

1F 2023.

Árshlutaskýrsla

EIK

Helstu niðurstöður

	m.kr.	1F 2023	4F 2022	3F 2022	2F 2022	1F 2022
Rekstrartekjur		2.702	2.691	2.697	2.407	2.284
þar af leigutekjur		2.309	2.287	2.205	2.080	1.990
Rekstrarkostnaður		(942)	(958)	(897)	(807)	(808)
þar af rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(675)	(650)	(614)	(604)	(616)
þar af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(154)	(182)	(125)	(116)	(125)
Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir		1.760	1.733	1.800	1.600	1.475
Matsbreyting, söluhagnaður og afskriftir		1.973	508	2.241	5.002	2.904
Hrein fjármagnsgjöld		(2.330)	(1.242)	(2.231)	(2.179)	(1.607)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.403	999	1.810	4.424	2.772
Heildarhagnaður tímabilsins		1.127	766	1.481	3.538	2.216

	31.3.2023	31.12.2022	30.9.2022	30.6.2022	31.3.2022
Virðisútleiguhlutfall	95,2%	95,7%	94,0%	94,5%	94,2%

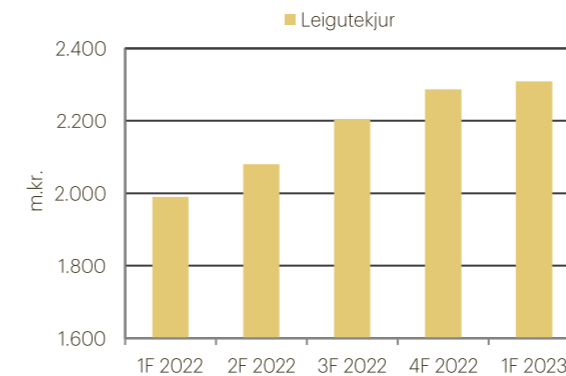
	1F 2023	4F 2022	3F 2022	2F 2022	1F 2022
NOI hlutfall*	73,6%	72,9%	75,7%	74,3%	73,5%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum**	6,4%	7,6%	5,2%	5,4%	6,2%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af fasteignum***	0,50%	0,60%	0,42%	0,40%	0,45%

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

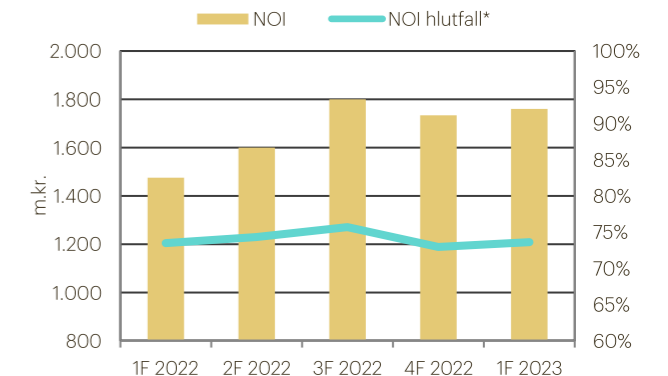
** Við útreikning á stjórnunarkostnaðarhlutfalli af leigutekjum er litið á rekstrarhagnað Hótelis 1919 fyrir fjármagnsgjöld, skatta, afskriftir, matsbreytingar og leigu (EBITDAR) sem veltuleigu. Stjórnunarkostnaði er deilt í samanlagða tölu leigutekna og EBITDAR Hótelis 1919.

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

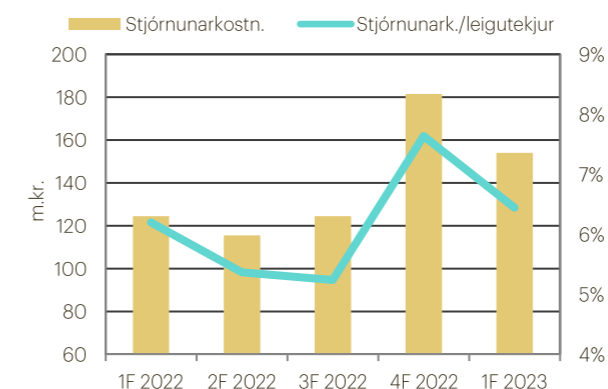
Þróun leigutekna



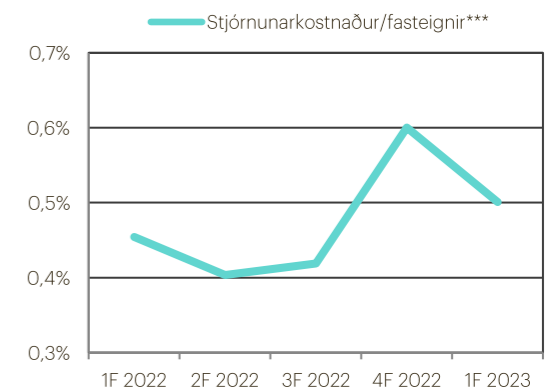
NOI og NOI hlutfall*



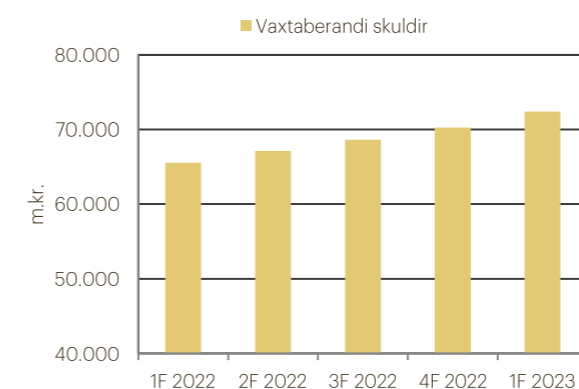
Stjórnunarkostnaður og kostnaðarhlutfall**



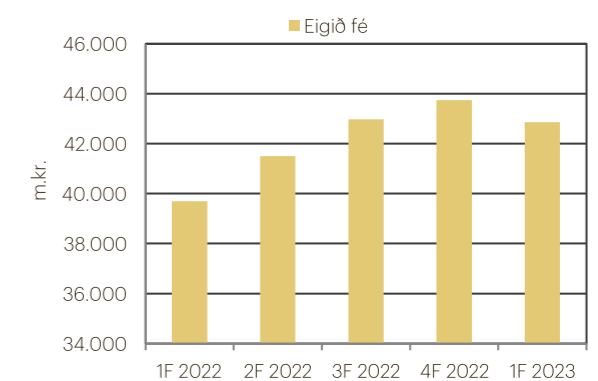
Kostnaðarhlutfall af fasteignum



Þróun vaxtaberandi skulda



Þróun eigin fjár



Fyrstu þrjú mánuðir ársins 2023

Rekstur félagsins gekk vel og var yfir áætlunum stjórnenda. Á fyrstu þremur mánuðum ársins nam EBITDA félagsins 1.760 m.kr. og jókst um rúm 19% m.v. sama tímabil í fyrra. Félagið keypti tvær fasteignir í ársfjórðungnum, samtals tæplega 4.200 fm.

