

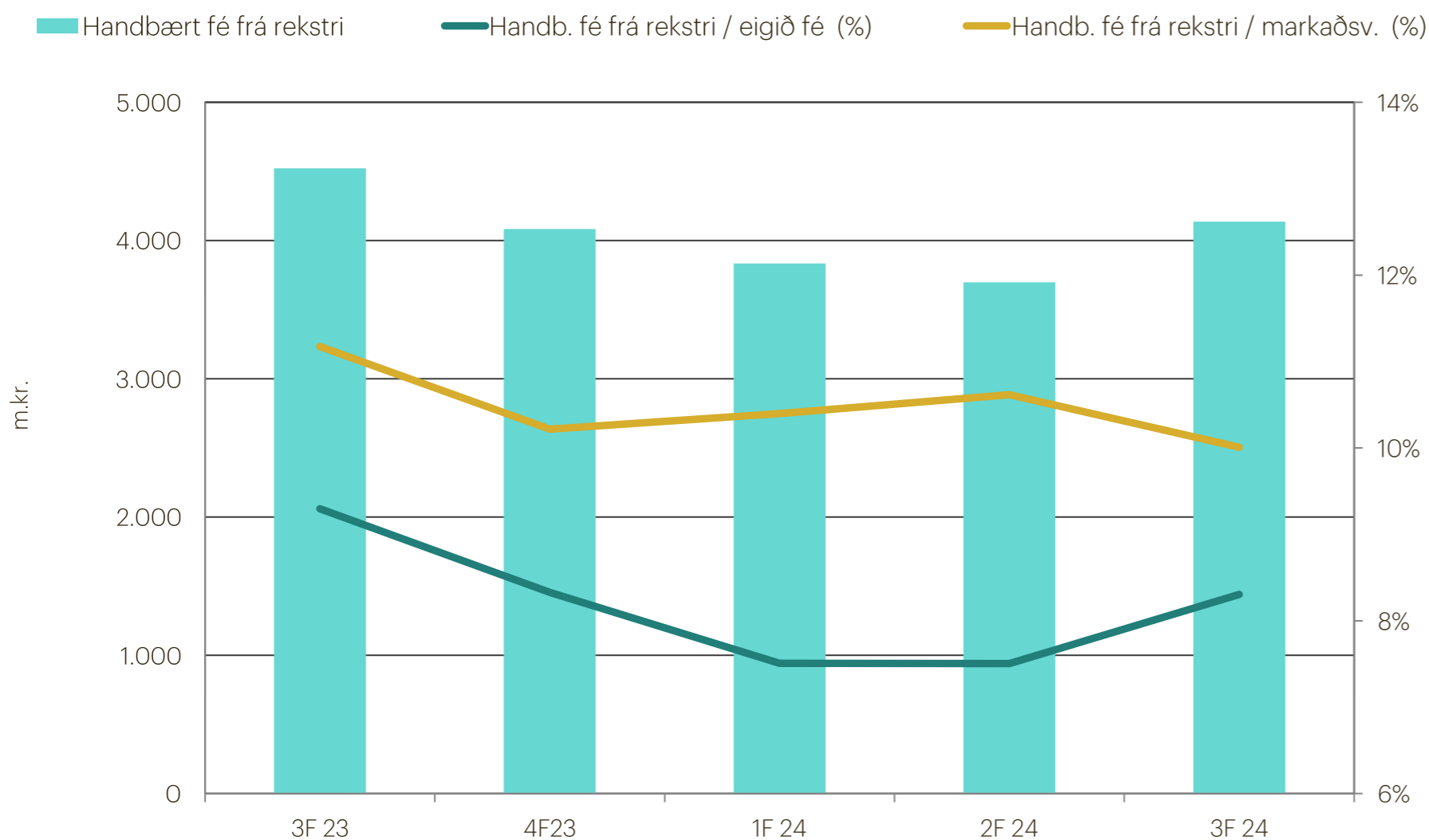
3F 2024.

Árshlutaskýrsla

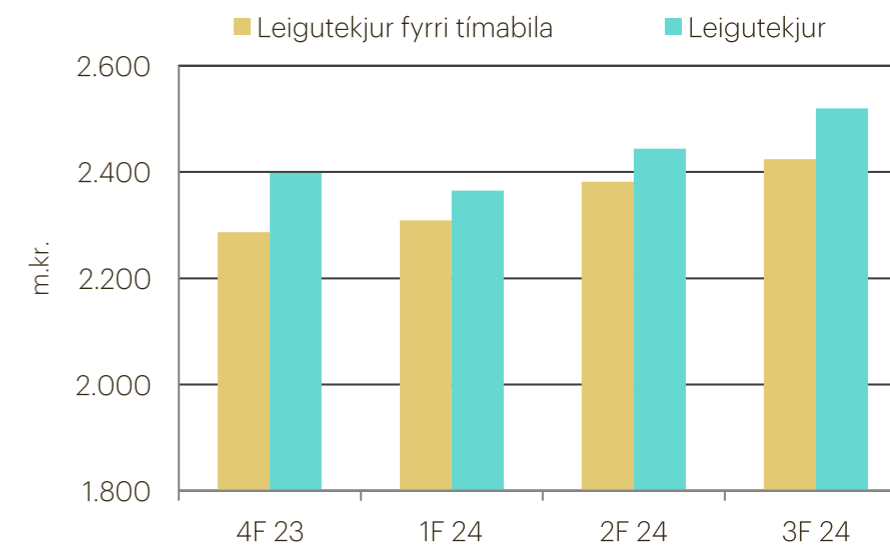
EIK

Helstu niðurstöður

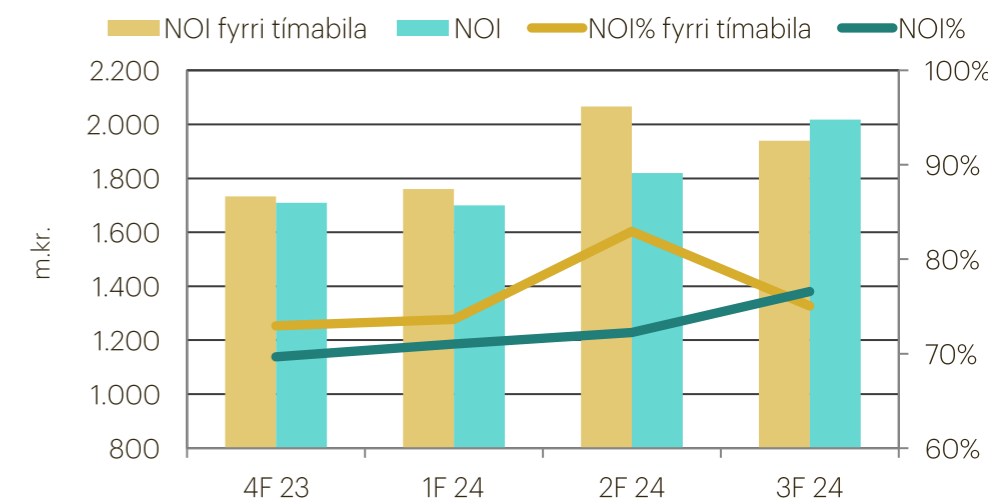
Uppsafnað **handbært fé frá rekstri (TTM)**



