

3F 2025.

Árshlutaskýrsla

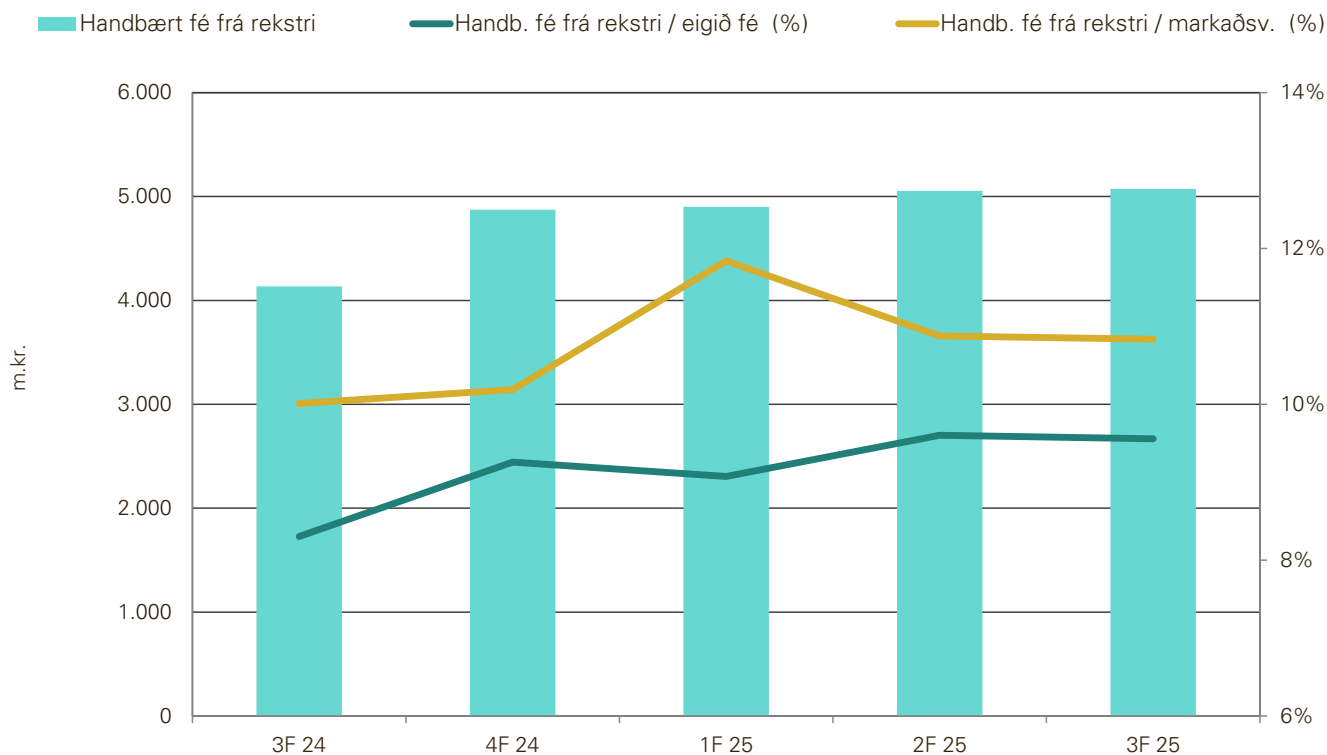
EIK

Efnisyfirlit

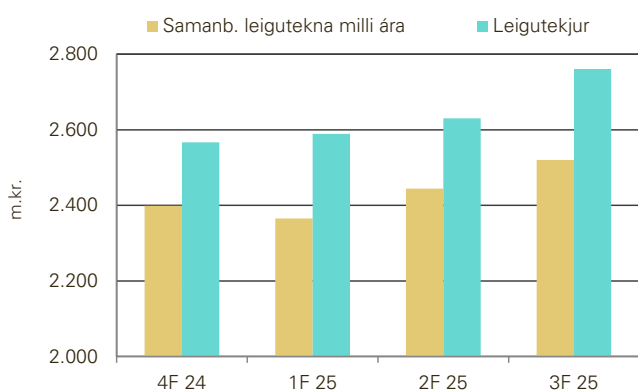
Helstu niðurstöður	2
Fasteignir, byggingarheimildir og lóðir	4
Staðsetningar og tegundir eigna	6
Um rekstur félagsins	8
Um efnahag félagsins	10
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	13
Rekstrarreikningur og yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. september 2025.....	15
Efnahagsreikningur 30. september 2025	16
Eiginfjáryfirlit 30. september 2025	17
Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2025	18
Skýringar	19

Helstu niðurstöður

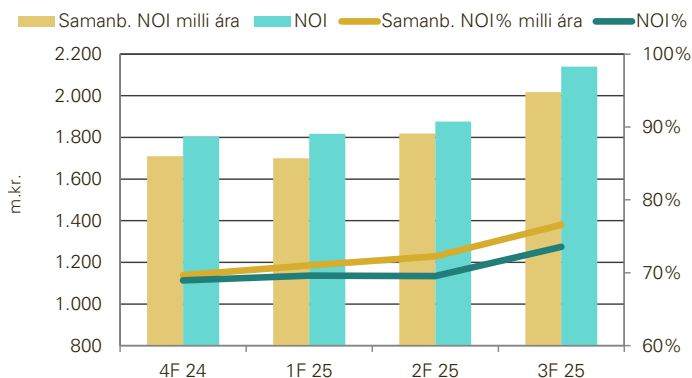
Uppsafnað handbært fé frá rekstri (TTM)¹



Þróun leigutekna



NOI og NOI hlutfall²



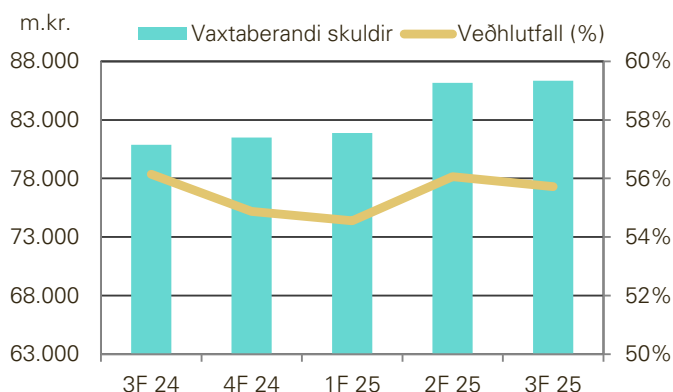
¹ Handbært fé frá rekstri síðustu 12 mánaða á hverju tímabili

² Við útreikning á NOI hlutfalli er litið á rekstrarhagnað Hótel's 1919 fyrir fjármagnsgjöld, skatta, afskriftir, matsbreytingar og leigu (EBITDAR) sem veltuleigu. Samanlagðri tölu leigutekna og EBITDAR Hótel's 1919 er deilt í rekstrarhagnað fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir.

