjanir leigusamninga, m.a. við Bónus í Helluhrauni, Verkfæralagerinn og Heimkaup á Smáratorgi, Húsgagnahöllina á Akureyri og lögfræðistofur í Borgartúni 26.

Virðisútleiguhlutfall félagsins var 94,3% við lok árs að teknu tilliti til þeirra eigna sem eru í þróun og hefur áður verið upplýst um.

Vel hefur gengið í útleigu félagsins frá áramótum og hefur félagið skrifað undir nýja leigusamninga fyrir u.þ.b. 4.500 fm. það sem af er ári.

Framkvæmdir

Lokið var við tæplega 3.200 fm. viðbyggingu fyrir Össur að Grjóthálsi 1-3 á árinu. Leigutakinn hefur þegar komið sér vel fyrir þar, opnað nýtt þróunarsetur, stækkað vöruhús og bætt aðstöðu fyrir starfsfólk.

Í Turninum, Smáratorgi 3, hafa staðið yfir miklar framkvæmdir innanhúss og utan. Vinnu við endurglerjun á austurhlíð byggingarinnar er að mestu lokið og hefur viðgerðin þegar sannað gildi sitt í þeim veðrum sem verið hafa. Undirbúningur fyrir sambærilega framkvæmd á suðurhlíð er þegar hafinn. Á seinni helming ársins kom í ljós skemmt byggingarefni í útveggjum hússins og ákvað félagið að ráðast strax í útskiptingu byggingarefna á öllum hæðum þess sem svo var ástatt um. Framkvæmdir ganga vel og hafa verið unnar í góðri samvinnu við leigutaka. Í árslok var um helmingi verksins lokið. Vinnu við stækkun á 2. hæð miðar vel og samkvæmt áætlun. Vonir standa til að þeirri vinnu ljúki um mitt ár 2024. Samhliða þessum verkefnum í Turninum hefur farið fram vinna við uppfærslu á hússtjórnarkerfum, endurnýjun á ljósum, málun ásamt fleiri minni verkefnum.

Á Glerártorgi hafa staðið yfir miklar breytingar og hafa framkvæmdir á torginu aðallega miðað að því að standsetja verslanir fyrir nýja og núverandi leigutaka. Þá var lýsing á bíla-stæðum og sameiginlegum svæðum innanhúss uppfærð.

Á meðal annarra framkvæmda ársins má nefna Suðurlandsbraut 10 þar sem lokið var við innréttingu á 4. hæð, en þar hefur Expectus komið sér fyrir í tæplega 900 fm. rými. Í Austurstræti 5 (Kvosinni) lauk breytingum á 2. hæð fyrir Tónlistarmiðstöðina í hluta þess rýmis sem Landsbankinn leigði áður. Unnið er að endurbótum á loftræstibúnaði í Álfheimum 74 sem mun ljúka á árinu 2024.

Viðhaldsverkefnum ársins miðaði vel. Endurnýjaðar voru útveggjaklæðningar í Vatnagörðum 24 og í Miðhrauni 2. Í Borgartúni 21a voru einnig endurnýjaðar útveggjaklæðningar ásamt gluggum, hurðum og fleiru. Á Smiðjuvegi 44-46 voru gluggar endurnýjaðir, á Smiðjuvegi 5 var þak endurnýjað og farið var í múr- og gluggaviðgerðir á Hafnarstræti 102.

Viðskiptaþróun

Unnið hefur verið að deiliskipulagstillögum fyrir Ármúla 3 í samvinnu við nágretta. Miða þær að byggingu um 100 íbúða og möguleikum á samnýtingu bílakjallara með nærliggjandi húsum. Deiliskipulagi á Rauðarárstíg 27 lauk á árinu. Gert er ráð fyrir að núverandi skrifstofurými verði breytt í 18 íbúðir og verslun og þjónusta verði á jarðhæð. Stefnt er að

sölu eignarinnar á árinu 2024. Verið er að vinna deiliskipulagsvinnu, sem leidd er af Kanon Arkitektum, vegna lóðanna Skeifunni 7 og 9 og standa vonir til að deiliskipulag verði samþykkt í árslok 2024. Gert er ráð fyrir að núverandi byggingar víki fyrir nýjum byggingum 200 íbúða og um 3.000 fm. verslunarrými á jarðhæð, ásamt bílakjallara.

Vel hefur gengið að endurskipuleggja lóðina við Eyraveg 42-44 á Selfossi. Fyrirhugað er að byggja allt að 80 íbúðir við Eyraveg 44 og halda í notkun núverandi verslunar- og iðnaðarkjarna við Eyraveg 42 sem myndi þjóna ört vaxandi íbúðabygð í þessum hluta bæjarins. Ritað hefur verið undir leigusamning um 1.500 fm. verslun við leigutaka að Eyravegi 42. Gert er ráð fyrir að ráðist verði í nokkrar framkvæmdir á verslunarhluta eignarinnar og að hann geti orðið tekjuþerandi á seinnihluta ársins 2024. Deiliskipulagsvinna, leidd af Kollgátu Arkitektum, vegna Gleráreyra sunnan Glerártorgs, er yfirstandandi. Fyrirhugað er að fá heimild til að byggja þar allt að 150 íbúðir en áætlað er að deiliskipulagsferlið ljúki á haustmánuðum 2024.

Endurskipulagning á Glerártorgi hefur nú þegar skilað sér í fjölgun gesta ásamt margföldun í sölu gjafakorta. Þá er ásýnd torgsins önnur og betri en áður var. Stefnt er að því að endurskipulagning á Glerártorgi ljúki á vordögum. Endurbætur á eignum Eikar í Kvosinni eru í vinnslu og miða breytingar m.a. að því að hluta skrifstofurýma verði breytt í íbúðir ásamt því að bæta við verslun og þjónustu á jarðhæð og í kjallara.

Sjálfbærni

Félagið setti sér markmið um að lækka losunarkræfni starfsmanna um 40% (umfang 1 og 2) fyrir árið 2030, þ.e. að hver starfsmaður losi ekki meira en að hámarki 2,34 tCO₂ á ári. Þessi áfangi náðist á árinu 2023 en þá nam losunarkræfnin einungis 2,2 tCO₂ á hvern starfsmann. Félagið mun halda áfram að vinna að umhverfismálum, en á árinu 2024 verður lögð áhersla á að virkja leigutaka til að flokka sorp í ríkara mæli, kortleggja frekar losun allra umfanga og að flokka og endurnýta byggingarefni.

Eik leggur metnað sinn í reikna út kolefnislosun frá öllum byggingum í sinni eigu, óháð því hvort þær eru undir stjórn félagsins eða ekki, sem og kolefnisjafna rekstur þeirra með kaupum á kolefniseiningum. Þannig er losun frá öllum fasteignum kolefnisjöfnuð fyrir alla leigutaka félagsins.

Félagið hlaut viðurkenninguna „Vinnustaður í fremstu röð“ árið 2023 frá Moodup. Viðurkenninguna hljóta þau fyrirtæki sem hafa uppfyllt þau skilyrði að mæla starfsánægju á hverjum ársfjórðungi, bregðast við endurgjöf starfsfólks og ná árangursviðmiði um starfsánægju samanborið við aðra íslenska vinnustaði. Viðurkenningin er félaginu

mikilvæg því með því að uppfylla þessi skilyrði hefur félagið sýnt í verki að stjórnendur hlusta á starfsfólk og að álit þess skipti máli. Starfsánægja innan félagsins nam 8,3 af 10 mögulegum á árinu 2023 en að meðaltali eru fyrirtæki innan Moodup með 7,7 í einkunn vegna starfsánægju.

Jafnlaunastaðfesting var samþykkt í byrjun árs 2023.



Fjárhagsáætlun 2024

Félagið spáir því að rekstrartekjur verði á bilinu 11.250 – 11.710 m.kr. á árinu 2024 á föstu verðlagi m.v. vísitölu neysluverðs í janúar. Þá áætlað félagið að EBITDA ársins verði á bilinu 7.250 – 7.560 m.kr.

Nokkur óvissa er um verðbólguhorfur og eftirfarandi tafla sýnir spá um EBITDA bil í m.kr. er tekur mið af mismunandi verðbólgu sem dreifist jafnt yfir árið:

Verðbólga	Neðra bil	Efra bil	Ljóst er að félagið mun vera með einskiptiskostnað á árinu, sem meðal annars lítur að valfrjálsum yfirtöku-tilboði Regins hf., en ekki er sérstaklega áætlað fyrir honum í áætlun ársins. Gerð verður grein fyrir þeim kostnaði í ársfjórðungslegum uppgjörum eftir því sem við á.
4%	7.430	7.740	
6%	7.520	7.830	
8%	7.610	7.920	
10%	7.700	8.010	

Góður gangur var í útleigu ársins 2023 og reyndist virðisútleiguhlutfallið vera u.þ.b. 3% hærra í lok þess árs en upphaflegar áætlanir gerðu ráð fyrir. Eins og upplýst var um þá fékk félagið stór leigurymi til baka eftir langtímaleigu sem fela í sér hvortveggja í senn tækifæri og áskoranir sem verður áfram unnið í á árinu 2024. Áskoranirnar felast í að koma leigurymunum hratt í umferð hjá nýjum leigutökum á meðan tækifæri félagsins eru m.a. að snúa tómu skrifstofuhúsnæði í íbúðarhúsnæði þar sem aðstæður og skipulag leyfa. Nú þegar hafa fjórar hæðir af þeim fimm sem Deloitte hafði í leigu hjá félaginu verið leigðar út, hluti af Kvosinni sem Landsbankinn skilaði er kominn í leigu og eru viðræður í gangi um útleigu á þeim hluta sem ekki fer í þróun. Húsmiðjan seinkaði í afhendingu á hluta af Eyravegi 42-44 á Selfossi fram til janúar 2024, Controlant mun skila leigurymi í Holtasmára samhliða flutningi í Smáratorg og þá er gert ráð fyrir að Utanríkisráðuneytið skili Rauðarárstíg 27 um mitt ár.

Óvenju stór hluti eigna félagsins er í þróun en spennandi tækifæri liggja í mörgum af þeim eignum. Á árinu 2024 er gert ráð fyrir að tvö þróunarverkefni klárast:

- Rauðarárstígur 27: Heimild liggur fyrir breyttri nýtingu þar sem skrifstofuhluta byggingarinnar verður breytt í 18 íbúðir. Leigusamningi líkur við Utanríkisráðuneytið í lok júní. Stefnt er að því að innleysa þau verðmæti sem hafa orðið til eftir deiliskipulagsbreytinguna og selja eignina. Gert er ráð fyrir að sala klárast á árinu 2024.
- Eyravegur 42: Húsmiðjan skilaði Eyraveg 42-44 að fullu í janúar 2024 og er verkefnið nú tvíþætt.
 - Á Eyravegi 42 verður áfram um 3.900 fm. verslunar- og iðnaðarhúsnæði. Ritað hefur verið undir leigusamning um 1.500 fm. verslun við leigutaka að Eyravegi 42. Gert er ráð fyrir að ráðist verði í nokkrar framkvæmdir á verslunarhluta eignarinnar og að hann geti orðið tekjuberandi á seinnihluta ársins 2024. Því til viðbótar liggur fyrir viljayfirlýsing um annan hluta verslunarrýmisins auk þess sem almennur áhugi er um leigu eignarinnar.
 - Á Eyravegi 44 heldur deiluskipulagsvinna áfram þar sem verið er að sækja um leyfi til að byggja allt að 100 íbúðir. Á þessu stigi stefnir félagið að vera leiðandi í uppbyggingu þeirra íbúða í samstarfi við verktaka. Félagið mun upplýsa fjárfesta þegar frekari upplýsingar liggja fyrir en áætlað er að þessi hluti verkefnisins klárast á árinu 2025.

Nánari umfjöllun um þróunareignir má finna í kaflanum „Aukin áhersla á þróun“ á bls. 5.

Í takt við ofangreinda umfjöllun og áður birtar upplýsingar um stærri leigurymi sem hafa verið að koma til baka úr langtímaleigu mun áhrif þess gæta á leigutekjur ársins. Þrátt fyrir

það sér félagið vöxt á milli ára í leigutekjum og væntir þó nokkrum vexti í leigutekjum á árinu 2025 eins og fram kemur á blaðsíðu 5.

Gert er ráð fyrir sambærilegri afkomu Hótel 1919 á árinu 2024 og árið 2023, sem reyndist þó besta ár í sögu hótelsins. Notast er við áætlun frá Radisson Hotel Group.

Viðhald, endurbætur og fjárfestingar

Félagið ráðgerir að fjárfestingar í núverandi fasteignum félagsins geti numið á bilinu 1.500 m.kr. til 2.500 m.kr. á árinu 2024 og að allar þær fjárfestingar skili félaginu ásættanlegri arðsemi.

Helstu verkefni munu snúa að breytingum á Eyravegi 42, áframhaldandi vinnu við stækkun á 2. hæð á Smáratorgi 3, framkvæmdir fyrir nýja leigutaka á Glerártorgi sem og framkvæmdir fyrir leigutaka við Hafnarstræti 102 á Akureyri. Þá er félagið í samningaviðræðum um frekari fjárfestingu samhliða gerð nokkurra leigusamninga. Gert er ráð fyrir að eignfærðar endurbætur verði óvenjuhár á árinu eða um 800 – 1.200 m.kr. en stærstu liðirnir þar snúa að Smáratorgi 3 og Kjalarvogi 14. Áætlað er að gjaldfært viðhald verði um 50 m.kr.

Félagið mun áfram hafa að leiðarljósi arðsemi umfram vöxt þegar kemur að kaupum eða sölu fjárfestingareigna. Félagið hefur skrifað undir kaupsamning um 596 fm. viðbyggingu við leikskóla í Hveragerðisbæ og samhliða var gerður 40 ára leigusamningur við bæjarfélagið. Gert er ráð fyrir afhendingu í lok september 2024 og hefur verið tekið tillit til þess í tekjuáætlun.

Framtíðarsýn

Eik fasteignafélag sér mikil tækifæri í eignasafni sínu og með fjárfestingu í þróun þess býr félagið til og leysir úr læðingi umtalsverð verðmæti fyrir hluthafa, bæði í formi hærri leigutekna og aukins virði þróunareigna.

Félagið hefur skilgreint sig sem arðgreiðslufélag og leggur sig fram um að greiðslur til hluthafa, hvort sem er í formi arðs eða endurkaupa, hækki umfram verðlag að meðaltali yfir lengri tíma. Með aukinni áherslu á þróunarhluta félagsins gefst tækifæri til að hluthafar félagsins njóti arðs af þeim ávinningi sem orðið hefur og verður til af þeirri vinnu. Sýn stjórnar til framtíðar er sú að reglulegar greiðslur til hluthafa nemi 50% af handbæru fé frá rekstri ársins sem gefur hluthöfum áfram fyrirsjáanleika þegar kemur að arðgreiðslum félagsins. Jafnframt er sýn stjórnar sú að félagið greiði út virðisaukningu af söluverði þróunarverkefna, að því gefnu að arðgreiðsla raski ekki 60% langtímamarkmiði um veðhlutfall samstæðunnar (nettó vaxtaberandi skuldir / bókfært virði fasteigna án byggingarheimilda og lóða). Slíkt langtímamarkmið getur veitt félaginu svigrúm til frekari arðgreiðslna líkt og lagt er til í arðgreiðslutillögu stjórnar vegna ársins 2023. Við mótun tillögu um arðgreiðslu er eftir sem áður litið til fjárhagsstöðu, veðhlutfalls og fyrirætlana um fjárfestingar félagsins ásamt stöðu efnahagsmála sem kunna að hafa áhrif til hækkunar eða lækkunar á arðgreiðslu hverju sinni.

Leiðirnar að aukinni arðsemi og þar með tækifæri á auknum arðgreiðslum

Árangur félagsins á liðnum árum er góður grunnur til að takast á við áskoranir og breyttar áherslur næstu misseri. Félagið sér fyrir að ná fram aukinni arðsemi og þar með svigrúmi til aukinna arðgreiðslna á fjóra mismunandi vegu.

Hækkun leigutekna

Eins og áður hefur komið fram reyndist virðisútleiguhlutfall félagsins í árslok 2023 u.þ.b. 3% yfir upphaflegum áætlunum ársins 2023. Áskoranir verða áfram í útleigu árið 2024 þar sem félagið hefur fengið og mun fá stórar eignir til baka eftir langtímaleigu. Eignasafn

félagsins er sterkt og væntir félagið því áframhaldandi góðum árangri við útleigu. Mikil tækifæri eru hjá félaginu til myndarlegs raunvaxtar leigutekna á næstu árum, bæði með hækkun á virðisútleiguhlutfalli og með því að þróunareignir verði tekjuberandi. Félagið ráðgerir að Eyrarvegur 42, 2. hæð Smáratorgs 3 og þróunarhluti Kvosarinnar verði orðnar tekjuberandi fasteignir á árinu 2025 ásamt því að útleiguhlutfall félagsins án annarra þróunareigna nemi 95% í lok árs 2025. Tilfærsla á framangreindum þróunareignum úr þróun mun fjölga útleiguhæfum fermetrum um rúmlega 10 þ.fm.

Fjárfestingar

Félagið sér fyrir sér áframhaldandi fjárfestingar í gegnum kaup á eignum, byggingu fasteigna og fjárfestingum í núverandi húsnæði, allt þó á grundvelli stefnu um arðsemi umfram vöxt, en sú stefna styður enn frekar við arðgreiðslustefnu félagsins. Dæmi um farsælar fjárfestingar á árinu 2023 eru kaup félagsins á Ármúla 2 og stækkun fyrir Össur við Grjótháls 1-3 en samanlögð stærð þeirra er ríflega 6.700 fm.

Aukin áhersla á þróun

Félagið ráðgerir að þróun eigna geti aukið arðsemi félagsins með þrennum hætti:

1. Þróun óútleigðra leigueininga eða lóða með það að markmiði að þannig verði til eftirsóknarverðari fasteign til útleigu. Dæmi um þetta er Eyravegur 42 og Kvosin samanber umfjöllun hér að framan.
2. Þróun fasteigna og lóða til að breyta eða auka nýtingu, með það að markmiði að selja verkefnið til þriðja aðila áður en til framkvæmda kemur. Dæmi um þetta er Rauðarárstígur 27, Reykjavík.

3. Þróun fasteigna og lóða til að breyta eða auka nýtingu, með það að markmiði að byggja eða breyta og selja til þriðja aðila að framkvæmdum loknum. Dæmi um þetta er áætluð uppbygging íbúða á Eyravegi 44, Árborg.

Þegar kemur að arðgreiðslum sér stjórn félagsins fyrir sér að arðgreiðsla hvers árs taki einnig tillit til þeirrar mögulegu virðisaukningar sem verður til við sölu þróunarverkefna ársins á undan, að teknu tilliti til langtímamarkmiðs um veðhlutfall félagsins.

Til útskýringar er meðfylgjandi dæmi um fasteign sem seld væri til þriðja aðila sbr. lið 2 hér að framan. Við útreikning á „sértækri“ arðgreiðslu reiknast söluhagnaður fasteignar að fullu, virði byggingaréttar að fullu og 40% af bókfærðu virði fasteignarinnar (áætlaður eiginfjárhluti fasteignarinnar). Skuldir yrðu annað hvort greiddar upp eða færðar á önnur veð.

	Samsetning virðis við sölu	Áætlaðar skuldir til uppgreiðslu eða veðflutnings.	„Sértæk“ arðgreiðsla næsta árs
Virði fasteignar.....	500 m.kr.	300 m.kr.	200 m.kr.
Virði byggingaréttar.....	500 m.kr.		500 m.kr.
Söluhagnaður.....	100 m.kr.		100 m.kr.
Samtals	1.100 m.kr.	300 m.kr.	800 m.kr.

Stjórn félagsins sér fyrir sér að „sértækar“ arðgreiðslur, eins og þær eru kallaðar hér, gætu numið 500 til 1.000 m.kr. árlega að meðaltali til lengri tíma, í fyrsta sinn 2025 vegna ársins 2024 vegna innlausnar á virði þróunareigna. Hér kunna að vera töluverðar sveiflur milli ára eftir stöðu þróunarverkefna hverju sinni.