Þróun **leigutekna**



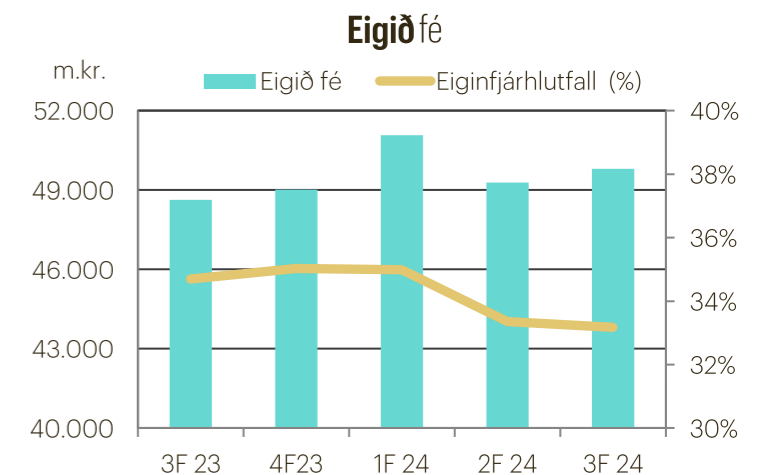
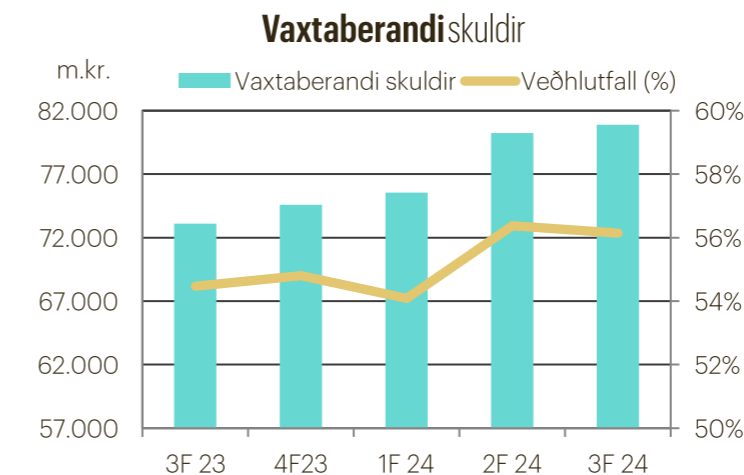
NOI og NOI hlutfall¹



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

	3F 2024	2F 2024	1F 2024	4F 2023	3F 2023
Rekstrartekjur	2.987	2.818	2.709	2.771	2.956
Par af leigutekjur	2.520	2.444	2.365	2.399	2.424
Rekstrargjöld	(969)	(999)	(1.009)	(1.062)	(1.017)
Par af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	(132)	(164)	(156)	(227)	(176)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	2.018	1.819	1.700	1.709	1.939
Matsbreyting og afskriftir	216	1.306	2.691	375	(2.736)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.574)	(2.191)	(1.827)	(1.590)	(1.558)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	660	934	2.564	494	(2.355)
Heildarhagnaður	528	747	2.051	393	(1.885)
Handbært fé frá rekstri	1.789	751	1.011	585	1.351
NOI% ¹	76,6%	72,2%	71,0%	69,7%	75,1%
Stjórnunarkostnaðarlutfall af leigutekjum ²	5,0%	6,5%	6,5%	9,3%	6,8%
Handbært fé frá rekstri ³ per hlut	1,21	1,08	1,12	1,20	1,32
Handbært fé frá rekstri ⁴ / eigið fé	8,3%	7,5%	7,5%	8,3%	9,3%
Handbært fé frá rekstri ⁴ / markaðsverði	10,0%	10,6%	10,4%	10,2%	11,2%

	30.9.2024	30.6.2024	31.3.2024	31.12.2023	30.9.2023
Fasteignir, byggingarheimildir og lóðir	144.065	142.345	139.687	136.099	134.234
Nettó vaxtaberandi skuldir	80.884	80.245	75.554	74.583	73.113
Eigið fé	49.809	49.281	51.074	49.023	48.636
Nettó veðhlutfall ⁵	56,1%	56,4%	54,1%	54,8%	54,5%
Eiginfjárlutfall	33,2%	33,4%	35,0%	35,0%	34,7%
Arðsemi eigin fjár	7,8%	2,6%	20,1%	17,2%	18,2%
Virðisútleiguhlutfall	93,6%	93,6%	93,8%	94,3%	93,5%



¹ 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.

² Við útreikning á stjórnunarkostnaðarlutfalli af leigutekjum 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 stjórnunarkostnað.

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

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

⁵ Virði fasteigna, byggingarheimilda og lóða deilt með nettó vaxtaberandi skuldum.

Fyrstu níu mánuðir ársins 2024

Rekstur félagsins var í takt við uppfærðar horfur félagsins. Virðisútleiguhlutfall félagsins er 93,6% í lok tímabilsins og hefur útleiga gengið betur en félagið gerði ráð fyrir í upphaflegum áætlunum.

Rekstur

EBITDA á fyrstu níu mánuðum ársins var í góðum takti við uppfærðar horfur félagsins og nam 5.537 m.kr.

Félagið væntir þess að EBITDA ársins verði á bilinu 7.295 – 7.515 m.kr. fyrir árið 2024.

Fjármögnun

Á þriðja ársfjórðungi gaf félagið út nýjan skuldabréfaflokk, EIK 050734, að fjárhæð 5 ma.kr. á 3,95% verðtryggðum vöxtum. Þá greiddi félagið upp skuldabréfaflokk með auðkennið, EIK 24 1, en sá flokkur var óverðtryggður að stærð 3 ma.kr.

Á fyrstu níu mánuðum ársins hafði félagið endurfjármagnað um 8,8 ma. kr. af óverðtryggðum lánum á breytilegum vöxtum og tekið ný verðtryggð lán fyrir um 10,8 ma.kr. á breytilegum vöxtum og 1,3 ma.kr. skuldabréf á föstum vöxtum. Hlutfall verðtryggðra lána félagsins í lok tímabilsins nam rúmlega 97%.

Útleiga

Eftirspurn eftir flestum tegundum og stærðum atvinnuhúsnæðis hefur verið góð framan af ári en minnkaði aðeins á þriðja ársfjórðungi þar sem mest var um undirritanir minni leigusamninga. Unnið er að nokkrum samningum við stærri viðskiptavini. Stærstu rými eignasafnsins, sem verið er að semja um, eru í Kvosinni, við Eyraveg á Selfossi, á Smáratorgi 3, auk lager- og iðnaðarhúsnæðis. Stór hluti eignasafnsins er á svæðinu frá Snorrabraut að Skeifu og er áfram mikil eftirspurn eftir húsnæði þar. Nokkuð var um tilfærslur leigutaka þar sem aðlaga þurfti húsnæði í takt við breytingar í rekstri þeirra. Samningar voru endurnýjaðir, m.a. við matvöruverslun á Smáratorgi 3, heilsugæslustöð í Hveragerði og fjarskiptafyrirtæki í tæplega 7.000 fm. leigurými.

Virðisútleiguhlutfall félagsins nam 93,6% í lok september 2024 og var óbreytt á milli ársfjórðunga. Í upphafi árs gerði félagið ráð fyrir að virðisútleiguhlutfall í lok þriðja ársfjórðungs yrði 92,8% og því

hefur útleiga gengið betur en gert var ráð fyrir. Þar að auki hefur félagið leigt út rúmlega þrjú þúsund fermetra sem flokkuðust sem þróunareign og hafa því lítil áhrif á virðisútleiguhlutfallið þar sem þróunarfermetrar teljast ekki til útleiguhæfra eininga á meðan þróun á sér stað. Þegar þróunarfermetrar færast undir virðisútleiguhlutfall samhliða leigu þá fjölga útleiguhæfum fermetrum um jafn marga fermetra og útleigðir fermetrar og því hefur sú hreyfing lítil áhrif á virðisútleiguhlutfallið.

