

1F 2024.

Árshlutaskýrsla

EIK

Helstu niðurstöður

	m.kr.	1F 2024	4F 2023	3F 2023	2F 2023	1F 2023
Rekstrartekjur		2.709	2.771	2.956	2.795	2.702
þar af leigutekjur		2.365	2.399	2.424	2.382	2.309
Rekstrarkostnaður		(1.009)	(1.062)	(1.017)	(729)	(942)
þar af rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(741)	(691)	(648)	(466)	(675)
þar af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(156)	(227)	(176)	(140)	(154)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.700	1.709	1.939	2.067	1.760
Matsbreyting og afskriftir		2.691	375	(2.736)	7.851	1.973
Hrein fjármagnsgjöld		(1.827)	(1.590)	(1.558)	(2.143)	(2.330)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		2.564	494	(2.355)	7.775	1.403
Heildarhagnaður tímabilsins		2.051	393	(1.885)	7.647	1.122

	31.3.2023	31.12.2023	30.9.2023	30.6.2023	31.3.2023
Virðisútleiguhlutfall	93,8%	94,3%	93,5%	93,8%	95,2%

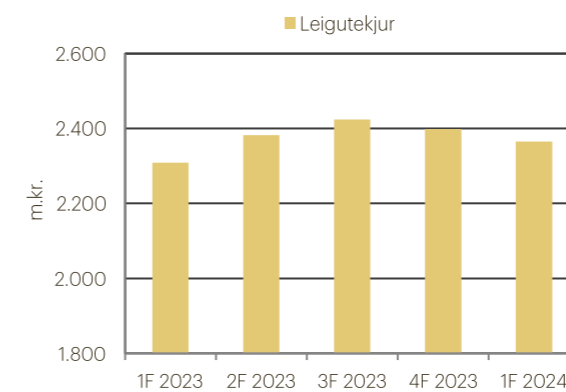
	1F 2024	4F 2023	3F 2023	2F 2023	1F 2023
NOI hlutfall*	71,0%	70,2%	76,2%	83,2%	73,8%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum**	6,5%	8,7%	5,6%	5,3%	6,3%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af fasteignum***	0,45%	0,63%	0,43%	0,41%	0,49%

* 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 leiðréttum fyrir einkiptiskostnaði.

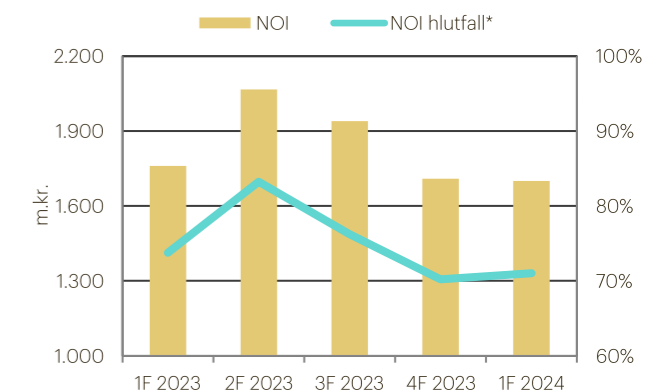
** Við útreikning á stjórnunarkostnaðarhlutfalli af leigutekjum er litið á rekstrarhagnað Hótel 1919 fyrir fjármagnsgjöld, skatta, afskriftir, matsbreytingar og leigu (EBITDAR) sem veltuleigu. Samanlagðri tölu leigutekna og EBITDAR Hótel 1919 er deilt í stjórnunarkostnað leiðréttum fyrir einkiptiskostnaði.

*** Við útreikning á stjórnunarkostnaðarhlutfalli af fasteignum er meðalstöðu fasteigna deilt í stjórnunarkostnað leiðréttum fyrir einkiptiskostnaði.

Þróun leigutekna



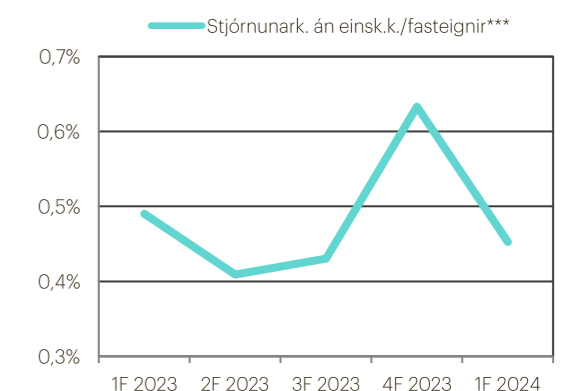
NOI og NOI hlutfall



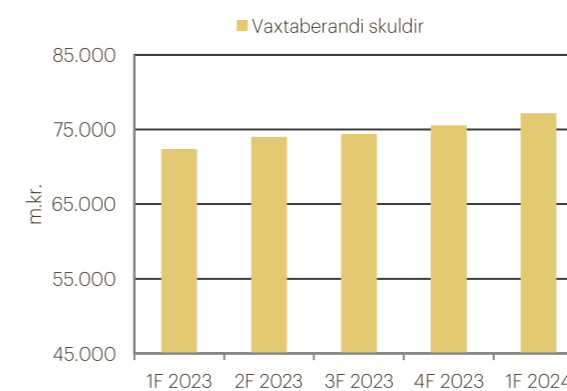
Stjórnunarkostnaður og kostnaðarhlutfall



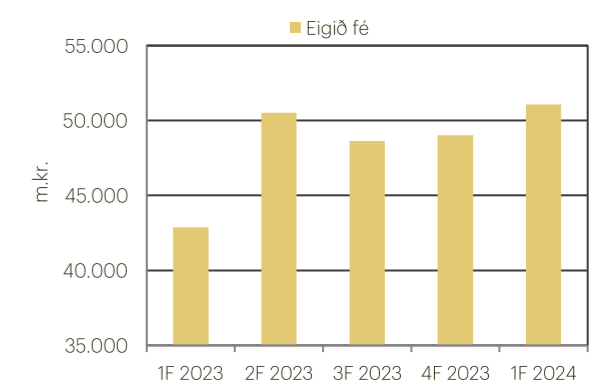
Kostnaðarhlutfall af fasteignum



Þróun vaxtaberandi skulda



Þróun eigin fjár



Fyrstu þrjú mánuðir ársins 2024

Rekstur félagsins gekk vel og var í takt við áætlanir stjórnenda. Vegferð félagsins í átt að 95% útleiguhlutfalli við lok árs 2025 miðar vel áfram og er á undan áætlun.