Rekstur

Rekstur Eikar fasteignafélags gekk vel á fyrsta ársfjórðungi og var yfir áætlunum félagsins. Betri afkoma en gert var ráð fyrir í áætlun er fyrst og fremst vegna betri útleigu og betri reksturs Hótelis 1919.

EBITDA fyrsta ársfjórðungs nam 1.760 m.kr. og jókst um rúm 19% m.v. sama tímabil í fyrra.

Félagið endurfjármagnaði bankalán sem var á gjalddaga í mars. Um er að ræða óverðtryggt bankalán með breytilegum vöxtum sem tekur mið af 1M REIBOR með álagi. Álag á REIBOR lækkaði við endurfjármögnunina.

Breytingar á eignasafni

Á fyrsta ársfjórðungi keypti félagið eignarhaldsfélagið BB29 ehf. sem á fasteignina við Ármúla 2. Um er að ræða 3.544 fm skrifstofuhúsnæði þar sem Samgöngustofa er með langtímaleigusamning. Þá keypti félagið 640 fm við Síðumúla 20–22 og á nú allt húsið. Báðar eignirnar voru afhentar í lok ársfjórðungsins.

Gert er ráð fyrir að viðskiptin hafi u.þ.b. 75 m.kr. áhrif til hækkunar á EBITDA fyrir árið 2023. Kaup BB29 ehf. voru fjármögnuð með yfirtöku lána og handbæru fé og kaupin á Síðumúla með handbæru fé.

Útleiga

Nokkuð var um nýja samninga á fyrsta ársfjórðungi en hlutfall skammtímasamninga hefur farið vaxandi sem tengist m.a. tilkomu skrifstofuhótelsins Akkurs. Talsvert hefur verið um tilfæringar leigutaka innan eigna félagsins. Nokkrir hafa flutt sig í húsnæði sem betur hentar þeirra starfsemi en í langflestum tilfellum er um að ræða samninga um minni skrifstofurými sem almennt gekk vel að leigja.

Hreyfing var á stærri skrifstofurýmum á Smáratorgi 3 en Controlant tók þar á leigu heila hæð. Hæðin var áður leigð Deloitte sem nú er á fjórum hæðum en mun flytja starfsemi sína þaðan seinna á árinu. Orkuveitan hefur stækkað við sig í húsinu og er nú einnig með heila hæð undir hluta starfsemi sinnar.

Á Glerártorgi var samið við tvo leigutaka um talsverða stækkun leigurýmis. Nettó opnaði glæsilega matvöruverslun á nýjum stað á Glerártorgi við suðvesturinnangang verslunarmiðstöðvarinnar og mun íþróttavöruverslun færast í drjúgan hluta þess rýmis sem Nettó var með áður.

Á fyrsta ársfjórðungi fékk félagið til baka úr leigu tæplega 1.400 fm í Skeifunni 7 en þar er fyrirhuguð endurnýjun og uppbygging og er því unnið að skammtímaútleigu húsnæðisins. Lítið er um óútleigð lager- og iðnaðarrými en leigutakaskipti urðu í fáeinum slíkum á ársfjórðungnum. Langstærstur hluti verslunarhúsnæðis félagsins er í fullri útleigu.

Landsbankinn hefur framlengt leigusamning sinn í Kvosinni til skamms tíma á meðan bankinn kemur sér fyrir í nýjum höfuðstöðvum sínum. Gert er ráð fyrir að Kvosinni verði skilað í maí.

Virðisútleiguhlutfall félagsins var 95,2% við lok fyrsta ársfjórðungs.

Framkvæmdir

Það sem af er ári hafa nokkur stærri verkefni klárast og ný hafist. Vinnu lauk við stækkun og breytingar á húsnæði Heilsugæslunnar og Livio í Glæsibæ.

