

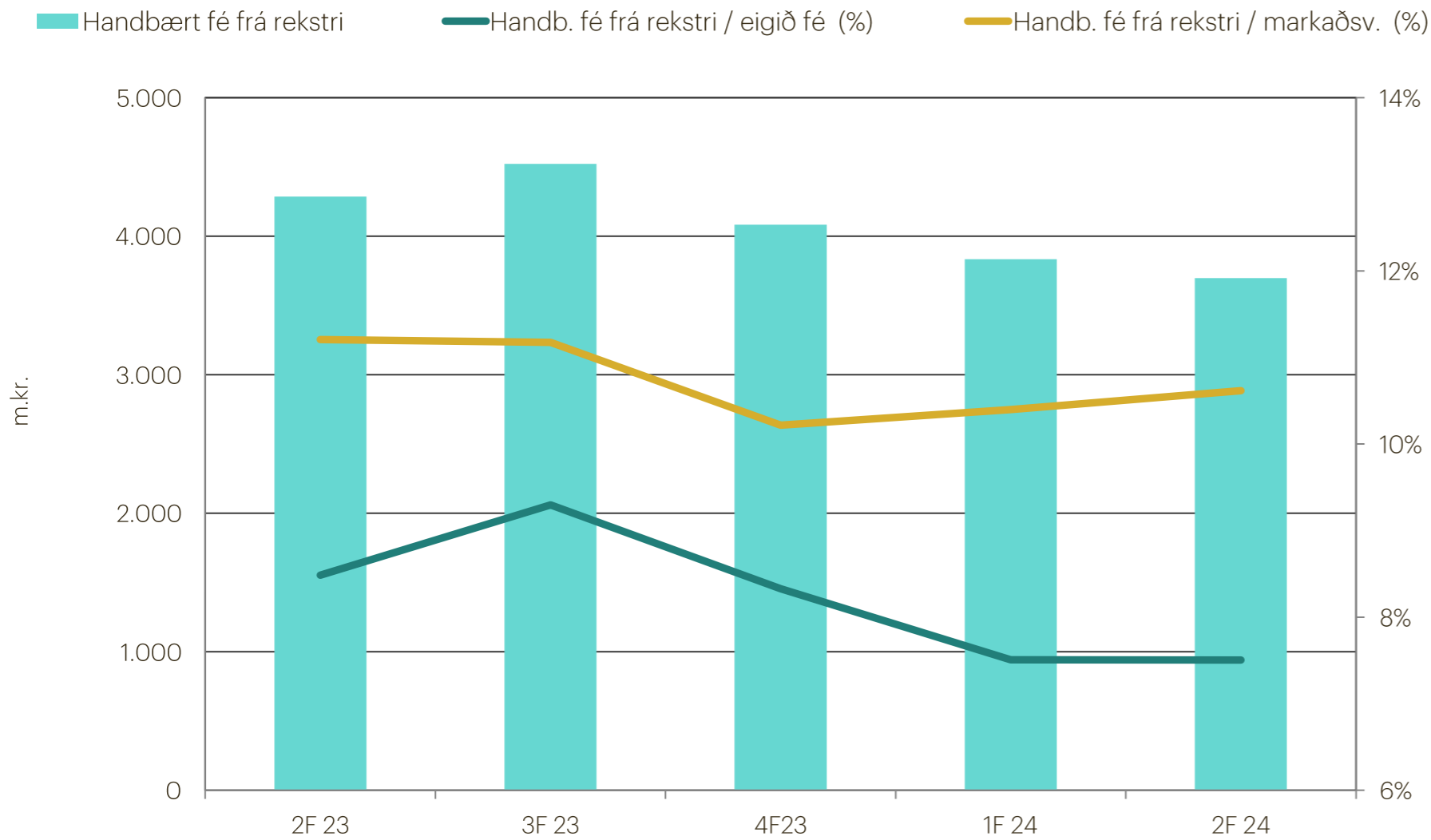
1H 2024.