Rekstur

Rekstur Eikar fasteignafélags gekk vel á fyrstu þremur mánuðum ársins og var EBITDA í takt við væntingar.

Félagið endurfjármagnaði óverðtryggð bankalán með breytilegum vöxtum yfir í verðtryggð bankalán með breytilegum vöxtum á tímabilinu. Hlutfall verðtryggðra lána var tæplega 93% við lok fyrsta ársfjórðungs 2024.

Á fyrsta ársfjórðungi keypti félagið leikskóla í byggingu við Réttarheiði 45 í Hveragerði og er áætlað að hann verði tekinn í notkun seinni part þessa árs. Byggingin er viðbygging við núverandi leikskóla í Hveragerði og samið hefur verið við Hveragerðisbæ til langs tíma um leigu á leikskólanum.

Félagið leggur áherslu á að leigja til margbreytilegs hóps leigutaka til að minnka áhættu, en á fyrsta ársfjórðungi komu leigutekjur frá tæplega 490 aðilum. Um 29% af leigutekjum félagsins komu frá opinberum aðilum, skráðum félögum og öðrum aðilum þeim tengdum. Um 21% af leigutekjum kom frá öðrum stórum félögum* og 50% frá tæplega 440 öðrum aðilum.

Útleiga

Sterk eftirspurn eftir fasteignum félagsins hélt áfram á fyrsta ársfjórðungi og mikið var um undirritanir leigusamninga. Unnið hefur verið að því að gera Eyraveg 42 á Selfossi tekjuberandi eftir flutning Húsasmiðjunnar þaðan í eigið húsnæði um síðastliðin áramót. Framkvæmdir eru hafnar við breytingar á húsnæðinu þar sem samið hefur verið við Samkaup um opnun 1.500 fm. verslunar Nettó í sumar og við Lyfjaver um opnun apóteks. Unnið er að samningagerð við fleiri aðila um rekstur í byggingunni.

Á Glerártorgi hefur Sportver stækkað við sig um tæplega 500 fm. og mun opna verslunina Útisport með íþróttavörur, reiðhjól o.fl. Kynlífstækjaverslunin Blush opnaði nýja verslun á fyrsta ársfjórðungi og spilaverslunin Goblin opnaði um miðjan apríl. Þá hefur verið samið við aðila um rekstur á afþreyingarstað, svo framboð verslunar og þjónustu á Glerártorgi hefur nú breikkað til muna.

Samið var við Riteil um tæplega 500 fm. verslunnarrými í Smáratorgi 3 þar sem áður var skóverslun. Þá var einnig samið við verslun um 1.000 fm. rými í Skeifunni 8. Hljá, stærsta tannlæknastofa landsins, Álfheimum 74, mun stækka enn frekar innan sömu byggingar. Samið var við DHL Express um áframhaldandi leigu í Miðhrauni í Garðabæ og verða rýmin aðlöguð enn betur að rekstri fyrirtækisins.

HS Orka stækkaði við sig úr þriðjungi hæðar í heila hæð í Turninum, Smáratorgi 3. Þjóðkirkjan flytur innan eignasafns og tók á leigu rúmlega 500 fm. rými í Borgartúni 26 og verktakafyrirtæki tók á leigu rúmlega 400 fm. í Akralind 6 í Kópavogi. Almennt gengur vel að leigja út smærri leigurými. Með tilkomu skrifstofuhótelsins Akkurs hefur hlutfall skammtímasamninga farið vaxandi. Nokkrir leigutakar fluttu innan eignasafns í rými sem betur hentar starfsemi þeirra, í flestum tilfellum var um að ræða minni skrifstofurými. Controlant skilaði einni hæð í Holtasmára 1 á fyrsta ársfjórðungi samhliða flutningum yfir í Smáratorg 3 en eins og áður hefur komið fram er Controlant búíð að taka fjórar hæðir á leigu í Turninum.

Félagið sleit á tímabilinu samstarfi við leigutaka vegna nýrrar mathallar á Glerártorgi. Þá rifti félagið leigusamningum um þrjú veitingarými í eigu sama aðila en veitingarýmin eru staðsett í Kvosinni, Smáratorg 1 og Suðurlandsbraut 8 og vinnur félagið að því að leigja rýmin út til nýrra aðila. Þessar riftanir lækkuðu virðisútleiguhlutfall félagsins um tæplega 0,5%. Félagið er komið vel á veg með leigusamning á Glerártorgi og hefur fundið fyrir miklum áhuga á rýminu í Smáratorgi 1. Veitingarýmið við Kvosina hefur verið fært í þróun, sem gefur félaginu tækifæri til að skipuleggja jarðhæðina við Hafnarstræti 5-7 með betri nýtingu í huga en það skipulag sem er á henni í dag.

Virðisútleiguhlutfall félagsins í lok tímabilsins nam 93,8%.

Í apríl skrifaði félagið undir leigusamning við veitingaaðila um alla 2. hæðina á Smáratorgi 3. Á þeirri hæð verður fjölbreytt veitingasala ásamt veislusölum og verslun. Einnig var undirritaður leigusamningur við Ríkiseignir um eina hæð í Hafnarstræti 5, Kvosinni. Þá fékk félagið til baka eina og hálfu hæð í Holtasmára 1 samhliða flutningum Controlant í Smáratorg 3.

Í ársskýrslu félagsins 2023, kom fram að félagið stefnir á að virðisútleiguhlutfall verði komið í 95% í lok árs 2025 að meðöldum rúmlega 10 þúsund fermetrum sem flokkuðust sem þróun um áramótin. Við birtingu uppgjörs fyrsta ársfjórðungs hefur félagið gert leigusamninga um þriðjung af þessum fermetrum.

Vegferð félagsins í átt að 95% virðisútleiguhlutfalli miðar því vel áfram og er á undan áætlun.