Fjármögnun

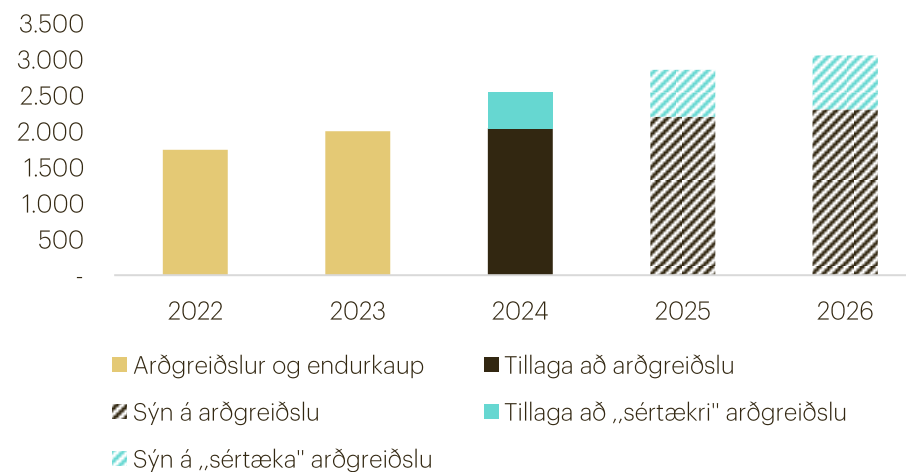
Félagið kappkostar eðli málsins samkvæmt að vera með sem hagkvæmstu fjármögnunina á hverjum tíma sem felur m.a. í sér ítarlega virka greiningu á markaðs- aðstæðum ásamt utanaðkomandi óháða greiningarvinnu. Áhersla félagsins á óverðtryggð lán undanfarin misseri hefur skilað félaginu umtalsverðum ávinningi. Félagið metur ávinninginn vera u.þ.b. 2.000 m.kr. frá árinu 2020 að teknu tilliti til meðalvaxta félagsins á hverjum tíma. Hefur sá árangur skilað sér í hærra eiginfjárlutfalli og lægra veðhlutfalli en annars væri og styður félagið frekar við breyttar áherslur.

Félagið metur að á þessum tímamarki sé skynsamlegt að minnka vægi óverðtryggðrar breytilegrar fjármögnunar enda vaxtastig hátt, með tilheyrandi aukningu greiddra fjármagnsgjalda. Þar af leiðandi er verið að leggja lokahönd á endurfjármögnun óverðtryggðra bankalána yfir í verðtryggð með breytilegum vöxtum að fjárhæð u.þ.b. 9.400 m.kr. Með þessari breyttu nálgun áætlað félagið að greidd vaxtagjöld muni lækka um ríflega 600 m.kr. á endurfjármögnuðum lánnum á ársgrundvelli m.v. óbreytta vexti.

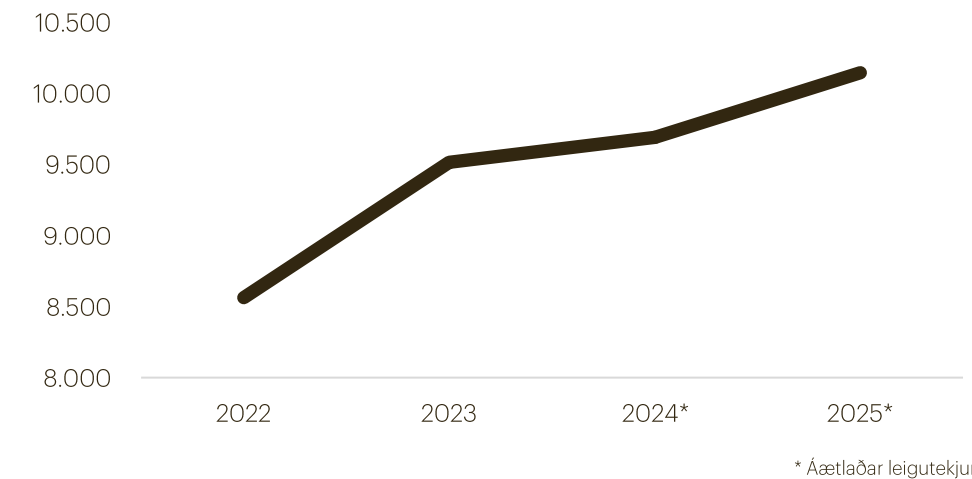
Sýn stjórnar á arðgreiðslur

Meðfylgjandi graf sýnir arðgreiðslur félagsins frá árinu 2022, tillögu stjórnar að arðgreiðslu á árinu 2024, sýn á arðgreiðslu 2025 miðað við áætlun 2024 og sýn á arðgreiðslu 2026 að því gefnu að nýtingarhlutfall verði 95% í árslok 2025. Sýn á arðgreiðslur og áætlaðar leigutekjur er miðuð við forsendur á föstu verðlagi.

Sviðsmynd arðgreiðslna



Sviðsmynd af sögulegum og áætluðum leigutekjum



Fjárfestingar ársins

Félagið keypti þrjár fasteignir, að öllu leyti eða hluta, fyrir 1.906 m.kr. á árinu og fjárfesti fyrir 3.226 m.kr. í núverandi fasteignum. Félagið keypti m.a. Ármúla 2 sem er rúmlega 3.500 fm. skrifstofuhúsnæði og er Samgöngustofa með húsnæðið í langtímaleigu. Helstu fjárfestingar ársins voru áframhaldandi vinna við viðbyggingu við Grjótháls 1-3 sem kláraðist á árinu, breytingar á Glerártorgi fyrir núverandi og nýja leigutaka, stækkun og glerskipti á Smáratorgi 3 og standsetning hæðar fyrir leigutaka á Suðurlandsbraut 10.

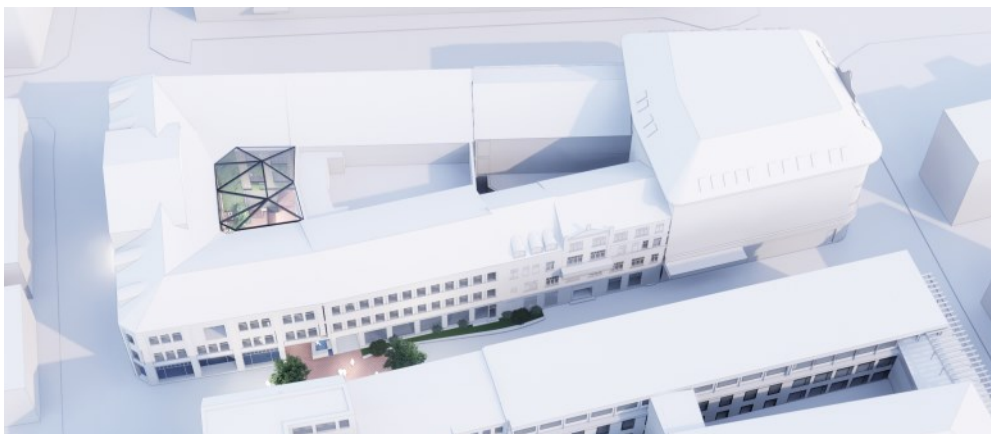
Kaup á fasteignum

Í lok mars keypti félagið rúmlega 3.500 fm. skrifstofuhúsnæði við Ármúla 2 með langtíma-leigusamning við Samgöngustofu.



Þá keypti félagið um 620 fm. skrifstofu- og lagerrými við Síðumúla 20-22 og á eftir kaupin heildareignina við Síðumúla 20-22.

Á seinni hluta ársins keypti félagið tæplega 830 fm. verslunar- og skrifstofuhúsnæði við Hafnarstræti 7. Eftir viðskiptin á félagið heildareignina sem afmarkast við Pósthússtræti 2, Hafnarstræti 5-9 og Tryggvagötu 24-28 (Kvosin).

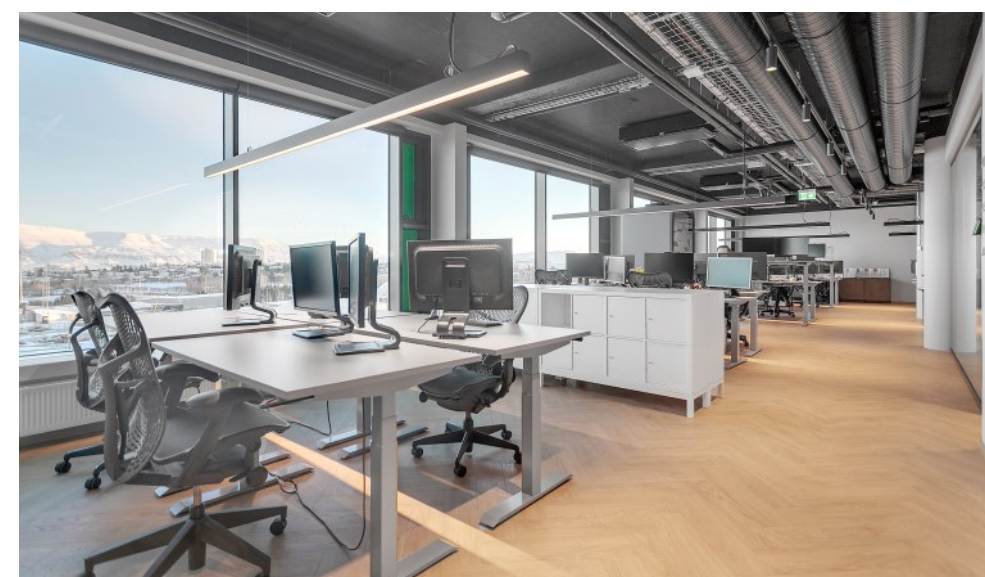


Fjárfesting í núverandi fasteignum

Framkvæmdum á viðbyggingu við Grjótháls 1-3 lauk á árinu, en um er að ræða tæplega 3.200 fm. stækkun fyrir Össur á tveimur hæðum. Á neðri hæð er lagerrými og á efri hæð er glæsilegt skrifstofurými.



Við Suðurlandsbraut 10 innréttaði félagið 4. hæð hússins á árinu fyrir nýjan leigutaka, Expectus og er eignin nú í fullri útleigu.



Miklar breytingar áttu sér stað á árinu á Glerártorgi með stækkun núverandi leigutaka og tilkomu nýrra aðila á torgið. Nettó opnaði stærri verslun í byrjun árs og Sportver og Vodafone á seinni hluta ársins. Þá opnuðu Gina Tricot og Vogue nýjar verslanir og Katherine Nail hóf starfsemi á Glerártorg á fjórða ársfjórðungi. Þá er verið að innrétta fleiri rými fyrir nýja leigutaka sem opna á árinu 2024. Virðisútleiguhlutfall Glerártorgs í árslok 2023 nam 92% en nam 86,5% í árslok 2022.



Nettó



Vodafone



Sportver



Gina Tricot



Vogue



Katherine Nail

Fasteignir félagsins og byggingarheimildir

Virði fasteigna og byggingarheimilda félagsins er um 136,1 ma.kr. í árslok 2023. Félagið á um 110 fasteignir með rúmlega 318 þúsund útleigufermetra. Matsbreyting ársins 2023 nam 7.513 m.kr.

Virði fasteigna og byggingarheimilda félagsins nema 136.099 m.kr. í lok árs 2023. Fasteignir og byggingarheimildir skiptast í fjárfestingareignir til útleigu, fjárfestingareignir í þróun, sem eru Lónsbakki, Helluhraun 8, Eyravegur 42, Skeifan 7, Hafnarstræti 8, hluti af Hafnarstræti 5 og 7 og hluti 2. hæðar á Smáratorgi 3, fasteignir í þróun, sem eru Skeifan 9 og hluti af Hafnarstræti 7 og fasteignir til eigin nota eru Pósthússtræti 2 sem hýsir Hótel 1919 og skrifstofa félagsins í Sóltúni 26. Övenju margar fasteignir sem hafa verið tekjuberandi eru nú í þróun hjá félaginu en félagið sér mikil tækifæri í þróun eigna sinna til verðmætaaukningar fyrir sig og hluthafa sína. Útlistun á virði fasteigna og byggingarheimilda án leigueignar má sjá hér fyrir neðan.

Fasteignir og byggingarheimildir án leigueignar	31.12.2023
Fjárfestingareignir í útleigu	120.904
Fjárfestingareignir í þróun	4.803
Fasteignir í þróun	1.059
Fasteignir til eigin nota	5.662
Byggingarheimildir	3.657
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld	13
Samtals í m.kr.	136.099

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 árinu 2023 var 7.513 m.kr. Stærstu liðirnir til hækkunar á virði fjárfestingareigna eru verðbólga, hækkun á markaðsleigu, uppfært virði byggingarheimilda og nýir samningar. Stærstu liðir til lækkunar er hærri vegin ávöxtunarkrafa fjármagns (e. WACC) og 0,5% framtíðarvöxtur markaðsleigu á tilteknum staðsetningum er tekinn út. Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns var 6,35% í lok ársins en var 6,14% í lok árs 2022.

Matsbreyting	2023
Matsbreyting fjárfestingareigna	4.072
Matsbreyting byggingarheimilda	3.441
Samtals í m.kr.	7.513

Byggingarheimildir og lóðir

Sundurliðun á helstu byggingarheimildum og lóðum má sjá hér fyrir neðan og til hliðar. 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.

Deiliskipulagi við Rauðarárstíg 27 er lokið þar sem gert er ráð fyrir að breyta núverandi skrifstofurými í 18 íbúðir en verslun og önnur þjónusta á jarðhæð verður óbreytt. Stefnt er að sölu eignarinnar á árinu 2024.

Byggingarheimildir - í farvegi	Heimild	Áætluð viðbótarheimild
Ármúli 3	6.937	928
Eyravegur 44		9.240
Gleráreyrar 2	1.719	
Gleráreyrar 6-8		10.850
Kleppsmýrarvegur 8		3.500
Skeifan 5	1.754	3.452
Skeifan 7 og 9	193	17.485
Sóltún 24		4.102
Tjarnarvellir 1	9.880	
Samtals fm	20.483	49.557

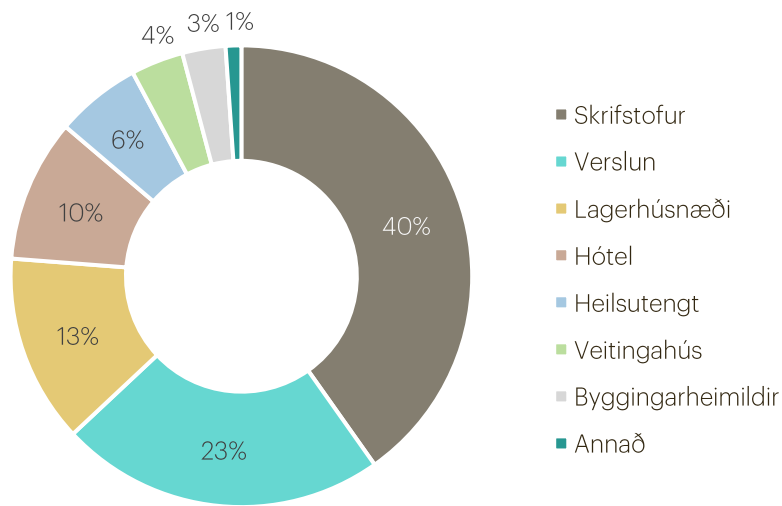
Byggingarheimildir	Heimild	Áætluð viðbótarheimild
Austurstræti 17	253	
Ármúli 13	585	
Fiskislóð 2	892	
Holtasmári 1	2.400	
Hraunbær 117	3.238	
Hyrjarhöfði 8	559	
Járnháls 4	2.594	
Skipagata 10	683	683
Skútuvegur 14-16	1.616	
Stórhöfði 42	2.384	
Samtals fm	15.204	683

Byggingarheimildir - undirliggjandi tækifæri	Heimild	Áætluð viðbótarheimild
Múlastöð	0	10.003
Stórhöfði 22-30	23.001	11.855
Samtals fm	23.001	21.858

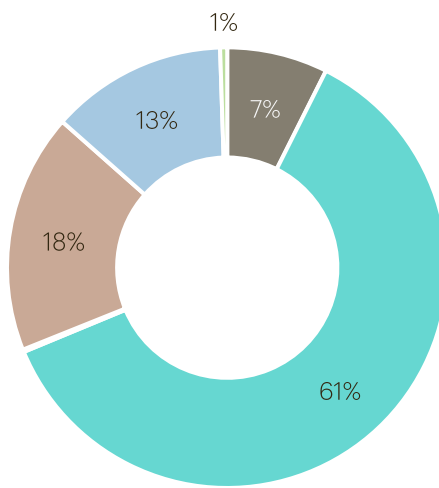
Staðsetning og tegundir eigna

Langflestar fasteignir félagsins eru staðsettar á höfuðborgarsvæðinu, en félagið á einnig fasteignir á 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.

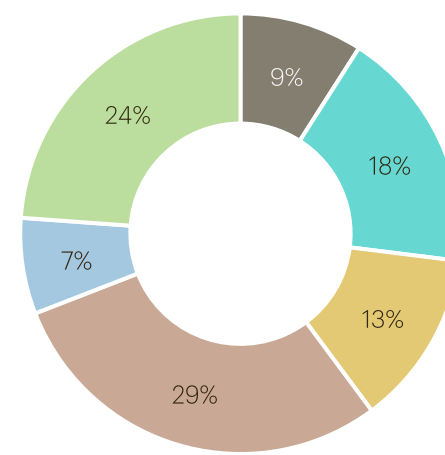
Virði eigna eftir tegund



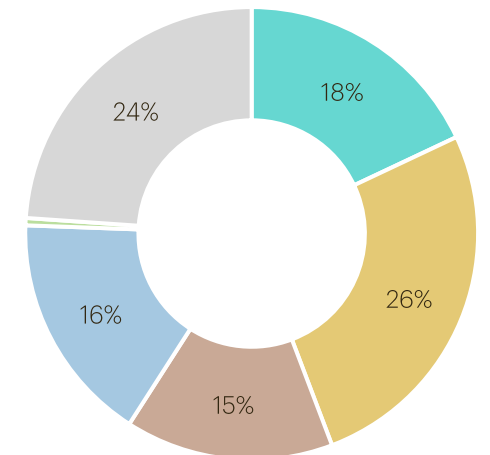
Staðsetning skrifstofuhúsnæðis



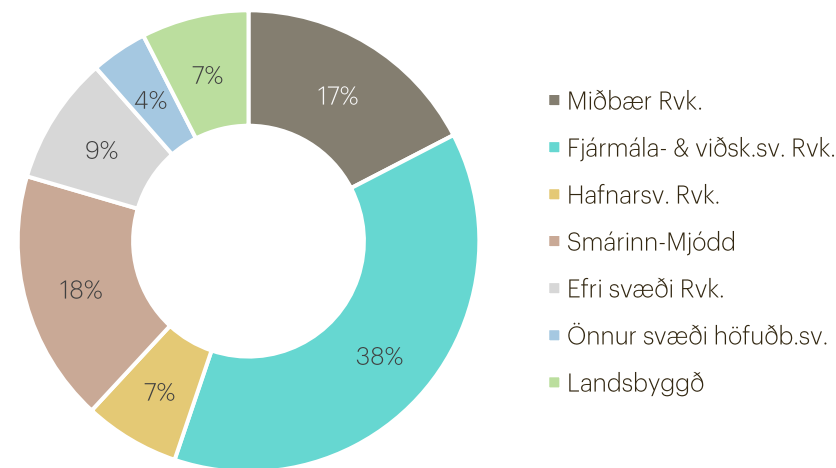
Staðsetning verslunarhúsnæðis



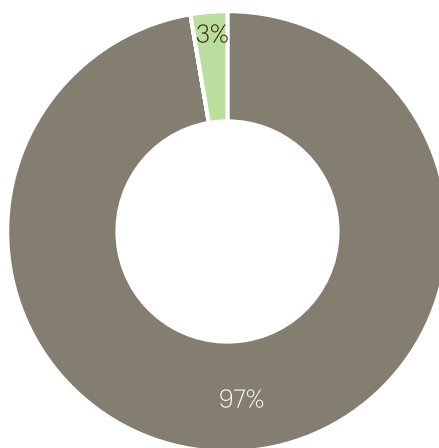
Staðsetning lagerhúsnæðis



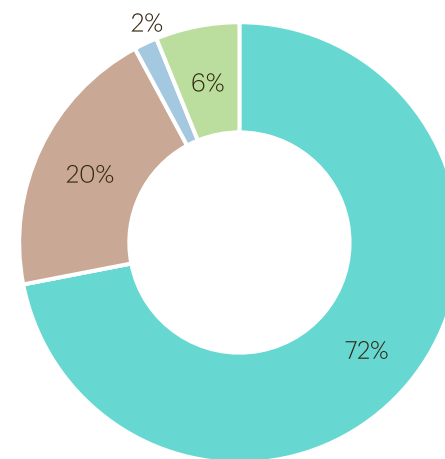
Virði eigna eftir staðsetningu



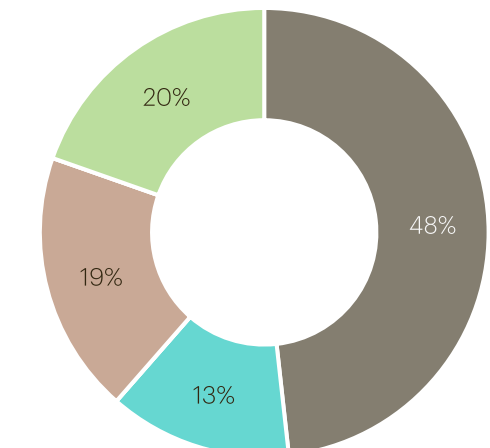
Staðsetning hótela



Staðsetning heilsutengds húsnæðis



Staðsetning veitinga- og skemmtistaða



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

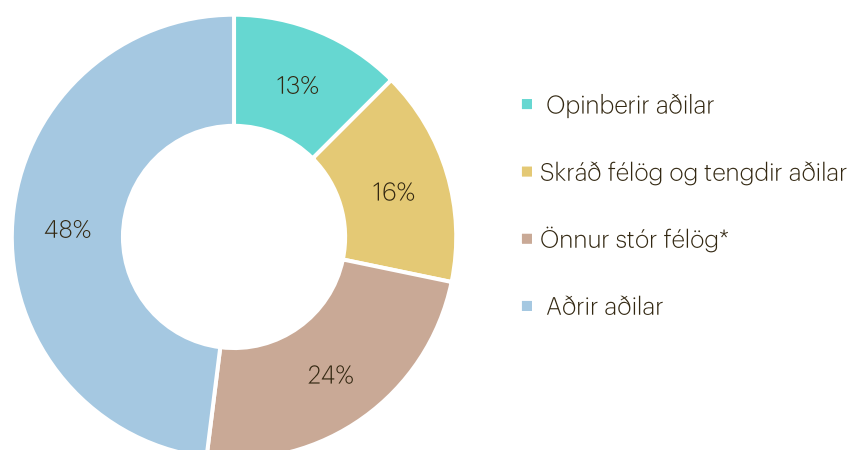
Dreifing leigutaka og leigutekna

Leigutakar félagsins í árslok voru tæplega 500 í um 600 leigugeiningum. Félagið leggur áherslu á að leigja til margbreytilegs hóps leigutaka til að minnka áhættu sem og að vera með skynsamlega dreifingu eignasafns á góðum staðsetningum. Stærstu leigutakar félagsins eru Húsasmiðjan, Ríkiseignir, Berjaya Hotels Iceland, Sýn, Össur, Míla, Síminn, Bónus, VÍS og Controlant.