Viðskiptaþróun

Vel hefur gengið að endurskipuleggja á Glerártorgi og er virðisútleiguhlutfall þar tæplega 98%. Orka náttúrunnar opnaði hleðslugarð fyrir utan Glerártorg í sumar og á næstu vikum mun lðunn mathöll opna á torginu. Þar verða fimm fjölbreyttir veitingastaðir og eitt kaffihús. Þá mun Skor bar opna pílustað á Glerártorgi á næstunni.



Vinna á Eyravegi 42-44 er í góðum farvegi. Unnið er að teikningu íbúða á Eyravegi 44 og er félagið að skoða fýsileika þess að sjá sjálft um uppbyggingu svæðisins og íbúðanna og ráðstafa að framkvæmd lokinni. Framkvæmdir við nýjan leikskóla í Hveragerði eru langt komnar og er gert ráð fyrir að húsið verði afhent Hveragerðisbæ í kringum áramót.

Við Skeifuna 7-9 er fyrirhuguð bygging um 200 íbúða og um 6.000 fm verslunar- og þjónusturýma. Deiliskipulag hefur verið til meðferðar hjá skipulagi Reykjavíkur sem vonir standa til að verði frágengið á næstu mánuðum.

Endurbætur á eignum Eikar í Kvosinni eru í fullum gangi. Unnið er að útfærslum á jarðhæðum við Hafnarstræti/Tryggvagötu ásamt möguleikum á stækkun hússins við Hafnarstræti 5 með stækkun Hótelis 1919 í huga. Á efstu hæð Bæjarlindar 2 hefur staðið yfir þróun og nú framkvæmdir á fjölbreyttu skrifstofurými ásamt fundarherbergjum, kaffiáðstöðu og sameiginlegum svæðum. Áætlað er að hæðin verði tilbúin til útleigu á fyrsta ársfjórðungi 2025.

Undirbúningur og vinna við uppsetningu skrautlýsingar á suður- og austurhlíðum Turnsins að Smáratorgi 3 gengur vel og er von á viðeigandi búnaði innan skamms og er áætlað að uppsetningu verði lokið á fyrsta ársfjórðungi 2025.

Framkvæmdir

Á Smáratorgi 3 lauk framkvæmdum fyrir matvöruverslunina Prís sem opnaði nýja matvöruverslun á 2. hæð. Glerskiptum á fyrri áfanga suðurhlíðar lauk á tímabilinu og endurbætur vegna rakaskemmdra byggingarefna í útveggjum er lokið og unnið er að lokaþrifum. Miklar breytingar og uppfærslur hafa staðið yfir á hússtjórnarkerfum Turnsins sem m.a. stýra opnun á gluggum, gardinum, lýsingu o.fl.

Framkvæmdum við Eyraveg á Selfossi miðar vel en tafir hafa orðið á framkvæmdum á lóð m.a. vegna endurnýjunar á frárennislögnum. Áætlað er að verslanir opni þar í desember. Vinnu við stækkun og breytingar fyrir DHL í Miðhrauni 2 lauk á tímabilinu og er DHL nú með ríflega 2.250 fm í húsinu.

Á Glerártorgi hefur staðið yfir vinna við breytingar og stækkun á sorpflokkunarsvæði til að bæta aðstöðu leigutaka til sorpflokkunar. Þá lauk vinnu við fjölgun glugga og bættu ásynd á norðurhlíð torgsins. Framkvæmdir við lðunni Mathöll á Glerártorgi standa yfir og er allt kapp lagt á að hún opni í nóvember. Framkvæmdum fyrir Skor miðar vel og er stefnt að opnun staðarins strax í kjölfar opnun lðunnar mathallar á torginu. Talsverðar framkvæmdir hafa staðið yfir í Kvosinni og ganga þær vel. Mikill áhugi er á leigurýmum þar og nokkuð um mátanir áhugasamra leigutaka. Nú þegar hafa verið innréttuð rými fyrir Tónlistarmiðstöð, Listahátið og einnig hefur Menningar- og viðskiptaráðuneytið komið sér fyrir í Kvosinni.

Viðhaldsverkefni hafa að mestu gengið samkvæmt áætlun þrátt fyrir vætusamt sumar. Þakskiptum í Vatnagörðum 24, Viðarhöfða 1 og fleiri minni eignum lauk á tímabilinu. Í Miðhrauni 2 var lokið við endurnýjun utanhússklæðningar og þakpappa. Endurnýjun 9.000 fm þaks á Kjalavogi 14 stendur yfir og miðar vel. Stefnt er að því að verkinu ljúki fyrir áramót. Endurnýjun á glerþaki í Álíheimum 74 stóð yfir á tímabilinu og er lokið.

Fasteignir félagsins, byggingarheimildir og lóðir

Virði fasteigna, byggingarheimilda og lóða félagsins er um 144,1 ma.kr. Félagið á um 110 fasteignir með rúmlega 318 þúsund útleigufermetra. Matsbreyting fyrstu níu mánaða ársins 2024 nam 4.345 m.kr.

Virði fasteigna, byggingarheimilda og lóða félagsins nema 144.065 m.kr. í lok september 2024. Fasteignir, byggingarheimildir og lóðir skiptast í fjárfestingareignir til útleigu, fjárfestingareignir í þróun, sem eru Lónsbakki, Helluhraun 8, hluti Eyraveg 42, Skeifan 7, Hafnarstræti 8, hluti af Hafnarstræti 5 og 7 og Rauðarárstígur 27, fasteignir í þróun, sem eru Skeifan 9 og hluti af Hafnarstræti 7, fasteignir til eigin nota, sem eru Pósthússtræti 2 sem hýsir Hótel 1919 og skrifstofa félagsins í Sóltúni 26 og byggingarheimildir, lóðir og fyrirframgreidd gatnagerðargjöld.

Óvenju margar fasteignir sem hafa verið tekjuberandi eru nú í þróun hjá félaginu en félagið sér mikil tækifæri í þróun eigna sinna til verðmætaaukningar.

Útlistun á virði fasteigna, byggingarheimilda og lóða án leiguskuldbindinga þann 30.9.2024 má sjá hér fyrir neðan.

Fasteignir og bygg.h. og lóðir án leiguskb.	30.9.2024	31.12.2023
Fjárfestingareignir í útleigu	129.040	120.904
Fjárfestingareignir í þróun	4.687	4.803
Fasteignir í þróun	1.074	1.059
Fasteignir til eigin nota	5.585	5.662
Byggingarheimildir og lóðir	3.666	3.657
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld	13	13
Samtals í m.kr.	144.065	136.099

Á fyrstu níu mánuðum ársins færðist hluti Eyraveg 42, hluti af Hafnarstræti 5 og 2. hæð á Smáratorgi 3 úr þróun, en Rauðarárstígur 27 bættist við.

Félagið stefnir að því fyrir árslok 2025 að gera rúmlega 11.000 fm. tekjuberandi sem flokkuðust undir þróunareignir síðastliðin áramót. Í lok tímabilsins var búið að skrifa undir leigusamninga um þriðjung þessara fermetra. Í október var skrifað undir samninga fyrir 1.300 fm. til viðbótar og viðræður í gangi um 2.000 fm. Í töflunni hér fyrir neðan má sjá hvernig staðan er á fermetrum í þróun í lok september og hvað félagið ráðgerir að verði eftir af þróunar-fermetrum í lok árs 2025 miðað við óbreytt eignasafn.