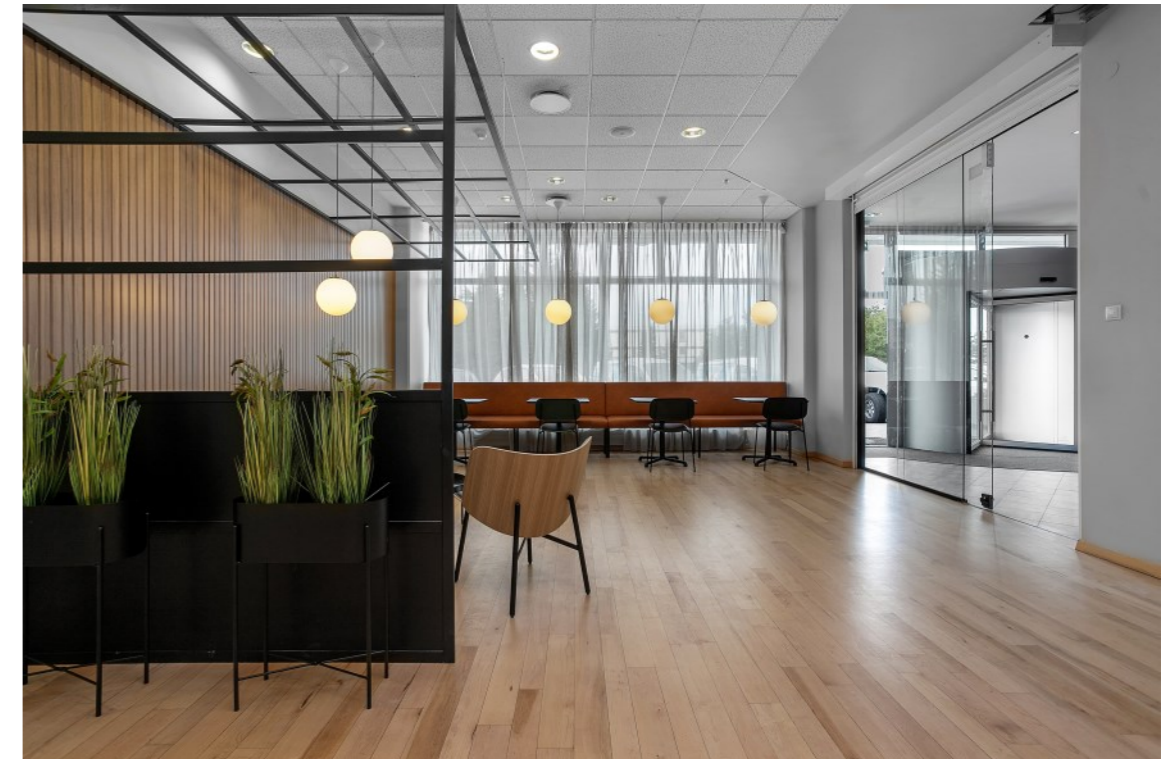
Á Smáratorgi 3 lauk breytingum sem staðið hafa yfir á 14. hæð og miða að því að auka úrval minni skrifstofa á hæðinni. Einnig lauk vinnu við innréttingar fyrir nýjan leigutaka á 7. hæð hússins. Vinna við uppsetningu á matartorgi og nýjan, glæsilegan inngang að Smáratorgi 3 er í fullum gangi og er áætlað að hvorutveggja opni síðar á árinu.

Í upphafi árs lauk framkvæmdum vegna tilfærslu verslunar Nettó á Glerártorgi. Hafist var handa við innréttingar á 4. hæð Suðurlandsbrautar 10 sem áætlað er að ljúki í júní. Framkvæmdum við Grjótháls 1-3 miðar vel og er gert ráð fyrir að húsið verði komið í fulla notkun á öðrum ársfjórðungi.

Viðskiptaþróun

Hugmyndavinna um kaup, þróun og nýtingu eigna er sífellt í gangi. Vinna við deiliskipulag nokkura lóða hefur staðið yfir og er langt komin. Má þar nefna Eyraveg 42-44 á Selfossi, Kleppsmýrarveg 8, Bátavog 2, Skeifuna 7-9 og Kvosina í Reykjavík, Tjarnarvelli 1 í Hafnarfirði og Lónsbakka í Eyjafirði.

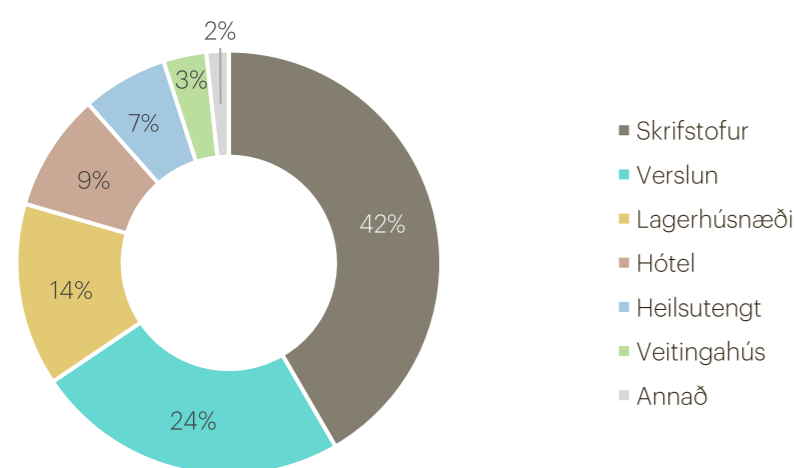
Unnið er að endurskipulagningu Glerártorgs, bæði innanhúss og utan og er mikill áhugi rekstraraðila á torginu fyrir breytingum sem áætlað er að ljúki fyrir árslok. Þær breytingar sem þegar hafa orðið á Glerártorgi í upphafi árs hafa vakið ánægju og haft í för með sér aukna aðsókn.



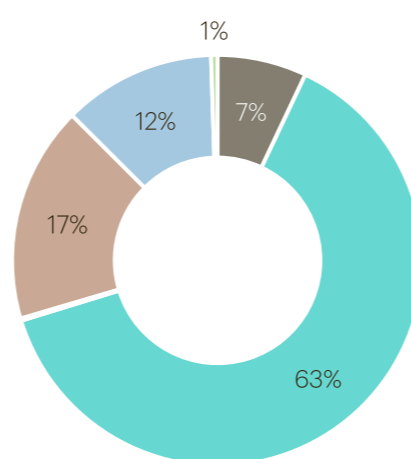
Staðsetningar og tegundir eigna

Virði fasteigna félagsins er um 125,7 ma.kr. og heildarfjöldi leigutaka yfir 400. Félagið á um 110 fasteignir með rúmlega 316 þúsund útleigufermetra. Helstu fasteignir félagsins á höfuðborgarsvæðinu eru Borgartún 21 og 21a, Borgartún 26, Suðurlandsbraut 8 og 10, Mýrargata 2-16, Pósthússtræti 2 (Hótel 1919), Smáratorg 3 (Turninn), Smáratorg 1, Álfheimar 74 (Nýi Glæsibær), Grjótháls 1-3 og Austurstræti 5, 6, 7 og 17. Helsta fasteign félagsins utan höfuðborgarsvæðisins er Glerártorg á Akureyri. Stærstu leigutakar félagsins eru Húsasmiðjan, Flugleiðahótel, Landsbankinn, Sýn, Össur, Bónus, Deloitte, Rúmfatalagerinn, Samkaup og Ríkiseignir.

