

1 F 2026.

Árshlutaskýrsla

EIK

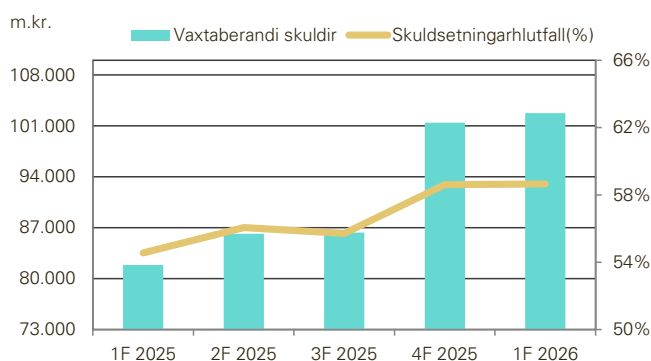
Efnisyfirlit

Helstu niðurstöður	2
Staðsetningar og tegundir eigna	4
Um rekstur félagsins	6
Um efnahag félagsins	8
Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra	11
Rekstrarreikningur og yfirlit yfir heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 31. mars 2026	13
Efnahagsreikningur 31. mars 2026	14
Eiginfjáryfirlit 31. mars 2026	15
Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2026	16
Skýringar	17

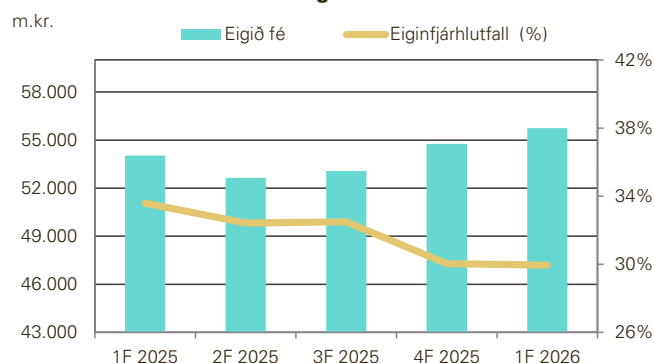
Helstu niðurstöður

	1F 2026	4F 2025	3F 2025	2F 2025	1F 2025
Rekstrartekjur	3.509	3.290	3.298	3.034	2.964
Þar af leigutekjur	3.094	2.885	2.761	2.630	2.589
Rekstrargjöld	(1.303)	(1.222)	(1.158)	(1.158)	(1.147)
Þar af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	(201)	(267)	(206)	(252)	(201)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluh. og afskriftir	2.206	2.068	2.140	1.876	1.817
Matsbreyting, söluhagnaður og afskriftir	2.653	987	65	2.716	1.529
Hrein fjármagnsgjöld	(3.638)	(942)	(1.675)	(2.076)	(1.638)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.221	2.113	530	2.516	1.708
Heildarhagnaður	977	1.690	424	2.013	1.366
Handbært fé frá rekstri	1.474	1.170	1.806	905	1.038
NOI% ¹	70,7%	69,8%	73,6%	69,6%	69,6%
Stjórnunarkostnaður / rekstrartekjur	5,7%	8,1%	6,2%	8,3%	6,8%
Handbært fé frá rekstri ² per hlut.	1,58	1,45	1,50	1,49	1,44
Handbært fé frá rekstri ³ / eigið fé	9,6%	9,0%	9,6%	9,6%	9,1%
Handbært fé frá rekstri ³ / markaðsvirði	11,7%	10,5%	10,8%	10,9%	11,8%
	31.3.2026	31.12.2025	30.9.2025	30.6.2025	31.3.2025
Fasteignir, byggingarheimildir og lóðir	175.203	173.053	154.978	153.719	150.112
Nettó vaxtaberandi skuldir	102.754	101.440	86.349	86.176	81.892
Eigið fé	55.738	54.762	53.071	52.647	54.027
Nettó skuldsetningarhlutfall ⁴	58,6%	58,6%	55,7%	56,1%	54,6%
Eiginfjárhlutfall	29,9%	30,0%	32,5%	32,4%	33,6%
Arðsemi eigin fjár	9,9%	10,8%	14,4%	14,5%	11,9%
Virðisútleiguhlutfall	94,8%	94,7%	95,6%	94,8%	94,3%