	31.12.2023	30.9.2024	31.12.2025 ¹
Fermetrar í þróun.....	24	21	13
Fermetrar til sölu.....	-	3	-
Útleiguhæfir fermetrar.....	294	295	303
Heildarfermetrar í þ.fm.	318	318	316

Matsbreyting fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru langstærsti hluti eigna félagsins. Til þess að gefa sem besta mynd af virði fjárfestingareigna er matsbreyting fjárfestingareigna reiknuð upp á hverjum ársfjórðungi og færast matsbreyting eignanna í rekstrarreikning. Matsbreyting fjárfestingareigna á fyrstu níu mánuðum ársins 2024 var 4.345 m.kr. Stærstu liðirnir til hækkunar á virði fjárfestingareigna eru verðbólga, nýir leigusamningar og lægri ávöxtunarkrafa arðsemi eigin fjár. Stærstu liðir til lækkunar eru hærrí fjármagnskjör og hækkun fasteignamats. Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns var 6,34% í lok tímabilsins.

Byggingarheimildir og lóðir

Sundurliðun á helstu byggingarheimildum og lóðum má sjá hér fyrir neðan og til hliðar. Fjöldi fermetra undir „heimild“ segir til um þá byggingarfermetra sem félagið á rétt á skv. núverandi deiliskipulagi en „áætluð viðbótarheimild“ segir til um þá byggingarfermetra sem félagið væntir að geta nýtt í framtíðinni.

Drög að breyttu deiliskipulagi við Rauðarárstíg 27 liggur fyrir þar sem gert er ráð fyrir að breyta núverandi skrifstofurými í 18 íbúðir en verslun og önnur þjónusta á jarðhæð verður óbreytt. Utanríkisráðuneytið fór úr eigninni í lok júní og hefur eignin verið sett í sölu.

Byggingarheimildir - í farvegi	Heimild	Áætluð viðbótarheimild
Ármúli 3	6.937	928
Eyravegur 44		9.240
Gleráreyrar 2	1.719	
Gleráreyrar 6-8		10.850
Kleppsmýrarvegur 8		3.500
Skeifan 5	1.754	3.452
Skeifan 7 og 9	193	17.485
Sóltún 24		4.102
Tjarnarvellir 1	9.880	
Samtals fm	20.483	49.557

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

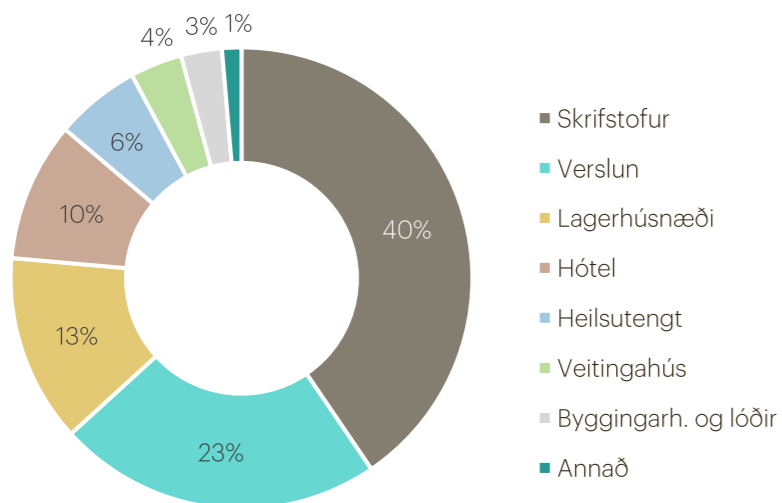
Byggingarheimildir - undirliggjandi tækifæri	Heimild	Áætluð viðbótarheimild
Múlastöð		10.003
Stórhöfði 22-30	23.001	11.855
Samtals fm	23.001	21.858

¹ Áætlun um skiptingu heildarfermetra miðað við óbreytt eignasafn.