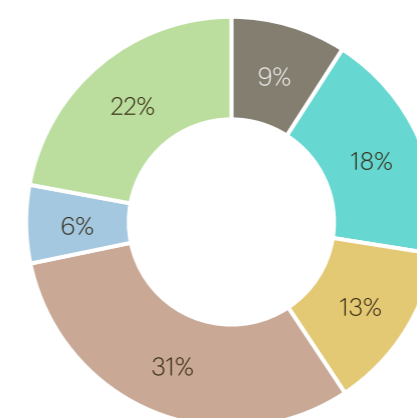
Virði fasteigna eftir tegund



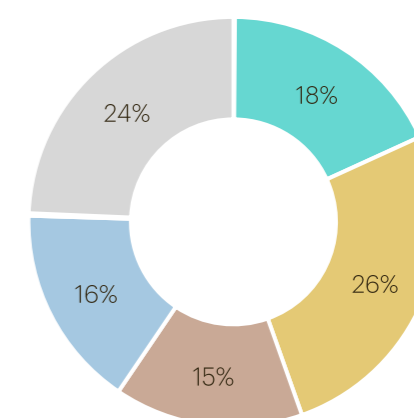
Staðsetning skrifstofuhúsnæðis



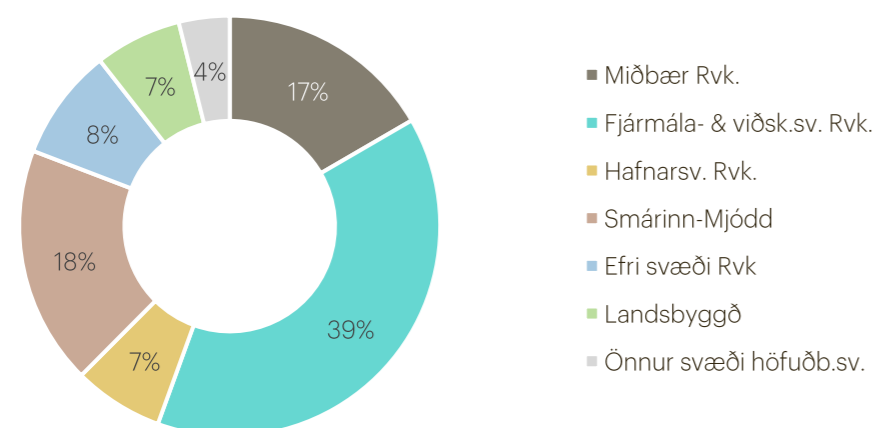
Staðsetning verslunarhúsnæðis



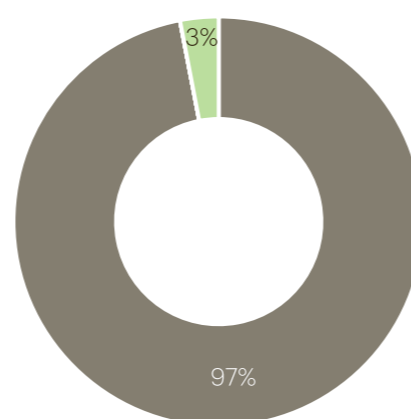
Staðsetning lagerhúsnæðis



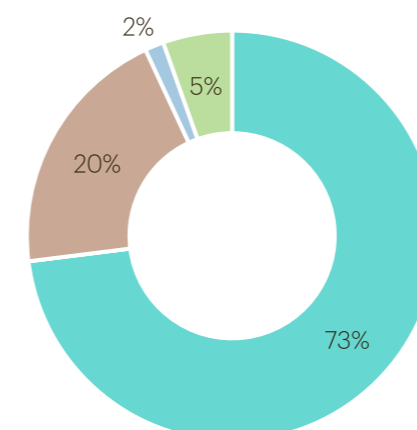
Virði fasteigna eftir staðsetningu



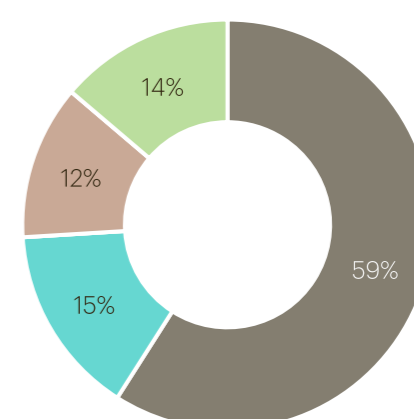
Staðsetning hótela



Staðsetning heilsutengds húsnæðis



Staðsetning veitinga- og skemmtistaða



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

Um rekstur félagsins

	Skýr.	2023 1.1.-31.3.	2022 1.1.-31.3.
Leigutekjur		2.309	1.990
Aðrar rekstrartekjur		393	293
		<u>2.702</u>	<u>2.284</u>
Rekstrarkostnaður	6	(934)	(791)
Virðisrýrnun krafna		(8)	(18)
		<u>(942)</u>	<u>(808)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.760	1.475
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	2.008	2.938
Afskriftir og virðisrýrnun	10	(36)	(34)
Rekstrarhagnaður		3.733	4.380
Fjármunatekjur		42	13
Fjármagnsgjöld		(2.372)	(1.620)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(2.330)	(1.607)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.403	2.772
Tekjuskattur		(281)	(556)
Heildarhagnaður tímabilsins		1.122	2.216
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut (í krónum)		0,33	0,65

Rekstrartekjur

Rekstrartekjur félagsins á fyrstu þremur mánuðum ársins 2023 námu 2.702 m.kr., þar af voru leigutekjur 2.309 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 1.760 m.kr. NOI* hlutfall, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir sem hlutfall af leigutekjum, nam 73,6% samanborið við 73,5% á sama tímabili árið 2022.

Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður nam 934 m.kr. á fyrstu þremur mánuðum ársins 2023. Fasteignagjöld og tryggingar námu 401 m.kr. en það eru stærstu kostnaðarliðir félagsins. Gjaldfært viðhald nam 7 m.kr. á fyrstu þremur mánuðum ársins. Þá nam virðisrýrnun krafna 8 m.kr.

Matsbreyting fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru langstærsti hluti eigna félagsins. Til þess að gefa sem besta mynd af virði fjárfestingareigna er matsbreyting fjárfestingareigna reiknuð á hverjum ársfjórðungi og færast matsbreyting eignanna í rekstrarreikning. Matsbreyting fjárfestingareigna á fyrstu þremur mánuðum ársins 2023 var 2.008 m.kr.