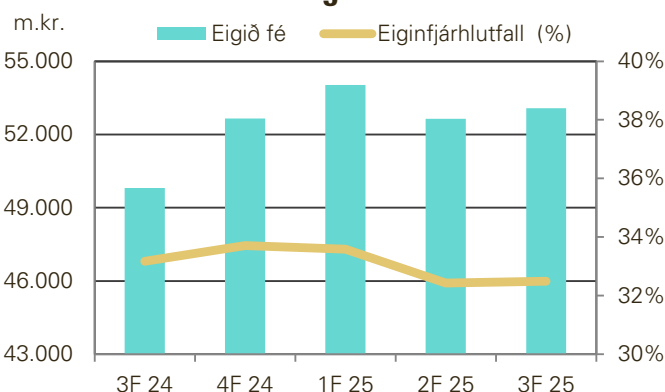
Helstu niðurstöður

	3F 2025	2F 2025	1F 2025	4F 2024	3F 2024
Rekstrartekjur	3.298	3.034	2.964	2.981	2.987
Þar af leigutekjur	2.761	2.630	2.589	2.567	2.520
Rekstrargjöld	(1.158)	(1.158)	(1.147)	(1.177)	(969)
Þar af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	(206)	(252)	(201)	(243)	(132)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluh. og afskriftir	2.140	1.876	1.817	1.804	2.018
Matsbreyting, söluhagnaður og afskriftir	65	2.716	1.529	2.938	216
Hrein fjármagnsgjöld	(1.675)	(2.076)	(1.638)	(776)	(1.574)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	530	2.516	1.708	3.966	660
Heildarhagnaður	424	2.013	1.366	3.151	528
Handbært fé frá rekstri	1.806	905	1.038	1.324	1.789
NOI% ¹	73,6%	69,6%	69,6%	69,0%	76,6%
Stjórnunarkostnaðarlutfall af leigutekjum ²	7,1%	9,3%	7,7%	9,3%	5,0%
Handbært fé frá rekstri ³ per hlut.	1,50	1,49	1,44	1,44	1,21
Handbært fé frá rekstri ⁴ / eigið fé.	9,6%	9,6%	9,1%	9,3%	8,3%
Handbært fé frá rekstri ⁴ / markaðsvirði.	10,8%	10,9%	11,8%	10,2%	10,0%
	30.9.2025	30.6.2025	31.3.2025	31.12.2024	30.9.2024
Fasteignir, byggingarheimildir og lóðir	154.978	153.719	150.112	148.516	144.065
Nettó vaxtaberandi skuldir	86.349	86.176	81.892	81.504	80.884
Eigið fé	53.071	52.647	54.027	52.661	49.809
Nettó veðhlutfall ⁵	55,7%	56,1%	54,6%	54,9%	56,1%
Eiginfjárlutfall	32,5%	32,4%	33,6%	33,7%	33,2%
Arðsemi eigin fjár	14,4%	14,5%	11,9%	13,7%	7,8%
Virðisútleighlutfall	95,6%	94,8%	94,3%	93,6%	93,6%

Vaxtaberandi skuldir



Eigið fé



¹ 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.

² Við útreikning á stjórnunarkostnaðarlutfalli 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.

³ Við útreikning á handbæru fé frá rekstri per hlut er horft á handbært fé frá rekstri síðustu tólf mánuði á hverju tímabili.

⁴ Við útreikning á handbæru fé frá rekstri sem hlutfalli af eigið fé / markaðsverði (við lok hvers tímabils) er horft á handbært fé frá rekstri síðustu tólf mánuði á hverju tímabili.

⁵ Virði fasteigna, byggingarheimilda og lóða deilt með nettó vaxtaberandi skuldum að teknu tilliti til skuldbindingar félagsins vegna arðgreiðslu.

Fasteignir félagsins, byggingarheimildir og lóðir

Virði fasteigna, byggingarheimilda og lóða félagsins er um 155 ma.kr. Félagið á um 110 fasteignir með rúmlega 317 þúsund útleigufermetra. Matsbreyting fyrstu níu mánaða ársins 2025 nam 4.412 m.kr.

Virði fasteigna, byggingarheimilda og lóða félagsins nema 154.978 m.kr. í lok september 2025. Fasteignir, byggingarheimildir og lóðir skiptast í fjárfestingareignir til útleigu, fjárfestingareignir í þróun, fasteignir til eigin nota, byggingarheimildir og lóðir og fyrirframgreidd gatnagerðargjöld.

Fasteignir og byggingarheimildir og lóðir án leiguskb.	30.9.2025
Fjárfestingareignir til útleigu	140.056
Fjárfestingareignir í þróun	4.518
Fasteignir til eigin nota - hótél	5.162
Fasteignir til eigin nota - aðrar	36
Byggingarheimildir og lóðir	5.192
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld	13
Samtals í m.kr.	154.978

Þær fjárfestingareignir sem félagið flokkar sem fjárfestingareignir í þróun eru: hluti Eyravegs 42, hluti Hafnarstrætis 5 og 7, Hafnarstræti 8, Helluhraun 8, Lónsbakki, Skeifan 7 og Skeifan 9. Sumar þessara eigna eru tekjuberandi að einhverju leyti en eru þó í þróunarfasa.

Félagið stefnir á að skrifa undir leigusamninga fyrir um 6.100 þróunarfermetra til viðbótar og fjölga þannig útleiguhæfum fermetrum m.v. óbreytt eignasafn. Þessir þróunarfermetrar eru á Eyravegi 42 og Hafnarstræti 5,7 og 8.

Hótelfasteign til eigin nota er Pósthússtræti 2, sem hýsir Hótel 1919.

Hér fyrir neðan má sjá sundurliðun á fjárfestingareignum og eignum til eigin nota en virði fasteigna, byggingarheimilda og lóða félagsins kemur úr báðum þessum efnahagsliðum.

Fjárfestingareignir	30.9.2025
Fjárfestingareignir til útleigu	140.056
Fjárfestingareignir í þróun	4.518
Byggingarheimildir og lóðir	5.192
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld	13
Leigueign	3.030
Samtals í m.kr.	152.810

Eignir til eigin nota	30.9.2025
Fasteignir til eigin nota - hótél	5.162
Fasteignir til eigin nota - aðrar	36
Innréttingar og annað til eigin nota	251
Samtals í m.kr.	5.450

Matsbreyting fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru langstærsti hluti eigna félagsins. Til þess að gefa sem besta mynd af virði fjárfestingareigna er matsbreyting reiknuð á hverjum ársfjórðungi og færast matsbreytingin í rekstrarreikning. Matsbreyting fjárfestingareigna á fyrstu níu mánuðum ársins 2025 var 4.412 m.kr. Stærstu liðir til hækkunar á virði fjárfestingareigna eru verðbólga, nýir samningar, hærri markaðsleiga og lægri ávöxtunarkrafa á vexti. Til lækkunar má nefna hærri ávöxtunarkrafa á arðsemi eigin fjár, hærri fasteignamat og hærri lóðarmat. Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns var 6,33% í lok september 2025 en var 6,36% í lok árs 2024.