Árshlutaskýrsla

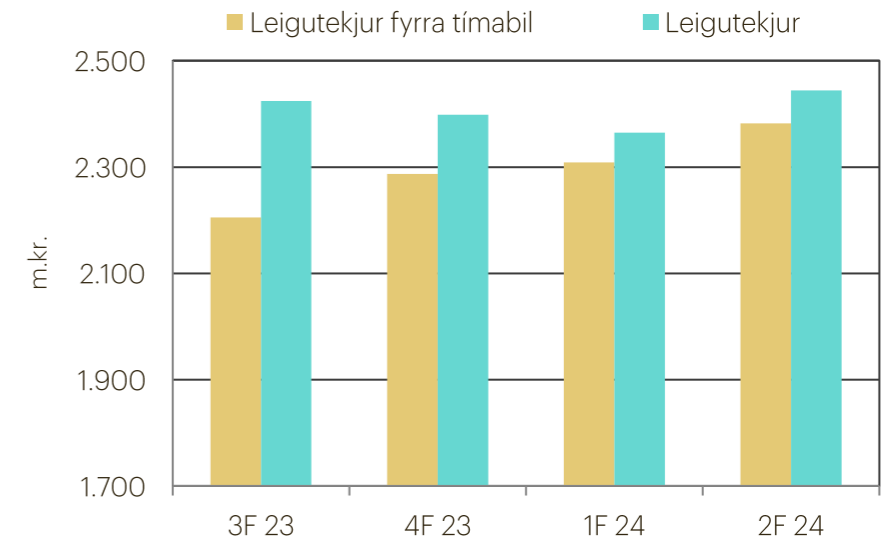
EIK

Helstu niðurstöður

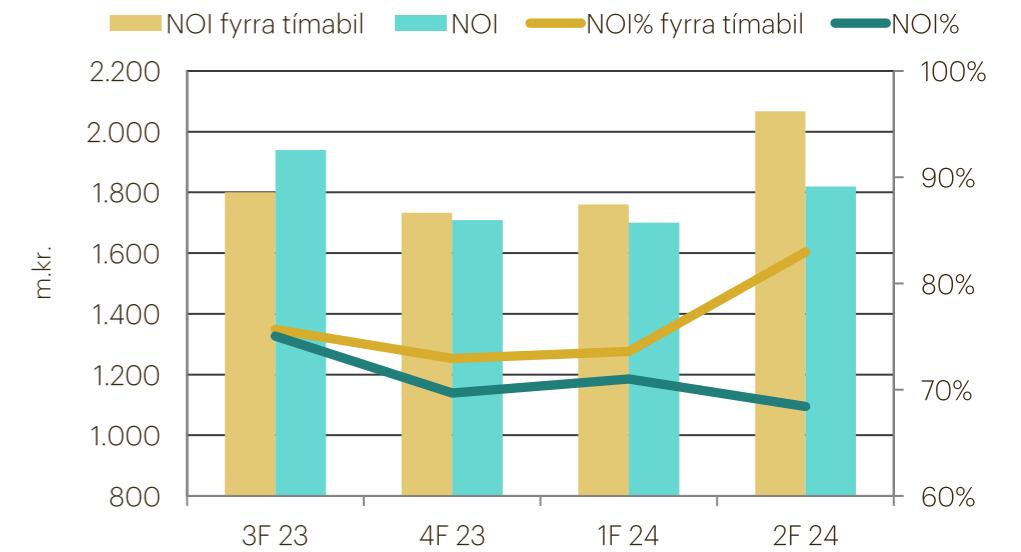
Uppsafnað **handbært fé frá rekstri (TTM)**



Þróun leigutekna



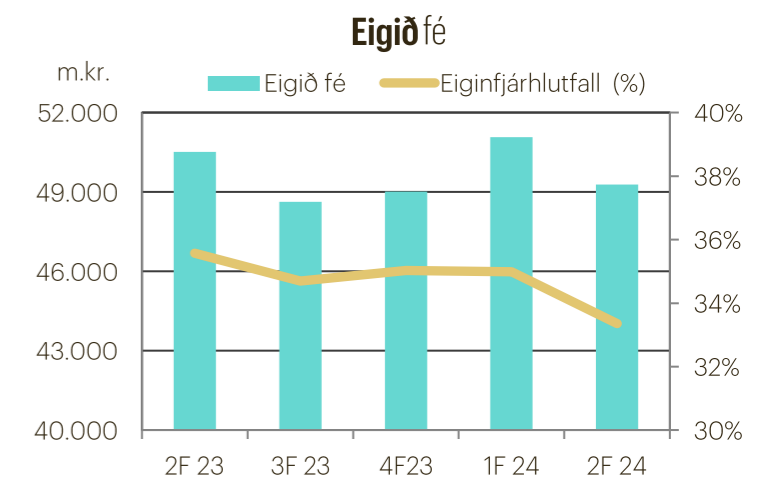
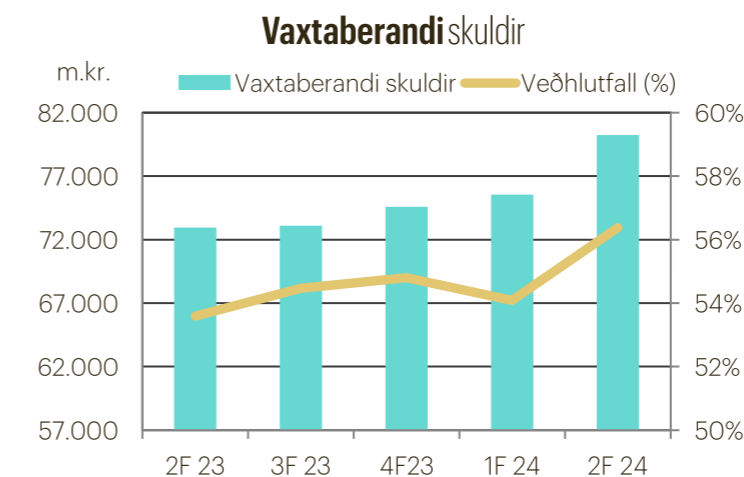
NOI og NOI hlutfall*



* 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.