Framkvæmdir

Skipulagsvinna vegna lóðar nr. 44 við Eyraveg á Selfossi er langt komin og stendur nú yfir undirbúningur hönnunar íbúða sem þar verða byggðar. Gert er ráð fyrir að deiliskipulag klárast fljótlega. Á Glerártorgi hafa staðið yfir framkvæmdir vegna margvíslegra breytinga fyrir nýja og eldri leigutaka. Vinna hófst við breytingar og stækkun á sorpflokkunarsvæði þar sem bæta á aðstöðu fyrir leigutaka Glerártorgs til sorpflokkunar. Einnig er hafin vinna við fjölgun glugga og bættu ásýnd á norðurhlíð verslunar-miðstöðvarinnar. Í Borgartúni 26 lauk vinnu við breytingar og lagfæringar fyrir Umhverfisráðuneytið, sem flutti starfsemi sína í húsið á seinni hluta síðasta árs.

Á Smáratorgi 3 hefur staðið yfir vinna við endurnýjun á raka-skemmdu byggingarefni. Verkið gengur vel og er framkvæmdum á 75% af eigninni lokið. Áætlað er að verkinu ljúki að fullu í lok sumars. Samhliða þeirri vinnu hafa staðið yfir tilfærslur og breytingar fyrir leigutaka sem hafa ýmist stækkað eða minnkað við sig. Vinna við breytingar á 2. hæð er að hefjast og verður innréttað nýtt og glæsilegt veitingarými sem fram til þessa hefur verið staðsett á hluta 19. hæðar.

Viðskiptaþróun

Vinna við uppsetningu mathallarinnar á Glerártorgi er langt komin og stefnt er að formlegri opnun hennar í lok júní. Lögð hefur verið

lokahönd á deiliskipulagsgerð vegna Gleráreyra 6-8 við Glerártorg, þar sem gert er ráð fyrir allt að 150 íbúðum. Umsókn um nýtt deiliskipulag hefur verið send Akureyrarbæ. Endurskipulagning á Lónsbakka er í fullum gangi, en þörf er á allsherjar endurbótum á eignum félagsins þar. Viðræður eru í gangi um leigu á öllu norðurhúsinu og hluta af suðurhúsinu. Vinna við deiliskipulag í Skeifunni 7-9 stendur yfir. Vinnan er flókin og koma margir aðilar að henni. Stefnt er að byggingu um 200 íbúða ásamt um 6.000 fm. af verslunar- og þjónusturýmum á jarðhæðum. Breytingu á deiliskipulagi verður skilað til Reykjavíkurborgar fyrir sumarið.

Framkvæmdir við nýjan leikskóla í Hveragerði eru hafnar og er markmiðið að taka hann í notkun á seinni hluta þessa árs. Endurbætur á eignum Eikar í Kvosinni eru í fullum gangi og í apríl var búíð að leigja út tæpan fimmtung þess rýmis sem Landsbankinn hafði áður á leigu. Vinna við breytt deiliskipulag á Tjarnarvöllum 1 í Hafnarfirði er hafin, en þar má byggja allt að 10.000 fm. af skrifstofu-, verslunar- og þjónusturými. Þá er sölufæri á Rauðarárstíg 27 að hefjast, en breytt deiliskipulag gerir ráð fyrir að skrifstofufermetrum verði breytt í íbúðir á 2. – 4. hæð hússins. Vonir standa til að sölufærlinu ljúki í sumar þegar Utanríkisráðuneytið flytur úr húsinu.



* 300 stærstu fyrirtæki skv. lista frá Creditinfo sem falla ekki undir opinber félög, skráð félög eða aðila þeim tengdum.

Fasteignir félagsins og byggingarheimildir

Virði fasteigna og byggingarheimilda félagsins er um 139,7 ma.kr. Félagið á um 110 fasteignir með tæplega 319 þúsund útleigufarmetra. Matsbreyting fyrstu þriggja mánaða ársins 2024 nam 2.734 m.kr.

Virði fasteigna og byggingarheimilda félagsins nema 139.687 m.kr. í lok mars 2024. Fasteignir og byggingarheimildir skiptast í fjárfestingareignir til útleigu, fjárfestingareignir í þróun, sem eru Lónsbakki, Helluhraun 8, hluti Eyravegs 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.

Óvenju 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 leigugeignar þann 31.3.2024 má sjá hér fyrir neðan.

Fasteignir og byggingarheimildir án leigugeignar	31.3.2024
Fjárfestingareignir í útleigu	124.861
Fjárfestingareignir í þróun	4.394
Fasteignir í þróun	1.065
Fasteignir til eigin nota	5.638
Byggingarheimildir	3.716
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld	13
Samtals í m.kr.	139.687

Á fyrsta ársfjórðungi færðist hluti Eyravegs 42 úr þróun og á öðrum ársfjórðungi mun hluti af Hafnarstræti 5 og 2. hæð á Smáratorgi 3 einnig færast úr þróun.

	31.12.2023	2.5.2024	31.12.2025*
Fermetrar í þróun.....	24	21	13
Útleiguhæfir fermetrar.....	294	298	306
Heildarfermetrar í þ.fm.	318	319	319

Eins og áður hefur komið fram stefnir félagið að því að gera rúmlega 10.000 fm. tekjuberandi sem flokkuðust undir þróunareignir síðastliðin áramót. Við birtingu uppgjörs fyrsta ársfjórðungs hefur verið skrifað undir leigusamning um þriðjung þessara fermetra.

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 fyrstu þremur mánuðum ársins 2024 var 2.734 m.kr. Stærstu liðirnir til hækkunar á virði fjárfestingareigna eru verðbólga, nýir leigusamningar og lægri ávöxtunarkrafa arðsemi eigin fjár. Stærsti liður til lækkunar er hærri fjármagnskjör. Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns var 6,35% í lok tímabilsins og hækkaði lítillega á fyrsta ársfjórðungi.

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.

Drög að breyttu deiliskipulagi við Rauðarárstíg 27 liggur fyrir þar sem gert er ráð fyrir að breyta núverandi skrifstofurými í 18 íbúðir en verslun og önnur þjónusta á jarðhæð verður óbreytt. Söluferli eignarinnar er að hefjast og er stefnt að því að eignin verði seld í lok sumars í kjölfar þess að Utanríkisráðuneytið fer úr eigninni.