Vaxtaberandi skuldir



Eigið fé



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

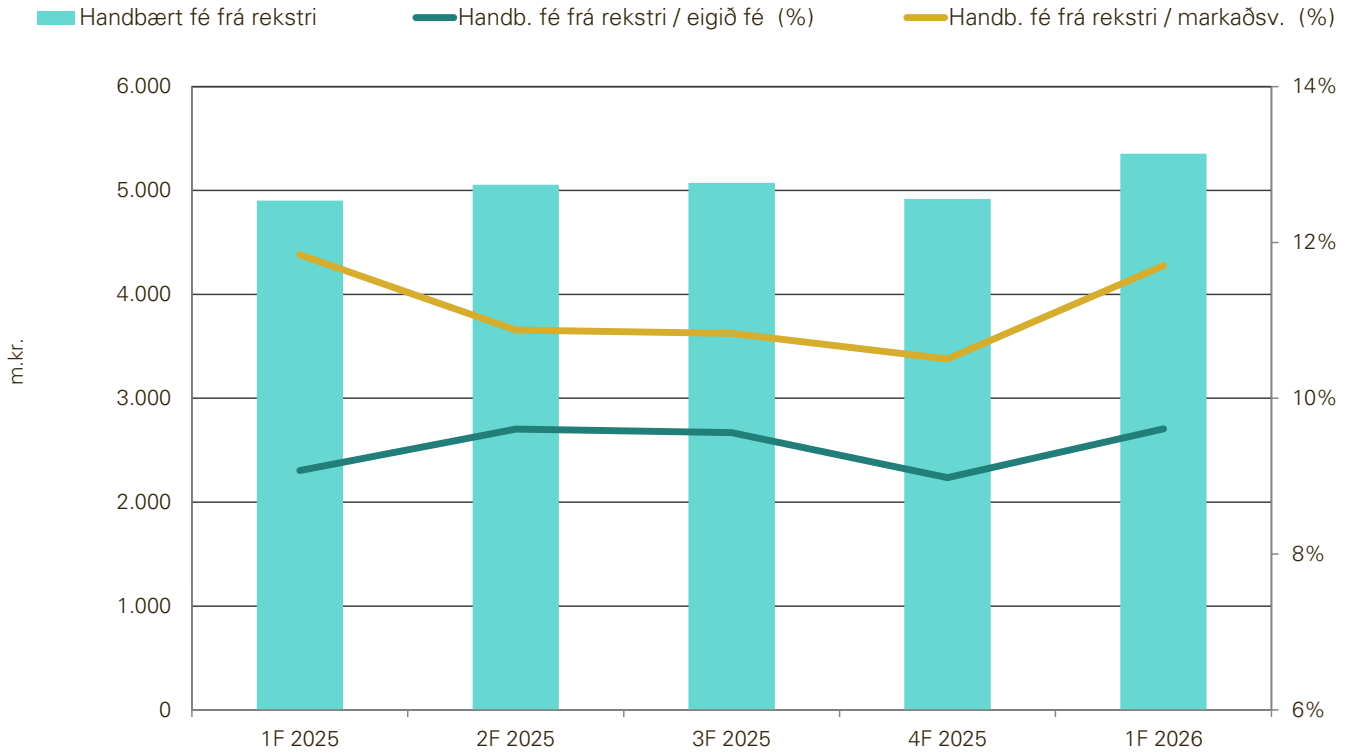
² Við útreikning á handbæru fé frá rekstri per hlut er horft á handbært fé frá rekstri síðustu tólf mánuði á hverju tímabili.

³ Við útreikning á handbæru fé frá rekstri sem hlutfalli af eigið fé / markaðsvirði (við lok hvers tímabils) er horft á handbært fé frá rekstri síðustu tólf mánuði á hverju tímabili.

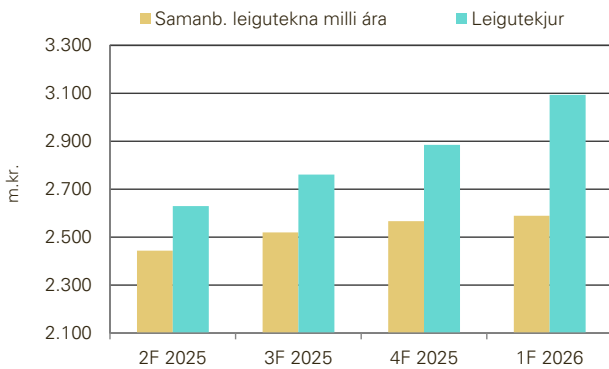
⁴ Virði fasteigna, byggingarheimilda og lóða deilt með nettó vaxtaberandi skuldum.

Helstu niðurstöður

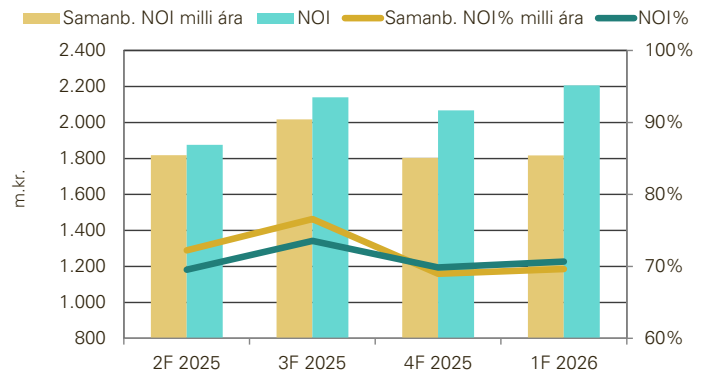
Uppsafnað handbært fé frá rekstri (TTM)¹



Þróun leigutekna



NOI og NOI hlutfall²



¹ Handbært fé frá rekstri síðustu 12 mánaða á hverju tímabili

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

Staðsetningar og tegundir eigna

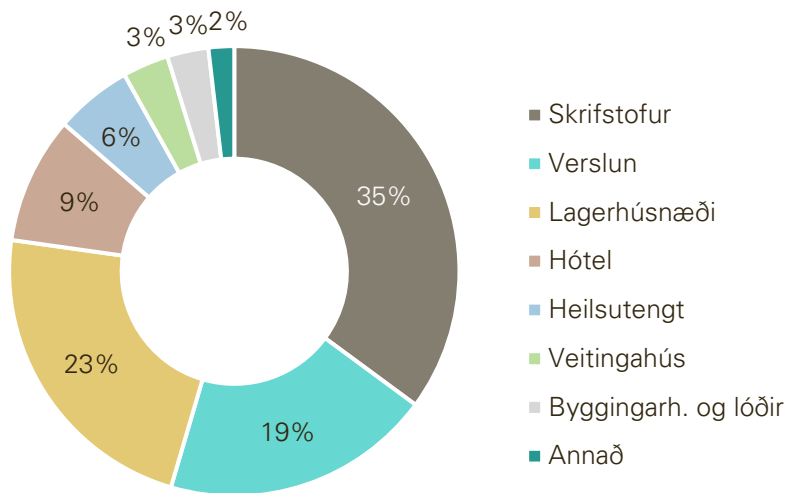
Félagið á vel dreift safn fasteigna eftir tegund og staðsetningum. Samanlagður fjöldi útleigufermetra eignasafnsins nemur tæplega 360 þúsund fermetrum í 123 byggingum

