

3F 2023.

Árshlutaskýrsla

EIK

Helstu niðurstöður

	m.kr.	3F 2023	2F 2023	1F 2023	4F 2022	3F 2022
Rekstrartekjur		2.956	2.795	2.702	2.691	2.697
þar af leigutekjur		2.424	2.382	2.309	2.287	2.205
Rekstrarkostnaður		(1.017)	(729)	(942)	(958)	(897)
þar af rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(648)	(466)	(675)	(650)	(614)
þar af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(176)	(140)	(154)	(182)	(125)
þar af einkiptiskostnaður		(30)	(7)	(3)	0	0
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir		1.939	2.067	1.760	1.733	1.800
Matsbreyting, söluhagnaður og afskriftir		(2.736)	7.851	1.973	508	2.241
Hrein fjármagnsgjöld		(1.558)	(2.143)	(2.330)	(1.242)	(2.231)
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt		(2.355)	7.775	1.403	999	1.810
Heildar(tap) -hagnaður tímabilsins		(1.884)	7.647	1.122	766	1.481

	30.9.2023	30.6.2023	31.3.2023	31.12.2022	30.9.2022
Virðisútleiguhlutfall	93,5%	93,8%	95,2%	95,7%	94,0%

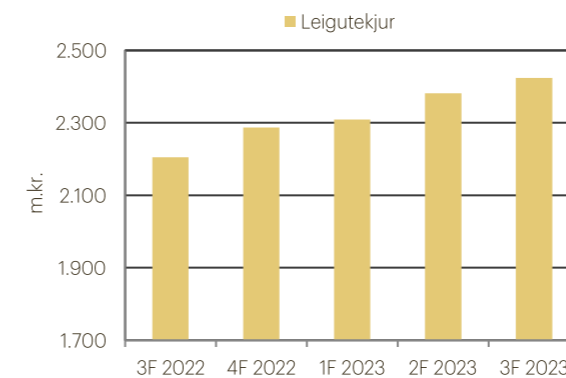
	3F 2023	2F 2023	1F 2023	4F 2022	3F 2022
NOI hlutfall*	76,2%	83,2%	73,8%	72,9%	75,7%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af leigutekjum**	5,6%	5,3%	6,3%	7,6%	5,2%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall af fasteignum***	0,43%	0,41%	0,49%	0,60%	0,42%

* 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.

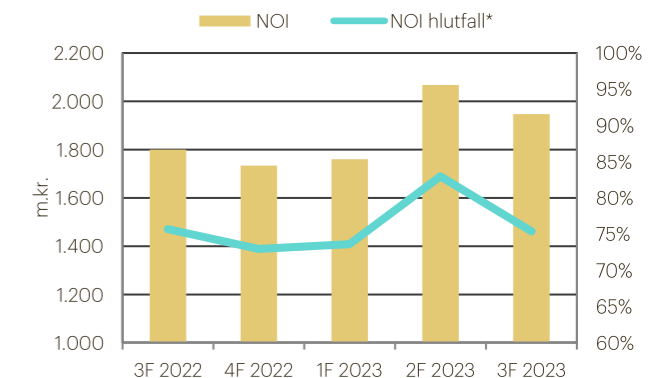
** Við útreikning á stjórnunarkostnaðarhlutfalli af leigutekjum er litið á rekstrarhagnað Hótel 1919 fyrir fjármagnsgjöld, skatta, afskriftir, matsbreytingar og leigu (EBITDAR) sem veltuleigu. Samanlagðri tölu leigutekna og EBITDAR Hótel 1919 er deilt í stjórnunarkostnað leiðréttum fyrir einkiptiskostnaði.

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

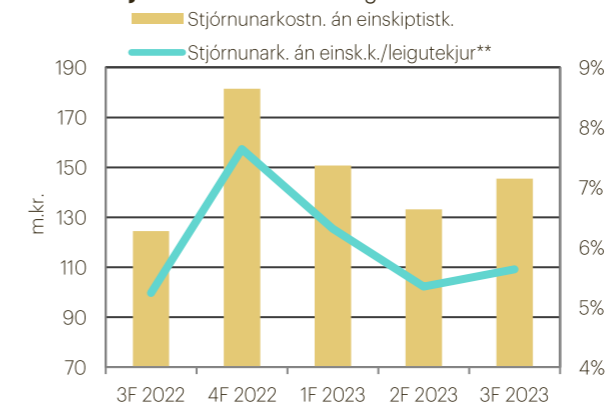
Þróun leigutekna



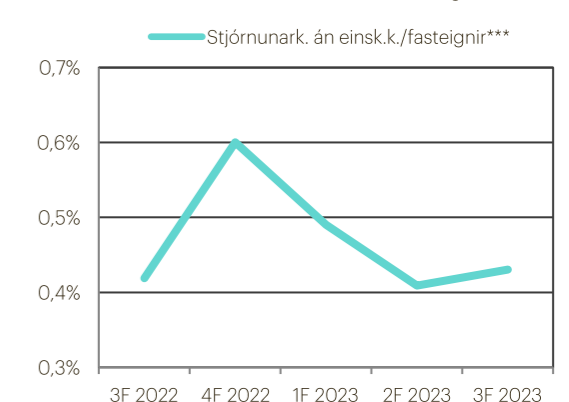
NOI og NOI hlutfall*



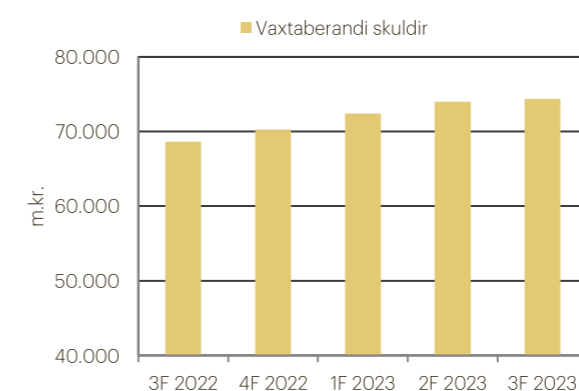
Stjórnunarkostnaður og kostnaðarhlutfall



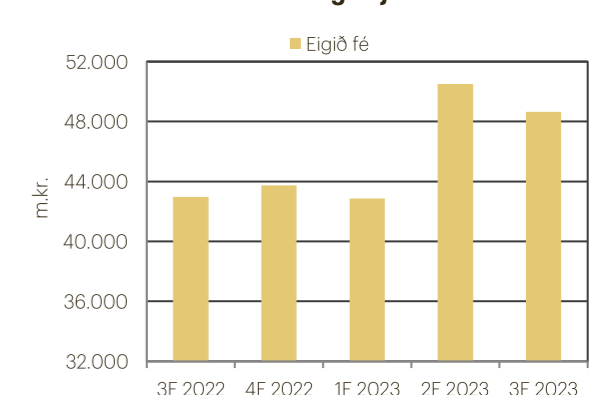
Kostnaðarhlutfall af fasteignum



Þróun vaxtaberandi skulda



Þróun eigin fjár



Fyrstu níu mánuðir ársins 2023

Rekstur félagsins gekk vel og var í takt við uppfærðar áætlanir stjórnenda. Endurskipulagning á Glerártorgi gengur vel og mun mathöll opna á torginu á næsta ári.