Fasteignir félagsins, byggingarheimildir og lóðir

Byggingarheimildir og lóðir

Virði byggingarheimilda og lóða félagsins nam 5.192 m.kr. í lok september 2025. Í töflunni hér fyrir neðan má sjá þá fermetra sem félagið á rétt á skv. núverandi deiliskipulagi sem og þá viðbót sem félagið væntir að geta nýtt í framtíðinni. Eins má sjá í töflunni hægra megin hvernig byggingarheimildirnar skiptast í íbúðir og atvinnuhúsnæði

m.v. núverandi heimild sem og hvernig félagið væntir að það skiptist m.v. áætlaða heimild. Áætluð heimild miðar við heildarfermetra sem félagið áætla að geta byggt óháð núverandi fasteignum. Áætlanir gera ráð fyrir að núverandi fasteignir við Skeifuna 7 og 9 og Hraunbæ 117 verði fjarlægðar samhliða uppbyggingu.

Verkefni	Núverandi heimild fm.	Áætluð viðbótar-heimild fm.
Austurstræti 17	253	
Ármúli 13	585	
Fiskislóð 2	892	
Holtasmári 1	2.400	
Hyrjarhöfði 8	559	
Járnháls 4	2.594	
Skipagata 10	683	683
Skútuvogur 14-16	1.616	
Stórhöfði 42	2.384	
Tjarnarvellir 1	9.958	
Samtals fm	21.924	683

Verkefni	Núverandi heimild fm.	Áætluð viðbótar-heimild fm.	Skipting m.v. núv. heimild		Skipting m.v. áætlaða heimild	
			Íbúðir	Atvinnuh.	Íbúðir	Atvinnuh.
Ármúli 3	6.937	888		6.937	7.305	520
Eyrangevegur 44	9.292		9.292		9.292	
Gleráreyrar 2, 6-10	1.719	12.081		1.719	12.800	1.000
Hraunbær 117	3.705		3.005	700	3.005	700
Kleppsmýrarvegur 8 .		3.753			3.753	
Múlareitur		10.003			10.003	
Skeifan 5	1.754	3.452		1.754	4.062	1.144
Skeifan 7 og 9	193	26.007		193	20.000	6.200
Sóltún 24		4.102			4.102	
Stórhöfði 22-30	22.482	17.034		22.482	39.516	
Samtals fm.	46.082	77.320	12.297	33.785	113.838	9.564

Staðsetningar og tegundir eigna

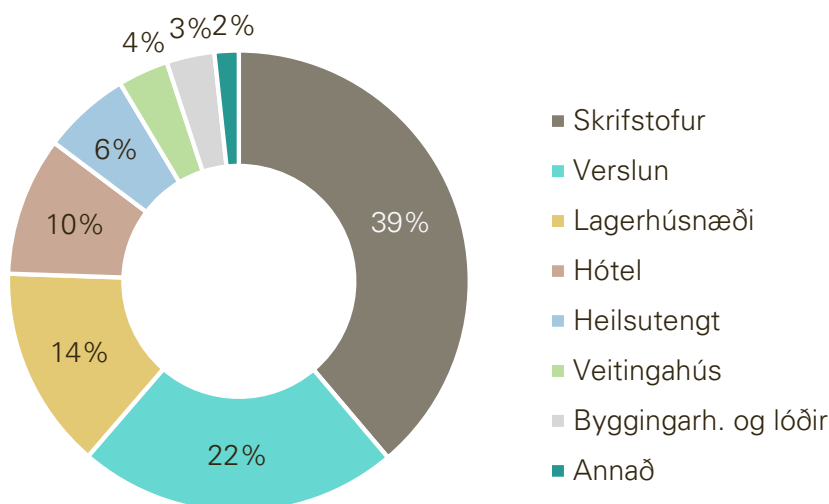
Leigutakar félagsins eru tæplega 500 í um 600 leigugeiningum. Félagið leggur áherslu á að leigja til fjölbreytts hóps leigutaka til að minnka áhættu.

Stærstu leigutakar félagsins eru Ríkiseignir, Húsasmiðjan, Berjaya Hotels Iceland, Össur, Sýn, Míla, Bónus, Síminn, Controlant og Samkaup.

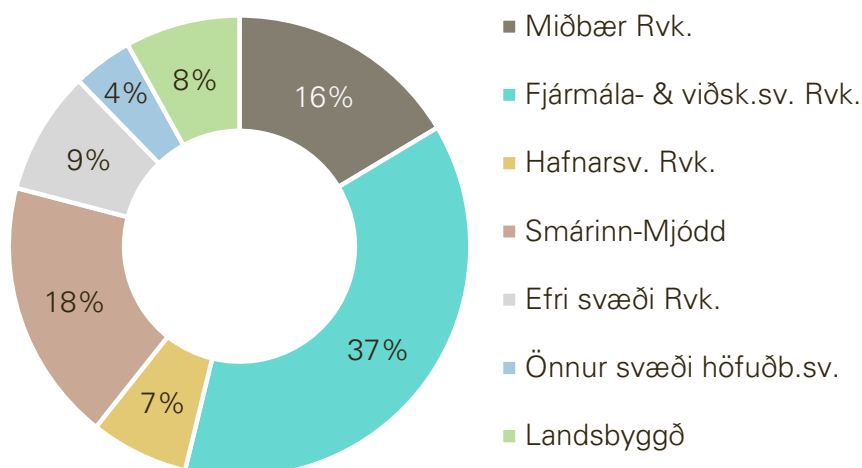
Félagið á fasteignir á höfuðborgarsvæðinu, Akureyri, Hveragerði og Selfossi. Helstu fasteignir félagsins á

höfuðborgarsvæðinu eru Borgartún 21, 21a og 26, Suðurlandsbraut 8 og 10, Mýrargata 2-16, Pósthússtræti 2 (Hótel 1919), Smáratorg 3 (Turninn), Smáratorg 1, Álfheimar 74 (Nýi Glæsibær), Grjótháls 1-3 og Austurstræti 5, 6, 7 og 17. Helsta fasteign félagsins utan höfuðborgarsvæðisins er Glerártorg á Akureyri.