Margbreytilegur hópur leigutaka

Á árinu 2023 greiddu rúmlega 560 ólíkir aðilar leigu til félagsins. Opinberir aðilar, skráð félög og tengdir aðilar standa undir 29% af leigutekjum ársins og önnur stór félög* 24%. Leigutekjur tímabilsins frá öðrum aðilum voru um 48%, samtals um 515 ólíkir aðilar.

Flokkun leigutaka



10 stærstu leigutakar félagsins á árinu 2023 stóðu undir 34% af leigutekjum ársins. Leigutakar sem greiddu yfir 1% af leigutekjum voru 21 og stóðu undir um 48% af heildarleigutekjum ársins. Leigutakar undir 1% af leigutekjum voru um 540 og með um 52% af heildarleigutekjum.

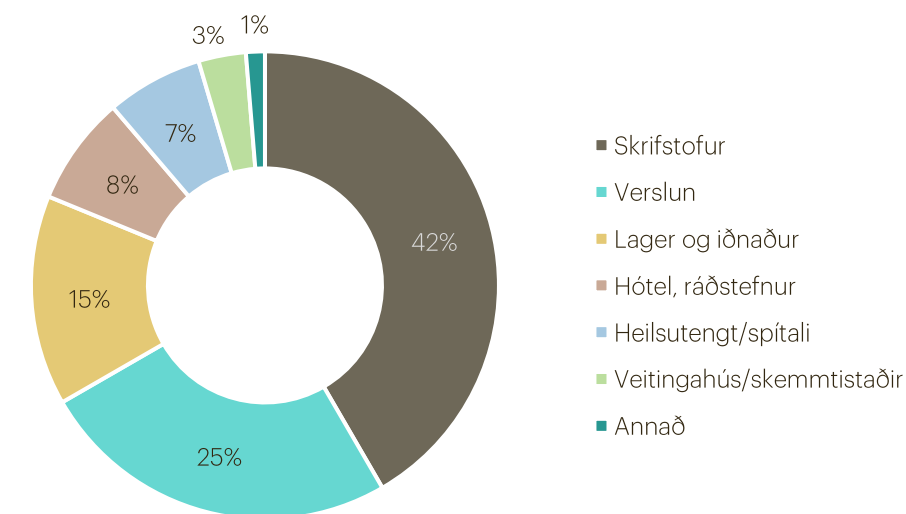
Skipting leigutekna eftir svæðum og tegund eigna

Leigutekjur félagsins námu 9.514 m.kr. á árinu 2023. Stærstur hluti leigutekna félagsins er tilkominn af eignum á fjármála- og viðskiptasvæði Reykjavíkur eða um 38%. Eignir í Smáranum og Mjódd skila um 18% af leigutekjum félagsins og eignir í Miðbæ Reykjavíkur um 15% af leigutekjum. Skipting á leigutekjum eftir svæðum helst í hendur við virði fasteigna.

Skipting eftir svæðum	Leigutekjur	Fjöldi eigna	Virði eigna
Miðbær Reykjavíkur.....	15,0%	19	17,4%
Fjármála- og viðskiptasvæði RVK.....	38,1%	40	37,8%
Hafnarsvæði Reykjavíkur.....	8,2%	9	6,7%
Smárin-Mjódd.....	18,1%	14	17,6%
Efri svæði Reykjavíkur.....	9,1%	7	9,0%
Önnur svæði höfuðborgarsvæðisins.....	3,8%	9	4,0%
Landsbyggð.....	7,6%	13	7,5%

Þá eru stærstur hluti leigutekna ársins 2023 tilkominn vegna skrifstofu- og verslunarhúsnæðis eða um 67%. Það helst einnig í hendur við virði fasteigna en skrifstofu- og verslunarhúsnæði er um 63% af heildarvirði fasteigna félagsins í lok árs 2023.

Skipting leigutekna eftir tegund



* Félög á lista Creditinfo yfir 300 stærstu fyrirtæki á Íslandi eftir rekstrartekjum sem falla ekki undir opinbera aðila, skráð félög og tengda aðila.

Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Eikar fasteignafélags hf. eru í samræmi við lög um hlutfélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Stjórn félagsins leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og hlaut félagið á árinu 2016 viðurkenningu sem fyrirmyndarfyrirtæki í stjórnarháttum sem síðast var endurnýjuð árið 2023 af Stjórnvísí. Þá hefur félagið árum saman notið viðurkenningar Creditinfo sem framúrskarandi fyrirtæki. Stjórnarháttayfirlýsingu félagsins má finna í heild sinni aftast í skýrslu þessari, sem fylgiskjal við ársreikning félagsins vegna ársins 2023.

Stjórn

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

Menntun og þekking stjórnarmanna félagsins er viðtæk og stjórnarmenn búa jafnframt yfir fjölbreyttri reynslu úr atvinnulífi á sviði rekstrar, stjórnunar og fjárfestinga. Allir stjórnarmenn eru óháðir félaginu og hluthöfum þess að mati stjórnar.

Bjarni Kristján Þorvarðarson er formaður stjórnar. Aðrir stjórnarmeðlimir eru Eyjólfur Árni Rafnsson, Guðrún Bergsteinsdóttir, Hersir Sigurgeirsson og Ragnheiður Harðar Harðardóttir. Nánari upplýsingar um stjórn er að finna í stjórnarháttayfirlýsingu félagsins og á heimasíðu þess, www.eik.is/stjorn

Stjórn fer með æðsta vald í málefnum félagsins á milli hluthafafunda samkvæmt lögum og samþykktum félagsins. Meginhlutverk stjórnar er að tryggja að nægilegt eftirlit sé haft með reikningshaldi og meðferð fjármuna félagsins auk þess að yfirfara rekstrar- og fjárhagsáætlanir og hafa eftirlit með því að þeim sé fylgt. Stjórn sér til þess að ársfjórðungsleg uppgjör séu útbúin með upplýsingum um rekstur og stöðu félagsins, og hefur komið á virku kerfi innra eftirlits, en reglubundin úttekt er framkvæmd einu sinni á ári af innri endurskoðanda félagsins. Stjórn markar stefnu félagsins og sinnir ráðgefandi hlutverki við forstjóra og aðra stjórnendur. Þá ræður stjórn forstjóra og skilgreinir verksvið hans. Stjórn tekur meiriháttar ákvarðanir í rekstri félagsins og sér um að það sé rekið í samræmi við lög og reglur sem félaginu ber að fylgja.

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

Endurskoðunarnefnd

Stjórn skipaði endurskoðunarnefnd félagsins þann 30 mars 2023 og er hún óbreytt frá fyrra ári. Nefndina skipa Hersir Sigurgeirsson, stjórnarmaður, sem gegnir formennsku, Ragnheiður Harðar Harðardóttir, stjórnarmaður, og Arnar Már Jóhannesson, löggiltur endurskoðandi. Endurskoðunarnefnd kemur meðal annars saman vegna árs- og hálfársuppgjör félagsins og skilar að minnsta kosti árlega skýrslu til stjórnar um störf sín.

Starfskjaranefnd

Stjórn skipaði starfskjaranefnd þann 30. mars 2023 sem er jafnframt óbreytt frá fyrra ári. Nefndina skipa Guðrún Bergsteinsdóttir, stjórnarmaður, sem gegnir formennsku, Bjarni Kristján Þorvarðarson, stjórnarmaður, og Eyjólfur Árni Rafnsson, stjórnarmaður. Starfskjaranefnd undirbýr tillögur að starfskjarastefnu og starfskjörum stjórnar- og nefndarmanna fyrir hluthafafund. Jafnframt undirbýr nefndin samninga um laun og önnur starfskjör við forstjóra og aðra starfsmenn, heyrir þeir undir stjórn.

Tilnefningarnefnd

Á hluthafafundi þann 5. apríl 2022 voru Drífa Sigurðardóttir ráðgjafi, sem gegnir formennsku, og Ingólfur Bender hagfræðingur, kjörin í tilnefningarnefnd. Stjórn skipaði Örn

Ársskýrsla Eikar fasteignafélags fyrir árið 2023

Harðardóttur fjármálastjóra í nefndina. Hlutverk tilnefningarnefndar er að vera ráðgefandi við kosningu stjórnarmanna og markmið hennar er að skapa hluthöfum forsendur fyrir upplýstri ákvörðunartöku við stjórnarkjör. Kjörtímabil nefndarmanna er 2 ár og skal hver nefndarmaður þó jafnan ekki sitja fleiri en tvö kjörtímabil samfellt og er hluthafafundi einum heimilt að víkja frá þeirri takmörkun á nefndarsetu.

Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2023 voru haldnir 28 stjórnarfundir, 4 fundir í endurskoðunarnefnd, 10 fundir í starfskjaranefnd og 8 fundir í tilnefningarnefnd, og var meirihluti stjórnarmanna og nefndarmanna viðstaddur alla fundi tímabilsins. Í samræmi við samþykktir félagsins eru niðurstöður undirnefnda stjórnar félagsins einungis leiðbeinandi fyrir stjórn.

Stjórn hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem helstu verkefni og valdsvið stjórnar og forstjóra eru skilgreind. Í þessum reglum er meðal annars að finna reglur um skiptingu starfa innan stjórnar, verklag og reglur um fundarsköp og fundargerðir, reglur um þagnar-skyldu, upplýsingagjöf og fleira. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar á stjórnarfundum þann 27. apríl 2023.

Stjórnendur

Forstjóri félagsins er Garðar Hannes Friðjónsson og ber hann ábyrgð á rekstri og afkomu félagsins gagnvart stjórn. Forstjóri stýrir daglegum rekstri félagsins og hefur umsjón með stefnumótun. Garðar á 7.410.461 hluti í félaginu í gegnum Burðarbita ehf.

Framkvæmdastjóri fjármálasviðs og staðgengill forstjóra er Lýður Heiðar Gunnarsson, en hann ber ábyrgð á sjóðsstýringu, reikningshaldi, uppgjöri, skýrslugerð, fjármögnun og áætlunum félagsins og dótturfélaga þess. Lýður á 410.000 hluti í félaginu.

Framkvæmdastjóri útleigusviðs er Eyjólfur Gunnarsson, en hann ber ábyrgð á útleigu fasteigna félagsins, leigusamningum og leigutekjum.

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

Framkvæmdastjóri viðskiptaþróunar er Sturla Gunnar Eðvarðsson, en hann ber ábyrgð á að auka tekjur af nýjum eða núverandi verkefnum á sviði fasteignarekstrar.

Yfirlögfræðingur er Árni Huldur Sveinbjörnsson, en hann ber ábyrgð á að lögfræðileg mál-efni félagsins og innra eftirlit samræmist lögum og reglum auk þess að hafa yfirumsjón með innheimtu.

Aðstoðarframkvæmdastjóri útleigusviðs er Hrönn Indriðadóttir, en hún kemur fram gagnvart núverandi og verðandi viðskiptavinum félagsins með það fyrir augum að aðstoða við að finna leigutökum hentugar húsnæðislausnir.

Forstöðumaður reikningshalds félagsins er Árni Böðvarsson, en hann hefur umsjón með daglegri starfsemi reikningshalds félagsins.

Rekstrarstjóri húsumhyggju er Kári Tryggvason, en hann hefur umsjón með daglegum rekstri á fasteignum félagsins.

Nánari upplýsingar um stjórnendur er að finna á heimasíðu félagsins, www.eik.is/stjorn

Innan félagsins starfa nefndir sem heyra undir forstjóra. Nefndirnar eru skipaðar starfsfólki, þ. á m. forstjóra og framkvæmdastjórum, og er vettvangur umræðna og ákvörðunartöku í málaflokkum á borð við fjármögnun, framkvæmdir, kaup og sölu fasteigna, þróun eigna, virkjun tækifæra, áhættustýringu og innheimtu. Tilgangurinn með nefndunum er að gefa fleirum kost á að koma að ákvörðunartöku og hagnýta þannig til hins ýtrasta fjölbreytta þekkingu og reynslu starfsfólks, með það að markmiði að bæta ákvörðunartöku. Umboð og heimildir nefnda eru háðar ákvörðunum forstjóra og stjórnar.

Félagið á fjögur dótturfélög og eru stjórnir þriggja dótturfélaga í samstæðunni skipaðar einum stjórnarmanni, Garðari Hannesi Friðjónssyni, forstjóra félagsins, og einum varamannti, Lýð Heiðari Gunnarssyni, framkvæmdastjóra fjármálasviðs. Stjórn Hótel 1919 ehf. er skipuð Lýð Heiðari Gunnarssyni, sem er formaður stjórnar, og Árna Böðvarssyni en varamaður er Eyjólfur Gunnarsson.

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

Samskipti hluthafa og stjórnar

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

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



Hluthafar

Útgefið hlutafé Eikar nam 3.423.863.435 kr. í lok árs 2023. Félagið á 8.800.000 eigin hluti og útistandandi hlutafé nemur því 3.415.063.435 kr.

Í lok árs 2023 skiptist hlutafé félagsins á 536 hluthafa en hluthafar voru 546 í upphafi árs.

Þróun hlutabréfaverðs

Í lok árs 2023 stóð hlutabréfaverð félagsins í 11,7 kr. á hlut og hafði lækkað um 0,8% á árinu. Til samanburðar þá lækkaði OMXI10 hlutabréfavísitala Kauphallar Íslands um 1,5% á árinu. Að teknu tilliti til arðgreiðslu ársins var arðsemi af hlutabréfum félagsins 4,2% á árinu.

Markaðsvirði útistandandi hlutafjár var 40,0 ma.kr. í lok árs en var 40,3 ma.kr. í upphafi árs. Lægsta dagslokagengi ársins var 10,1 en hæsta dagslokagengi var 12,4.

Alls nam velta með hlutafé félagsins 8,0 ma.kr. á árinu og var meðalveltan 37,1 m.kr. á dag en var 36,2 m.kr. árið 2022.

Arðgreiðslustefna

Stefna stjórnar er að greiða árlega út arð sem nemur allt að 50% af handbæru fé frá rekstri að frádreginni þeirri fjárhæð sem nýtt var í endurkaup frá síðasta aðalfundi. Við mótun tillögu um arðgreiðslu skal litið til fjárhagsstöðu félagsins, fyrirætlana um fjárfestingar og stöðu efnahagsmála.

Félagið greiddi 2.000 m.kr. í arð til hluthafa og keypti engin eigin bréf á árinu.

Tillaga stjórnar er að 2.540 m.kr. verði greiddar í arð til hluthafa fyrir rekstrarárið 2023 að teknu tilliti til arðgreiðslustefnu félagsins og með hliðsjón af sögulega lágu veðhlutfalli.

Hluthafar

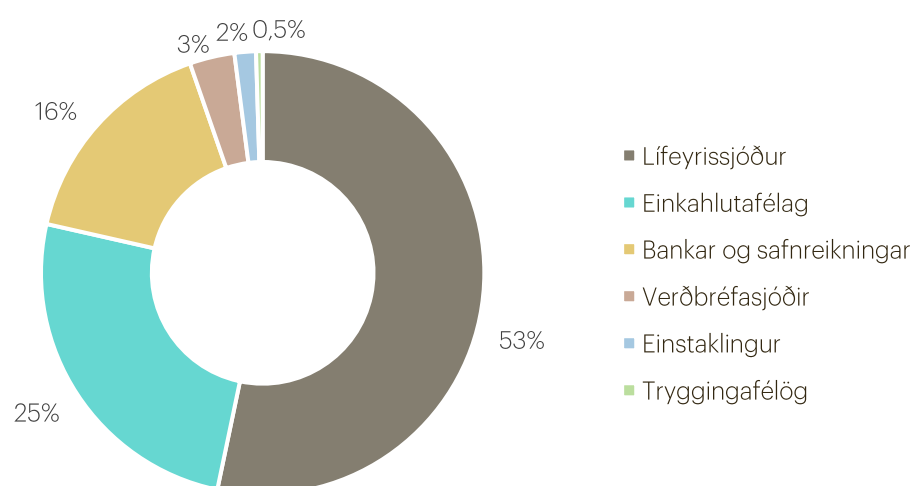
Tuttugu stærstu hluthafarnir í lok árs fara með 91,5% hlutafjár í félaginu. Lífeyrissjóðir eru stærsti hópur hluthafa Eikar en þeir eiga 53% hlutafjár. Næst koma einkahlutafélög með 25%, bankar og safnreikningar með 16%, verðbréfasjóðir með 3%, einstaklingar með 2% og tryggingafélög með rúmlega 0,5% hlutafjár. Stærsti hluthafi félagsins, Brimgarðar ehf., átti 16,2% eignarhlut í félaginu skv. hlutaskrá þann 31.12.2023. Þann 7. maí 2021 birtist tilkynning á Nasdaq Iceland um flöggun Brimgarða ehf. vegna þess að bein eign í hlutabréfum og bein og óbein réttindi samkvæmt fjármálagerningum fór yfir 25%. Að teknu tilliti til þessa má ætla að samanlagður hlutur Brimgarða ehf. í árslok, að teknu tilliti til samninga um framvirk viðskipti og skiptasamninga, hafi verið á bilinu 25–30%.

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

Kaup á eigin hlutum

Á hluthafafundi þann 30. mars 2023 samþykktu hluthafar heimild til handa félaginu til að kaupa eigin hluti sem nemur allt að 10% af heildarhlutafé félagsins. Félagið keypti enga eigin hluti á árinu.

