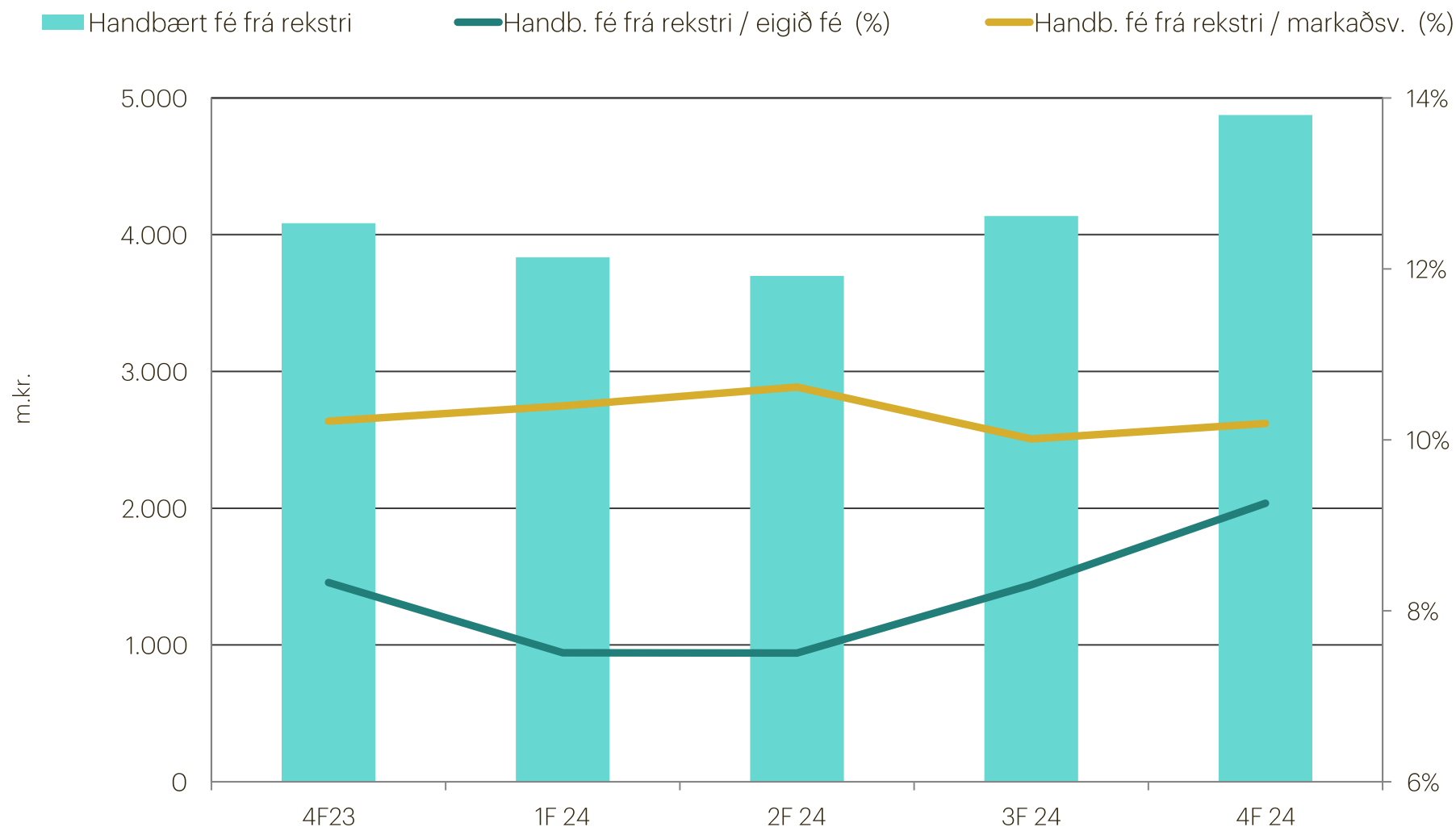


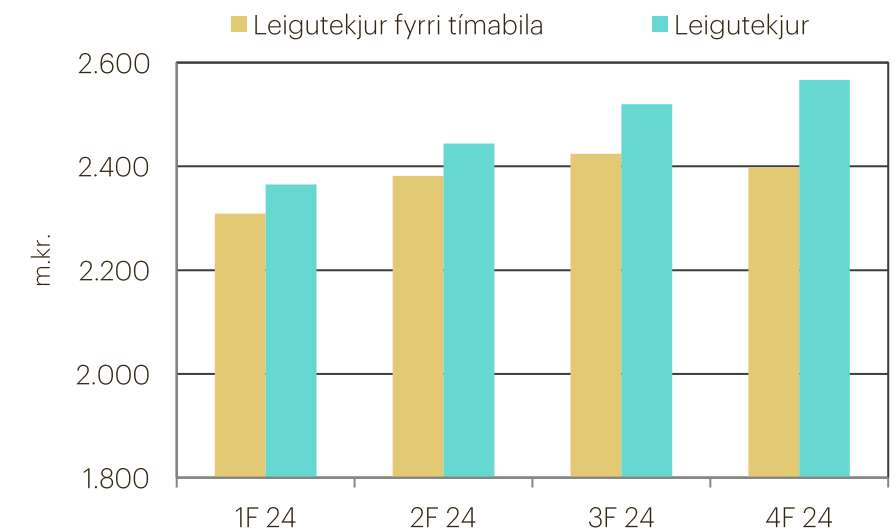
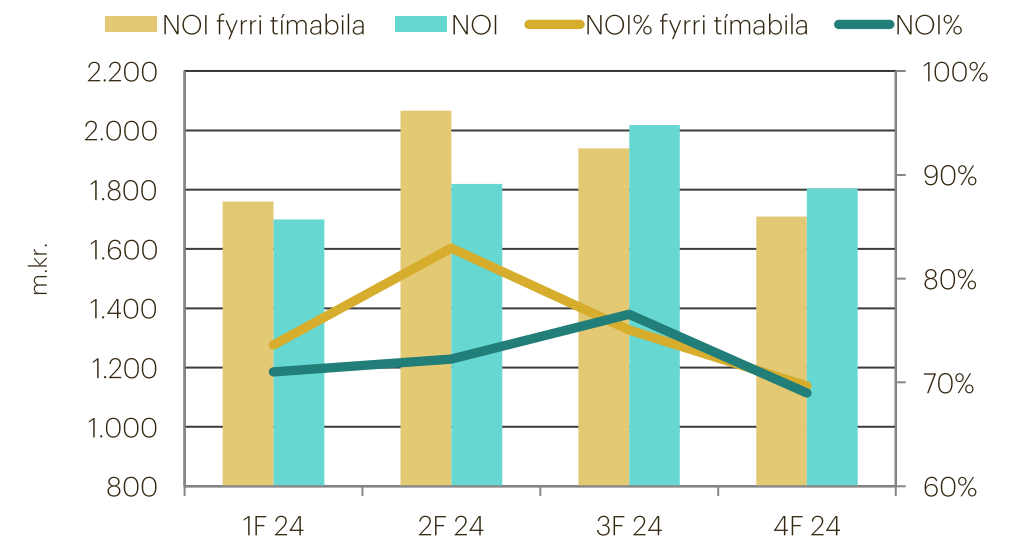
2024.

Árskýrsla **EIK**

Helstu niðurstöður

Uppsafnað handbært fé frá rekstri (TTM)¹

Þróun leigutekna

NOI og NOI hlutfall²¹ Handbært fé frá rekstri síðustu 12 mánaða á hverju tímabili² Við útreikning á NOI hlutfalli er litið á rekstrarhagnað Hótel's 1919 fyrir fjármagnsgjöld, skatta, afskriftir, matsbreytingu og leigu (EBITDAR) sem veltuleigu. Samanlagðri tölu leigutekna og EBITDAR Hótel's 1919 er deilt í rekstrarhagnað fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir.

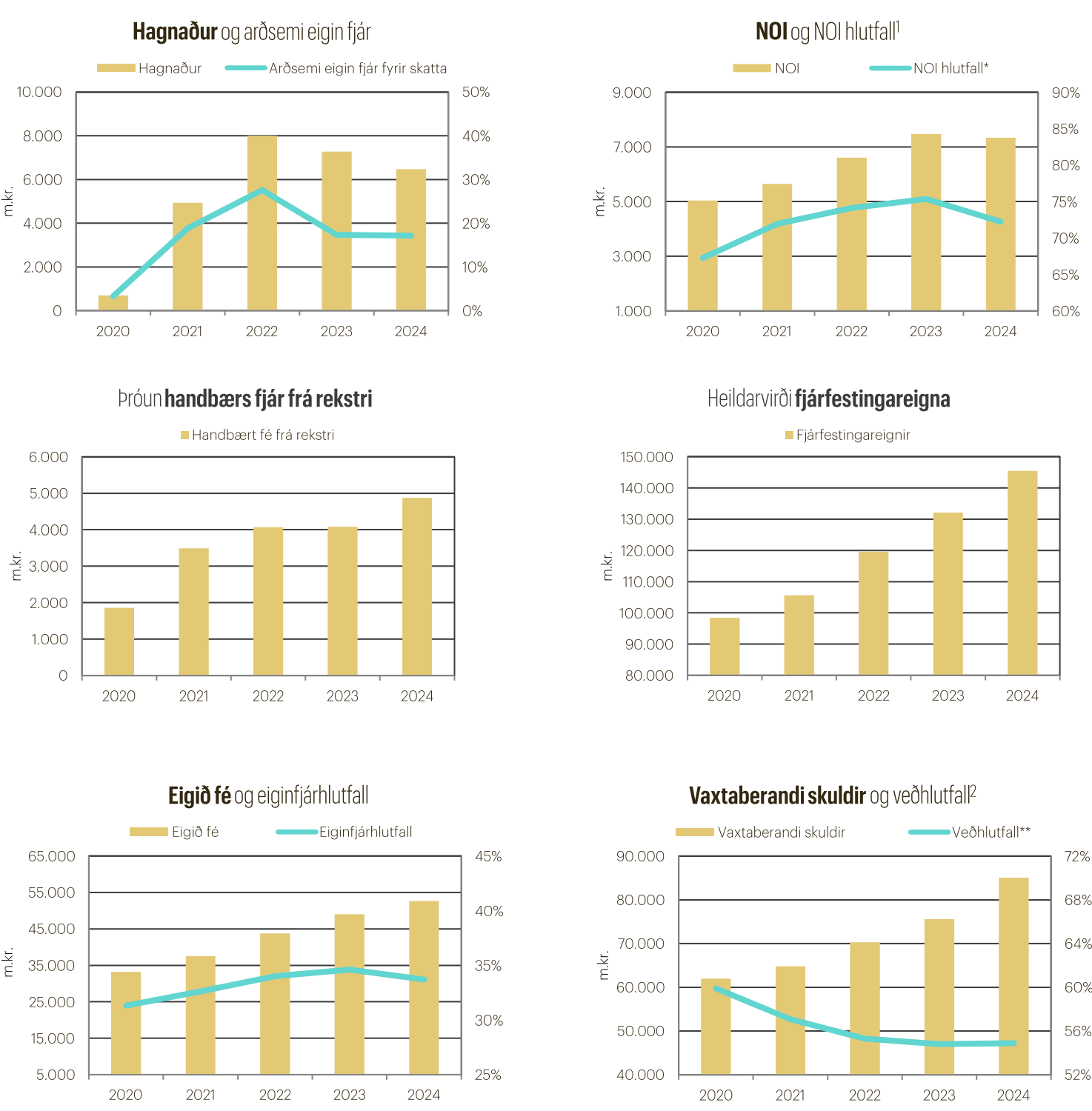
Fjárhæðir eru í milljónum króna

Helstu niðurstöður

	2024	2023	2022	2021	2020
Um reksturinn					
Rekstrartekjur	11.495	11.224	10.078	8.668	8.345
Leigutekjur	9.896	9.514	8.562	7.712	7.562
EBITDA	7.341	7.475	6.608	5.645	5.038
Hagnaður fyrir tekjuskatt	8.124	7.318	10.004	6.168	1.076
Heildarhagnaður eftir tekjuskatt	6.477	7.279	8.001	4.933	693
Af efnahag					
Fjárfestingareignir	145.471	132.106	119.639	105.638	98.404
Handbært fé	3.594	984	2.986	3.297	1.922
Heildareignir	156.250	141.629	128.651	114.928	106.050
Hlutfé	3.393	3.415	3.415	3.415	3.415
Eigið fé	52.661	49.023	43.744	37.483	33.200
Eigið fé og tekjuskattsskuldbinding	66.812	61.526	54.427	46.163	40.645
Vaxtaberandi skuldir	85.098	75.567	70.272	64.814	62.001
Helstu sjóðshreyfingar					
Handbært fé frá rekstri án vaxta	7.678	7.234	6.512	5.763	4.836
Handbært fé frá rekstri	4.875	4.083	4.066	3.492	1.858
Fjárfestingarhreyfingar	(5.511)	(4.023)	(3.316)	(1.848)	(2.722)
Fjármögnunarhreyfingar	3.246	(2.063)	(1.061)	(270)	950
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	2.611	(2.003)	(311)	1.375	86
Kennitölur					
NOI hlutfall*	72,2%	75,4%	74,1%	72,0%	67,2%
Eiginfjárlutfall	33,7%	34,6%	34,0%	32,6%	31,3%
Hlutfall eigin fjár og tekjuskattsskuldbindingar	42,8%	43,4%	42,3%	40,2%	38,3%
Veðhlutfall með byggingarheimildum og lóðum**	54,9%	54,8%	55,3%	57,1%	59,9%
Nettó vaxtaberandi skuldir / EBITDA	11,1	10,0	10,2	10,9	11,9
Arðsemi eigin fjár fyrir reiknaða skatta	17,2%	17,3%	27,6%	18,8%	3,3%
Arðsemi eigin fjár	13,7%	17,2%	22,0%	15,1%	2,1%
Innra virði	15,5	14,4	12,8	11,0	9,7
Innra virði að teknu tilliti til tekjuskattsskuldbindingar	19,7	18,0	15,9	13,5	11,9
Fjöldi eigna	112	111	110	111	110

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

2 Virði fasteigna, byggingarheimilda og lóða deilt í nettó vaxtaberandi skuldir.



Árið 2024

Rekstur ársins var í takt við uppfærðar horfur félagsins og nam EBITDA ársins 7.341 m.kr. Félagið fjölgaði tekjuberandi útleigufermetrum um 4.600 á árinu.

Rekstur

EBITDA ársins 2024 nam 7.341 m.kr. og var í takt við uppfærðar horfur félagsins. Leigutekjur félagsins námu 9.896 m.kr. og jukust um 4% samanborið við árið 2023.

Endurfjármögnun félagsins gekk vel á árinu og voru óverðtryggð bankalán með breytilegum vöxtum að fjárhæð 8.800 m.kr., skuldabréfaflokkurinn EIK 24 1 að fjárhæð 3.000 m.kr. og veltilán greidd upp. Félagið gaf út skuldabréf fyrir 8.000 m.kr. í nýjum verðtryggðum skuldabréfaflokki EIK 050734 á meðalkröfunni 3,98%. Þá gaf félagið út veðskuldabréf að fjárhæð 1.300 m.kr. á 3,75% verðtryggðum vöxtum og tók bankalán að fjárhæð 1.350 m.kr. á breytilegum verðtryggðum vöxtum.

Vegin verðtryggð kjör félagsins námu 3,59% í árslok og vegin óverðtryggð kjör 7,67%. Í febrúar 2025 gaf félagið út 4.000 m.kr. í nýjum verðtryggðum skuldabréfaflokki EIK 150536. Fjármunirnir voru nýttir til að greiða upp óhagstæðari bankalán. Eftir þá uppgreiðslu eru vegin verðtryggð kjör félagsins 3,49%.

Útleiga

Vel gekk á árinu að leigja út rými í Kvosinni. Ákveðið var að breyta Hafnarstræti 5 og Austurstræti 5 í lista- og menningarklasa. Skrifað var undir leigusamninga við ráðuneyti menningarmála, Listahátið í Reykjavík auk sex listastofnana, Tónlistarmiðstöð Íslands og ReykjavíkurAkademíuna, um að færa sína starfsemi þangað. Auk þess var samið við Betri samgöngur um tvær hæðir í Hafnarstræti 7. Fleiri samningar um húsnæði í Kvosinni eru í farvatninu. Samningaviðræður standa yfir um laus rými á Eyravegi 42 á Selfossi en þar hefur verið góður gangur í útleigu. Talsverðar breytingar áttu sér stað á Glerártorgi. Með tilkomu lðunnar mathallar og nýrra verslana hefur vöru- og þjónustuframboð breikkað til



muna á Glerártorgi og er nú þessi stærsta verslunarmiðstöð landsbyggðarinnar með 97,5% útleiguhlutfall. Talsvert gekk á í rekstrarumhverfi veitingageirans á árinu. Þaðan fékk félagið til baka nokkur rými vegna rekstrarörðugleika leigutaka og var hluti þeirra útleigður aftur. Utanríkisráðuneytið skilaði húsnæði við Rauðarárstíg 27 sem fór áfram í sölufurli, en áætlað er að undirritun kaupsamnings og afhending eignarinnar fari fram í lok febrúar 2025.

Útleiga skrifstofuhúsnæðis, einkum minni rýma, gekk vel á árinu. Skrifstofuhótelið Akkur í Ármúla er nánast í fullri útleigu. Skrifstofuhæð í Ármúla 13, sem hafði verið ótekjuberandi um nokkurn tíma, var leigð Wolt. CRI stækkaði við sig í Holtasmára 1 og flutti sig til í rými sem Controlant leigði áður. Starfsemi Controlant var færð úr Holtasmára 1 í Smáratorg 3. Samningaviðræður standa yfir við fleiri aðila varðandi Smáratorg 3. Leigutakaskipti urðu víða, m.a. á Suðurlandsbraut 6, Suðurlandsbraut 30 og í Akralind 6 og eru þær eignir að fullu útleigðar. Í Smáratorgi 3 stækkaði HS Orka við sig og er með eina hæð á leigu. Einnig var skrifað undir minni leigusamninga í byggingunni.

Talsvert var um endurnýjanir leigusamninga, m.a. í Ármúla 3. Þá var endurnýjaður leigusamningur við Símann um Múlastöð og rekstraraðila Prís um rekstur matvöruverslunar í Smáratorgi 3. Samið var við aðila um rekstur matsölu, verslunar og salarleigu í Smáratorgi 3 sem áætlað er að opni seinni hluta ársins 2025 en byggingin hefur verið stækkuð til vesturs. Nýr aðili tók við rekstri 500 fm. verslunarrýmis á jarðhæð Smáratorgs 3 sem snýr að Smáratorgi 1. Sante leigir nú um 1.000 fm. verslunarrými í Skeifunni 8 og Hirzlan liðlega 500 fm. í sömu byggingu. DHL hefur stækkað við sig vöruhús í Miðhrauni 2 og er Icewear einnig með 1.000 fm. rými á leigu þar. Talsvert var um leigutakaskipti og endurnýjanir á minni lagerrýmum og gekk útleiga þeirra vel.

Virðisútleiguhlutfall félagsins var 93,6% í árslok. Útleiguhæfum fermetrum fjölgaði um 4.600 fm. á árinu en þar sem þeir voru áður flokkaðir sem þróunarfermetrar hefur útleiga á þeim fermetrum lítil áhrif á virðisútleiguhlutfallið.

Viðskiptaþróun

Endurskipulagning Glerártorgs er samkvæmt áætlun. lðunn mathöll og pilustaðurinn Skor opnuðu í desember og hafa viðtökur verið mjög góðar. Breytingar á aðalskipulagi Akureyrar, þar sem gerðar eru breytingar á skipulagi við Gleráreyrar, hafa verið í lögformlegu auglýsingaferli. Áætlað er að breytingar deiliskipulags verði auglýstar samhliða samþykktum aðalskipulagsbreytingum. Unnið er að skipulagi fyrir Glerártorg og nánasta umhverfi þar sem m.a. er gert ráð fyrir byggingu um 100 íbúða sunnan torgsins. Vinna við útleigu á Lónsbakka hefur tekið lengri tíma en áætlað var. Unnið er að gerð útboðsgagna um endurbætur á ytra byrði húsanna en áætlað er að bjóða verkið út á vormánuðum.

Nýtt deiliskipulag fyrir Eyraveg 42-44 á Selfossi var samþykkt á árinu. Reitnum hefur verið skipt upp í tvær lóðir, Eyraveg 42 þar sem er verslun og þjónusta og Eyraveg 44 þar sem



er heimild er fyrir rúmlega 9.000 fm. fjölbýlishúsi. Komnir eru leigutakar í bróðurpart verslunarhluta Eyravegs 42. Viðræður eru í gangi um útleigu á iðnaðarhluta hennar en þar er gert ráð fyrir að fara í sértækar framkvæmdir. Unnið er að hönnun íbúða við Eyraveg 44 og skoðar félagið fýsileika þeirra kosta sem í boði eru. Eik tók yfir framkvæmdir við nýjan leikskóla í Hveragerði í upphafi árs 2025 vegna vanefnda seljanda og vinnur nú verkefnið áfram í samvinnu við Hveragerðisbæ. Deiliskipulagsvinna vegna Kleppsmýrarveggar 8 og samtal við skipulag Reykjavíkur hefur gengið hægt en ætla má þó að leyst verði úr ólíkum skoðunum lóðarhafa og Reykjavíkurborgar á næstu vikum.

Deiliskipulag Skeifunnar 7-9 hefur verið samþykkt hjá Reykjavíkurborg og er nú í auglýsingaferli en félagið hefur undirritað innviðasamning við Reykjavíkurborg. Þar er stefnt að byggingu um 200 íbúða ásamt um 6.200 fm. verslunar- og þjónusturýma á jarðhæð. Endurbætur á eignum Eikar í Kvosinni standa yfir en þegar hefur rúmlega þriðjungur þess rýmis sem Landsbankinn hafði á leigu, verið leigður út. Unnið er að útfærslum á jarðhæðum við Hafnarstræti/Tryggvagötu. Breytt deiliskipulag á Tjarnarvöllum 1 í Hafnarfirði hefur verið samþykkt og er í auglýsingaferli. Þar má byggja allt að 10.000 fm. fyrir skrifstofur, verslun og þjónustu og er verið að skoða möguleika uppbyggingar.

Framkvæmdir

Umtalsverð vinna fór fram á Glerártorgi vegna endurskipulagningar og breytinga og var m.a. ásýnd norðurhliðar hússins breytt umtalsvert í takti við þarfir nýrra verslana og þjónustuaðila. Á Smáratorgi 3 lauk framkvæmdum við að skipta út rakaskemmdu

byggingarefni í útveggjum hússins og fólu þær framkvæmdir jafnframt í sér verulega endurnýjun innanhúss. Meirihluti gólf- og loftaefna hafa verið endurnýjuð, allir veggir málaðir, viðargólf slípuð og lökkuð, ljósabúnaður og gardínur endurnýjaðar og allir gangar, stigar, tæknirými og önnur sameiginleg rými hreinsuð hátt og lágt. Glerskipti á suðurhlið hússins gengu vel og lauk fyrri áfanga verksins í byrjun september 2024. Seinni áfangi verksins hefst á fyrri hluta árs 2025. Uppfærslur á hússtjórnarkerfum hafa staðið yfir á árinu og eru komnar vel á veg. Prís opnaði á árinu nýja matvöruverslun á 2. hæð byggingarinnar. Hönnunarvinnu vegna veitingasvæðis, einnig á 2.hæð lauk að mestu á árinu og er áætlað að framkvæmdir hefjist á fyrsta ársfjórðungi 2025.

Verulegar breytingar hafa staðið yfir við Eyraveg 42-44 á Selfossi. Nettó opnaði þar nýja og glæsilega 1.000 fm. verslun í desember. Vinna við nýtt bílaapótek er langt komin og er áætlað að það opni í febrúar 2025. Óvæntar uppkomur í jarðvinnu og lögnum töfðu framkvæmdir nokkuð og sökum þess bíður yfirborðsfrágangur á lóð betri tíðar en áætlað að honum ljúki á vordögum. Við Miðhraun 2 lauk stækkun og breytingum fyrir DHL sem hefur nú yfir að ráða 2.250 fm. aðstöðu í húsinu. Framkvæmdir og innréttingar fyrir nýja leigutaka í Kvosinni er að mestu lokið en áætlað er að ljúka þeim í febrúar. Innréttuð var glæsileg verslun og vöruafhendingarsvæði hjá Sante á neðstu hæð Skeifunnar 8.

Unnið var að breytingum í Borgartúni 26 fyrir Umhverfis-, orku- og loftslagsráðuneytið sem flutti þar inn á efstu hæð og fyrir Þjóðkirkjuna sem einnig hefur komið sér fyrir í byggingunni. Lokið var við uppsetningu á viðbótar loftræsibúnaði fyrir skurðstofur í Álfheimum 74. Þá lauk breytingum og aðlögun í Hafnarstræti 102 á Akureyri þar sem hótél og veitingastaður sem fyrir var í húsinu stækkaði við sig. Einnig lauk uppfærslu og breytingum í Breiðumörk fyrir Heilsugæsluna í Hveragerði.

Viðhaldverkefni voru að venju mörg á árinu. Lokið var við endurnýjun á þaki og gluggum Vatnagarða 24. Í lok árs hófst vinna við þakskipti á 9.000 fm. þaki á Kjalarvogi 14 og eru áætluð verklok vorið 2025. Endurnýjað var þak Fiskislóðar 2 og hluti þakglugga Álfheima 74. Endurnýjun á vatnsúðakerfi í Smáratorgi 1 er á lokametrunum. Fleiri minni verkefni komu til framkvæmda fyrir áramót, m.a. gluggaskipti og lagfæringar, utanhússklæðningar og endurnýjun þaks og þaksvala. Stigahús og sameignir fengu andlitslyftingar og uppfærslur og bílastæði víða í eignasafninu voru malbikuð.