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
Skútuvogur 14-16	1.616	
Stórhöfði 42	2.384	
Samtals fm	15.204	683

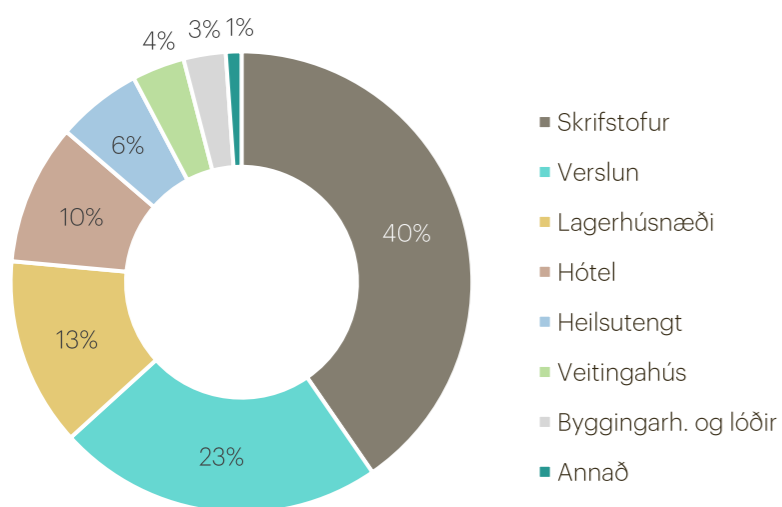
Byggingarheimildir - undirliggjandi tækifæri	Heimild	Áætluð viðbótarheimild
Múlastöð	0	10.003
Stórhöfði 22-30	23.001	11.855
Samtals fm	23.001	21.858

* Áætlun um skiptingu heildarfermetra miðað við óbreytt eignasafn.

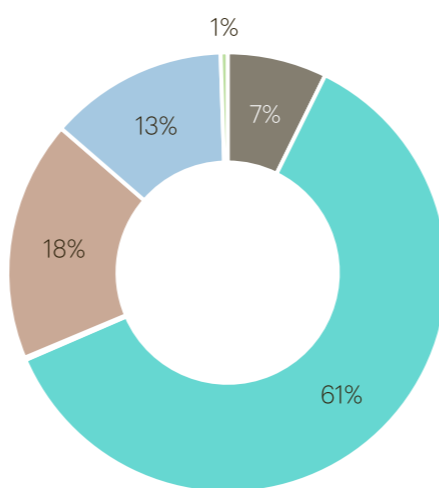
Staðsetningar og tegundir eigna

Leigutakar félagsins eru tæplega 500 í um 600 leigugeiningum. Félagið leggur áherslu á að leigja til fjölbreytts hóps leigutaka til að minnka áhættu. Stærstu leigutakar félagsins eru Ríkiseignir, Húsasmiðjan, Berjaya Hotels Iceland, Össur, Sýn, Míla, Síminn, Bónus, VÍS og Controlant. Félagið á fasteignir á höfuðborgarsvæðinu, Akureyri, Hveragerði og Selfossi. Helstu fasteignir félagsins á höfuðborgarsvæðinu eru Borgartún 21, 21a og 26, Suðurlandsbraut 8 og 10, Mýrargata 2-16, Pósthússtræti 2 (Hótel 1919), Smáratorg 3 (Turninn), Smáratorg 1, Álflheimar 74 (Nýi Glæsibær), Grjótháls 1-3 og Austurstræti 5, 6, 7 og 17. Helsta fasteign félagsins utan höfuðborgarsvæðisins er Glerártorg á Akureyri.