Rekstur

Rekstur Eikar fasteignafélags gekk vel á fyrstu níu mánuðum ársins og var afkoman í takt við uppfærðar áætlanir stjórnenda.

EBITDA tímabilsins nam 5.766 m.kr. Einskiptisliðir er snúa að samrunaviðræðum, yfirtökutilboði og öðrum liðum hafa verið gjaldfærðir að fjárhæð 40 m.kr. Leiðrétt fyrir einskiptisliðum nam EBITDA tímabilsins 5.806 m.kr. og jókst um rúm 19% m.v. sama tímabil í fyrra.

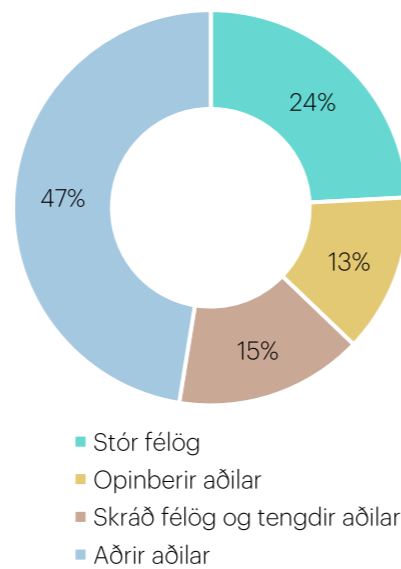
Félagið keypti eignarhaldsfélagið BB29 ehf. (nú EF15 ehf.) sem á 3.544 fm. skrifstofuhúsnæði við Ármúla 2 ásamt því að kaupa 620 fm í Síðumúla 20-22 og á þar með alla eignina. Félagið fékk eignirnar afhentar í lok mars. Kaup BB29 ehf. voru fjármöggnuð með yfirtöku lána og handbæru fé og kaupin á Síðumúla með handbæru fé. Þá hefur félagið gengið frá kaupum á Húsfélaginu Hafnarstræti 7 ehf., en eina eign þess félags eru þrjár hæðir auk hluta af kjallara við Hafnarstræti 7, 101 Reykjavík. Félagið fékk eignina afhenta 1. nóvember síðastliðinn. Eftir þau viðskipti hefur Eik fasteignafélag eignast heildarbygginguna sem afmarkast af Pósthússtræti 2, Tryggvagötu 24-28 og Hafnarstræti 5-9. Kaupin verða fjármöggnuð með handbæru fé og greiðist með fjórum afborgunum næstu 12 mánuði.

Félagið hefur sameinað LF1 ehf. dótturfélag Landfesta ehf., ásamt Landfestum ehf. inn í Eik fasteignafélag. Sameiningin er gerð með einföldun samstæðu og rekstrarhagræði í huga. Lögformlega miðast samruninn við 1.1.2023.

Skipting leigutekna

Félagið leggur ríka áherslu á að leigja til margbreytilegs hóps leigutaka til að minnka áhættu. Opinberir aðilar, skráð félög og tengdir aðilar standa undir 28% af leigutekjum tímabilsins og stór félög, þ.e. félög á lista Creditinfo yfir 300 stærstu fyrirtæki á Íslandi eftir

rekstrartekjum sem falla ekki undir opinbera aðila, skráð félög og tengda aðila standa undir 24% af leigutekjum tímabilsins. Um 47% af leigutekjum tímabilsins koma frá öðrum aðilum en þar undir eru m.a. minni félög og einstaklingar, samtals 495 kennitölur. Heildarfjöldi kennitala sem greiddu leigu á tímabilinu voru 540.



Útleiga

Eftirspurn eftir flestum stærðum og gerðum atvinnuhúsnæðis hefur verið góð framan af þó aðeins hafi dregið úr á þriðja ársfjórðungi. Stór hluti eignasafnsins, svokallað miðsvæði frá Snorrabraut að Skeifu, nýtur vinsælda eftir sem áður og er eftirsóttur.

Endurskipulagning Glerártorgs hefur gengið vel og er stór hluti þess rýmis sem verslunin Nettó var í áður þegar komin í notkun og önnur í undirbúningi fyrir nýja leigutaka. Þann 30. september opnaði Sportver nýja og stærri verslun á Glerártorgi og þann 12. október opnaði Vogue nýja húsgagnaverslun á sama stað. Þá standa yfir framkvæmdir við nýja verslun og skrifstofur Vodafone og áætlað er að fyrirtækið opni í nýju rými á þessu ári ásamt því að verslun Gina Tricot mun opna á torginu í lok nóvember. Á fjórða ársfjórðungi var skrifað undir leigusamninga um verslun annars vegar og mathöll hins vegar. Ráðgert er að þessir leigutakar hefji starfsemi sína á öðrum ársfjórðungi 2024. Breytingarnar hafa aukið fjölbreytni í starfsemi og þjónustu sem styður vel við torgið til framtíðar. Mikill áhugi er meðal þjónustuaðila og viðskiptavina sem mælist í aukinni aðsókn á torgið.

Í október var ein hæð í suðurbyggingu Kvosarinnar, þar sem áður var hluti Landsbankans, leigð aðilum í menningartengdri starfsemi. Þó nokkrir leigusamningar við viðskiptavinum hafa verið endurnýjaðir og af stærri samningum má nefna endurnýjun við tvo leigutaka í Borgartúni 26 og einn aðila á Smáratorgi 1. Þá hafa nokkrir leigutakar flutt sig innan eignasafns félagsins og fengið húsnæði sem hentar betur núverandi rekstri leigutakanna.

Virðisútleiguhlutfall félagsins var 93,5% í lok tímabilsins en var 95,7% um áramótin. Tiltekinn hluti af fasteignum félagsins hefur verið skilgreindur sem þróunareignir. Þeim hluta tilheyra ákveðin rými sem Landsbankinn skilaði á miðju ári. Eignir í þróun eru Hafnarstræti 8, hluti af Hafnarstræti 5 og 7, Helluhraun 8, Lónsbakki, Skeifan 7 og 9 og hluti 2. hæðar á Smáratorgi 3. Eignir í þróun nema um 6% af heildarfermetrum félagsins. Virðisútleiguhlutfall með þróunareignum var 91,3% í lok tímabilsins.

Framkvæmdir

Vinnu við ríflega 3.000 fm. stækkun fyrir Össur á Grjóthálsi 1-3 er að ljúka og hefur leigutakinn opnað þar nýtt og glæsilegt þróunarsetur og stækkað lagerrými. Endurnýjun glers á austurhlíð Turnsins að Smáratorgi 3 er jafnframt að klárast og er nú verið að

hefjast handa við sömu framkvæmdir á suðurhlíðinni. Glerskipti hafa gengið vel og erlendir sérfræðingar lýst ánægju sinni með verkið, ekki síst í ljósi aðstæðna sem þarna myndast vegna veðra og vinda. Þá er unnið að því að fjarlægja byggingarefni úr útveggjum eftir að rakaskemmdir greindust og er sú vinna framkvæmd í góðri samvinnu við leigutaka viðkomandi hæða. Framkvæmdir ganga samkvæmt áætlun er má reikna með að þeim verði að fullu lokið í sumarbyrjun. Þá er vinna við opnun á nýju og glæsilegu veitingarými á 2. hæð hússins í fullum gangi, en þar verður að finna veitingarými með glæsilegu úrvali rétta og drykkja við allra hæfi. Auk hefðbundinna sæta og borða verður jafnframt til staðar rými sem gefur meira næði til léttar fundahalda og þess háttar. Fljótlega lýkur einnig vinnu við endurnýjun útveggjaklæðninga í Vatnagörðum 24 og á Miðhrauni 2. Þá hófst vinna í Kvosinni við breytingar á einni hæð í Austurstræti 5 fyrir nýjan leigutaka.