Virði eigna **eftir tegund**

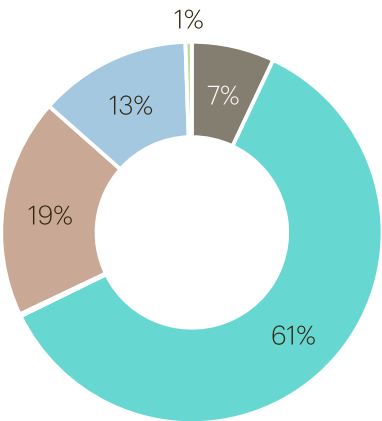


Virði eigna **eftir staðsetningu**

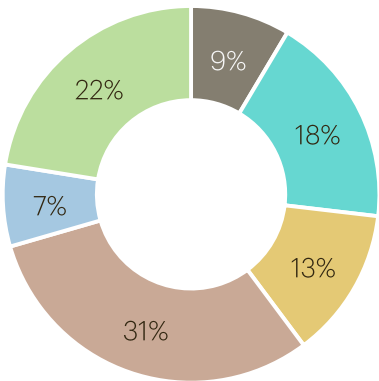


Staðsetningar og tegundir eigna

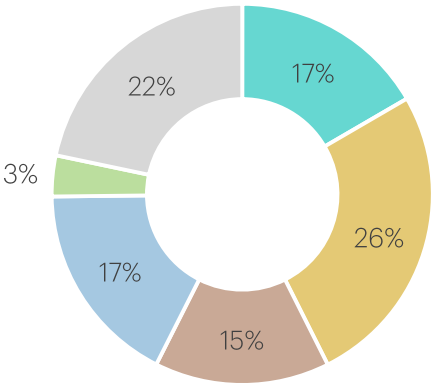
Staðsetning **skrifstofuhúsnæðis**



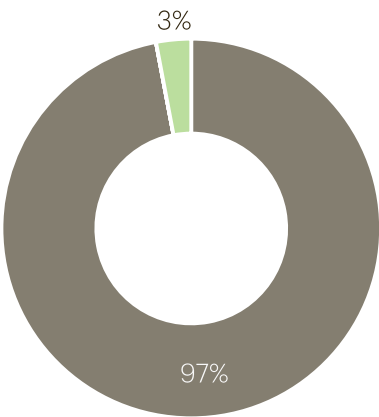
Staðsetning **verslunarhúsnæðis**



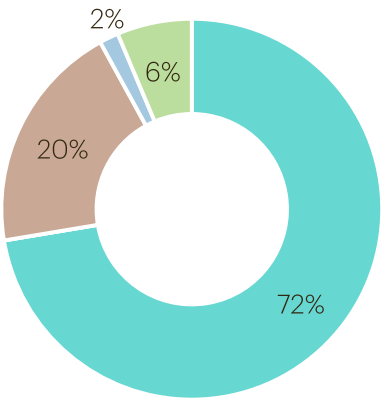
Staðsetning **lagerhúsnæðis**



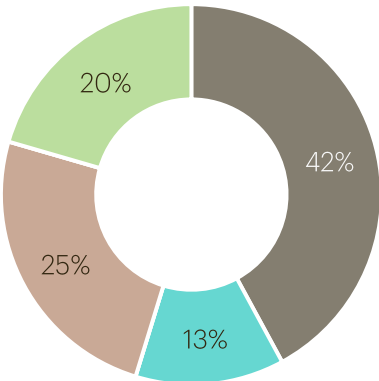
Staðsetning **hótela**



Staðsetning **heilsutengds húsnæðis**



Staðsetning **veitinga- og skemmtistaða**



■ Miðbær Rvk. ■ Fjármála- & viðsk.sv. Rvk. ■ Hafnarsv. Rvk. ■ Smárinn-Mjódd ■ Efri svæði Rvk. ■ Önnur svæði höfuðb.sv. ■ Landsbyggð

Um rekstur félagsins

	Skýr.	2025 1.7.-30.9	2024 1.7.-30.9	2025 1.1.-30.9.	2024 1.1.-30.9.
Leigutekjur		2.761	2.520	7.980	7.328
Aðrar rekstrartekjur		537	467	1.316	1.186
		<u>3.298</u>	<u>2.987</u>	<u>9.296</u>	<u>8.514</u>
Rekstrarkostnaður	6	(1.158)	(969)	(3.463)	(2.977)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir		2.140	2.018	5.833	5.537
Söluhagnaður fjárfestingareigna		0	0	42	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	119	261	4.412	4.345
Afskriftir og virðisrýmun	10	(54)	(45)	(143)	(132)
Rekstrarhagnaður		2.205	2.234	10.144	9.750
Fjármunatekjur		64	93	218	183
Fjármagnsgjöld		(1.739)	(1.667)	(5.607)	(5.776)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(1.675)	(1.574)	(5.389)	(5.593)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		530	660	4.755	4.157
Tekjuskattur		(106)	(132)	(951)	(831)
Heildarhagnaður tímabilsins		424	528	3.804	3.326
Lykiltölur á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður		0,13	0,15	1,12	0,97
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir		0,63	0,59	1,72	1,62

Um rekstur félagsins

Rekstrartekjur

Rekstrartekjur félagsins á fyrstu níu mánuðum ársins 2025 námu 9.296 m.kr. og jukust um 9,2% milli ára. Þar af námu leigutekjur 7.980 m.kr.

Rekstrartekjur	9m 2025	9m 2024
Leigutekjur	7.980	7.328
Rekstrartekjur sameigna	587	538
Tekjur af hótélrekstri	702	625
Aðrar tekjur	26	23
Samtals	9.296	8.514

Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður nam 3.463 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins 2025. Þar af nam einskiptiskostnaður um 135 m.kr. Stærstu kostnaðarliðir félagsins, fasteignagjöld og tryggingar, námu 1.362 m.kr.

Rekstrarkostnaður	9m 2025	9m 2024
Fasteignagjöld	1.257	1.184
Tryggingar	105	85
Viðhaldskostnaður	21	35
Rekstrarkostnaður fasteigna	628	576
Annar rekstrark. fjárfestingareigna	257	197
Rekstrarkostnaður hótels	466	407
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	70	42
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	659	452
Samtals	3.463	2.977

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir nam 5.833 m.kr. Leiðrétt fyrir einskiptiskostnaði nam EBITDA tímabilsins 5.968 m.kr. NOI¹ hlutfall leiðrétt fyrir einskiptikostnaði nam 72,6% samanborið við 73,4% á sama tímabili árið 2024.

Fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	9m 2025	9m 2024
Vaxtatekjur	218	183
Vaxtagjöld	(2.427)	(2.347)
Verðbætur	(3.031)	(3.295)
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(114)	(98)
Önnur fjármagnsgjöld	(35)	(37)
Samtals	(5.389)	(5.593)

Heildarhagnaður

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 4.755 m.kr. og reiknaður tekjuskattur nam 951 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Heildarhagnaður tímabilsins nam 3.804 m.kr. og nam hagnaður á hlut 1,12 kr.

¹ 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.