Sjálfbærni

Losun gróðurhúsalofttegunda frá eignasafni félagsins dróst saman frá fyrra ári sem er ánægjulegt. Samdrátt í losun má helst þakka því að notkun á heitu vatni í eignasafni dregst saman á milli ára auk þess sem heildarmagn af úrgangi dregst saman og að umtalsvert lægra magn af úrgangi er nú urðað. Félagið leggur metnað sinn í að reikna út kolefnislosun frá öllum byggingum í sinni eigu, óháð því hvort þær eru undir stjórn félagsins eða ekki, sem og kolefnisjafna rekstur þeirra með kaupum á kolefniseiningum. Þannig er losun frá öllum fasteignum kolefnisjöfnuð fyrir alla leigutaka félagsins.

Á árinu gerði félagið áframhaldandi tilraunir með hringrás byggingarefna. Endurnýting byggingarefna er að mati félagsins eitt stærsta nýsköpunartækifæri byggingariðnaðarins til þess að draga úr kolefnismyndun og úrgangi. Sem hluti af nýsköpun fór félagið í samstarf við Umhverfis-, orku- og loftslagsráðuneytið og vinnur nú að uppsetningu á sólarraforkukerfi við eign sína að Borgartúni 26. Nánar má lesa um losun og sjálfbærnivægferð félagsins í Sjálfbærnisráðgjafni ársins 2024.

Félagið hefur hafið af fullum krafti undirbúning fyrir birtingu sjálfbærnireikningsskila í samræmi við ESRS staðlana. Gert er ráð fyrir að skýrslugjöf vegna ársins 2025 verði birt í samræmi við nýjar lagakröfur sem fylgja munu væntanlegri innleiðingu á tilskipun ESB 2022/2464 um sjálfbærniupplýsingar fyrirtækja (CSRD).

Fjárfestingar í samræmi við Flokkunarreglugerð ESB (EU Taxonomy) eru nú birtar í annað sinn og á ítarlegri hátt en árið á undan þar sem að skilningur og túlkun á kröfum reglugerðarinnar hefur aukist og breyst.

Félagið hlaut viðurkenninguna „Vinnustaður í fremstu röð“ árið 2024, annað árið í röð frá Moodup. Viðurkenninguna hljóta þau fyrirtæki sem hafa uppfyllt þau skilyrði að mæla starfsánægju á hverjum ársfjórðungi, bregðast við endurgjöf starfsfólks og ná árangursviðmiði um starfsánægju samanborið við aðra íslenska vinnustaði. Viðurkenningin er félaginu mikilvæg því með því að uppfylla þessi skilyrði hefur félagið sýnt í verki að stjórnendur hlusta á starfsfólk og að álit þess skipti máli. Starfsánægja innan félagsins nam 8,4 af 10 mögulegum á árinu 2024 en að meðaltali eru fyrirtæki innan Moodup með 7,7 í einkunn fyrir starfsánægju.



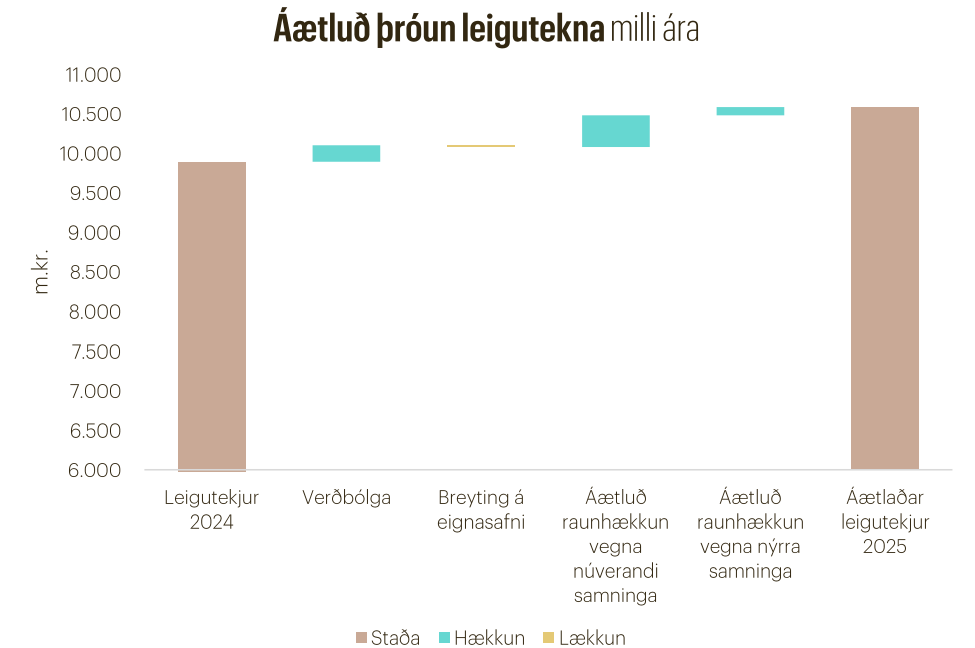
Fjárhagsáætlun ársins 2025

Félagið áætlar að rekstrartekjur árið 2025 verði á bilinu 12.055 – 12.545 m.kr. á föstu verðlagi miðað við vísitölu neysluverðs í janúar 2025. Þá áætlar félagið að EBITDA ársins verði á bilinu 7.620 – 7.940 m.kr.

Áætlun félagsins miðar við óbreytt eignasafn frá 2024 að frátöldum Rauðarárstíg 27 þar sem gert er ráð fyrir undirritun kaupsamnings og afhendingu eignarinnar í lok febrúar 2025. Félagið hefur tilkynnt um samkomulag um helstu skilmála vegna mögulegra kaupa félagsins á Festingu hf. ásamt því að félaginu hafa borist óskuldbindandi kauptilboð í Glerártorg. Komi til lúkninga á viðskiptunum mun félagið birta áhrif viðskiptanna á horfur ársins.

	Verðbólga	Neðra bil	Efra bil
Eftirfarandi tafla sýnir spá um EBITDA bil félagsins í m.kr. er tekur mið af mismunandi verðbólgu sem dreifist jafnt yfir árið :	2%	7.715	8.035
	4%	7.810	8.130
	6%	7.910	8.230

Áætlaðar leigutekjur félagsins fyrir árið 2025 miðast við gildandi leigusamninga þess við birtingu áætlunarinnar ásamt væntingum félagsins um nýja tekjuberandi leigusamninga á árinu. Grafið hér að neðan sýnir áætlaða þróun leigutekna milli ára. Leigutekjur 2024 eru rauntekjur á meðan áætlaðar leigutekjur 2025 eru á föstu verðlagi, miðað við vísitölu neysluverðs í janúar 2025. Áætlunin gerir ráð fyrir um 5% raunvexti leigutekna milli ára miðað við áætlað miðgildi.



Líkt og félagið hefur áður tilkynnt um þá er ráðgert að fjölga útleiguhæfum fermetrum um 11.000 fyrir árslok 2025 með því að gera þróunarhluta Kvosarinnar, Eyraveg 42 á Selfossi og 2. hæð á Smáratorgi 3 tekjuberandi. Samhliða því áætlar félagið að virðisútleiguhlutfall félagsins, án annarra þróunareigna, verði 95% í lok árs 2025 þó að eignirnar verði ekki tekjuberandi að fullu fyrr en á árinu 2026.

Þær eignir sem áætlað er að verði áfram flokkaðar sem þróunareignir eru Helluhraun 8, Lónsbakki í Hörgársveit, Skeifan 7 og Skeifan 9. Hafa ber þó í huga að félagið er að fá leigutekjur af þessum þróunareignum en þær telja ekki inn í útreikning á virðisútleiguhlutfallinu.

Á árinu 2024 fjölgaði útleiguhæfum fermetrum þegar félagið undirritaði leigusamninga fyrir 4.600 fm. og áætlar félagið að gera samninga fyrir 6.400 fm. til viðbótar fyrir árslok 2025. Félagið er nú þegar í viðræðum við nokkra aðila um útleigu á rúmlega 2.400 fm. af þróunarfermetrunum. Gert er ráð fyrir að þeir leigusamningar sem félagið áætlar að verði undirritaðir á árinu 2025 vegna þessara fermetra verði að fullu tekjuberandi á árinu 2026.

EBITDA áætlun ársins tekur mið af einskiptiskostnaði upp á um 85 m.kr.

Gert er ráð fyrir lítिलlega bættri afkomu Hótels 1919 á árinu 2025 samanborið við árið 2024. Notast er við áætlun frá Radisson Hotel Group, rekstraraðila Hótels 1919.

Fjárfestingar, endurbætur og viðhald

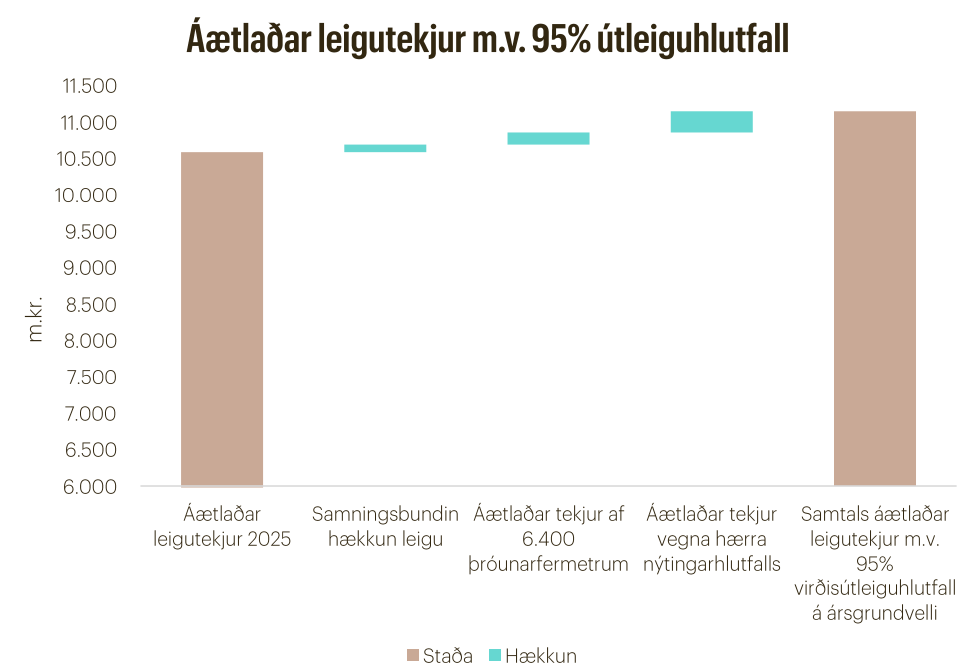
Félagið ráðgerir að fjárfestingar í núverandi fasteignum félagsins geti numið á bilinu 1.200 m.kr. til 2.200 m.kr. á árinu 2025 og að þær fjárfestingar skili félaginu ásættanlegri arðsemi. Helstu verkefnin munu snúa að breytingum á Smáratorgi 3 í Kópavogi og áframhaldandi vinnu á Eyravegi 42 á Selfossi.

Gert er ráð fyrir að eignfærðar endurbætur verði óvenju háar á árinu eða um 1.000 – 1.500 m.kr. en stærstu liðirnir þar snúa að fasteignunum að Smáratorgi 3 og Kjalarvogi 14. Áætlað er að gjaldfært viðhald í heild verði um 50 m.kr.

Félagið mun áfram hafa að leiðarljósi arðsemi umfram vöxt þegar kemur að kaupum eða sölu fjárfestingareigna.

Nánar um leigutekjur félagsins

Áætlanir félagsins gera ráð fyrir fjölgun á útleiguhæfum fermetrum og hækkun á virðisútleiguhlutfalli. Grafið hér á eftir sýnir áætlaðar leigutekjur m.v. 95% virðisútleiguhlutfall á ársgrundvelli að teknu tilliti til fjölgunar á útleiguhæfum fermetrum og fleira.



Nánari útskýringar á hverri súlu fyrir sig:

Áætlaðar leigutekjur 2025: Miðgildi áætlaðra leigutekna félagsins árið 2025.

Samningsbundin hækkun á leigu: Sumir samningar félagsins innihalda ákvæði um samningsbundna hækkun á leigu yfir leigutímann sem kemur ekki inn að fullu á árinu 2025.

Áætlaðar tekjur af 6.400 þróunarfermetrum: Félagið ráðgerir að gera leigusamninga um 6.400 þróunarfermetra til viðbótar við þá 4.600 þróunarfermetra sem þegar eru útleigðir. Í súlunni er tekið mið af markaðsleigu þeirra leigueininga sem eru í þróun. Samhliða fjárfestingum í leigueiningunum mun markaðsleiga hækka í takt við ávöxtunarkröfu félagsins á framkvæmdum þess.

Áætlaðar tekjur vegna hærri nýtingarhlutfalls: Áætlaðar tekjur taka mið af markaðsleigu óútleigðra rýma.

Samtals áætlaðar leigutekjur m.v. 95% virðisútleiguhlufall: Félagið áætlar að leigutekjur verði 540-570 m.kr. hærri en áætlaðar leigutekjur 2025 á ársgrundvelli þegar félagið hefur náð markmiðum sínum um tilfærslu á 11.000 þróunarfermetrum og 95% virðisútleiguhlutfalli án annarra þróunareigna.

Fjárfestingar ársins

Félagið fjárfesti mikið í núverandi fasteignum og fjárfesti fyrir rúmlega 4,8 ma.kr. Þá keypti félagið Réttarheiði 45 í Hveragerði þar sem verið er að reisa viðbyggingu við leikskóla. Helstu fjárfestingar ársins voru áframhaldandi vinna við Smáratorg 3, endurbætur og standsetning nýrra verslana á Eyraavegi 42, breytingar á Glerártorgi fyrir nýja leigutaka, standsetningar fyrir nýja leigutaka í Kvosinni og Skeifunni 8 og breytingar fyrir núverandi leigutaka í Miðhrauni.



Áframhaldandi breytingar áttu sér stað á Glerártorgi á árinu með tilkomu nýrra aðila á torgið. Þær verslanir sem opnuðu á árinu voru Blush, Útisport, Goblin og Companys. Þá opnaði undir lok árs lðunn mathöll sem samanstendur af sex fjölbreyttum veitingastöðum sem og afþreyingastaðurinn Skor. Virðisútleiguhlutfall Glerártorgs í árslok 2024 nam 97,5% en nam 92% í árslok 2023.



Companys



lðunn mathöll



Skor



Útisport



Blush



Goblin

Fasteignir félagsins og byggingarheimildir

Virði fasteigna og byggingarheimilda félagsins er um 148,5 ma.kr. í árslok 2024. Félagið á yfir 110 fasteignir með rúmlega 318 þúsund útleigufermetra. Matsbreyting ársins 2024 nam 7. 327 m.kr.

Virði fasteigna og byggingarheimilda félagsins nema 148.516 m.kr. í lok árs 2024. Fasteignir og byggingarheimildir skiptast í fjárfestingareignir til útleigu, fjárfestingareignir í þróun, fasteignir til eigin nota, byggingarheimildir og lóðir og fyrirframgreidd gatnagerðargjöld.

Fasteignir og bygg.h. og lóðir án leiguskb.	31.12.2024
Fjárfestingareignir til útleigu	132.956
Fjárfestingareignir í þróun	4.805
Fasteignir til eigin nota	5.557
Byggingarheimildir og lóðir	5.185
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld	13
Samtals í m.kr.	148.516

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. Skeifan 9 og hluti Hafnarstrætis 7 voru áður flokkaðar sem fasteignir í þróun en hafa nú verið færðar undir fjárfestingareignir í þróun.

Félagið stefnir að skrifa undir leigusamninga fyrir um 6.400 þróunarfermetra á árinu 2025 og fjölga þannig útleiguhæfum fermetrum m.v. óbreytt eignasafn líkt og fram kom í umfjöllun á bls. 5.

Fasteignir til eigin nota eru Pósthússtræti 2, sem hýsir Hótel 1919 og skrifstofa félagsins í Sóltúni 26.

Byggingarheimildir og lóðir hafa hækkað á árinu, bæði vegna matsbreytingar á byggingarheimild Skeifunnar 7-9 og tilfærslu af fjárfestingareign í þróun yfir á byggingarheimildir og lóðir, en byggingarheimild Skeifunnar 7 var áður flokkuð sem fjárfestingareign í þróun.

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

Fjárfestingareignir	31.12.2024
Fjárfestingareignir til útleigu	132.956
Fjárfestingareignir í þróun	4.805
Byggingarheimildir og lóðir	5.185
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld	13
Leigueign	2.512
Samtals í m.kr.	145.471

Eignir til eigin nota	31.12.2024
Fasteignir til eigin nota	5.557
Innréttingar og annað til eigin nota	296
Samtals í m.kr.	5.852

Matsbreyting fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru langstærsti hluti eigna félagsins. Til þess að gefa sem besta mynd af virði fjárfestingareigna er matsbreyting fjárfestingareigna reiknuð á hverjum ársfjórðungi og færist matsbreyting eignanna í rekstrarreikning. Matsbreyting fjárfestingareigna á árinu 2024 var 7.327 m.kr. Stærstu liðirnir til hækkunar á virði fjárfestingareigna eru verðbólga, hækkun á markaðsleigu, hækkun á virði byggingarheimilda, nýir samningar og lægri ávöxtunarkrafa eigin fjár. Til lækkunar má nefna hærra fasteignamat og hærri fjármagnsgjöld Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns var 6,36% í lok ársins en var 6,35% í lok árs 2023.

Matsbreyting	2024
Matsbreyting fjárfestingareigna	6.260
Matsbreyting byggingarheimilda	1.067
Samtals í m.kr.	7.327



Byggingarheimildir

Virði byggingarheimilda félagsins nemur 5.185 m.kr. 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.

Byggingarheimildir	Heimild	Áætluð viðbótarheimild	Íbúðir	Skrifstofur	Verslun	Lager	Annað
Austurstræti 17	253			253			
Ármúli 13	585			585			
Ármúli 3	6.937	928	7.510		355		
Eyravegur 44		9.240	9.240				
Fiskislóð 2	892				892		
Gleráreyrar 2, 6-10	1.719	12.081	12.800		1.000		
Holtasmári 1	2.400			2.400			
Hraunbær 117	3.238		3.005		233		
Hyrjarhöfði 8	559					559	
Járnháls 4	2.594					2.594	
Kleppsmýrarvegur 8		3.500	3.500				
Múlareitur		10.003	10.003				
Skeifan 5	1.754	3.452	4.062		1.144		
Skeifan 7 og 9	193	26.007	20.000		6.200		
Skipagata 10	683	683			300		1.066
Skútvogur 14-16	1.616				1.616		
Sóltún 24		4.102	4.102				
Stórhöfði 22-30	23.001	11.855	34.856				
Stórhöfði 42	2.384					2.384	
Tjarnarvellir 1	9.880			4.940	1.940	3.000	
Samtals fm	58.688	81.851	109.078	8.178	13.680	8.537	1.066

Ármúli 3

Áform um uppbyggingu íbúða og þjónustu við Ármúla 3 hefur verið kynnt skipulagsyfirvöldum sem hafa tekið jákvætt í byggingarmagn og fjölda bílastæða. Deiliskipulagsvinna er í gangi með nágrönnum við Suðurlandsbraut og Hallarmúla. Stefnt er að heildarskipulag fyrir svæðið verði klárt á haustmánuðum 2025.

Eyravegur 44, Selfoss

Deiliskipulagsvinnu er lokið, unnið er að hönnun á 92 íbúðum og skoðar félagið fýsileika þeirra kosta sem eru í boði. Niðurstöður ættu að liggja fyrir á næstu mánuðum.

Gleráreyrar 2,6,8 & 10, Akureyri

Akureyrarbær hefur samþykkt breytingar á aðalskipulagi sem auðveldar uppbyggingu íbúða á svæðinu og eru þær í auglýsingarferli. Drög að deiliskipulagsbreytingu liggur fyrir til samræmis við breytingu á aðalskipulagi. Ferlið ætti að klárast á fyrri helmingi ársins 2025.

Hraunbær 117

Samþykkt deiliskipulag heimilar allt að 3.238 fermetrum til viðbótar við núverandi byggingu. Unnið er að nánari útfærslu að uppbyggingu.

Kleppsmýrarvegur 8

Samningsdrög við Reykjavíkurborg og aðra eigendur liggur fyrir að uppbyggingu við Kleppsmýrarveg 8 og Bátavog 2, ásamt kautilboði í eignarhlut Reykjavíkurborgar við Bátavog 2. Búast má við niðurstöðu á fyrri helmingi ársins 2025, en þá mun deiliskipulagsvinna hefjast aftur með tilliti til aukins byggingarmagns. Heildar byggingarmagn á nýrri sameinaðri lóð verður allt að 16.454 fm, eignarhlutur Eikar er 34,2% í þessum byggingarrétti.

Múlareitur

Þróunarreitur sem afmarkast frá Múlastöð, Ármúla og að Orkureit hefur verið kynntur skipulagi Reykjavíkurborgar og hafa verið jákvæðar undirtektir við hugmyndir félagsins. Samkomulag er á milli fasteignaeigenda að vinna að breytingu að deiliskipulagi. Töluverð tækifæri eru í uppbyggingu íbúða í bland við skrifstofur, verslun og þjónustu, enda er reiturinn afar vel staðsettur.

Skeifan 5

Áætlað út frá samþykktu rammaskipulagi.

Skeifan 7-9

Deiliskipulag er samþykkt og er í auglýsingaferli. Búið er að klára innviðasamning við Reykjavíkurborg. Unnið er að frumhönnun á svæðinu en samkvæmt skipulagi má byggja allt að 200 íbúðir (20.000 fermetrar) og um 6.200 fm. verslunar- og þjónustusvæði á jarðhæðum. Því til viðbótar er heimild fyrir 7.714 fm. kjallara þar sem meðal annars verða allt að 215 bílastæði.

Stórhöfði 22-30

Skipulagsvinna er hafin sem miðar að uppbyggingu á lífsgæðakjarna með tilheyrandi þjónustu. Ekki liggur fyrir endanleg tillaga á byggingarmagni en félagið ber væntingar til að byggingarmagn verði að minnsta kosti 35.000 fm. á lóðinni. Sú heimild sem er til staðar í dag er öll undir atvinnuhúsnæði.

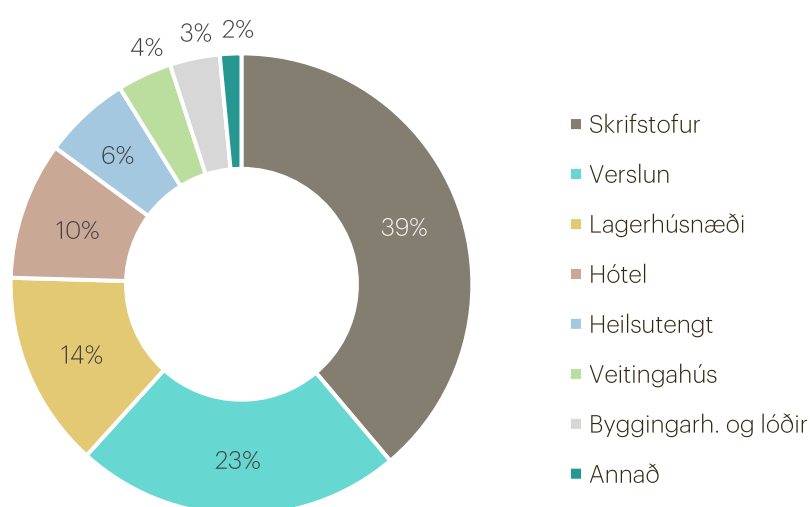
Tjarnarvellir 1

Deiliskipulag er samþykkt, komið úr auglýsingaferli og biður staðfestingar bæjarstjórnar og skipulagsyfirvalda. Á þessari lóð, sem er vel tengd við umferðarbrautir og er miðsvæðis í Hafnafirði eru hugmyndir um að byggja aðstöðu fyrir heilsutengda þjónustu og verslun á jarðhæð.

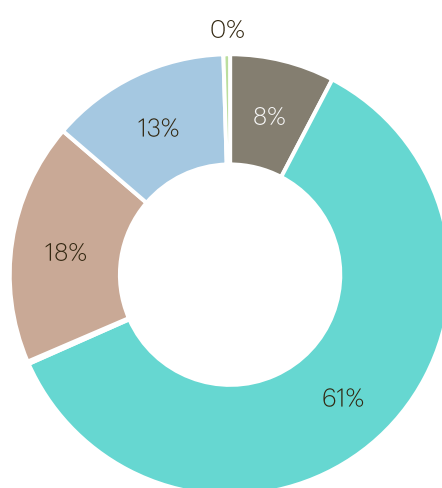
Staðsetning og tegundir eigna

Langflestar fasteignir félagsins eru staðsettar á höfuðborgarsvæðinu, en félagið á einnig fasteignir á 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.