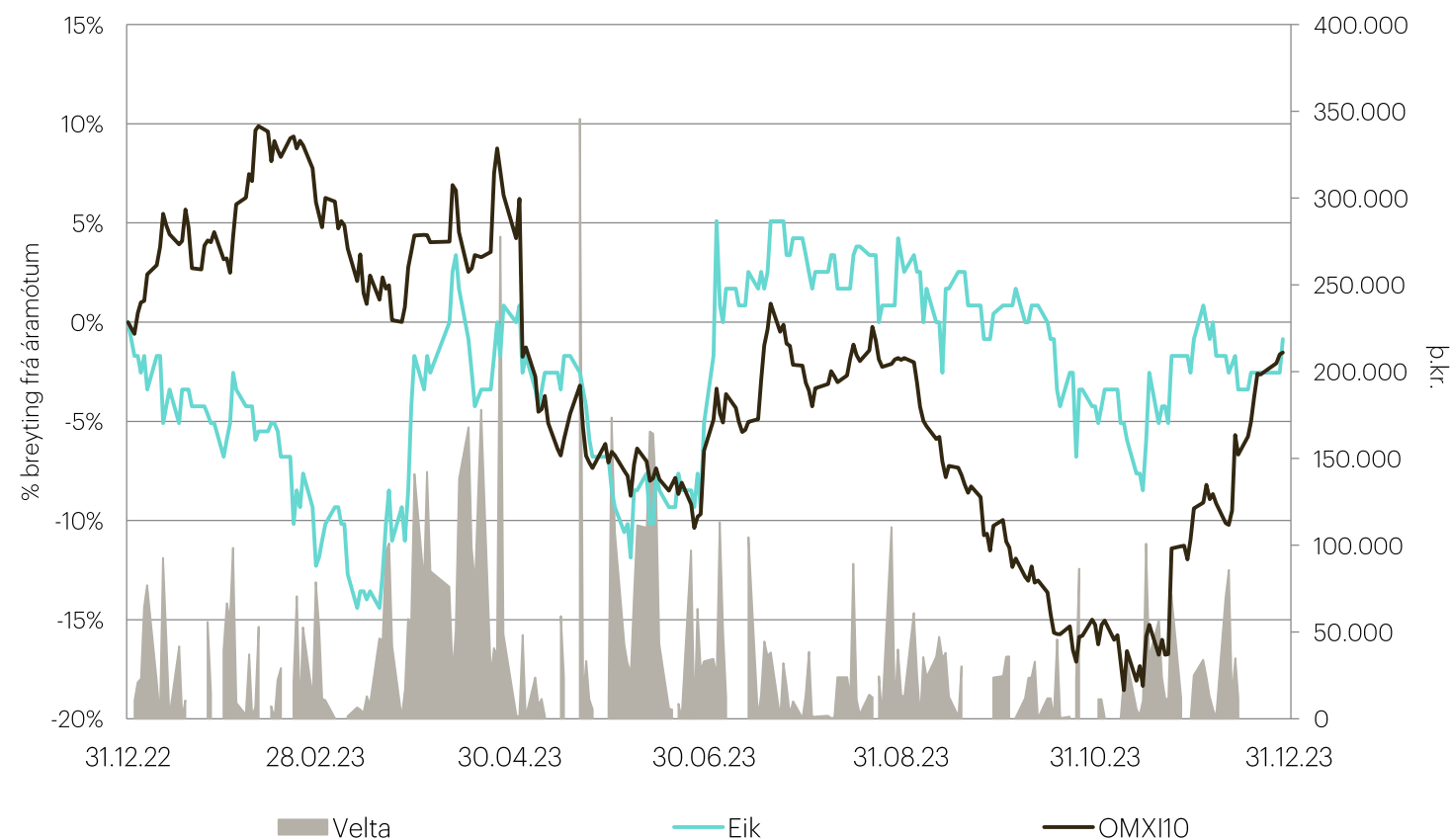
Hluthafar eftir flokkum í lok árs 2023



20 stærstu hluthafar 31.12.2023

Brimgarðar ehf.....	16,2%	Lífsvirk lífeyrissjóður.....	3,7%
Arion banki hf.....	10,1%	Festa - lífeyrissjóður.....	2,4%
Gildi - lífeyrissjóður.....	9,5%	Lífeyrissjóður starfsm Reykjavíkurborgar.....	2,0%
Almenni lífeyrissjóðurinn.....	8,0%	Íslandsbanki hf,safnskráning 2.....	1,9%
Birta lífeyrissjóður.....	7,2%	Stefnir - Innlend hlutabréf hs.....	1,1%
Brú Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga.....	7,1%	Lífeyrissjóður Vestmannaeyja.....	0,8%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna.....	6,6%	Stefnir - ÍS 5 hs.....	0,8%
Kristinn ehf.....	5,0%	F.Bergsson Eignarhaldsfélag ehf.....	0,6%
Stapi lífeyrissjóður.....	3,8%	Kuwait Investment Authority.....	0,5%
Íslandsbanki hf.....	3,8%	Columbus Classis ehf.....	0,4%

Þróun hlutabréfaverðs og veltu



Um rekstur félagsins

	Skýr.	2023	2022
Leigutekjur	5	9.514	8.562
Aðrar rekstrartekjur	5	1.710	1.516
		<u>11.224</u>	<u>10.078</u>
Rekstrarkostnaður	6	(3.924)	(3.382)
Virðisrýrnun krafna	16	175	(88)
		<u>(3.749)</u>	<u>(3.470)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir		7.475	6.608
Söluhagnaður fjárfestingareigna		0	362
Matsbreyting fjárfestingareigna	12	7.513	10.431
Afskriftir og virðisrýrnun	14, 15	(50)	(138)
Rekstrarhagnaður		14.938	17.264
Fjármunatekjur		120	50
Fjármagnsgjöld		(7.740)	(7.309)
Hrein fjármagnsgjöld	9	<u>(7.620)</u>	<u>(7.259)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		7.318	10.004
Tekjuskattur	10, 21	(1.465)	(2.004)
Hagnaður ársins		<u>5.853</u>	<u>8.001</u>
Önnur heildarafkoma			
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:			
Endurmat fasteigna	14	1.784	0
Tekjuskattur af endurmati fasteigna		(357)	0
Önnur heildarafkoma samtals		<u>1.427</u>	<u>0</u>
Heildarhagnaður ársins		<u><u>7.279</u></u>	<u><u>8.001</u></u>
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut (í krónum)	18	1,71	2,34

Rekstur félagsins

Heildartekjur félagsins námu 11.224 m.kr. á árinu 2023 samanborið við 10.078 m.kr. árið áður. Leigutekjur námu 9.514 m.kr. árið 2023 og hækkuðu um 11% milli ára. Einskiptisliðir höfðu neikvæð áhrif á tekjuhlíð félagsins um 68 m.kr. á árinu. Rekstraraðili Hótel 1919 mat áhrif jarðhræringa á Reykjanesi á afkomu hótelsins um 40 m.kr. og félagið veitti afslátt af leigureikningum fyrir u.þ.b. 28 m.kr. vegna yfirhalingar á fasteign félagsins. Leiðrétt fyrir einskiptisliðum hefðu tekjur félagsins numið 11.292 m.kr. á árinu 2023.

Rekstrartekjur	2023
Leigutekjur	9.514
Rekstrartekjur sameigna	699
Tekjur af hótelrekstri	978
Aðrar tekjur	33
Samtals	11.224

Rekstrarkostnaður félagsins nam 3.924 m.kr. á árinu 2023 samanborið við 3.382 m.kr. árið 2022. Einskiptiskostnaður vegna samrunaviðræðna, yfirtökutilboðs og annara liða nam 53 m.kr. á árinu.

Rekstrarkostnaður	2023
Fasteignagjöld	1.524
Tryggingar	102
Viðhaldskostnaður	41
Rekstrarkostnaður fasteigna	730
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	257
Rekstrarkostnaður hótels	573
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	697
Samtals	3.924

Virðisrýrnun viðskiptakrafna var jákvæð um 175 m.kr. á árinu en 88 m.kr. voru gjaldfærðar árið áður. Félagið gerði samninga um uppgjör á ógreiddri leigu á tímabilinu 2020-2021 og var ákveðið að bakfæra áður færða virðisrýrnun að fjárhæð 195 m.kr. sem leiðir til jákvæðrar virðisrýrnunar á árinu.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir nam 7.475 m.kr. á árinu 2023 samanborið við 6.608 m.kr. árið 2022. Leiðrétt fyrir einskiptisliðum hefði EBITDA ársins numið 7.400 m.kr.

Leiðrétt NOI hlutfall* nam 74,6% samanborið við 74,1% í árslok 2022.

Fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	2023
Vaxtatekjur	120
Vaxtagjöld	(3.168)
Verðbætur	(4.404)
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(125)
Önnur fjármagnsgjöld	(43)
Samtals	(7.620)

Heildarhagnaður ársins

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 7.318 m.kr. og reiknaður tekjuskattur 1.465 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi.

Önnur heildarafkoma ársins, sem kemur til vegna endurmats fasteigna til eigin nota nam 1.427 m.kr. Heildarhagnaður ársins 2023 nam 7.279 m.kr. samanborið við 8.001 m.kr. árið 2022. Þá nam hagnaður á hlut 1,71 kr. og arðsemi eigin fjár 17,2% árið 2023.

* Við útreikning á NOI hlutfalli er litið á rekstrarhagnað Hótel 1919 fyrir fjármagnsgjöld, skatta, afskriftir, matsbreytingar og leigu (EBITDAR) sem veltu-leigu. Samanlagðri tölu leigutekna og EBITDAR Hótel 1919 er deilt í rekstrarhagnað fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir leiðrétt fyrir einskiptisliðum ólíkt útreikningi undir helstu niðurstöður á bls. 1.

Um efnahag félagsins

	Skýr.	2023	2022
Eignir			
Óefnislegar eignir	11	351	351
Fjárfestingareignir	12	132.106	119.639
Fasteignir í þróun	13	1.079	671
Eignir til eigin nota	14	5.975	4.162
Langtímakröfur	16	436	68
Fastafjármunir		139.948	124.891
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	16	698	774
Handbært fé		984	2.986
Veltufjármunir		1.682	3.760
Eignir samtals		141.629	128.651

Eigið fé

Hlutfé		3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutfjár		12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður		854	866
Endurmatsreikningur		1.415	0
Bundinn hlutdeildarreikningur		0	11.122
Óráðstafað eigið fé		30.691	15.692
Eigið fé	17	49.023	43.744

Skuldir

Vaxtaberandi skuldir	19	67.176	64.292
Leiguskuldir	20	2.749	2.480
Tekjuskattsskuldbinding	21	12.503	10.683
Langtímaskuldir		82.428	77.455
Vaxtaberandi skuldir	19	8.390	5.980
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	22	1.787	1.472
Skammtímaskuldir		10.178	7.452
Skuldir samtals		92.606	84.907
Eigið fé og skuldir samtals		141.629	128.651

Um eignir félagsins

Heildareignir félagsins námu 141.629 m.kr. í lok árs 2023 til samanburðar við 128.651 m.kr. í árslok 2022. Fjárfestingareignir námu 132.106 m.kr. í lok tímabilsins en námu 119.639 m.kr. í lok árs 2022. Handbært fé nam 984 m.kr. í lok árs 2023 til samanburðar við 2.986 m.kr. í lok árs 2022.

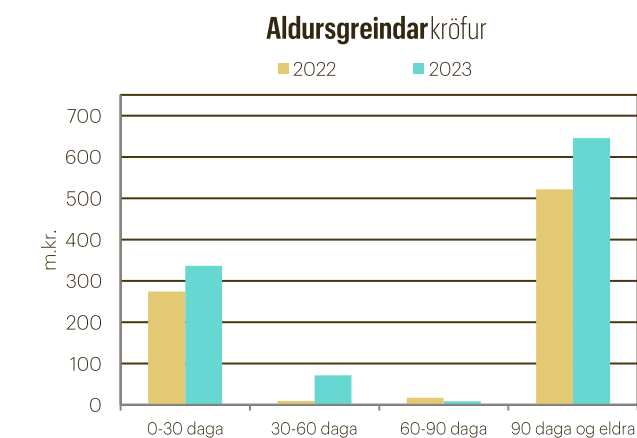
Nánari umfjöllun um fasteignir félagsins má finna á bls. 9.

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur námu 698 m.kr. í lok desember 2023 samanborið við 774 m.kr. í árslok 2022.

Félagið endurmat stöðu viðskiptakrafna á árinu, að teknu tilliti til uppgjöra á leiguskuldbindingum sem stöfuðu af áhrifum Covid-19 á leigutaka og breyttrar stöðu þeirra, og hefur varúðarniðurfærsla viðskiptakrafna því lækkað um 195 m.kr. vegna þess.

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur	31.12.2023
Viðskiptakröfur vegna leigu	404
Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugr.	158
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	121
Aðrar skammtímakröfur	73
Varúðarniðurfærsla viðskiptakrafna	(58)
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakr. samtals	698
Langtímakröfur	436
Viðskiptakröfur og aðrar kröfur samtals	1.134



Vegna áðurnefndar lækkunar á varúðarfærslu viðskiptakrafna hækka kröfur, 90 daga og eldri, nokkuð milli ára.

Eigið fé

Eigið fé samstæðunnar nam 49.023 m.kr. í lok desember 2023 og nam eiginfjárlutfallið 34,6%.

Félagið greiddi 2.000 m.kr. í arð til hluthafa á árinu 2023 vegna rekstrarársins 2022. Tillaga stjórnar er að 2.540 m.kr. verði greiddar í arð til hluthafa fyrir rekstrarárið 2023 að teknu tilliti til arðgreiðslustefnu félagsins og með hliðsjón af sögulega lágu veðhlutfalli.

Skuldir

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar námu 75.567 m.kr. í lok desember 2023 samanborið við 70.272 m.kr. í árslok 2022. Heildarskuldir félagsins voru 92.606 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 12.503 m.kr. Veðhlutfall, þ.e. nettó vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum, byggingarheimildum og lóðum félagsins, nam 54,8% í árslok.

Félagið er með ónýtta bankafjármögnun fyrir um 2.600 m.kr. Því til viðbótar á félagið óveðsettar fasteignir að verðmæti rúmlega 12.000 m.kr.

Vegnir verðtryggðir vextir voru 3,12% í lok árs 2023 og vegnir óverðtryggðir vextir 9,63%

Vaxtaberandi skuldir meðal skammtímaskulda námu 8.390 m.kr. í árslok 2023. Þar af var óverðtryggt bankalán upp á 3.026 m.kr. greitt upp í febrúar 2024 og verðtryggt bankalán að fjárhæð 3.500 m.kr. með lokagjald daga 2029 tekið í staðinn.

Tekjuskattsskuldbinding félagsins nam 12.503 m.kr. í árslok. Það er mat stjórnenda félagsins að tekjuskattur komi ekki til greiðslu á næstu árum og að félagið muni nýta tekjuskattsinneign af núverandi yfirfæranlegu skattalegu tapi sem færð er til lækkunar á tekjuskattsskuldbindingunni.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	31.12.2023
Viðskiptaskuldir	370
Áfallnir vextir	585
Skammtímask. vegna kaupa á dótturfélagi	263
Aðrar skammtímaskuldir	571
Samtals	1.787

Um sjóðstreymi félagsins

	Skýr.	2023	2022
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður ársins		14.938	17.264
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna		0	(362)
Matsbreyting fjárfestingareigna	12	(7.513)	(10.431)
Afskriftir	14, 15	50	138
		<u>7.475</u>	<u>6.608</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum		(270)	(66)
Breyting á rekstrartengdum skuldum		29	(29)
		<u>7.234</u>	<u>6.512</u>
Innborgaðar vaxtatekjur	9	120	50
Greidd vaxtagjöld		(3.271)	(2.497)
Handbært fé frá rekstri		<u>4.083</u>	<u>4.066</u>
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	12	(3.440)	(3.936)
Söluverð fjárfestingareigna		0	724
Fjárfesting í eignum til eigin nota	14	(80)	(123)
Söluverð eigna til eigin nota		0	6
Fjárfesting í fasteignum í þróun	13	(10)	(8)
Fjárfesting í dótturfélögum að frádregnu yfirteknu handbæru fé	29, 30	(487)	0
Langtímakröfur, breyting		(6)	21
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(4.023)</u>	<u>(3.316)</u>
Fjármögnunarhreyfingar:			
Greiddur arður		(2.000)	(1.740)
Tekin ný langtímalán	19	8.211	6.394
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	19	(8.274)	(5.715)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>(2.063)</u>	<u>(1.061)</u>
Breyting á handbæru fé		(2.003)	(311)
Handbært fé í ársbyrjun		2.986	3.297
Handbært fé í lokárs		984	2.986

Rekstrarhreyfingar

Handbært fé frá rekstri nam 4.083 m.kr. á árinu 2023 en handbært fé frá rekstri án vaxtagjalda og vaxtatekna nam 7.234 m.kr.

Fjárfestingarhreyfingar

Fjárfestingarhreyfingar á árinu 2023 voru neikvæðar um 4.023 m.kr. Fjárfesting í fjárfestingareignum nam 3.440 m.kr. samanborið við 3.936 m.kr. árið áður. Fjárfesting í dótturfélögum að frádregnu yfirteknu handbæru fé nam 487 m.kr. og fjárfesting í eignum til eigin nota nam 80 m.kr.

Fjármögnunarhreyfingar

Félagið tók ný bankalán fyrir samtals 8.211 m.kr. á árinu. Þá námu afborganir og uppgreiðslur 8.274 m.kr.

Fjármögnunarhreyfingar voru neikvæðar um 2.063 m.kr. á árinu 2023. Arðgreiðsla til hluthafa nam 2.000 m.kr. á árinu.

Handbært fé

Handbært fé nam 983 m.kr. í árslok 2023 og lækkaði um 2.003 m.kr. á milli ára.

Ársreikningur samstæðu

2023

The EIK logo is displayed in white, bold, uppercase letters on a black rectangular background in the bottom left corner of the page.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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

Árið 2023 var viðburðarríkt ár í rekstri Eikar fasteignafélags sem einkenndist af krefjandi áskorunum.

Hluthöfum félagsins barst valfrjálst yfirtökutilboð frá Regin hf. þann 6. júlí 2023 og áform um að slíkt tilboð yrði lagt fram um mánuði áður. Tilboðið er sett fram í samræmi við ákvæði laga um yfirtökur nr. 108/2007 sem gerir það m.a. að verkum að stjórn félagsins er óheimilt að taka ákvarðanir sem haft geta áhrif á tilboðið nema að fengnu fyrirframsambykki hluthafafundar. Tilboðið hefur því haft hamlandi áhrif á starfsemi félagsins á árinu og aukið kostnað. Framlengdur tilboðsfrestur sem hluthafar hafa til þess að taka afstöðu til tilboðsins er til 15. apríl 2024.

Þrátt fyrir framangreint gekk reksturinn vel á árinu og var yfir upphaflegum væntingum félagsins.

Stjórn Eikar fasteignafélags birti greinargerð um valfrjálsa yfirtöku-tilboðið þann 13. september 2023 og var það mat stjórnar að valfrjálsa yfirtökutilboðið væri ekki hagstætt hluthöfum Eikar. Síðan þá hefur Reginn hækkað valfrjálsa yfirtökutilboðið en stjórn hefur að svo stöddu ekki tekið afstöðu til þess hvort hún geti mælt með því við hluthafa sína að taka breyttu tilboði.

Frummat Samkeppniseftirlitsins vegna samrunarannsóknar á fyrirhuguðum samruna Regins hf. og Eikar fasteignafélags hf. var kynnt félaginu þann 7. febrúar 2024. Þar kom m.a. fram að samruni Regins og Eikar fasteignafélags myndi hindra virka samkeppni, og hann krefðist að öllu óbreyttu ihlutunar af hálfu eftirlitsins.

Á grundvelli laga um yfirtökur er stjórn heimilt að leita annarra tilboða í félagið og tók stjórn ákvörðun um það á fundi sínum þann 30. júní 2023 að hefja viðræður um mögulegan samruna við Reiti fasteignafélag hf. Gáfu aðilar sér nokkurn tíma til þess að láta greina og meta eignasöfn beggja félaga og umgjörð mögulegra

viðskipta. Þann 1. október 2023 var tilkynnt um að viðræðum aðila um mögulegan samruna væri hætt í ljósi þeirra upplýsinga og samskipta sem lágu fyrir. Aðilar mátu stöðuna þannig að þeir myndu ekki, að óbreyttu, ná sameiginlegri niðurstöðu um virðismat og skiptahlutföll milli félaganna með samruna sem væri þess eðlis að stjórn Eikar fasteignafélags væri tilbúin til þess að mæla með við hluthafa sína að teknu tilliti til stöðu félagsins á markaði og ítarlegum samanburði á verðmati leigu- og þróunareigna félaganna.

Stjórn mun áfram leitast við að auka veg hluthafa sinna og gæta hagsmuna þeirra, halda samtalinu við þá áfram og skerpa enn frekar á framtíðarsýn félagsins með hliðsjón af þeim atriðum sem upp hafa komið í vegferðinni á árinu.

Rekstur

Tekjur samstæðunnar námu 11.224 m.kr. á árinu 2023 samanborið við 10.078 m.kr. árið 2022. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 7.475 m.kr. árið 2023 samanborið við 6.608 m.kr. árið áður. Matsbreyting fjárfestingareigna nam 7.513 m.kr. Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu samstæðunnar nam heildarhagnaður ársins 7.279 m.kr. samanborið við 8.001 m.kr. árið 2022. Handbært fé frá rekstri nam 4.083 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar í árslok 2023.

Efnahagur

Heildareignir samstæðunnar námu 141.629 m.kr. í árslok 2023 samkvæmt efnahagsreikningi, en þar af voru fjárfestingareignir 132.106 m.kr., eignir til eigin nota 5.975 m.kr., fasteignir í þróun 1.079 m.kr. og handbært fé 984 m.kr. Eigið fé samstæðunnar í árslok 2023 var 49.023 m.kr., þar af útistandandi hlutfé 3.415 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar var 34,6% í lok árs. Félagið hefur tryggt sér bankafjármögnun að fjárhæð um 2.600 m.kr. sem var óáðregin í árslok. Óveðsettar fasteignir voru við sama tíma-mark bókfærðar á rúmlega 12.000 m.kr. Félagið greiddi upp skuldabréfaflokkinn EIK 23 1 fyrir samtals 1.200 m.kr. Vegin verðtryggð kjör félagsins námu 3,12% í árslok og vegin óverðtryggð kjör 9,63%. Hlutfall óverðtryggðra lána nam tæplega 19% af vaxtaberandi skuldum félagsins í lok árs 2023. Frá áramótum hefur félagið endurfjármagnað riflega 3.000 m.kr. óverðtryggt bankalán

sem var með lokagjalddaga í mars 2024. Nýtt lán er að fjárhæð 3.500 m.kr. og ber verðtryggða breytilega vexti og er með lokagjalddaga 2029.