Um efnahag félagsins

	Skýr.	30.9.2025	31.12.2024
Eignir			
Óefnislegar eignir		351	351
Fjárfestingareignir	8	152.811	145.471
Eignir til eigin nota	9	5.450	5.852
Langtímakröfur	11	166	288
Fastafjármunir		<u>158.777</u>	<u>151.962</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	864	694
Handbært fé		3.708	3.594
Veltufjármunir		<u>4.572</u>	<u>4.288</u>
Eignir samtals		<u>163.349</u>	<u>156.250</u>
Eigið fé			
Hlutfé		3.393	3.393
Yfirverðsreikningur hlutfjár		12.371	12.371
Lögbundinn varasjóður		848	849
Endurmatsreikningur		1.375	1.392
Óráðstafað eigið fé		35.084	34.656
Eigið fé		<u>53.071</u>	<u>52.661</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	12	76.585	78.982
Leiguskuldir		3.030	2.512
Tekjuskattsskuldbinding		15.102	14.151
Langtímaskuldir		<u>94.717</u>	<u>95.645</u>
Vaxtaberandi skuldir	12	11.775	6.116
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		3.786	1.828
Skammtímaskuldir		<u>15.561</u>	<u>7.944</u>
Skuldir samtals		<u>110.278</u>	<u>103.589</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>163.349</u>	<u>156.250</u>

Um efnahag félagsins

Um eignir félagsins

Heildareignir félagsins námu 163.349 m.kr. í lok september 2025 samanborið við 156.250 m.kr. í árslok 2024. Fjárfestingareignir námu 152.811 m.kr. í lok tímabilsins en námu 145.471 m.kr. í lok árs 2024. Handbært fé nam 3.708 m.kr. í lok september 2025 samanborið við 3.594 m.kr. í lok árs 2024.

Nánari umfjöllun um fasteignir félagsins má finna á bls. 4.

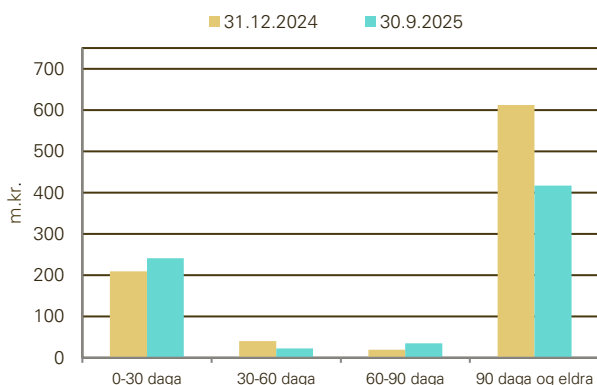
Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Langtímakröfur námu 166 m.kr. í lok september 2025 en námu 288 m.kr. í árslok 2024. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur námu 864 m.kr. í lok september 2025 samanborið við 694 m.kr. í árslok 2024.

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakr.	30.9.2025	31.12.2024
Viðskiptakröfur vegna leigu	332	421
Skammtímakr. v. frestaðra leigugr.	175	175
Viðskiptakr. v. annars reksturs	156	143
Varúðarniðurfærsla viðskiptakr.	(115)	(147)
Viðskiptakröfur samtals	548	592
Skammtímakr. v. sölu á fjárf.eign	15	0
Aðrar skammtímakröfur	301	101
Viðskiptakr. og aðrar skammtímakr. samt.	864	694

Skammtímakröfur vegna sölu á fjárfestingareign námu 15 m.kr. og aðrar skammtímakröfur námu 301 m.kr. og eru að mestu leyti vegna fyrirframgreiddra fasteignagjalda og trygginga.

Aldursgreindar kröfur



Eigið fé

Eigið fé samstæðunnar nam 53.071 m.kr. í lok september 2025 og nam eiginfjárlutfallið 32,5%.

Á aðalfundi félagsins sem haldinn var 10. apríl síðastliðinn var samþykkt að greiða 3.393,4 m.kr. í arð til hluthafa. Fyrri helmingur arðsins var greiddur 23. apríl 2025 og seinni helmingur var greiddur 8. október 2025. Staða eiginfjár og eiginfjárlutfalls þann 30. september 2025 tekur tillit til þeirra skuldbindinga.

Skuldir

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar námu 88.360 m.kr. í lok september 2025 samanborið við 85.097 m.kr. í árslok 2024. Heildarskuldir félagsins voru 110.278 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 15.102 m.kr. Veðhlutfall, þ.e. nettó vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum, byggingarheimildum og lóðum félagsins, að teknu tilliti til skuldbindinga félagsins vegna arðgreiðslu, nam 55,7%.

Í lok tímabilsins var félagið með ónýtta bankafjármögnun fyrir um 2.600 m.kr. Því til viðbótar voru óveðsettar fasteignir félagsins að verðmæti tæplega 8.000 m.kr.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir námu 3.786 m.kr. í lok september 2025. Þar af er úthlutaður ógreiddur arður 1.697 m.kr.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímask.	30.9.2025	31.12.2024
Viðskiptaskuldir	461	507
Áfallnir vextir	985	722
Samþykktur ógreiddur arður	1.697	0
Aðrar skammtímaskuldir	644	599
Samtals	3.786	1.828

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar

1. jan. til 30. sept. 2025

EIK

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, rekstur og þróun á atvinnuhúsnæði og eignarhald á hótélrekstri.

Árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2025 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal 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 2024, en hægt er að nálgast ársreikning samstæðunnar á www.eik.is. Árshlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins.

Rekstur

Kröftugur vöxtur er í tekjum og EBITDA félagsins á fyrstu níu mánuðum ársins.

Rekstrartekjur samstæðunnar jukust um 9,2% á fyrstu níu mánuðum ársins m.v. sama tímabil í fyrra og námu 9.296 m.kr. samanborið við 8.514 m.kr. fyrir fyrstu níu mánuði ársins 2024. Raunvöxtur á tímabilinu miðað við sambærilegt eignasafn nam 5,1% á tímabilinu. Rekstrarkostnaður nam 3.463 m.kr., þar af var einskíptiskostnaður um 135 m.kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir nam 5.833 m.kr. samanborið við 5.537 m.kr. á sama tímabili árið áður. Leiðrétt fyrir einskíptiskostnaði nam EBITDA á fyrstu níu mánuðum ársins 5.968 m.kr. og jókst 7,8% milli ára. Matsbreyting fjárfestingareigna á tímabilinu nam 4.412 m.kr. Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu samstæðunnar nam heildarhagnaður tímabilsins 3.804 m.kr. samanborið við 3.326 m.kr á sama tímabili 2024. Handbært fé frá rekstri nam 3.749 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar samanborið við 3.551 m.kr. á sama tímabili í fyrra sem jafngildir 5,6% hækkun milli ára.

Efnahagur

Heildareignir samstæðunnar námu 163.349 m.kr. við lok tímabilsins, þar af voru fjárfestingareignir 152.811 m.kr., eignir til eigin nota 5.450 m.kr. og handbært fé 3.708 m.kr. Eigið fé samstæðunnar var 53.071 m.kr., þar af útistandandi hlutafé 3.393 m.kr. Á aðalfundi félagsins þann 10. apríl 2025 var samþykkt að greiða út arð til

hluthafa vegna rekstrarársins 2024 að fjárhæð 3.393,4 m.kr. sem samþykkt var að greiddur yrði í tveimur greiðslum. Fyrri greiðslan að fjárhæð 1.696,7 m.kr. var greidd til hluthafa þann 23. apríl 2025 og seinni greiðslan að sömu fjárhæð var greidd 8. október 2025. Staða eiginfjár og eiginfjárlutfalls þann 30. september 2025 er að teknu tillit til skuldbindinga vegna greiðslu á seinni hluta arðgreiðslu.