Viðskiptaþróun

Fjölbreytt þróunarverkefni eru í vinnslu hjá félaginu. Deiliskipulagsvinnu fyrir Eyraveg 42-44, Selfoss, er lokið og tillagan komin í formlegt auglýsingaferli. Gengur hún út frá að þar verði blönduð byggð verslunar, þjónustu og íbúða. Unnið er að tillögum um breytingar á deiliskipulagi nokkura fasteigna. Þegar hafa verið samþykktar breytingar við Skeifuna 7-9 þar sem gert er ráð fyrir blandaðri byggð íbúða- og verslunarhúsnæðis. Við Rauðarárstíg, þar sem til stendur að breyta skrifstofuhúsnæði í íbúðir, hefur skipulagstillaga fengið jákvæða umsögn hjá skipulagsfulltrúa og er í grenndarkynningu. Hugmyndavinna um útfærslu breytinga á fasteignum félagsins í Kvosinni er vel á veg komin. Þar er gert ráð fyrir glæsilegum skrifstofum, íbúðum til langtímaleigu og veislu- og ráðstefnusal. Auglýst hefur verið eftir áhugasömum leigutaka á lóð félagsins við Tjarnarvelli 1 í Hafnarfirði þar sem byggja má allt að 10.000 fm. skrifstofu og verslunarhúsnæði. Á Glerártorgi er í undirbúningi að fjölga rafhleðslustöðvum á næstunni í takt við umhverfisstefnu félagsins. Vinna við breytingar deiliskipulags á ytra skipulagi torgsins heldur áfram og verða drög kynnt Akureyrarbæ í upphafi næsta árs.

Fasteignir félagsins og byggingarheimildir

Virði fasteigna og byggingarheimilda félagsins er um 134,2 ma.kr. Félagið á um 110 fasteignir með rúmlega 317 þúsund útleigufarmetra. Matsbreyting fyrstu níu mánaða ársins 2023 nam 7.095 m.kr.

Virði fasteigna og byggingarheimilda félagsins nema 134.234 m.kr. og skiptast í fjárfestingareignir í útleigu að fjárhæð 120.452 m.kr., fjárfestingareignir í þróun 3.902 m.kr., fasteignir í þróun 654 m.kr., fasteignir til eigin nota 5.680 m.kr., byggingarheimildir og lóðir 3.532 m.kr. og fyrirframgreidd gatnagerðargjöld að fjárhæð 13 m.kr.

Fjárfestingareignir í þróun eru Lónsbakki, Helluhraun 8, Skeifan 7, Hafnarstræti 8, hluti af Hafnarstræti 5 og 7 og hluti 2. hæðar á Smáratorgi 3, fasteign í þróun er Skeifan 9 og fasteignir til eigin nota eru Pósthússtræti 2 sem hýsir Hótel 1919 og skrifstofa félagsins í Sóltúni 26.

Fasteignir og byggingarheimildir án leigueignar	30.9.2023
Fjárfestingareignir í útleigu	120.452
Fjárfestingareignir í þróun	3.902
Fasteignir í þróun	654
Fasteignir til eigin nota	5.680
Byggingarheimildir	3.532
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld	13
Samtals	134.234

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 níu mánuðum ársins 2023 var 7.095 m.kr. Stærstu liðirnir til hækkunar á virði fjárfestingareigna eru verðbólga, hækkun á markaðsleigu og uppfært virði byggingarheimilda. Stærstu liðir til lækkunar er hærri vegin ávöxtunarkrafa fjármagns (e. WACC) og framtíðarvöxtur leigutekna er tekinn út. Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns var 6,3% í lok tímabilsins og hækkaði um 0,2% á þriðja ársfjórðungi.

Matsbreyting	9m 2023
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.775
Matsbreyting byggingarheimilda	3.320
Samtals	7.095

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.

Skipulagstillaga vegna Rauðarárstígs 27 hefur fengið jákvæða umsögn hjá skipulagsfulltrúa og er í grenndarkynningu. Tillagan snýr að því að breyta núverandi skrifstofubyggingu yfir í íbúðir. Íbúðirnar verða um 2.009 fm. en verslun og önnur þjónusta á jarðhæð verður óbreytt.

Byggingarheimildir - komið vel á veg	Heimild	Áætluð viðbótarheimild
Ármúli 3	6.937	928
Eyragvegur 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

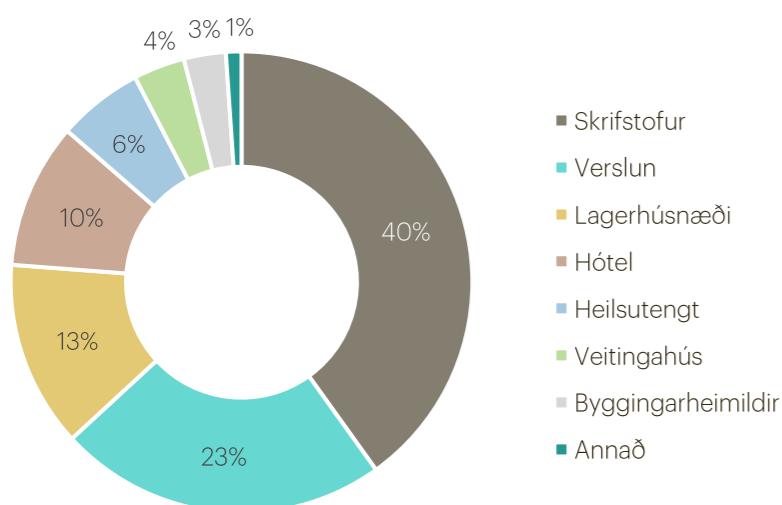
Byggingarheimildir	Heimild	Áætluð viðbótarheimild
Austurstræti 17	253	
Ármúli 13	585	
Fiskislóð 2	892	
Holtasmári 1	2.400	
Hraunbær 117	3.238	
Hyrjarhöfði 8	559	
Járnháls 4	2.594	
Skipagata 10	683	683
Skútuvegur 14-16	1.616	
Stórhöfði 42	2.384	
Samtals fm	15.204	683

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

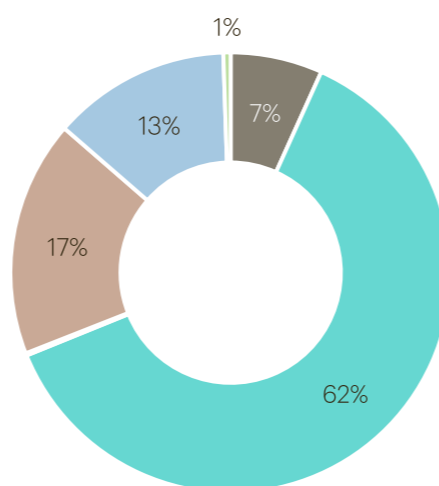
Staðsetningar og tegundir eigna

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 Húsasmiðjan, Ríkiseignir, Berjaya Hotels Iceland, Sýn, Össur, 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.