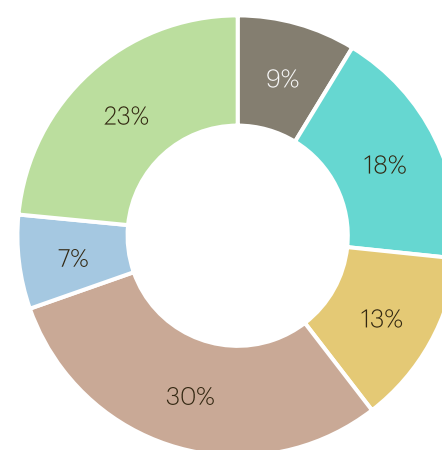
Virði eigna eftir tegund



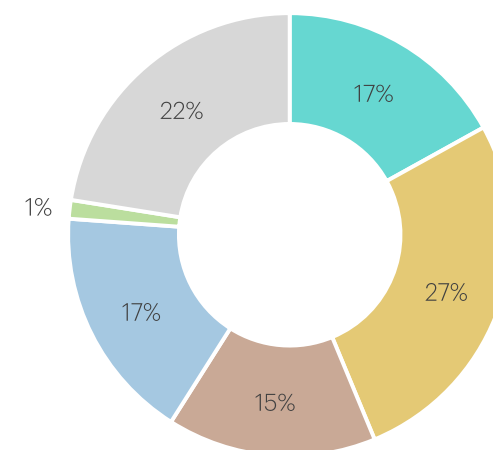
Staðsetning skrifstofuhúsnæðis



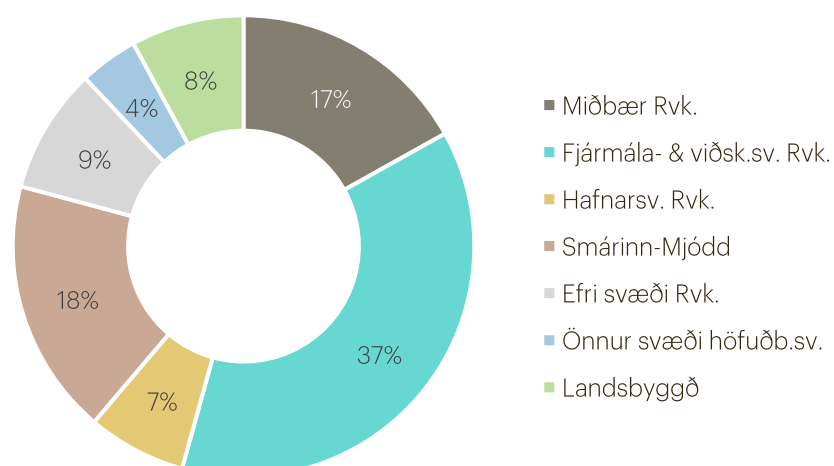
Staðsetning verslunarhúsnæðis



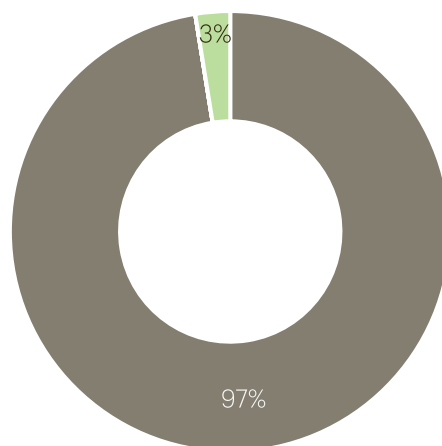
Staðsetning lagerhúsnæðis



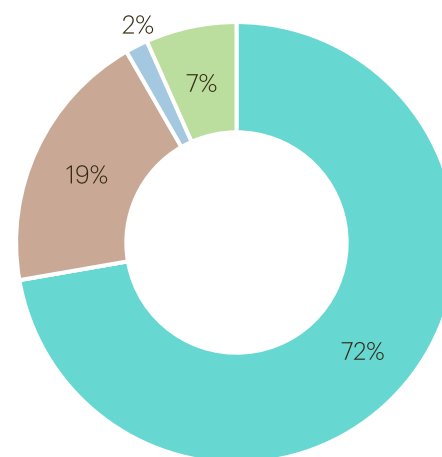
Virði eigna eftir staðsetningu



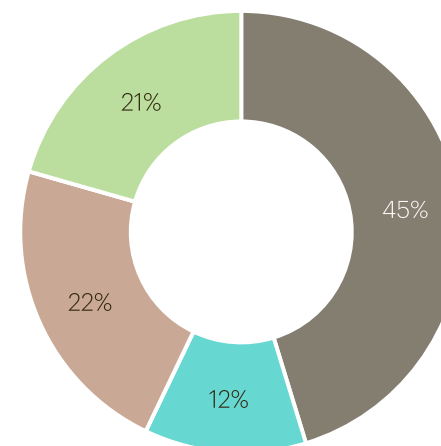
Staðsetning hótela



Staðsetning heilsutengds húsnæðis



Staðsetning veitinga- og skemmtistaða



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

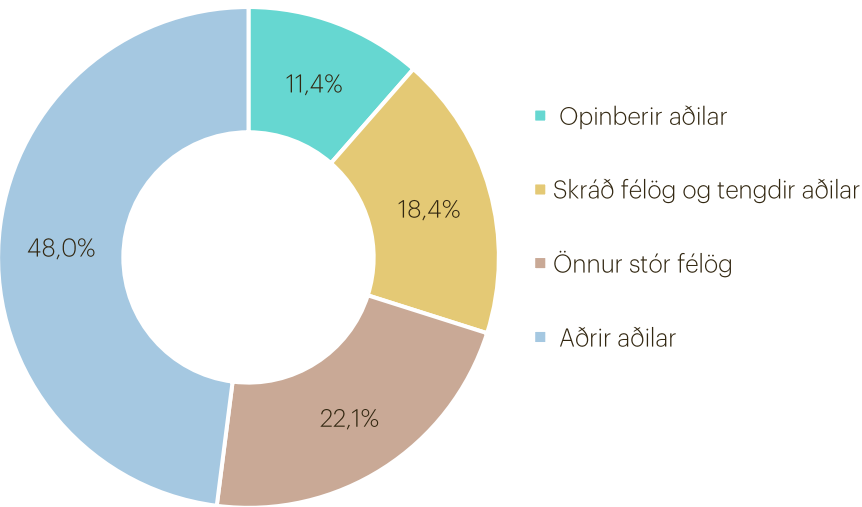
Dreifing leigutaka og leigutekna

Leigutakar félagsins í árslok voru tæplega 500 í um 600 leigueiningum. Félagið leggur áherslu á að leigja til margbreytilegs hóps leigutaka til að minnka áhættu sem og að vera með skynsamlega dreifingu eignasafns á góðum staðsetningum. Stærstu leigutakar félagsins eru Ríkiseignir, Húsasmiðjan, Berjaya Hotels Iceland, Össur, Sýn, Míla, Síminn, VÍS, Bónus og Controlant.

Margbreytilegur hópur leigutaka

Á árinu 2024 greiddu rúmlega 560 ólíkir aðilar leigu til félagsins. Opinberir aðilar, skráð félög og tengdir aðilar standa að tæplega 30% af leigutekjum ársins og önnur stór félög¹ um 22%. Leigutekjur tímabilsins frá öðrum aðilum voru um 48%, samtals um 500 aðilar.

Flokkun leigutaka



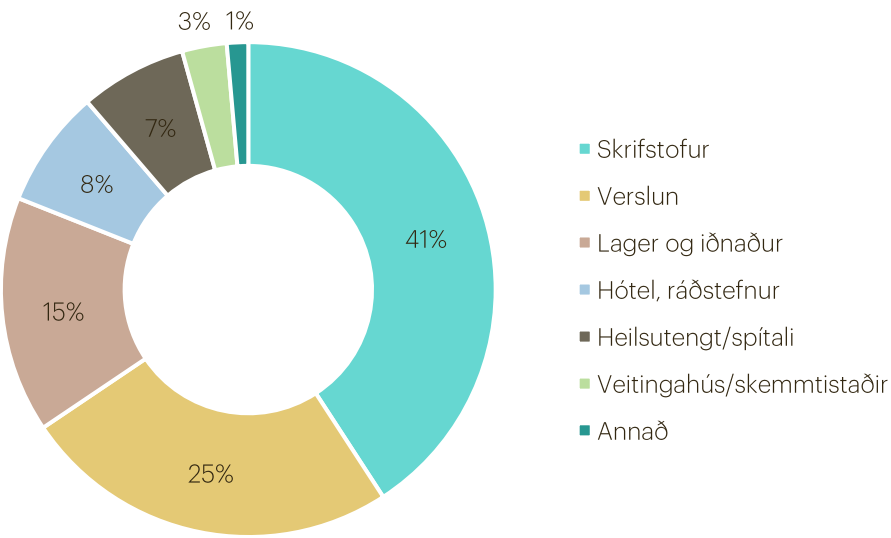
10 stærstu leigutakar félagsins á árinu 2024 stóðu undir 35% af leigutekjum ársins. Leigutakar sem greiddu yfir 1% af leigutekjum voru 20 og stóðu undir um 48% af heildarleigutekjum ársins. Leigutakar undir 1% af leigutekjum voru um 540 og með um 52% af heildarleigutekjum.

Skipting leigutekna eftir svæðum og tegund eigna

Leigutekjur félagsins námu 9.896 m.kr. á árinu 2024. Stærstur hluti leigutekna félagsins er tilkominn af eignum á Fjármála- og viðskiptasvæði Reykjavíkur eða um 40%. Eignir í Smáranum og Mjódd skila tæplega 17% af leigutekjum félagsins og eignir í Miðbæ Reykjavíkur tæplega 14% af leigutekjum. Skipting á leigutekjum eftir svæðum helst að mestu í hendur við virði fasteigna.

Skipting eftir svæðum	Leigutekjur	Fjöldi eigna	Virði eigna
Miðbær Reykjavíkur.....	13,7%	19	16,9%
Fjármála- og viðskiptasvæði RVK.....	40,1%	40	37,4%
Hafnarsvæði Reykjavíkur.....	8,5%	9	6,9%
Smárin-Mjódd.....	16,7%	14	18,0%
Efri svæði Reykjavíkur.....	10,1%	13	8,8%
Önnur svæði höfuðborgarsvæðisins....	4,1%	7	4,1%
Landsbyggð.....	6,8%	10	7,9%

Skipting leigutekna eftir tegund



¹ Félög á lista Creditinfo yfir 300 stærstu fyrirtæki á Íslandi eftir rekstrartekjum sem falla ekki undir opinbera aðila, skráð félög og tengda aðila.

Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Eikar fasteignafélags hf. eru í samræmi við lög um hlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Stjórn félagsins leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og hefur félagið hlotið viðurkenningu sem fyrirmyndarfyrirtæki í stjórnarháttum frá árinu 2016. Þá hefur félagið árum saman notið viðurkenningar Creditinfo sem framúrskarandi fyrirtæki. Stjórnarháttayfirlýsingu félagsins má finna í heild sinni aftast í skýrslu þessari, sem fylgiskjal við ársreikning félagsins vegna ársins 2024.

Stjórn

Stjórn félagsins skipa fimm einstaklingar sem kjörnir eru af hluthöfum til eins árs í senn. Tilnefningarnefnd félagsins auglýsir eftir framboðum til stjórnarsetu auk þess að óska eftir tilnefningum til stjórnarsetu frá hluthöfum félagsins. Stjórn félagsins uppfyllir ákvæði laga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga.

Menntun og þekking stjórnarmanna félagsins er viðtæk og stjórnarmenn búa jafnframt yfir fjölbreyttri reynslu úr atvinnulífi á sviði rekstrar, stjórnunar og fjárfestinga.

Bjarni Kristján Þorvarðarson er formaður stjórnar. Aðrir stjórnarmeðlimir eru Eyjólfur Árni Rafnsson, Guðrún Bergsteinsdóttir, Gunnar Þór Gíslason og Ragnheiður Harðar Harðardóttir. Nánari upplýsingar um stjórn og stjórnendur er að finna í stjórnarháttayfirlýsingu félagsins og á heimasíðu þess, www.eik.is.

Gunnar Þór Gíslason, stjórnarmaður Eikar, er fyrirsvarsmaður Langasjávar ehf. sem fer ásamt samstarfsaðilunum Sildarbeiini ehf., Ölmú íbúðafélagi hf. og Brimgörðum ehf. með 1.106.529.154 hluti í félaginu sem samsvarar 32,32% af hlutafé félagsins. Aðrir stjórnarmenn en Gunnar teljast óháðir félaginu og hluthöfum þess. Félagið hefur sett sér siðareglur og ýmsar aðrar innri reglur, svo sem stefnu um ráðstafanir gegn hagsmunaárekstrum, til að koma í veg fyrir hagsmunaárekstra og forða því að hagsmunir hafi áhrif á ákvörðunartöku. Þá gilda um stjórn félagsins starfsreglur sem hafa m.a. þann tilgang að koma í veg fyrir hagsmunaárekstra.

Stjórn fer með æðsta vald í málefnum félagsins á milli hluthafafunda samkvæmt lögum og samþykktum félagsins. Meginhlutverk stjórnar er að tryggja að nægilegt eftirlit sé haft með reikningshaldi og meðferð fjármuna félagsins auk þess að yfirfara rekstrar- og fjárhagsáætlanir og hafa eftirlit með því að þeim sé fylgt. Stjórn sér til þess að ársfjórðungsleg uppgjör séu útbúin með upplýsingum um rekstur og stöðu félagsins, og hefur komið á virku kerfi innra eftirlits, en reglubundin úttekt er framkvæmd að jafnaði einu sinni á ári af innri endurskoðanda félagsins. Stjórn markar stefnu félagsins og sinnir ráðgefandi hlutverki við forstjóra og aðra stjórnendur. Þá ræður stjórn forstjóra og skilgreinir verksvið hans. Stjórn tekur meiriháttar ákvarðanir í rekstri félagsins og sér um að það sé rekið í samræmi við lög og reglur sem félaginu ber að fylgja.

Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd. Þá starfar hjá félaginu tilnefningarnefnd. Samþykktir, starfsreglur stjórnar og starfsreglur nefnda er að finna á heimasíðu félagsins.

Endurskoðunarnefnd

Stjórn skipaði endurskoðunarnefnd félagsins þann 11. apríl 2024. Nefndina skipa Ragnheiður Harðar Harðardóttir, stjórnarmaður, sem gegnir formennsku, Bjarni Kristján Þorvarðarson, stjórnarmaður, og Gunnar Þór Gíslason, stjórnarmaður. Endurskoðunarnefnd kemur saman vegna árs- og árshlutauppgjöra félagsins og skilar að minnsta kosti árlega skýrslu til stjórnar um störf sín.

Starfskjaranefnd

Stjórn skipaði starfskjaranefnd þann 11. apríl 2024 og er óbreytt frá fyrra ári. Nefndina skipa Guðrún Bergsteinsdóttir, stjórnarmaður, sem gegnir formennsku, Bjarni Kristján

Þorvarðarson, stjórnarmaður, og Eyjólfur Árni Rafnsson, stjórnarmaður. Starfskjaranefnd undirbýr tillögur að starfskjarastefnu og starfskjörum stjórnar- og nefndarmanna fyrir hluthafafund. Jafnframt undirbýr nefndin samninga um laun og önnur starfskjör við forstjóra og aðra starfsmenn, heyri þeir undir stjórn.

Tilnefningarnefnd

Á hluthafafundi 11. apríl 2024 voru Drífa Sigurðardóttir ráðgjafi, sem gegnir formennsku, og Ingólfur Bender hagfræðingur, kjörin í tilnefningarnefnd. Stjórn skipaði Sigrúnu Rögnu Ólafsdóttur í nefndina. Hlutverk tilnefningarnefndar er að vera ráðgefandi við kosningu stjórnarmanna og markmið hennar er að skapa hluthöfum forsendur fyrir upplýstri ákvörðunartöku við stjórnarkjör. Kjörtímabil nefndarmanna er 2 ár.

Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2024 voru haldnir 23 stjórnarfundir, 5 fundir í endurskoðunarnefnd, 7 fundir í starfskjaranefnd og 4 fundir í tilnefningarnefnd, og var meirihluti stjórnarmanna og nefndarmanna viðstaddur alla fundi tímabilsins. Í samræmi við samþykktir félagsins eru niðurstöður undirnefnda stjórnar félagsins einungis leiðbeinandi fyrir stjórn.

Stjórn hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem helstu verkefni og valdsvið stjórnar og forstjóra eru skilgreind. Í þessum reglum er meðal annars að finna reglur um skiptingu starfa innan stjórnar, verklag og reglur um fundarsköp og fundargerðir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf og fleira. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar á stjórnarfundi 23. maí 2024.

Stjórnendur

Forstjóri félagsins er Garðar Hannes Friðjónsson og ber hann ábyrgð á rekstri og afkomu félagsins gagnvart stjórn. Forstjóri stýrir daglegum rekstri félagsins og hefur umsjón með stefnumótun. Garðar á 11.500.000 hluti í félaginu í gegnum Burðarbita ehf.

Framkvæmdastjóri fjármálasviðs og staðgengill forstjóra er Lýður Heiðar Gunnarsson, en hann ber ábyrgð á sjóðsstýringu, reikningshaldi, uppgjóri, skýrslugerð, fjármögnun og áætlunum félagsins og dótturfélaga þess. Lýður á 800.000 hluti í félaginu.

Framkvæmdastjóri útleigusviðs er Eyjólfur Gunnarsson, en hann ber ábyrgð á útleigu fasteigna félagsins, leigusamningum og leigutekjum.

Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs er Guðbjartur Magnússon, en hann ber ábyrgð á öllu viðhaldi, framkvæmdum og byggingum.

Framkvæmdastjóri viðskiptaþróunar er Sturla Gunnar Eðvarðsson, en hann ber ábyrgð á að auka tekjur af nýjum eða núverandi verkefnum á sviði fasteignarekstrar og þróun fasteigna og auðra lóða.

Yfirlögfræðingur er Árni Huldar Sveinbjörnsson, en hann ber ábyrgð á að lögfræðileg málefni félagsins og innra eftirlit samræmist lögum og reglum auk þess að hafa yfirumsjón með innheimtu. Árni Huldar á 500.000 hluti í félaginu.

Aðstoðarframkvæmdastjóri útleigusviðs er Hrönn Indriðadóttir, en hún kemur fram gagnvart núverandi og verðandi viðskiptavinum félagsins með það fyrir augum að aðstoða við að finna leigutökum hentugar húsnæðislausnir.

Forstöðumaður reikningshalds félagsins er Árni Böðvarsson, en hann hefur umsjón með daglegri starfsemi reikningshalds félagsins.

Rekstrarstjóri húsumhyggju er Magnús Þór Óskarsson, en hann hefur umsjón með daglegum rekstri á fasteignum félagsins.

Innan félagsins starfa nefndir sem heyra undir forstjóra. Nefndirnar eru skipaðar starfsólki, þ. á m. forstjóra og framkvæmdastjórum, og þeim er ætlað að vera vettvangur umræðna og ákvörðunartöku í málaflokkum á borð við fjármögnun, framkvæmdir, kaup og sölu fasteigna, þróun eigna, virkjun tækifæra, áhættustýringu og innheimtu. Tilgangurinn með nefndunum er að gefa fleirum kost á að koma að ákvörðunartöku og hagnýta þannig til hins ýrasta fjölbreytta þekkingu og reynslu starfsfólks, með það að markmiði að bæta ákvörðunartöku. Umboð og heimildir nefnda eru háðar ákvörðunum forstjóra og stjórnar.

Félagið á fjögur dótturfélög og eru stjórnir þriggja dótturfélaga í samstæðunni skipaðar einum stjórnarmanni, Garðari Hannesi Friðjónssyni, forstjóra félagsins, og einum varamanni, Lýð Heiðari Gunnarssyni, framkvæmdastjóra fjármálasviðs. Stjórn Hótel 1919 ehf. er skipuð Lýð Heiðari Gunnarssyni, sem er formaður stjórnar, og Árna Böðvarssyni en varamaður er Eyjólfur Gunnarsson.

Regluvörður félagsins er Árni Huldar Sveinbjörnsson lögmaður. Staðgengill regluvarðar er Ingimar Tómas Ragnarsson lögfræðingur. Hlutverk regluvarðar er að hafa umsjón með að reglum um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt.

Samskipti hluthafa og stjórnar

Hluthafafundur fer með æðsta vald í málefnum félagsins í samræmi við lög og samþykktir félagsins, en þar fara hluthafar með ákvörðunarvald sitt í málefnum félagsins. Aðalfund félagsins skal halda fyrir lok júnímánaðar ár hvert þar sem tekin eru fyrir mál sem lög og samþykktir félagsins kveða á um.

Samskipti hluthafa og stjórnar fara fram á hluthafafundum. Stjórnarmenn eru sjálfstæðir í störfum sínum og taka ekki við fyrirmælum beint frá hluthöfum félagsins eða öðrum hagsmunaaðilum. Stjórnarmenn gæta trúnaðar í störfum sínum og gæta jafnræðis í upplýsingagjöf til hluthafa og veita ekki hluthöfum upplýsingar um félagið nema slíkt sé kynnt á vettvangi stjórnar á auglýstum kynningarfundum félagsins eða á sérstökum fundum þegar tilefni er til. Hluthafar geta komið erindum til stjórnar á milli hluthafafunda. Formaður stjórnar kemur að jafnaði fram fyrir hönd stjórnar.



Hluthafar

Útgefið hlutafé Eikar nam 3.423.863.435 kr. í lok árs 2024. Félagið á 30.463.435 eigin hluti og útistandandi hlutafé nemur því 3.393.400.000 kr.

Í lok árs 2024 skiptist hlutafé félagsins á 529 hluthafa en hluthafar voru 536 í upphafi árs.

Þróun hlutabréfaverðs

Í lok árs 2024 stóð hlutabréfaverð félagsins í 14,1 kr. á hlut og hafði hækkað um 20,5% á árinu. Til samanburðar þá hækkaði OMXI15 hlutabréfavísitala Kauphallar Íslands um 15,9% á árinu. Að teknu tilliti til arðgreiðslu ársins var arðsemi af hlutabréfum félagsins 26,8% á árinu.

Markaðsvirði útistandandi hlutafjár var 47,8 ma.kr. í lok árs en var 40,0 ma.kr. í upphafi árs. Lægsta dagslokagengi ársins var 9,4 en hæsta dagslokagengi var 14,2.

Alls nam velta með hlutafé félagsins 8,0 ma.kr. á árinu og var meðalveltan 32,3 m.kr. á dag en var 32,1 m.kr. árið 2023.

Arðgreiðslustefna

Stjórn samþykkti breytta arðgreiðslustefnu sína þann 28.nóvember 2024. Ný stefna stjórnar er að greiða árlega út arð sem nemur a.m.k. 75% af handbæru fé frá rekstri að frádreginni þeirri fjárhæð sem nýtt var í endurkaup frá síðasta aðalfundi. Við mótnun tillögu um arðgreiðslu skal litið til fjárhagsstöðu félagsins, fyrirætlana um fjárfestingar og stöðu efnahagsmála.

Félagið greiddi 2.540 m.kr. í arð til hluthafa og keypti eigin bréf á árinu fyrir 298,8 m.kr.

Tillaga stjórnar er að 3.393,4 m.kr. verði greiddar í arð til hluthafa fyrir rekstrarárið 2024 samkvæmt arðgreiðslustefnu félagsins og að teknu tilliti til endurkaupa á árinu 2024.

Hluthafar

Tuttugu stærstu hluthafarnir í lok árs fara með 91,5% af útistandandi hlutafé í félaginu. Lífeyrissjóðir eru stærsti hópur hluthafa Eikar en þeir eiga 57% hlutafjár. Næst koma einkahlutafélög með 36%, bankar og safnreikningar með 2%, einstaklingar með 2%, erlendir lögaðilar 1%, verðbréfasjóðir 1%, og tryggingafélög með rúmlega 1% hlutafjár. Stærsti hluthafi félagsins, Brimgarðar ehf., átti 18,9% eignarhlut í félaginu skv. hlutaskrá þann 31.12.2024 og Langisjór ehf. 13,2% en þessir tveir stærstu hluthafar félagsins teljast samstarfsaðilar skv. 3. mgr. 100. gr. yfirtökulaga.

Félagið er með samninga um viðskiptavakt við Arion banka og Kviku banka.