Horfur 2024

Félagið gerir ráð fyrir að tekjur verði á bilinu 11.250 – 11.710 m.kr. og að EBITDA ársins 2024 verði á bilinu 7.250 – 7.560 m.kr. á föstu verðlagi. Á blaðsíðu 4 í ársskýrslu félagsins má sjá nánari umfjöllun um horfur ársins.

Hlutfé

Skráð hlutfé í árslok nam 3.424 m.kr. Allt hlutfé félagsins er í einum flokki og njóta allir hlutir sömu réttinda. Félagið á eigin hluti að nafnverði 8,8 m.kr.

Hlutfé félagsins skiptist í lok árs á 536 hluthafa (kennitölur), en í ársbyrjun 2023 voru 546 hluthafar.

10 stærstu hluthafar félagsins í lok árs 2023 skv. hluthafaskrá félagsins voru eftirfarandi:

1. Brimgarðar ehf.....	16,2%*
2. Arion banki hf.....	10,1%
3. Gildi - lífeyrissjóður.....	9,5%
4. Almenni lífeyrissjóðurinn.....	8,0%
5. Birta lífeyrissjóður.....	7,2%
6. Brú Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga.....	7,1%
7. Lífeyrissjóður verzlunarmanna.....	6,6%
8. Kristinn ehf.....	5,0%
9. Stapi lífeyrissjóður.....	3,8%
10. Íslandsbanki hf.....	3,8%

*Brimgarðar ehf. áttu skv. hlutaskrá félagsins 16,2% eignarhlut í félaginu í árslok. Þann 7. maí 2021 birtist tilkynning á Nasdaq Iceland um flöggun Brimgarða ehf. þar sem bein eign í hlutabréfum og bein og óbein réttindi samkvæmt fjármálagerningum fór yfir 25%. Ætla má að samanlagður eignarhlutur Brimgarða ehf. í árslok, að teknu tilliti til samninga um framvirk viðskipti og skipta-samninga, hafi verið á bilinu 25-30%.

Á aðalfundi félagsins þann 30. mars 2023 var samþykkt að greiða 2.000 m.kr. arð til hluthafa vegna rekstrarársins 2022.

Stefna stjórnar er að greiða allt að 50% af handbæru fé frá rekstri að frádreginni þeirri fjárhæð sem nýtt var til endurkaupa á eigin bréfum fram að boðun aðalfundar. Tillaga stjórnar er að 2.540 m.kr. verði greiddar í arð til hluthafa fyrir rekstrarárið 2023 að teknu tilliti til arðgreiðslustefnu félagsins og með hliðsjón af sögulega lágu veðhlutfalli.

Fasteignir félagsins

Félagið keypti þrjár fasteignir á árinu. Félagið keypti Ármúla 2, hluta af Hafnarstræti 7 og hluta af Síðumúla 20-22. Viðskiptin með Ármúla 2 og Hafnarstræti 7 voru bæði í gegnum kaup á einka-hlutafélögum.

Sameining dótturfélaga

Félagið sameinaði LF1 ehf. dótturfélag Landfesta ehf., ásamt Landfestum ehf. inn í Eik fasteignafélag. Sameiningin var gerð með einföldun samstæðu og rekstrarhagræði í huga. Lögformlega miðaðist samruninn við 1.1.2023.

Samfélagsleg ábyrgð

Félagið gefur í sjötta sinn út sjálfbærnisráðgjöf sem fylgirit ársreikningsins 2023. Í sjálfbærnisráðgjöf eru birtar upplýsingar um stöðu og þróun mælikvarða á frammistöðu samstæðunnar með tilliti til umhverfismála, félagslegra þátta, stjórnarháttar og hagsældar. Auk þess er fjallað um starfsemi Eikar sem fellur að Flokkunarreglugerð ESB (EU Taxonomy) og hlutfall umhverfislega sjálfbærra fjárfestinga.

Stjórnarhættir og ófjárhagsleg upplýsingargjöf

Stjórnarhættir Eikar fasteignafélags eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Félagið leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af leiðbeiningum Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja. Hlutfall kynja í stjórn félagsins er 60% karlar og 40% konur og uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaaga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga. Hlutfall kynja í fram-

kvæmdastjórn félagsins er 87,5% karlar og 12,5% konur. Hlutfallið í hópi starfsfólks félagsins er 53,7% karlar og 46,3% konur.

Meðalfjöldi starfsmanna samstæðunnar á árinu umreiknað í heilsársstörf (ársverk) var tæplega 51.

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

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

Helstu fjárhagslegu áhættur félagsins eru útleigu- og mótaðilááhætta, lausafjárahætta, verðbólguáhætta og vaxtaáhætta. Í skýringu 24 er umfjöllun um áhættustýringu samstæðunnar og umfjöllun um fjárhagslegar stærðir tengdar helstu áhættuþáttum.

Reykjavík, 15. febrúar 2024

Stjórn

Bjarni Kristján Þorvarðarson
Formaður

Eyjólfur Árni Rafnsson
Stjórnarmaður

Guðrún Bergsteinsdóttir
Stjórnarmaður

Hersir Sigurgeirsson
Stjórnarmaður

Ragnheiður Harðar Harðardóttir
Stjórnarmaður

Forstjóri

Garðar Hannes Friðjónsson

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er ársreikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Er það álit stjórnar og forstjóra að ársreikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2023 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á árinu 2023.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2023 með undirritun sinni.

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Eikar fasteignafélags hf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Eikar fasteignafélags hf. fyrir árið 2023. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2023, efnahag þess 31. desember 2023 og breytingu á handbæru fé á árinu 2023, í samræmi við alþjóðlega reikningsskila staðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga.

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

Grundvöllur fyrir álit

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

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

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

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

Megináherslur við endurskoðunina

Megináherslur við endurskoðunina eru þau atriði, sem að okkar faglega mati, hafa mesta þýðingu fyrir endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi félagsins árið 2023. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á samstæðuársreikningnum og höfð til hliðsjónar við ákvörðun á viðeigandi álit á honum. Í áritun okkar látum við ekki í ljós sérstakt álit á hverju þeirra fyrir sig.

Megináhersla við endurskoðun

Virðismat fjárfestingareigna

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

Fjárfestingareignir námu alls 132.106 m.kr. eða 93,3% af heildareignum samstæðunnar þann 31. desember 2023 og var matsbreyting ársins jákvæð um 7.513 m.kr.

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

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

Nánar er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðinni og helstu forsendum virðismatsins í skýringu nr. 12 og 32e „Fjárfestingareignir“.

Hvernig við endurskoðuðum megináherslur

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

Við þessa yfirferð framkvæmdum við meðal annars eftirfarandi aðgerðir:

- Við sannreyndum virkni virðismatslíkansins.

- Við yfirförum forsendur í útreikningi og lögðum mat á hvort þær væru viðeigandi, svo sem leigufjárhæðir samkvæmt samningum, nýtingarhlutfall eignanna, áætlaðar framtíðar leigutekjur, markaðsleigu að leigutíma loknum og viðhaldskostnað.

- Við máttum hvort forsendur að baki ávöxtunarkröfu væru viðeigandi og bárum þær saman við upplýsingar um fjármögnunarkjör á atvinnuhúsnæði og aðrar markaðsforsendur.

- Við sannreyndum að upplýsingar í skýringum væru í samræmi við reikningsskilareglur.

Fjárfestingar ársins

Fasteignir og byggingarh.

Staðsetning og tegundir

Leigutakar og leigutekjur

Aðrar upplýsingar

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

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi ber okkur að lesa aðrar upplýsingar í ársskýrslu þegar þær liggja fyrir og meta hvort þær séu í verulegu ósamræmi við samstæðuársreikninginn eða aðra þekkingu sem við höfum aflað okkur við endurskoðunina eða virðast vera verulega rangar. Ef við á, á grundvelli okkar vinnu, að við ályktum að verulegar rangfærslur séu í öðrum upplýsingum ber okkur að skýra frá því. Við höfum ekkert að upplýsa hvað þetta varðar.

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir samstæðuársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á samstæðuársreikningnum

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

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

Stjórn og endurskoðunarnefnd skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

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

Nægjanlega vissa er þó ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda samstæðuársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

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

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu samstæðuársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé fram hjá innri eftirlitsaðgerðum.

- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.

- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.

- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.

- Metum í heild sinni hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við samstæðuársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.

- Öflum fullnægjandi endurskoðunargagna vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðuársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á áliti okkar.

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

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

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

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, lögðum við mat á hvaða atriði höfðu mesta þýðingu í endurskoðuninni á yfirstandandi ári og eru það megináherslur í endurskoðuninni. Við lýsum þessum atriðum í áritun okkar nema lög og reglur leyfi ekki að upplýst sé um slík atriði eða í undantekningartilfellum þegar endurskoðandinn metur að ekki skuli upplýsa um viðkomandi atriði þar sem neikvæðar afleiðingar upplýsinganna eru taldar vega þyngra en almannahagsmunir.

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

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi Eikar fasteignafélags hf. framkvæmdum við aðgerðir til að geta gefið

álit á það hvort samstæðuársreikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir árið 2023 með skráarheitið [2138005WRSDC4DI3BJ43-2023-12-31-is] hafi í meginatriðum verið gerður í samræmi við kröfur laga um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu nr. 20/2021 um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format) og reglugerð Evrópusambandsins nr. 2019/815 (ESEF reglur) sem innihalda skilyrði sem tengjast gerð samstæðuársreiknings á XHTML formi og iXBRL merkingum samstæðuársreikningsins.

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

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

Það er álit okkar að ársreikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir árið 2023 með skráarheitið [2138005WRSDC4DI3BJ43-2023-12-31-is] hafi í öllum meginatriðum verið gerður í samræmi við ákvæði reglugerðar Evrópusambandsins nr. 2019/815, um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format).

Kosning endurskoðanda

Deloitte var kjörið endurskoðandi Eik fasteignafélags hf. á aðalfundi félagsins þann 5.mars. 2023

Kópavogur, 15 febrúar 2024

Deloitte ehf.

Signý Magnúsdóttir

endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2023

	Skýr.	2023	2022
Leigutekjur	5	9.514	8.562
Aðrar rekstrartekjur	5	1.710	1.516
		<u>11.224</u>	<u>10.078</u>
Rekstrarkostnaður	6 (	3.924)	(3.382)
Virðisrýrnun krafna	16	175	(88)
		<u>(3.749)</u>	<u>(3.470)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir		7.475	6.608
Söluhagnaður fjárfestingareigna		0	362
Matsbreyting fjárfestingareigna	12	7.513	10.431
Afskriftir og virðisrýrnun	14, 15 (	50)	(138)
Rekstrarhagnaður		14.938	17.264
Fjármunatekjur		120	50
Fjármagnsgjöld		(7.740)	(7.309)
Hrein fjármagnsgjöld	9	(7.620)	(7.259)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		7.318	10.004
Tekjuskattur	10, 21 (	1.465)	(2.004)
Hagnaður ársins		5.853	8.001
Önnur heildarafkoma			
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:			
Endurmat fasteigna	14	1.784	0
Tekjuskattur af endurmati fasteigna		(357)	0
Önnur heildarafkoma samtals		1.427	0
Heildarhagnaður ársins		7.279	8.001
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut (í krónum)	18	1,71	2,34

Skýringar á blaðsíðum 24 - 37 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins

Efnahagsreikningur 31. desember 2023

	Skýr.	2023	2022
Eignir			
Óefnislegar eignir	11	351	351
Fjárfestingareignir	12	132.106	119.639
Fasteignir í þróun	13	1.079	671
Eignir til eigin nota	14	5.975	4.162
Langtímakröfur	16	436	68
Fastafjármunir		<u>139.948</u>	<u>124.891</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	16	698	774
Handbært fé		984	2.986
Veltufjármunir		<u>1.682</u>	<u>3.760</u>
Eignir samtals		141.629	128.651
Eigið fé			
Hlutfé		3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutfjár		12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður		854	866
Endurmatsreikningur		1.415	0
Bundinn hlutdeildarreikningur		0	11.122
Óráðstafað eigið fé		30.691	15.692
Eigið fé	17	49.023	43.744
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	19	67.176	64.292
Leiguskuldir	20	2.749	2.480
Tekjuskattsskuldbinding	21	12.503	10.683
Langtímaskuldir		<u>82.428</u>	<u>77.455</u>
Vaxtaberandi skuldir	19	8.390	5.980
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	22	1.787	1.472
Skammtímaskuldir		<u>10.178</u>	<u>7.452</u>
Skuldir samtals		92.606	84.907
Eigið fé og skuldir samtals		141.629	128.651

Eiginfjárfirlit 31. desember 2023

	Yfirverðs- reikningur			Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur		Óráðstafað eigið fé	Samtals
	Hlutfé	Lögbundinn hlutafjár	Lögbundinn varasjóður		Óráðstafað eigið fé	Óráðstafað eigið fé		
Árið 2022								
Eigið fé 1.1.2022	3.415	12.648	866	0	7.603	12.951	37.483	
Hagnaður ársins						8.001	8.001	
Greiddur arður 0,51 kr. á hlut						(1.740)	(1.740)	
Fært á bundinn hlutdeildarrekning					3.519	(3.519)	0	
Eigið fé 31.12.2022	3.415	12.648	866	0	11.122	15.692	43.744	
Árið 2023								
Eigið fé 1.1.2023	3.415	12.648	866	0	11.122	15.692	43.744	
Samruni 1.1.2023					(11.122)	11.122	0	
Bakfært úr lögbundnum varasjóði			(13)			13	0	
Hagnaður ársins						5.853	5.853	
Endurmat fasteigna				1.427			1.427	
Afskrift endurmats				(12)		12	0	
Greiddur arður 0,59 kr. á hlut						(2.000)	(2.000)	
Eigið fé 31.12.2023	3.415	12.648	854	1.415	0	30.691	49.023	

Sjóðstreymisfirlit ársins 2023

	Skýr.	2023	2022
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður ársins		14.938	17.264
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna		0	(362)
Matsbreyting fjárfestingareigna	12	(7.513)	(10.431)
Afskriftir	14, 15	50	138
		7.475	6.608
Breyting á rekstrartengdum eignum		(270)	(66)
Breyting á rekstrartengdum skuldum		29	(29)
		7.234	6.512
Innborgaðar vaxtatekjur	9	120	50
Greidd vaxtagjöld		(3.271)	(2.497)
		4.083	4.066
		Handbært fé frá rekstri	
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	12	(3.440)	(3.936)
Söluverð fjárfestingareigna		0	724
Fjárfesting í eignum til eigin nota	14	(80)	(123)
Söluverð eigna til eigin nota		0	6
Fjárfesting í fasteignum í þróun	13	(10)	(8)
Fjárfesting í dótturfélögum að frádregnu yfirteknu handbæru fé	29, 30	(487)	0
Langtímakröfur, breyting		(6)	21
		Fjárfestingarhreyfingar	
		(4.023)	(3.316)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Greiddur arður		(2.000)	(1.740)
Tekin ný langtímalán	19	8.211	6.394
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	19	(8.274)	(5.715)
		Fjármögnunarhreyfingar	
		(2.063)	(1.061)
Breyting á handbæru fé		(2.003)	(311)
Handbært fé í ársbyrjun		2.986	3.297
Handbært fé í lok árs		984	2.986

Skýringar á blaðsíðum 24 - 37 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins

Skýringar

Skýring	Blaðsíða
1. Almennar upplýsingar	24
2. Grundvöllur reikningsskilanna	24
3. Ákvörðun gangvirðis	24
4. Starfsþáttayfirlit	25
5. Rekstrartekjur	25
6. Rekstrarkostnaður	26
7. Laun og launatengd gjöld.....	26
8. Þóknun til endurskoðanda.....	26
9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	26
10. Tekjuskattur	26
11. Óefnislegar eignir	26
12. Fjárfestingareignir	27
13. Fasteignir í þróun.....	28
14. Eignir til eigin nota.....	28
15. Afskriftir.....	29
16. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur	29
17. Eigið fé	29
18. Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut	30
19. Vaxtaberandi skuldir	30
20. Leigueignir og leiguskuldir	31
21. Tekjuskattsskuldbinding.....	31
22. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.....	31
23. Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa	31
24. Stýring fjárhagslegrar áhættu	32
25. Rekstraráhætta.....	33
26. Gangvirði.....	33
27. Tengdir aðilar	33
28. Dótturfélög	34
29. Kaup á BB29 ehf. (nú EF15 ehf.).....	34
30. Kaup á Húsfélaginu Hafnarstræti 7 ehf. (nú EF16 ehf.).....	34
31. Atburðir eftir reikningsskiladag.....	34
32. Helstu reikningsskilaaðferðir.....	35

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., „félagið“, er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Sóltúni 26 í Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2023 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Starfsemi samstæðunnar er eignarhald, útleiga og rekstur á atvinnuhúsnæði og eignarhald á hótélrekstri. Hægt er að nálgast samstæðuársreikning félagsins á www.eik.is.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og öðrum viðbótarkröfum sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga. Breytingar á alþjóðlegum reikningsskilastöðlum og túlkanir á þeim sem tóku gildi fyrir reikningsskilatímabil sem hófust 1. janúar 2023 höfðu ekki veruleg áhrif á reikningsskil félagsins. Stjórn félagsins og forstjóri staðfestu ársreikninginn þann 15. febrúar 2024.

b. Nýir og breyttir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar

Samstæðan hefur innleitt alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu, breytingar á þeim og nýjar túlkanir sem gilda fyrir ársreikninga þar sem reikningsskilatímabil hófst 1. janúar 2023 eða síðar. Eftirfarandi staðlar og breytingar tóku gildi 1. janúar 2023:

- IFRS 17 Vátryggingasamningar	Nýr reikningsskilastaðall
- IAS 1 Framsetning reikningsskila	Reikningsskilaaðferðir í skýringum
- IAS 8 Reikningsskilaaðferðir, breytingar á reikningshaldslegu mati og skekkjur	Skilgreining á reikningshaldslegu mati
- IAS 12 Tekjuskattur	Skattfrestun vegna eigna og skulda afleiðra af sömu viðskiptum

Það er mat stjórnenda að innleiðing ofangreinds staðals og endurbóta á stöðlum hafi ekki haft veruleg áhrif á samstæðuársreikninginn.

Samstæðan hefur ekki innleitt nýja eða breytta staðla sem hafa verið gefnir út en ekki tekið gildi. Þann 1. janúar 2024 taka gildi breytingar á eftirfarandi stöðlum:

- IFRS 10 Samstæðureikningsskil og IAS 28 Fjárfestingar í hlutdeildarfélögum og félögum í sameiginlegri eigu	Seldar eða framlagðar eignir frá fjárfesti til hlutdeildarfélags eða félags í sameiginlegri eigu
- IAS 1 Framsetning reikningsskila	Flokkun skulda í skammtíma- eða langtímahluta
- IAS 1 Framsetning reikningsskila	Langtímaskuldir með lánaskilmálum
- IAS 7 Sjóðstreymi og IFRS 7 Fjármálagerningar: Skýringar	Fjármögnun í gegnum birgja
- IFRS 16 Leigusamningar	Leiguskuldbinding í sölu og endurleiguviðskiptum

Það er mat stjórnenda að innleiðing þeirra staðla og breytinga á stöðlum sem fram koma hér að ofan, eða annarra breytinga á stöðlum sem samþykktar hafa verið en hafa ekki tekið gildi, muni ekki hafa veruleg áhrif á samstæðureikninginn.

c. Matsaðferðir

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs nema fjárfestingareignir, sem eru færðar á gangvirði, og fasteignir til eigin nota sem eru færðar á endurmetnu kostnaðarverði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringum 3, 12 og 26. Í skýringu 32 eru upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og breytingar á þeim á árinu.

d. Starfrækslu- og framsetningargjaldmiðill

Ársreikningur samstæðunnar er gerður og birtur í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill móðurfélagsins og dótturfélaga. Allar fjárhæðir eru birtar í milljónum króna nema annað sé tekið fram.

e. Mat og ákvarðanir

Gerð ársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og dragi ályktanir sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

Mat og ályktanir því til grundvallar eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem áhrif breytinganna vara.