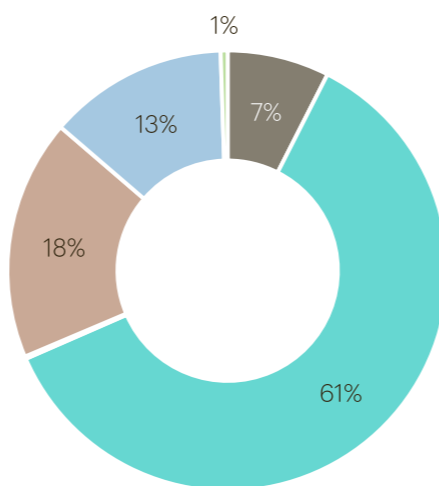
Staðsetningar og tegundir eigna

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

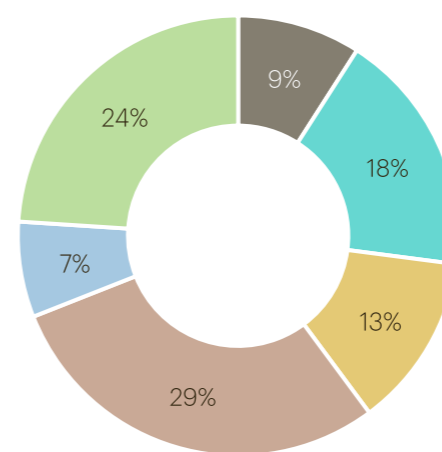
Virði eigna eftir tegund



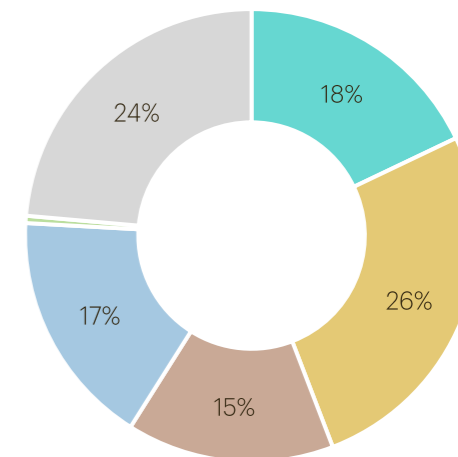
Staðsetning skrifstofuhúsnæðis



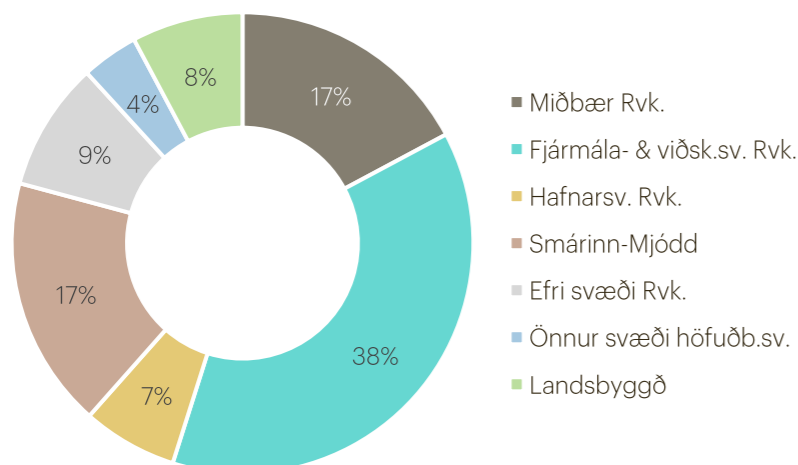
Staðsetning verslunarhúsnæðis



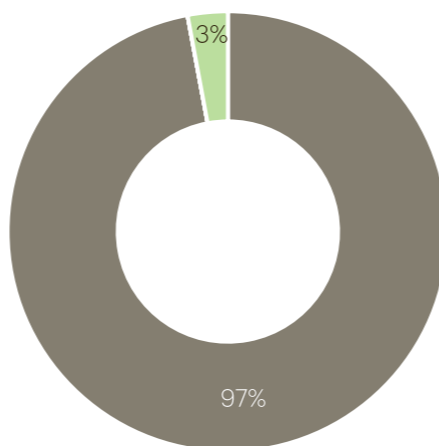
Staðsetning lagerhúsnæðis



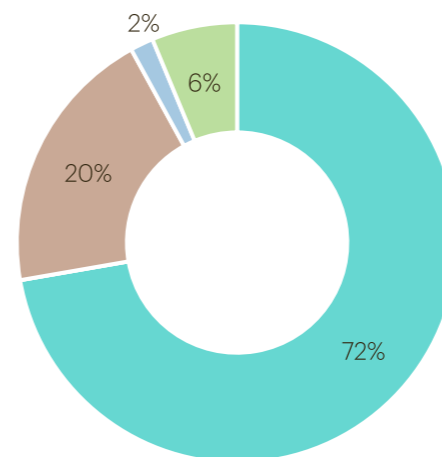
Virði eigna eftir staðsetningu



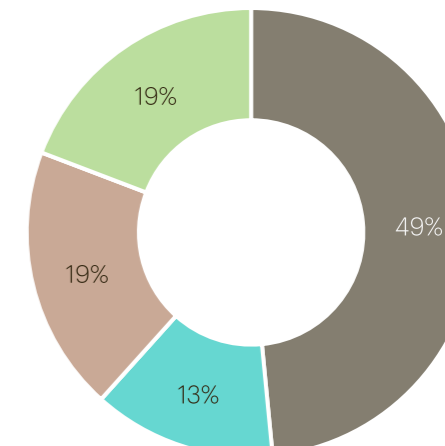
Staðsetning hótela



Staðsetning heilsutengds húsnæðis



Staðsetning veitinga- og skemmtistaða



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

Um rekstur félagsins

		2024	2023	2024	2023
	Skýr.	1.7.-30.9.	1.7.-30.9.	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Leigutekjur		2.520	2.424	7.328	7.115
Aðrar rekstrartekjur		467	532	1.186	1.338
		<u>2.987</u>	<u>2.956</u>	<u>8.514</u>	<u>8.453</u>
Rekstrarkostnaður	6	(976)	(1.015)	(2.935)	(2.866)
Virðisrýrnun krafna		7	(2)	(42)	179
		<u>(969)</u>	<u>(1.017)</u>	<u>(2.977)</u>	<u>(2.687)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		2.018	1.939	5.537	5.766
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	261	(2.693)	4.345	7.095
Afskriftir og virðisrýrnun	10	(45)	(43)	(132)	(7)
		<u>2.234</u>	<u>(797)</u>	<u>9.750</u>	<u>12.854</u>
Rekstrarhagnaður		2.234	(797)	9.750	12.854
Fjármunatekjur		93	20	183	77
Fjármagnsgjöld		(1.667)	(1.578)	(5.776)	(6.108)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(1.574)	(1.558)	(5.593)	(6.031)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		660	(2.355)	4.157	6.823
Tekjuskattur		(132)	471	(831)	(1.364)
		<u>528</u>	<u>(1.884)</u>	<u>3.326</u>	<u>5.459</u>
Hagnaður tímabilsins		528	(1.884)	3.326	5.459
Önnur heildarafkoma					
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé:					
Endurmat af fasteignum til eigin nota		0	0	0	1.784
Tekjuskattur af endurmati fasteigna		0	0	0	(357)
Önnur heildarafkoma samtals		0	0	0	1.427
		<u>528</u>	<u>(1.884)</u>	<u>3.326</u>	<u>6.886</u>
Heildarhagnaður tímabilsins		528	(1.884)	3.326	6.886
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut (í krónum)		0,15	(0,55)	0,97	1,60

Rekstrartekjur

Rekstrartekjur félagsins á fyrstu níu mánuðum ársins 2024 námu 8.514 m.kr. Þar af námu leigutekjur 7.328 m.kr.

Rekstrartekjur	9m 2024	9m 2023
Leigutekjur	7.328	7.115
Rekstrartekjur sameigna	538	533
Tekjur af hótélrekstri	625	780
Aðrar tekjur	23	25
Samtals	8.514	8.453

Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður nam 2.935 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins 2024. Stærstu kostnaðarliðir félagsins, fasteignagjöld og tryggingar, námu 1.269 m.kr. Virðisrýrnun viðskiptakrafna nam um 42 m.kr.

Rekstrarkostnaður	9m 2024	9m 2023
Fasteignagjöld	1.184	1.144
Tryggingar	85	75
Viðhaldskostnaður	35	24
Rekstrarkostnaður fasteigna	576	552
Annar rekstrark. fjárfestingareigna	197	173
Rekstrarkostnaður hótels	407	429
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	452	469
Samtals	2.935	2.866

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 5.537 m.kr. NOI¹ hlutfall, nam 73,4% samanborið við 77,2% á sama tímabili árið 2023. NOI hlutfall fyrstu níu mánuði ársins 2023 var óvenjuhátt m.a. vegna einskiptisliða er snéru að jákvæðri virðisrýrnun viðskiptakrafna. Leiðrétt fyrir þeirri bakfærslu var NOI hlutfall á fyrstu níu mánuðum ársins 2023 74,6%.

Fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	9m 2024	9m 2023
Vaxtatekjur	183	77
Vaxtagjöld	(2.347)	(2.391)
Verðbætur	(3.295)	(3.596)
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(98)	(93)
Önnur fjármagnsgjöld	(37)	(28)
Samtals	(5.593)	(6.031)

Heildarhagnaður

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 4.157 m.kr. og reiknaður tekjuskattur nam 831 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Heildarhagnaður tímabilsins nam 3.326 m.kr. og nam hagnaður á hlut 0,97 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

Eignir	Skýr.	30.9.2024	31.12.2023
Óefnislegar eignir		351	351
Fjárfestingareignir	8	139.957	132.106
Fasteignir í þróun		1.092	1.079
Eignir til eigin nota	9	5.893	5.975
Langtímakröfur	11	311	436
Fastafjármunir		147.604	139.948
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	859	698
Handbært fé		1.683	984
Veltufjármunir		2.542	1.682
Eignir samtals		150.146	141.629
Eigið fé			
Hlutfé		3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutfjár		12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður		854	854
Endurmatsreikningur		1.398	1.415
Óráðstafað eigið fé		31.494	30.691
Eigið fé		49.809	49.023
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	12	80.162	67.176
Leiguskuldir		2.569	2.749
Tekjuskattsskuldbinding		13.335	12.503
Langtímaskuldir		96.066	82.428
Vaxtaberandi skuldir	12	2.405	8.390
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.866	1.787
Skammtímaskuldir		4.271	10.178
Skuldir samtals		100.337	92.606
Eigið fé og skuldir samtals		150.146	141.629

Um eignir félagsins

Heildareignir félagsins námu 150.146 m.kr. í lok september 2024 samanborið við 141.629 m.kr. í árslok 2023. Fjárfestingareignir námu 139.957 m.kr. í lok tímabilsins en námu 132.106 m.kr. í lok árs 2023. Handbært fé nam 1.683 m.kr. í lok september 2024 samanborið við 984 m.kr. í lok árs 2023.