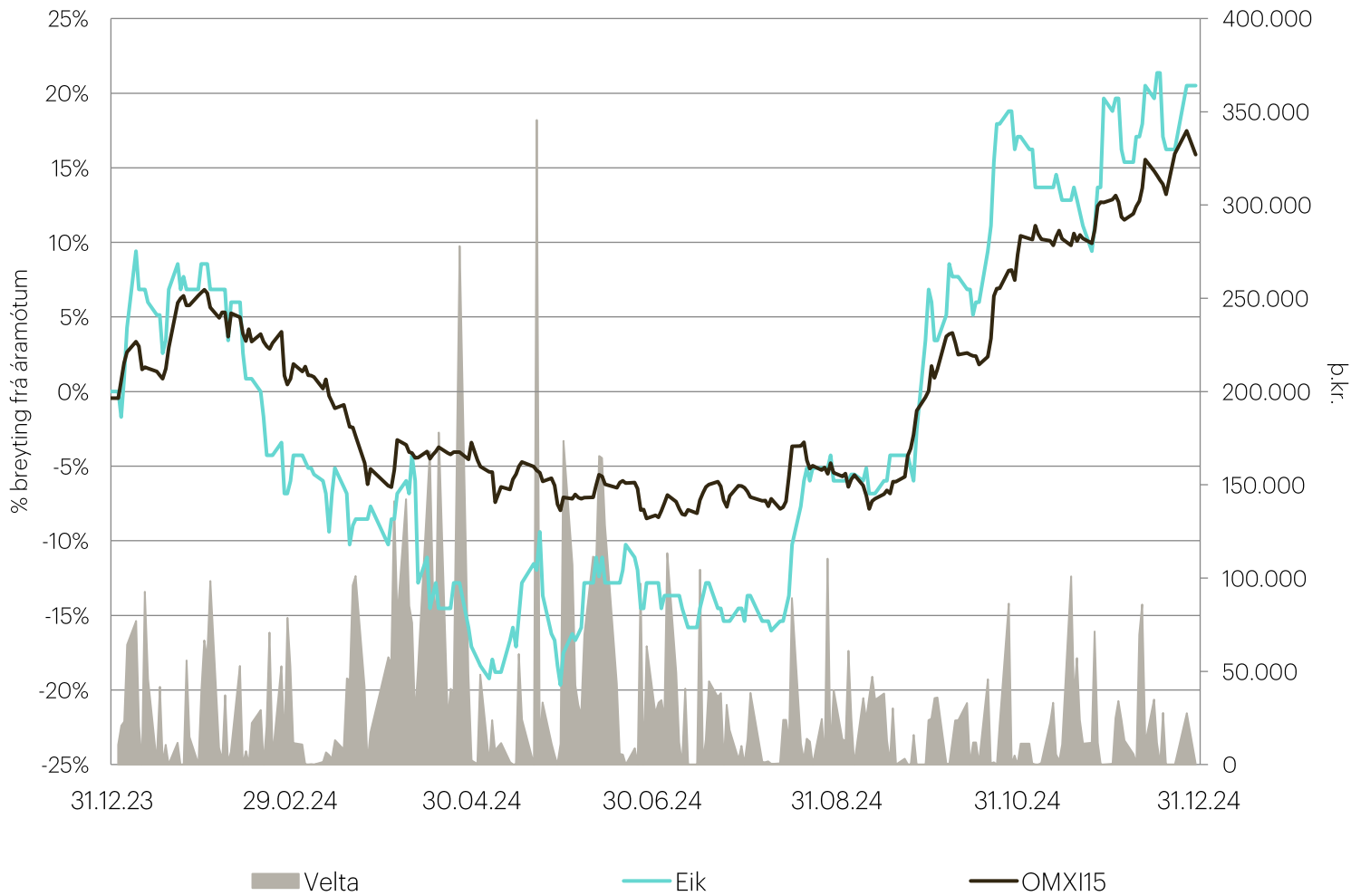
Kaup á eigin hlutum

Á hluthafafundi þann 11. apríl 2024 samþykktu hluthafar heimild til handa félaginu til að kaupa eigin hluti sem nemur allt að 10% af heildarhlutafé félagsins. Félagið keypti 21.463.435 eigin hluti á árinu og greiddi 298,8 m.kr. fyrir þá.

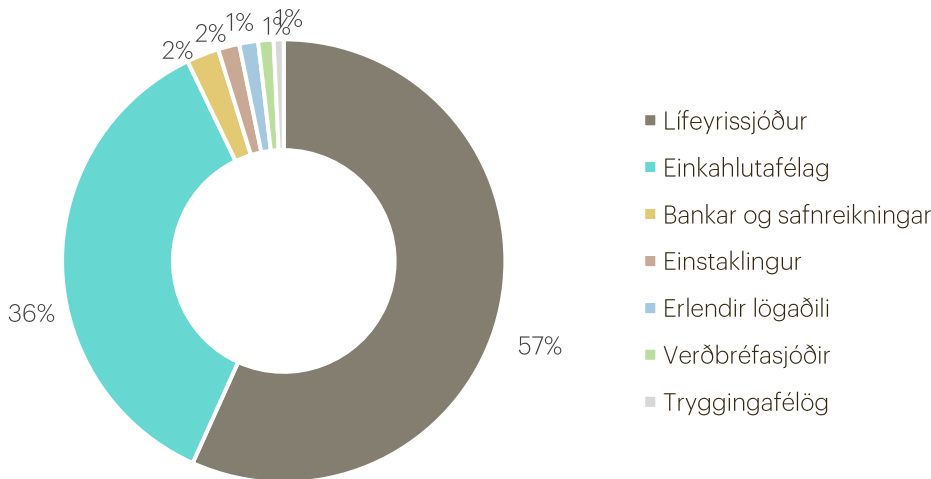
20 stærstu hluthafar 31.12.2024

Brimgarðar ehf.....	18,9%	Brú R deild.....	2,1%
Langisjór ehf.....	13,2%	Íslandsbanki hf.....	1,5%
Gildi - lífeyrissjóður.....	9,2%	Lífeyrissjóður Vestamannaeyja.....	1,2%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna.....	8,2%	TM tryggingar hf.....	0,6%
Almenni lífeyrissjóðurinn.....	8,1%	F.Bergsson Eignarhaldsfélag ehf.....	0,6%
Birta lífeyrissjóður.....	7,8%	Síldarbein hf.....	0,5%
Brú Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga.....	7,7%	Kuwait Investment Authority.....	0,5%
Festa - lífeyrissjóður.....	3,8%	Íslenski lífeyrissj-Lífsbraut 1.....	0,5%
Lífsverk lífeyrissjóður.....	3,7%	Arion banki hf.....	0,5%
Stapi lífeyrissjóður.....	2,5%	Legal and General ICAV.....	0,4%

Þróun hlutabréfaverðs og veltu



Hluthafar eftir flokkum í lok árs 2024



Um rekstur

Um efnahag

Um sjóðstreymi

Fjárhæðir eru í milljónum króna

Um rekstur félagsins

	Skýr.	2024	2023
Leigutekjur	5	9.896	9.514
Aðrar rekstrartekjur	5	1.599	1.710
		11.495	11.224
Rekstrarkostnaður	6 (	4.080)	(3.924)
Virðisrýrnun krafna	16 (	74)	175
	(	4.154)	(3.749)
Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir		7.341	7.475
Matsbreyting fjárfestingareigna	12	7.327	7.513
Afskriftir og virðisrýrnun	14, 15 (	176)	(50)
Rekstrarhagnaður		14.492	14.938
Fjármunatekjur		257	120
Fjármagnsgjöld		(6.625)	(7.740)
Hrein fjármagnsgjöld	9	(6.368)	(7.620)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		8.124	7.318
Tekjuskattur	10, 21 (	1.647)	(1.465)
Hagnaður ársins		6.477	5.853
Önnur heildarafkoma			
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:			
Endurmat fasteigna	14	0	1.784
Tekjuskattur af endurmati fasteigna		0	(357)
Önnur heildarafkoma samtals		0	1.427
Heildarhagnaður ársins		6.477	7.279
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut (í krónum)	18	1,90	1,71

Rekstur félagsins

Heildartekjur félagsins námu 11.495 m.kr. á árinu 2024 og þar af námu leigutekjur 9.896 m.kr.

Rekstrartekjur	2024	2023
Leigutekjur	9.896	9.514
Rekstrartekjur sameigna	750	699
Tekjur af hótélrekstri	810	978
Aðrar tekjur	40	33
Samtals	11.495	11.224

Rekstrarkostnaður nam 4.080 m.kr. árið 2024 og virðisrýrnun viðskiptakrafna 74 m.kr. Stærstu kostnaðarliðir félagsins, fasteignagjöld og tryggingar námu 1.693 m.kr. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður árið 2024 nam 695 m.kr og þar af voru einskipisliðir fyrir um 13 m.kr. Leiðrétt fyrir einskiptisliðum nam skrifstofu- og stjórnunarkostnaður 682 m.kr. samanborið við 644 m.kr. árið 2023.

Rekstrarkostnaður	2024	2023
Fasteignagjöld	1.579	1.524
Tryggingar	114	102
Viðhaldskostnaður	109	90
Rekstrarkostnaður fasteigna	802	730
Annar rekstrark. fjárfestingareigna	238	209
Rekstrarkostnaður hótels	543	573
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	695	697
Samtals	4.080	3.924

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 7.341 m.kr. á árinu 2024 samanborið við 7.475 m.kr. árið 2023. NOI hlutfall¹ ársins nam 72,2% samanborið við 75,4% árið 2023. Leiðrétt NOI hlutfall² nam 72,4% samanborið við 73,9% í árslok 2023.

Fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	2024	2023
Vaxtatekjur	257	120
Vaxtagjöld	(3.047)	(3.168)
Verðbætur	(3.384)	(4.404)
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(129)	(125)
Önnur fjármagnsgjöld	(64)	(43)
Samtals	(6.368)	(7.620)

Heildarhagnaður ársins

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 8.124 m.kr. og reiknaður tekjuskattur 1.647 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi.

Heildarhagnaður ársins 2024 nam 6.477 m.kr. samanborið við 7.279 m.kr. árið 2023. Þá nam hagnaður á hlut 1,90 kr. og arðsemi eigin fjár 13,7% árið 2024.

Um rekstur

Um efnahag

Um sjóðstreymi

Fjárhæðir eru í milljónum króna

Um efnahag félagsins

Eignir	Skýr.	2024	2023
Óefnislegar eignir	11	351	351
Fjárfestingareignir	12	145.471	132.106
Fasteignir í þróun	13	0	1.079
Eignir til eigin nota	14	5.852	5.975
Langtímakröfur	16	288	436
Fastafjármunir		151.962	139.948
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	16	694	698
Handbært fé		3.594	984
Veltufjármunir		4.288	1.682
Eignir samtals		156.250	141.629

Eigið fé

Hlutfé		3.393	3.415
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.371	12.648
Lögbundinn varasjóður		849	854
Endurmatsreikningur		1.392	1.415
Óráðstafað eigið fé		34.656	30.691
Eigið fé	17	52.661	49.023

Skuldir

Vaxtaberandi skuldir	19	78.982	67.176
Leiguskuldir	20	2.512	2.749
Tekjuskattsskuldbinding	21	14.151	12.503
Langtímaskuldir		95.645	82.428
Vaxtaberandi skuldir	19	6.116	8.390
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	22	1.828	1.787
Skammtímaskuldir		7.944	10.178
Skuldir samtals		103.589	92.606
Eigið fé og skuldir samtals		156.250	141.629

Um eignir félagsins

Heildareignir félagsins námu 156.250 m.kr. í lok árs 2024 til samanburðar við 141.629 m.kr. í árslok 2023. Fjárfestingareignir námu 145.471 m.kr. í lok árs en námu 132.106 m.kr. í lok árs 2023. Handbært fé nam 3.594 m.kr. í lok árs 2024 til samanburðar við 984 m.kr. í lok árs 2023.

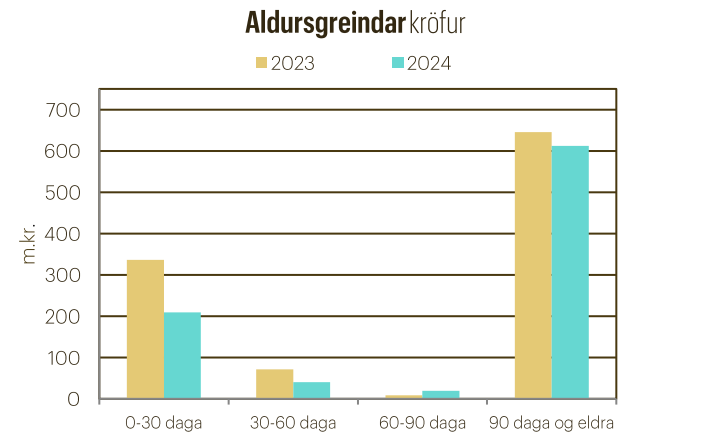
Nánari umfjöllun um fasteignir félagsins má finna á bls. 9.

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Langtímakröfur námu 288 m.kr. í árslok 2024 samanborið við 436 m.kr. árið áður. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur námu 694 m.kr. í lok desember 2024 samanborið við 698 m.kr. í árslok 2023.

Viðskiptakröfur námu 592 m.kr. í lok árs og lækkuðu um 5,3% milli ára.

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakr.	31.12.2024	31.12.2023
Viðskiptakröfur vegna leigu	421	404
Skammtímakr. v. frestaðra leigugr.	175	158
Viðskiptakr. v. annars reksturs	143	121
Varúðarniðurfærsla viðskiptakr.	(147)	(58)
Viðskiptakröfur samtals	592	625
Aðrar skammtímakröfur	101	73
Viðskiptakr. og aðrar skammtímakr. samt.	694	698



Eigið fé

Eigið fé samstæðunnar nam 52.661 m.kr. í lok desember 2024 og nam eiginfjárhlutfallið 33,7%.

Félagið greiddi 2.540 m.kr. í arð til hluthafa á árinu 2024 vegna rekstrarársins 2023. Tillaga stjórnar er að 3.393,4 m.kr., sem samsvarar 1 kr. á hlut, verði greiddar í arð til hluthafa fyrir rekstrarárið 2024 að teknu tilliti til arðgreiðslustefnu félagsins og endurkaupa á eigin bréfum sem námu um 299 m.kr. á árinu 2024.

Skuldir

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar námu 85.098 m.kr. í lok desember 2024 samanborið við 75.567 m.kr. í árslok 2023. Heildarskuldir félagsins voru 103.589 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 14.151 m.kr. Veðhlutfall, þ.e. nettó vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum, byggingarheimildum og lóðum félagsins, nam 54,9% í árslok.

Félagið er með ónýtta bankafjármögnun fyrir um 2.600 m.kr. Því til viðbótar á félagið óveðsettar fasteignir að verðmæti um 8.090 m.kr.

Vegnir verðtryggðir vextir voru 3,59% í lok árs 2024 og vegnir óverðtryggðir vextir 7,67%

Tekjuskattsskuldbinding félagsins nam 14.151 m.kr. í árslok. Það er mat stjórnenda félagsins að tekjuskattur komi ekki til greiðslu á næstu árum og að félagið muni nýta tekjuskattsinneign af núverandi yfirfæranlegu skattalegu tapi sem færð er til lækkunar á tekjuskattsskuldbindingunni.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir námu 1.828 m.kr. í árslok 2024.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímask.	31.12.2024	31.12.2023
Viðskiptaskuldir	507	370
Áfallnir vextir	722	585
Skammtímask. v. kaupa á dótturf.	0	263
Aðrar skammtímaskuldir	599	571
Samtals	1.828	1.787

Um rekstur

Um efnahag

Um sjóðstreymi

Fjárhæðir eru í milljónum króna

Um sjóðstreymi félagsins

	Skýr.	2024	2023
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður ársins		14.492	14.938
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	12 (	7.327)	(7.513)
Afskriftir	14, 15	176	50
		<u>7.341</u>	<u>7.475</u>
Breyting á rekstartengdum eignum		153	(270)
Breyting á rekstartengdum skuldum		<u>184</u>	<u>29</u>
		7.678	7.234
Innborgaðar vaxtatekjur	9	257	120
Greidd vaxtagjöld		<u>(3.059)</u>	<u>(3.271)</u>
		4.875	4.083
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	12 (	5.196)	(3.440)
Fjárfesting í eignum til eigin nota	14 (	53)	(80)
Fjárfesting í fasteignum í þróun	13	0	(10)
Fjárfesting í dótturfélögum að frádregnu yfirteknu handbæru fé		(263)	(487)
Langtímakröfur, breyting		0	(6)
		<u>(5.511)</u>	<u>(4.023)</u>
Fjármögnunarhreyfingar:			
Greiddur arður		(2.540)	(2.000)
Endurkaup á eigin bréfum		(299)	0
Tekin ný langtímalán	19	22.139	8.211
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	19	<u>(16.054)</u>	<u>(8.274)</u>
		3.246	(2.063)
Breyting á handbæru fé		2.611	(2.003)
Handbært fé í årsbyrjun		984	2.986
Handbært fé í lok árs		<u>3.594</u>	<u>984</u>

Rekstrarhreyfingar

Handbært fé frá rekstri nam 4.875 m.kr. á árinu 2024 og jókst um 19,4% milli ára. Handbært fé frá rekstri án vaxtagjalda og vaxtatekna nam 7.678 m.kr.

Fjárfestingarhreyfingar

Fjárfestingarhreyfingar á árinu 2024 voru neikvæðar um 5.511 m.kr. Fjárfesting í fjárfestingareignum nam 5.196 m.kr. samanborið við 3.440 m.kr. árið áður. Fjárfesting í dótturfélögum

að frádregnu yfirteknu handbæru fé nam 263 m.kr. og fjárfesting í eignum til eigin nota nam 53 m.kr.

Fjármögnunarhreyfingar

Félagið tók ný bankalán fyrir samtals 22.139 m.kr. á árinu. Þá námu afborganir og uppgreiðslur 16.054 m.kr.

Fjármögnunarhreyfingar voru jákvæðar um 3.246 m.kr. á árinu 2024. Arðgreiðsla til hluthafa nam 2.540 m.kr. á árinu.

Handbært fé

Handbært fé nam 3.594 m.kr. í árslok 2024 og hækkaði um 2.611 m.kr. á milli ára.

Ársreikningur samstæðu

2024

EIK

Skýrsla og yfirlýsing 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 atvinnuhúsnæði og eignarhald á hótelrekstri.

Árið litaðist nokkuð af yfirtökutilboðum í félagið. Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands samþykkti afturköllun á yfirtökutilboði Regins hf. (nú Heimar hf.) þann 10. maí 2024 og þá tilkynnti Langisjór ehf. þann 23. ágúst 2024 um fyrirhugað yfirtökutilboð til hluthafa félagsins á grundvelli laga um yfirtökur og lauk því ferli 18. október 2024. Eftir sem áður hefur rekstur félagsins á árinu verið í takt við uppfærðar horfur.

Rekstur

Rekstrartekjur samstæðunnar námu 11.495 m.kr. á árinu 2024 samanborið við 11.224 m.kr. árið 2023. Rekstrarkostnaður nam 4.154 m.kr. á árinu 2024 samanborið við 3.749 m.kr. árið áður og skýrist munurinn fyrst og fremst af jákvæðri virðisrýnun upp á 175 m.kr. árið 2023 samanborið við gjaldfærslu upp á 74 m.kr. á árinu 2024. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 7.341 m.kr. árið 2024 samanborið við 7.475 m.kr. árið áður. Matsbreyting fjárfestingareigna nam 7.327 m.kr. Hrein fjármagnsgjöld námu 6.368 m.kr. árið 2024 en voru 7.620 m.kr. árið 2023. Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu samstæðunnar nam heildarhagnaður ársins 6.477 m.kr. samanborið við 7.279 m.kr. árið 2023. Handbært fé frá rekstri nam 4.875 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar á árinu 2024.

Efnahagur

Heildareignir samstæðunnar námu 156.250 m.kr. í árslok 2024 samkvæmt efnahagsreikningi, en þar af voru fjárfestingareignir 145.471 m.kr., eignir til eigin nota 5.852 m.kr. og handbært fé 3.594 m.kr. Eigið fé samstæðunnar í árslok 2024 var 52.661 m.kr., þar af útistandandi hlutafé 3.393 m.kr. Eiginfjárhlutfall samstæðunnar var 33,7% í lok árs. Vaxtaberandi skuldir námu 85.098 m.kr. í lok árs og tekjuskattskuldbinding 14.151 m.kr. Félagið hefur aðgang að bankafjármögnun að fjárhæð um 2.600 m.kr. sem var óáðregin í

árslok. Óveðsettar fasteignir voru við sama tímamark bókfærðar á um 8.090 m.kr.

Á árinu gaf félagið út nýjan skuldabréfaflokk, EIK 050734, samtals að fjárhæð 8.000 m.kr., veðskuldabréf að fjárhæð 1.300 m.kr. og tók bankalán að fjárhæð 1.350 m.kr. en öll þessi fjármögnun er verðtryggð. Þá greiddi félagið upp skuldabréfaflokkinn EIK 24 1 fyrir samtals 3.000 m.kr., bankalán fyrir um 8.800 m.kr. og veltilán félagsins en öll þessi fjármögnun var óverðtryggð. Vegin verðtryggð kjör félagsins námu 3,59% í árslok og vegin óverðtryggð kjör 7,67%. Hlutfall verðtryggðra lána nam rúmlega 97% af vaxtaberandi skuldum félagsins í lok árs 2024.

Horfur 2025

Félagið gerir ráð fyrir að rekstrartekjur verði á bilinu 12.055 – 12.545 m.kr. og að EBITDA ársins 2025 verði á bilinu 7.620 – 7.940 m.kr. á föstu verðlagi m.v. vísitölu neysluverðs í janúar 2025. Á blaðsíðu 4 í ársskýrslu félagsins má sjá nánari umfjöllun um horfur ársins.

Hlutafé

Skráð hlutafé í árslok nam 3.423.863.435 kr. Allt hlutafé félagsins er í einum flokki og njóta allir hlutir sömu réttinda. Félagið á eigin hluti að nafnverði 30.463.435 kr.

Hlutafé félagsins skiptist í lok árs á 529 hluthafa (kennitölur), en í ársbyrjun 2024 voru 536 hluthafar.

10 stærstu hluthafar félagsins í lok árs 2024 skv. hluthafaskrá félagsins voru eftirfarandi:

1. Brimgarðar ehf.	18,9%
2. Langisjór ehf.	13,2%
3. Gildi - lífeyrissjóður	9,2%
4. Lífeyrissjóður verzlunarmanna	8,2%
5. Almenni lífeyrissjóðurinn	8,1%
6. Birta lífeyrissjóður	7,8%
7. Brú lífeyrissjóður starfsm. sveitarf.	7,7%
8. Festa - lífeyrissjóður	3,8%
9. Lífsverk lífeyrissjóður	3,7%
10. Stapi lífeyrissjóður	2,5%

Langisjór ehf. fer ásamt samstarfsaðilunum, Síldarbeini ehf., Ölmú íbúðafélagi hf. og Brimgörðum ehf., með 32,6% af útistandandi hlutafé félagsins í lok árs 2024.

Á aðalfundi félagsins þann 11. apríl 2024 var samþykkt að greiða 2.540 m.kr. arð til hluthafa vegna rekstrarársins 2023.

Stefna stjórnar er að greiða árlega út arð sem nemur a.m.k. 75% af handbæru fé frá rekstri ársins að fráðreginni þeirri fjárhæð sem nýtt verður í kaup á eigin bréfum fram að boðun næsta aðalfundar. Við mótun tillögu um arðgreiðslu skal litið til fjárhagsstöðu félagsins, veðhlutfalls, fyrirætlana um fjárfestingar og stöðu efnahagsmála. Tillaga stjórnar er að 3.393,4 m.kr. verði greiddar í arð til hluthafa fyrir rekstrarárið 2024 samkvæmt arðgreiðslustefnu félagsins og að teknu tilliti til endurkaupa á árinu 2024 sem námu um 299 m.kr.

Mögulegar breytingar á eignasafni

Líkt og upplýst hefur verið um hefur Eik undirritað samkomulag um helstu skilmála vegna fyrirhugaðra kaupa félagsins á Festingu hf. Fasteignir Festingar á Íslandi eru um 43.000 fm. að stærð í 11 fasteignum og hýsa starfsemi Samskipa hf. um landið og eru að stærstum hluta í Reykjavík, en einnig á Akureyri, Dalvík, Egilsstöðum, Ísafirði og Vestmannaeyjum. Unnið er að áreiðanleikakönnunum vegna viðskiptanna, en ráðgert er að niðurstaða fáiast á fyrsta ársfjórðungi þessa árs.

Jafnframt hefur verið upplýst um að félaginu hafi borist óskuldbindandi tilboð í Glerártorg á Akureyri og standa vonir til þess að niðurstaða fáiast einnig í það mál á fyrsta ársfjórðungi ársins.

Forstjóraskipti

Stjórn félagsins og Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri, komust að samkomulagi um starfslok hans hjá félaginu. Garðar Hannes mun stýra félaginu áfram sem forstjóri fram yfir aðalfund félagsins sem ráðgert er að halda þann 10. apríl næstkomandi.

Stjórn félagsins hefur þegar hafið leit að nýjum forstjóra og birt auglýsingu þar um, en Hagvangur mun vera stjórn innan handar í ráðningarferlinu.

Samfélagsleg ábyrgð

Félagið gefur í sjöunda sinn út sjálfbærniskýrslu sem fylgirit ársreikningsins 2024. Í sjálfbærniskýrslunni eru birtar upplýsingar um stöðu og þróun mælikvarða á frammistöðu samstæðunnar með tilliti til umhverfismála, félagslegra þátta, stjórnarháttar og hagsældar. Auk þess er fjallað um starfsemi Eikar sem fellur að Flokkunarreglugerð ESB (EU Taxonomy) og hlutfall umhverfislega sjálfbærra fjárfestinga.

Stjórnarhættir og ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Stjórnarhættir Eikar fasteignafélags eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Félagið leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af leiðbeiningum Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja. Hlutfall kynja í stjórn félagsins er 60% karlar og 40% konur og uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga. Hlutfall kynja í framkvæmdastjórn félagsins er 85,7% karlar og 14,3% konur. Hlutfallið í hópi starfsfólks félagsins er 64,6% karlar og 35,4% konur.

Áritun óháðs endurskoðanda

Til hluthafa og stjórnar Eikar fasteignafélags hf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Eikar fasteignafélags hf. fyrir árið 2024. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma, rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2024, efnahag þess 31. desember 2024 og breytingu á handbæru fé á árinu 2024, í samræmi við alþjóðlega reikningsskila staðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga.

Álit okkar er í samræmi við þær upplýsingar sem koma fram í endurskoðunarskýrslu okkar til endurskoðunarnefndar í samræmi við 11. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014.

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér að neðan.

Við erum óháð Eik fasteignafélagi hf. í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur sem og aðrar siðareglur sem eru viðeigandi við endurskoðun á Íslandi, og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra reglna.