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

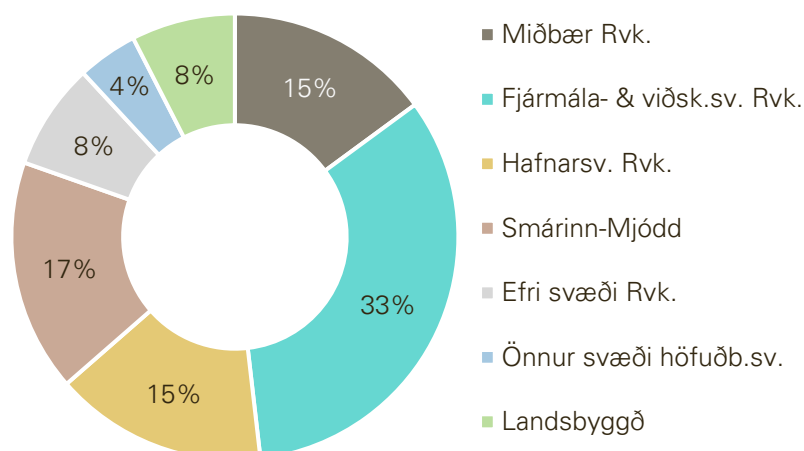
Félagið á fasteignir á höfuðborgarsvæðinu, Akureyri, Hveragerði, Dalvík, Egilsstöðum, Ísafirði, Vestmannaeyjum og Selfossi. Helstu fasteignir félagsins á höfuð-

borgarsvæðinu eru Borgartún 21, 21a og 26, Kjarlavorgur 7-15, 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. Helstu fasteignir félagsins utan höfuðborgarsvæðisins er Glerártorg á Akureyri og Eyravegur 42 á Selfossi.

Virði eigna eftir tegund

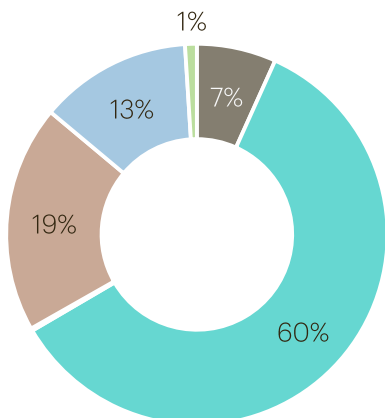


Virði eigna eftir staðsetningu

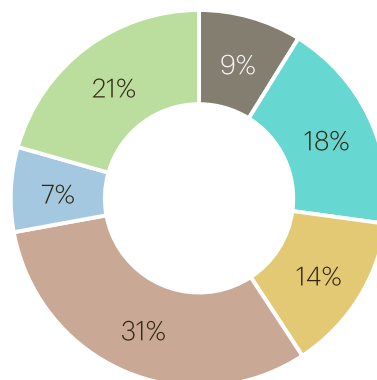


Staðsetningar og tegundir eigna

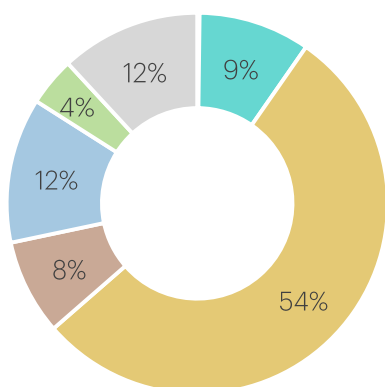
Staðsetning **skrifstofuhúsnæðis**



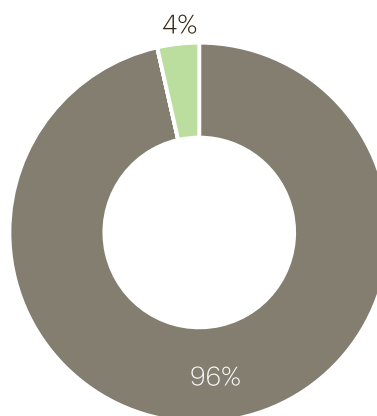
Staðsetning **verslunarhúsnæðis**



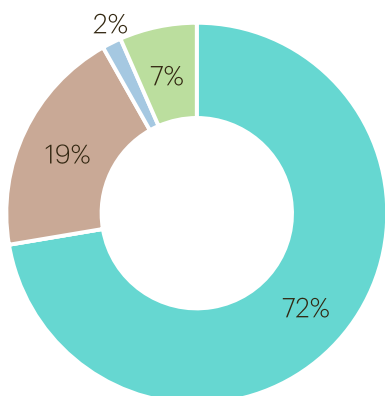
Staðsetning **lagerhúsnæðis**



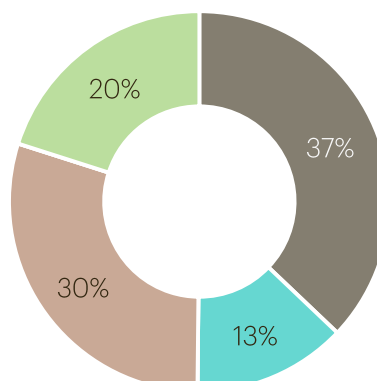
Staðsetning **hótela**



Staðsetning **heilsutengds húsnæðis**



Staðsetning **veitinga- og skemmtistaða**



■ Miðbær Rvk. ■ Fjármála- & viðsk.v. Rvk. ■ Hafnarsv. Rvk. ■ Smárin-Mjódd ■ Efri svæði Rvk. ■ Önnur svæði höfuðb.v. ■ Landsbyggð