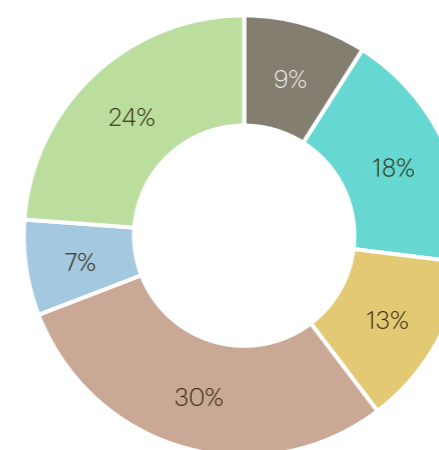
Virði eigna eftir tegund



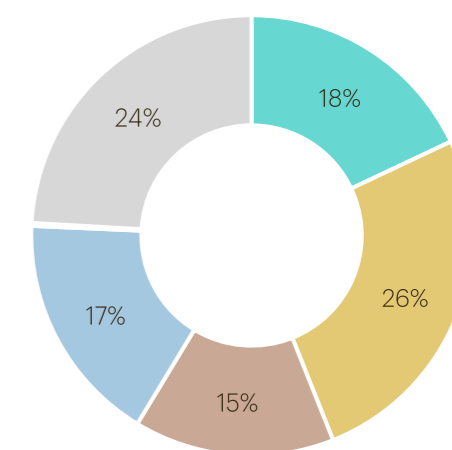
Staðsetning skrifstofuhúsnæðis



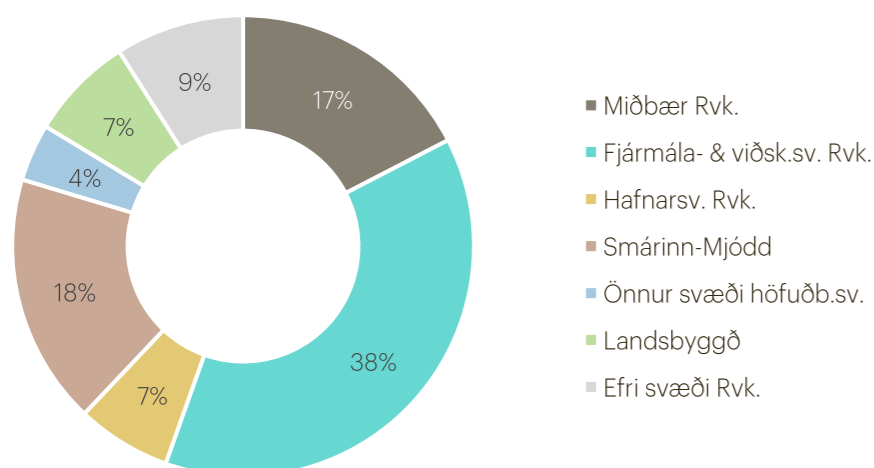
Staðsetning verslunarhúsnæðis



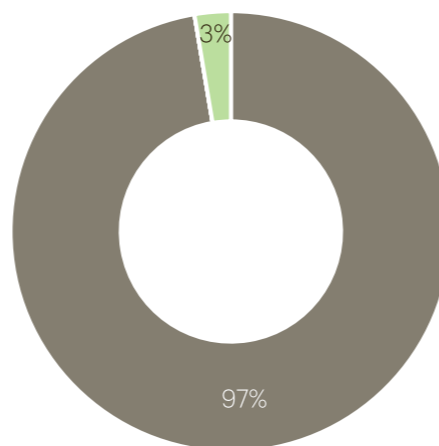
Staðsetning lagerhúsnæðis



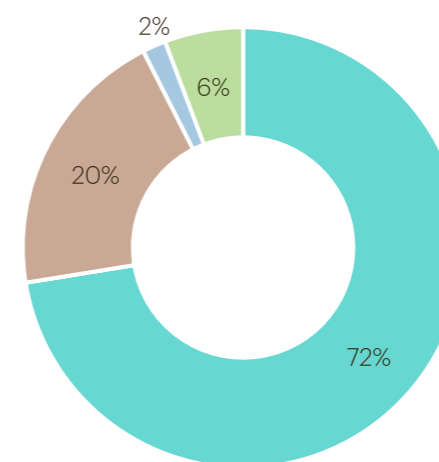
Virði eigna eftir staðsetningu



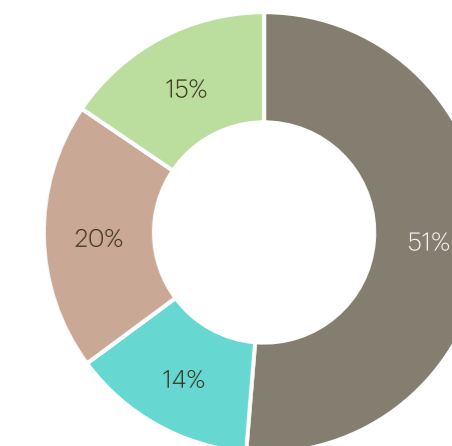
Staðsetning hótela



Staðsetning heilsutengds húsnæðis



Staðsetning veitinga- og skemmtistaða



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

Um rekstur félagsins

		2023	2022	2023	2022
	Skýr.	1.7.-30.9.	1.7.-30.9.	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Leigutekjur		2.424	2.205	7.115	6.275
Aðrar rekstrartekjur		532	492	1.338	1.112
		<u>2.956</u>	<u>2.697</u>	<u>8.453</u>	<u>7.387</u>
Rekstrarkostnaður	6	(1.015)	(859)	(2.866)	(2.446)
Virðisrýrnun krafna		(2)	(38)	179	(66)
		<u>(1.017)</u>	<u>(897)</u>	<u>(2.687)</u>	<u>(2.512)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.939	1.800	5.766	4.875
Söluhagnaður fjárfestingareigna		0	362	0	362
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	(2.693)	1.907	7.095	9.888
Afskriftir og virðisrýrnun	10	(43)	(28)	(7)	(102)
Rekstrarhagnaður		(797)	4.041	12.854	15.023
Fjármunatekjur		20	4	77	20
Fjármagnsgjöld		(1.578)	(2.235)	(6.108)	(6.037)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(1.558)	(2.231)	(6.031)	(6.017)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		(2.355)	1.810	6.823	9.006
Tekjuskattur		471	(329)	(1.364)	(1.771)
Hagnaður (tap) tímabilsins		(1.884)	1.481	5.459	7.235
Önnur heildarafkoma					
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé:					
Endurmat af fasteignum til eigin nota		0	0	1.784	0
Tekjuskattur af endurmati fasteigna		0	0	(357)	0
Önnur heildarafkoma samtals		0	0	1.427	0
Heildarhagnaður (-tap) tímabilsins		(1.884)	1.481	6.886	7.235
Hagnaður (tap) á hlut:					
Grunnhagnaður (-tap) og bynntur hagnaður (tap) á hlut (í krónum)		(0,55)	0,43	1,60	2,12

Rekstrartekjur

Rekstrartekjur félagsins á fyrstu níu mánuðum ársins 2023 námu 8.453 m.kr., þar af voru leigutekjur 7.115 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 5.766 m.kr. NOI* hlutfall, þ.e. rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir leiðrétt fyrir einkiptisliðum sem hlutfall af leigutekjum, nam 77,8% samanborið við 74,6% á sama tímabili árið 2022.