Samkvæmt okkar bestu vissu, höfum við ekki veitt Eik fasteignafélagi hf., eða þar sem við á, móðurfélagi þess eða dótturfélögum innan Evrópusambandsins, óheimilaða þjónustu sem um getur í 1. mgr. 5. gr reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Megináherslur við endurskoðunina

Megináherslur við endurskoðunina eru þau atriði, sem að okkar faglega mati, hafa mesta þýðingu fyrir endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi félagsins árið 2024. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á samstæðuársreikningnum og höfð til hliðsjónar við ákvörðun á viðeigandi álit

á honum. Í áritun okkar látum við ekki í ljós sérstakt álit á hverju þeirra fyrir sig.

Megináhersla við endurskoðun

Virðismat fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi af stjórnendum í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðalinn IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði.

Fjárfestingareignir námu alls 145.471 millj. kr. eða 93,1% af heil-dareignum samstæðunnar þann 31. desember 2024 og var matsbreyting ársins jákvæð um 7.327 millj. kr.

Við matið á eignunum meta stjórnendur sjóðstreymi sem sam-stæðan má vænta af leigusamningum. Þar eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum leigutíma núverandi samn-inga, kostnað við rekstur eignanna og ávöxtunarkrafa.

Vegna þess hve matskenndur liðurinn er og hve fjárfestingareignir eru stór hluti af efnahagsreikningi samstæðunnar teljum við mat á fjárfestingareignum vera megináherslu í endurskoðuninni.

Nánar er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðinni og helstu forsen-dum virðismatsins í skýringu nr. 12 og 30e „Fjárfestingareignir“.

Hvernig við endurskoðuðum megináherslur

Við nutum aðstoðar verðmatssérfræðinga við yfirferð reikningslíkansins og þeirra forsenda sem stjórnendur byggðu á við mat sitt á virði fjárfestingareignum samstæðunnar.

Við þessa yfirferð framkvæmdum við meðal annars eftirfarandi aðgerðir:

- Við sannreyndum virkni virðismatslíkansins.
- Við yfirförum forsendur í útreikningi og lögðum mat á hvort þær væru viðeigandi, svo sem leigufjárhæðir samkvæmt samningum, nýtingarhlutfall eignanna, áætlaðar framtíðar leigutekjur, markaðsleigu að leigutíma loknum og viðhaldskostnað.
- Við mátum hvort forsendur að baki ávöxtunarkröfu væru viðeigandi og bárum þær saman við upplýsingar um fjármögnunarkjör á atvinnuhúsnæði og aðrar markaðsforsendur.
- Við sannreyndum að upplýsingar í skýringum væru í samræmi við reikningsskilareglur.

Meðalfjöldi starfsmanna samstæðunnar á árinu umreiknað í heilsársstörf (ársverk) var tæplega 46.

Tilnefningarnefnd tekur á móti framboðum til stjórnar og tillögum hluthafa að stjórnarmönnum, og tilnefnir til stjórnarsetu í félaginu.

Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti ásamt ófjárhagslegri upplýsingagjöf má nálgast á heimasíðu félagsins, [www.eik.is](#), og í fylgiskjöllum ársreikningsins; stjórnarháttayfirlýsing, og ófjárhagsleg upplýsingagjöf. Þá má nálgast sjálfbærniskýrslu félagsins, sem gefin er út samhliða ársreikningi, á heimasíðu félagsins, [www.eik.is/samfelagsleg-abyrqd](#).

Helstu fjárhagslegu áhættur félagsins eru útleigu- og mótaðilaáhætta, lausafjárahætta, verðbólguáhætta og vaxtaáhætta. Í skýringu 24 er umfjöllun um áhættustýringu samstæðunnar og umfjöllun um fjárhagslegar stærðir tengdar helstu áhættuþáttum.

Reykjavík, 13. febrúar 2025

Stjórn

Bjarni Kristján Þorvarðarson
Formaður

Eyjólfur Árni Rafnsson
Stjórnarmaður

Guðrún Bergsteinsdóttir
Stjórnarmaður

Gunnar Þór Gíslason
Stjórnarmaður

Ragnheiður Harðar Harðardóttir
Stjórnarmaður

Forstjóri

Garðar Hannes Friðjónsson

Aðrar upplýsingar

Stjórn og forstjóri bera ábyrgð á öðrum upplýsingum. Aðrar upplýsingar eru ársskýrsla að undanskildum samstæðuársreikningi og áritun okkar á hann. Álit okkar á samstæðuársreikningnum nær ekki til annarra upplýsinga og staðfestum við þær ekki á neinn hátt.

I tengslum við endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi ber okkur að lesa aðrar upplýsingar í ársskýrslu þegar þær liggja fyrir og meta hvort þær séu í verulegu ósamræmi við samstæðuársreikninginn eða aðra þekkingu sem við höfum aflað okkur við endurskoðunina eða virðast vera verulega rangar. Ef við á, á grundvelli okkar vinnu, að við ályktum að verulegar rangfærslur séu í öðrum upplýsingum ber okkur að skýra frá því. Við höfum ekkert að upplýsa hvað þetta varðar.

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir samstæðuársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á samstæðuársreikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskila staðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga. Stjórn og forstjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins eru stjórn og forstjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi Eik fasteignafélag hf. Ef við á, skulu stjórn og forstjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, nema stjórn og forstjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafi enga aðra raunhæfa möguleika en að gera það.

Stjórn og endurskoðunarnefnd skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðu- ársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að samstæðuársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar.

Nægjanleg víska er þó ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla mun uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda samstæðuársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

Endurskoðun okkar í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegri dómgreind og beitung við gagnrýnni hugsun við endurskoðunina. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu samstæðuársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé fram hjá innri eftirlitsaðgerðum.

- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.

- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.

- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að vika frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.

- Metum í heild sinni hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við samstæðuársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.

- Öflum fulnægjandi endurskoðunargagna vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðuársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á áliti okkar.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Við höfum einnig lýst því yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur síðareglna um óhæði og höfum miðlað til þeirra upplýsingum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega haft áhrif á óhæði okkar og þar sem við eigandi er, hvaða varnir við höfum sett til að tryggja óhæði okkar.

Jafnframt því að sinna skyldum okkar sem kjörnir endurskoðendur félagsins hefur Deloitte veitt félaginu ýmsa aðra heimilaða þjónustu svo sem könnun árshlutareiknings.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, lögðum við mat á hvaða atriði höfðu mesta þýðingu í endurskoðuninni á yfirstandandi ári og eru það megináherslur í endurskoðuninni. Við lýsum þessum atriðum í áritun okkar nema lög og reglur leyfi ekki að upplýst sé um slík atriði eða í undantekningartilfellum þegar endurskoðandinn metur að ekki skuli upplýsa um viðkomandi atriði þar sem neikvæðar afleiðingar upplýsinganna eru taldar vega þyngra en almannahagsmunir.

Áritun vegna rafræns skýrslusniðs (e. European Single Electronic Format - ESEF reglur)

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi Eik fasteignafélags hf. framkvæmdum við aðgerðir til að geta gefið álit á það hvort samstæðuársreikningur Eik fasteignafélags hf.

fyrrir árið 2024 með skráarheitið [2138005WRSDC4DI3BJ43-2024-12-31-is] hafi í meginatriðum verið gerður í samræmi við kröfur laga um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu nr. 20/2021 um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format) og reglugerð Evrópusambandsins nr. 2019/815 (ESEF reglur) sem innihalda skilyrði sem tengjast gerð samstæðuársreiknings á XHTML formi og iXBRL merkingum samstæðuársreikningsins.

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu. Í þeirri ábyrgð felst meðal annars að útbúa ársreikning á XHTML formi í samræmi við ákvæði reglugerðar Evrópusambandsins nr. 2019/815, um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format).

Ábyrgð okkar er að afla hæfilegrar vissu um hvort ársreikningurinn, byggt á þeim gögnum sem við höfum aflað, sé í öllum meginatriðum í samræmi við ESEF reglur og gefa út áritun með áliti okkar. Eðli, tímasetning og umfang aðgerða sem valdar eru byggja á mati endurskoðandans, þar á meðal mati á áhættunni að vikið sé í verulegum atriðum frá kröfum sem fram koma í ESEF reglum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Það er álit okkar að ársreikningur Eik fasteignafélags hf. fyrir árið 2024 með skráarheitið [2138005WRSDC4DI3BJ43-2024-12-31-is] hafi í öllum meginatriðum verið gerður í samræmi við ákvæði reglugerðar Evrópusambandsins nr. 2019/815, um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format).

Kosning endurskoðanda

Deloitte var kjörið endurskoðandi Eik fasteignafélags hf. á aðalfundi félagsins þann 11.apríl 2024. Deloitte hefur verið endurskoðandi Eik fasteignafélags hf. síðan á aðalfundi félagsins 30.mars 2023.

Kópavogur, 13 febrúar 2025

Deloitte ehf.

Signý Magnúsdóttir

endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2024

	Skýr.	2024	2023
Leigutekjur	5	9.896	9.514
Aðrar rekstrartekjur	5	1.599	1.710
		11.495	11.224
Rekstrarkostnaður	6 (	4.080)	(3.924)
Virðisrýrnun krafna	16 (	74)	175
	(	4.154)	(3.749)
Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir		7.341	7.475
Matsbreyting fjárfestingareigna	12	7.327	7.513
Afskriftir og virðisrýrnun	14, 15 (	176)	(50)
Rekstrarhagnaður		14.492	14.938
Fjármunatekjur		257	120
Fjármagnsgjöld	(	6.625)	(7.740)
Hrein fjármagnsgjöld	9 (	6.368)	(7.620)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		8.124	7.318
Tekjuskattur	10, 21 (	1.647)	(1.465)
Hagnaður ársins		6.477	5.853
Önnur heildarafkoma			
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:			
Endurmat fasteigna	14	0	1.784
Tekjuskattur af endurmati fasteigna		0	(357)
Önnur heildarafkoma samtals		0	1.427
Heildarhagnaður ársins		6.477	7.279
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut (í krónum)	18	1,90	1,71

Efnahagsreikningur 31. desember 2024

	Skýr.	2024	2023
Eignir			
Óefnislegar eignir	11	351	351
Fjárfestingareignir	12	145.471	132.106
Fasteignir í þróun	13	0	1.079
Eignir til eigin nota	14	5.852	5.975
Langtímakröfur	16	288	436
Fastafjármunir		151.962	139.948
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	16	694	698
Handbært fé		3.594	984
Veltufjármunir		4.288	1.682
Eignir samtals		156.250	141.629
Eigið fé			
Hlutfé		3.393	3.415
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.371	12.648
Lögbundinn varasjóður		849	854
Endurmatsreikningur		1.392	1.415
Óráðstafað eigið fé		34.656	30.691
Eigið fé	17	52.661	49.023
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	19	78.982	67.176
Leiguskuldir	20	2.512	2.749
Tekjuskattsskuldbinding	21	14.151	12.503
Langtímaskuldir		95.645	82.428
Vaxtaberandi skuldir	19	6.116	8.390
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	22	1.828	1.787
Skammtímaskuldir		7.944	10.178
Skuldir samtals		103.589	92.606
Eigið fé og skuldir samtals		156.250	141.629

Skýringar á blaðsíðum 24 - 37 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins

Eiginfjárfirlit 31. desember 2024

		Yfirverðs- reikningur	Lögbundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
	Hlutfé	hlutfjár					
Árið 2023							
Eigið fé 1.1.2023	3.415	12.648	866	0	11.122	15.692	43.744
Samruni 1.1.2023					(11.122)	11.122	0
Hagnaður ársins						5.853	5.853
Bakfært úr lögbundnum varasjóði		(13)				13	0
Endurmat fasteigna				1.427			1.427
Afskrift endurmats				(12)		12	0
Greiddur arður 0,59 kr. á hlut						(2.000)	(2.000)
Eigið fé 31.12.2023	3.415	12.648	854	1.415	0	30.691	49.023

Árið 2024

Eigið fé 1.1.2024	3.415	12.648	854	1.415	0	30.691	49.023
Hagnaður ársins						6.477	6.477
Keypt eigin bréf	(22)	(277)					(299)
Bakfært úr lögbundnum varasjóði			(5)			5	0
Afskrift endurmats				(23)		23	0
Greiddur arður 0,74 kr. á hlut						(2.540)	(2.540)
Eigið fé 31.12.2024	3.393	12.371	849	1.392	0	34.656	52.661

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2024

	Skýr.	2024	2023
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður ársins		14.492	14.938
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	12 (	7.327)	(7.513)
Afskriftir	14, 15	176	50
		7.341	7.475
Breyting á rekstartengdum eignum		153	(270)
Breyting á rekstartengdum skuldum		184	29
		7.678	7.234
Innborgaðar vaxtatekjur	9	257	120
Greidd vaxtagjöld		(3.059)	(3.271)
Handbært fé frá rekstri		4.875	4.083
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	12 (	5.196)	(3.440)
Fjárfesting í eignum til eigin nota	14 (	53)	(80)
Fjárfesting í fasteignum í þróun	13	0	(10)
Fjárfesting í dótturfélögum að fráðregnu yfirteknu handbæru fé		(263)	(487)
Langtímakröfur, breyting		0	(6)
Fjárfestingarhreyfingar		(5.511)	(4.023)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Greiddur arður		(2.540)	(2.000)
Endurkaup á eigin bréfum		(299)	0
Tekin ný langtímalán	19	22.139	8.211
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	19 (	16.054)	(8.274)
Fjármögnunarhreyfingar		3.246	(2.063)
Breyting á handbæru fé		2.611	(2.003)
Handbært fé í ársbyrjun		984	2.986
Handbært fé í lok árs		3.594	984

Skýringar á blaðsíðum 24 - 37 eru órjúfanlegur hluti ársreikningsins

Skýringar

Skýring	Blaðsíða
1. Almennar upplýsingar	24
2. Grundvöllur reikningsskilanna	24
3. Ákvörðun gangvirðis	24
4. Starfspáttayfirlit.....	25
5. Rekstrartekjur	25
6. Rekstrarkostnaður	26
7. Laun og launatengd gjöld.....	26
8. Þóknun til endurskoðenda.....	26
9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	26
10. Tekjuskattur	26
11. Óefnislegar eignir	26
12. Fjárfestingareignir	27
13. Fasteignir í þróun.....	28
14. Eignir til eigin nota.....	28
15. Afskriftir.....	29
16. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur	29
17. Eigið fé	29
18. Hagnaður og þynntur hagnaður á hlut	30
19. Vaxtaberandi skuldir	30
20. Leigueignir og leiguskuldir	31
21. Tekjuskattsskuldbinding.....	31
22. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.....	31
23. Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa	31
24. Stýring fjárhagslegrar áhættu	32
25. Rekstraráhætta.....	33
26. Gangvirði.....	33
27. Tengdir aðilar	33
28. Dótturfélög	34
29. Atburðir eftir reikningsskiladag	34
30. Helstu reikningsskilaaðferðir	34

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., „félagið“, er með aðsetur á Íslandi. Höfuðstöðvar félagsins eru að Sólúni 26 í Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2024 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Starfsemi samstæðunnar er eignarhald, útleiga og rekstur á atvinnuhúsnæði og eignarhald á hótelrekstri. Hægt er að nálgast samstæðuársreikning félagsins á [www.eik.is](#).

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og öðrum viðbótarkröfum sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga. Stjórn félagsins og forstjóri staðfestu ársreikninginn þann 13. febrúar 2025.

b. Nýir og breyttir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar

Samstæðan hefur innleitt alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu, breytingar á þeim og nýjar tülkanir sem gilda fyrir ársreikninga þar sem reikningsskilatímabil hófst 1. janúar 2024 eða síðar. Eftirfarandi breytingar tóku gildi 1. janúar 2024:

- IAS 1 Framsetning reikningsskila	Flokkun skulda í skammtíma- eða langtímahluta
- IAS 1 Framsetning reikningsskila	Langtímaskuldir með lánaskilmálum
- IAS 7 Sjóðstreymi og IFRS 7 Fjármálagerningar: Skýringar	Aðfangafjármögnun
- IFRS 16 Leigusamningar	Leiguskuldbinding í sölu og endurleiguviðskiptum

Það er mat stjórnenda að innleiðing ofangreindra breytinga á stöðlum hafi ekki haft veruleg áhrif á samstæðuársreikninginn.

Samstæðan hefur ekki innleitt nýja eða breytta staðla sem hafa verið gefnir út en ekki tekið gildi. Þann 1. janúar 2025 taka gildi eftirfarandi breytingar stöðlum:

- IAS 21 Áhrif gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla	Skiptanleiki gjaldmiðla
--	-------------------------

Það er mat stjórnenda að innleiðing þeirra staðla og breytinga á stöðlum sem fram koma hér að ofan, eða annarra breytinga á stöðlum sem samþykktar hafa verið en hafa ekki tekið gildi, muni ekki hafa veruleg áhrif á samstæðureikninginn á síðari tímabilum. Áhrif staðals IFRS 18 "Framsetning og skýringar í reikningsskilum", sem taka mun gildi árið 2027, hafa ekki verið metin að fullu.

c. Matsaðferðir

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs nema fjárfestingareignir, sem eru færðar á gangvirði, og fasteignir til eigin nota sem eru færðar á endurmetnu kostnaðarverði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringum 3, 12 og 26. Í skýringu 30 eru upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og

d. Starfrækslu- og framsetningargjaldmiðill

Ársreikningur samstæðunnar er gerður og birtur í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill móðurfélagsins og dótturfélaga. Allar fjárhæðir eru birtar í milljónum króna nema annað sé tekið fram.

e. Mat og ákvarðanir

Gerð ársreiknings 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, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

Mat og ályktanir því til grundvallar eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem áhrif breytinganna vara.

Upplýsingar um mat stjórnenda og ályktanir við beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla sem hafa veruleg áhrif á ársreikninginn er að finna í skýringu 3 um gangvirði og skýringu 12 um mat fjárfestingareigna.

3. Ákvörðun gangvirðis

Félagið hefur komið upp ferli við ákvörðun gangvirðis. Í því felst að stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. 3. stigs gangvirðismati. Við ákvörðun gangvirðis notar samstæðan markaðsupplýsingar að eins miklu leyti og hægt er, en liggi slíkar upplýsingar ekki fyrir er byggt á mati stjórnenda.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur við mat eigna og skulda sem eru byggðar á gögnum sem ekki er unnt að afla á markaði. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, svo sem verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, liggja fyrir þá eru þær upplýsingar bornar saman við mat stjórnenda og sannreynt að matið uppfylli kröfur alþjóðlegra reikningsskilastaðla, þar á meðal það stig sem slíkt mat myndi falla undir.

Gangvirði er flokkað eftir stigskiptu kerfi á grundvelli þeirra forsendna sem notaðar eru við matið samkvæmt eftirfarandi stigum, þar sem stig 1 er hæsta stig:

Stig 1: Uppgefið verð á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir.

Stig 2: Forsendur byggja á öðrum breytum en uppgefnu verði á virkum markaði (stig 1) sem unnt er að afla fyrir eignir og skuldir, beint (verð) eða óbeint (afleidd af verði).

Stig 3: Forsendur gangvirðis eigna og skulda eru byggðar á gögnum sem ekki er unnt að afla á markaði.

Ef forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis tilheyra mismunandi stigum, þá er gangvirði allt fært á lægsta stig sem notað er.

Verði breyting á flokkun gangvirðis á reikningsskilatímabilinu á sér stað tilfærsla um stig í lok þess tímabils.

Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í eftirfarandi skýringum: Skýring 11 um óefnislegar eignir, skýring 12 um fjárfestingareignir og skýring 30 um helstu reikningsskilaaðferðir.

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Áritun óháðs endurskoðanda

Rekstur og efnahagur

Eiginfjárfirlit og sjóðstreymi

Skýringar

Óendurskoðuð fylgiskjöl

Fjárhæðir eru í milljónum króna

4. Starfsbáttavfirlit

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

Starfsþættir 2024	Fjárfestingar-eignir	Hótel	Jöfnunar-færslur	Samtals
Leigutekjur	10.273	0	(377)	9.896
Aðrar rekstrartekjur	787	812	0	1.599
Rekstrarkostnaður	(3.536)	(921)	377	(4.080)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	(74)	(0)	0	(74)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	7.450	(109)	0	7.341
Matsbreyting fjárfestingareigna	7.327	0	0	7.327
Afskriftir	(143)	(33)	0	(176)
Fjármunatekjur	287	1	(31)	257
Fjármagnsgjöld	(6.610)	(46)	31	(6.625)
Tekjuskattur	(1.684)	37	0	(1.647)
Hagnaður (-tap) ársins	6.626	(149)	0	6.477
Eignir 31.12.2024	156.463	452	(665)	156.250
Skuldir 31.12.2024	103.652	602	(665)	103.589
Fjárfestingar ársins	5.221	27	0	5.248
Starfsþættir 2023	Fjárfestingar-eignir	Hótel	Jöfnunar-færslur	Samtals
Leigutekjur	9.870	0	(356)	9.514
Aðrar rekstrartekjur	732	978	0	1.710
Rekstrarkostnaður	(3.352)	(928)	356	(3.924)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	176	(1)	0	175
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	7.425	50	0	7.475
Matsbreyting fjárfestingareigna	7.513	0	0	7.513
Afskriftir	(19)	(31)	0	(50)
Fjármunatekjur	146	2	(28)	120
Fjármagnsgjöld	(7.740)	(28)	28	(7.740)
Tekjuskattur	(1.466)	1	0	(1.465)
Hagnaður (-tap) ársins	5.859	(6)	0	5.853
Eignir 31.12.2023	141.683	418	(472)	141.629
Skuldir 31.12.2023	92.659	419	(472)	92.606
Fjárfestingar ársins	3.528	3	0	3.531

5. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:	2024	2023
Leigutekjur	9.896	9.514
Rekstrartekjur sameigna	749	699
Tekjur af hótélrekstri	810	978
Aðrar tekjur	40	33
Rekstrartekjur samtals	11.495	11.224

Samstæðan hefur gert leigusamninga sem gilda allt frá nokkrum mánuðum til tæplega 26 ára. Nær allir samningarnir eru tengdir verðlagsþróun með tengingu við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Samstæðan er með 10 veltutengda leigusamninga, ýmist að fullu eða að hluta til og var hlutfall leigutekna af þeim samningum tæplega 2% af heildarleigutekjum félagsins. Tekjuveginn meðalleigutími er 6,2 ár (2023: 6,8 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma og tekur tekjuveginn meðallíftími ekki tillit til uppsagnarákvæða.

Eftirfarandi er greining á ónúvirtum framtíðarleigutekjum núverandi leigusamninga án þess að tillit sé tekið til endurskoðunarákvæða um leigukjör og uppsagnarákvæða.

Leigutekjur innan árs	10.272	9.242
Leigutekjur eftir 1 - 2 ár	9.373	8.388
Leigutekjur eftir 2 - 3 ár	7.833	7.694
Leigutekjur eftir 3 - 4 ár	6.590	6.724
Leigutekjur eftir 4 - 5 ár	5.902	5.564
Leigutekjur eftir meira en 5 ár	29.461	30.495
Leigutekjur samtals	69.431	68.107

6. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:	2024	2023
Fasteigna-, vatns- og fráveitugjöld	1.579	1.524
Tryggingar	114	102
Viðhaldskostnaður	109	90
Rekstrarkostnaður fasteigna	802	730
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	237	209
Rekstrarkostnaður hótels	543	573
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	695	697
Rekstrarkostnaður samtals	4.080	3.924

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Áritun óháðs endurskoðanda

Rekstur og efnahagur

Eiginfjáryfirlit og sjóðstreymi

Skýringar

Óendurskoðuð fylgiskjöl

Fjárhæðir eru í milljónum króna

Rekstrarkostnaður greinist þannig milli eigna í útleigu og eigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu:

Eignir í útleigu	2.679	2.527
Eignir sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu	163	127
	2.842	2.654
Rekstrarkostnaður hótels	543	573
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	695	697
Rekstrarkostnaður samtals	4.080	3.924

7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2024	2023
Laun	756	718
Lífeyrisiðgjöld	100	98
Önnur launatengd gjöld	75	82
Annar starfsmannakostnaður	35	30
Laun og launatengd gjöld samtals	966	928
Ársverk	46	51
Stöðugildi í árslok	50	50
Laun og launatengd gjöld greinast þannig á rekstrarliði:		
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	256	242
Framkvæmdir og viðhald	51	49
Rekstrarkostnaður hótels	152	159
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	508	479
Laun og launatengd gjöld samtals	966	928

8. Þóknun til endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda félagsins greinist þannig:		
Endurskoðun á ársreikningi og könnun árshlutareiknings	16	25
Önnur þjónusta	1	2
Þóknun til endurskoðenda samtals	17	27

9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgöld greinast þannig:	2024	2023
Vaxtatekjur	257	120
Vaxtagjöld af langtímaskuldum	(3.047)	(3.168)
Verðbætur	(3.384)	(4.404)
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(129)	(125)
Önnur fjármagnsgjöld	(64)	(43)
Fjármagnsgjöld samtals	(6.625)	(7.740)
Hrein fjármagnsgjöld	(6.368)	(7.620)

10. Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur				
Virkur tekjuskattur greinist þannig:		2024		2023
Hagnaður fyrir tekjuskatt		8.124		7.318
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	21,0%	1.706	20,0%	1.464
Niðurfærsla skatteignar, breyting	0,3%	23	0,0%	0
Aðrar breytingar	(1,0%)	(81)	0,0%	1
Virkur tekjuskattur	20,3%	1.647	20,0%	1.465

11. Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir eru viðskiptavild vegna kaupa á dótturfélögum. Viðskiptavild er ekki afskrifuð heldur metin að minnsta kosti árlega með tilliti til virðisrýrnunar eða oftar ef visbending um virðisrýrnun er til staðar. Við framkvæmd virðisprófs var endurheimtanlegt virði undirliggjandi eigna metið.