Rekstrartekjur	3m 2023
Leigutekjur	2.309
Rekstrartekjur sameigna	188
Tekjur af hótélrekstri	195
Aðrar tekjur	9
Samtals	2.702

Fjármagnsgjöld

Hrein fjármagnsgjöld námu 2.330 m.kr. á fyrstu þremur mánuðum ársins. Vaxtatekjur námu 42 m.kr., vaxtagjöld 736 m.kr., verðbætur 1.594 m.kr., lóðarleiga 31 m.kr. og önnur fjármagnsgjöld 11 m.kr.

Hagnaður

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 1.403 m.kr. og reiknaður tekjuskattur nam 281 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Heildarhagnaður tímabilsins nam 1.122 m.kr. og hagnaður á hlut nam 0,33 kr.

Rekstrarkostnaður	3m 2023
Fasteignagjöld	377
Tryggingar	24
Viðhaldskostnaður	7
Rekstrarkostnaður fasteigna	191
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna ...	68
Rekstrarkostnaður hótels	113
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	154
Samtals	934
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	3m 2023
Vaxtatekjur	42
Vaxtagjöld	(736)
Verðbætur	(1.594)
Lóðarleiga	(31)
Önnur fjármagnsgjöld	(11)
Samtals	(2.330)

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

Um eignir félagsins

Eignir	Skýr.	31.3.2023	31.12.2022
Óefnislegar eignir		351	351
Fjárfestingareignir	8	124.020	119.639
Fasteignir í þróun		673	671
Eignir til eigin nota	9	4.134	4.162
Langtímakröfur	11	73	68
	Fastafjármunir	<u>129.251</u>	<u>124.891</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	867	774
Handbært fé		3.060	2.986
	Veltufjármunir	<u>3.927</u>	<u>3.760</u>
Eignir samtals		<u>133.178</u>	<u>128.651</u>

Fasteignir án leigueignar í m.kr.	31.3.2023
Fjárfestingareignir í útleigu	119.448
Fjárfestingareignir í þróun	1.157
Fasteignir í þróun	649
Fasteignir til eigin nota	3.814
Byggingarréttir og lóðir	652
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld	13
Samtals	125.732

Byggingarréttur og lóðir - samkvæmt deiliskipulagi í fm	
Austurstræti 17	183
Ármúli 3	8.400
Ármúli 13	2.400
Borgartún 21a	8.896
Gleráreyrar 6-8	4.000
Holtasmári 1	2.400
Járnháls 4	2.595
Stórhöfði 22-30	22.400
Stórhöfði 42	2.383
Tjarnarvellir	10.000
Samtals fm	63.657

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur	31.3.2023
Viðskiptakröfur vegna leigu	226
Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugr.	678
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	116
Aðrar skammtímakröfur	182
Varúðarniðurfærsla viðskiptakrafna	(335)
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakr. samtals	867
Langtímakröfur	73
Viðskiptakröfur og aðrar kröfur samtals	940

Byggingarréttur allra eigna í þróun - skv. deiliskipulagi í fm	
Skeifan 7	100
Skeifan 9	721
Samtals	821

Um eignir félagsins

Heildareignir félagsins námu 133.178 m.kr. í lok mars 2023 til samanburðar við 128.651 m.kr. í árslok 2022. Fjárfestingareignir námu 124.020 m.kr. í lok tímabilsins en námu 119.639 m.kr. í lok árs 2022. Handbært fé nam 3.060 m.kr. í lok mars 2023 til samanburðar við 2.986 m.kr. í lok árs 2022.

Fasteignir

Fasteignir félagsins nema 125.732 m.kr. og skiptast í fjárfestingareignir í útleigu að fjárhæð 119.448 m.kr., fjárfestingareignir í þróun 1.157 m.kr., fasteignir í þróun 649 m.kr., fasteignir til eigin nota 3.814 m.kr., byggingarréttir og lóðir 652 m.kr. og fyrirframgreidd gatnagerðargjöld að fjárhæð 13 m.kr.

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

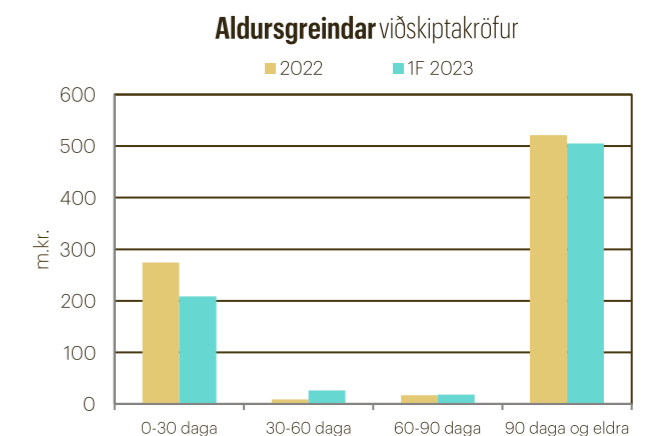
Sundurliðun á byggingarréttum og lóðum félagsins má sjá hér til hliðar. Ekki hefur verið tekin ákvörðun um nýtingu á þeim byggingarréttum sem félagið á. Eins og fram hefur komið í ársskýrslum félagsins þá hvílir kvöð á nýtingu félagsins á Borgartúni 21a sem gildir til 2026. Félagið væntir þess að leyfilegt byggingarmagn á Skeifunni 7 og 9 muni aukast en ekki hefur verið lokið við gerð nýs deiliskipulags fyrir Skeifusvæðið.

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur námu 867 m.kr. í lok mars 2023 samanborið við 774 m.kr. í árslok 2022. Langtímakröfur félagsins námu 73 m.kr. og eru þær vegna gjaldfallinna leigugreiðslna, þar sem gjaldföllum leigugreiðslum er breytt í langtímakröfur. Við slíkar breytingar hefur félagið að öllu jöfnu fengið auknar tryggingar ásamt því að krafan er orðin vaxtaberandi og komin í afborgunarferli. Viðskiptakröfur eru metnar miðað við væntar innheimtur.

Viðskiptakröfur vegna leigu námu 226 m.kr. í lok mars 2023, viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna námu 678 m.kr. og viðskiptakröfur vegna annars reksturs, þ.e. hótelleksturs og sameiginlegs kostnaðar, námu 116 m.kr.