Rekstrartekjur	9m 2023
Leigutekjur	7.115
Rekstrartekjur sameigna	533
Tekjur af hótélrekstri	780
Aðrar tekjur	25
Samtals	8.453

Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður nam 2.866 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins 2023. Fasteignagjöld og tryggingar námu 1.219 m.kr. en það eru stærstu kostnaðarliðir félagsins. Gjaldfært viðhald nam 24 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins. Einkiptiskostnaður vegna samrunaviðræðna, yfirtöku-tilboðs og annara liða nam 40 m.kr. á tímabilinu. Virðisrýrnun viðskiptakrafna var jákvæð um 179 m.kr. en félagið hefur gert samninga um uppgjör á ógreiddri leigu á tímabilinu 2020-2021 og var ákveðið að bakfæra virðisrýrnun að fjárhæð 195 m.kr á öðrum ársfjórðungi.

Rekstrarkostnaður	9m 2023
Fasteignagjöld	1.144
Tryggingar	75
Viðhaldskostnaður	24
Rekstrarkostnaður fasteigna	552
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	173
Rekstrarkostnaður hótels	429
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	469
Samtals	2.866

Fjármagnsgjöld

Hrein fjármagnsgjöld námu 6.031 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins. Vaxtatekjur námu 77 m.kr., vaxtagjöld 2.391 m.kr., verðbætur 3.596 m.kr., lóðarleiga 93 m.kr. og önnur fjármagnsgjöld 28 m.kr.

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	9m 2023
Vaxtatekjur	77
Vaxtagjöld	(2.391)
Verðbætur	(3.596)
Lóðarleiga	(93)
Önnur fjármagnsgjöld	(28)
Samtals	(6.031)

Heildarhagnaður

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 6.823 m.kr. og reiknaður tekjuskattur nam 1.364 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Önnur heildarafkoma tímabilsins, sem kemur til vegna endurmats fasteigna til eigin nota, nam 1.427 m.kr. Heildarhagnaður tímabilsins nam 6.886 m.kr. og nam hagnaður á hlut 1,60 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 einkiptiskostnaði.

Um efnahag félagsins

	Skýr.	30.9.2023	31.12.2022
Eignir			
Óefnislegar eignir		351	351
Fjárfestingareignir	8	130.677	119.639
Fasteignir í þróun		676	671
Eignir til eigin nota	9	6.003	4.162
Langtímakröfur	11	70	68
Fastafjármunir		<u>137.777</u>	<u>124.891</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	1.125	774
Handbært fé		1.276	2.986
Veltufjármunir		<u>2.401</u>	<u>3.760</u>
Eignir samtals		<u>140.178</u>	<u>128.651</u>
Eigið fé			
Hlutfé		3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutfjár		12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður		854	866
Endurmatsreikningur		1.421	0
Bundinn hlutdeildarreikningur		14.231	11.122
Óráðstafað eigið fé		16.061	15.692
Eigið fé		<u>48.630</u>	<u>43.744</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	12	68.024	64.292
Leiguskuldir		2.799	2.480
Tekjuskattsskuldbinding		12.401	10.683
Langtímaskuldir		<u>83.224</u>	<u>77.455</u>
Vaxtaberandi skuldir	12	6.365	5.980
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.959	1.472
Skammtímaskuldir		<u>8.324</u>	<u>7.452</u>
Skuldir samtals		<u>91.548</u>	<u>84.907</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>140.178</u>	<u>128.651</u>

Um eignir félagsins

Heildareignir félagsins námu 140.178 m.kr. í lok september 2023 til samanburðar við 128.651 m.kr. í árslok 2022. Fjárfestingareignir námu 130.677 m.kr. í lok tímabilsins en námu 119.639 m.kr. í lok árs 2022. Handbært fé nam 1.276 m.kr. í lok september 2023 til samanburðar við 2.986 m.kr. í lok árs 2022.

Félagið er með ónýtta bankafjármögnun fyrir um 2.600 m.kr. Því til viðbótar á félagið óveðsettast fasteignir að verðmæti tæplega 11.600 m.kr.

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

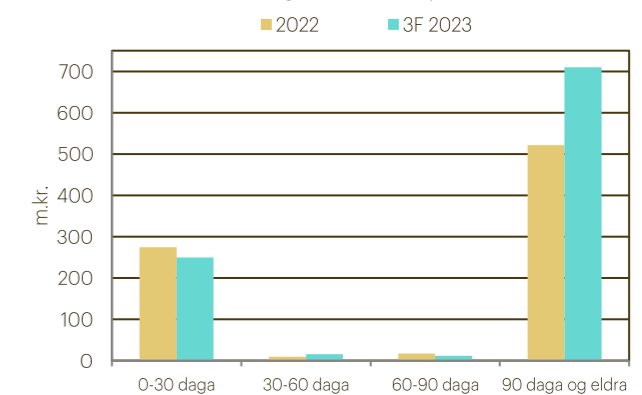
Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur námu 1.125 m.kr. í lok september 2023 samanborið við 774 m.kr. í árslok 2022. Langtímakröfur félagsins námu 70 m.kr. og eru þær vegna gjaldfallinna leigugreiðslna, þar sem gjaldföllnum 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 og aðrar kröfur	30.9.2023
Viðskiptakröfur vegna leigu	261
Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugr.	663
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	121
Aðrar skammtímakröfur	210
Varúðarniðurfærsla viðskiptakrafna	(129)
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakr. samtals	1.125
Langtímakröfur	70
Viðskiptakröfur og aðrar kröfur samtals	1.195

Viðskiptakröfur vegna leigu námu 261 m.kr. í lok júní 2023, viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna námu 663 m.kr. og viðskiptakröfur vegna annars reksturs, þ.e. reksturs Hótel 1919 og sameiginlegs kostnaðar, námu 121 m.kr. Félagið hefur endurmetið stöðu viðskiptakrafna 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.

Aldursgreindar viðskiptakröfur



Vegna áðurnefndar lækkunar á varúðarfærslu viðskiptakrafna hækkar kröfur, 90 daga og eldri, nokkuð frá áramótum.

Aðrar skammtímakröfur námu 210 m.kr. og eru að mestu leyti fyrirframgreidd fasteignagjöld og tryggingar.

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 48.630 m.kr. í lok september 2023 og nam eiginfjárlutfallið 34,7%.

Skuldir

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar námu 74.390 m.kr. í lok september 2023 samanborið við 70.272 m.kr. í árslok 2022. Heildarskuldir félagsins voru 91.548 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 12.401 m.kr. Veðhlutfall, þ.e. vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum félagsins, nam 55,4%.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir námu 1.959 m.kr. í lok september 2023.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	30.9.2023
Viðskiptaskuldir	496
Áfallnir vextir	834
Skammtímask. vegna kaupa á fjárf.eignum	12
Aðrar skammtímaskuldir	617
Samtals	1.959

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar

1. janúar til 30. september 2023

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. 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 30. september 2023 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshluta-reikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðuárshluta-reikning 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. Hægt er að nálgast ársreikning samstæðunnar á www.eik.is.