	2F 2024	1F 2024	4F 2023	3F 2023	2F 2023
Rekstrartekjur	2.818	2.709	2.771	2.956	2.795
Par af leigutekjur	2.444	2.365	2.399	2.424	2.382
Rekstrargjöld	(999)	(1.009)	(1.062)	(1.017)	(729)
Par af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	(164)	(156)	(227)	(176)	(140)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.819	1.700	1.709	1.939	2.067
Matsbreyting og afskriftir	1.306	2.691	375	(2.736)	7.851
Hrein fjármagnsgjöld	(2.191)	(1.827)	(1.590)	(1.558)	(2.143)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	934	2.564	494	(2.355)	7.775
Heildarhagnaður	747	2.051	393	(1.885)	7.647
Handbært fé frá rekstri	751	1.011	585	1.351	888
NOI%*	68,4%	71,0%	69,7%	75,1%	83,0%
Stjórnunarkostnaðarlutfall af leigutekjum**	6,2%	6,5%	9,3%	6,8%	5,6%
Handbært fé frá rekstri*** per hlut	1,08	1,12	1,20	1,32	1,26
Handbært fé frá rekstri**** / eigið fé	7,5%	7,5%	8,3%	9,3%	8,5%
Handbært fé frá rekstri**** / markaðsvirði	10,6%	10,4%	10,2%	11,2%	11,2%

	30.6.2024	31.3.2024	31.12.2023	30.9.2023	30.6.2023
Fasteignir, byggingarheimildir og lóðir	142.345	139.687	136.099	134.234	136.151
Nettó vaxtaberandi skuldir	80.245	75.554	74.583	73.113	72.961
Eigið fé	49.281	51.074	49.023	48.636	50.513
Nettó veðhlutfall*****	56,4%	54,1%	54,8%	54,5%	53,6%
Eiginfjárlutfall	33,4%	35,0%	35,0%	34,7%	35,6%
Arðsemi eigin fjár	2,6%	20,1%	17,2%	18,2%	26,8%
Virðisútleiguhlutfall	93,6%	93,8%	94,3%	93,5%	93,8%



* 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.

** 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.

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

**** 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.

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

Fyrstu sex mánuðir ársins 2024

Þrátt fyrir að rekstrarhagnaður félagsins sé lítillaga undir áætlun, sem fyrst og fremst er tilkomið vegna lakari nýtingar Hótels 1919 og tilfallandi virðisrýrnunar viðskiptakrafna, gengur útleigan betur en áætlað var sem og uppbygging eigna í þróun.

Rekstur

Rekstur Eikar fasteignafélags var lítillaga undir áætlunum stjórnenda á fyrstu sex mánuðum ársins. Það skýrist fyrst og fremst af lakari árangri Hótels 1919 en áætlanir gerðu ráð fyrir, ásamt hærri virðisrýrnun viðskiptakrafna.

Félagið ráðgerir að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir verði við neðri mörk upphaflegs spábils í lok árs, þ.e. á bilinu 7.280 - 7.580 m.kr. Jafnframt áætlar félagið að handbært fé frá rekstri, sem myndar grunn að arðgreiðslu, verði hærri en í fyrra.

Fjármögnun

Á fyrstu sex mánuðum ársins hefur félagið endurfjármagnað um 8,8 ma.kr. af óverðtryggðum lánum á breytilegum vöxtum og tekið í staðinn verðtryggð lán á breytilegum vöxtum. Félagið tók einnig tvö ný verðtryggð bankalán á breytilegum vöxtum að fjárhæð samtals 1.350 m.kr. til 18 mánaða. Þá gaf félagið út á tímabilinu verðtryggt skuldabréf að fjárhæð 1,3 ma.kr. á 3,75% föstum vöxtum með lokagjalddaga 2049 með uppgreiðsluheimild eftir fjögur ár. Hlutfall verðtryggðra lána félagsins í lok tímabilsins var rúmlega 92%.