Viðskiptakröfur eru að mestu leyti 90 daga og eldri. Stærsti hluti þeirra eru vegna frestaðra leigugreiðslna aðila í ferðaþjónustu en samningsviðræður eru í gangi um uppgjör á þeim. Aðrar skammtímakröfur námu 182 m.kr. og eru að mestu leyti fyrirframgreidd fasteignagjöld og tryggingar.



Um eigið fé og skuldir félagsins

	Skýr.	31.3.2023	31.12.2022
Eigið fé			
Hlutfé		3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutfjár		12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður		854	866
Bundinn hlutdeildarreikningur		12.221	11.122
Óráðstafað eigið fé		13.729	15.692
Eigið fé	12	<u>42.866</u>	<u>43.744</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	13	66.404	64.292
Leiguskuldir	14	2.773	2.480
Tekjuskattsskuldbinding		10.964	10.683
Langtímaskuldir		<u>80.141</u>	<u>77.455</u>
Vaxtaberandi skuldir	13	5.997	5.980
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		4.174	1.472
Skammtímaskuldir		<u>10.171</u>	<u>7.452</u>
Skuldir samtals		<u>90.312</u>	<u>84.907</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>133.178</u>	<u>128.651</u>

Eigið fé

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

Eigið fé samstæðunnar nam 42.866 m.kr. í lok mars 2023 og nam eiginfjárlutfallið 32,2% að teknu tilliti til skuldbindingar vegna arðgreiðslu ársins.

Skuldir

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar námu 72.401 m.kr. í lok mars 2023 samanborið við 70.272 m.kr. í árslok 2022. Heildarskuldir félagsins voru 90.312 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 10.964 m.kr. Veðhlutfall, þ.e. vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum félagsins, nam 57,6%.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir námu 4.174 m.kr. í lok mars 2023, en þar telur úthlutaður, ógreiddur arður að fjárhæð 2.000 m.kr.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	31.3.2023
Viðskiptaskuldir	328
Áfallnir vextir	717
Skammtímask. vegna kaupa á fjárf.eignum ...	60
Aðrar skammtímaskuldir	3.070
Samtals	4.174

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar 1. janúar til 31. mars 2023

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

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

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

Árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2023 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðuárshlutareikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga. Samandreginn árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2022.

Rekstur

Rekstur félagsins á fyrstu þremur mánuðum ársins var yfir áætlunum félagsins. Rekstrartekjur samstæðunnar námu 2.702 m.kr. á tímabilinu samanborið við 2.284 m.kr. fyrir sama tímabil

árið 2022. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 1.760 m.kr. samanborið við 1.475 m.kr. árið áður og jókst um 19% á milli ára. Matsbreyting fjárfestingareigna á tímabilinu var 2.008 m.kr. Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu samstæðunnar nam heildarhagnaður tímabilsins 1.122 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 1.259 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar og jókst um 35% m.v. sama tímabil í fyrra. Virðisrýrnun viðskiptakrafna nam 8 m. kr. á tímabilinu.

Efnahagur

Heildareignir samstæðunnar námu 133.178 m.kr. við lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi, þar af voru fjárfestingareignir 124.020 m.kr., eignir til eigin nota 4.134 m.kr., fasteignir í þróun 673 m.kr. og handbært fé 3.060 m.kr. Eigið fé samstæðunnar var 42.866 m.kr., þar af útistandandi hlutafé 3.415 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar var 32,2% í lok tímabilsins. Á aðalfundi félagsins þann 30. mars 2023 var samþykkt að greiða út arð til hluthafa vegna rekstrarársins 2022 að fjárhæð 2.000 m.kr. sem var greiddur þann

12. apríl 2023. Staða eiginfjár tekur tillit til þeirra skuldbindinga. Viðskiptakröfur námu 685 m.kr. og lækkuðu um 69 m.kr. frá byrjun árs.

Breytingar á eignasafni

Félagið keypti eignarhaldsfélagið BB29 ehf. sem á eignina við Ármúla 2. Um er að ræða 3.544 fm. skrifstofuhúsnæði sem er með langtímaleigusamning við Samgöngustofu. Þá keypti félagið hluta af Síðumúla 20 – 22. Báðar eignirnar voru afhentar í mars .

Horfur

Félagið hefur uppfært horfur ársins að teknu tilliti til kaupa félagsins í mars og þeirra breytinga sem hafa orðið á útleigu. M.v. vísitölu neysluverðs til verðtryggingar í apríl gerir félagið ráð fyrir að EBITDA ársins verði á bilinu 7.030 – 7.230 m.kr. á föstu verðlagi út árið.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Er það álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. mars 2023 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2023.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2023 með undirritun sinni.

Reykjavík, 27. apríl 2023

Stjórn

Bjarni Kristján Þorvarðarson
Formaður

Eyjólfur Árni Rafnsson
Stjórnarmaður

Guðrún Bergsteinsdóttir
Stjórnarmaður

Hersir Sigurgeirsson
Stjórnarmaður

Ragnheiður Harðar Harðardóttir
Stjórnarmaður

Forstjóri

Garðar Hannes Friðjónsson



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. jan. til 31. mars 2023

	Skýr.	2023 1.1.-31.3.	2022 1.1.-31.3.
Leigutekjur		2.309	1.990
Aðrar rekstrartekjur		393	293
		<u>2.702</u>	<u>2.284</u>
Rekstrarkostnaður	6	(934)	(791)
Virðisýrnun krafna		(8)	(18)
		<u>(942)</u>	<u>(808)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.760	1.475
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	2.008	2.938
Afskriftir og virðisýrnun	10	(36)	(34)
Rekstrarhagnaður		3.733	4.380
Fjármunatekjur		42	13
Fjármagnsgjöld		(2.372)	(1.620)
Hrein fjármagnsgjöld	7	<u>(2.330)</u>	<u>(1.607)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.403	2.772
Tekjuskattur		(281)	(556)
Heildarhagnaður tímabilsins		<u>1.122</u>	<u>2.216</u>
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut (í krónum)		0,33	0,65