- Lykilforsendur sem stuðst var við í virðisprófi voru m.a. eftirfarandi:
- Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns (e.WACC) 6,4% (2023: 6,4%)
 - Eiginfjárhlutfall 30% (2023: 30%)

Sjóðstreymislíkanið sem notast var við er sambærilegt og með sömu forsendur og notað var vegna virðismats fjárfestingareigna félagsins (skýringar 12 og 30). Virðisprófið gaf til kynna að ekki hafi orðið virðisrýrnun.

- Eftirfarandi breyting á forsendum hefði samanlagt leitt til virðisrýrnunar í árslok 2024:
- Hækkun á veginni ávöxtunarkröfu fjármagns (e.WACC) um 1,1% stig,
 - Lækkun á markaðsleigu um 25%

EIK

HELSTU NIÐURSTÖÐUR

ÁRIÐ 2024

FJÁRHAGSÁÆTLUN

EIGNASAFN

STJÓRNARHÆTTIR

UM REKSTUR OG EFNAHAG

ÁRSREIKNINGUR

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Áritun óháðs endurskoðanda

Rekstur og efnahagur

Eiginfjárfirlit og sjóðstreymi

Skýringar

Óendurskoðuð fylgiskjöl

Fjárhæðir eru í milljónum króna

12. Fjárfestingareignir

2024

2023

Bókfært verð í ársbyrjun

Fært af þróunareignum

Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum

Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum

Yfirtekið við kaup á dótturfélagi

Matsbreyting

Bókfært verð í árslok

129.378

117.181

1.058

0

4.777

3.177

419

237

0

1.270

7.327

7.513

142.959

129.378

Leigueignir

Fjárfestingareignir samtals

2.512

2.728

145.471

132.106

Sundurliðun fjárfestingareigna

Fasteignir

Byggingarréttir og lóðir

Leigueignir

Fjárfestingareignir alls

137.761

125.708

5.198

3.670

2.512

2.728

145.471

132.106

2024

Verslunar-
húsnæði

Skrifstofu-
húsnæði

Lager og
iðnaður

Hótel og
veitingahús

Heilsutengt
og annað

Samtals

Bókfært verð í ársbyrjun

Fjárfestingar ársins

Kaup á nýjum eignum

Fært af þróunareignum

Tilfærslur á milli flokka

Matsbreyting ársins

Bókfært verð í árslok

Hlutfallsleg skipting

30.924

53.936

17.477

13.340

13.700

129.378

1.794

1.557

741

325

360

4.777

0

0

419

1.058

(251)

(612)

301

195

368

0

1.354

2.047

1.404

931

1.591

7.327

33.883

57.440

20.408

14.791

16.437

142.959

23,7%

40,2%

14,3%

10,3%

11,5%

100,0%

2023

Verslunar-
húsnæði

Skrifstofu-
húsnæði

Lager og
iðnaður

Hótel og
veitingahús

Heilsutengt
og annað

Samtals

Bókfært verð í ársbyrjun

Fjárfestingar ársins

Kaup á nýjum eignum

Tilfærslur á milli flokka

Matsbreyting ársins

Bókfært verð í árslok

Hlutfallsleg skipting

29.265

49.396

16.643

11.839

10.038

117.181

794

1.646

289

158

290

3.177

144

1.326

38

0

(1)

1.506

(685)

(47)

22

729

(19)

0

1.407

1.616

484

614

3.393

7.513

30.924

53.936

17.477

13.340

13.700

129.378

23,9%

41,7%

13,5%

10,3%

10,6%

100,0%

Eftirfarandi er umfjöllun um helstu forsendur og breytingar sem hafa orðið

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 sjóðflæði 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 þriðja stigi í flokkunarkerfi gangvirðismats, sbr. skýringu 3, og urðu engar breytingar 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.

Stjórnendur létu kanna viðskipti með atvinnuhúsnæði á árinu 2024 og var niðurstaða rannsóknarinnar sú að mat á fjárfestingareignum félagsins væri sambærilegt við þau markaðsviðskipti.

Vextir

Forsendur um þá vexti sem notaðir eru við útreikning á vegnum meðalfjármagnskostnaði félagsins hafa verið endurmetnar frá mati fyrra árs til samræmis við breytingar á almennum lánskjörum, en stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti einstakra eigna. Breytingar voru gerðar á vöxtum til hækkunar.

Ávöxtunarkrafa á eigið fé og eiginfjárhlutfall

Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM líkaninu (e. Capital Asset Pricing Model). Breytingar voru gerðar á forsendum um ávöxtunarkröfu eigin fjár til lækkunar. Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns sem gerð er til félagsins (e. WACC) er á bilinu 6,0% - 7,1% (2023: 5,4% - 7,3%) eftir eignum. Ekki er tekið tillit til skattspórunar (e. tax shield) við útreikning á veginni ávöxtunarkröfu. Gert er ráð fyrir 30% eiginfjárhlutfalli. Hver 1% hækkun á útleiguhlutfalli til framtíðar samsvarar tæplega 0,1% hækkun á veginni ávöxtunarkröfu (2023: tæplega 0,1%).

Nýting á leigurémi

Virðisútleiguhlutfall samstæðunnar, leiðrétt fyrir fjárfestingareignum í þróun, var 93,6% í lok árs 2024 (2023: 94,3%). Virðisútleiguhlutfall er hlutfall þess húsnæðis í leigu sem er í leiguhæfu ástandi miðað við leigufjárhæðir. Forsendur um virðisútleiguhlutfall einstakra eigna eru á bilinu 0% til 100% og er fyrir eignasafnið áætlað 95% til framtíðar (2023: 95%).

Markaðsleiga

Við mat á framtíðarsjóðstreymi þarf að meta markaðsleigu sem tekur við þegar nógildandi leigusamningi lýkur. Markaðsleigan er byggð á mati stjórnenda um þróun leiguverðs til framtíðar.

Ársskýrsla Eikar fasteignafélags fyrir árið 2024

27

EIK

HELSTU NIÐURSTÖÐUR

ÁRIÐ 2024

FJÁRHAGSÁÆTLUN

EIGNASAFN

STJÓRNARHÆTTIR

UM REKSTUR OG EFNAHAG

ÁRSREIKNINGUR

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Áritun óháðs endurskoðanda

Rekstur og efnahagur

Eiginfjárfirlit og sjóðstreymi

Skýringar

Óendurskoðuð fylgiskjöl

Fjárhæðir eru í milljónum króna

Áætlaðar leigutekjur byggja á núverandi leigusamningum og mati stjórnenda um þróun leiguverðs til framtíðar.

2024

Verslunar-
húsnæði

Skrifstofu-
húsnæði

Lager og
iðnaður

Hótel og
veitingahús

Heilsutengt
og annað

Vegið
meðaltal

Áætlaðar leigutekjur pr. m²

pr. mánuð (kr.)

1.042-9.282

1.715-6.473

658-3.213

4.002-7.668

813-4.747

Áætluð vegin meðalleiga

pr. m² pr. mánuð (kr.)

3.142

3.371

2.430

5.134

3.478

3.237

Vegin ávöxt.krafa (WACC)

6,0-7,0%

6,0-7,1%

6,2-7,0%

6,0-6,8%

6,1-7,0%

6,36%

2023

Verslunar-
húsnæði

Skrifstofu-
húsnæði

Lager og
iðnaður

Hótel og
veitingahús

Heilsutengt
og annað

Vegið
meðaltal

Áætlaðar leigutekjur pr. m²

pr. mánuð (kr.)

994-8.861

1.506-7.009

716-2.973

1.949-7.321

1.014-4.683

Áætluð vegin meðalleiga

pr. m² pr. mánuð (kr.)

2.853

3.197

2.314

5.007

3.366

3.061

Vegin ávöxt.krafa (WACC)

5,8-7,2%

5,4-7,3%

6,2-7,1%

6,0-7,0%

5,8-6,7%

6,35%

Næmigreining

Áhrif breytinga á gangvirði fjárfestingareigna:

2024

2023

Áhrif á gangvirði

Áhrif á gangvirði

Hækkun (lækkun) leigutekna um 1%

1.818 (1.818)

1.699 (1.699)

Hækkun (lækkun) virðisútleiguhlutfalls um 1%

1.752 (1.752)

1.761 (1.761)

Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%

10.966 (9.367)

10.660 (9.094)

Fasteigna- og brunabótamat

Bókfært verð, opinbert fasteignamat og váttryggingaverðmæti fasteigna greinist þannig:

2024

2023

Bókfært verð fasteigna og lóða

148.516

136.099

Fasteignamat fasteigna og lóða

112.517

104.700

Brunabótamat fasteigna

122.544

119.003

Váttryggingaverð viðbótarbrunatrygginga

17.174

17.174

Veðsetningar og ábyrgðaskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar, hvort sem þær eru flokkaðar sem fjárfestingareignir, fasteignir í byggingu eða til eigin nota, hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar að fjárhæð 85.017 m.kr. í árslok (2023: 75.507 m.kr.). Virðisaukaskattskvöð hvílir á hluta af eignum samstæðunnar og nam hún í árslok 4.935 m.kr. (2023: 4.386 m.kr.) og fyrnist á 20 árum. Ekki kemur til greiðslu virðisaukaskattskvaðar nema forsendur breytist, ef fasteignir eru nýttar í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti eða þær yrðu seldar án kvaðarinnar. Til viðbótar hvílir kvöð að fjárhæð 222 m.kr. á lóð félagsins við Borgartún 21 komi til þess að byggt verði á lóðinni og fyrnist hún í árslok 2026.

13. Fasteignir í þróun

Fasteignir í þróun greinast þannig:

2024

2023

Bókfært verð í ársbyrjun

1.079

671

Yfirtekið við kaup á dótturfélagi

0

400

Fært á fjárfestingareignir

(1.079)

0

Breytingar á leigueign

0 (2)

Bókfært verð í árslok

0

1.079

14. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

Innréttingar

Fasteignir

og annað

Samtals

Kostnaðarverð

Heildarverð 1.1.2023

4.346

544

4.890

Bakfærð virðisrýrnun frá fyrri árum

107

0

107

Endurmat fasteigna

1.442

0

1.442

Viðbætur á árinu

40

40

80

Selt á árinu

0 (1) (1)

Heildarverð 31.12.2023

5.935

583

6.518

Viðbætur á árinu

10

42

53

Heildarverð 31.12.2024

5.946

625

6.571

Afskriftir

Afskrifað 1.1.2023

515

213

727

Endurmat fasteigna

(342)

0 (342)

Afskrift ársins

101

57

157

Selt á árinu

0 (1) (1)

Afskrifað alls 31.12.2023

273

269

543

Afskrift ársins

116

60

176

Afskrifað alls 31.12.2024

389

329

718

Bókfært verð

1.1.2023

3.831

331

4.162

31.12.2023

5.662

314

5.975

31.12.2024

5.557

296

5.852

Fasteignir samstæðunnar til eigin nota eru endurmetnar á gangvirði á reikningsskiladegi. Við endurmatið var notast við sömu aðferðafræði og við virðismat fjárfestingareigna (sjá skýringu 12). Bókfært verð fasteigna án endurmats er 3.816 millj. kr. í árslok 2024 (2023: 3.892 millj. kr.). Bókfært virði eigin fasteignar að Pósthússtræti 2, sem nýtt er af Hótel 1919 ehf., dótturfélagi Eikar fasteignafélags hf., var 5.242 millj. kr. í árslok 2024 (2023 5.343 millj. kr.). Breyting á endurmetnu virði eigin fasteigna á árinu 2024 var óveruleg og því var mat þeirra ekki uppfært.

Ársskýrsla Eikar fasteignafélags fyrir árið 2024

28

15. Afskriftir

Afskriftir og virðisrýrnun greinist þannig:

Afskriftir og virðisrýrnun greinist þannig:	2024	2023
Bakfærð virðisrýrnun frá fyrri árum	0 (	107)
Skrifstofa	3	3
Hótel	145	128
Innréttingar og annað	28	26
Afskriftir og virðisrýrnun samtals	176	50

16. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur greinast þannig:

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur greinast þannig:	2024	2023
Langtímakröfur	504	707
Næsta árs afborgun langtímakrafna	(184)	(201)
Varúðarniðurfærsla langtímakrafna	(32)	(70)
Langtímakröfur samtals	288	436

Viðskiptakröfur vegna leigu	421	404
Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna	175	158
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	143	121
Varúðarniðurfærsla viðskiptakrafna	(147)	(58)
Viðskiptakröfur samtals	592	625

Næsta árs afborgun annarra langtímakrafna	0	5
Aðrar skammtímafröfur	101	68
Aðrar skammtímafröfur samtals	101	73

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	694	698
--	-----	-----

Virðisrýrnun krafna greinist þannig í árslok:

Virðisýrnnun krafna greinist þannig í árslok:	2024	2023
Afskriftareikningur í ársbyrjun	128	417
Afskrifaðar endanlega tapaðar kröfur á árinu (	23) (	114)
Gjaldfært (tekjufært) á árinu	74 (	175)
Afskriftareikningur í árslok	179	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.

17. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 3.423.863.435 kr. Félagið á eigin hluti að nafnverði 30.463.435 kr. sem færðir eru til lækkunar á hlutfé. Útstandandi hlutir í árslok eru 3.393.400.000 kr. og eru þeir allir greiddir. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

Yfirverðsreikningur hlutafjár

Yfirvörðsreikningur hlutafjár hefur að geyma þær greiðslur sem hluthafar hafa greitt umfram nafnverð hlutafjár sem félagið hefur selt.

Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum hlutafjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutafjárins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutafjárins er heimilt að nota fjárhæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutaféð eða, sé fyrirhugað 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög gætt, til annarra þarfa.

Endurmatsreikningur

Endurmat fasteigna til eigin nota er fært á endurmatsreikning. Endurmatið er leyst upp til jafns við árlegar afskriftir þess í rekstrarreikningi. Upplausn endurmats er færð á óráðstafað eigið fé.

Bundinn hlutdeildarreikningur

Samkvæmt lögum nr. 3/2006 um ársreikninga ber félögum að færa hlutdeild í afkomu dótturfélaga, sem færð er í rekstrarreikning og er umfram móttækinn arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, á bundinn hlutdeildarreikning meðal eigin fjár.

Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður óráðstafaður hagnaður og ójafnað tap samstæðunnar, frá stofnun móðurfélagsins, að frádregnum arðgreiðslum og millifærslum á eða af öðrum eiginfjarliðum.

Eiginfjárstýring

Stjórn félagsins hefur sett markmið um 30% eiginfjárhlutfall. Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárstaða sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar. Stjórn félagsins leitast við að halda jafnvægi milli ávöxtunar eigin fjár og hagræðis og öryggis sem næst með sterku eiginfjárhlutfalli. Eiginfjárhlutfall í árslok var 33,7% (2023: 34,6%). Arðsemi eigin fjár var 13,7% árið 2024 (2023: 17,2%).

Arður

Arður að fjárhæð 2.540 m.kr. var greiddur til hluthafa árið 2024 vegna ársins 2023. Stefna stjórnar er að greiða árlega út arð sem nemur a.m.k. 75% af handbæru fé frá rekstri ársins að frádreginni þeirri fjárhæð sem nýtt verður í kaup á eigin bréfum fram að boðun næsta aðalfundar. Við mótun tillögu um arðgreiðslu skal litið til fjárhagsstöðu félagsins, fyrirætlaða um fjárfestingar og stöðu efnahagsmála. Tillaga stjórnar er að 3.393,4 m.kr. verði greiddar í arð til hluthafa fyrir rekstrarárið 2024 að teknu tilliti til arðgreiðslustefnu og endurkaupa á eigin bréfum sem námu um 299 m.kr. á árinu 2024.

EIK

HELSTU NIÐURSTÖÐUR

ÁRIÐ 2024

FJÁRHAGSÁÆTLUN

EIGNASAFN

STJÓRNARHÆTTIR

UM REKSTUR OG EFNAHAG

ÁRSREIKNINGUR

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Áritun óháðs endurskoðanda

Rekstur og efnahagur

Eiginfjárfirlit og sjóðstreymi

Skýringar

Óendurskoðuð fylgiskjöl

Fjárhæðir eru í milljónum króna

18. Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut miðast við hagnað á veginn meðalfjölda virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaður er á hverja krónu hlutafjár. Þynntur hagnaður á hlut er sá sami og grunnhagnaður á hlut þar sem félagið hefur ekki gert kaupréttarsamninga eða selt skuldabréf með breytirétti.

2024

2023

Hagnaður ársins.....

Veginn meðalfjöldi virkra hluta á árinu.....

Hagnaður á hlut.....

6.477

5.853

3.414

3.415

1,90

1,71

19. Vaxtaberandi skuldir

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi skulda samstæðunnar. Vísað er í skýringu 24 vegna upplýsinga um vaxtaáhættu samstæðunnar.

2024

2023

Vaxtaberandi skuldir í upphafi árs

Ný lántaka

Yfirtekið við kaup á dótturfélagi

Afborganir og uppgreiðslur langtímalána

Verðbætur

Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði

Breyting á öðrum langtímaskuldum

Vaxtaberandi skuldir í lok árs

75.567

70.272

22.139

8.211

0

917

(16.054) (8.274)

3.381

4.404

44

31

22

5

85.098

75.567

Langtímaskuldir

Skráð skuldabréf og bankalán

Aðrar langtímaskuldir

78.900

67.117

82

60

78.982

67.176

Skammtímaskuldir

Næsta árs afborgun lána

6.116

8.390

6.116

8.390

Vaxtaberandi skuldir samtals

85.098

75.567

Skilmálar og endurgreiðslutími vaxtaberandi lána

Vegnir meðal-
vextir

Lokagjalddag
i

2024

2023

Skuldabréfaútgáfa EIK 161047 í ISK, verðtryggt

Skuldabréfaútgáfa EIK 100346 í ISK, verðtryggt

Skuldabréfaútgáfa EIK 050749 í ISK, verðtryggt

Skuldabréfaútgáfa EIK 050726 í ISK, verðtryggt

Skuldabréfaútgáfa EIK 141233 í ISK, verðtryggt

Skuldabréfaútgáfa EIK 100327 í ISK, verðtryggt

Skuldabréfaútgáfa EIK 050734 í ISK, verðtryggt

Skuldabréfaútgáfa EIK 24 1 í ISK, óverðtryggt

Skuldabréfaútgáfa EIK 25 1 í ISK, óverðtryggt

Lán í ISK, verðtryggt

Lán í ISK, óverðtryggt

Aðrar verðtryggðar langtímaskuldir

Aðrar óverðtryggðar langtímaskuldir

Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun

Næsta árs afborgun

Samtals

3,50%

2047

24.140

23.673

3,60%

2046

6.619

6.508

3,08%

2049

7.830

7.669

2,71%

2026

7.044

6.908

2,33%

2033

9.352

9.169

1,45%

2027

3.502

3.443

4,00%

2034

8.072

0

0

2.999

7,67%

2025

2.339

2.337

5,42%

2025-2049

16.119

3.956

0

8.846

0,00%

2025-2035

67

37

5,46%

2025-2032

14

22

85.098

75.567

(6.116) (8.390)

78.982

67.176

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:

2024

2023

Afborgun innan árs

Afborgun eftir 1 - 2 ár

Afborgun eftir 2 - 3 ár

Afborgun eftir 3 - 4 ár

Afborgun eftir 4 - 5 ár

Afborgun síðar

Samtals

6.116

8.390

9.122

7.740

5.506

8.227

4.810

5.318

9.747

4.082

49.796

41.809

85.098

75.567

Í árslok 2024 uppfyllir félagið alla skilmála um fjárhagslegan styrk og sjóðstreymiskvaðir sem það hefur gengist undir í skilmálum lána og skuldabréfa.

Félagið er með ónýtta bankafjármögnun að fjárhæð um 2.600 m.kr. í árslok 2024 (2023: 2.600 m.kr.).

Ársskýrsla Eikar fasteignafélags fyrir árið 2024

30

EIK

HELSTU NIÐURSTÖÐUR

ÁRIÐ 2024

FJÁRHAGSÁÆTLUN

EIGNASAFN

STJÓRNARHÆTTIR

UM REKSTUR OG EFNAHAG

ÁRSREIKNINGUR

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Áritun óháðs endurskoðanda

Rekstur og efnahagur

Eiginfjárfirlit og sjóðstreymi

Skýringar

Óendurskoðuð fylgiskjöl

Fjárhæðir eru í milljónum króna

20. Leigueignir og leiguskuldir

Leigueignir og leiguskuldir félagsins greinast þannig:

2024

2023

Leigueignir

Staða í ársbyrjun

Endurmat

Keyptar og seldar eignir

Staða í árslok

2.749

(236)

0

2.512

2.480

216

52

2.749

Leiguskuldir

Staða í ársbyrjun

Endurmat

Keyptar og seldar eignir

Staða í árslok

2.749

(236)

0

2.512

2.480

216

52

2.749

Fjárhæðir í rekstarreikning

Vaxtagjöld af leiguskuldum gjaldfærð í rekstrarreikningi

129

125

Fjárhæðir í sjóðstreymi

Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum á árinu

129

125

Leigueignir eru flokkaðar með fjárfestingareignum í efnahagsreikningi. Um er að ræða lóðarleigu með óskilgreindan leigutíma og því eru ekki færðar afborganir af leiguskuld.

21. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

2024

2023

Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun

Yfirtekið við kaup á dótturfélagi

Tekjuskattur í rekstrarreikningi

Tekjuskattur vegna endurmats fasteigna

Tekjuskattsskuldbinding í árslok

12.503

0

1.647

0

14.151

10.683

(2)

1.465

357

12.503

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig:

Fasteignir og rekstrarfjármunir

Yfirfæranlegt skattalegt tap

Niðurfærsla skatteignar

Aðrir liðir

Tekjuskattsskuldbinding í árslok

15.207

(1.024)

3

(36)

14.151

13.558

(1.032)

3

(26)

12.503

22. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:

2024

2023

Viðskiptaskuldir

Áfallnir vextir

Skammtímaskuldir vegna kaupa á dótturfélagi

Aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðar skammtímaskuldir samtals

507

722

0

599

1.828

370

585

263

571

1.787

23. Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa

Kaupverð fjárfestingareigna

Kaupverð dótturfélags

Aðrar skammtímaskuldir

0

0

0

27

(263)

236

Ársskýrsla Eikar fasteignafélags fyrir árið 2024

31

24. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yrnsir áhættuþættir fylgja fjármálagerningum samstæðunnar og verður gerð grein fyrir þeim hér ásamt þeim aðferðum sem samstæðan notar við að meta og stýra áhættunni. Stjórn félagsins ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu samstæðunnar, en reglubundið eftirlit með áhættustýringu er í höndum áhættunefndar sem fundar mánaðarlega að lágmarki. Áhættustýringunni er ætlað að greina eða finna áhættuþætti, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni.

Útleigu- og mótaðilaáhætta

Útleigu- og mótaðilaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar og tryggingar hrökkva ekki fyrir eftirstöðvum kröfunnar. Útleiguáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Félagið kannar fjárhagsstöðu nýrra viðskiptamanna áður en stofnað er til viðskipta auk þess sem almennt er óskað eftir tryggingum vegna 3-6 mánaða leigu. Ef viðskiptamenn standa ekki í skilum fer mál þeirra að jafnaði til innheimtunefndar félagsins eftir tveggja mánaða vanskil. Virk eftirfylgni er með innheimtu og ákvarðanir teknar um hvernig skuli bregðast við þeim í kjölfarið. Mat á niðurfærslubörf krafna miðast við stöðu einstakra viðskiptamanna á uppgjörsdegi.

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra, sem var eftirfarandi í árslok:

	2024	2023
Handbært fé	3.594	984
Viðskiptakröfur og langtímakröfur	880	1.061
Aðrar kröfur	101	73
Mesta mögulega tap samtals	4.575	2.118

Aldursgreining viðskiptakrafna og langtímakrafna og niðurfærsla á reikningsskiladegi voru eftirfarandi:

	2024		2023	
	Nafnverð kröfu	Niðurfærsla	Nafnverð kröfu	Niðurfærsla
Ógjaldfallið og gjaldfallið innan 30 daga	211	2	346	9
Gjaldfallið fyrir 31 - 60 dögum	44	4	73	2
Gjaldfallið fyrir 61 - 90 dögum	40	20	16	7
Gjaldfallið fyrir meira en 90 dögum	765	153	755	110
	1.060	179	1.189	128

Af kröfum eldri en 90 daga eru 467 m.kr. (2023: 655 m.kr.) vegna frestaðra leigugreiðslna en þær hafa verið færðar niður um 46 m.kr. (2023: 70 m.kr.).

Lausafjáráhætta

Lausafjáráhætta er hættan á að samstæðan geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar á gjalddaga. Samstæðan fylgist með þróun á lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddögum fjáreigna og fjárskulda með það að markmiði að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt greiðsluskuldbindingum. Félagið átti óáðregna bankafjármögnun að fjárhæð um 2.600 m.kr. í árslok 2024. Félagið á óveðsettar fasteignir sem metnar eru á um 8.090 m.kr.