Félagið hefur sameinað LF1 ehf. dótturfélag Landfesta ehf., ásamt Landfestum ehf. inn í Eik fasteignafélag. Sameiningin er gerð með einföldun samstæðu og rekstrarhagræði í huga. Lögformlega miðast samruninn við 1.1.2023.

Rekstur

Rekstur félagsins á fyrstu níu mánuðum ársins var í takt við uppfærða áætlun félagsins sem birt var 7. september síðastliðinn.

Rekstrartekjur samstæðunnar námu 8.453 m.kr. á tímabilinu samanborið við 7.387 m.kr. fyrir sama tímabil árið 2022. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir nam 5.766 m.kr. Að teknu tilliti til einkisþjálfa að fjárhæð 40 m.kr. nam rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir 5.806 m.kr. og jókst um rúm 19% á milli tímabila. Matsbreyting fjárfestingareigna á tímabilinu var jákvæð og nam 7.095 m.kr. Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu samstæðunnar nam hagnaður tímabilsins 5.459 m.kr. og heildarhagnaður tímabilsins 6.886 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 3.498 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar og jókst um 15% m.v. sama tímabil í fyrra.

Virðisrýrnun viðskiptakrafna var jákvæð um 179 m.kr. á tímabilinu, en breytingin kemur til vegna endurmats viðskiptakrafna að teknu tilliti til uppgjöra á leiguskuldbindingum sem stöfuðu af áhrifum Covid-19 á leigutaka og breyttrar stöðu þeirra að fjárhæð 195 m.kr.

Efnahagur

Heildareignir samstæðunnar námu 140.178 m.kr. við lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi, þar af voru fjárfestingareignir 130.677 m.kr., eignir til eigin nota 6.003 m.kr., fasteignir í þróun 676 m.kr. og handbært fé 1.276 m.kr. Eigið fé samstæð-

unnar var 48.630 m.kr., þar af útistandandi hlutafé 3.415 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar var 34,7% 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. og hann var greiddur þann 12. apríl 2023.

Viðskiptakröfur námu 916 m.kr. og hækkuðu um 162 m.kr. frá byrjun árs. Hækkunin stafar fyrst og fremst af tekjufærslu upp á 195 m.kr. vegna endurmats á varúðarsjóð viðskiptakrafna. Að teknu tilliti til þess hafa viðskiptakröfur lækkað um 33 m.kr. á árinu.

Lánstími bankaláns að fjárhæð 3.128 m.kr. sem var á gjalddaga í mars 2023 var framlengdur með nýjum lánasamningi á óbreyttum kjörum. Skuldabréfaflokkurinn EIK 23 1 var á lokagjalddaga í september 2023 og var hann greiddur upp með ádrátti á lánalínur félagsins. Félagið tók verðtryggt bankalán að fjárhæð 3.000 m.kr. í október og voru ádreagnar lánalínur í framhaldinu greiddar upp. Eftir uppgreiðslu hefur félagið aðgang að lánalínum að fjárhæð 2.600 m.kr.

Samrunaviðræður og yfirtökutilboð

Stjórnir Eikar fasteignafélags hf. og Reita fasteignafélags hf. tilkynntu þann 1. október síðastliðinn um slit viðræðna á mögulegum samruna félaganna. Var það gert í kjölfarið á því að aðilar mátu litlar líkur á að sameiginleg niðurstaða um virðismat og skiptahlutföll félaganna myndi nást á þann veg að stjórn Eikar fasteignafélags væri tilbúin til þess að mæla með því við hluthafa sína að ganga til sameininga við Reiti.

Stjórn Eikar birti þann 13. september 2023 greinargerð vegna yfirtökutilboðs Regins hf., lögum samkvæmt. Í greinargerðinni var ítarleg umfjöllun um tilboðið og álit stjórnar á því. Niðurstaða stjórnar var að tilboðið væri ekki vænlegt fyrir hluthafa Eikar, en að mati tveggja utanaðkomandi aðila var eðlilegt skiptihlutfall metið 50,5% – 50,6% hluthöfum Eikar í vil. Daginn eftir birtingu greinargerðinnar, þann 14. september sl., hækkaði Reginn tilboð sitt þar sem skiptihlutfall hluthafa Eikar hækkaði úr 46% í 48%. Stjórn Eikar hefur ekki tekið endanlega afstöðu til þeirrar hækkunar en hyggst gera það a.m.k. einni viku áður en tilboðsfresti lýkur. Tilboðsfrestur yfirtökutilboðsins hefur verið framlengdur og gildir nú til kl. 13.00 þann 11. desember nk. sem kemur til í ljósi þess að Samkeppnis-eftirlitið telur ástæðu til frekari rannsóknar á samkeppnislegum áhrifum mögulegs samruna.

Stjórn Eikar sendi stjórn Regins bréf þann 11. október sl. með ósk um viðræður um tilboðið og áherslur sameinaðs félags þar sem grundvallarmunur virðist vera á því hvernig félögin, ráðgjafar þeirra og óháðir greinendur verðmeta félögin og þar með hvert skiptihlutfall skuli vera þeirra á milli. Þessu til viðbótar hafa verið,

og eru, ólíkar stefnur félaganna og framtíðaráform einkum er varðar arðgreiðslur, þróunareignir og dreifingu eignasafns. Var þessi ósk stjórnar Eikar liður í því að fá fyllri mynd af grundvelli sameinaðs félags og gera þannig stjórn Eikar betur kleift að gefa álit sitt á tilboðinu gagnvart hluthöfum félagsins. Reginn svaraði ósk stjórnar Eikar þann 19. október sl. og taldi sér ekki fært að verða við beiðni stjórnar Eikar um viðræður á þeim grundvelli sem lagður er til í bréfinu.

Horfur

Félagið hefur hækkað afkomuspá sína í tvígang fyrir árið 2023. Félagið væntir þess að EBITDA ársins verði á bilinu 7.500—7.650 m.kr. miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar í desember. Leiðrétt fyrir einkisþjálfa væntir félagið að EBITDA ársins verði á bilinu 7.540—7.690.

Breytingar á eignasafni

Félagið keypti eignarhaldsfélagið BB29 ehf. (nú EF15 ehf.) sem á fasteignina við Ármúla 2. Um er að ræða 3.544 fm. skrifstofu-húsnæði sem er með langtímaleigusamning við Samgöngustofu. Þá keypti félagið 620 fm. verslunar-, skrifstofu- og lager-húsnæði við Síðumúla 20 – 22 og er fasteignin nú að fullu í eigu félagsins.

Báðar eignirnar voru afhentar í mars 2023. Félagið hefur fest kaup á Húsfélaginu Hafnarstræti 7 ehf., en um er að ræða félag sem heldur utan um eina fasteign að Hafnarstræti 7, í Reykjavík. Félagið fékk fasteignina, sem er 820 fm. skrifstofu- og verslunar-húsnæði, afhent þann 1. nóvember síðastliðinn. Eftir kaupin á félagið allan reitinn sem afmarkast af Pósthússtræti 2, Tryggvagötu 24-28 og Hafnarstræti 5-9 (Kvosin).