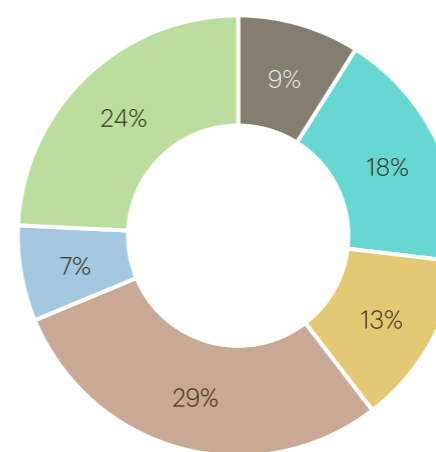
Virði eigna eftir tegund



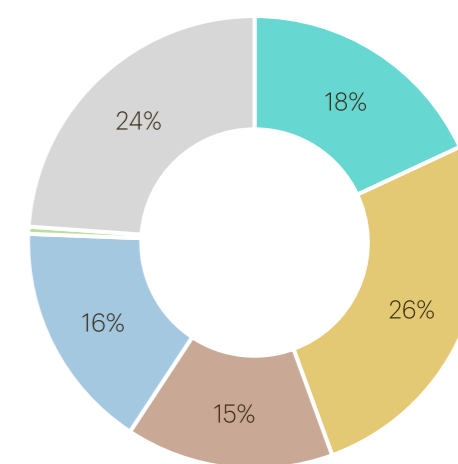
Staðsetning skrifstofuhúsnæðis



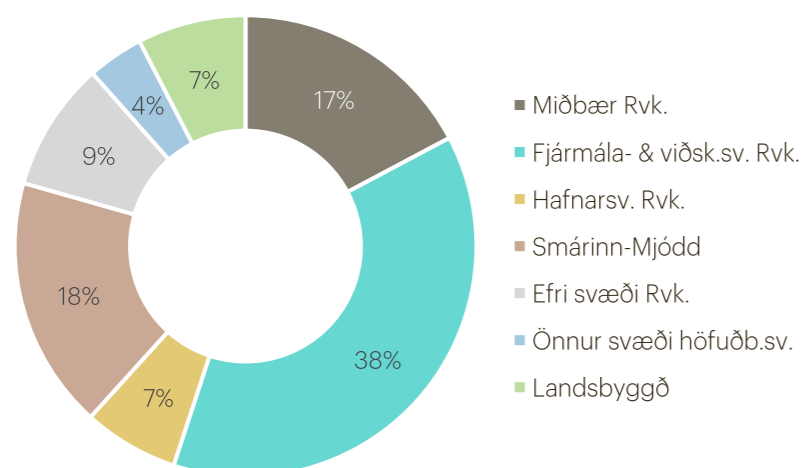
Staðsetning verslunarhúsnæðis



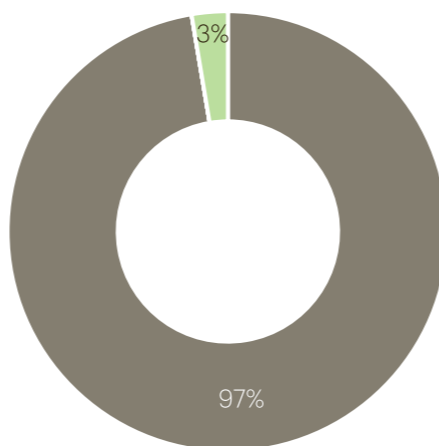
Staðsetning lagerhúsnæðis



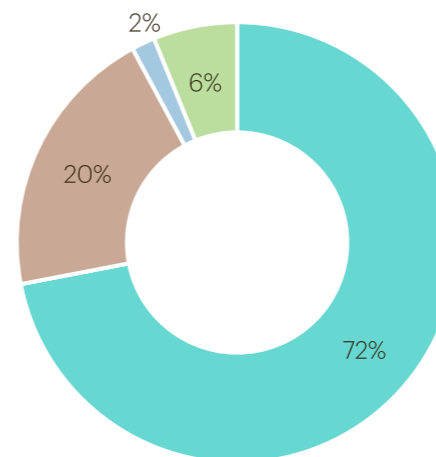
Virði eigna eftir staðsetningu



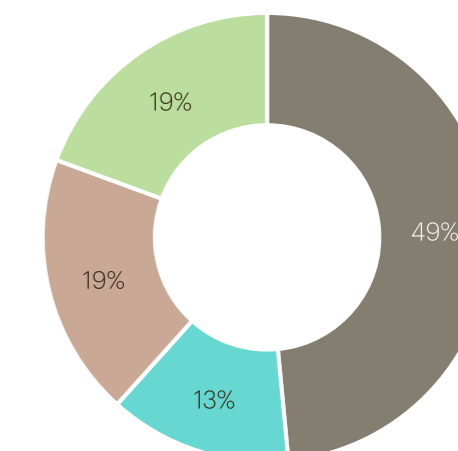
Staðsetning hótela



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.

Um rekstur félagsins

		2024	2023
	Skýr.	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.
Leigutekjur		2.365	2.309
Aðrar rekstrartekjur		344	393
		<u>2.709</u>	<u>2.702</u>
Rekstrarkostnaður	6	(982)	(934)
Virðisrýrnun krafna		(27)	(8)
		<u>(1.009)</u>	<u>(942)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.700	1.760
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	2.734	2.008
Afskriftir og virðisrýrnun	10	(43)	(36)
Rekstrarhagnaður		4.391	3.733
Fjármunatekjur		39	42
Fjármagnsgjöld		(1.866)	(2.372)
Hrein fjármagnsgjöld	7	<u>(1.827)</u>	<u>(2.330)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		2.564	1.403
Tekjuskattur		(513)	(281)
Heildarhagnaður tímabilsins		<u>2.051</u>	<u>1.122</u>
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut (í krónum)		0,60	0,33

Rekstrartekjur

Rekstrartekjur félagsins á fyrstu þremur mánuðum ársins 2024 námu 2.709 m.kr. samanborið við 2.702 m.kr. á sama tímabili 2023, Leigutekjur námu 2.365 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2024.

Rekstrartekjur	3m 2024
Leigutekjur	2.365
Rekstrartekjur sameigna	197
Tekjur af hótélrekstri	141
Aðrar tekjur	7
Samtals	2.709

Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður nam 982 m.kr. á fyrstu þremur mánuðum ársins 2024 samanborið við 934 m.kr. á sama tímabili árið 2023. Stærstu kostnaðarliðir félagsins, fasteignagjöld og tryggingar námu 1.219 m.kr. Virðisrýrnun viðskiptakrafna nam um 27 m.kr.

Rekstrarkostnaður	3m 2024
Fasteignagjöld	395
Tryggingar	27
Viðhaldskostnaður	11
Rekstrarkostnaður fasteigna	210
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna ...	72
Rekstrarkostnaður hótels	112
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	156
Samtals	982

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 1.700 m.kr. Leiðrétt NOI* hlutfall, nam 71,0% samanborið við 73,6% á sama tímabili árið 2023.

Fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	3m 2024
Vaxtatekjur	39
Vaxtagjöld	(811)
Verðbætur	(1.015)
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(33)
Önnur fjármagnsgjöld	(8)
Samtals	(1.828)

Heildarhagnaður

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 2.564 m.kr. og reiknaður tekjuskattur nam 513 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Heildarhagnaður tímabilsins nam 2.051 m.kr. og nam hagnaður á hlut 0,60 kr.

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

Um efnahag félagsins

	Skýr.	31.3.2024	31.12.2023
Eignir			
Óefnislegar eignir		351	351
Fjárfestingareignir	8	135.656	132.106
Fasteignir í þróun		1.084	1.079
Eignir til eigin nota	9	5.956	5.975
Langtímakröfur	11	390	436
Fastafjármunir		143.437	139.948
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	924	698
Handbært fé		1.623	984
Veltufjármunir		2.547	1.682
Eignir samtals		145.984	141.629
Eigið fé			
Hlutafé		3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður		854	854
Endurmatsreikningur		1.409	1.415
Óráðstafað eigið fé		32.748	30.691
Eigið fé		51.074	49.023
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	12	71.554	67.176
Leiguskuldir		2.693	2.749
Tekjuskattsskuldbinding		13.016	12.503
Langtímaskuldir		87.263	82.428
Vaxtaberandi skuldir	12	5.637	8.390
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		2.010	1.787
Skammtímaskuldir		7.647	10.178
Skuldir samtals		94.910	92.606
Eigið fé og skuldir samtals		145.984	141.629

Um eignir félagsins

Heildareignir félagsins námu 145.984 m.kr. í lok mars 2024 samanborið við 141.629 m.kr. í árslok 2023. Fjárfestingareignir námu 135.656 m.kr. í lok tímabilsins en námu 132.106 m.kr. í lok árs 2023. Handbært fé nam 1.623 m.kr. í lok mars 2024 samanborið við 984 m.kr. í lok árs 2023.