Nettó veðhlutfall félagsins við lok þriðja ársfjórðungs nam 55,7%. Tekur veðhlutfallið mið af seinnihluta arðgreiðslu sem greidd var þann 8. október 2025. Vegin verðtryggð kjör félagsins voru 3,49% og vegin óverðtryggð kjör þess 7,67% þann 30. september 2025. Hlutfall verðtryggðra vaxtaberandi skulda félagsins nam 97,4%.

Félagið gaf út nýjan skuldabréfaflokk, EIK 150536, í byrjun febrúar 2025. Flokkurinn ber 3,8% verðtryggða vexti og var selt fyrir 4.000 m.kr. í byrjun febrúar og 2.000 m.kr. í lok febrúar. Þann 20. október sl. var EIK 150536 stækkaður um 2.500 m.kr. til endurfjármögnunar á EIK 25 1 sem er á lokagjalddaga á fjórða ársfjórðungi 2025. Heildarstærð EIK 150536 eftir stækkanir er 8.500 m.kr. að nafnverði. Þá framlengdi félagið verðtryggð bankalán fyrir 1.360 m.kr. á óbreyttum kjörum á tímabilinu til þriggja ára.

Kaup á Festingu hf.

Félagið undirritaði kaupsamning um allt hlutafé Festingar hf. þann 23. maí síðastliðinn. Kaupin voru meðal annars háð samþykki Samkeppniseftirlitsins en frestur eftirlitsins til ógildingar vegna kaupanna voru miðuð við 2. október 2025 og barst félaginu ekki tilkynning frá eftirlitinu fyrir þann tíma um áframhaldandi rannsókn málsins. Þann 8. október 2025 barst félaginu ákvörðun Samkeppniseftirlitsins þar sem fram kom að eftirlitið teldi ekki forsendur til þess að aðhafast frekar vegna kaupanna. Félagið vinnur nú að frágangi viðskiptanna.

Nýtt skipurit

Þann 26. ágúst síðastliðinn tilkynnti félagið um nýtt skipurit í kjölfar skipulagsbreytinga sem tók gildi sama dag. Markmið breytinganna er að setja þjónustu við viðskiptavinum í forgrunn ásamt því að einfalda og skýra boðleiðir í rekstri félagsins. Nýtt svið, Viðskiptavinir, sameinar útleigu, húsumhyggju og viðskiptaþróun í eina heild. Upplýsingatækni færir undir fjármálasvið og lögræðideild undir skrifstofu forstjóra. Í kjölfar breytinganna fækka úr sjö í fjóra í framkvæmdastjórn.

Uppfærðar horfur

Félagið hefur uppfært horfur fyrir árið 2025 og væntir þess að rekstrartekjur ársins verði 12.360 – 12.610 m.kr. á föstu verðlagi miðað við vísitölu neysluverðs til

Skýrsla og áritun **stjórnar og forstjóra**

verðtryggingar í nóvember 2025. Þar af eru leigutekjur áætlaðar á bilinu 10.650 – 10.870 m.kr. Þá væntir félagið að EBITDA ársins 2025 verði á bilinu 7.760 – 7.920 m.kr.

Áætlanir félagsins gera ekki ráð fyrir tekjum né kostnaði af fasteignum Festingar hf. á árinu 2025. Tilkynnt verður sérstaklega um lúkningu viðskipta og áhrif á félagið eftir því sem við á.

Uppfærðar horfur taka m.a. mið af samkomulagi sem félagið gerði á öðrum ársfjórðungi við einn leigutaka um slit á leigusamningi sem hefur um 80 m.kr. áhrif til lækkunar á árinu 2025. Þrátt fyrir það er félagið innan upphaflegs spábils.

Félagið væntir þess nú að virðisútleiguhlutfallið verði á bilinu 94-95% við lok árs 2025. Hefur útleiga á þróunarfermetrum gengið hægar en væntingar voru um á fyrstu níu mánuðum ársins. Af þeim tæplega 11 þúsund þróunarfermetrum sem félagið ráðgerði að gera útleiguhæfa fyrir lok árs 2025 hefur verið skrifað undir leigusamninga fyrir um 4.800 fm. Útleiga á þeim 6.100 fm. sem eftir eru mun dragast inn á árið 2026 en viðræður eru í gangi um leigu á nokkrum af þeim rýmum.

Þegar félagið hefur náð markmiðum sínum um 95% virðisútleiguhlutfall og að teknu tilliti til útleigu á umræddum 6.100 þróunarfermetrum væntir félagið að leigutekjur á ársgrundvelli m.v. núverandi eignasafn og uppfærðar horfur hækki um 470 – 510 m.kr. Þá er ekki horft til áhrifa vegna kaupa félagsins á Festingu hf.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu. Er það álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. september 2025 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2025.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2025 með undirritun sinni.

Kópavogur, 29. október 2025

Stjórn

Bjarni Kristján Þorvarðarson
Stjórnarformaður

Eyjólfur Árni Rafnsson
Stjórnarmaður

Guðrún Bergsteinsdóttir
Stjórnarmaður

Gunnar Þór Gíslason
Stjórnarmaður

Ragnheiður Harðar Harðardóttir
Stjórnarmaður

Forstjóri

Hreiðar Már Hermannsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

tímabilsins 1. janúar til 30. september 2025

	Skýr.	2025 1.7.-30.9	2024 1.7.-30.9	2025 1.1.-30.9.	2024 1.1.-30.9.
Leigutekjur		2.761	2.520	7.980	7.328
Aðrar rekstrartekjur		537	467	1.316	1.186
		<u>3.298</u>	<u>2.987</u>	<u>9.296</u>	<u>8.514</u>
Rekstrarkostnaður	6	(1.158)	(969)	(3.463)	(2.977)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir		2.140	2.018	5.833	5.537
Söluhagnaður fjárfestingareigna		0	0	42	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	119	261	4.412	4.345
Afskriftir og virðisrýrnun	10	(54)	(45)	(143)	(132)
Rekstrarhagnaður		2.205	2.234	10.144	9.750
Fjármunatekjur		64	93	218	183
Fjármagnsgjöld		(1.739)	(1.667)	(5.607)	(5.776)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(1.675)	(1.574)	(5.389)	(5.593)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		530	660	4.755	4.157
Tekjuskattur		(106)	(132)	(951)	(831)
Heildarhagnaður tímabilsins		<u>424</u>	<u>528</u>	<u>3.804</u>	<u>3.326</u>
Lykiltölur á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður		0,13	0,15	1,12	0,97
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir		0,63	0,59	1,72	1,62