Skýringar á blaðsíðum 11 - 14 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Efnahagsreikningur 31. mars 2023

	Skýr.	31.3.2023	31.12.2022
Eignir			
Óefnislegar eignir		351	351
Fjárfestingareignir	8	124.020	119.639
Fasteignir í þróun		673	671
Eignir til eigin nota	9	4.134	4.162
Langtímakröfur	11	73	68
		<u>129.251</u>	<u>124.891</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	867	774
Handbært fé		3.060	2.986
		<u>3.927</u>	<u>3.760</u>
Eignir samtals		<u>133.178</u>	<u>128.651</u>
Eigið fé			
Hlutafé		3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður		854	866
Bundinn hlutdeildarreikningur		12.221	11.122
Óráðstafað eigið fé		13.729	15.692
	12	<u>42.866</u>	<u>43.744</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	13	66.404	64.292
Leiguskuldir	14	2.773	2.480
Tekjuskattsskuldbinding		10.964	10.683
		<u>80.141</u>	<u>77.455</u>
Vaxtaberandi skuldir	13	5.997	5.980
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		4.174	1.472
		<u>10.171</u>	<u>7.452</u>
Skuldir samtals		<u>90.312</u>	<u>84.907</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>133.178</u>	<u>128.651</u>

Eiginfjárfirlit 31. mars 2023

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Lögbundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 31. mars 2022						
Eigið fé 1.1.2022	3.415	12.648	866	7.603	12.951	37.483
Heildarhagnaður tímabilsins					2.216	2.216
Fært á bundinn hlutdeildarreikning				679	(679)	0
Eigið fé 31.3.2022	3.415	12.648	866	8.282	14.488	39.699
1. janúar til 31. mars 2023						
Eigið fé 1.1.2023	3.415	12.648	866	11.122	15.692	43.744
Heildarhagnaður tímabilsins					1.122	1.122
Úthlutaður arður 0,59 kr. á hlut					(2.000)	(2.000)
Fært á bundinn hlutdeildarreikning				1.098	(1.098)	0
Bakfært úr lögbundnum varasjóði			(13)		13	0
Eigið fé 31.3.2023	3.415	12.648	854	12.221	13.729	42.866

Sjóðstreymisfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2023

	Skýr.	2023 1.1.-31.3.	2022 1.1.-31.3.
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður tímabilsins		3.733	4.380
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	8 (	2.008)	(2.938)
Afskriftir		36	34
		1.760	1.475
Breyting á rekstrartengdum eignum .....	(	92)	(127)
Breyting á rekstrartengdum skuldum		152	55
		1.820	1.403
Innborgaðar vaxtatekjur		42	13
Greidd vaxtagjöld .....	(	603)	(480)
		1.259	936
		Handbært fé frá rekstri	
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	286)	(705)
Fjárfesting í fasteignum í þróun .....	(	2)	0
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	(	8)	(8)
Skuldabréfaeign, breyting .....	(	6)	(21)
		(301)	(735)
		Fjárfestingarhreyfingar	
Fjármögnunarhreyfingar:			
Tekin ný langtímalán		3.125	3.261
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	(	3.518)	(3.618)
Skammtímaskuldir, breyting .....	(	490)	(50)
		(884)	(407)
		Fjármögnunarhreyfingar	
Breyting á handbæru fé		74	(206)
Handbært fé í ársbyrjun		2.986	3.297
Handbært fé í lok tímabils		3.060	3.091
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Kaupverð fjárfestingareigna og eignarhluta í félögum .....	(	523)	37
Aðrar skammtímaskuldir		523	(37)

Skýringar á blaðsíðum 11 - 14 eru órjúfanlegur hluti árs hlutareikningsins

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur að Sóltúni 26, Reykjavík. Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2023 hefur að geyma árs hlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Starfsemi samstæðunnar er eignarhald, útleiga og rekstur á atvinnuhúsnæði og eignarhald á hótélrekstri. Hægt er að nálgast samandreginn árs hlutareikning samstæðunnar á www.eik.is

2. Grundvöllur reikningskilanna

Árs hlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árs hlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2022. Stjórn félagsins staðfesti árs hlutareikninginn 27. apríl 2023.

Félagið hefur innleitt alla reikningsskilastaðla og breytingar á reikningsskilastöðlum sem tóku gildi fyrir reikningstímabilin sem hófust 1. janúar 2023 eða fyrr og hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

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

4. Mat og ákvarðanir

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

5. Starfsþáttayfirlit

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

Starfsþættir 1.1.-31.3.2023	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Leigutekjur	2.395	0	(86)	2.309
Aðrar rekstrartekjur	198	195	0	393
Rekstrarkostnaður	(821)	(199)	86	(934)
Virðisrýrnun krafna	(8)	0	0	(8)
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir ...	1.765	(5)	0	1.760
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.008	0	0	2.008
Afskriftir	(28)	(8)	0	(36)
Hrein fjármagnsgjöld	(2.322)	(7)	0	(2.330)
Tekjuskattur	(285)	4	0	(281)
Heildarhagnaður (-tap) tímabilisins	1.138	(16)	0	1.122
Eignir 31.3.2023	133.262	430	(514)	133.178
Skuldir 31.3.2023	90.384	441	(514)	90.312
Starfsþættir 1.1.-31.3.2022				
Leigutekjur	2.068	0	(78)	1.990
Aðrar rekstrartekjur	207	86	0	293
Rekstrarkostnaður	(722)	(147)	78	(791)
Virðisrýrnun krafna	(18)	0	0	(18)
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir ...	1.536	(61)	0	1.475
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.938	0	0	2.938
Afskriftir	(26)	(8)	0	(34)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.601)	(7)	0	(1.607)
Tekjuskattur	(571)	15	0	(556)
Heildarhagnaður (-tap) tímabilisins	2.276	(60)	0	2.216
Eignir 31.3.2022	118.708	367	(417)	118.657
Skuldir 31.3.2022	78.982	392	(417)	78.957

6. Rekstrarkostnaður

	2023	2022
	1.1. - 31.3.	1.1. - 31.3.
Rekstrarkostnaður greinist þannig:		
Fasteignagjöld	377	342
Tryggingar	24	22
Viðhaldskostnaður	7	16
Rekstrarkostnaður fasteigna	191	177
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	68	40
Rekstrarkostnaður hótels	113	68
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	154	125
Rekstrarkostnaður samtals	<u>934</u>	<u>791</u>