Um rekstur félagsins

		2026	2025
	Skýr.	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.
Leigutekjur		3.094	2.589
Aðrar rekstrartekjur		415	375
		<u>3.509</u>	<u>2.964</u>
Rekstrarkostnaður	6	<u>(1.303)</u>	<u>(1.147)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir		2.206	1.817
Söluhagnaður fjárfestingareigna		26	42
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	2.669	1.532
Afskriftir	10	<u>(42)</u>	<u>(45)</u>
Rekstrarhagnaður		4.859	3.346
Fjármunatekjur		47	75
Fjármagnsgjöld		<u>(3.685)</u>	<u>(1.713)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	7	<u>(3.638)</u>	<u>(1.638)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.221	1.708
Tekjuskattur		<u>(244)</u>	<u>(342)</u>
Heildarhagnaður tímabilsins		<u>977</u>	<u>1.366</u>
Lykiltölur á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður		0,29	0,40
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir		0,65	0,54

Um rekstur félagsins

Rekstrartekjur

Rekstrartekjur félagsins á fyrstu þremur mánuðum ársins 2026 námu 3.509 m.kr. og jukust um 18,4% samanborið við sama tímabil í fyrra. Leigutekjur jukust um 19,5% milli ára og námu 3.094 m.kr.

Rekstrartekjur	3m 2026	3m 2025
Leigutekjur	3.094	2.589
Rekstrartekjur sameigna	245	212
Tekjur af hótélrekstri	143	152
Aðrar tekjur	27	11
Samtals	3.509	2.964

Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður nam 1.303 m.kr. á fyrstu þremur mánuðum ársins 2026. Stærsti kostnaðarliður félagsins, fasteignagjöld, nam þar af 510 m.kr.

Rekstrarkostnaður	3m 2026	3m 2025
Fasteignagjöld	510	419
Tryggingar	42	35
Viðhaldskostnaður	69	10
Rekstrarkostnaður fasteigna	256	230
Annar rekstrark. fjárfestingareigna	80	86
Rekstrarkostnaður hótels	116	131
Virðisrýrnun viðskiptakrafna	29	35
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	201	201
Samtals	1.303	1.147

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir nam 2.206 m.kr. og jókst um 21,4% milli ára. NOI¹ hlutfall nam 70,7% samanborið við 69,6% á sama tímabili árið 2025.

Fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	3m 2026	3m 2025
Vaxtatekjur	47	75
Vaxtagjöld	(1.141)	(814)
Verðbætur	(2.465)	(850)
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(66)	(37)
Önnur fjármagnsgjöld	(13)	(12)
Samtals	(3.638)	(1.638)

Heildarhagnaður

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 1.221 m.kr. og reiknaður tekjuskattur nam 244 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Heildarhagnaður tímabilsins nam 977 m.kr. og nam hagnaður á hlut 0,29 kr.

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

Um efnahag félagsins

	Skýr.	31.3.2026	31.12.2025
Eignir			
Óefnislegar eignir		351	351
Fjárfestingareignir	8	175.182	172.760
Eignir til eigin nota	9	5.390	5.427
Langtímakröfur	11	97	126
		<u>Fastafjármunir</u>	<u>178.664</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	1.651	926
Handbært fé		3.472	2.769
		<u>Veltufjármunir</u>	<u>3.695</u>
		Eignir samtals	182.359
		<u>186.143</u>	<u>182.359</u>
Eigið fé			
Hlutfé		3.393	3.393
Yfirverðsreikningur hlutfjár		12.371	12.371
Lögbundinn varasjóður		848	848
Endurmatsreikningur		1.363	1.369
Bundinn hlutdeildarreikningur		1.728	1.444
Óráðstafað eigið fé		36.035	35.336
		<u>Eigið fé</u>	<u>54.761</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	12	85.985	94.391
Leiguskuldir		5.140	4.869
Tekjuskattsskuldbinding		15.792	15.548
		<u>Langtímaskuldir</u>	<u>114.808</u>
Vaxtaberandi skuldir	12	20.241	9.819
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		3.247	2.971
		<u>Skammtímaskuldir</u>	<u>12.790</u>
		Skuldir samtals	127.598
		<u>130.405</u>	<u>127.598</u>
		Eigið fé og skuldir samtals	182.359
		<u>186.143</u>	<u>182.359</u>

Um efnahag félagsins

Um eignir félagsins

Heildareignir félagsins námu 186.143 m.kr. í lok mars 2026 samanborið við 182.359 m.kr. í árslok 2025. Fjárfestingareignir námu 175.182 m.kr. í lok tímabilsins en námu 172.760 m.kr. í lok árs 2025. Handbært fé nam 3.472 m.kr. í lok mars 2026 samanborið við 2.769 m.kr. í lok árs 2025.

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Langtímakröfur námu 270 m.kr. í lok mars 2026 en námu 322 m.kr. í árslok 2025. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur námu 1.651 m.kr. í lok mars 2026 samanborið við 926 m.kr. í árslok 2025.

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakr.	31.3.2026	31.12.2025
Viðskiptakröfur vegna leigu	417	403
Skammtímakr. v. frestaðra leigugr.	161	175
Viðskiptakr. v. annars reksturs	166	159
Varúðarniðurfærsla viðskiptakr.	(171)	(141)
Viðskiptakröfur samtals	573	596
Skammtímakr. v. sölu á fjárf.eign	983	220
Aðrar skammtímakröfur	95	110
Viðskiptakr. og aðrar skammtímakr. samt.	1.651	926
Langtímakröfur	270	322
Viðskiptakröfur og aðrar kröfur samtals	1.921	1.248

Skammtímakröfur vegna sölu á fjárfestingareign námu 983 m.kr. og aðrar skammtímakröfur námu 95 m.kr.

