

2025.

Stjórnendauppgjör
og áætlun 2026

EIK

Efnisyfirlit

Stjórnendauppgjör vegna ársins 2025.....	2
Rekstrarreikningur og yfirlit yfir heildarafkomu árið 2025	3
Efnahagsreikningur 31.12.2025	4
Eiginfjáryfirlit 31.12.2025.....	5
Fjárhagsáætlun ársins 2026	6

Stjórnendauppgjör vegna ársins 2025

Kröftugur vöxtur EBITDA á árinu 2025

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) jókst um 7,6% á milli ára og nam 7.901 m.kr. samkvæmt stjórnendauppgjöri Eikar fasteignafélags fyrir árið 2025 og var í takti við uppfærðar afkomuspár félagsins. Til samanburðar nam EBITDA ársins 2024 7.341 m.kr.

Rekstrartekjur félagsins námu 12.586 m.kr. á árinu 2025. Þar af voru leigutekjur 10.865 m.kr. og jukust þær um 9,8% á milli ára. Aðrar tekjur, þ.m.t. tekjur vegna Hótel 1919 og tekjur af sameignum, námu 1.721 m.kr.

Útleiga gekk heilt yfir vel og nam virðisútleiguhlutfall félagsins 94,7% í lok árs og hækkaði úr 93,6% frá árslokum 2024. Félagið leigði m.a. eina og hálfa hæð í Smáratorgi 3, Vatnagarða 22 í heild sinni, heila hæð í Skeifunni 8 ásamt öðrum stórum rýmum.

Rekstrarkostnaður félagsins nam 4.685 m.kr. fyrir árið 2025 og jókst um 12,8%. Stærstu kostnaðarliðir félagsins voru að venju fasteignagjöld, tryggingar, vatns- og fráveitugjöld sem námu samanlagt 1.694 m.kr. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður nam 926 m.kr., en þar af námu einskiptiliðir tæplega 135 m.kr. á árinu og snéru að mestu að skipulagsbreytingum. Virðisrýrnun viðskiptakrafna nam 95 m.kr.

Leiðrétt fyrir einskiptiliðum jókst rekstrarkostnaður um 9,5% á milli ára.

Handbært fé frá rekstri nam 4.962 m.kr. á árinu. M.v. niðurstöðu stjórnendauppgjörs og arðgreiðslustefnu félagsins má vænta að tillaga um arðgreiðslu vegna 2025 verði u.þ.b. 1,1 kr. pr útistandandi hlut samanborið við 1,0 kr. pr. hlut vegna 2024.

Matsbreyting fjárfestingareigna nam 5.352 m.kr. á árinu. Stærstu liðir til hækkunar á virði fjárfestingareigna voru verðbólga, hærri markaðsleiga, nýir samningar og matsbreyting eigna sem teknar voru til endurmats í fyrsta skiptið. Til lækkunar má helst nefna hærri veginn grunn fjármagnskostnaðar og hærri fasteignaskatta.

Eignasafn félagsins stækkaði umtalsvert á árinu. Félagið keypti Festingu hf. á árinu og fékk afhent síðari hluta desember. Eins og áður hefur komið fram er um að ræða tæplega 43.000 fm. af atvinnuhúsnæði í fullri útleigu til Samskipa hf. og voru kaupin að fullu fjármögnuð með yfirtöku lána og nýrra bankafjármögnun. Þá seldi félagið þrjár fasteignir á árinu, Rauðarárstíg 27, Þönglabakka 1 og Smiðjuveg 46. Rauðarárstígur 27 var afhentur í febrúar 2025 en kaupsamningar um Þönglabakka og Smiðjuveg voru undirritaðir síðari hluta desember 2025 og fer afhending á báðum eignum fram á fyrri hluta ársins 2026. Samanlagt eru eignirnar um 2.750 fm. að stærð og nemur söluverðmæti 1.079 m.kr. Söluhagnaður fasteignanna er 134 m.kr. eða um 14% yfir bókfærðu virði.