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2023	2022
	1.1. - 31.3.	1.1. - 31.3.
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtatekjur	42	13
Vaxtagjöld	(736)	(517)
Verðbætur	(1.594)	(1.072)
Lóðarleiga	(31)	(26)
Önnur fjármagnsgjöld	(11)	(5)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(2.372)</u>	<u>(1.620)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(2.330)</u>	<u>(1.607)</u>

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig í lok tímabils:	31.3.2023	31.12.2022
Bókfært verð í ársbyrjun	119.639	105.638
Breytingar á leigueignum	247	124
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	563	2.604
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	246	1.204
Yfirtekið við kaup á dótturfélagi	1.315	0
Seldar fjárfestingareignir	0	(362)
Matsbreyting	2.008	10.431
Bókfært verð í lok tímabils	<u>124.020</u>	<u>119.639</u>

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

Við mat á eignunum hafa stjórnendur metið til fjár það tekjuflæði sem félagið má vænta af núverandi leigusamningum og leigusamningum þeim sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma samkvæmt núverandi samningum. Matið er samkvæmt stigi 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sbr. skýringu 3, og hafa engar breytingar orðið á flokkun á árinu. Við matið eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum gildistíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra.

Aðferðafræðin og ályktanirnar, sem notaðar eru við að meta bæði fjárhæðir og tímasetningar á framtíðarsjóðstreymi, eru endurskoðaðar reglulega með það að markmiði að nálgast raunverulegt gangvirði eignanna. Einnig er lagt til grundvallar mat stjórnenda á þróun ýmissa annarra þátta í framtíðinni, s.s. breytingum á leigu- og fjármálamörkuðum.

Stærstu liðirnir til hækkunar á matsbreytingu eru verðbólga og hærri markaðsleiga. Stærstu liðirnir til lækkunar eru hækkun á ávöxtunarkröfu eiginfjár og herra brunabótamat.

Næmigreining:

Áhrif breytinga á gangvirði 31.3.2023

Hækkun (lækkun) leigutekna um 1%	1.628	(1.628)
Hækkun (lækkun) útleiguhlutfalls um 1%	1.684	(1.684)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%	10.868	(9.182)

9. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Innréttingar		
	Fasteignir	og annað	Samtals
Kostnaðarverð			
Heildarverð í ársbyrjun	4.346	544	4.890
Viðbætur á tímabilinu	4	4	8
Heildarverð í lok tímabils	4.349	548	4.898
Afskriftir			
Afskrifað alls í ársbyrjun	515	213	727
Afskrift tímabilsins	21	14	36
Afskrifað alls í lok tímabils	536	227	763
Bókfært verð			
Bókfært verð í ársbyrjun	3.831	331	4.162
Bókfært verð í lok tímabils	3.813	321	4.134

10. Afskriftir

Afskriftir greinast þannig:

	31.3.2023	31.12.2022
Skrifstofa	1	3
Hótel	29	114
Innréttingar og annað	6	20
Afskriftir samtals	36	138

11. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur greinast þannig:

	31.3.2023	31.12.2022
Langtímakröfur	147	150
Varúðarniðurfærsla langtímakrafna	(73)	(83)
Langtímakröfur samtals	73	68
Viðskiptakröfur vegna leigu	226	282
Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna	678	678
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	116	128
Varúðarniðurfærsla viðskiptakrafna	(335)	(334)
Viðskiptakröfur samtals	685	754
Aðrar skammtímakröfur	182	20
Aðrar skammtímakröfur samtals	182	20
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	867	774

Virðisrýrnun krafna greinist þannig:

	31.3.2023	31.12.2022
Afskriftareikningur í ársbyrjun	417	439
Afskrifaðar endanlega tapaðar kröfur á tímabilinu	(17)	(111)
Gjaldfært á tímabilinu	8	88
Afskriftareikningur í lok tímabils	408	417

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

12. Eigið fé

Heildarhlutafé 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 hlutafé. Útistandandi hlutir í lok tímabils eru 3.415.063.435 kr. og eru þeir allir greiddir. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

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, fyrirætlaða um fjárfestingar og stöðu efnahagsmála. Samþykkt var á aðalfundi félagsins þann 30. mars 2023 að greiða arð að fjárhæð 2.000 m.kr. til hluthafa. Arðgreiðslan fór fram 12. apríl 2023.

13. Vaxtaberandi skuldir

	31.3.2023	31.12.2022
Vaxtaberandi skuldir í byrjun árs	70.272	64.814
Ný lántaka	3.125	6.394
Yfirtekið við kaup á dótturfélagi	920	0
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(3.518)	(5.715)
Verðbætur	1.594	4.741
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði	8	29
Breytingar á öðrum langtímaskuldum	0	10
Vaxtaberandi skuldir í lok tímabils	<u>72.401</u>	<u>70.272</u>
Langtímaskuldir		
Skráð skuldabréf og bankalán	66.350	64.238
Aðrar langtímaskuldir	55	55
	<u>66.404</u>	<u>64.292</u>
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborgun langtímalána	5.997	5.980
	<u>5.997</u>	<u>5.980</u>
Vaxtaberandi skuldir samtals	<u>72.401</u>	<u>70.272</u>

14. Leiguskuldbinding

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	31.3.2023	31.12.2022
Leigueignir		
Staða í byrjun árs	2.480	2.355
Yfirtekið við kaup á dótturfélagi	45	0
Endurmat	240	121
Keyptar og seldar eignir	7	4
Staða í lok tímabils	<u>2.773</u>	<u>2.480</u>
Leiguskuldir		
Staða í byrjun árs	2.480	2.355
Yfirtekið við kaup á dótturfélagi	45	0
Endurmat	240	121
Keyptar og seldar eignir	7	4
Staða í lok tímabils	<u>2.773</u>	<u>2.480</u>
Fjárhæðir í rekstrarreikningi		
Vaxtagjöld af leiguskuldum gjaldfærð í rekstrarreikningi	31	105
Fjárhæðir í stjórðstreymi		
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum á árinu	31	105