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

Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

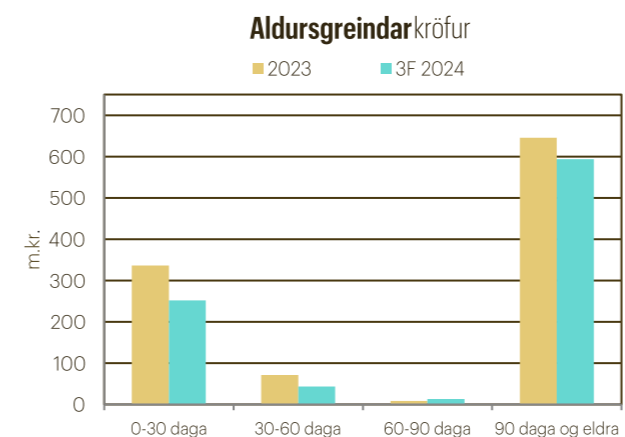
Langtímakröfur námu 311 m.kr. í lok september 2024 en námu 436 m.kr. í árslok 2023. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur námu 859 m.kr. í lok september 2024 samanborið við 698 m.kr. í árslok 2023.

Viðskiptakröfur námu 591 m.kr. í lok tímabilsins og lækkuðu um 5,4% frá áramótum.

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímaskröfur 30.9.2024 31.12.2023

Viðskiptakröfur vegna leigu	404	404
Skammtímaskröfur v. frestaðra leigugr.	175	158
Viðskiptakröfur v. annars reksturs	109	121
Varúðarniðurfærsla viðskiptakröf.	(97)	(58)
Viðskiptakröfur samtals	591	625
Aðrar skammtímaskröfur	268	73
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímaskröfur samt.	860	698

Aðrar skammtímaskröfur námu 268 m.kr. og eru að mestu leyti fyrirframgreidd fasteignagjöld og tryggingar.



Eigið fé

Eigið fé samstæðunnar nam 49.809 m.kr. í lok september 2024 og nam eiginfjárlutfallið 33,2%.

Á aðalfundi félagsins sem haldinn var 11. apríl síðastliðinn var samþykkt að greiða 2.540 m.kr. í arð til hluthafa. Arðurinn var greiddur 30. apríl 2024.

Skuldir

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar námu 82.567 m.kr. í lok september 2024 samanborið við 75.567 m.kr. í árslok 2023. Heildarskuldir félagsins voru 100.337 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 13.335 m.kr. Veðhlutfall, þ.e. nettó vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum, byggingarheimildum og lóðum félagsins, nam 56,1%.

Í lok tímabilsins var félagið með ónýtt bankafjármögnun fyrir um 2.600 m.kr. Því til viðbótar voru óveðsettar fasteignir félagsins að verðmæti rúmlega 7.900 m.kr.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir námu 1.866 m.kr. í lok september 2024.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir 30.9.2024 31.12.2023

Viðskiptaskuldir	502	370
Áfallnir vextir	818	585
Skammtímaskröfur v. kaupa á dótturf.	37	263
Aðrar skammtímaskuldir	510	571
Samtals	1.866	1.787

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar

1. janúar til 30. september 2024

The EIK logo is displayed in white, bold, uppercase letters on a black rectangular background in the bottom left corner of the page.

Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

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

Árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2024 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 2023. Hægt er að nálgast ársreikning samstæðunnar á www.eik.is.

Þann 23. ágúst 2024 tilkynnti Langisjór ehf. („*tilboðsgjafi*“ eða „*Langisjór*“) um fyrirhugað yfirtökutilboð í allt hlutafé Eikar fasteignafélags hf. þar sem myndast hafði tilboðsskylda vegna þess að tilboðsgjafi og aðilar sem teljast vera í samstarfi við hann á grundvelli laga um yfirtökur höfðu eignast meira en 30% atkvæðisréttar í Eik. Hluthöfum Eikar barst svo þann 20. september 2024 yfirtökutilboð frá Langasjó með birtingu tilboðs-yfirlits. Voru hluthöfum Eikar boðnar 11,0 krónur á hlut í reiðufé í skiptum fyrir hluti sína. Gildistími yfirtökutilboðsins var til kl. 13:00 þann 18. október 2024.

Stjórn Eikar gerði lögum samkvæmt opinberlega grein fyrir álitinu sínu á tilboðinu og skilmálum þess þann 7. október 2024 ásamt því að fjalla um álit stjórnarinnar á framtíðaráformum tilboðsgjafa og hvaða áhrif stjórnin taldi að tilboðið gæti haft á hagsmuni félagsins, störf stjórnenda og starfsmanna þess, sem og staðsetningu starfsstöðva félagsins.

Að mati Samkeppniseftirlitsins var ekki um tilkynningarskyldan samruna að ræða og voru niðurstöður yfirtökutilboðsins, sem birtar voru þann 18. október sl., þær að eftir tilboðið fer tilboðsgjafi og samstarfsaðilar með 1.106.529.154 hluti í Eik sem samsvarar 32,32% af hlutafé félagsins.

Líkt og fram kom í greinargerð stjórnar vegna yfirtökutilboðs Langasjávar er nokkur samhljómur milli framtíðaráætlana tilboðsgjafa og félagsins en þó voru þar atriði sem stjórn hefur aðra sýn á. Stjórn og stjórnendur munu halda áfram sinni stefnumótunarvinnu til að samræma heildarsýn fyrir félagið bæði til styttri og lengri tíma. Félagið mun skoða tækifæri í eignasafni sínu, frekari útfærslu á fjármagnsskipan þess ásamt möguleikum í fjölgun tekjustofna. Samhliða þessum stefnumótandi áherslum mun stjórn félagsins skoða, útfæra og fylgja eftir niðurstöðum aðalfundar ársins.

Rekstur

Rekstur félagsins var í takt við uppfærðar horfur félagsins á fyrstu níu mánuðum ársins.

Rekstrartekjur samstæðunnar námu 8.514 m.kr. á tímabilinu samanborið við 8.453 m.kr. fyrir sama tímabil árið 2023. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 5.537 m.kr. samanborið við 5.766 m.kr. fyrir sama tímabil árið áður. Matsbreyting fjárfestingareigna á tímabilinu var jákvæð og nam 4.345 m.kr. Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu samstæðunnar nam heildarhagnaður tímabilsins 3.326 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 3.551 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar samanborið við 3.498 m.kr. á sama tímabili í fyrra.

Efnahagur

Heildareignir samstæðunnar námu 150.146 m.kr. við lok tímabilsins, þar af voru fjárfestingareignir 139.957 m.kr., eignir til eigin nota 5.893 m.kr., fasteignir í þróun 1.092 m.kr. og handbært fé 1.683 m.kr. Eigið fé samstæðunnar var 49.809 m.kr., þar af útistandandi hlutafé 3.415 m.kr. Eiginfjárhlutfall samstæðunnar var 33,2% í lok tímabilsins. Á aðalfundi félagsins þann 11. apríl 2024 var samþykkt að greiða út arð til hluthafa vegna rekstrarársins 2023 að fjárhæð 2.540 m.kr. sem var greiddur til hluthafa þann 30. apríl 2024.

Í byrjun júlí gaf félagið út nýjan skuldabréfaflokk, EIK 050734, að fjárhæð 5.000 m.kr. á 3,95% verðtryggðum vöxtum. Samhliða því voru veltílan félagsins greidd upp. Þá var hluti útgáfunnar nýttur til uppgreiðslu á EIK 24 1 sem var á lokagjalddaga 15. september 2024 og var 3.000 m.kr. að stærð.