Í byrjun júlí gaf félagið út nýjan skuldabréfaflokk sem er verðtryggður flokkur með lokagjalddaga 5. júlí 2034, EIK 050734, að fjárhæð 5 ma.kr. á 3,95% verðtryggðum vöxtum en hámarksstærð flokksins eru 10 ma.kr. Samhliða því voru veltilán félagsins greidd niður en hluti útgáfunnar verður jafnframt nýttur í að greiða upp EIK 24 1 sem er á lokagjalddaga um miðjan september 2024 og er 3 ma.kr. að stærð. Þar með hefur félagið lokið endurfjármögnun á þeim skuldum sem voru með lokagjalddaga á árinu.

Útleiga

Á fyrri helmingi ársins hefur verið góð eftirspurn eftir atvinnu-húsnæði í öllum eignaflokkum félagsins.

Kröftugur gangur er í útleigu í Kvosinni, gömlu höfuðstöðvum Landsbankans. Menningar- og viðskiptaráðuneytið hefur nú fært starfsemi sína þangað á eina hæð í Hafnarstræti 5. Samið var við Listahátíð í Reykjavík, ásamt sex öðrum sviðum tengdum listum og menningu, um leigu á heilli hæð að Austurstræti 5-7. Þá eru samningaviðræður í gangi um þrjár hæðir í Austurstræti 5, allar hæðir Hafnarstrætis 8 og eina hæð í Hafnarstræti 5. Þessu til viðbótar hefur verið talsvert um leigusamninga um skrifstofurými í öðrum eignum félagsins.

Í lager- og iðnaðarrýmum er áfram mikil eftirspurn. Félagið á nokkuð af iðnaðarrýmum á Hellunum í Hafnarfirði. Þar hafa fáeinir samningar verið að liða undir lok og hafa flest rýmin farið hratt aftur í útleigu. Einnig losnuðu í vor leigurými á Smiðjuvegi og Miðhrauni og hefur þegar verið gerður leigusamningur um rýmið í Miðhrauni.

Félagið fékk til baka ríflega tvær heilar hæðir í Holtasmára 1 samhliða flutningi Controlant í Smáratorg 3 (Turninn) og hefur nú þegar leigt þar út heila hæð. Leigutakaskipti hafa orðið á nokkrum stöðum, m.a. á einni hæð á Suðurlandsbraut 6. Tæplega 1.200 fm. á Suðurlandsbraut 30 fóru í langtímaleigu en leigusamningi fyrir leigutaka var að ljúka.

Viðræður eru í gangi við aðila um Bankastræti 5, þar sem áður var skemmtistaður, um annarskonar rekstur þar. Fyrir liggur að félagið fær til baka þrjú rými sem áður hýstu starfsemi veitingastaða á Smáratorgi 1, við Tryggvagötu og á Suðurlandsbraut. Unnið er að því að koma þeim aftur í útleigu og kynna þau mögulegum leigu-tökum þar sem eftirspurnin hefur verið nokkur. Gerður var leigu-samningur við öfluga aðila um veitingarekstur á Smáratorgi 3. Önnur hæð byggingarinnar hefur verið stækkuð til vesturs og veitingarekstur, útleiga á sölum ásamt sælkeraverslun verður í um 1.000 fm. rými sem mun bæta gæði eignarinnar verulega fyrir leigutaka og gesti.

Utánríkisráðuneytið hefur nú skilað ríflega þremur hæðum á Rauðarárstíg 27 en sú eign hefur verið sett í sölufarli eins og til stóð..

Virðisútleiguhlutfall félagsins var 93,6% við lok annars árs-fjórðungs en var 94,3% í lok árs 2023. Í upphafi árs gerði félagið ráð fyrir að virðisútleiguhlutfall í lok annars ársfjórðungs yrði 92,5% 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 virðisútleigu-hlutfallið.

Félagið leggur áherslu á að leigja til margbreytilegs hóps leigutaka til að minnka áhættu, en á fyrri helmingi ársins komu leigutekjur frá tæplega 510 aðilum. Rúmlega 30% af leigutekjum komu frá opinberum aðilum, skráðum félögum og öðrum aðilum þeim tengdum. Um 22% af leigutekjum kom frá öðrum stórum félögum* og tæplega 48% frá rúmlega 450 öðrum aðilum.

Framkvæmdir

Framkvæmdir við Eyraveg 42 á Selfossi ganga vel og er gert ráð fyrir að verslanir Nettó og Lyfjavalis sem og hleðslustöð Orkunnar opni þar á haustdögum.

Á Glerártorgi var lokið við framkvæmdir vegna nýrra verslana Blush, Goblin og Útisport sem opnuðu á fyrri helmingi ársins. Þá var einnig lokið við framkvæmdir fyrir Companys sem opnaði glæsilega tiskuvöruverslun í byrjun júlí síðastliðins. Hönnun og framkvæmdir við Skor eru hafnar og er gert ráð fyrir að þar verði opnað á haustdögum. Kapp er lagt á að ljúka framkvæmdum við lðunni mathöll á Glerártorgi svo hægt verði að opna hana í byrjun september. Þar verða sex nýir matsölustaðir fyrir gesti torgsins. Vinna hófst við breytingar og stækkun á sorpflokkunarsvæði þar sem bæta á aðstöðu fyrir leigutaka Glerártorgs til sorpflokkunar. Einnig er unnið við að fjölga gluggum til að bæta ásýnd norður-hliðar torgsins.