Upplýsingar um mat stjórnenda og ályktanir við beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla sem hafa veruleg áhrif á ársreikninginn er að finna í skýringu 3 um gangvirði og skýringu 12 um mat fjárfestingareigna.

3. Ákvörðun gangvirðis

Félagið hefur komið upp ferli við ákvörðun gangvirðis. Í því felst að stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. 3. stigs gangvirðismati. Við ákvörðun gangvirðis notar samstæðan markaðsupplýsingar að eins miklu leyti og hægt er, en liggja slíkar upplýsingar ekki fyrir er byggt á mati stjórnenda.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur við mat eigna og skulda sem eru byggðar á gögnum sem ekki er unnt að afla á markaði. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, svo sem verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, liggja fyrir þá eru þær upplýsingar bornar saman við mat stjórnenda og sannreynt að matið uppfylli kröfur alþjóðlegra reikningsskilastaðla, þar á meðal það stig sem slíkt mat myndi falla undir.

Gangvirði er flokkað eftir stigskiptu kerfi á grundvelli þeirra forsendna sem notaðar eru við matið samkvæmt eftirfarandi stigum, þar sem stig 1 er hæsta stig:

Stig 1: Uppgefið verð á virkum markaði fyrir samskonar eignir og kuldir.

Stig 2: Forsendur byggja á öðrum breytum en uppgefnu verði á virkum markaði (stig 1) sem unnt er afla fyrir eignir og kuldir, beint (verð) eða óbeint (afleidd af verði).

Stig 3: Forsendur gangvirðis eigna og skulda eru byggðar á gögnum sem ekki er unnt að afla á markaði.

Ef forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis tilheyra mismunandi stigum, þá er gangvirði allt fært á lægsta stig sem notað er.

Verði breyting á flokkun gangvirðis á reikningsskilatímabilinu á sér stað tilfærsla um stig í lok þess tímabils.

Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í eftirfarandi skýringum: Skýring 11 um óefnislegar eignir, skýring 12 um fjárfestingareignir og skýring 32 um helstu reikningsskilaaðferðir.

4. Starfsþáttavfirlit

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

Starfsþættir 2023	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Leigutekjur	9.870	0	(356)	9.514
Aðrar rekstrartekjur	732	978	0	1.710
Rekstrarkostnaður	(3.352)	(928)	356	(3.924)
Virðisryrnun viðskiptakrafna	176	(1)	0	175
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	7.425	50	0	7.475
Matsbreyting fjárfestingareigna	7.513	0	0	7.513
Afskriftir	(19)	(31)	0	(50)
Hrein fjármagnsgjöld	(7.595)	(25)	0	(7.620)
Tekjuskattur	(1.466)	1	0	(1.465)
Hagnaður (-tap) ársins	5.858	(5)	0	5.853
Eignir 31.12.2023	141.683	418	(472)	141.629
Skuldir 31.12.2023	92.659	419	(472)	92.606
Fjárfestingar ársins	3.501	3	0	3.504
Starfsþættir 2022	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Leigutekjur	8.889	0	(327)	8.562
Aðrar rekstrartekjur	721	795	0	1.516
Rekstrarkostnaður	(2.940)	(769)	327	(3.382)
Virðisryrnun viðskiptakrafna	(87)	(1)	0	(88)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	6.583	25	0	6.608
Söluhagnaður fjárfestingareigna	362	0	0	362
Matsbreyting fjárfestingareigna	10.431	0	0	10.431
Afskriftir	(106)	(32)	0	(138)
Hrein fjármagnsgjöld	(7.228)	(31)	0	(7.259)
Tekjuskattur	(2.011)	7	0	(2.004)
Hagnaður (-tap) ársins	8.031	(30)	0	8.001
Eignir 31.12.2022	128.705	452	(506)	128.651
Skuldir 31.12.2022	84.965	448	(506)	84.907
Fjárfestingar ársins	4.093	1	0	4.094

5. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2023	2022
Leigutekjur	9.514	8.562
Rekstrartekjur sameigna	699	646
Tekjur af hótélrekstri	978	795
Aðrar tekjur	33	75
Rekstrartekjur samtals	11.224	10.078

Samstæðan hefur gert leigusamninga sem gilda allt frá nokkrum mánuðum til tæplega 26 ára. Nær allir samningarnir eru tengdir verðlagsþróun með tengingu við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Samstæðan er með 9 veltutengda leigusamninga, ýmist að fullu eða að hluta til og var hlutfall leigutekna af þeim samningum tæplega 2% af heildarleigutekjum félagsins. Tekjuveginn meðalleigutími er 6,8 ár (2022: 6,7 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma og tekur tekjuveginn meðallíftími ekki tillit til uppsagnarákvæða.

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

Leigutekjur 2023		8.421
Leigutekjur 2024	9.242	7.421
Leigutekjur 2025	8.388	7.009
Leigutekjur 2026	7.694	6.394
Leigutekjur 2027	6.724	5.461
Leigutekjur 2028	5.564	-
Leigutekjur eftir meira en 5 ár	30.495	28.274
Leigutekjur samtals	68.107	62.980

6. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2023	2022
Fasteigna-, vatns- og fráveitugjöld	1.524	1.369
Tryggingar	102	87
Viðhaldskostnaður	41	46
Rekstrarkostnaður fasteigna	730	700
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	257	191
Rekstrarkostnaður hótels	573	442
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	697	546
Rekstrarkostnaður samtals	<u>3.924</u>	<u>3.382</u>

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

Eignir í útleigu	2.527	2.269
Eignir sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu	127	124
	<u>2.654</u>	<u>2.394</u>

Rekstrarkostnaður hótels	573	442
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	697	546
Rekstrarkostnaður samtals	<u>3.924</u>	<u>3.382</u>

7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2023	2022
Laun	718	590
Lífeyrisiðgjöld	98	74
Önnur launatengd gjöld	82	49
Annar starfsmannakostnaður	30	29
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>928</u>	<u>743</u>

Ársverk	51	44
Stöðugildi í árslok	50	47

Laun og launatengd gjöld greinast þannig á rekstrarliði:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	290	220
Rekstrarkostnaður hótels	159	130
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	479	393
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>928</u>	<u>743</u>

8. Þóknun til endurskoðanda

Þóknun til endurskoðanda félagsins greinist þannig:

Endurskoðun á ársreikningi og könnun árshlutareiknings	25	21
Önnur þjónusta	2	1
Þóknun til endurskoðanda samtals	<u>27</u>	<u>22</u>

9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2023	2022
Vaxtatekjur	120	50
Vaxtagjöld	(3.168)	(2.444)
Verðbætur	(4.404)	(4.741)
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(125)	(105)
Önnur fjármagnsgjöld	(43)	(19)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(7.740)</u>	<u>(7.309)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(7.620)</u>	<u>(7.259)</u>

10. Tekjuskattur**Gjaldfærður tekjuskattur**

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

	2023	2022
Hagnaður fyrir tekjuskatt	7.318	10.004
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0% 1.464	20,0% 2.001
Niðurfærsla skatteignar, breyting	0,0% 0	0,3% 33
Aðrar breytingar	0,0% 1	-0,3% (30)
Virkur tekjuskattur	<u>20,0% 1.465</u>	<u>20,0% 2.004</u>

11. Óefnislegar eignir

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

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

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

Sjóðstreymislikanið sem notast var við er sambærilegt og með sömu forsendur og notað var vegna virðismats fjárfestingareigna félagsins (skýringar 12 og 32). Virðisprófið gaf til kynna að ekki hafi orðið virðisrýrnun.

Eftirfarandi breyting á forsendum hefði samanlagt leitt til virðisrýrnunar í árslok 2023:

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

12. Fjárfestingareignir

	2023	2022
Bókfært verð í ársbyrjun	117.181	103.304
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	3.177	2.604
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	237	1.204
Yfirtekið við kaup á dótturfélagi (sjá skýringu 29)	1.270	0
Seldar fjárfestingareignir	0 (	362)
Matsbreyting	7.513	10.431
Bókfært verð í árslok	129.378	117.181
Leigugæignir	2.728	2.457
Fjárfestingareignir samtals	132.106	119.639

Sundurlíðun fjárfestingareigna

Fasteignir	125.708	116.517
Byggingarréttir og lóðir	3.670	664
Leigugæignir	2.728	2.457
Fjárfestingareignir alls	132.106	119.639

2023	Verzlunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Heilsutengt og annað	Samtals
Bókfært verð í ársbyrjun	29.265	49.396	16.643	11.839	10.038	117.181
Fjárfestingar ársins	794	1.646	289	158	290	3.177
Kaup á nýjum eignum	144	1.326	38	0 (	1)	1.506
Tilfærslur á milli flokka	(685)	(47)	22	729 (	19)	0
Matsbreyting ársins	1.407	1.616	484	614	3.393	7.513
Bókfært verð í árslok	30.924	53.936	17.477	13.340	13.700	129.378
Hlutfallsleg skipting	23,9%	41,7%	13,5%	10,3%	10,6%	100,0%

2022	Verzlunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Heilsutengt og annað	Samtals
Bókfært verð í ársbyrjun	25.684	47.465	14.109	10.391	5.656	103.304
Fjárfestingar ársins	458	1.390	144	79	533	2.604
Kaup á nýjum eignum	105	233	466	155	246	1.204
Sala ársins	0 (	52)	(310)	0	0 (	362)
Tilfærslur á milli flokka	758 (	3.782)	397 (	85)	2.712	0
Matsbreyting ársins	2.261	4.143	1.836	1.300	891	10.431
Bókfært verð í árslok	29.265	49.396	16.643	11.839	10.038	117.181
Hlutfallsleg skipting	25,0%	42,2%	14,2%	10,1%	8,6%	100,0%

Eftirfarandi er umfjöllun um helstu forsendur og breytingar sem hafa orðið.

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

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

Félagið hefur lagt aukna áherslu á uppbyggingu og þróun á lóðum félagsins með stofnun viðskiptaþróunarviðs. 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.

Stjórnendur létu kanna viðskipti með atvinnuhúsnæði á árinu 2023 og var niðurstaða rannsóknarinnar sú að mat á fjárfestingareignum félagsins væri sambærilegt við þau markaðsviðskipti.

Vextir

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

Ávöxtunarkrafa á eigið fé og eiginfjárlutfall

Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM líkaninu (e. Capital Asset Pricing Model). Breytingar voru gerðar á forsendum um ávöxtunarkröfu eigin fjár til lækkunar. Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns sem gerð er til félagsins (e. WACC) er á bilinu 5,4% - 7,3% (2022: 5,5% - 6,8%) eftir eignum. Ekki er tekið tillit til skattspörunar (e. tax shield) við útreikning á veginni ávöxtunarkröfu. Gert er ráð fyrir 30% eiginfjárlutfalli. Hver 1% hækkun á útleiguhlutfalli til framtíðar samsvarar tæplega 0,1% hækkun á veginni ávöxtunarkröfu.

Nýting á leigurými

Virðisútleiguhlutfall samstæðunnar, leiðrétt fyrir fjárfestingareignum í þróun, var 94,3% í lok árs 2023 (2022: 95,7%). Virðisútleiguhlutfall er hlutfall þess húsnæðis í leigu sem er í leiguhæfu ástandi miðað við leigufjárhæðir. Forsendur um virðisútleiguhlutfall einstakra eigna eru á bilinu 0% til 100% og er fyrir eignasafnið áætlað 95% til framtíðar (2022: 95%).

Markaðsleiga

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

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Áritun óháðs endurskoðanda

Rekstur og efnahagur

Eiginfjárfirlit og sjóðstreymi

Skýringar

Óendurskoðuð fylgiskjöl

Fjárhæðir eru í milljónum króna

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

2023	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Heilsutengt og annað	Vegið meðaltal
Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mánuð (kr.)	994-8.861	1.506-7.009	716-2.973	1.949-7.321	1.014-4.683	
Áætluð vegin meðalleiga pr. m ² pr. mánuð (kr.)	2.853	3.197	2.314	5.007	3.366	3.061
Vegin ávöxt.krafa (WACC)	5,8-7,2%	5,4-7,3%	6,2-7,1%	6,0-7,0%	5,8-6,7%	6,35%

2022	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Lager og iðnaður	Hótel og veitingahús	Heilsutengt og annað	Vegið meðaltal
Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mánuð (kr.)	917-7.209	1.453-5.026	563-2.742	1.797-6.683	1.348-4.113	
Áætluð vegin meðalleiga pr. m ² pr. mánuð (kr.)	2.495	2.812	2.108	4.226	2.999	2.706
Vegin ávöxt.krafa (WACC)	6,0-6,5%	5,5-6,8%	6,0-6,8%	5,5-6,8%	6,0-6,5%	6,14%

Næmigreining

Áhrif breytinga á gangvirði fjárfestingareigna:

	2023		2022	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Hækkun (lækkun) leigutekna um 1%	1.699 (	1.699)	1.592 (	1.592)
Hækkun (lækkun) virðisútleiguhlutfalls um 1%	1.761 (	1.761)	1.648 (	1.648)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%	10.660 (	9.094)	10.717 (	9.042)

Fasteigna- og brunabótamat

Bókfært verð, opinbert fasteignamat og váttryggingaverðmæti fasteigna greinist þannig:	2023	2022
Bókfært verð fasteigna og lóða	136.099	121.661
Fasteignamat fasteigna og lóða	104.700	99.973
Brunabótamat fasteigna	119.003	108.542
Váttryggingaverð viðbótarbrunatrygginga	17.174	14.227

Veðsetningar og ábyrgðaskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar, hvort sem þær eru flokkaðar sem fjárfestingareignir, fasteignir í byggingu eða til eigin nota, hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar að fjárhæð 75.507 m.kr. í árslok (2022: 70.217 m.kr.). Virðisaukaskattskvöð hvílir á hluta af eignum samstæðunnar og nam hún í árslok 4.386 m.kr. (2022: 4.049 m.kr.) og fyrnist á 20 árum. Ekki kemur til greiðslu virðisaukaskattskaðar nema forsendur breytist, ef fasteignir eru nýttar í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti eða þær yrðu seldar án kvaðarinnar. Til viðbótar hvílir kvöð að fjárhæð 222 m.kr. á lóð félagsins við Borgartún 21 komi til þess að byggt verði á lóðinni og fyrnist hún í árslok 2026.

13. Fasteignir í þróun

Fasteignir í þróun greinast þannig:	2023	2022
Bókfært verð í ársbyrjun	671	663
Yfirtekið við kaup á dótturfélagi (sjá skýringu 30)	400	0
Fjárfesting í núverandi fasteignum í þróun	9	8
Breytingar á leigueign	(2)	1
Bókfært verð í árslok	1.079	671

14. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:	Innréttingar		
	Fasteignir	og annað	Samtals
Kostnaðarverð			
Heildarverð 1.1.2022	4.380	539	4.918
Leiðrétting frá fyrra ári	(92)	(43)	(135)
Viðbætur á árinu	58	65	123
Selt á árinu	0 (	17)	(17)
Heildarverð 31.12.2022	4.346	544	4.890
Bakfærð virðisýrningun frá fyrri árum	107	0	107
Endurmat fasteigna	1.442	0	1.442
Viðbætur á árinu	40	40	80
Selt á árinu	0 (	1)	(1)
Heildarverð 31.12.2023	5.935	583	6.518
Afskriftir			
Afskrifað 1.1.2022	426	310	735
Leiðrétting frá fyrra ári	4 (	138)	(135)
Afskrift ársins	85	52	138
Afskrifað alls 31.12.2022	515	213	727
Endurmat fasteigna	(342)	0 (	342)
Afskrift ársins	101	57	157
Selt á árinu	0 (	1)	(1)
Afskrifað alls 31.12.2023	273	269	543
Bókfært verð			
1.1.2022	3.954	229	4.183
31.12.2022	3.831	331	4.162
31.12.2023	5.662	314	5.975

Fasteignir samstæðunnar til eigin nota eru endurmetnar á gangvirði á reikningsskiladegi. Við endurmatið var notast við sömu aðferðafræði og við virðismat fjárfestingareigna (sjá skýringu 12). Bókfært verð fasteigna án endurmats er 3.892 millj. kr. í árslok 2023.

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Áritun óháðs endurskoðanda

Rekstur og efnahagur

Eiginfjárfirilt og sjóðstreymi

Skýringar

Óendurskoðuð fylgiskjöl

Fjárhæðir eru í milljónum króna

15. Afskriftir

Afskriftir og virðisrýrnun greinist þannig:	2023	2022
Bakfærð virðisrýrnun frá fyrri árum	(107)	0
Skrifstofa	3	3
Hótel	128	114
Innréttingar og annað	26	20
Afskriftir og virðisrýrnun samtals	50	138

16. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur greinast þannig:	2023	2022
Langtímakröfur	707	150
Næsta árs afborgun langtímakrafna	(201)	0
Varúðarniðurfærsla langtímakrafna	(70)	(83)
Langtímakröfur samtals	436	68
Viðskiptakröfur vegna leigu	404	282
Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna	158	678
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	121	128
Varúðarniðurfærsla viðskiptakrafna	(58)	(334)
Viðskiptakröfur samtals	625	754
Næsta árs afborgun annarra langtímakrafna	5	0
Aðrar skammtímakröfur	68	20
Aðrar skammtímakröfur samtals	73	20
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	698	774

Virðisrýrnun krafna greinist þannig í árslok:	2023	2022
Afskriftareikningur í ársbyrjun	417	439
Afskrifaðar endanlega tapaðar kröfur á árinu	(114)	(111)
(Tekjufært) gjaldfært á árinu	(175)	88
Afskriftareikningur í árslok	128	417

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

Varúðarfærslur krafna lækkuðu um 289 m.kr. frá áramótum og er lækkunin að mestu leyti til komin vegna endurmats að teknu tilliti til uppgjöra á leiguskuldbindingum sem stöfuðu af áhrifum Covid-19 á leigutaka og breyttrar stöðu þeirra, eða um 195 m.kr.

17. Eigið fé**Hlutfé**

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 3.423.863.435 kr. Félagið á eigin hluti að nafnverði 8.800.000 kr. sem færðir eru til lækkunar á hlutfé. Útstandandi hlutir í árslok eru 3.415.063.435 kr. og eru þeir allir greiddir. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

Yfirverðsreikningur hlutfjár

Yfirverðsreikningur hlutfjár hefur að geyma þær greiðslur sem hluthafar hafa greitt umfram nafnverð hlutfjár sem félagið hefur selt.

Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum hlutfjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutfjárins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutfjárins er heimilt að nota fjárhæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutféð eða, sé fyrirmæla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutfélög gætt, til annarra þarfa.

Bundinn hlutdeildarreikningur

Samkvæmt lögum nr. 3/2006 um ársreikninga ber félögum að færa hlutdeild í afkomu dótturfélaga, sem færð er í rekstrarreikning og er umfram móttekinn arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, á bundinn hlutdeildarreikning meðal eigin fjár.

Óráðstafað eigið fé

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

Eiginfjárstýring

Stjórn félagsins hefur sett markmið um 30% eiginfjárlutfall. Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárstaða sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar. Stjórn félagsins leitast við að halda jafnvægi milli ávöxtunar eigin fjár og hagræðis og öryggis sem næst með sterku eiginfjárlutfalli. Eiginfjárlutfall í árslok var 34,6% (2022: 34,0%). Arðsemi eigin fjár var 17,2% árið 2023 (2022: 22,0%).

Arður

Arður að fjárhæð 2.000 m.kr. var greiddur til hluthafa árið 2023 vegna ársins 2022. Stefna stjórnar er að greiða árlega út arð sem nemur allt að 50% af handbæru fé frá rekstri ársins að frádreginni þeirri fjárhæð sem nýtt verður í kaup á eigin bréfum fram að boðun næsta aðalfundar. Við mótun tillögu um arðgreiðslu skal litið til fjárhagsstöðu félagsins, fyrirætlana um fjárfestingar og stöðu efnahagsmála. Tillaga stjórnar er að 2.540 m.kr. verði greiddar í arð til hluthafa fyrir rekstrarárið 2023 að teknu tilliti til arðgreiðslustefnu félagsins og með hliðsjón af sögulega lágu veðhlutfalli.

18. Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut

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

	2023	2022
Hagnaður ársins.....	5.853	8.001
Veginn meðalfjöldi virkra hluta á árinu.....	3.415	3.415
Hagnaður á hlut.....	1,71	2,34

19. Vaxtaberandi skuldir

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi skulda samstæðunnar. Vísað er í skýringu 24 vegna upplýsinga um gengis- og vaxtaáhættu samstæðunnar.