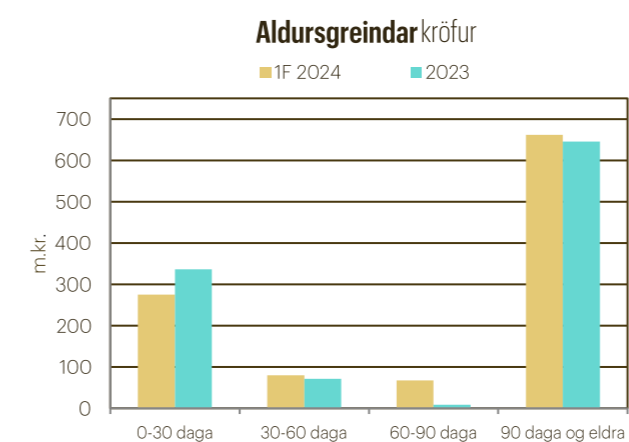
Nánari umfjöllun um fasteignir félagsins má finna á bls. 3.

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur námu 924 m.kr. í lok mars 2024 samanborið við 698 m.kr. í árslok 2023.

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur	31.3.2024
Viðskiptakröfur vegna leigu	473
Skammtímakröfur vegna frestaðra leigugr. ...	172
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	127
Aðrar skammtímakröfur	231
Varúðarniðurfærsla viðskiptakrafna	(78)
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakr. samtals	924
Langtímakröfur	390
Viðskiptakröfur og aðrar kröfur samtals	1.314

Aðrar skammtímakröfur námu 231 m.kr. og eru að mestu leyti fyrirframgreidd fasteignagjöld og tryggingar.



Eigið fé

Eigið fé samstæðunnar nam 51.074 m.kr. í lok mars 2024 og nam eiginfjárlutfallið 35,0%.

Á aðalfundi félagsins sem haldinn var 11. apríl síðastliðinn var samþykkt að greiða 2.540 m.kr. í arð til hluthafa. Arðurinn var greiddur 30. apríl 2024. Staða eiginfjár tekur ekki tillit til þeirra skuldbindinga þar sem aðalfundur fór fram eftir lok reikningskiladags.

Skuldir

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar námu 77.191 m.kr. í lok mars 2024 samanborið við 75.567 m.kr. í árslok 2023. Heildarskuldir félagsins voru 94.910 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 13.016 m.kr. Veðhlutfall, þ.e. nettó vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum og byggingarheimildum félagsins, nam 54,1%.

Í lok tímabilsins var félagið með ónýtt bankafjármögnun fyrir um 2.100 m.kr. Því til viðbótar voru óveðsettar fasteignir félagsins að verðmæti tæplega 12 ma.kr.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir námu 2.010 m.kr. í lok mars 2024.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	31.3.2024
Viðskiptaskuldir	445
Áfallnir vextir	741
Skammtímask. vegna kaupa á dótturfélagi ...	186
Aðrar skammtímaskuldir	639
Samtals	2.010

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar 1. janúar til 31. mars 2024

The EIK logo is displayed in white text on a black rectangular background in the bottom left corner of the page.

Skýrsla og áritun **stjórnar og forstjóra**

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

Árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2024 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðuárshlutareikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga en inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2023. Hægt er að nálgast ársreikning samstæðunnar á www.eik.is.

Hluthöfum félagsins barst valfrjálst yfirtökutilboð frá Reginn hf. þann 6. júlí 2023 og áform um að slíkt tilboð yrði lagt fram um mánuði áður. Tilboðið var sett fram í samræmi við ákvæði laga um yfirtökur nr. 108/2007 sem gerir það m.a. að verkum að stjórn félagsins var óheimilt að taka ákvarðanir sem gátu haft áhrif á tilboðið nema að fengnu fyrirframsamþykki hluthafafundar. Stjórn Regins tilkynnti þann 29. apríl sl. um afturköllun á samruna-tilkynningu þess til Samkeppniseftirlitsins vegna yfirtökutilboðsins

og samhliða hyggst Reginn óska eftir heimild fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands til að falla frá tilboði félagsins í allt hlutafé Eikar. Stjórn félagsins fagnar því að niðurstaða sé komin í þetta langa ferli sem tekið hefur um 11 mánuði og haft hamlandi áhrif á starfsemi þess. Félagið hefur við afturköllun tilboðsins frelsi til athafna og gert aftur kleift að taka stefnumarkandi ákvarðanir sem sjálfstætt félag með öflugt eignasafn og skýra framtíðarsýn.

Rekstur

Rekstur félagsins á fyrstu þremur mánuðum ársins gekk vel og var í takt við áætlanir.

Rekstrartekjur samstæðunnar námu 2.709 m.kr. á tímabilinu samanbórið við 2.702 m.kr. fyrir sama tímabil árið 2023. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 1.700 m.kr. samanbórið við 1.760 m.kr. fyrir sama tímabil árið áður. Matsbreyting fjárfestingareigna á tímabilinu var jákvæð og nam 2.734 m.kr. Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildar-afkomu samstæðunnar nam heildarhagnaður tímabilsins 2.051 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 1.011 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar samanbórið við 1.259 m.kr. á sama tímabili í fyrra.

Efnahagur

Heildareignir samstæðunnar námu 145.984 m.kr. við lok tímabilsins, þar af voru fjárfestingareignir 135.656 m.kr., eignir til eigin nota 5.956 m.kr., fasteignir í þróun 1.084 m.kr. og handbært fé 1.623 m.kr. Eigið fé samstæðunnar var 51.074 m.kr., þar af útistandandi hlutafé 3.415 m.kr. Eiginfjárhlutfall samstæðunnar var 35,0% í lok tímabilsins. Á aðalfundi félagsins þann 11. apríl 2024 var samþykkt að greiða út arð til hluthafa vegna rekstrarársins 2023 að fjárhæð 2.540 m.kr. sem var greiddur til hluthafa þann 30. apríl 2024. Staða eiginfjár tekur ekki tillit til þeirrar skuldbindingar.

Félagið endurfjármagnaði samtals um 8.800 m.kr. af óverðtryggðum bankalánum með breytilegum vöxtum með verðtryggðum bankalánum með breytilegum vöxtum á tímabilinu. Vegin verðtryggð kjör félagsins voru 3,33% og vegin óverðtryggð kjör þess 6,26% þann 31. mars 2024.