Á Smáratorgi 3 hefur vinna við endurnýjun á rakaskemmdu byggingarefni staðið yfir. Áætlað er að henni verði að fullu lokið í lok sumars að teknu tilliti til þarfa leigutaka. Hönnunarvinna vegna breytinga á 2. hæð hússins, þar sem nýtt matsölusvæði mun opna, er í fullri vinnslu. Nýr rekstraraðili þess hefur nú þegar tekið við rekstri mótuneytis á 19. hæð hússins. Vinnu við glerskipti á suðurhlið byggingarinnar miðar betur en áætlað var. Stefnt er að því að ljúka glerjun á helmingi suðurhliðar í ágúst. Innréttuð hefur verið ný matvöruverslun fyrir Prís, þar sem Heimkaup var áður, og mun hún opna á næstu misserum.

Töluverðar framkvæmdir hafa verið í Kvosinni samhliða nýjum leigusamningum þar. Í kjallara Skeifunnar 8 standa yfir framkvæmdir þar sem víninfflutningsfyrirtækið Sante innréttar nýja og glæsilegan afgreiðslulager. Vinna við stækkun og breytingar fyrir DHL í Miðhrauni 2 hófst á tímabilinu og mun henni ljúka í ágúst.

Viðhaldsverkefni ársins eru flest öll komin af stað. Þar ber helst að nefna glerskipti í nokkrum byggingum, þ.m.t. í Smáratorgi 3, Álfheimum 74, Ármúla 13 og fleiri minni eignum. Unnið er að þakskiptum m.a. í Kjalarvogi 14, Vatnagörðum 24 og Viðarhöfða 1. Þá er verið að mála ríflega 20 eignir, jafnt þök, veggj og glugga. Í Smáratorgi 1 standa yfir endurbætur á vatnsúðakerfi sem áætlað er að ljúki í árslok.

Viðskiptaþróun

Með breyttri verslunar- og þjónustustarfsemi á Glerártorgi hefur orðið umtalsverð aukning á gestafjölda. Ríflega 96% leigu-fermetra hússins eru nú í útleigu.

Breytingar á aðalskipulagi Akureyrar, þar sem gert er ráð fyrir breyttu skipulagi við Gleráreyrar, hafa verið í lögformlegu auglýsingaferli. Áætlað er að breytingar á deiliskipulagi verði auglýstar samhliða aðalskipulagsbreytingum. Fyrirhugað er að byggja á Gleráreyrum allt að 150 nýjar íbúðir. Undirritaðir hafa verið skammtímasamningar um leigu á innra húsi á Lónsbakka og eru áhugasamir aðilar að skoða leigu á ytra húsnæði. Gróðurhúsið hefur verið selt og verður fjarlægt. Eignirnar hafa verið auglýstar til sölu en svæðið telur um tvo hektara.

Vinna á Eyravegi 42-44 á Selfossi er í góðum farvegi. Viðræður eru á lokametrunum um helming eignarinnar á Eyravegi 42 en fyrir er búið að skrifa undir samninga um 40% af eigninni. Á Eyravegi 44 er unnið að teikningum íbúða og verið að kanna möguleika félagsins á uppbyggingu á því svæði.

Vinna við deiliskipulag Skeifunnar 7-9 hefur verið til meðferðar hjá skipulagi Reykjavíkur og er búiast við samþykkt þess í ágúst nk. Stefnt er að því að byggja þar um 200 íbúðir ásamt um 6.000 fm. af verslunar- og þjónusturýmum á jarðhæð.

Framkvæmdir við nýjan leikskóla í Hveragerði eru langt komnar og er áætlað að hann verði tekinn í gagnið á seinnihluta ársins.

Unnið er að útfærslum á jarðhæðum við hluta Kvosarinnar. Þá hafa verið skoðaðir möguleikar á stækkun hússins við Hafnar-stræti 5 m.a. með stækkun Hótels 1919 í huga.

Vinna við breytt deiliskipulag á Tjarnarvöllum 1 í Hafnarfirði er til meðferðar hjá Hafnarfjarðarbæ en þar má byggja allt að 10.000 fm. af skrifstofu-, verslunar- og þjónusturými.