	2023	2022
Vaxtaberandi skuldir í upphafi árs.....	70.272	64.814
Ný lántaka.....	8.211	6.394
Yfirtekið við kaup á dótturfélagi (sjá skýringu 29).....	917	0
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána.....	(8.274)	(5.715)
Verðbætur.....	4.404	4.741
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði.....	31	29
Breyting á öðrum langtímaskuldum.....	5	10
Vaxtaberandi skuldir í lok árs.....	75.567	70.272

Langtímaskuldir

Skráð skuldabréf og bankalán.....	67.117	64.238
Aðrar langtímaskuldir.....	60	55
	67.176	64.292

Skammtímaskuldir

Næsta árs afborgun lána.....	8.390	5.980
	8.390	5.980

Vaxtaberandi skuldir samtals.....	75.567	70.272
-----------------------------------	--------	--------

Skilmálar og endurgreiðslutími vaxtaberandi lána

	Vegnir meðal- vextir	Loka- gjaldddagi	2023	2022
Skuldabréfaútgáfa EIK 161047 í ISK, verðtryggt.....	3,50%	2047	23.673	22.483
Skuldabréfaútgáfa EIK 050749 í ISK, verðtryggt.....	3,08%	2049	7.669	7.276
Skuldabréfaútgáfa EIK 050726 í ISK, verðtryggt.....	2,71%	2026	6.908	6.563
Skuldabréfaútgáfa EIK 141233 í ISK, verðtryggt.....	2,33%	2033	9.169	8.711
Skuldabréfaútgáfa EIK 100346 í ISK, verðtryggt.....	3,60%	2046	6.508	6.197
Skuldabréfaútgáfa EIK 100327 í ISK, verðtryggt.....	1,45%	2027	3.443	3.279
Skuldabréfaútgáfa EIK 23 1 í ISK, óverðtryggt.....	2,90%		0	1.199
Skuldabréfaútgáfa EIK 24 1 í ISK, óverðtryggt.....	4,34%	2024	2.999	2.996
Skuldabréfaútgáfa EIK 25 1 í ISK, óverðtryggt.....	7,67%	2025	2.337	2.335
Lán í ISK, verðtryggt.....	4,10%	2028-2045	3.956	0
Lán í ISK, óverðtryggt.....	11,94%	2024-2029	8.846	9.178
Aðrar verðtryggðar langtímaskuldir.....	0,00%	2024-2035	37	31
Aðrar óverðtryggðar langtímaskuldir.....	7,50%	2024-2032	22	24
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun.....			75.567	70.272
Næsta árs afborgun.....			(8.390)	(5.980)
Samtals.....			67.176	64.292

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:

	2023	2022
Afborgun 2023.....	-	5.980
Afborgun 2024.....	8.390	5.100
Afborgun 2025.....	7.740	7.471
Afborgun 2026.....	8.227	7.484
Afborgun 2027.....	5.318	4.830
Afborgun 2028.....	4.082	-
Afborgun síðar.....	41.809	39.407
Samtals.....	75.567	70.272

Í árslok 2023 uppfyllir félagið alla skilmála um fjárhagslegan styrk og sjóðstreymiskvaðir sem það hefur gengist undir í skilmálum lána og skuldabréfa.

Félagið er með ónýtta bankafjármögnun að fjárhæð um 2.600 m.kr. í árslok 2023 (2022: 2.600 m.kr.).

20. Leigueignir og leiguskuldir

Leigueignir og leiguskuldir félagsins greinast þannig:

	2023	2022
Leigueignir		
Staða í ársbyrjun	2.480	2.355
Endurmat	216	121
Keyptar og seldar eignir	52	4
Staða í árslok	2.749	2.480
Leiguskuldir		
Staða í ársbyrjun	2.480	2.355
Endurmat	216	121
Keyptar og seldar eignir	52	4
Staða í árslok	2.749	2.480
Fjárhæðir í rekstarreikning		
Vaxtagjöld af leiguskuldum gjaldfærð í rekstrarreikningi	125	105
Fjárhæðir í sjóðstreymi		
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum á árinu	125	105

21. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

	2023	2022
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	10.683	8.680
Yfirtekið við kaup á dótturfélagi (sjá skýringu 29)	(2)	0
Tekjuskattur í rekstrarreikningi	1.465	2.004
Tekjuskattur vegna endurmats fasteigna	357	0
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	12.503	10.683

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fasteignir og rekstrarfjármunir	13.558	11.505
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(1.032)	(778)
Niðurfærsla skatteignar	3	39
Aðrir liðir	(26)	(83)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	12.503	10.683

Yfirfæranlegt skattalegt tap, sem ekki nýtist á móti hagnaði innan 10 ára frá því það myndast, fellur niður. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok er nýtanlegt sem hér segir:

Tap ársins 2013, nýtanlegt til ársloka 2023	-	179
Tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024	113	113
Tap ársins 2015, nýtanlegt til ársloka 2025	240	240
Tap ársins 2016, nýtanlegt til ársloka 2026	239	239
Tap ársins 2017, nýtanlegt til ársloka 2027	179	179
Tap ársins 2018, nýtanlegt til ársloka 2028	452	452
Tap ársins 2019, nýtanlegt til ársloka 2029	226	226
Tap ársins 2020, nýtanlegt til ársloka 2030	422	422
Tap ársins 2021, nýtanlegt til ársloka 2031	9	9
Tap ársins 2022, nýtanlegt til ársloka 2032	1.831	1.828
Tap ársins 2023, nýtanlegt til ársloka 2033	1.450	-
	5.162	3.888

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

Tekjuskattsskuldbinding að fjárhæð 698 m. kr. vegna kaupa á félögum, sem flokkuðust sem eignakaup en ekki sameining félaga, er ekki færð til skuldar í efnahagsreikningi, þar sem ekki er heimilt að færa hana samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum. Tekjuskattsskuldbindingin kemur ekki til greiðslu nema þessar fjárfestingareignir verði seldar. Engin áform eru um sölu þeirra.

22. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:

	2023	2022
Viðskiptaskuldir	370	242
Áfallnir vextir	585	550
Skammtímaskuldir vegna kaupa á fjárfestingareignum	0	27
Skammtímaskuldir vegna kaupa á dótturfélagi	263	0
Aðrar skammtímaskuldir	571	653
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	1.787	1.472

23. Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa

Kaupverð fjárfestingareigna	27	(27)
Kaupverð dótturfélags	(263)	0
Aðrar skammtímaskuldir	236	27

24. Stýring fjárhagslegrar áhættu

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

Útleigu- og mótaðilaáhætta

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

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

	2023	2022
Handbært fé	984	2.986
Viðskiptakröfur og langtímakröfur	1.061	822
Aðrar kröfur	73	20
Mesta mögulega tap samtals	2.118	3.828

Aldursgreining viðskiptakrafna og langtímakrafna og niðurfærsla á reikningsskiladegi voru eftirfarandi:

	2023		2022	
	Nafnverð kröfu	Niðurfærsla	Nafnverð kröfu	Niðurfærsla
Ógjaldfallið og gjaldfallið innan 30 daga	346	9	296	22
Gjaldfallið fyrir 31 - 60 dögum	73	2	18	9
Gjaldfallið fyrir 61 - 90 dögum	16	7	28	11
Gjaldfallið fyrir meira en 90 dögum	755	110	896	375
	1.189	128	1.238	417

Af kröfum eldri en 90 daga eru 655 m.kr. (2022: 678 m.kr.) vegna frestaðra leigugreiðslna en þær hafa verið færðar niður um 70 m.kr. (2022: 265 m.kr.).

Lausafjáraáhætta

Lausafjáraáhætta er hættan á að samstæðan geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar á gjalddaga. Samstæðan fylgist með þróun á lausafjástöðu sinni með greiningu á gjalddögum fjáreigna og fjárskulda með það að markmiði að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt greiðsluskuldbindingum. Félagið átti óádragna bankafjármögnun að fjárhæð um 2.600 m.kr. í árslok 2023. Félagið á óveðsettar fasteignir sem metnar eru á um 12.000 m.kr.

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

	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1-2 ár	2-5 ár	Meira en 5 ár
2023						
Vaxtaberandi skuldir	75.567	99.542	11.396	10.227	22.849	55.071
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.787	1.787	1.787			
	77.354	101.330	13.184	10.227	22.849	55.071
2022						
Vaxtaberandi skuldir	70.272	93.348	8.008	7.507	24.892	52.941
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.472	1.472	1.472			
	71.744	94.820	9.480	7.507	24.892	52.941

Vaxtaáhætta

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

	2023	2022
Fjármálagerningar með fasta vexti		
Vaxtaberandi skuldir	(63.648)	(61.040)
Nettó staða fjármálagerninga með fasta vexti	(63.648)	(61.040)
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Handbært fé	984	2.986
Vaxtaberandi skuldir	(11.919)	(9.232)
Nettó staða fjármálagerninga með breytilega vexti	(10.935)	(6.246)

Næmigreining sjóðstreymis vegna fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum á uppgjörstigi um 100 punkta myndi hækka (lækka) afkomu fyrir tekjuskatt um 109 (109) m.kr. (2022: 62 (62) m.kr.). Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2022.

Fjármálagerningar með fasta vexti

Fjármálagerningar samstæðunnar með fasta vexti eru ekki færðir á gangvirði gegnum rekstrarreikning. Verði vaxtbreyting á uppgjörstigi hefur það engin áhrif á fjárhagslega afkomu samstæðunnar.

Verðbólguáhætta

Verðbólguáhætta er hættan á að afkoma félagsins sveiflist vegna breytinga á vísitölu neysluverðs. Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 61.363 m.kr. (2022: 54.509 m.kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Breyting á verðbólgu um 1%-stig í árslok 2023 hefði lækkað afkomu félagsins um 614 m.kr. (2022: 545 m.kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

25. Rekstraráhætta

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

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

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

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda greinist þannig:

	31. desember 2023		31. desember 2022	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir	75.567	72.753	75.721	76.421

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

27. Tengdir aðilar**Skilgreining tengdra aðila**

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

Tengdir aðilar með veruleg áhrif

Brimgarðar ehf. áttu skv. hlutaskrá félagsins 16,5% eignarhlut í félaginu í árslok. Þann 7. maí 2021 birtist tilkynning á Nasdaq Iceland um flöggun Brimgarða ehf. vegna þess að bein eign í hlutabréfum og bein og óbein réttindi samkvæmt fjármálagerningum fór yfir 25%. Að teknu tilliti til þessa má ætla að samanlagður eignarhlutur Brimgarða ehf. í árslok, að teknu tilliti til samninga um framvirk viðskipti og skiptasamninga, hafi verið verið á bilinu 25-30%.

Viðskipti við félög í eigu tengdra aðila

Félagið leigði út tvö leigurými til félaga í eigu tengdra aðila og nam velta ársins um 4,8 millj. kr.

Viðskipti við lykilstjórnendur

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

Árið 2023	Laun og hlunnindi	Árangurs-tengd laun	Mótframlag í lífeyrissjóð	Nafnverð hlutafjár
Bjarni Kristján Þorvarðarson, stjórnarformaður	9,9		1,3	
Guðrún Bergsteinsdóttir, stjórnarmaður	5,2		0,7	
Eyjólfur Árni Rafnsson, stjórnarmaður	5,2		0,7	
Hersir Sigurgeirsson, stjórnarmaður	6,5		0,9	0,5
Ragnheiður Harðar Harðardóttir, stjórnarmaður	5,7		0,8	
Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri	53,3	6,1	8,0	7,4
Framkvæmdastjór (6)	143,7	14,4	21,3	0,4

Framkvæmdastjórar í lok árs eru: Árni Huldar Sveinbjörnsson, Eyjólfur Gunnarsson, Guðbjartur Magnússon, Lýður Heiðar Gunnarsson og Sturla Gunnar Eðvarðsson. Á árinu hætti Jóhann Magnús Jóhannsson störfum og Árni Huldar Sveinbjörnsson tók við starfi yfirlögfræðings félagsins af honum.

Árið 2022	Laun og hlunnindi	Árangurs-tengd laun	Mótframlag í lífeyrissjóð	Nafnverð hlutafjár
Bjarni Kristján Þorvarðarson, stjórnarformaður	7,0		0,9	
Guðrún Bergsteinsdóttir, stjórnarmaður	4,9		0,7	
Eyjólfur Árni Rafnsson, stjórnarmaður	6,2		0,8	
Hersir Sigurgeirsson, stjórnarmaður	5,9		0,8	0,5
Ragnheiður Harðar Harðardóttir, stjórnarmaður	5,4		0,7	
Kristín Friðgeirsdóttir, fyrrverandi stjórnarmaður	1,2		0,8	
Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri	50,7	7,2	8,1	7,4
Framkvæmdastjór (5)	116,7	11,8	16,8	0,4

Framkvæmdastjórar eru: Eyjólfur Gunnarsson, Guðbjartur Magnússon, Jóhann Magnús Jóhannsson, Lýður Heiðar Gunnarsson og Sturla Gunnar Eðvarðsson.

Ekki hafa verið gerðir óvenjulegir samningar við stjórnarmenn eða stjórnendur.

Eignarhlutur Garðars Hannesar Friðjónssonar er í gegnum Burðarbita ehf. og eignarhlutur Hersis Sigurgeirssonar í gegnum Endurreisnarsjóðinn ehf.

28. Dótturfélög

Eignarhlutar í dótturfélögum	Eignarhluti 2023	Eignarhluti 2022
Eik rekstrarfélag ehf.	100,0%	100,0%
EF15 ehf.	100,0%	0,0%
EF16 ehf.	100,0%	0,0%
Hótel 1919 ehf.	100,0%	0,0%
Landfestar ehf.	0,0%	100,0%
- LF1 ehf.	0,0%	100,0%
- Hótel 1919 ehf.	0,0%	100,0%

Öll dótturfélög félagsins hafa aðsetur í Reykjavík.

Á árinu sameinuðust Landfestar ehf. og LF1 ehf., dótturfélag Landfesta ehf., inn í Eik fasteignafélag hf. Á sama tíma færðist eignarhlutur í Hótel 1919 ehf. til móðurfélagsins. Þá keypti félagið EF15 hf. (sjá skýringu 29) og EF 16 (sjá skýringu 30) á árinu.

29. Kaup á BB29 ehf. (nú EF15 ehf.)

Á árinu 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. Kostnaður við kaupin nam um 7 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
Tekjuskattsinneign	2
Handbært fé	146
Nettó veltufé	(6)
Yfirteknar skuldir	(917)
	495
Greitt með handbæru fé	495
Yfirtekið handbært fé	(146)
	349

30. Kaup á Húsfélaginu Hafnarstræti 7 ehf. (nú EF16 ehf.)

Á árinu eignaðist Eik allt hlutfé í EF16 ehf. á grundvelli kaupsamnings sem undirritaður var í nóvember 2023. Félagið er fært sem hluti af samstæðureikningi félagsins frá og með yfirtökudegi þann 13. nóvember 2023. EF16 ehf. á 826 fermetra verslunar- og skrifstofuhúsnæði við Hafnarstræti 7, Reykjavík. Á reikningsskiladegir voru 262,5 millj. kr. kaupverðs ógreiddar.

Gangvirði eigna og skulda EF16 ehf. á yfirtökudegi greindist þannig:

Fasteign í þróun	400
Handbært fé	1
	401
Greitt með handbæru fé	401
Yfirtekið handbært fé	(1)
	400

31. Atburðir eftir lok reikningsskiladags

Félagið hefur greitt upp óverðtryggt bankalán að fjárhæð 3.026 m. kr. sem var með lokagjalddaga í mars 2024 og samhliða því tekið nýtt verðtryggt bankalán að fjárhæð 3.500 m. kr. með lokagjalddaga á árinu 2029. Félagið hefur undirritað kaupsamning um leikskóla í byggingu í Hveragerði. Leikskólinn er með langtímaleigusamningi við Hveragerðisbæ. Áætluð verklok og afhending er í september 2024.

Félagið fékk sent frummat Samkeppniseftirlitsins þann 7. febrúar 2024 í tengslum við rannsókn eftirlitsins á valfrjálsu yfirtökutilboði Regins hf. til hluthafa Eikar fasteignafélags. Samandregið er það frummat Samkeppniseftirlitsins að samruni Regins og Eikar fasteignafélags hindri virka samkeppni og hann krefjist að öllu óbreyttu íhlutunar af hálfu eftirlitsins. Samkvæmt stjórnarsýslulögum getur félagið nýtt sér andmælarétt áður en bindandi stjórnvaldsákvörðun verður tekin í málinu. Frestur til þess er til 21. febrúar nk.

32. Helstu reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningi félagsins.

Til að auka upplýsingagildi ársreikningsins eru skýringar við hann birtar á grundvelli þess hversu viðeigandi og mikilvægar þær eru fyrir lesandann. Það þýðir að upplýsingar sem hvorki eru metnar mikilvægar né viðeigandi fyrir notanda reikningsskilanna eru ekki birtar í skýringum.

a. Grundvöllur samstæðu

i) Sameining fyrirtækja

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

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

ii) Dótturfélög

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

iii) Tap á yfiráðum

Þegar yfiráð samstæðunnar í dótturfélagi tapast eru eignir og skuldir dótturfélagsins færðar út úr samstæðureikningnum ásamt hlutdeild annarra eigenda þess og öðrum liðum eigin fjár. Allur tengdur hagnaður eða tap er fært í rekstrarreikning. Eignarhlutur sem haldið er eftir er metinn á gangvirði á þeim degi sem yfiráð töpuðust.

iv) Viðskipti felld út úr samstæðu

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

b. Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli einstakra samstæðufélaga á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á uppgjörstegi. Aðrar eignir og skuldir sem metnar eru á gangvirði í erlendri mynt, eru færðar á því gengi sem var í gildi þegar gangvirði þeirra var ákvarðað.

Gengismunur vegna viðskipta í erlendum gjaldmiðlum er færður í rekstrarreikning.

c. Fjármálagerningar

i) Fjáreignir

Lán, kröfur og handbært fé eru færð á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjáreignir eru upphaflega færðar á þeim degi sem félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.

Fjáreignir eru afskráðar ef samningsbundinn réttur félagsins að sjóðstreymi vegna fjáreignanna rennur út eða ef félagið framselur rétt til sjóðstreymis af eigninni til annars aðila án þess að halda eftir yfiráðum eða því sem næst allri þeirri áhættu og ávinningi sem í eignarhaldinu felst.

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og hrein fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar og aðeins þegar lagalegur réttur félagsins er til staðar um jöfnun og fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda eða innleysa eignina og gera upp skuldina á sama tíma.

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur metin á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti að frádreginni virðisrýrnun beatt við á.

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði samanstanda af viðskiptakröfum og öðrum skammtímakröfum.

Handbært fé

Til handbærs fjár telst sjóður og óbundnar bankainnstæður og verðbréf sem eru til ráðstöfunar innan þriggja mánaða.

ii) Fjárskuldir

Vaxtaberandi skuldir eru færðar á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjárskuldir eru upphaflega færðar á þeim viðskiptadegi þegar félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.

Félagið afskráir fjárskuld þegar samningsbundnum skyldum vegna skuldagerningsins er lokið, þær felldar niður eða falla úr gildi. Félagið flokkar fjárskuldir aðrar en afleiðusamninga sem aðrar fjárskuldir. Slíkar skuldir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru þessar fjárskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Til fjárskulda félagsins teljast vaxtaberandi skuldir, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

d. Óefnislegar eignir

i) Viðskiptavild

Viðskiptavild myndast við kaup á dótturfélögum. Viðskiptavild er mismunurinn á kostnaði við yfirtökuna og gangvirði yfirtekinna eigna, skulda og óvissra skulda. Þegar neikvæð viðskiptavild myndast er hún tekjufærð strax í rekstrarreikningi. Viðskiptavild er færð á kostnaðarverði að frádreginni uppsafnaðri virðisrýrnun.

ii) Aðrar óefnislegar eignir

Aðrar oetnislegar eignir sem eru keyptar eða færðar upp við kaup á dotturtelegum og eru með takmarkaðan nýtingartíma eru eignfærðar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýrnun þar sem við á

iii) Kostnaður sem fellur til síðar

Kostnaður sem fellur til síðar er einungis eignfærður ef hann eykur ávinning sem felst í eigninni sem kostnaðurinn varðar. Annar kostnaður, þar á meðal vegna viðskiptavildar og vörumerkja sem myndast hafa innan samstæðunnar, er færður í rekstrarreikning þegar til hans er stofnað.

iv) Afskriftir óefnislegra eigna

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

e. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (landeignir, húseignir og leigugætur) sem ætlaðar eru til öflunar leigutekna, til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40, samanber skýringu 12. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við gangvirði hliðstæðra eigna á virkum markaði í viðskiptum milli ótengdra upplýstra aðila, og núvirt framtíðarsjóðflæði einstakra eigna. Við matið er tekið tillit til samanlagðra áætlaðra framtíðarleigutekna af eignunum auk kostnaðar við rekstur og viðhald eignanna. Áætlaðar framtíðarleigutekjur taka að mestu leyti mið af þeim leigusamningum sem í gildi eru. Áætluð rekstrargjöld og viðhald fasteigna er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti. Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í

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

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

f. Fasteignir í þróun

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

g. Eignir til eigin nota

i) Færsla og mat

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

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

Þegar eignir til eigin nota eru samsettar úr einingum með ólíkan nýtingartíma eru einingarnar aðgreindar og afskrifaðar miðað við nýtingartímann.