Samningsbundnar afborganir af fjárskuldum, að meðtöldum áætluðum vaxtagreiðslum, greinast þannig:

	Bókfært	Umsamið	Innan			Meira
2024	verð	sjóðstreymi	1árs	1-2 ár	2-5 ár	en 5 ár
Vaxtaberandi skuldir	85.098	111.973	9.217	11.897	26.738	64.120
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.828	1.828	1.828			
	86.926	113.800	11.045	11.897	26.738	64.120

2023

Vaxtaberandi skuldir	75.567	99.542	11.396	10.227	22.849	55.071
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.787	1.787	1.787			
	77.354	101.330	13.184	10.227	22.849	55.071

Vaxtaáhætta

Vaxtaáhhætta er hættan á að gangvirði eða greiðslufjáði fjáreigna og fjárskulda muni breytast vegna breytinga á markaðsvöxtum. Vaxtaberandi fjármálagerningar samstæðunnar greinast með eftirfarandi hætti í lok ársins:

	2024	2023
Fjármálagæringar með fasta vexti		
Vaxtaberandi kröfur	34	63
Vaxtaberandi skuldir	(71.175)	(63.648)
Nettó staða fjármálagæringa með fasta vexti	(71.141)	(63.584)

Fjármálagerningar með breytilega vexti

Handbært fé	3.594	984
Vaxtaberandi skuldir	(13.923)	(11.919)
Nettó staða fjármálagerninga með breytilega vexti	(10.329)	(10.935)

Næmigreining sjóðstreymis vegna fjármálagerninga með breytilega vexti

Breyting á vöxtum á uppgjörsexgi um 100 punkta myndi hækka (lækka) afkomu fyrir tekjuskatt um 103 (103) m.kr. (2023: 109 (109) m.kr.). Þessi greining byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti fyrir árið 2023.

Fjármálagerningar með fasta vexti

Fjármálagæðingarnar samstæðunna með fasta vexti eru ekki færðir á gangvirði gegnum rekstrarreikning. Verði vaxtabreyting á uppgjörsdegi hefur það engin áhrif á fjárhagslega afkomu samstæðunnar.

Verðbólguáhætta

Verðbólguáhætta er hættan á að afkoma félagsins sveiflist vegna breytinga á vísitölu neysluverðs. Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 82.745 m.kr. (2023: 61.363 m.kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Breyting á verðbólgu um 1%-stig í árslok 2024 hefði lækkað afkomu félagsins um 827 m.kr. (2023: 614 m.kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

25. Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er áhætta sem tengist öðrum þáttum en þeim áhættuþáttum sem fjallað er um að framan, þeim þáttum sem eiga við um rekstur fasteignafélaga almennt. Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi samstæðunnar, svo sem vinnu starfsfólks hennar, tækni og skipulags, og ytri þátta annarra en framangreindra áhættuþátta, svo sem vegna breytinga á lögum, aukinni skattheimtu eins og með hækkun fasteignagjalda og almennum viðhorfum til stjórnunarhátta fyrirtækja. Rekstraráhætta myndast við alla starfsemi samstæðunnar.

Félagið leitast við að stýra rekstraráhættu sinni með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír þess. Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsfólk þjálað, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

26. Gangvirđi

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda greinist þannig:

	31. desember 2024		31. desember 2023	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir	85.098	83.042	75.567	72.753

Gangvirði skráðra skuldabréfa félagsins er reiknað samkvæmt stigi 2, þar sem notuð eru opinber markaðsgögn við útreikning, sbr. skýringu 3. Gangvirði annarra fjáreigna og fjárskulda er hið sama og bókfært verð þeirra.

27. Tengdir ađılar

Skilgreining tengdra aðila

Hluthafar með veruleg áhrif, stjórnarmenn, stjórnendur og félög í þeirra eigu, ásamt mökum þeirra og ófjárráða börnum teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar.

Tengdir aðilar með veruleg áhrif

Gunnar Þór Gíslason stjórnarmaður Eikar er fyrirsvarsmáður Langasjávar ehf. sem fer ásamt samstarfsaðilunum Síldarbeiðni ehf., Ölmú íbúðafélagi hf. og Brimgörðum ehf. með 1.106.529.154 hluti í félaginu sem samsvarar 32,32% af hlutfé félagsins.

Viðskipti við félög í eigu tengdra aðila

Félagið leigði út tvö leigurými til félaga í eigu tengdra aðila og nam velta ársins um 6,4 millj. kr.

Viðskipti við lykilstjórnendur

Laun og hlunnindi til lykilstjórnenda vegna starfa fyrir félög í samstæðunni og eignarhlutir þeirra í félaginu greinast sem hér segir:

Árið 2024	Laun og hlunnindi	Árangurs- tengd laun	Mótframlag í lífeyrissjóð	Nafnverð hlutafjár
Bjarni Kristján Þorvarðarson, stjórnarformaður	11,1		1,5	
Eyjólfur Árni Rafnsson, stjórnarmaður	5,4		0,7	
Guðrún Bergsteinsdóttir, stjórnarmaður	5,7		0,8	
Gunnar Þór Gíslason, stjórnarmaður	4,3		0,6	1.106,5
Ragnheiður Harðar Harðardóttir, stjórnarmaður	6,5		0,9	
Hersir Sigurgeirsson, fyrrum stjórnarmaður	1,9		0,3	0,5
Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri	52,6	5,8	7,9	11,5
Framkvæmdastjórar (5)	153,1	16,8	22,9	1,3

Framkvæmdastjórar í lok árs eru: Árni Huldar Sveinbjörnsson, Eyjólfur Gunnarsson, Guðbjartur Magnússon, Lýður Heiðar Gunnarsson og Sturla Gunnar Eðvarðsson.

Árið 2023	Laun og hlunnindi	Árangurs-tengd laun	Mótframlag í lífeyrissjóð	Nafnverð hlutafjár
Bjarni Kristján Þorvarðarson, stjórnarformaður	9,9		1,3	
Eyjólfur Árni Rafnsson, stjórnarmaður	5,2		0,7	
Guðrún Bergsteinsdóttir, stjórnarmaður	5,2		0,7	
Hersir Sigurgeirsson, stjórnarmaður	6,5		0,9	0,5
Ragnheiður Harðar Harðardóttir, stjórnarmaður	5,7		0,8	
Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri	53,3	6,1	8,0	7,4
Framkvæmdastjórar (6)	143,7	14,4	21,3	0,4

Framkvæmdastjórar í lok árs eru: Árni Huldar Sveinbjörnsson, Eyjólfur Gunnarsson, Guðbjartur Magnússon, Lýður Heiðar Gunnarsson og Sturla Gunnar Eðvarðsson. Á árinu hætti Jóhann Magnús Jóhannsson störfum og Árni Huldar Sveinbjörnsson tók við starfi yfirlögfræðings félagsins af honum.

EIK

HELSTU NIÐURSTÖÐUR

ÁRIÐ 2024

FJÁRHAGSÁÆTLUN

EIGNASAFN

STJÓRNARHÆTTIR

UM REKSTUR OG EFNAHAG

ÁRSREIKNINGUR

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Áritun óháðs endurskoðanda

Rekstur og efnahagur

Eiginfjárfirlit og sjóðstreymi

Skýringar

Óendurskoðuð fylgiskjöl

Fjárhæðir eru í milljónum króna

28. Dótturfélög

Eignarhlutar í dótturfélögum

Eignarhluti

Eignarhluti

2024

2023

Eik rekstrarfélag ehf.

100,0%

100,0%

Landfestar ehf.

100,0%

100,0%

EF16 ehf.

100,0%

100,0%

Hótel 1919 ehf.

100,0%

100,0%

Öll dótturfélög félagsins hafa aðsetur í Reykjavík.

29. Atburðir eftir lok reikningsskiladags

Stjórn félagsins og Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri, komust að samkomulagi um starfslok hans hjá félaginu. Garðar Hannes mun stýra félaginu áfram sem forstjóri fram yfir aðalfund félagsins sem ráðgert er að halda þann 10. apríl næstkomandi.

30. Helstu reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningi félagsins.

Til að auka upplýsingagildi ársreikningsins eru skýringar við hann birtar á grundvelli þess hversu viðeigandi og mikilvægar þær eru fyrir lesandann. Það þýðir að upplýsingar sem hvorki eru metnar mikilvægar né viðeigandi fyrir notanda reikningsskilanna eru ekki birtar í skýringum.

a. Grundvöllur samstæðu

i) Sameining fyrirtækja

Samstæðan færir sameiningu fyrirtækja með því að nota kaupaðferðina þegar yfirráð flytjast til hennar. Endurgjald fyrir yfirtöku er að jafnaði metið á gangvirði eins og keyptar hreinar aðgreinanlegar eignir. Viðskiptavild sem verður til er virðisprófuð árlega. Allur hagnaður af yfirtöku félaga er færður í rekstrarreikning þegar í stað. Viðskiptakostnaður er gjaldfærður þegar hann fellur til nema hann tengist útgáfu skuldabréfa eða hlutabréfa.

Allar óvissar viðbótargreiðslur eru metnar á gangvirði á yfirtökudegi. Ef óvisst endurgjald sem telst fjármálagerningur er flokkað sem eigið fé þá er það ekki endurmetið og uppgjör er fært á eigið fé. Að öðru leyti eru síðari gangvirðisbreytingar óvissa endurgjaldsins færðar í rekstrarreikning.

ii) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yfirráð. Samstæðan fer með yfirráð þegar hún ber áhættu eða hefur ávinning af breytilegri arðsemi af hlutdeild sinni í félaginu og getur haft áhrif á arðsemina vegna yfirráða sinna. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í reikningsskilum samstæðunnar frá því að yfirráð nást og þar til þeim lýkur.

Ársskýrsla Eikar fasteignafélags fyrir árið 2024

34

iii) *Tap á yfirráðum*

Þegar yfirráð samstæðunnar í dótturfélagi tapast eru eignir og skuldir dótturfélagsins færðar út úr samstæðureikningnum ásamt hlutdeild annarra eigenda þess og öðrum liðum eigin fjár. Allur tengdur hagnaður eða tap er fært í rekstrarreikning. Eignarhlutur sem haldið er eftir er metinn á gangvirkði á þeim degi sem yfirráð töpuðust.

iv) Viðskipti felld út úr samstæðu

Stöður milli samstæðufélaga, viðskipti og óinnleystur hagnaður sem myndast hefur af viðskiptum milli félaganna, eru felld út í samstæðureikningnum. Óinnleyst tap er felld út með sama hætti og óinnleystur hagnaður, en aðeins að því marki að ekkert bendi til virðisrýrnunar eignarinnar.

b. Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli einstakra samstæðufélaga á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á uppgjörsdegi. Aðrar eignir og skuldir sem metnar eru á gangvirði í erlendri mynt, eru færðar á því gengi sem var í gildi þegar gangvirði þeirra var ákvarðað.

Gengismunur vegna viðskipta í erlendum gjaldmiðlum er færður í rekstrarreikning.

c. Fjármálagerningar

i) *Fjáreignir*

Lán, kröfur og handbært fé eru færð á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjáreignir eru upphaflega færðar á þeim degi sem félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.

Fjáreignir eru afskráðar ef samningsbundinn réttur félagsins að sjóðstreymi vegna fjáreignanna rennur út eða ef félagið framselur rétt til sjóðstreymis af eigninni til annars aðila án þess að halda eftir yfirráðum eða því sem næst allri þeirri áhættu og ávinningi sem í eignarhaldinu felst.

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og hrein fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar og aðeins þegar lagalegur réttur félagsins er til staðar um jöfnun og fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda eða innleysa eignina og gera upp skuldina á sama tíma.

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur metin á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti að frádreginni virðisrýrnun becar við á.

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði samanstanda af viðskiptakröfum og öðrum skammtímakröfum.

Handbært fé

Til handbærs fjár telst sjóður og óbundnar bankainnstæður og verðbréf sem eru til ráðstöfunar innan þriggja mánaða.

ii) *Fjárskuldir*

Vaxtaberandi skuldir eru færðar á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjárskuldir eru upphaflega færðar á þeim viðskiptadegi þegar félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.

Félagið afskráir fjárskuld þegar samningsbundnum skyldum vegna skuldagerningsins er lokið, þær felldar niður eða falla úr gildi. Félagið flokkar fjárskuldir aðrar en afleiðusamninga sem aðrar fjárskuldir. Slíkar skuldir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru þessar fjárskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Til fjárskulda félagsins teljast vaxtaberandi skuldir, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

iii) *Hlutfé*

Kostnaður við útgáfu hlutafjár, að teknu tilliti til tekjuskattsáhrifa, er færður til lækkunar á eigin fé.

d. Óefnislegar eignir

i) Viðskiptavild

Viðskiptavild myndast við kaup á dótturfélögum. Viðskiptavild er mismunurinn á kostnaði við yfirtökuna og gangvirði yfirtekinna eigna, skulda og óvissra skulda. Þegar neikvæð viðskiptavild myndast er hún tekjufærð strax í rekstrarreikningi. Viðskiptavild er færð á kostnaðarverði að frádreginni uppsafnaðri virðisrýrnun.

ii) *Aðrar óefnislegar eignir*

Aðrar ófæðislegar eignir sem eru keyptar eða færðar upp við kaup á dótturfélögum og eru með takmarkaðan nýtingartíma eru eignfærðar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýrnun þar sem við á.

iii) *Kostnaður sem fellur til síðar*

Kostnaður sem fellur til síðar er einungis eignfærður ef hann eykur ávinning sem felst í eigninni sem kostnaðurinn varðar. Annar kostnaður, þar á meðal vegna viðskiptavildar og vörumerkja sem myndast hafa innan samstæðunnar, er færður í rekstrareikning þegar til hans er stofnað.

iv) *Afskriftir óefnislegra eigna*

Afskriftir ófnislegra eigna eru færðar línulega í rekstrarreikning miðað við áætlaðan nýtingartíma þeirra. Afskriftartími hefst þegar eignirnar eru tilbúnar til notkunar.

e. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (landeignir, húseignir og leigugeignir) sem ætlaðar eru til öflunar leigutekna, til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40, samanber skýringu 12. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við gangvirði hliðstæðra eigna á virkum markaði í viðskiptum milli ótengdra upplýstra aðila, og núvirt framtíðarsjóðflæði einstakra eigna. Við matið er tekið tillit til samanlagðra áætlaðra framtíðarleigutekna af eignunum auk kostnaðar við rekstur og viðhald eignanna. Áætlaðar framtíðarleigutekjur taka að mestu leyti mið af þeim leigusamningum sem í gildi eru. Áætluð rekstrargjöld og viðhald fasteigna er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsverti. Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi.

Þegar eign til eigin nota verður fjárfestingareign vegna breytingar á nýtingu er mismunur sem verður á yfirfærsludegi á bókfærðu verði og gangvirði fjármunarins færður sem endurmat í aðra heildarafkomu ef um hagnað er að ræða. Við sölu fjárfestingareignar er þessi hagnaður færður á óráðstafað eigið fé. Tap sem myndast á þennan hátt er gjaldfært strax í rekstrarreikning.

Ef fjárfestingareign er nýtt af eiganda er hún flokkuð sem eign til eigin nota og gangvirði hennar á endurflokkunardegi verður kostnaðarverð hennar í reikningsskilum.

f. Fasteignir í þróun

Fasteign sem er í þróun og er ætluð til notkunar sem fjárfestingareign, er færð á kostnaðarverði.

g. Eignir til eigin nota

i) *Færsla og mat*

Eignir til eigin nota eru færðar á endurmetnu kostnaðarverði að fráðregnum afskriftum. Endurmetið kostnaðarverð er gangvirði eignanna á endurmatsdegi að fráðregnum uppsöfnuðum afskriftum. Allar hækkanir vegna endurmatsins eru færðar á endurmatsreikning meðal eigin fjár að fráðregnum tekjuskatti. Afskriftir endurmatsins eru færðar í rekstrarreikning og árlega er færð leiðrétting sem endurspeglar þá fjárhæð af endurmatsreikningi yfir á óráðstafað eigið fé.

Kostnaðarverð samanstendur af beinum kostnaði sem fellur til við kaupin. Kostnaðarverð eigna til eigin nota sem félagið byggir sjálf innifelur efniskostnað og launakostnað, annan kostnað sem fellur til við að koma eigninni í notkun og telst vera hluti af kostnaðarverði hennar. Keyptur hugbúnaður sem er nauðsynlegur til að unnt sé að nýta vélbúnað er eignfærður sem hluti af þeim tækjabúnaði.

Þegar eignir til eigin nota eru samsettar úr einingum með ólíkan nýtingartíma eru einingarnar aðgreindar og afskrifaðar miðað við nýtingartímann.

Hagnaður af sölu eigna til eigin nota er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal rekstrartekna.

Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði mannvirkja í byggingu eru eignfærð á byggingartíma.

ii) *Kostnaður sem fellur til síðar*

Kostnaður við að endurnýja einstaka hluta eigna til eigin nota er færður til eignar ef líklegt er talið að ávinningur sem felst í eigninni muni renna til félagsins og hægt er að meta kostnaðinn á áreiðanlegan hátt. Allur annar kostnaður er gjaldfærður í rekstrarreikning þegar til hans er stofnað.

iii) Afskriftin

Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta eigna til eigin nota. Land er ekki afskrifað. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

	Nýtingartími
Fasteignir til eigin nota	50 - 100 ár
Aðrar eignir til eigin nota	5 - 10 ár

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörsdegi.

h. Virðisrýrnun

i) *Fjáreignir*

Á hverjum uppgjörsdegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrð ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi af eigninni verði lægra en áður var talið. Virðisrýrnun fjáreigna er færð í rekstrarreikning.

ii) *Aðrar eignir*

Bókfært verð annarra eigna samstæðunnar er yfirfarið á hverjum uppgjörsdegi til að meta hvort vísbendingar séu um virðisrýrnun þeirra. Sé einhver slík vísbending til staðar er endurheimtanleg fjárhæð eignarinnar metin. Virðispróf eru gerð að minnsta kosti árlega á viðskiptavild.

Endurheimtanleg fjárhæð eignar eða fjárskapandi einingar er hreint gangvirði þeirra eða nýtingarvirði, hvort sem hærra reynist. Nýtingarvirði er áætlað framtíðarsjóðstreymi, sem er núvirt með vöxtum fyrir skatta, þar sem vextirnir endurspeгла mat markaðarins á tímavirði peninga hverju sinni og þá áhættu sem fylgir eigninni.

Virðisrýrnun er gjaldfærð þegar bókfært verð eignar eða fjárskapandi einingar er hærra en endurheimtanleg fjárhæð hennar. Fjárskapandi eining er minnsti aðgreinanlegi hópur eigna sem myndar sjóðstreymi sem er að mestu leyti óháð öðrum eignum eða hópum eigna. Virðisrýrnun fjárskapandi eininga er fyrst færð til lækkunar á tilheyrandi viðskiptavild, en síðan til hlutfallslegrar lækkunar á bókfærðu verði annarra eigna sem tilheyra einingunni. Virðisrýrnun er gjaldfærð í rekstrarreikningi.

Virðisrýrnun viðskiptavildar er ekki bakfærð. Virðisrýrnun fyrri tímabila vegna annarra eigna er metin á hverjum reikningsskiladegi til að kanna hvort vísbendingar séu um að rýrnunin hafi minnkað eða horfið. Sú virðisrýrnun er bakfærð ef breyting hefur orðið á mati sem notað var við útreikning á endurheimtanlegri fjárhæð. Virðisrýrnun er einungis bakfærð að því marki sem nemur áður færðri virðisrýrnun að teknu tilliti til skatta.

i. Skuldbindingar

Skuldbinding er færð í efnahagsreikninginn þegar samstæðan ber lagalega eða ætlaða skyldu vegna fyrri atburðar og líklegt er að kostnaður lendi á henni við að gera skuldbindinguna upp. Ef áhrifin eru veruleg eru skuldbindingarnar ákveðnar með því að afvaxta áætlað framtíðarsjóðstreymi með vöxtum fyrir skatta sem sýna núverandi markaðsmat tímvirðis peninga og, ef við á, áhættuna sem tengist skuldbindingunni.

j. Leigusamningar

Samstæðan færir leigueign og leiguskuld við upphaf leigusamnings. Leigueignir og leiguskuldir samstæðunnar eru eingöngu vegna leigusamninga á lóðum í eigu þriðja aðila. Leiguskuldir eru færðar á núvirði ógreiddra leiguskulda á upphafsdegi. Ef unnt er að ákveða innbyggða vexti á lóðarleigu skal nota þá við núvirðingu skuldarinnar. Sé það ekki hægt skal notast við vexti á nýju lánsfé (e. incremental borrowing rate) sem er sú aðferð sem samstæðan notar. Notast er við mismunandi vexti af nýju lánsfé eftir staðsetningu og tegund húsnæðis á hverri lóð fyrir sig og er sambærilegri aðferð beitt við ákvörðun á vöxtum af nýju lánsfé og gert er við mat á virði fjárfestingareigna félagsins. Vextirnir sem notaðir eru til núvirðingar eru ákvarðaðir þannig að vextir af nýju lánsfé vega 70% og vextir af nýju lánsfé ásamt álagi vega 30%. Þessari aðferð er beitt á alla lóðarleigusamninga samstæðunnar.

k. Leigutekjur

Leigutekjur af fjárfestingareignum eru færðar í rekstrarreikning á leigutímanum.

I. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstartkostnaður fjárfestingareigna er gjaldfærður þegar hann fellur til og inniheldur meðal annars fasteignagjöld, váttryggingar og viðhaldskostnað.

m. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af fjáreignum og gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtagjöldum og verðbótum af lántökum, gengistapi af erlendum gjaldmiðlum, lóðarleigu og öðrum fjármagnskostnaði. Vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikning eftir því sem þau falla til miðað við virka vexti.

Gengishagnaður og gengistap eru færð nettó.

n. Tekjuskattur

Tekjuskattur samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann varðar liði sem eru færðir í aðra heildarafkomu eða beint á eigið fé, en í þeim tilvikum er tekjuskatturinn færður á þá liði.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins, miðað við gildandi skatthlutfall á uppgjörstegum, auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður tekjuskattur er færður vegna tímabundinna mismuna á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Frestaður tekjuskattur er ekki færður vegna tímabundinna mismuna vegna fjárfestinga í dótturfélögum svo framarlega sem talið er að móðurfélagið geti stýrt því hvenær þeir snúist við og jafnframt sé talið líklegt að þeir muni ekki snúast við í fyrirsjáanlegri framtíð. Útreikningur á frestuðum skatti byggir á því skatthlutfalli sem vænst er að verði í gildi þegar tímabundinn mismunur kemur til með að snúast við, miðað við gildandi lög á uppgjörsdegi.

Skatteign er einungis færð að því marki sem líklegt er talið að skattskyldur hagnaður verði til ráðstöfunar í framtíðinni, sem unnt verður að nýta eignina á móti. Skatteign er metin á hverjum uppgjörsdegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún muni ekki nýtast.

o. Hagnaður á hlut

Í ársreikningnum er sýndur grunnhagnaður á hlut og þynntur hagnaður á hlut fyrir almenna hluti í félaginu. Grunnhagnaður á hlut er reiknaður sem hlutfall hagnaðar og veginn meðalfjöldi virkra hluta á árinu. Þynntur hagnaður á hlut er reiknaður með því að leiðrétta meðalfjölda virkra hluta vegna mögulegrar þynningar og hluta sem gæti þurft að gefa út vegna kaupréttis og annarra fjármálagerninga sem eru breytanlegir í hlutafé félagsins.

p. Starfspáttayfirlit

Starfsþáttur er aðgreinanlegur hluti samstæðunnar innan ákveðins efnahagslegs umhverfis.

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórnarhættir Eikar fasteignafélags hf. eru í samræmi við lög um hlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Samþykktirnar og starfsreglurnar eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Félagið leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og stjórnarhættir félagsins taka mið af leiðbeiningum um stjórnarhætti sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq Iceland og Samtök atvinnulífsins hafa gefið út.

Stjórn

Stjórn félagsins skipa fimm einstaklingar sem kjörnir eru af hluthöfum til eins árs í senn. Tilnefningarnefnd félagsins auglýsir eftir framboðum til stjórnarsetu auk þess að óska eftir tilnefningum til stjórnarsetu frá hluthöfum félagsins. Stjórn félagsins uppfyllir ákvæði laga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga. Stjórn félagsins starfsárið 2024-2025 skipa:

Bjarni Kristján Þorvarðarson, formaður stjórnar, hefur setið í stjórn félagsins frá því í apríl 2022 en sat jafnframt í stjórn félagsins starfsárin 2019-2021. Bjarni er fæddur árið 1966 og er rafmagnsverkfræðingur frá Háskóla Íslands og University of Wisconsin, Madison, Bandaríkjunum. Þá er hann með MBA frá ISG Paris, Frakklandi og M.Sc. Finance frá London Business School, London, Englandi. Bjarni er framkvæmdastjóri Inningar ehf. og er stjórnarformaður Coripharma ehf. Bjarni situr einnig í stjórnnum Símans hf., Matorku ehf. og Stakrar Gulrótar ehf.

Eyjólfur Árni Rafnsson hefur setið í stjórn félagsins frá því í febrúar 2015. Eyjólfur er fæddur árið 1957 og er með doktorspróf í byggingarverkfræði frá University of Missouri-Rolla í Bandaríkjunum. Eyjólfur situr í stjórn eftirfarandi fyrirtækja og félaga: Betri samgöngur ohf., Innri Kóngsbakki ehf., Eignarhaldsfélagið Birta ehf., Hitaveita Kóngsbakka ehf., Rubix Ísland ehf. og er formaður Samtaka atvinnulífsins.