Skuldsetningarlutfall félagsins (nettó vaxtaberandi skuldir / virði fasteigna, lóða og byggingarheimilda) nam 58,9% í árslok. Eiginfjárlutfall félagsins í árslok 2025 var 30,0% og staða handbærs fjár 2.769 m.kr.

Vakin er athygli á því að um er að ræða óendurskoðað stjórnendauppgjör sem getur tekið breytingum fram að birtingu ársreiknings félagsins þann 12. mars nk.

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2025

	2025	2024
Leigutekjur	10.865	9.896
Aðrar rekstrartekjur	1.721	1.599
	<u>12.586</u>	<u>11.495</u>
Rekstrarkostnaður	(4.685)	(4.154)
Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir	7.901	7.341
Söluhagnaður fjárfestingareigna	134	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	5.352	7.327
Afskriftir og virðisrýrnun	(188)	(176)
Rekstrarhagnaður	13.199	14.492
Fjármunatekjur	286	257
Fjármagnsgjöld	(6.617)	(6.625)
Hrein fjármagnsgjöld	(6.331)	(6.368)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	6.867	8.124
Tekjuskattur	(1.373)	(1.647)
Heildarhagnaður ársins	<u>5.494</u>	<u>6.477</u>
Lykiltölur á hlut:		
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður	1,62	1,90
Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir	2,33	2,15

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

	2025	2024
Eignir		
Óefnislegar eignir	351	351
Fjárfestingareignir	172.760	145.471
Eignir til eigin nota	5.427	5.852
Langtímakröfur	126	288
Fastafjármunir	<u>178.665</u>	<u>151.962</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	926	694
Handbært fé	2.769	3.594
Veltufjármunir	<u>3.694</u>	<u>4.288</u>
Eignir samtals	<u>182.359</u>	<u>156.250</u>
Eigið fé		
Hlutfé	3.393	3.393
Yfirverðsreikningur hlutafjár	12.371	12.371
Lögbundinn varasjóður	848	849
Endurmatsreikningur	1.369	1.392
Bundinn hlutdeildarreikningur	1.444	0
Óráðstafað eigið fé	35.336	34.656
Eigið fé	<u>54.762</u>	<u>52.661</u>
Skuldir		
Vaxtaberandi skuldir	94.305	78.982
Leiguskuldir	4.869	2.512
Tekjuskattsskuldbinding	15.547	14.151
Langtímaskuldir	<u>114.721</u>	<u>95.645</u>
Vaxtaberandi skuldir	9.905	6.116
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	2.971	1.828
Skammtímaskuldir	<u>12.876</u>	<u>7.944</u>
Skuldir samtals	<u>127.597</u>	<u>103.589</u>
Eigið fé og skuldir samtals	<u>182.359</u>	<u>156.250</u>

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2025

	2025	2024
Rekstrarhreyfingar:		
Rekstrarhagnaður ársins	13.199	14.492
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Söluhagnaður fjárfestingareigna	(134)	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	(5.352)	(7.327)
Afskriftir	188	176
	<u>7.901</u>	<u>7.341</u>
Breyting á rekstartengdum eignum	198	153
Breyting á rekstartengdum skuldum	83	184
	<u>8.182</u>	<u>7.678</u>
Innborgaðar vaxtatekjur	286	257
Greidd vaxtagjöld	(3.505)	(3.059)
Handbært fé frá rekstri	<u>4.962</u>	<u>4.875</u>
Fjárfestingarhreyfingar:		
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(4.242)	(5.196)
Söluverð fjárfestingareigna	852	0
Fjárfesting í eignum til eigin nota	(46)	(53)
Söluverð eigna til eigin nota	4	0
Fjárfesting í dótturfélagi að frádregnu yfirteknu handbæru fé	(4.585)	(263)
Fjárfestingarhreyfingar	<u>(8.017)</u>	<u>(5.511)</u>
Fjármögnunarhreyfingar:		
Greiddur arður	(3.393)	(2.540)
Endurkaup á eigin bréfum	0	(299)
Tekin ný langtímalán	24.765	22.139
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(19.142)	(16.054)
Fjármögnunarhreyfingar	<u>2.229</u>	<u>3.246</u>
Breyting á handbæru fé	(825)	2.611
Handbært fé í ársbyrjun	<u>3.594</u>	<u>984</u>
Handbært fé í lok árs	<u>2.769</u>	<u>3.594</u>
Lykiltölur á hlut:		
Handbært fé frá rekstri	1,46	1,43