Eigið fé

Eigið fé samstæðunnar nam 55.738 m.kr. í lok mars 2026.

Á aðalfundi félagsins sem haldinn var 16. apríl síðastliðinn var samþykkt að greiða 3.732,7 m.kr. í arð til hluthafa og að hann yrði greiddur í tveimur greiðslum. Fyrri greiðslan að fjárhæð 1.866,4 m.kr. var greidd til hluthafa þann 28. apríl 2026 og seinni greiðslan að sömu fjárhæð verður greidd 14. október 2026.

Skuldir

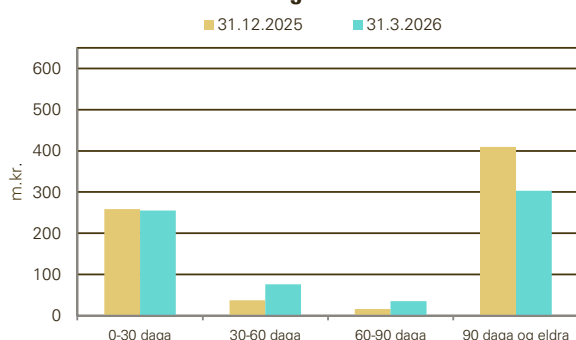
Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar námu 106.226 m.kr. í lok mars 2026 samanborið við 104.210 m.kr. í árslok 2025. Heildarskuldir félagsins voru 130.405 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 15.792 m.kr. Nettó skuldsetningarhlutfall, þ.e. nettó vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum, byggingarheimildum og lóðum félagsins nam 58,6%.

Í lok tímabilsins var félagið með ónýtta bankafjármögnun fyrir um 2.600 m.kr. Því til viðbótar voru óveðsettar fasteignir félagsins að verðmæti rúmlega 11.800 m.kr.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir námu 3.247 m.kr. í lok mars 2026.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímask.	31.3.2026	31.12.2025
Viðskiptaskuldir	448	507
Áfallnir vextir	986	765
Skammtímask. v. kaupa á fjárf.eign	700	753
Aðrar skammtímaskuldir	1.113	946
Samtals	3.247	2.971

Aldursgreindarkröfur



Samandreginn
árshlutareikningur
samstæðunnar

1. janúar til 31. mars 2026

EIK

Skýrsla og áritun **stjórnar og forstjóra**

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

Árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2026 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðuárshlutareikning Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaga en inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2025. Árshlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins. Hægt er að nálgast ársreikning samstæðunnar á www.eik.is.

Rekstur

Tekjur félagsins héldu áfram í kröftugum vexti á fyrstu þremur mánuðum ársins og jókst EBITDA um 21,4% á tímabilinu sem er við efri mörk afkomuspár félagsins fyrir fyrsta ársfjórðung.

Rekstrartekjur samstæðunnar jukust um 18,4% á fyrstu þremur mánuðum ársins m.v. sama tímabil í fyrra og námu 3.509 m.kr. samanborið við 2.964 m.kr. fyrir fyrstu þrjá mánuði ársins 2025. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu, söluhagnaður og afskriftir nam 2.206 m.kr. samanborið við 1.817 m.kr. fyrir sama tímabil árið áður og jókst um 21,4%. Matsbreyting fjárfestingareigna á tímabilinu var jákvæð og nam 2.669 m.kr. og söluhagnaður fjárfestingareigna nam 26 m.kr. Heildarhagnaður tímabilsins nam 977 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 1.474 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar samanborið við 1.038 m.kr. á sama tímabili í fyrra.

Efnahagur

Heildareignir samstæðunnar námu 186.143 m.kr. við lok tímabilsins, þar af voru fjárfestingareignir 175.182 m.kr., eignir til eigin nota 5.390 m.kr. og handbært fé 3.472 m.kr. Eigið fé samstæðunnar var 55.738 m.kr., þar af úti-standingandi hlutafé 3.393 m.kr. Nettó skuldsetningarlutfall félagsins var 58,6%.

Á aðalfundi félagsins þann 16. apríl 2026 var samþykkt að greiða út arð til hluthafa vegna rekstrarársins 2025 að fjárhæð samtals 3.732,7 m.kr. sem samþykkt var að greiddur yrði í tveimur greiðslum. Fyrri greiðslan að fjárhæð 1.866,4 m.kr. var greidd til hluthafa þann 28. apríl 2026 og seinni greiðslan að sömu fjárhæð verður greidd 14. október 2026. Staða eiginfjár þann 31. mars 2026 tekur ekki tillit til þeirra skuldbindinga.

Félagið hefur það sem af er ári gefið út þrjá nýja skuldabréfaflokka í fjórum útboðum: 3.700 m.kr. að nafnvirði hafa verið gefin út í EIK 120266, 3.980 m.kr. að nafnvirði í EIK 150531 og 3.060 m.kr. að nafnvirði í EIK 29 1.

Þá hefur félagið keypt til baka 1.880 m.kr. að nafnvirði í skuldabréfaflokki EIK 050726 sem er á lokagjalddaga í júlí 2026. Uppgjör á útboðum í EIK 150531 og EIK 29 1 og 880 m.kr. af endurkaupum á EIK 050726 var í apríl 2026 ásamt því að félagið greiddi rúmlega 2.700 m.kr. inn á bankafjármögnun í sama mánuði og tekur staða vaxtaberandi skulda félagsins í lok tímabilsins ekki mið af breytti fjármögnun.

Vegin verðtryggð kjör félagsins voru 3,72% og vegin óverðtryggð kjör þess 9,52% þann 31. mars 2026.