Skýringar á blaðsíðum 19 - 24 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Efnahagsreikningur 30. september 2025

	Skýr.	30.9.2025	31.12.2024
Eignir			
Óefnislegar eignir		351	351
Fjárfestingareignir	8	152.811	145.471
Eignir til eigin nota	9	5.450	5.852
Langtímakröfur	11	166	288
Fastafjármunir		<u>158.777</u>	<u>151.962</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	864	694
Handbært fé		<u>3.708</u>	<u>3.594</u>
Veltufjármunir		<u>4.572</u>	<u>4.288</u>
Eignir samtals		<u><u>163.349</u></u>	<u><u>156.250</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé		3.393	3.393
Yfirverðsreikningur hlutfjár		12.371	12.371
Lögbundinn varasjóður		848	849
Endurmatsreikningur		1.375	1.392
Óráðstafað eigið fé		<u>35.084</u>	<u>34.656</u>
Eigið fé		<u><u>53.071</u></u>	<u><u>52.661</u></u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	12	76.585	78.982
Leiguskuldir		3.030	2.512
Tekjuskattsskuldbinding		<u>15.102</u>	<u>14.151</u>
Langtímaskuldir		<u>94.717</u>	<u>95.645</u>
Vaxtaberandi skuldir	12	11.775	6.116
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		<u>3.786</u>	<u>1.828</u>
Skammtímaskuldir		<u>15.561</u>	<u>7.944</u>
Skuldir samtals		<u><u>110.278</u></u>	<u><u>103.589</u></u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>163.349</u></u>	<u><u>156.250</u></u>

Skýringar á blaðsíðum 19 - 24 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Eiginfjáryfirlit 30. september 2025

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Lögbundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. september 2024						
Eigið fé 1.1.2024	3.415	12.648	854	1.415	30.691	49.023
Heildarhagnaður tímabilsins					3.326	3.326
Afskrift endurmats				(17)	17	0
Greiddur arður 0,74 kr. á hlut					(2.540)	(2.540)
Eigið fé 30.9.2024	3.415	12.648	854	1.398	31.494	49.809

1. janúar til 30. september 2025

Eigið fé 1.1.2025	3.393	12.371	849	1.392	34.656	52.661
Heildarhagnaður tímabilsins					3.804	3.804
Afskrift endurmats				(17)	17	0
Greiddur arður 0,50 kr. á hlut					(1.697)	(1.697)
Samþykktur ógreiddur arður					(1.697)	(1.697)
Bakfært úr lögbundnum varasjóði			(1)		1	0
Eigið fé 30.9.2025	3.393	12.371	848	1.375	35.084	53.071

Skýringar á blaðsíðum 19 - 24 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Sjóðstreymisýfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2025

	Skýr.	2025 1.1.-30.9.	2024 1.1.-30.9.
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður tímabilsins		10.144	9.750
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna	(	42)	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	(4.412)	(4.345)
Afskriftir og virðisrýrnun	10	143	132
		5.833	5.537
Breyting á rekstartengdum eignum	(	33)	(28)
Breyting á rekstartengdum skuldum		13	70
		5.813	5.579
Innborgaðar vaxtatekjur		218	183
Greidd vaxtagjöld	(	2.282)	(2.211)
Handbært fé frá rekstri		3.749	3.551
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(	2.909)	(3.682)
Fjárfesting í fasteignum í þróun		0	(16)
Söluverð fjárfestingareigna		805	0
Fjárfesting í eignum til eigin nota	(	24)	(50)
Seldar eignir til eigin nota		5	0
Fjárfesting í dótturfélagi að frádregnu yfirteknu handbæru fé		0	(225)
Fjárfestingarhreyfingar	(	2.123)	(3.973)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Greiddur arður	(	1.697)	(2.540)
Tekin ný langtímalán		5.955	19.093
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(	5.770)	(15.432)
Fjármögnunarhreyfingar	(	1.512)	1.121
Breyting á handbæru fé		114	699
Handbært fé í byrjun tímabils		3.594	984
Handbært fé í lok tímabils		3.708	1.683
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Söluverð fjárfestingareigna		15	0
Aðrar skammtímakröfur	(	15)	0
Lykiltölur á hlut:			
Handbært fé frá rekstri		1,10	1,04

Skýringar á blaðsíðum 20 - 25 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur að Smáratorgi 3, Kópavogi. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2025 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Starfsemi samstæðunnar er eignarhald, útleiga, rekstur og þróun á atvinnuhúsnæði og eignarhald á hótélrekstri. Hægt er að nálgast samandreginn árshlutareikning samstæðunnar á www.eik.is.

2. Grundvöllur reikningskilanna

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Árshlutareikningurinn inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2024. Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 29. október 2025.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2024. Hægt er að nálgast ársreikning samstæðunnar á www.eik.is og www.nasdaqomxnordic.com. Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum sem er framsetningargjaldmiðill samstæðunnar og eru fjárhæðir birtar í milljónum. Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði og fasteignir til eigin nota á endurmatsverði, en að öðru leyti er árshlutareikningurinn byggður á kostnaðarverði.

4. Mat og ákvarðanir

Gerð árshlutareikninga 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. Starfspáttayfirlit

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

Starfspættir 1.1.-30.9.2025	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Leigutekjur	8.273	0 (	293)	7.980
Aðrar rekstrartekjur	614	702 (	0)	1.316
Rekstrarkostnaður	(2.997)	(759)	293 (	3.463)
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir matsbr., söluh. og afskriftir	5.890 (	57)	0	5.833
Söluhagnaður fjárfestingareigna	42	0	0	42
Matsbreyting fjárfestingareigna	4.412	0	0	4.412
Afskriftir og virðisrýrnun	(118) (	25)	0 (	143)
Hrein fjármagnsgjöld	(5.388) (	1)	0 (	5.389)
Tekjuskattur	(968)	17	0 (	951)
Hagnaður (tap) tímabilisins	3.870 (	66)	0	3.804
Eignir 30.9.2025	163.853	258 (	762)	163.349
Skuldir 30.9.2025	110.565	475 (	762)	110.278

Starfspættir 1.1.-30.9.2024

Leigutekjur	7.610	0 (	282)	7.328
Aðrar rekstrartekjur	561	625	0	1.186
Rekstrarkostnaður	(2.570) (	689)	282 (	2.977)
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir	5.601 (	64)	0	5.537
Matsbreyting fjárfestingareigna	4.345	0	0	4.345
Afskriftir og virðisrýrnun	(108) (	24)	0 (	132)
Hrein fjármagnsgjöld	(5.592) (	1)	0 (	5.593)
Tekjuskattur	(849)	18	0 (	831)
Hagnaður (tap) tímabilisins	3.397 (	71)	0	3.326
Eignir 30.9.2024	150.295	403 (	552)	150.146
Skuldir 30.9.2024	100.414	475 (	552)	100.337