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er árshluta-reikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskila-staðla 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 30. september 2023 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2023.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2023 með undirritun sinni.

Reykjavík, 15. nóvember 2023

Stjórn

Bjarni Kristján Þorvarðarson
Stjórnarformaður

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. janúar til 30. september 2023

	Skýr.	2023 1.7.-30.9.	2022 1.7.-30.9.	2023 1.1.-30.9.	2022 1.1.-30.9.
Leigutekjur		2.424	2.205	7.115	6.275
Aðrar rekstrartekjur		532	492	1.338	1.112
		<u>2.956</u>	<u>2.697</u>	<u>8.453</u>	<u>7.387</u>
Rekstrarkostnaður	6	(1.015)	(859)	(2.866)	(2.446)
Virðisrýrnun krafna		(2)	(38)	179	(66)
		<u>(1.017)</u>	<u>(897)</u>	<u>(2.687)</u>	<u>(2.512)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.939	1.800	5.766	4.875
Söluhagnaður fjárfestingareigna		0	362	0	362
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	(2.693)	1.907	7.095	9.888
Afskriftir og virðisrýrnun	10	(43)	(28)	(7)	(102)
Rekstrarhagnaður		(797)	4.041	12.854	15.023
Fjármunatekjur		20	4	77	20
Fjármagnsgjöld		(1.578)	(2.235)	(6.108)	(6.037)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(1.558)	(2.231)	(6.031)	(6.017)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		(2.355)	1.810	6.823	9.006
Tekjuskattur		471	(329)	(1.364)	(1.771)
Hagnaður (tap) tímabilsins		(1.884)	1.481	5.459	7.235
Önnur heildarafkoma					
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé:					
Endurmat af fasteignum til eigin nota		0	0	1.784	0
Tekjuskattur af endurmati fasteigna		0	0	(357)	0
Önnur heildarafkoma samtals		0	0	1.427	0
Heildarhagnaður (-tap) tímabilsins		(1.884)	1.481	6.886	7.235
Hagnaður (tap) á hlut:					
Grunnhagnaður (-tap) og þynntur hagnaður (tap) á hlut (í krónum)		(0,55)	0,43	1,60	2,12

Skýringar á blaðsíðum 11 - 14 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Efnahagsreikningur 30. september 2023

	Skýr.	30.9.2023	31.12.2022
Eignir			
Óefnislegar eignir		351	351
Fjárfestingareignir	8	130.677	119.639
Fasteignir í þróun		676	671
Eignir til eigin nota	9	6.003	4.162
Langtímakröfur	11	70	68
Fastafjármunir		<u>137.777</u>	<u>124.891</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	1.125	774
Handbært fé		1.276	2.986
Veltufjármunir		<u>2.401</u>	<u>3.760</u>
Eignir samtals		140.178	128.651
Eigið fé			
Hlutfé		3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður		854	866
Endurmatsreikningur		1.421	0
Bundinn hlutdeildarreikningur		14.231	11.122
Óráðstafað eigið fé		16.061	15.692
Eigið fé		48.630	43.744
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	12	68.024	64.292
Leiguskuldir		2.799	2.480
Tekjuskattsskuldbinding		12.401	10.683
Langtímaskuldir		<u>83.224</u>	<u>77.455</u>
Vaxtaberandi skuldir	12	6.365	5.980
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.959	1.472
Skammtímaskuldir		<u>8.324</u>	<u>7.452</u>
Skuldir samtals		91.548	84.907
Eigið fé og skuldir samtals		140.178	128.651

Eiginfjárfirlit 30. september 2023

	Yfirverðs- reikningur			Bundinn			Samtals
	Hlutfé	Lögbundinn hlutfjár varasjóður	Endurmats- reikningur	hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé		
1. janúar til 30. september 2022							
Eigið fé 1.1.2022	3.415	12.648	866	0	7.603	12.951	37.483
Heildarhagnaður tímabilsins						7.235	7.235
Greiddur arður 0,51 kr. á hlut						(1.740)	(1.740)
Fært á bundinn hlutdeildarreikning					4.286	(4.286)	0
Eigið fé 30.9.2022	3.415	12.648	866	0	11.889	14.159	42.978
1. janúar til 30. september 2023							
Eigið fé 1.1.2023	3.415	12.648	866	0	11.122	15.692	43.744
Heildarhagnaður tímabilsins				1.427		5.459	6.886
Afskrift endurmats				(6)		6	0
Greiddur arður 0,59 kr. á hlut						(2.000)	(2.000)
Fært á bundinn hlutdeildarreikning					3.109	(3.109)	0
Bakfært úr lögbundnum varasjóði			(13)			13	0
Eigið fé 30.9.2023	3.415	12.648	854	1.421	14.231	16.061	48.630

Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2023

	Skýr.	2023 1.1.-30.9.	2022 1.1.-30.9.
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður tímabilsins		12.854	15.023
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna		0	(362)
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	(7.095)	(9.888)
Afskriftir og virðisrýrnun	10	7	102
		5.766	4.875
Breyting á rekstartengdum eignum		(335)	(98)
Breyting á rekstartengdum skuldum		197	19
		5.628	4.796
Innborgaðar vaxtatekjur		77	20
Greidd vaxtagjöld		(2.207)	(1.774)
		3.498	3.042
		Handbært fé frá rekstri	
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum		(2.379)	(3.112)
Fjárfesting í fasteignum í þróun		(6)	(7)
Söluverð fjárfestingareigna		0	702
Fjárfesting í eignum til eigin nota		(65)	(112)
Seldar eignir til eigin nota		0	6
Fjárfesting í dótturfélagi að frádregnu yfirteknu handbæru fé	13	(340)	0
Skuldabréfaeign, breyting		(3)	40
		(2.793)	(2.483)
		Fjárfestingarhreyfingar	
Fjármögnunarhreyfingar:			
Greiddur arður		(2.000)	(1.740)
Tekin ný langtímalán		5.224	4.059
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána		(5.639)	(4.441)
		(2.415)	(2.122)
		Fjármögnunarhreyfingar	
Breyting á handbæru fé		(1.710)	(1.563)
Handbært fé í ársbyrjun		2.986	3.297
Handbært fé í lok tímabils		1.276	1.734
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Söluverð fjárfestingareigna		0	22
Aðrar skammtímaskuldir		0	(22)
Kaupverð fjárfestingareigna og eignarhluta í félögum		16	128
Aðrar skammtímaskuldir		(16)	(128)

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 30. september 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

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 2022. Stjórn félagsins staðfesti árs hlutareikninginn 15. nóvember 2023.