Félagið seldi tvær eignir á ársfjórðungnum, Suðurlandsbraut 20 og lóðina við Eyraveg 44 (Fossvegur 3).

Skýrsla og áritun **stjórnar og forstjóra**

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er árs-
hlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlegan
reikningsskilastaðal, IAS 34 eins og hann hefur verið stað-
festur af Evrópusambandinu. Er það álit stjórnar og for-
stjóra að árs hlutareikningurinn gefi glögga mynd af

eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 31.
mars 2026 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á
handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2026.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér
með árs hlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til
31. mars 2026 með undirritun sinni.

Kópavogur, 7. maí 2026

Stjórn

Bjarni Kristján Þorvarðarson
Stjórnarformaður

Eyjólfur Árni Rafnsson
Stjórnarmaður

Gunnar Þór Gíslason
Stjórnarmaður

Katrín Jakobsdóttir
Stjórnarmaður

Ragnheiður Harðar Harðardóttir
Stjórnarmaður

Forstjóri

Hreiðar Már Hermannsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

tímabilsins 1. janúar til 31. mars 2026

		2026	2025
	Skýr.	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.
Leigutekjur		3.094	2.589
Aðrar rekstrartekjur		415	375
		<u>3.509</u>	<u>2.964</u>
Rekstrarkostnaður	6	(1.303)	(1.147)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir		2.206	1.817
Söluhagnaður fjárfestingareigna		26	42
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	2.669	1.532
Afskriftir	10	(42)	(45)
Rekstrarhagnaður		4.859	3.346
Fjármunatekjur		47	75
Fjármagnsgjöld		(3.685)	(1.713)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(3.638)	(1.638)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.221	1.708
Tekjuskattur		(244)	(342)
Heildarhagnaður tímabilsins		<u>977</u>	<u>1.366</u>
Lykiltölur á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður		0,29	0,40
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir		0,65	0,54

Skýringar á blaðsíðum 17 - 22 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Efnahagsreikningur 31. mars 2026

	Skýr.	31.3.2026	31.12.2025
Eignir			
Óefnislegar eignir		351	351
Fjárfestingareignir	8	175.182	172.760
Eignir til eigin nota	9	5.390	5.427
Langtímakröfur	11	97	126
		<u>Fastafjármunir</u>	<u>178.664</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	1.651	926
Handbært fé		3.472	2.769
		<u>Veltufjármunir</u>	<u>3.695</u>
		Eignir samtals	186.143
		<u>186.143</u>	<u>182.359</u>
Eigið fé			
Hlutfé		3.393	3.393
Yfirverðsreikningur hlutfjár		12.371	12.371
Lögbundinn varasjóður		848	848
Endurmatsreikningur		1.363	1.369
Bundinn hlutdeildarreikningur		1.728	1.444
Óráðstafað eigið fé		36.035	35.336
		<u>Eigið fé</u>	<u>54.761</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	12	85.985	94.391
Leiguskuldir		5.140	4.869
Tekjuskattsskuldbinding		15.792	15.548
		<u>Langtímaskuldir</u>	<u>114.808</u>
Vaxtaberandi skuldir	12	20.241	9.819
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		3.247	2.971
		<u>Skammtímaskuldir</u>	<u>12.790</u>
		Skuldir samtals	130.405
		<u>130.405</u>	<u>127.598</u>
		Eigið fé og skuldir samtals	186.143
		<u>186.143</u>	<u>182.359</u>

Skýringar á blaðsíðum 17 - 22 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Eiginfjáryfirlit 31. mars 2026

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutfjár	Lögbundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 31. mars 2025							
Eigið fé 1.1.2025	3.393	12.371	849	1.392	0	34.656	49.023
Heildarhagnaður tímabilsins						1.366	1.366
Afskrift endurmats				(6)		6	0
Eigið fé 31.3.2025	3.393	12.371	849	1.386	0	36.028	50.389
1. janúar til 31. mars 2026							
Eigið fé 1.1.2026	3.393	12.371	848	1.369	1.444	35.336	54.761
Heildarhagnaður tímabilsins						977	977
Afskrift endurmats				(6)		6	0
Fært á bundinn hlutdeildarreikning					284	(284)	0
Eigið fé 31.3.2026	3.393	12.371	848	1.363	1.728	36.035	55.738

Skýringar á blaðsíðum 17 - 22 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Sjódstreymisýfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2026

	Skýr.	2026 1.1.-31.3.	2025 1.1.-31.3.
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður tímabilsins		4.859	3.346
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	(	26)	(42)
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	(2.669)	(1.532)
Afskriftir og virðisrýrnun	10	42	45
		<u>2.206</u>	<u>1.817</u>
Breyting á rekstartengdum eignum		70	(194)
Breyting á rekstartengdum skuldum		137	132
		<u>2.413</u>	<u>1.755</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		47	75
Greidd vaxtagjöld .....	(	986)	(792)
Handbært fé frá rekstri		<u>1.474</u>	<u>1.038</u>
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	587)	(870)
Söluverð fjárfestingareigna		312	323
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	(	7)	(13)
Seldar eignir til eigin nota		2	5
Fjárfesting í dótturfélagi að frádregnu yfirteknu handbæru fé .....	(	30)	0
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>310)</u>	<u>(555)</u>
Fjármögnunarhreyfingar:			
Tekin ný langtímalán		3.733	5.955
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	(	4.194)	(4.588)
Fjármögnunarhreyfingar	(	<u>461)</u>	<u>1.367</u>
Breyting á handbæru fé		703	1.850
Handbært fé í byrjun tímabils		<u>2.769</u>	<u>3.594</u>
Handbært fé í lok tímabils		<u>3.472</u>	<u>5.444</u>
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Söluverð fjárfestingareigna		766	497
Aðrar skammtímakröfur .....	(	766)	(497)
Lykiltölur á hlut:			
Handbært fé frá rekstri		0,43	0,30

Skýringar á blaðsíðum 17 - 22 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur að Smáratorgi 3, Kópavogi. Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2026 hefur að geyma árs hlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Starfsemi samstæðunnar er eignarhald, útleiga, rekstur og þróun á atvinnuhúsnæði og eignarhald á hótelrekstri. Hægt er að nálgast samandreginn árs hlutareikning samstæðunnar á www.eik.is.