Eik fasteignafélag er eitt af þeim átta fyrirtækjum og eina fasteignafélagið sem sýnt hefur fram á samdrátt í losun frá eigin starfsemi og virðisreöju skv. Sjálfbærnivísi PwC 2024. Jafntframt er félagið eitt af einungis þrettán fyrirtækjum, og aftur eina fasteignafélagið, sem gefur út vandað loftlagsbókhald. Það er mikilvæg viðurkenning fyrir félagið að vera í hópi þessara fyrirtækja og gefur félaginu hvatningu til að halda áfram á sömu braut.

* 300 stærstu fyrirtæki skv. lista frá Creditinfo sem falla ekki undir opinber félög, skráð félög eða aðila þeim tengdum.

Fasteignir félagsins, byggingarheimildir og lóðir

Virði fasteigna, byggingarheimilda og lóða félagsins er um 142,3 ma.kr. Félagið á um 110 fasteignir með rúmlega 318 þúsund útleigufarmetra. Matsbreyting fyrstu sex mánaða ársins 2024 nam 4.084 m.kr.

Virði fasteigna, byggingarheimilda og lóða félagsins nema 142.345 m.kr. í lok júní 2024. Fasteignir, byggingarheimildir og lóðir skiptast í fjárfestingareignir til útleigu, fjárfestingareignir í þróun, sem eru Lónsbakki, Helluhraun 8, hluti Eyraveggs 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 30.6.2024 má sjá hér fyrir neðan.

Fasteignir og bygg.h. og lóðir án leiguskb.	30.6.2024	31.12.2023
Fjárfestingareignir í útleigu	127.440	120.904
Fjárfestingareignir í þróun	4.543	4.803
Fasteignir í þróun	1.071	1.059
Fasteignir til eigin nota	5.613	5.662
Byggingarheimildir og lóðir	3.666	3.657
Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld	13	13
Samtals í m.kr.	142.345	136.099

Á fyrri helmingi ársins færðist hluti Eyraveggs 42, hluti af Hafnarstræti 5 og 2. hæð á Smáratorgi 3 úr þróun, en Rauðarárstígur 27 bættist við.

Eins og áður hefur komið fram stefnir félagið að því að gera rúmlega 10.000 fm. tekjuberandi sem flokkuðust undir þróunareignir síðastliðin áramót. Í lok tímabilsins var búið að skrifa undir leigusamninga um þriðjung þessara fermetra og viðræður í gangi um þriðjung til viðbótar.

	31.12.2023	30.6.2024	31.12.2025*
Fermetrar í þróun.....	24	20	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 sex mánuðum ársins 2024 var 4.084 m.kr. Stærstu liðirnir til hækkunar á virði fjárfestingareigna eru verðbólga, nýir leigusamningar og lægri ávöxtunarkrafa arðsemi eigin fjár. Stærstu liðir til lækkunar er hærri fjármagnskjör og hækkun fasteignamats. Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns var 6,35% 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	0	10.003
Stórhöfði 22-30	23.001	11.855
Samtals fm	23.001	21.858

* Áætlun um skiptingu heildarfermetra miðað við óbreytt eignasafn.

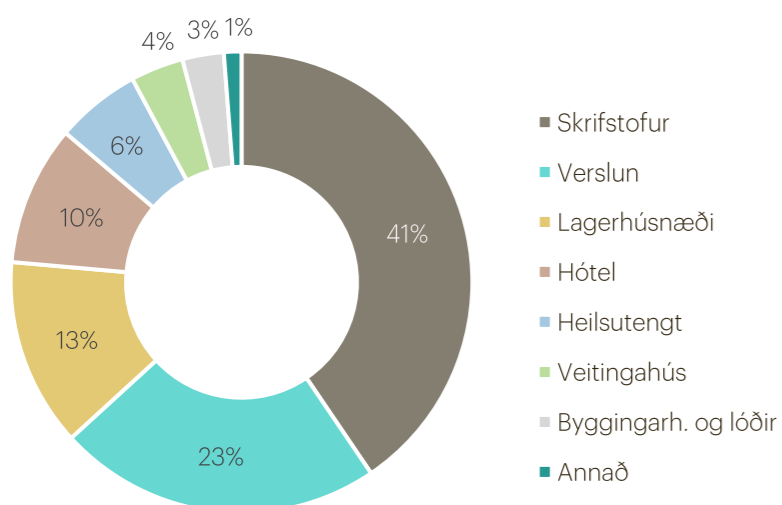
Virði eigna

Staðsetning og tegund eigna

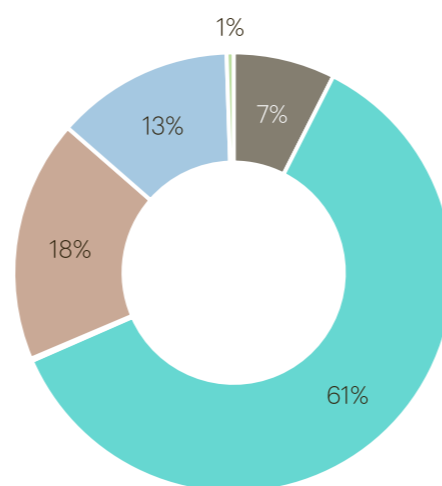
Staðsetningar og tegundir eigna

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, Álflheimar 74 (Nýi Glæsibær), Grjótháls 1-3 og Austurstræti 5, 6, 7 og 17. Helsta fasteign félagsins utan höfuðborgarsvæðisins er Glerártorg á Akureyri.