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. 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.-30.9.2023	Fjárfestingar		Jöfnunar-		Samtals
	eignir	Hótel	færslur		
Leigutekjur	7.380	0	(265)		7.115
Aðrar rekstrartekjur	558	780	0		1.338
Rekstrarkostnaður	(2.437)	(694)	265	(2.866)
Virðisrýrnun krafna	179	(0)	0		179
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	5.680	86	0		5.766
Matsbreyting fjárfestingareigna	7.095	0	0		7.095
Afskriftir og virðisrýrnun	16	(24)	0	(7)
Hrein fjármagnsgjöld	(6.009)	(22)	0	(6.031)
Tekjuskattur	(1.356)	(8)	0	(1.364)
Hagnaður tímabilisins	5.427	32	0		5.459
Eignir 30.9.2023	140.188	448	(458)		140.178
Skuldir 30.9.2023	91.595	411	(458)		91.548
Starfsþættir 1.1.-30.9.2022					
Leigutekjur	6.518	0	(242)		6.275
Aðrar rekstrartekjur	533	579	0		1.112
Rekstrarkostnaður	(2.131)	(558)	242	(2.446)
Virðisrýrnun krafna	(66)	0	0	(66)
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir ...	4.853	22	0		4.875
Söluhagnaður fjárfestingareigna	362	0	0		362
Matsbreyting fjárfestingareigna	9.888	0	0		9.888
Afskriftir og virðisrýrnun	(79)	(23)	0	(102)
Hrein fjármagnsgjöld	(6.016)	(1)	0	(6.017)
Tekjuskattur	(1.772)	0	0	(1.771)
Hagnaður (-tap) tímabilisins	7.236	(2)	0		7.235
Eignir 30.9.2022	126.054	425	(390)		126.089
Skuldir 30.9.2022	83.109	392	(390)		83.111

6. Rekstrarkostnaður

	2023	2022
	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Rekstrarkostnaður greinist þannig:		
Fasteignagjöld	1.144	1.027
Tryggingar	75	68
Viðhaldskostnaður	24	37
Rekstrarkostnaður fasteigna	552	502
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	173	132
Rekstrarkostnaður hótels	429	315
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	469	365
Rekstrarkostnaður samtals	<u>2.866</u>	<u>2.446</u>

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2023	2022
	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtatekjur	77	20
Vaxtagjöld	(2.391)	(1.776)
Verðbætur	(3.596)	(4.169)
Lóðarleiga	(93)	(78)
Önnur fjármagnsgjöld	(28)	(15)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(6.108)</u>	<u>(6.037)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(6.031)</u>	<u>(6.017)</u>

8. Fjárfestingareignir

	30.9.2023	31.12.2022
Breytingar á fjárfestingareignum greinast þannig:		
Bókfært verð í ársbyrjun	117.181	103.304
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	2.105	2.604
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	248	1.204
Yfirtekið við kaup á dótturfélagi (sjá skýringu 13)	1.270	0
Seldar fjárfestingareignir	0	(362)
Matsbreyting	7.095	10.431
Bókfært verð í lok tímabils	<u>127.899</u>	<u>117.181</u>
Leiguskuldbinding	2.778	2.457
Fjárfestingareignir samtals	<u>130.677</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.

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 og rýnt í möguleika og tækifæri sem í þeim felast. 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 með varfærnisþróunarmíð í huga, hvort sem er við sölu, nýtingu á heimild eða endanlegri deiliskipulagsvinnu.

Stærstu liðirnir til hækkunar á virði fjárfestingareigna eru verðbólga, hækkun á markaðsleigu og uppfært virði byggingarheimilda. Stærstu liðir til lækkunar eru hækkun á veginni ávöxtunarkröfu og að framtíðarvöxtur leigutekna er tekinn út.

Útleiguhlutfall til framtíðar fyrir eignasafnið er áætlað 95% (2022: 95%). Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns sem gerð er til félagsins er 6,3% og hækkaði um 0,2% á þriðja ársfjórðungi (2022: 6,2%). Hver 1% hækkun á útleiguhlutfalli til framtíðar samsvarar tæplega 0,1% hækkun á veginni ávöxtunarkröfu.

Næmigreining:

Áhrif breytinga á gangvirði fjárfestingareigna 30.9.2023

Hækkun (lækkun) leigutekna um 1%	1.669	(1.669)
Hækkun (lækkun) útleiguhlutfalls um 1%	1.729	(1.729)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%	10.446	(8.926)

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	30	35	65
Bakfærð virðisrýrnun frá fyrri árum	107	0	107
Endurmat	1.442	0	1.442
Selt á tímabilinu	0	(1)	(1)
Heildarverð í lok tímabils	5.925	578	6.503
Afskriftir			
Afskrifað alls í ársbyrjun	515	213	727
Afskrift tímabilsins	72	43	114
Endurmat	(342)	0	(342)
Selt á tímabilinu	0	(0)	(0)
Afskrifað alls í lok tímabils	245	255	500
Bókfært verð			
Bókfært verð í ársbyrjun	3.831	331	4.162
Bókfært verð í lok tímabils	5.680	323	6.003

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

Afskriftir og virðisrýrnun greinast þannig:	2023	2022
	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Skrifstofa	2	2
Hótel	93	85
Innréttingar og annað	19	15
Bakfærð virðisrýrnun frá fyrri árum	(107)	0
Afskriftir og virðisrýrnun samtals	7	102

11. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur greinast þannig:

	30.9.2023	31.12.2022
Langtímakröfur	139	150
Varúðarniðurfærsla langtímakrafna	(69)	(83)
Langtímakröfur samtals	70	68
Viðskiptakröfur vegna leigu	261	282
Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna	663	678
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	121	128
Varúðarniðurfærsla viðskiptakrafna	(129)	(334)
Viðskiptakröfur samtals	916	754
Aðrar skammtímakröfur	210	20
Aðrar skammtímakröfur samtals	210	20
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	1.125	774
Varúðarniðurfærsla krafna greinist þannig:		
Afskriftareikningur í ársbyrjun	417	439
Afskrifaðar endanlega tapaðar kröfur á tímabilinu	(41)	(111)
(Tekjufært) gjaldfært á tímabilinu	(179)	88
Afskriftareikningur í lok tímabils	197	417

Langtímakröfur félagsins eru vegna gjaldfallinna leigugreiðslna, þar sem gjaldföllnum 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.

Varúðarfærslur krafna lækkuðu um 206 m.kr. frá áramótum og er lækkunin að langmestu leyti til komin vegna endurmatas að teknu tilliti til uppgjöra á leiguskuldbindingum sem stöfuðu af áhrifum Covid-19 á leigutaka og breyttrar stöðu þeirra, eða um 195 m.kr.

12. Vaxtaberandi skuldir

	30.9.2023	31.12.2022
Vaxtaberandi skuldir í byrjun árs	70.272	64.814
Ný lántaka	5.224	6.394
Yfirtekið við kaup á dótturfélagi (sjá skýringu 13)	917	0
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(5.639)	(5.715)
Verðbætur	3.596	4.741
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði	22	29
Breytingar á öðrum langtímaskuldum	(2)	10
Vaxtaberandi skuldir í lok tímabils	<u>74.390</u>	<u>70.272</u>
Langtímaskuldir		
Skráð skuldabréf og bankalán	67.971	64.238
Aðrar langtímaskuldir	53	55
	<u>68.024</u>	<u>64.292</u>
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborgun langtímalána	6.365	5.980
	<u>6.365</u>	<u>5.980</u>
Vaxtaberandi skuldir samtals	<u>74.390</u>	<u>70.272</u>

13. Kaup á BB29 ehf. (nú EF15 ehf.)

Á tímabilinu 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. Á uppgjörskudegi voru 12 m.kr. ógreiddar. 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
Tekjuskattsineign	8
Handbært fé	146
Nettó veltufé	(9)
Yfirteknar skuldir	(917)
	<u>498</u>
Greitt með handbæru fé	498
Yfirtekið handbært fé	(146)
	<u>352</u>