Hagnaður af sölu eigna til eigin nota er munurinn á söliverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal rekstrartekna.

Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði mannvirkja í byggingu eru eignfærð á byggingartíma.

ii) Kostnaður sem fellur til síðar

Kostnaður við að endurnýja einstaka hluta eigna til eigin nota er færður til eignar ef líklegt er talið að ávinningur sem felst í eigninni muni renna til félagsins og hægt er að meta kostnaðinn á áreiðanlegan hátt. Allur annar kostnaður er gjaldfærður í rekstrarreikning þegar til hans er stofnað.

iii) Afskriftir

Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta eigna til eigin nota. Land er ekki afskrifað. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

	Nýtingartími
Fasteignir til eigin nota	50 - 100 ár
Aðrar eignir til eigin nota	5 - 10 ár

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörstigi.

h. Virðisrýrnun

i) Fjáreignir

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

ii) *Aðrar eignir*

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

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

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

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

i. Skuldbindingar

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

j. Leigusamningar

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

k. Leigutekjur

Leigutekjur af fjárfestingareignum eru færðar í rekstrarreikning á leigutímanum.

l. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

m. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

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

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

Gengishagnaður og gengistap eru færð nettó.

n. Tekjuskattur

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

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

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

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

o. Hagnaður á hlut

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

p. Starfsþáttayfirlit

Starfsþáttur er aðgreinanlegur hluti samstæðunnar innan ákveðins efnahagslegs umhverfis.

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn og stjórnarhættir

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

Stjórn

Stjórn félagsins skipa fimm einstaklingar sem kjörnir eru af hluthöfum til eins árs í senn. Tilnefningarnefnd félagsins auglýsir eftir framboðum til stjórnarsetu auk þess að óska eftir tilnefningum til stjórnarsetu frá hluthöfum félagsins. Stjórn félagsins uppfyllir ákvæði laga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga. Stjórn félagsins starfsárið 2023-2024 skipa:

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

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

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

Hersir Sigurgeirsson, hefur setið í stjórn félagsins frá því í júní 2020. Hersir er fæddur árið 1972 og er með doktorspróf í stærðfræði frá Stanford í Bandaríkjunum. Hersir er prófessor í fjármálum við viðskiptafræðideild Háskóla Íslands og situr í stjórnnum Kvant ehf., Endurreisnarsjóðsins ehf. og Tryggingarsjóðs vegna fjármálafyrirtækja og viðskiptafræðistofnunar Háskóla Íslands. Hersir á 500.000 hluti í félaginu í gegnum Endurreisnarsjóðinn ehf.

Ragnheiður Harðar Harðardóttir hefur setið í stjórn félagsins frá því í apríl 2021. Ragnheiður er fædd árið 1975 og er cand.oecon í viðskiptafræði og MSc. í hagfræði frá Háskóla Íslands, auk þess að vera með próf í verðbréfavíðskiptum. Ragnheiður situr í stjórnnum fjárfestinga- og eignarhaldsfélagsins LTT ehf. og almannaheillafélagsins Elley og er varamaður í stjórn félagsins HH81 ehf.

Menntun og þekking stjórnarmanna félagsins er viðtæk og stjórnarmenn búa jafnframt yfir fjölbreyttri reynslu úr atvinnulífi á sviði rekstrar, stjórnunar og fjárfestinga. Allir stjórnarmenn eru að mati stjórnar óháðir félaginu og hluthöfum þess. Nánari upplýsingar um stjórnarmenn er að finna á heimasíðu félagsins www.eik.is/stjorn

Stjórn hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem helstu verkefni og valdsvið stjórnar og forstjóra eru skilgreind. Í þessum reglum er meðal annars að finna reglur um skiptingu starfa innan stjórnar, verklag og reglur um fundarsköp og fundargerðir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf og fleira. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar á stjórnarfundum þann 27. apríl 2023.

Stjórn fer með æðsta vald í málefnum félagsins á milli hluthafafunda samkvæmt lögum og samþykktum félagsins. Meginhlutverk stjórnar er að tryggja að nægilegt eftirlit sé haft með reikningshaldi og meðferð fjármuna félagsins auk þess að yfirfara rekstrar- og fjárhagsáætlanir og hafa eftirlit með því að þeim sé fylgt. Stjórn sér til þess að ársfjórðungsleg uppgjör séu útbúin með upplýsingum um rekstur og stöðu félagsins, og hefur komið á virku kerfi innra eftirlits. Stjórn markar stefnu félagsins og sinnir ráðgefandi hlutverki við forstjóra og aðra stjórnendur. Þá ræður stjórn forstjóra og skilgreinir verksvið hans. Stjórn tekur meiriháttar ákvarðanir í rekstri félagsins og sér um að það sé rekið í samræmi við lög og reglur sem félaginu ber að fylgja.

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

Endurskoðunarnefnd

Stjórn skipaði endurskoðunarnefnd félagsins þann 30. mars 2023. Samkvæmt starfsreglum endurskoðunarnefndar skal hún skipuð þremur einstaklingum, þar af að minnsta kosti tveimur stjórnarmönnum. Allir nefndarmenn skulu óháðir endurskoðendum þess. Nefndina skipa Hersir Sigurgeirsson stjórnarformaður sem gegnir formennsku, Ragnheiður Harðar Harðardóttir stjórnarmaður og Arnar Már Jóhannesson löggiltur endurskoðandi. Endurskoðunarnefnd kemur saman vegna árs- og hálfársuppgjörs félagsins og skilar að minnsta kosti árlega skýrslu til stjórnar um störf sín.

Starfskjaranefnd

Stjórn skipaði starfskjaranefnd þann 30. mars 2023. Samkvæmt starfsreglum starfskjaranefndar skal formaður stjórnar og tveir stjórnarmenn skipa nefndina, en sömu stjórnarmenn skulu ekki skipa aðrar undirnefndir. Nefndina skipa Guðrún Bergsteinsdóttir stjórnarmaður sem gegnir formennsku, Bjarni Kristján Þorvarðarson stjórnarmaður og Eyjólfur Árni Rafnsson stjórnarmaður.

Tilnefningarnefnd

Á hluthafafundi 5. apríl 2022 voru Drífa Sigurðardóttir ráðgjafi sem gegnir formennsku, og Ingólfur Bender hagfræðingur kjörin í tilnefningarnefnd. Stjórn skipaði Örnur Harðardóttur fjármálastjóra í nefndina. Hlutverk tilnefningarnefndar er að vera ráðgefandi við kosningu stjórnarmanna og markmið hennar er að skapa hluthöfum forsendur fyrir upplýstri ákvörðunartöku við stjórnarkjör.

Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2023 voru haldnir 28 stjórnarfundir, 4 fundir í endurskoðunarnefnd, 10 fundir í starfskjaranefnd og 8 fundir í tilnefningarnefnd, og var meirihluti stjórnarmanna og nefndarmanna viðstaddur alla fundi tímabilsins. Í samræmi við samþykktir félagsins eru niðurstöður undirnefnda stjórnar félagsins einungis leiðbeinandi fyrir stjórn.

Árangursmat stjórnar

Stjórn leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og hlaut félagið á árinu 2016 viðurkenningu sem fyrirmyndarfyrirtæki í stjórnarháttum sem síðast var endurnýjuð árið 2023 af Stjórnvísi. Þá hefur félagið árum saman notið viðurkenningar Creditinfo sem framúrskarandi fyrirtæki. Stjórnarstarf hefur gengið vel og samskipti stjórnarmanna verið opin og heilbrigð. Allir stjórnarfundir voru sóttir af meirihluta stjórnarmanna og var helstu verkefnum forgangsraðað og þau leyst vel af hendi.

Framkvæmdastjórn

Forstjóri á sæti í framkvæmdastjórn ásamt framkvæmdastjórum og öðrum stjórnendum félagsins.

Forstjóri félagsins er Garðar Hannes Friðjónsson, en hann hefur starfað sem forstjóri félagsins frá árinu 2002. Garðar er fæddur árið 1971 og er með BA gráðu í heimspeki frá Háskóla Íslands og MBA gráðu frá University of Salford á Englandi. Garðar á 7.410.461 hluti í félaginu í gegnum Burðarbita ehf.

Forstjóri ber ábyrgð á rekstri og afkomu félagsins gagnvart stjórn. Forstjóri stýrir daglegum rekstri félagsins og hefur umsjón með framkvæmd stefnumótunar.

Framkvæmdastjóri fjármálasviðs og staðgengill forstjóra er Lýður Heiðar Gunnarsson, en hann ber ábyrgð á sjóðsstýringu, reikningshaldi, uppgjöri, skýrslugerð, fjármögnun og áætlunum félagsins og dótturfélaga þess. Lýður á 410.000 hluti í félaginu.

Framkvæmdastjóri útleigusviðs er Eyjólfur Gunnarsson, en hann ber ábyrgð á útleigu fasteigna félagsins, leigusamningum og leigutekjum.

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

Framkvæmdastjóri viðskiptaþróunar er Sturla Gunnar Eðvarðsson, en hann ber ábyrgð á að auka tekjur af nýjum eða núverandi verkefnum á sviði fasteignarekstrar.

Yfirlögfræðingur er Árni Huldar Sveinbjörnsson, en hann ber ábyrgð á að lögfræðileg málefni félagsins og innra eftirlit samræmist lögum og reglum auk þess að hafa yfirumsjón með innheimtu.

Aðstoðarframkvæmdastjóri útleigusviðs er Hrönn Indriðadóttir, en hún kemur fram gagnvart núverandi og verðandi viðskiptavini félagsins með það fyrir augum að aðstoða við að finna leigu-tökum hentugar húsnæðislausnir.

Forstöðumaður reikningshalds félagsins er Árni Böðvarsson, en hann hefur umsjón með daglegri starfsemi reikningshalds félagsins.

Rekstrarstjóri húsumhyggju er Kári Tryggvason, en hann hefur umsjón með daglegum rekstri á fasteignum félagsins.

Nánari upplýsingar um stjórnendur er að finna á heimasíðu félagsins, www.eik.is/stjorn

Innan félagsins starfa nefndir sem heyra undir forstjóra. Nefndirnar eru skipaðar starfsfólki, þ. á m. forstjóra og framkvæmdastjórum, og þeim er ætlað að vera vettvangur umræðna og ákvörðunartöku í málaflokkum á borð við fjármögnun, framkvæmdir, kaup og sölu fasteigna, þróun eigna, virkjun tækifæra, áhættustýringu og innheimtu. Tilgangurinn með nefndunum er að gefa fleirum kost á að koma að ákvörðunartöku og hagnýta þannig til hins ýtrasta fjölbreytta þekkingu og reynslu starfsfólks, með það að markmiði að bæta ákvörðunartöku. Umboð og heimildir nefnda eru háðar ákvörðunum forstjóra og stjórnar.

Félagið á fjögur dótturfélög og eru stjórnir þriggja dótturfélaga í samstæðunni skipaðar einum stjórnarmanni, Garðari Hannesi Friðjónssyni, forstjóra félagsins, og einum varamanni, Lýð Heiðari Gunnarssyni, framkvæmdastjóra fjármálasviðs. Stjórn Hótel 1919 ehf. er skipuð Lýð Heiðari Gunnarssyni, sem er formaður stjórnar, og Árna Böðvarssyni en varamaður er Eyjólfur Gunnarsson.

Innra eftirlit og áhættustýring

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

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

Gildi, siðferðisviðmið og samfélagsleg ábyrgð

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

Í stefnu um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð kemur fram að stefnt skuli að því að samsetning stjórnar, framkvæmdastjórnar og æðstu stjórnenda sé á hverjum tíma fjölbreytt með tilliti til menntunar, starfsreynslu, kyns og aldurs. Þá miðar stefnan jafnframt að fjölbreytileika þannig að hver og einn starfsmaður sé metinn að verðleikum, óháð kyni, kynferði, trú, skoðunum, þjóðernisuppruna, kynþætti, litarhætti, efnahag, ætterni og stöðu að öðru leyti.

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

Ófjárhagslegar upplýsingar eru settar fram í sjálfbærniskýrslu sem fylgir ársreikningi samstæðu Eikar fasteignafélags fyrir árið 2023.

Samskipti hluthafa og stjórnar

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

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

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Starfsemi og viðskiptalíkan

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

Stefna

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

Félagið gefur nú í sjötta sinn út sjálfbærniskýrslu og er hún fylgirit við ársreikning 2023. Í sjálfbærniskýrslunni eru birtar upplýsingar um stöðu og þróun mælikvarða á frammistöðu samstæðunnar með tilliti til umhverfismála, félagslegra þátta, stjórnarháttá og áhrifa á hagsæld.

Umhverfið

Eik fasteignafélag einsetur sér að starfa í sátt við umhverfi og samfélag. Með markvissum aðgerðum ætlar félagið að draga úr

losun gróðurhúsalofttegunda, stuðla að sjálfbærari vinnustöðum og atvinnulífi og leggja sitt af mörkum í vegferðinni að vistvænni mannvirkjagerð á Íslandi. Umhverfisstefna var síðast staðfest á stjórnarfundi 15. febrúar 2024 og er aðgengileg á heimasíðu félagsins.

Í sjálfbærniskýrslunni koma m.a. fram upplýsingar um beina og óbeina losun gróðurhúsalofttegunda ásamt upplýsingum um orkunotkun, úrgangsmyndun og vatnsnotkun, umhverfisstefnu og loftslagsyfirsýn.

Félagslegir þættir og mannaúður

Eik fasteignafélag hefur sett sér stefnu um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð. Félagið leggur sig fram um að hafa jákvæð samfélagsleg áhrif og í allri starfsemi sinni styður félagið við og virðir mannréttindi eins og þau eru tryggð í stjórnarskrá Íslands og alþjóðlegum mannréttindasáttmálum sem Ísland hefur fullgilt. Stefna um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð var síðast staðfest á stjórnarfundi 21. september 2023 og er aðgengileg á heimasíðu félagsins.

Félagið hefur sett sér siðareglur sem gilda fyrir starfsmenn og stjórnarmenn. Félagið vill taka virkan þátt í að byggja upp samfélagið, fylgja leikreglum þess og koma ávallt fram af heiðarleika. Reglurnar fjalla meðal annars um ábyrgð og virðingu gagnvart samfélaginu, samskipti við viðskiptavini, virðingu og umburðarlyndi á vinnustaðnum, hagsmunaárekstra og jafnræði og virðingu fyrir öllum manneskjum. Siðareglurnar voru síðast staðfestar á stjórnarfundi 14. desember 2023 og eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins.

Félagið hefur sett sér starfskjarastefnu sem tekur mið af langtíma-markmiði um virðisaukningu fyrir hluthafa, góðum stjórnarháttum og hag viðskiptavina. Þannig er henni ætlað að styðja við áætlanir um uppbyggingu félagsins og stuðla að því að hjá félaginu starfi hæfir og öflugir einstaklingar. Kjör og aðbúnaður skulu því taka mið af markaðsaðstæðum hverju sinni, launajafnræði og veita hvatningu fyrir góða frammistöðu og styðja við endurmenntun. Starfskjarastefnan var síðast staðfest á aðalfundi 30. mars 2023 og er aðgengileg á heimasíðu félagsins

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

Stjórnarhættir og aðgerðir gegn spillingu

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

Félagið fylgir, í samræmi við stefnu sína um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð, settum lögum og reglum í allri sinni starfsemi og líður ekki spillingu, þar með talið kúgun, mútur og ólöglega starfsemi. Eik fasteignafélag starfar með heiðarleika og traust að leiðarljósi líkt og endurspeglast í siðareglum sem félagið hefur sett sér.

Stjórnendum og öðru starfsfólki félagsins ber að forðast það að fjárhagslegir hagsmunir þeirra og hagsmunir félagsins stangist á. Starfsfólk er hvatt til þess að tilkynna stjórnendum eða stjórn um

siðferðisleg vafamál og misbrestir af svipuðum toga sem það verður vart við. Starfsfólk skal ekki á neinn hátt gjalda fyrir að beina slíkum tilkynningum til stjórnar eða stjórnenda.

Í sjálfbærniskýrslu félagsins fyrir árið 2023 er fjallað nánar um aðgreiningu valds í stjórn ásamt gagnsæi ákvarðanna. Þar eru jafnframt upplýsingar um aðgerðir gegn spillingu og mútum, persónuvernd, fjárhagslega hvata og kjarasamninga, upplýsinga-gjöf og vottun upplýsinga er varða samfélagsábyrgð og sjálfbærni.

Hagsæld

Eik fasteignafélag hefur áhrif á hagvöxt og velsæld með langtíma-fjárfestingum í íslenskum fasteignum. Stærð félagsins ásamt traustum rótum hafa gert því kleift að njóta hagstæðra lánskjara sem síðan skila sér til viðskiptavina í formi hagstæðra leigukjara. Með því að fjárfesta til langs tíma eykst hvatinn til þess að hlúa að viðhaldi og sjálfbærri efnisnotkun sem hefur jákvæð áhrif á umhverfið. Í sjálfbærniskýrslu félagsins er fjallað nánar um áhrif á hagsæld, skattspor félagsins og fjárfestingu í loftlagstengdum innviðum, seiglu og vöruþróun.

Árangur og staða

Í sjálfbærniskýrslu félagsins fyrir árið 2023 má lesa um árangur Eikar fasteignafélags og helstu skref sem stigin voru í átt að aukinni sjálfbærni og samfélagslegri ábyrgð á árinu. Við lítum stolt yfir árið og gerum okkur grein fyrir að leiðin í átt að sjálfbærara samfélagi er vegferð sem felur í sér stöðugar umbætur og framfarir en einnig fjöldamörg tækifæri.

Ársfjórðungayfirlit óendurskoðað

	4F 2023	3F 2023	2F 2023	1F 2023	Samtals
Leigutekjur	2.399	2.424	2.382	2.309	9.514
Aðrar rekstrartekjur	372	532	413	393	1.710
	<u>2.771</u>	<u>2.956</u>	<u>2.795</u>	<u>2.702</u>	<u>11.224</u>
Rekstrarkostnaður	(1.058)	(1.015)	(918)	(934)	(3.924)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	(4)	(2)	189	(8)	175
	<u>(1.062)</u>	<u>(1.017)</u>	<u>(729)</u>	<u>(942)</u>	<u>(3.749)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.709	1.939	2.067	1.760	7.475
Matsbreyting fjárfestingareigna	418	(2.693)	7.780	2.008	7.513
Afskriftir og virðisrýrnun	(43)	(43)	71	(36)	(50)
Rekstrarhagnaður	2.084	(797)	9.918	3.733	14.938
Fjármunatekjur	43	20	15	42	120
Fjármagnsgjöld	(1.633)	(1.578)	(2.158)	(2.372)	(7.740)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.590)	(1.558)	(2.143)	(2.330)	(7.620)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	494	(2.355)	7.775	1.403	7.318
Tekjuskattur	(101)	471	(1.555)	(281)	(1.465)
Hagnaður ársins	394	(1.884)	6.220	1.122	5.853
Önnur heildarafkoma					
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:					
Endurmat fasteigna	0	0	1.784	0	1.784
Tekjuskattur af endurmati fasteigna	0	0	(357)	0	(357)
Önnur heildarafkoma samtals	0	0	1.427	0	1.427
Heildarhagnaður tímabilsins	394	(1.884)	7.647	1.122	7.279
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,12	(0,55)	1,82	0,33	1,71

	4F 2022	3F 2022	2F 2022	1F 2022	Samtals
Leigutekjur	2.287	2.205	2.080	1.990	8.562
Aðrar rekstrartekjur	404	491	327	293	1.516
	<u>2.691</u>	<u>2.697</u>	<u>2.407</u>	<u>2.284</u>	<u>10.078</u>
Rekstrarkostnaður	(935)	(858)	(797)	(791)	(3.382)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	(22)	(38)	(10)	(18)	(88)
	<u>(958)</u>	<u>(897)</u>	<u>(807)</u>	<u>(808)</u>	<u>(3.470)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.733	1.800	1.600	1.475	6.608
Söluhagnaður (tap) fjárfestingareigna	0	362	0	0	362
Matsbreyting fjárfestingareigna	543	1.907	5.042	2.938	10.431
Afskriftir og virðisrýrnun	(36)	(28)	(40)	(34)	(138)
Rekstrarhagnaður	2.241	4.041	6.602	4.380	17.264
Fjármunatekjur	30	4	4	13	50
Fjármagnsgjöld	(1.272)	(2.235)	(2.183)	(1.620)	(7.309)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.242)	(2.231)	(2.179)	(1.607)	(7.259)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	999	1.810	4.424	2.772	10.004
Tekjuskattur	(232)	(329)	(886)	(556)	(2.004)
Heildarhagnaður tímabilsins	766	1.481	3.538	2.216	8.001
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,22	0,43	1,04	0,65	2,34