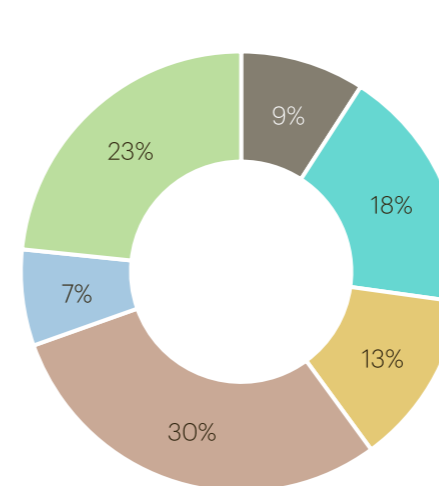
Virði eigna eftir tegund



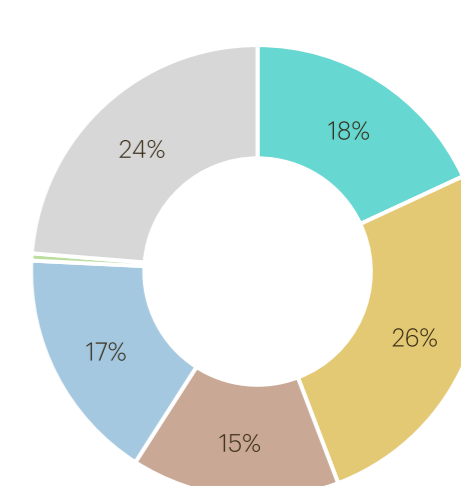
Staðsetning skrifstofuhúsnæðis



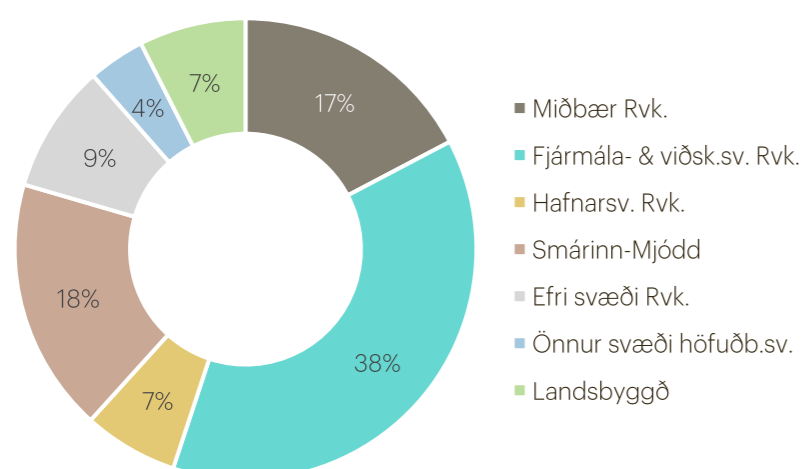
Staðsetning verslunarhúsnæðis



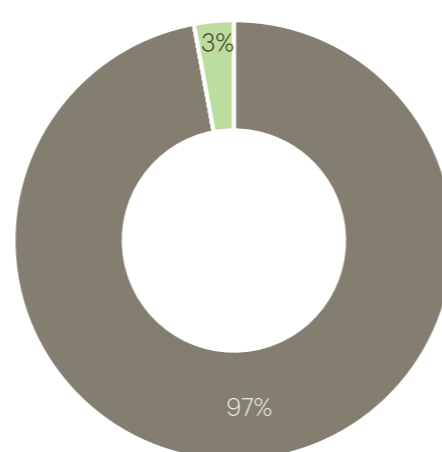
Staðsetning lagerhúsnæðis



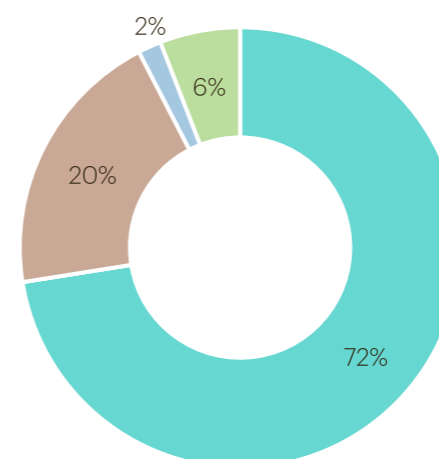
Virði eigna eftir staðsetningu



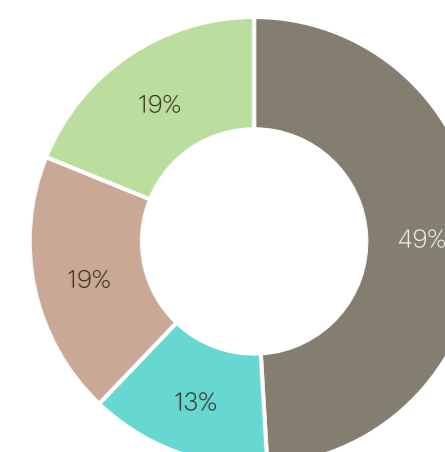
Staðsetning hótela



Staðsetning heilsutengds húsnæðis



Staðsetning veitinga- og skemmtistaða



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

Um rekstur félagsins

		2024		2023	
	Skýr.	1.4.-30.6.*	1.4.-30.6.*	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Leigutekjur		2.444	2.382	4.809	4.691
Aðrar rekstrartekjur		374	413	718	806
		<u>2.818</u>	<u>2.795</u>	<u>5.527</u>	<u>5.497</u>
Rekstrarkostnaður	6	(976)	(918)	(1.958)	(1.851)
Virðisrýrnun krafna		(23)	189	(50)	181
		<u>(999)</u>	<u>(729)</u>	<u>(2.008)</u>	<u>(1.670)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.819	2.067	3.519	3.827
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	1.350	7.780	4.084	9.788
Afskriftir og virðisrýrnun	10	(44)	71	(87)	36
		<u>3.125</u>	<u>9.918</u>	<u>7.516</u>	<u>13.651</u>
Rekstrarhagnaður		3.125	9.918	7.516	13.651
Fjármunatekjur		51	15	90	57
Fjármagnsgjöld		(2.242)	(2.158)	(4.109)	(4.530)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(2.191)	(2.143)	(4.019)	(4.473)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		934	7.775	3.497	9.178
Tekjuskattur		(187)	(1.555)	(699)	(1.836)
		<u>747</u>	<u>6.220</u>	<u>2.798</u>	<u>7.342</u>
Hagnaður tímabilsins		747	6.220	2.798	7.342
Önnur heildarafkoma					
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé:					
Endurmat af fasteignum til eigin nota		0	1.784	0	1.784
Tekjuskattur af endurmati fasteigna		0	(357)	0	(357)