6. Rekstrarkostnaður

	2025	2024
	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Rekstrarkostnaður greinist þannig:		
Fasteignagjöld	1.257	1.184
Tryggingar	105	85
Viðhaldskostnaður	21	35
Rekstrarkostnaður fasteigna	628	576
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	257	197
Rekstrarkostnaður hótels	466	406
Virðisrýrnun krafna	70	42
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	659	452
Rekstrarkostnaður samtals	<u>3.463</u>	<u>2.977</u>

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2025	2024
	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtatekjur	218	183
Vaxtagjöld	(2.427)	(2.347)
Verðbætur	(3.031)	(3.295)
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(114)	(98)
Önnur fjármagnsgjöld	(35)	(36)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(5.607)</u>	<u>(5.776)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(5.389)</u>	<u>(5.593)</u>

8. Fjárfestingareignir

Breytingar á fjárfestingareignum greinast þannig:	30.9.2025	31.12.2024
Bókfært verð í byrjun tímabils	142.959	129.378
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	2.909	4.777
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	0	419
Seldar fjárfestingareignir	(778)	0
Matsbreyting	4.412	7.327
Fært af þróunareignum	0	1.058
Fært af eignum til eigin nota	277	0
Bókfært verð í lok tímabils	<u>149.780</u>	<u>142.959</u>
Leigueignir	<u>3.030</u>	<u>2.512</u>
Fjárfestingareignir samtals	<u>152.811</u>	<u>145.471</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 og hafa engar breytingar orðið á flokkun á tímabilinu. 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, hærri markaðsleiga og lægri ávöxtunarkrafa á vexti. Stærstu liður til lækkunar eru hækkun á ávöxtunarkröfu á arðsemi eigin fjár og hækkun fasteigna- og lóðamats.

Útleiguhlutfall til framtíðar fyrir eignasafnið er áætlað 95% (2024: 95%). Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns sem gerð er til félagsins er 6,33% (2024: 6,36%). Hver 1% hækkun á útleiguhlutfalli til framtíðar samsvarar tæplega 0,1% hækkun á veginni ávöxtunarkröfu (2024: tæplega 0,1%).

Félagið flutti höfuðstöðvar sínar í Turninn, Smáratorg 3 á öðrum ársfjórðungi og samhliða var skrifstofa félagsins í Sóltúni 26 endurflokkuð úr eignum til eigin nota í fjárfestingareign.

Næmigreining:

Áhrif breytinga á gangvirði fjárfestingareigna 30.9.2025

	30.9.2025	31.12.2024
	Áhrif á gangvirði	Áhrif á gangvirði
Hækkun (lækkun) leigutekna um 1%	1.848 (1.848)	1.752 (1.752)
Hækkun (lækkun) útleiguhlutfalls um 1%	1.919 (1.919)	1.818 (1.818)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%	11.668 (9.961)	10.966 (9.367)

9. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fasteignir hótel	Fasteignir aðrar	Innréttingar og annað	Samtals
Kostnaðarverð				
Heildarverð í byrjun tímabils	5.615	331	625	6.571
Viðbætur á tímabilinu	5	0	19	24
Fært á fjárfestingareignir	0 (	293)	0 (	293)
Selt á tímabilinu	0	0 (	14) (	14)
Heildarverð í lok tímabils	5.620	38	630	6.288
Afskriftir				
Afskrifað alls í byrjun tímabils	374	15	329	718
Afskrift tímabilsins	84	2	58	143
Fært á fjárfestingareignir	0 (	16)	0 (	16)
Selt á tímabilinu	0	0 (	8) (	8)
Afskrifað alls í lok tímabils	458	1	379	838
Bókfært verð				
Bókfært verð í byrjun tímabils	5.241	315	296	5.852
Bókfært verð í lok tímabils	5.162	36	251	5.450

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

10. Afskriftir og virðisrýrnun

	2025	2024
	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Afskriftir og virðisrýrnun greinast þannig:		
Skrifstofa	2	2
Hótel	110	108
Innréttingar og annað	32	21
Afskriftir og virðisrýrnun samtals	<u>143</u>	<u>132</u>

11. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

	30.9.2025	31.12.2024
Viðskiptakröfur og aðrar kröfur greinast þannig:		
Langtímakröfur	360	504
Næsta árs afborgun langtímakrafna	(178)	(184)
Varúðarniðurfærsla langtímakrafna	(16)	(32)
Langtímakröfur samtals	<u>166</u>	<u>288</u>
Viðskiptakröfur vegna leigu	332	421
Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna	175	175
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	156	143
Varúðarniðurfærsla viðskiptakrafna	(115)	(147)
Viðskiptakröfur samtals	<u>548</u>	<u>592</u>
Aðrar skammtímakröfur	<u>316</u>	<u>101</u>
Aðrar skammtímakröfur samtals	<u>316</u>	<u>101</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	<u>864</u>	<u>694</u>
Virðisrýmun krafna greinist þannig:		
Afskriftareikningur í byrjun tímabils	179	128
Afskrifaðar endanlega tapaðar kröfur á tímabilinu	(118)	(23)
Gjaldfært á tímabilinu	70	74
Afskriftareikningur í lok tímabils	<u>131</u>	<u>179</u>

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

	30.9.2025	31.12.2024
Vaxtaberandi skuldir í byrjun tímabils	85.098	75.567
Ný lántaka	6.000	22.139
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(5.770)	(16.054)
Verðbætur	3.032	3.381
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði	(14)	44
Breytingar á öðrum langtímaskuldum	14	22
Vaxtaberandi skuldir í lok tímabils	88.360	85.098
Langtímaskuldir		
Skráð skuldabréf og bankalán	76.489	78.900
Aðrar langtímaskuldir	96	82
	76.585	78.982
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborgun langtímalána	11.775	6.116
	11.775	6.116
Vaxtaberandi skuldir samtals	88.360	85.098

Næsta árs afborgun langtímalána er óvenjuhá í lok tímabilsins. Að undanskildum reglubundnum afborgunum eru lokagjalddagar á tveimur skuldabréfaflokkum félagsins. Lokagjalddagi á EIK 25 1 að fjárhæð 2.340 m.kr. er í desember 2025 en félagið hefur nú þegar tryggt endurfjármögnun flokksins með stækkun á EIK 150536 þann 20. október sl. og þá er lokagjalddagi á EIK 050726 að fjárhæð rúmlega 7.000 m.kr., í júlí 2026.

13. Atburðir eftir lok reikningsskiladags

Frestur til ógildingar Samkeppniseftirlitsins vegna kaupa félagsins á Festingu hf. leið þann 2. október sl. Síðar tók eftirlitið ákvörðun um að það telji ekki forsendur til þess að aðhafast frekar vegna kaupanna. Félagið vinnur nú að frágangi viðskiptanna.

Félagið lauk stækkun á skuldabréfaflokknum EIK 150536 þann 20. október 2025 þegar seld voru skuldabréf að nafnvirði 2.500 m.kr. á ávöxtunarkröfunni 4,12%.