Horfur

Félagið hefur uppfært horfur fyrir árið 2024 og væntir þess að EBITDA ársins verði á bilinu 7.295 – 7.515 m.kr. á föstu verðlagi út árið miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar í nóvember 2024.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Er það álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. september 2024 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2024.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2024 með undirritun sinni.

Reykjavík, 31. október 2024

Stjórn

Bjarni Kristján Þorvarðarson
Stjórnarformaður

Eyjólfur Árni Rafnsson
Stjórnarmaður

Guðrún Bergsteinsdóttir
Stjórnarmaður

Gunnar Þór Gíslason
Stjórnarmaður

Ragnheiður Harðar Harðardóttir
Stjórnarmaður

Forstjóri

Garðar Hannes Friðjónsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. janúar til 30. september 2024

	Skýr.	2024 1.7.-30.9.	2023 1.7.-30.9.	2024 1.1.-30.9.	2023 1.1.-30.9.
Leigutekjur		2.520	2.424	7.328	7.115
Aðrar rekstrartekjur		467	532	1.186	1.338
		<u>2.987</u>	<u>2.956</u>	<u>8.514</u>	<u>8.453</u>
Rekstrarkostnaður	6	(976)	(1.015)	(2.935)	(2.866)
Virðisrýrnun krafna		7	(2)	(42)	179
		<u>(969)</u>	<u>(1.017)</u>	<u>(2.977)</u>	<u>(2.687)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		2.018	1.939	5.537	5.766
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	261	(2.693)	4.345	7.095
Afskriftir og virðisrýrnun	10	(45)	(43)	(132)	(7)
Rekstrarhagnaður		2.234	(797)	9.750	12.854
Fjármunatekjur		93	20	183	77
Fjármagnsgjöld		(1.667)	(1.578)	(5.776)	(6.108)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(1.574)	(1.558)	(5.593)	(6.031)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		660	(2.355)	4.157	6.823
Tekjuskattur		(132)	471	(831)	(1.364)
Hagnaður tímabilsins		528	(1.884)	3.326	5.459
Önnur heildarafkoma					
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé:					
Endurmat af fasteignum til eigin nota		0	0	0	1.784
Tekjuskattur af endurmati fasteigna		0	0	0	(357)
Önnur heildarafkoma samtals		0	0	0	1.427
Heildarhagnaður tímabilsins		528	(1.884)	3.326	6.886
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut (í krónum)		0,15	(0,55)	0,97	1,60

Skýringar á blaðsíðum 12 - 14 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Efnahagsreikningur 30. september 2024

Eignir	Skýr.	30.9.2024	31.12.2023
Óefnislegar eignir		351	351
Fjárfestingareignir	8	139.957	132.106
Fasteignir í þróun		1.092	1.079
Eignir til eigin nota	9	5.893	5.975
Langtímakröfur	11	311	436
Fastafjármunir		<u>147.604</u>	<u>139.948</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	859	698
Handbært fé		1.683	984
Veltufjármunir		<u>2.542</u>	<u>1.682</u>
Eignir samtals		150.146	141.629
Eigið fé			
Hlutafé		3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður		854	854
Endurmatsreikningur		1.398	1.415
Óráðstafað eigið fé		31.494	30.691
Eigið fé		49.809	49.023
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	12	80.162	67.176
Leiguskuldir		2.569	2.749
Tekjuskattsskuldbinding		13.335	12.503
Langtímaskuldir		<u>96.066</u>	<u>82.428</u>
Vaxtaberandi skuldir	12	2.405	8.390
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.866	1.787
Skammtímaskuldir		<u>4.271</u>	<u>10.178</u>
Skuldir samtals		100.337	92.606
Eigið fé og skuldir samtals		150.146	141.629

Eiginfjárfirlit 30. september 2024

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutfjár	Lögbundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. september 2023							
Eigið fé 1.1.2023	3.415	12.648	866	0	11.122	15.692	43.744
Heildarhagnaður tímabilsins				1.427		5.459	6.886
Greiddur arður 0,59 kr. á hlut						(2.000)	(2.000)
Fært á bundinn hlutdeildarreikning					3.219	(3.219)	0
Bakfært úr lögbundnum varasjóði			(13)			13	0
Eigið fé 30.9.2023	3.415	12.648	854	1.427	14.341	15.945	48.630
1. janúar til 30. september 2024							
Eigið fé 1.1.2024	3.415	12.648	854	1.415	0	30.691	49.023
Heildarhagnaður tímabilsins						3.326	3.326
Afskrift endurmats				(17)		17	0
Greiddur arður 0,74 kr. á hlut						(2.540)	(2.540)
Eigið fé 30.9.2024	3.415	12.648	854	1.398	0	31.494	49.809

Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2024

	Skýr.	2024 1.1.-30.9.	2023 1.1.-30.9.
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður tímabilsins		9.750	12.854
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	8 (	4.345)	(7.095)
Afskriftir og virðisrýrnun	10	132	7
		5.537	5.766
Breyting á rekstartengdum eignum .....	(	28)	(335)
Breyting á rekstartengdum skuldum		70	197
		5.579	5.628
Innborgaðar vaxtatekjur		183	77
Greidd vaxtagjöld .....	(	2.211)	(2.207)
		3.551	3.498
		Handbært fé frá rekstri	
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	3.682)	(2.379)
Fjárfesting í fasteignum í þróun .....	(	16)	(6)
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	(	50)	(65)
Fjárfesting í dótturfélagi að frádregnu yfirteknu handbæru fé .....	(	225)	(340)
Skuldabréfaeign, breyting		0	(3)
		(3.973)	(2.793)
		Fjárfestingarhreyfingar	
Fjármögnunarhreyfingar:			
Greiddur arður .....	(	2.540)	(2.000)
Tekin ný langtímalán		19.093	5.224
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	(	15.432)	(5.639)
		1.121	(2.415)
		Fjármögnunarhreyfingar	
Breyting á handbæru fé		699	(1.710)
Handbært fé í byrjun tímabils		984	2.986
Handbært fé í lok tímabils		1.683	1.276
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Kaupverð fjárfestingareigna og eignarhluta í félögum		0	16
Aðrar skammtímaskuldir		0	(16)

Skýringar á blaðsíðum 12 - 14 eru órjúfanlegur hluti árs hlutareikningsins

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur að Sóltúni 26, Reykjavík. Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2024 hefur að geyma árs hlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Starfsemi samstæðunnar er eignarhald, útleiga og rekstur á atvinnuhúsnæði og eignarhald á hótélrekstri. Hægt er að nálgast samandreginn árs hlutareikning samstæðunnar á www.eik.is.

2. Grundvöllur reikningskilanna

Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal um árs hlutareikninga, IAS 34. Árs hlutareikningurinn inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2023. Stjórn félagsins staðfesti árs hlutareikninginn 31. október 2024.