Reykjavík, 2. maí 2024

Stjórn

Bjarni Kristján Þorvarðarson
Stjórnarformaður

Eyjólfur Árni Rafnsson
Stjórnarmaður

Guðrún Bergsteinsdóttir
Stjórnarmaður

Gunnar Þór Gíslason
Stjórnarmaður

Ragnheiður Harðar Harðardóttir
Stjórnarmaður

Forstjóri

Garðar Hannes Friðjónsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. jan. til 31. mars 2024

	Skýr.	2024 1.1.-31.3.	2023 1.1.-31.3.
Leigutekjur		2.365	2.309
Aðrar rekstrartekjur		344	393
		<u>2.709</u>	<u>2.702</u>
Rekstrarkostnaður	6	(982)	(934)
Virðisrýrnun krafna		(27)	(8)
		<u>(1.009)</u>	<u>(942)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.700	1.760
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	2.734	2.008
Afskriftir og virðisrýrnun	10	(43)	(36)
Rekstrarhagnaður		4.391	3.733
Fjármunatekjur		39	42
Fjármagnsgjöld		(1.866)	(2.372)
Hrein fjármagnsgjöld	7	<u>(1.827)</u>	<u>(2.330)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		2.564	1.403
Tekjuskattur		(513)	(281)
Heildarhagnaður tímabilsins		<u>2.051</u>	<u>1.122</u>
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut (í krónum)		0,60	0,33

Skýringar á blaðsíðum 11 - 13 eru órjúfanlegur hluti árs hlutareikningsins

Efnahagsreikningur 31. mars 2024

	Skýr.	31.3.2024	31.12.2023
Eignir			
Óefnislegar eignir		351	351
Fjárfestingareignir	8	135.656	132.106
Fasteignir í þróun		1.084	1.079
Eignir til eigin nota	9	5.956	5.975
Langtímakröfur	11	390	436
		<u>Fastafjármunir</u>	<u>139.948</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	924	698
Handbært fé		1.623	984
		<u>Veltufjármunir</u>	<u>1.682</u>
Eignir samtals		<u>145.984</u>	<u>141.629</u>
Eigið fé			
Hlutafé		3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður		854	854
Endurmatsreikningur		1.409	1.415
Óráðstafað eigið fé		32.748	30.691
Eigið fé		<u>51.074</u>	<u>49.023</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	12	71.554	67.176
Leiguskuldir		2.693	2.749
Tekjuskattsskuldbinding		13.016	12.503
		<u>Langtímaskuldir</u>	<u>82.428</u>
Vaxtaberandi skuldir	12	5.637	8.390
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		2.010	1.787
		<u>Skammtímaskuldir</u>	<u>10.178</u>
Skuldir samtals		<u>94.910</u>	<u>92.606</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>145.984</u>	<u>141.629</u>

Eiginfjárfirlit 31. mars 2024

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutfjár	Lögbundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 31. mars 2023							
Eigið fé 1.1.2023	3.415	12.648	866	0	11.122	15.692	43.744
Heildarhagnaður tímabilsins						1.122	1.122
Greiddur 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	0	12.221	13.729	42.866
1. janúar til 31. mars 2024							
Eigið fé 1.1.2024	3.415	12.648	854	1.415	0	30.691	49.023
Heildarhagnaður tímabilsins						2.051	2.051
Afskrift endurmats				(6)		6	0
Eigið fé 31.3.2024	3.415	12.648	854	1.409	0	32.748	51.074

Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2024

	Skýr.	2024 1.1.-31.3.	2023 1.1.-31.3.
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður tímabilsins		4.391	3.733
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	8 (	2.734)	(2.008)
Afskriftir og virðisrýrningur	10	43	36
		1.700	1.760
Breyting á rekstartengdum eignum .....	(	159)	(92)
Breyting á rekstartengdum skuldum		119	152
		1.660	1.820
Innborgaðar vaxtatekjur		39	42
Greidd vaxtagjöld .....	(	688)	(603)
Handbært fé frá rekstri		1.011	1.259
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	871)	(286)
Fjárfesting í fasteignum í þróun .....	(	6)	(2)
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	(	24)	(8)
Fjárfesting í dótturfélagi að frádregnu yfirteknu handbæru fé .....	(	75)	0
Skuldabréfaeign, breyting .....	(	13)	(6)
Fjárfestingarhreyfingar	(	989)	(301)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Tekin ný langtímalán		9.868	3.125
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	(	9.251)	(3.518)
Skammtímaskuldir, breyting		0	(490)
Fjármögnunarhreyfingar		617	(884)
Breyting á handbæru fé		639	74
Handbært fé í ársbyrjun		984	2.986
Handbært fé í lok tímabils		1.623	3.060
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Kaupverð fjárfestingareigna og eignarhluta í félögum		0	(523)
Aðrar skammtímaskuldir		0	523

Skýringar á blaðsíðum 11 - 13 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 2024 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

2. Grundvöllur reikningskilanna

Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga, IAS 34. Árs hlutareikningurinn inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2023. Stjórn félagsins staðfesti árs hlutareikninginn 2. maí 2024.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árs hlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2023. 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. Helsti matskenndi liðurinn er mat á fjárfestingareignum. 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.-31.3.2024	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Leigutekjur	2.457	0	(92)	2.365
Aðrar rekstrartekjur	204	141	0	344
Rekstrarkostnaður	(870)	(204)	92	(982)
Virðisrýrnun krafna	(27)	0	0	(27)
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir ...	1.764	(63)	0	1.700
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.734	0	0	2.734
Afskriftir og virðisrýrnun	(36)	(7)	0	(43)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.827)	(0)	0	(1.827)
Tekjuskattur	(527)	14	0	(513)
Hagnaður tímabilisins	2.108	(57)	0	2.051
Eignir 31.3.2024	146.106	400	(522)	145.984
Skuldir 31.3.2024	94.973	459	(522)	94.910
Starfsþættir 1.1.-31.3.2023				
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 og virðisrýrnun	(28)	(8)	0	(36)
Hrein fjármagnsgjöld	(2.322)	(7)	0	(2.330)
Tekjuskattur	(285)	4	0	(281)
Hagnaður (-tap) tímabilisins	1.138	(16)	0	1.122
Eignir 31.3.2023	133.262	430	(514)	126.089
Skuldir 31.3.2023	90.384	441	(514)	83.111

6. Rekstrarkostnaður

	2024	2023
	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.
Rekstrarkostnaður greinist þannig:		
Fasteignagjöld	395	377
Tryggingar	27	24
Viðhaldskostnaður	11	7
Rekstrarkostnaður fasteigna	210	191
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	72	68
Rekstrarkostnaður hótels	112	113
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	156	154
Rekstrarkostnaður samtals	<u>982</u>	<u>934</u>