2. Grundvöllur reikningskilanna

Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga, IAS 34. Árs hlutareikningurinn inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2025. Stjórn félagsins staðfesti árs hlutareikninginn 7. maí 2026.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árs hlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2025. Hægt er að nálgast ársreikning samstæðunnar á www.eik.is og www.nasdaqomxnordic.com. Árs hlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum sem er framsetningargjaldmiðill samstæðunnar og eru fjárhæðir birtar í milljónum. Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði og fasteignir til eigin nota á endurmatsverði, en að öðru leyti er árs hlutareikningurinn byggður á kostnaðarverði.

4. Mat og ákvarðanir

Gerð árs hlutareikninga í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og dragi ályktanir sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna og skulda, tekna og gjalda. Helsti matskenndi liðurinn er mat á fjárfestingareignum. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

5. Starfsþáttayfirlit

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

Starfsþættir 1.1.-31.3.2026	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Leigutekjur	3.195	0	(101)	3.094
Aðrar rekstrartekjur	272	143	0	415
Rekstrarkostnaður	(1.187)	(217)	101	(1.303)
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir matsbr., söluh. og afskriftir	2.280	(74)	0	2.206
Söluhagnaður fjárfestingareigna	26	0	0	26
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.669	0	0	2.669
Afskriftir	(34)	(8)	0	(42)
Hrein fjármagnsgjöld	(3.637)	(1)	0	(3.638)
Tekjuskattur	(261)	17	0	(244)
Hagnaður (tap) tímabilisins	1.043	(66)	0	977
Eignir 31.3.2026	186.881	180	(918)	186.143
Skuldir 31.3.2026	130.780	543	(918)	130.405
Starfsþættir 1.1.-31.3.2025				
Leigutekjur	2.685	0	(96)	2.589
Aðrar rekstrartekjur	223	152	0	375
Rekstrarkostnaður	(1.017)	(226)	96	(1.147)
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.891	(74)	0	1.817
Söluhagnaður fjárfestingareigna	42	0	0	42
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.532	0	0	1.532
Afskriftir	(36)	(9)	0	(45)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.638)	(0)	0	(1.638)
Tekjuskattur	(358)	16	0	(342)
Hagnaður (tap) tímabilisins	1.433	(67)	0	1.366
Eignir 31.3.2025	146.106	400	(522)	145.984
Skuldir 31.3.2025	94.973	459	(522)	94.910

6. Rekstrarkostnaður

	2026	2025
	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.
Rekstrarkostnaður greinist þannig:		
Fasteignagjöld	510	419
Tryggingar	42	35
Viðhaldskostnaður	69	10
Rekstrarkostnaður fasteigna	256	230
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	80	86
Rekstrarkostnaður hótels	116	131
Virðisrýrnun krafna	29	35
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	201	201
Rekstrarkostnaður samtals	<u>1.303</u>	<u>1.147</u>

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2026	2025
	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtatekjur	47	75
Vaxtagjöld	(1.141)	(814)
Verðbætur	(2.465)	(850)
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(66)	(37)
Önnur fjármagnsgjöld	(13)	(12)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(3.685)</u>	<u>(1.713)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(3.638)</u>	<u>(1.638)</u>

8. Fjárfestingareignir

	31.3.2026	31.12.2025
Breytingar á fjárfestingareignum greinast þannig:		
Bókfært verð í byrjun tímabils	167.891	142.959
Fært af eignum til eigin nota	0	277
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	534	4.068
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	0	927
Yfirtekið við kaup á dótturfélagi	0	15.244
Seldar fjárfestingareignir	(1.052)	(936)
Matsbreyting	2.669	5.352
Bókfært verð í lok tímabils	<u>170.042</u>	<u>167.891</u>
Leigueignir	<u>5.140</u>	<u>4.869</u>
Fjárfestingareignir samtals	<u>175.182</u>	<u>172.760</u>

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar af stjórnendum félagsins á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40.

Við mat á eignunum hafa stjórnendur metið til fjár það tekjuflæði sem félagið má vænta af núverandi leigusamningum og leigusamningum þeim sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma samkvæmt núverandi samningum. Matið er samkvæmt stigi 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats og hafa engar breytingar orðið á flokkun á tímabilinu. Við matið eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum gildistíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra.

Aðferðafræðin og ályktanirnar, sem notaðar eru við að meta bæði fjárhæðir og tímasetningar á framtíðarsjóðstreymi, eru endurskoðaðar reglulega með það að markmiði að nálgast raunverulegt gangvirði eignanna. Einnig er lagt til grundvallar mat stjórnenda á þróun ýmissa annarra þátta í framtíðinni, s.s. breytingum á leigu- og fjármálamörkuðum.

Stærstu liðirnir til hækkunar á virði fjárfestingareigna eru verðbólga, nýir samningar og hærri markaðsleiga. Stærstu liðirnir til lækkunar eru hækkun á ávöxtunarkröfu á arðsemi eign fjár og hækkun fasteigna- og lóðamats.