3. Mikilvægar reikningskilaaðferðir

Við gerð árs hlutareikningsins er beitt sömu reikningskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2023. 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 reikningskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og dragi ályktanir sem hafa áhrif á beitingu reikningskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna og skulda, tekna og gjalda. Helsti matskenndi liðurinn er mat á fjárfestingareignum. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

5. Starfsþáttayfirlit

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

Starfsþættir 1.1.-30.9.2024	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Leigutekjur	7.610	0	(282)	7.328
Aðrar rekstrartekjur	561	625	0	1.186
Rekstrarkostnaður	(2.528)	(689)	282	(2.935)
Virðisrýrnun krafna	(42)	(0)	0	(42)
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir ...	5.601	(64)	0	5.537
Matsbreyting fjárfestingareigna	4.345	0	0	4.345
Afskriftir og virðisrýrnun	(108)	(24)	0	(132)
Hrein fjármagnsgjöld	(5.592)	(1)	0	(5.593)
Tekjuskattur	(849)	18	0	(831)
Hagnaður (tap) tímabilisins	3.397	(71)	0	3.326
Eignir 30.9.2024	150.295	403	(552)	150.146
Skuldir 30.9.2024	100.414	475	(552)	100.337
Starfsþættir 1.1.-30.9.2023				
Leigutekjur	7.380	0	(265)	7.115
Aðrar rekstrartekjur	558	780	0	1.338
Rekstrarkostnaður	(2.437)	(694)	265	(2.866)
Virðisrýrnun krafna	179	(0)	0	179
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	5.680	86	0	5.766
Matsbreyting fjárfestingareigna	7.095	0	0	7.095
Afskriftir og virðisrýrnun	16	(24)	0	(7)
Hrein fjármagnsgjöld	(6.009)	(22)	0	(6.031)
Tekjuskattur	(1.356)	(8)	0	(1.364)
Hagnaður (-tap) tímabilisins	5.427	32	0	5.459
Eignir 30.9.2023	141.985	525	(531)	141.979
Skuldir 30.9.2023	91.464	533	(531)	91.466

6. Rekstrarkostnaður

	2024	2023
	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Rekstrarkostnaður greinist þannig:		
Fasteignagjöld	1.184	1.144
Tryggingar	85	75
Viðhaldskostnaður	35	24
Rekstrarkostnaður fasteigna	576	552
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	197	173
Rekstrarkostnaður hótels	406	429
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	452	469
Rekstrarkostnaður samtals	<u>2.935</u>	<u>2.866</u>

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2024	2023
	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtatekjur	183	77
Vaxtagjöld	(2.347)	(2.391)
Verðbætur	(3.295)	(3.596)
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(98)	(93)
Önnur fjármagnsgjöld	(36)	(28)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(5.776)</u>	<u>(6.108)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(5.593)</u>	<u>(6.031)</u>

8. Fjárfestingareignir

Breytingar á fjárfestingareignum greinast þannig:	30.9.2024	31.12.2023
Bókfært verð í byrjun tímabils	129.378	117.181
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	3.292	3.177
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	391	237
Yfirtekið við kaup á dótturfélagi	0	1.270
Matsbreyting	4.345	7.513
Bókfært verð í lok tímabils	<u>137.406</u>	<u>129.378</u>
Leiguskuldbinding	2.550	2.728
Fjárfestingareignir samtals	<u>139.957</u>	<u>132.106</u>

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

Við mat á eignunum hafa stjórnendur metið til fjár það tekjuflæði sem félagið má vænta af núverandi leigusamningum og leigusamningum þeim sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma samkvæmt núverandi samningum. Matið er samkvæmt stigi 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats 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 lægri ávöxtunarkrafa á arðsemi eigin fjár. Stærstu liðir til lækkunar eru hækkun á fjármagnskjörum og hækkun fasteignaskatta.

Útleiguhlutfall til framtíðar fyrir eignasafnið er áætlað 95% (2023: 95%). Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns sem gerð er til félagsins er 6,34% (2023: 6,35%). Hver 1% hækkun á útleiguhlutfalli til framtíðar samsvarar rúmlega 0,09% hækkun á veginni ávöxtunarkröfu.

Næmigreining:

Áhrif breytinga á gangvirði fjárfestingareigna 30.9.2024

Hækkun (lækkun) leigutekna um 1%	1.786	(1.786)
Hækkun (lækkun) útleiguhlutfalls um 1%	1.851	(1.851)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%	11.322	(9.648)

9. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

	Fasteignir	Innréttingar og annað	Samtals
Kostnaðarverð			
Heildarverð í byrjun tímabils	5.935	583	6.518
Viðbætur á tímabilinu	10	40	50
Heildarverð í lok tímabils	<u>5.945</u>	<u>623</u>	<u>6.568</u>
Afskriftir			
Afskrifað alls í byrjun tímabils	273	269	543
Afskrift tímabilsins	87	45	132
Afskrifað alls í lok tímabils	<u>360</u>	<u>314</u>	<u>674</u>
Bókfært verð			
Bókfært verð í byrjun tímabils	5.662	314	5.975
Bókfært verð í lok tímabils	<u>5.585</u>	<u>308</u>	<u>5.893</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

	2024 1.1.-30.9.	2023 1.1.-30.9.
Afskriftir og virðisrýrnun greinast þannig:		
Skrifstofa	2	2
Hótel	108	93
Innréttingar og annað	21	19
Bakfærð virðisrýrnun frá fyrri árum	0	(107)
Afskriftir og virðisrýrnun samtals	<u>132</u>	<u>7</u>

11. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

	30.9.2024	31.12.2023
Viðskiptakröfur og aðrar kröfur greinast þannig:		
Langtímakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna	336	471
Aðrar langtímakröfur	26	35
Varúðarniðurfærsla langtímakrafna	(51)	(70)
Langtímakröfur samtals	<u>311</u>	<u>436</u>
Viðskiptakröfur vegna leigu	404	404
Skammtíamkröfur vegna frestaðra leigugreiðslna	175	158
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	109	121
Varúðarniðurfærsla viðskiptakrafna	(97)	(58)
Viðskiptakröfur samtals	<u>591</u>	<u>625</u>
Aðrar skammtíamkröfur	268	73
Aðrar skammtíamkröfur samtals	<u>268</u>	<u>73</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtíamkröfur samtals	<u>859</u>	<u>698</u>

Varúðarniðurfærsla krafna greinist þannig:

Afskriftareikningur í byrjun tímabils	128	417
Afskrifaðar endanlega tapaðar kröfur á tímabilinu	(23)	(114)
Gjaldfært (tekjufært) á tímabilinu	42	(175)
Afskriftareikningur í lok tímabils	<u>148</u>	<u>128</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. Kröfur eru metnar miðað við væntar innheimtur.

12. Vaxtaberandi skuldir

	30.9.2024	31.12.2023
Vaxtaberandi skuldir í byrjun tímabils	75.567	70.272
Ný lántaka	19.150	8.211
Yfirtekið við kaup á dótturfélagi	0	917
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(15.432)	(8.274)
Verðbætur	3.291	4.404
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði	(20)	31
Breytingar á öðrum langtímaskuldum	11	5
Vaxtaberandi skuldir í lok tímabils	<u>82.567</u>	<u>75.567</u>

Langtímaskuldir

Skráð skuldabréf og bankalán	80.092	67.117
Aðrar langtímaskuldir	71	60
	<u>80.162</u>	<u>67.176</u>

Skammtímaskuldir

Næsta árs afborgun langtímalána	2.405	8.390
	<u>2.405</u>	<u>8.390</u>

Vaxtaberandi skuldir samtals	<u>82.567</u>	<u>75.567</u>
------------------------------------	---------------	---------------

13. Atburðir eftir lok reikningsskiladags

Hluthöfum Eikar barst yfirtökutilboð frá Langasjó ehf. þann 20. september 2024 þar sem myndast hafði tilboðsskylda vegna þess að tilboðsgjafi og aðilar sem teljast vera í samstarfi við hann á grundvelli laga um yfirtökur nr. 108/2007 höfðu eignast meira en 30% atkvæðisréttar í Eik. Voru niðurstöður yfirtökutilboðsins birtar þann 18. október sl. og fer Langisjór og samstarfsaðilar með 1.106.529.154 hluti í Eik eða sem samsvarar 32,32% af hlutafé félagsins.