Fjárhagsáætlun ársins 2026

Félagið gerir ráð fyrir áframhaldandi kröftugum vexti leigutekna og EBITDA á árinu 2026 eftir stækkun á eignasafni félagsins með kaupum á Festingu hf.

Áætlun ársins gerir ráð fyrir að rekstrartekjur 2026 verði á bilinu 14.250 – 14.800 m.kr. á föstu verðlagi miðað við vísitölu neysluverðs í janúar 2026. Þá áætlar félagið að EBITDA ársins verði á bilinu 9.000 – 9.360 m.kr.

Áætlun félagsins miðast við óbreytt eignasafn frá árslokum 2025.

Eftirfarandi tafla sýnir spá um EBITDA bil félagsins í m.kr. er tekur mið af verðbólgu sem dreifist jafnt yfir árið :

Verðbólga	Neðra bil	Efra bil
2%	9.110	9.490
4%	9.220	9.600
6%	9.340	9.720

Áætlaðar leigutekjur félagsins fyrir árið 2026 miða við gildandi leigusamninga við birtingu áætlunarinnar ásamt væntingum félagsins um nýja tekjuberandi leigusamninga á árinu.

Félagið mun halda áfram að fjölga útleiguhæfum fermetrum með því að ná leigusamningum um skilgreindar þróunareignir eða selja viðkomandi eignir og fjárfesta í öðrum tekjuberandi eignum. Líkt og fram kom á árinu hefur leiga á ótekjuberandi þróunarfermetrum gengið

hægar en áætlanir gerðu ráð fyrir á rúmlega 6.000 þróunarfermetrum. Áætlun ársins 2026 gerir þó ráð fyrir að um 1.100 af þeim fermetrum verði orðnir tekjuberandi á árinu. Þá er fyrir séð að félagið muni fá nokkur stór leigurými aftur til sín á árinu og ekki er hægt að útiloka að eitt-hvað af þeim rýmum verði ekki komin í útleigu innan ársins. Félagið ráðgerir að virðisútleiguhlutfall verði á bilinu 94,5 - 95,5% í lok árs 2026.

Gert er ráð fyrir sambærilegri afkomu Hótels 1919 á árinu 2026 samanborið við árið 2025. Í þessu sambandi er notast við áætlun frá Radisson Hotel Group rekstraraðila Hótels 1919.

Fjárfestingar, endurbætur og viðhald

Félagið ráðgerir að fjárfestingar í núverandi fasteignum félagsins geti numið á bilinu 1.800 m.kr. til 2.200 m.kr. á árinu 2026 og að þær fjárfestingar skili félaginu ásættanlegri arðsemi. Helstu verkefni munu snúa að innrétt-ingum fyrir leigutaka á hæðum á Smáratorgi 3, Kvosinni og stækkun á hóteli við Hafnarstræti 102, Akureyri.

Félagið hefur breytt nálgun sinni þegar kemur að meðhöndlun á eignfærðum endurbótum og gjaldfærðu viðhaldi milli ára. Sú breytta nálgun hefur í för með sér aukið gjaldfært viðhald óháð ástandi fasteigna en á móti lækka eignfærðar endurbætur. Áætlar félagið að gjaldfært viðhald verði um 280 m.kr. á árinu 2026 og að eignfærðar endurbætur verði 700 – 800 m.kr.