Útleiguhlutfall til framtíðar fyrir eignasafnið er áætlað 95% (2025: 95%). Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns sem gerð er til félagsins er 6,39% (2025: 6,37%). Hver 1% hækkun á útleiguhlutfalli til framtíðar samsvarar rúmlega 0,08% hækkun á veginni ávöxtunarkröfu (2025: tæplega 0,1%).

Næmigreining:

Áhrif breytinga á gangvirði fjárfestingareigna 31.3.2026

	31.3.2026	31.12.2025
	Áhrif á gangvirði	Áhrif á gangvirði
Hækkun (lækkun) leigutekna um 1%	2.119 (2.119)	2.089 (2.089)
Hækkun (lækkun) útleiguhlutfalls um 1%	2.199 (2.199)	2.168 (2.168)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%	13.124 (11.221)	12.925 (11.045)

9. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fasteignir	Innréttingar og annað	Samtals
Kostnaðarverð			
Heildarverð í byrjun tímabils	5.672	626	6.298
Viðbætur á tímabilinu	5	2	7
Selt á tímabilinu	0 (	5) (	5)
Heildarverð í lok tímabils	<u>5.677</u>	<u>623</u>	<u>6.300</u>
Afskriftir			
Afskrifað alls í byrjun tímabils	487	383	870
Afskrift tímabilsins	28	14	42
Selt á tímabilinu	0 (	3) (	3)
Afskrifað alls í lok tímabils	<u>516</u>	<u>394</u>	<u>909</u>
Bókfært verð			
Bókfært verð í byrjun tímabils	5.184	243	5.427
Bókfært verð í lok tímabils	<u>5.161</u>	<u>229</u>	<u>5.390</u>

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

10. Afskriftir og virðisrýrnun

	2026	2025
	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.
Afskriftir og virðisrýrnun greinast þannig:		
Skrifstofa	0	1
Hótel	37	37
Innréttingar og annað	6	7
Afskriftir og virðisrýrnun samtals	<u>42</u>	<u>45</u>

11. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

	31.3.2026	31.12.2025
Viðskiptakröfur og aðrar kröfur greinast þannig:		
Langtímakröfur	270	322
Næsta árs afborgun langtímakrafna	(163)	(184)
Varúðarniðurfærsla langtímakrafna	(10)	(12)
Langtímakröfur samtals	<u>97</u>	<u>126</u>
Viðskiptakröfur vegna leigu	417	403
Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna	161	175
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	166	159
Varúðarniðurfærsla viðskiptakrafna	(171)	(141)
Viðskiptakröfur samtals	<u>573</u>	<u>596</u>
Skammtímakröfur vegna sölu á fjárfestingareignum	983	220
Aðrar skammtímakröfur	95	110
Aðrar skammtímakröfur samtals	<u>1.079</u>	<u>330</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	<u>1.651</u>	<u>926</u>
Virðisrýrnun krafna greinist þannig:		
Afskriftareikningur í byrjun tímabils	153	179
Afskrifaðar endanlega tapaðar kröfur á tímabilinu	(1)	(122)
Gjaldfært á tímabilinu	29	95
Afskriftareikningur í lok tímabils	<u>181</u>	<u>153</u>

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

12. Vaxtaberandi skuldir

	31.3.2026	31.12.2025
Vaxtaberandi skuldir í byrjun tímabils	104.210	85.098
Ný lántaka	3.704	24.765
Yfirtekið við kaup á dótturfélagi	0	9.868
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(4.194)	(18.677)
Verðbætur	2.465	3.097
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði	44	40
Breytingar á öðrum langtímaskuldum	(3)	19
Vaxtaberandi skuldir í lok tímabils	<u>106.226</u>	<u>104.210</u>
Langtímaskuldir		
Skráð skuldabréf og bankalán	85.888	94.291
Aðrar langtímaskuldir	97	100
	<u>85.985</u>	<u>94.391</u>
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborgun langtímalána	20.241	9.819
	<u>20.241</u>	<u>9.819</u>
Vaxtaberandi skuldir samtals	<u>106.226</u>	<u>104.210</u>

Næsta árs afborgun langtímalána er óvenjuhá í lok tímabils eða 20.241 m.kr. Fjárhæðin skiptist í lokagjalddaga á tveimur skuldabréfaflokkum, EIK 050726 að fjárhæð um 5.950 m.kr. með lokagjalddaga í júlí 2026 og EIK 100327 að fjárhæð um 3.550 m.kr. með lokagjalddaga í mars 2027. Þá var félagið með bankafjármögnun að fjárhæð 7.974 m.kr. með lokagjalddaga í febrúar 2027 auk reglubundinna afborgana annarra lána.

13. Atburðir eftir lok reikningsskiladags

Félagið var með skuldabréfaútboð í lok mars með uppgjöri í byrjun apríl að fjárhæð 3.980 m.kr. í nýjan flokk, EIK 150531. Á sama tíma keypti félagið til baka 880 m.kr. í skuldabréfaflokknum EIK 050726. Þess til viðbótar var félagið með annað útboð í öðrum nýjum flokki, EIK 29 1, seinni hluta apríl þar sem gefið var út 3.060 m.kr. að nafnvirði. Samhliða þessu hefur félagið greitt um 2.715 m.kr. inn á bankafjármögnun með lokagjalddaga í febrúar 2027. Félagið hefur fengið samþykkt endurfjármögnun á láni Festingar upp á tæplega 5.300 m.kr. til febrúar 2028 en fyrra lán var með lokagjalddaga í febrúar 2027. Þar að auki er félagið með óáðregna lánalínu að fjárhæð 2.600 m.kr. Félagið hefur því tryggt sér nægjanlegt fjármagn til uppgreiðslu á EIK 050726. Félagið ráðgerir að vera með 4 skuldabréfaútboð það sem eftir lifir árs.