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2024	2023
	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtatekjur	39	42
Vaxtagjöld	(811)	(736)
Verðbætur	(1.015)	(1.594)
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(33)	(31)
Önnur fjármagnsgjöld	(8)	(11)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(1.866)</u>	<u>(2.372)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(1.827)</u>	<u>(2.330)</u>

8. Fjárfestingareignir

Breytingar á fjárfestingareignum greinast þannig:	31.3.2024	31.12.2023
Bókfært verð í ársbyrjun	129.378	117.181
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	814	3.177
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	56	237
Yfirtekið við kaup á dótturfélagi	0	1.270
Matsbreyting	2.734	7.513
Bókfært verð í lok tímabils	<u>132.983</u>	<u>129.378</u>
Leiguskuldbinding	2.673	2.728
Fjárfestingareignir samtals	<u>135.656</u>	<u>132.106</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 virði fjárfestingareigna eru verðbólga, nýir samningar og lægri ávöxtunarkrafa á arðsemi eigin fjár. Stærsti liður til lækkunar er hækkun á fjármagnskjörum.

Útleiguhlutfall til framtíðar fyrir eignasafnið er áætlað 95% (2023: 95%). Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns sem gerð er til félagsins er 6,35% og hækkaði lítillega á fyrsta ársfjórðungi (2023: 6,35%). Hver 1% hækkun á útleiguhlutfalli til framtíðar samsvarar tæplega 0,1% hækkun á veginni ávöxtunarkröfu.

Næmigreining:

Áhrif breytinga á gangvirði fjárfestingareigna 31.3.2024

Hækkun (lækkun) leigutekna um 1%	1.736	(1.736)
Hækkun (lækkun) útleiguhlutfalls um 1%	1.798	(1.798)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%	10.987	(9.366)

9. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Innréttingar		
	Fasteignir	og annað	Samtals
Kostnaðarverð			
Heildarverð í ársbyrjun	5.935	577	6.512
Viðbætur á tímabilinu	6	18	24
Heildarverð í lok tímabils	<u>5.941</u>	<u>595</u>	<u>6.536</u>
Afskriftir			
Afskrifað alls í ársbyrjun	273	263	537
Afskrift tímabilsins	29	14	43
Afskrifað alls í lok tímabils	<u>302</u>	<u>277</u>	<u>580</u>
Bókfært verð			
Bókfært verð í ársbyrjun	5.662	314	5.975
Bókfært verð í lok tímabils	<u>5.638</u>	<u>318</u>	<u>5.956</u>

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

10. Afskriftir og virðisrýrnun

	2024 1.1.-31.3.	2023 1.1.-31.3.
Afskriftir og virðisrýrnun greinast þannig:		
Skrifstofa	1	1
Hótel	36	29
Innréttingar og annað	7	6
Afskriftir og virðisrýrnun samtals	43	36

11. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

	31.3.2024	31.12.2023
Viðskiptakröfur og aðrar kröfur greinast þannig:		
Langtímakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna	424	471
Aðrar langtímakröfur	36	35
Varúðarniðurfærsla langtímakrafna	(70)	(70)
Langtímakröfur samtals	390	436
Viðskiptakröfur vegna leigu	473	404
Skammtímakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna	172	158
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	127	121
Varúðarniðurfærsla viðskiptakrafna	(78)	(58)
Viðskiptakröfur samtals	693	625
Aðrar skammtímakröfur	231	73
Aðrar skammtímakröfur samtals	231	73
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	924	698

Varúðarniðurfærsla krafna greinist þannig:

Afskriftareikningur í ársbyrjun	128	417
Afskrifaðar endanlega tapaðar kröfur á tímabilinu	(7)	(114)
Gjaldfært (tekjufært) á tímabilinu	27	(175)
Afskriftareikningur í lok tímabils	148	128

Langtímakröfur félagsins eru annarsvegar vegna framkvæmdalána til leigutaka og hinsvegar vegna gjaldfallinna leigugreiðslna, þar sem samkomulag hefur verið gert um greiðslur á gjaldföllum leigugreiðslum. Við slíkar breytingar hefur félagið að öllu jöfnu fengið auknar tryggingar ásamt því að krafan er orðin vaxtaberandi og komin í afborgunarferli. Næsta árs afborgun slíkra samkomulaga er flokkuð meðal viðskiptakrafna vegna leigu og frestaðra leigugreiðslna. Kröfur eru metnar miðað við væntar innheimtur.

12. Vaxtaberandi skuldir

	31.3.2024	31.12.2023
Vaxtaberandi skuldir í byrjun árs	75.567	70.272
Ný lántaka	9.868	8.211
Yfirtekið við kaup á dótturfélagi	0	917
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(9.251)	(8.274)
Verðbætur	1.015	4.404
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði	8	31
Breytingar á öðrum langtímaskuldum	(15)	5
Vaxtaberandi skuldir í lok tímabils	77.191	75.567

Langtímaskuldir

Skráð skuldabréf og bankalán	71.510	67.117
Aðrar langtímaskuldir	44	60
	71.554	67.176

Skammtímaskuldir

Næsta árs afborgun langtímalána	5.637	8.390
	5.637	8.390

Vaxtaberandi skuldir samtals	77.191	75.567
------------------------------------	--------	--------

13. Atburðir eftir lok reikningsskiladags

Hluthöfum félagsins barst valfrjálst yfirtökutilboð frá Reginn hf. þann 6. júlí 2023 og áform um að slíkt tilboð yrði lagt fram um mánuði áður. Tilboðið var sett fram í samræmi við ákvæði laga um yfirtökur nr. 108/2007 sem gerir það m.a. að verkum að stjórn félagsins var óheimilt að taka ákvarðanir sem gátu haft áhrif á tilboðið nema að fengnu fyrirframsamþykki hluthafafundar. Stjórn Regins tilkynnti þann 29. apríl sl. um afturköllun á samrunatilkynningu þess til Samkeppniseftirlitsins vegna yfirtökutilboðsins og samhliða hyggst Reginn óska eftir heimild fiármálaeftirlits Seðlabanka Íslands til að falla frá tilboði félagsins í allt hlutafé Eikar.