Guðrún Bergsteinsdóttir hefur setið í stjórn félagsins frá því í apríl 2016. Guðrún er fædd árið 1975 og er Cand. Jur. frá Háskóla Íslands, LL.M frá háskólanum í Leiden, Hollandi, hefur málflutningsréttindi fyrir héraðsdómi og Landsrétti auk þess að vera með próf í verðbréfaviðskiptum og próf í sáttamiðlun. Guðrún er sjálfstætt starfandi lögmaður og eigandi LOCAL lögmannna. Hún situr í stjórnnum Brynnunar ehf., LOCAL lögmannna slf., Runna slf. og Útgerðarfélagsins Auðar ehf.

Gunnar Þór Gíslason hefur setið í stjórn félagsins frá því í apríl 2024. Gunnar er fæddur 1965 og er viðskiptafræðingur frá Háskóla Íslands. Þá er hann með MBA frá London Business School, London, Englandi. Gunnar er stjórnarformaður Ölmu íbúðafélags hf. og stjórnarmaður í ýmsum öðrum samstæðufélögum Langasjávar ehf. Gunnar hefur setið stjórn í skráðum og óskráðum félögum á Íslandi og erlendis.

Ragnheiður Harðar Harðardóttir hefur setið í stjórn félagsins frá því í apríl 2021. Ragnheiður er fædd árið 1975 og er cand.oecon í viðskiptafræði og MSc. í hagfræði frá Háskóla Íslands, auk þess að vera með próf í verðbréfaviðskiptum. Ragnheiður situr í stjórnnum fjárfestinga- og eignarhaldsfélagsins LTT ehf., HYDRAM rannsóknir ehf. og almannaeillafélagsins Elley og er varamaður í stjórn Samkaupa hf.

Menntun og þekking stjórnarmanna félagsins er viðtæk og stjórnarmenn búa jafnframt yfir fjölbreyttri reynslu úr atvinnulífi á sviði rekstrar, stjórnunar og fjárfestinga. Nánari upplýsingar um stjórnarmenn er að finna á heimasíðu félagsins, www.eik.is.

Gunnar Þór Gíslason, stjórnarmaður Eikar, er fyrirsvarsmaður Langasjávar ehf. sem fer ásamt samstarfsaðilunum Sildarbeini ehf., Ölmu íbúðafélagi hf. og Brimgörðum ehf. með 1.106.529.154 hluti í félaginu sem samsvarar 32,32% af hlutafé félagsins. Aðrir stjórnarmenn en Gunnar teljast óháðir félaginu og hluthöfum

þess. Félagið hefur sett sér siðareglur og ýmsar aðrar innri reglur, svo sem stefnu um ráðstafanir gegn hagsmunaárekstrum, til að koma í veg fyrir hagsmunaárekstra og forða því að hagsmunir hafi áhrif á ákvörðunartöku. Þá gilda um stjórn félagsins starfsreglur sem hafa m.a. þann tilgang að koma í veg fyrir hagsmunaárekstra.

Stjórn hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem helstu verkefni og valdsvið stjórnar og forstjóra eru skilgreind. Í þessum reglum er meðal annars að finna reglur um skiptingu starfa innan stjórnar, verklag og reglur um fundarsköp og fundargerðir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf og fleira. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar á stjórnarfundi þann 23. maí 2024.

Stjórn fer með æðsta vald í málefnum félagsins á milli hluthafafunda samkvæmt lögum og samþykktum félagsins. Meginhlutverk stjórnar er að tryggja að nægilegt eftirlit sé haft með reikningshaldi og meðferð fjármuna félagsins auk þess að yfirfara rekstrar- og fjárhagsáætlanir og hafa eftirlit með því að þeim sé fylgt. Stjórn sér til þess að ársfjórðungsleg uppgjör séu útbúin með upplýsingum um rekstur og stöðu félagsins, og hefur komið á virku kerfi innra eftirlits. Stjórn markar stefnu félagsins og sinnir ráðgefandi hlutverki við forstjóra og aðra stjórnendur. Þá ræður stjórn forstjóra og skilgreinir verksvið hans. Stjórn tekur meiriháttar ákvarðanir í rekstri félagsins og sér um að það sé rekið í samræmi við lög og reglur sem félaginu ber að fylgja.

Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd. Þá starfar hjá félaginu tilnefningarnefnd. Samþykktir, starfsreglur stjórnar og starfsreglur nefnda er að finna á heimasíðu félagsins.

Endurskoðunarnefnd

Stjórn skipaði endurskoðunarnefnd félagsins þann 11. apríl 2024. Samkvæmt starfsreglum endurskoðunarnefndar skal hún skipuð

þremur einstaklingum, þar af að minnsta kosti tveimur stjórnarmönnum. Allir nefndarmenn skulu óháðir endurskoðendum þess. Nefndina skipa Ragnheiður Harðar Harðardóttir, stjórnarmaður, sem gegnir formennsku, Bjarni Kristján Þorvarðarson, stjórnarmaður, og Gunnar Þór Gíslason, stjórnarmaður. Endurskoðunarnefnd kemur saman vegna árs- og hálfársuppgjörs félagsins og skilar að minnsta kosti árlega skýrslu til stjórnar um störf sín. Breytingar voru gerðar á starfsreglum endurskoðunarnefndar undir lok árs og mun nefndin einnig hafa aðkomu og eftirlit með yfirferð ársfjórðungsreikninga félagsins, þ.e. þriggja og níu mánaða uppgjörum.

Starfskjaranefnd

Stjórn skipaði starfskjaranefnd þann 11. apríl 2024 og er hún óbreytt frá fyrra ári. Samkvæmt starfsreglum starfskjaranefndar skal formaður stjórnar og tveir stjórnarmenn skipa nefndina, en sömu stjórnarmenn skulu ekki skipa aðrar undirnefndir. Nefndina skipa Guðrún Bergsteinsdóttir, stjórnarmaður, sem gegnir formennsku, Bjarni Kristján Þorvarðarson, stjórnarmaður, og Eyjólfur Árni Rafnsson, stjórnarmaður.

Tilnefningarnefnd

Á hluthafafundi 11. apríl 2024 voru Drífa Sigurðardóttir ráðgjafi, sem gegnir formennsku, og Ingólfur Bender hagfræðingur, kjörin í tilnefningarnefnd. Stjórn skipaði Sigrúnu Rögnu Ólafsdóttur í nefndina. Hlutverk tilnefningarnefndar er að vera ráðgefandi við kosningu stjórnarmanna og markmið hennar er að skapa hluthöfum forsendur fyrir upplýstri ákvörðunartöku við stjórnarkjör.

Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2024 voru haldnir 23 stjórnarfundir, 5 fundir í endurskoðunarnefnd, 7 fundir í starfskjaranefnd og 4 fundir í tilnefningarnefnd, og var meirihluti stjórnarmanna og nefndarmanna viðstaddur alla fundi tímabilsins. Í samræmi við

samþykktir félagsins eru niðurstöður undirnefnda stjórnar félagsins einungis leiðbeinandi fyrir stjórn.

Árangursmat stjórnar

Stjórn leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og hlaut félagið á árinu 2016 viðurkenningu sem fyrirmyndarfyrirtæki í stjórnarháttum sem síðast var endurnýjuð árið 2024 af Stjórnvísi. Þá hefur félagið árum saman notið viðurkenningar Creditinfo sem framúrskarandi fyrirtæki. Stjórnarstarf hefur gengið vel og samskipti stjórnarmanna verið opin og heilbrigð. Allir stjórnarfundir voru sóttir af meirihluta stjórnarmanna og var helstu verkefnum forgangsraðað og þau leyst vel af hendi.

Framkvæmdastjórn

Forstjóri á sæti í framkvæmdastjórn ásamt framkvæmdastjórum og öðrum stjórnendum félagsins.

Forstjóri félagsins er Garðar Hannes Friðjónsson, en hann hefur starfað sem forstjóri félagsins frá árinu 2002. Garðar er fæddur árið 1971 og er með BA gráðu í heimspeki frá Háskóla Íslands, MBA gráðu frá University of Salford á Englandi, og menntun í fasteignastjórnun frá Harvard Business School í Bandaríkjunum. Garðar á 11.500.000 hluti í félaginu í gegnum Burðarbita ehf.

Forstjóri ber ábyrgð á rekstri og afkomu félagsins gagnvart stjórn. Forstjóri stýrir daglegum rekstri félagsins og hefur umsjón með framkvæmd stefnumótunar.

Framkvæmdastjóri fjármálasviðs og staðgengill forstjóra er Lýður Heiðar Gunnarsson, en hann ber ábyrgð á sjóðsstýringu, reikningshaldi, uppgjöri, skýrslugerð, fjármögnun og áætlunum félagsins og dótturfélaga þess. Lýður á 800.000 hluti í félaginu.

Framkvæmdastjóri útleigusviðs er Eyjólfur Gunnarsson, en hann ber ábyrgð á útleigu fasteigna félagsins, leigusamningum og leigutekjum.

Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs er Guðbjartur Magnússon, en hann ber ábyrgð á öllu viðhaldi, framkvæmdum og byggingum.

Framkvæmdastjóri viðskiptaþróunar er Sturla Gunnar Eðvarðsson, en hann ber ábyrgð á að auka tekjur af nýjum eða núverandi verkefnum á sviði fasteignarekstrar og þróun fasteigna og auðra lóða.

Yfirlögfræðingur er Árni Huldar Sveinbjörnsson, en hann ber ábyrgð á að lögfræðileg málefni félagsins og innra eftirlit samræmist lögum og reglum auk þess að hafa yfirumsjón með innheimtu. Árni Huldar á 500.000 hluti í félaginu.

Aðstoðarframkvæmdastjóri útleigusviðs er Hrönn Indriðadóttir, en hún kemur fram gagnvart núverandi og verðandi viðskiptavini félagsins með það fyrir augum að aðstoða við að finna leigutökum hentugar húsnæðislausnir.

Innan félagsins starfa nefndir sem heyra undir forstjóra. Nefndirnar eru skipaðar starfsfólki, þ. á m. forstjóra og framkvæmdastjórum, og þeim er ætlað að vera vettvangur umræðna og ákvörðunartöku í málaflokkum á borð við fjármögnun, framkvæmdir, kaup og sölu fasteigna, þróun eigna, virkjun tækifæra, áhættustýringu og innheimtu. Tilgangurinn með nefndunum er að gefa fleirum kost á að koma að ákvörðunartöku og hagnýta þannig til hins ýtrasta fjölbreytta þekkingu og reynslu starfsfólks, með það að markmiði að bæta ákvörðunartöku. Umboð og heimildir nefnda eru háðar ákvörðunum forstjóra og stjórnar.

Félagið á fjögur dótturfélög og eru stjórnir þriggja dótturfélaga í samstæðunni skipaðar einum stjórnarmanni, Garðari Hannesi Friðjónssyni, forstjóra félagsins, og einum varamanni, Lýð Heiðari Gunnarssyni, framkvæmdastjóra fjármálasviðs. Stjórn Hótel 1919 ehf. er skipuð Lýð Heiðari Gunnarssyni, sem er formaður stjórnar, og Árna Böðvarssyni en varamaður er Eyjólfur Gunnarsson.

Innra eftirlit og áhættustýring

Stjórn félagsins ber ábyrgð á og hefur, í samráði við stjórnendur félagsins, komið á virkri áhættustýringu og innra eftirliti. Félagið hefur skilgreint áhættuþætti í starfsemi sinni sem félagið stýrir í samræmi við áhættuvilja stjórnar félagsins. Félagið leggur áherslu á innra eftirlit í daglegum rekstri í gegnum verklagsreglur félagsins og skipulagðar skoðanir á rekstrinum þar sem farið er yfir alla

helstu þætti rekstursins. Félagið leggur áherslu á að starfsfólk þess þekki verklagsreglur félagsins og framfylgi þeim. Starfsfólki ber að kynna sér efni verklagsreglnanna eins og þær eru á hverjum tíma og fylgja þeim í einu og öllu. Innri endurskoðandi félagsins kannar virkni innra eftirlits og áhættustýringar að jafnaði einu sinni á ári og skilar skýrslu til stjórnar. Ernst & Young hefur undanfarin ár verið innri endurskoðandi félagsins en í kjölfar samruna Ernst & Young og Deloitte varð ómögulegt fyrir Ernst & Young, eða sameinað félag, að framkvæma innri endurskoðun á félaginu og ákvað stjórn félagsins að ekki yrði ráðin innri endurskoðandi á starfsárinu 2024.

Regluvörður félagsins er Árni Huldar Sveinbjörnsson lögmaður. Staðgengill regluvarðar er Ingimar Tómas Ragnarsson lögfræðingur. Hlutverk regluvarðar er að hafa umsjón með að reglum um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt.

Gildi, siðferðisviðmið og samfélagsleg ábyrgð

Gildi félagsins eru áreiðanleiki, fagmennska, frumkvæði og léttleiki. Félagið er meðvitað um samfélagslega ábyrgð sína og hefur sett sér umhverfisstefnu auk stefnu um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð. Stefnurnar auk siðareglna má nálgast á heimasíðu félagsins.

Í stefnu um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð kemur fram að stefnt skuli að því að samsetning stjórnar, framkvæmdastjórnar og æðstu stjórnenda sé á hverjum tíma fjölbreytt með tilliti til menntunar, starfsreynslu, kyns og aldurs. Þá miðar stefnan jafnframt að fjölbreytileika þannig að hver og einn starfsmaður sé metinn að verðleikum, óháð kyni, kynferði, trú, skoðunum, þjóðernisuppruna, kynþætti, litarhætti, efnahag, ætterni og stöðu að öðru leyti.

Samþykktir félagsins vísa til laga um hæfi stjórnarmanna og skal hlutfall hvors kyns í stjórn félagsins ekki vera lægra en 40%, í

samræmi við fyrirmæli hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórnnum. Starfsfólk skal, samkvæmt stefnu um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð, liðsinna við að koma því til leiðar að hlutfall kynja í stjórn sé samkvæmt lögum. Tilnefningarnefnd er með starfsreglum falið það hlutverk að meta samsetningu stjórnar með tilliti til leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq Iceland og Samtök atvinnulífsins hafa gefið út.

Ófjárhagslegar upplýsingar eru settar fram í sjálfbærniskýrslu sem fylgir ársreikningi samstæðu Eikar fasteignafélags fyrir árið 2024.

Samskipti hluthafa og stjórnar

Hluthafafundur fer með æðsta vald í málefnum félagsins í samræmi við lög og samþykktir félagsins, en þar fara hluthafar með ákvörðunarvald sitt í málefnum félagsins. Aðalfund skal halda fyrir lok júnímánaðar ár hvert þar sem tekin eru fyrir mál sem lög og samþykktir félagsins kveða á um.

Samskipti hluthafa og stjórnar fara fram á hluthafafundum. Stjórnarmenn eru sjálfstæðir í störfum sínum og taka ekki við fyrirmælum beint frá hluthöfum félagsins eða öðrum hagsmunaaðilum. Stjórnarmenn gæta trúnaðar í störfum sínum og gæta jafnræðis í upplýsingagjöf til hluthafa og veita hluthöfum ekki upplýsingar um félagið nema slíkt sé kynnt á vettvangi stjórnar á auglýstum kynningarfundum félagsins eða á sérstökum fundum þegar tilefni er til. Hluthafar geta komið erindum til stjórnar á milli hluthafafunda. Formaður stjórnar kemur að jafnaði fram fyrir hönd stjórnar. Samskipti stjórnar við hluthafa, er varða rekstur félagsins, skulu færð til bókar.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Starfsemi og viðskiptalíkan

Eik fasteignafélag hf. starfar á íslenskum fasteignamarkaði með atvinnuhúsnæði. Félagið á atvinnuhúsnæði í helstu viðskiptakjörnum höfuðborgarsvæðisins sem og á völdum svæðum á landsbyggðinni. Félagið á, rekur og leigir út fasteignir sem leigðar eru traustum leigutökum og eru eignirnar vel samkeppnishæfar á leigumarkaði með tilliti til ástands og staðsetningar. Stærstur hluti tekna félagsins eru leigutekjur og aðrar tekjur af rekstri fasteigna. Helstu gjöld eru tengd rekstrarkostnaði fasteigna s.s. fasteignagjöld, tryggingar og vatns - og fráveitugjöld sem og fjárfesting í viðhaldi og endurbótum á fasteignum.

Stefna

Eik fasteignafélag hefur einsett sér að sýna samfélagslega ábyrgð, bera virðingu fyrir umhverfinu og hafa ánægju viðskiptavina og starfsfólks að leiðarljósi. Um leið og áhersla er lögð á að skapa verðmæti og skila arði, leggur félagið mikla áherslu á að vera efnahagslega ábyrgt, starfa innan þess lagaramma sem gildir, vera siðferðislega ábyrgt og vera eftirsóttur og öruggur vinnustaður.

Félagið gefur nú í sjöunda sinn út sjálfbærniskýrslu og er hún fylgirit við ársreikning 2024. Í sjálfbærniskýrslunni eru birtar upplýsingar um stöðu og þróun mælikvarða á frammistöðu samstæðunnar með tilliti til umhverfismála, félagslegra þátta, stjórnarhátta og áhrifa á hagsæld auk upplýsinga í samræmi við flokkunarreglugerð ESB (EU Taxonomy).

Umhverfið

Eik fasteignafélag einsetur sér að starfa í sátt við umhverfi og samfélag. Með markvissum aðgerðum ætlar félagið að draga úr

losun gróðurhúsalofttegunda, stuðla að sjálfbærari vinnustöðum og atvinnulífi og leggja sitt af mörkum í vegferðinni að vistvænni mannvirkjagerð á Íslandi. Umhverfisstefna var síðast staðfest á stjórnarfundi 15.febrúar 2024 og er aðgengileg á heimasíðu félagsins.

Í sjálfbærniskýrslunni koma m.a. fram upplýsingar um beina og óbeina losun gróðurhúsalofttegunda ásamt upplýsingum um orkunotkun, úrgangsmyndun og vatnsnotkun, umhverfisstefnu og loftslagsyfirsýn.

Félagslegir þættir og mannauður

Eik fasteignafélag hefur sett sér stefnu um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð. Félagið leggur sig fram um að hafa jákvæð samfélagsleg áhrif og í allri starfsemi sinni styður félagið við og virðir mannréttindi eins og þau eru tryggð í stjórnarskrá Íslands og alþjóðlegum mannréttindasáttmálum sem Ísland hefur fullgilt. Stefna um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð var síðast staðfest á stjórnarfundi 26. september 2024 og er aðgengileg á heimasíðu félagsins.

Félagið hefur sett sér siðareglur sem gilda fyrir starfsmenn og stjórnarmenn. Félagið vill taka virkan þátt í að byggja upp samfélagið, fylgja leikreglum þess og koma ávallt fram af heiðarleika. Reglurnar fjalla meðal annars um ábyrgð og virðingu gagnvart samfélaginu, samskipti við viðskiptavini, virðingu og umburðarlyndi á vinnustaðnum, hagsmunaárekstra og jafnræði og virðingu fyrir öllum manneskjum. Siðareglurnar voru síðast staðfestar á stjórnarfundi 12. desember 2024 og eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins.

Félagið hefur sett sér starfskjarastefnu sem tekur mið af langtímamarkmiði um virðisaukningu fyrir hluthafa, góðum stjórnarháttum og hag viðskiptavina. Þannig er henni ætlað að styðja við áætlanir um uppbyggingu félagsins og stuðla að því að hjá félaginu starfi hæfir og öflugir einstaklingar. Kjör og aðbúnaður skulu því taka mið af markaðsaðstæðum hverju sinni, launajafnræði og veita hvatningu fyrir góða frammistöðu og styðja við endurmenntun. Starfskjarastefnan var síðast staðfest á aðalfundi 11. apríl 2024 og er aðgengileg á heimasíðu félagsins

Í sjálfbærniskýrslu eru meðal annars upplýsingar um launa- og kynjahlutföll, starfsmannaveltu, jafnræði, heilsuvernd og öryggi starfsfólks.

Stjórnarhættir og aðgerðir gegn spillingu

Eik fasteignafélag fylgir gildandi leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq OMX Iceland og Samtök atvinnulífsins hafa gefið út. Nánari upplýsingar um stjórnarhætti má finna á heimasíðu félagsins undir www.eik.is/stjornarhaettir.

Félagið fylgir, í samræmi við stefnu sína um mannréttindi og samfélagslega ábyrgð, settum lögum og reglum í allri sinni starfsemi og líður ekki spillingu, þar með talið kúgun, mútur og ólöglega starfsemi. Eik fasteignafélag starfar með heiðarleika og traust að leiðarljósi líkt og endurspeglast í siðareglum sem félagið hefur sett sér.

Stjórnendum og öðru starfsfólki félagsins ber að forðast það að fjárhagslegir hagsmunir þeirra og hagsmunir félagsins stangist á. Starfsfólk er hvatt til þess að tilkynna stjórnendum eða stjórn um

siðferðisleg vafamál og misbresti af svipuðum toga sem það verður vart við. Starfsfólk skal ekki á neinn hátt gjalda fyrir að beina slíkum tilkynningum til stjórnar eða stjórnenda.

Í sjálfbærniskýrslu félagsins fyrir árið 2024 er fjallað nánar um aðgreiningu valds í stjórn ásamt gagnsæi ákvarðana. Þar eru jafnframt upplýsingar um aðgerðir gegn spillingu og mútum, persónuvernd, fjárhagslega hvata og kjarasamninga, upplýsingagjöf og vottun upplýsinga er varða samfélagsábyrgð og sjálfbærni.

Hagsæld

Eik fasteignafélag hefur áhrif á hagvöxt og velsæld með langtímafjárfestingum í íslenskum fasteignum. Stærð félagsins ásamt traustum rótum hafa gert því kleift að njóta hagstæðra lánskjara sem síðan skila sér til viðskiptavina í formi hagstæðra leigukjara. Með því að fjárfesta til langs tíma eykst hvatinn til þess að hlúa að viðhaldi og sjálfbærri efnisnotkun sem hefur jákvæð áhrif á umhverfið. Í sjálfbærniskýrslu félagsins er fjallað nánar um áhrif á hagsæld, skattspor félagsins sem og fjárfestingar og veltu tengda umhverfislega sjálfbærri starfsemi í samræmi við flokkunarreglugerð ESB (EU Taxonomy).

Árangur og staða

Í sjálfbærniskýrslu félagsins fyrir árið 2024 má lesa um árangur Eikar fasteignafélags og helstu skref sem stigin voru í átt að aukinni sjálfbærni og samfélagslegri ábyrgð á árinu. Við lítum stolt yfir árið og gerum okkur grein fyrir að leiðin í átt að sjálfbærara samfélagi er vegferð sem felur í sér stöðugar umbætur og framfarir en einnig fjöldamörg tækifæri.

Fjárhæðir eru í milljónum króna

Ársfjórðungayfirlit óendurskoðað

	4F 2024	3F 2024	2F 2024	1F 2024	Samtals
Leigutekjur	2.567	2.520	2.444	2.365	9.896
Aðrar rekstrartekjur	414	467	374	344	1.599
	2.981	2.987	2.818	2.709	11.495
Rekstrarkostnaður	(1.145)	(976)	(976)	(982)	(4.080)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	(32)	7	(23)	(27)	(74)
	(1.177)	(969)	(999)	(1.009)	(4.154)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.804	2.018	1.819	1.700	7.341
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.982	261	1.350	2.734	7.327
Afskriftir og virðisrýrnun	(44)	(45)	(44)	(43)	(176)
Rekstrarhagnaður	4.741	2.234	3.125	4.391	14.492
Fjármunatekjur	74	93	51	39	257
Fjármagnsgjöld	(849)	(1.667)	(2.242)	(1.866)	(6.625)
Hrein fjármagnsgjöld	(775)	(1.574)	(2.191)	(1.827)	(6.368)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	3.966	660	934	2.564	8.124
Tekjuskattur	(816)	(132)	(187)	(513)	(1.647)
Heildarhagnaður tímabilsins	3.151	528	747	2.051	6.477
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,92	0,16	0,22	0,60	1,90

	4F 2023	3F 2023	2F 2023	1F 2023	Samtals
Leigutekjur	2.399	2.424	2.382	2.309	9.514
Aðrar rekstrartekjur	372	532	413	393	1.710
	2.771	2.956	2.795	2.702	11.224
Rekstrarkostnaður	(1.058)	(1.015)	(918)	(934)	(3.924)
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	(4)	(2)	189	(8)	175
	(1.062)	(1.017)	(729)	(942)	(3.749)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.709	1.939	2.067	1.760	7.475
Matsbreyting fjárfestingareigna	418	(2.693)	7.780	2.008	7.513
Afskriftir og virðisrýrnun	(43)	(43)	71	(36)	(50)
Rekstrarhagnaður	2.084	(797)	9.918	3.733	14.938
Fjármunatekjur	43	20	15	42	120
Fjármagnsgjöld	(1.633)	(1.578)	(2.158)	(2.372)	(7.740)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.590)	(1.558)	(2.143)	(2.330)	(7.620)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	494	(2.355)	7.775	1.403	7.318
Tekjuskattur	(101)	471	(1.555)	(281)	(1.465)
Hagnaður ársins	394	(1.884)	6.220	1.122	5.853
Önnur heildarafkoma					
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:					
Endurmat fasteigna	0	0	1.784	0	1.784
Tekjuskattur af endurmati fasteigna	0	0	(357)	0	(357)
Önnur heildarafkoma samtals	0	0	1.427	0	1.427
Heildarhagnaður tímabilsins	394	(1.884)	7.647	1.122	7.279
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	0,12	(0,55)	1,82	0,33	1,71