Önnur heildarafkoma samtals		0	1.427	0	1.427
Heildarhagnaður tímabilsins		747	7.647	2.798	8.769
Hagnaður á hlut:					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut (í krónum)		0,22	1,82	0,82	2,15

*Ársfjórðungsupplýsingar hafa ekki verið kannaðar af endurskoðendum.

Rekstrartekjur

Rekstrartekjur félagsins á fyrstu sex mánuðum ársins 2024 námu 5.527 m.kr. Þar af námu leigutekjur 4.809 m.kr.

Rekstrartekjur	6m 2024	6m 2023
Leigutekjur	4.809	4.691
Rekstrartekjur sameigna	371	361
Tekjur af hótélrekstri	334	427
Aðrar tekjur	13	17
Samtals	5.527	5.497

Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður nam 1.958 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2024. Stærstu kostnaðarliðir félagsins, fasteignagjöld og tryggingar, námu 845 m.kr. Virðisrýrnun viðskiptakrafna nam um 50 m.kr.

Rekstrarkostnaður	6m 2024	6m 2023
Fasteignagjöld	789	761
Tryggingar	56	51
Viðhaldskostnaður	23	14
Rekstrarkostnaður fasteigna	398	375
Annar rekstrark. fjárfestingareigna	141	123
Rekstrarkostnaður hótels	231	236
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	320	294
Samtals	1.958	1.851

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 3.519 m.kr. NOI** hlutfall, nam 69,9% samanborið við 78,4% á sama tímabili árið 2023. NOI hlutfall á fyrri hluta ársins 2023 var óvenjuhátt m.a. vegna einskiptisliða er snéru að jákvæðri virðisrýrnun viðskiptakrafna. Leiðrétt fyrir þeirri bakfærslu var NOI hlutfall á fyrri hluta ársins 2023 74,4%.

Fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	6m 2024	6m 2023
Vaxtatekjur	90	57
Vaxtagjöld	(1.577)	(1.549)
Verðbætur	(2.447)	(2.899)
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(65)	(62)
Önnur fjármagnsgjöld	(20)	(19)
Samtals	(4.019)	(4.473)

Heildarhagnaður

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 3.497 m.kr. og reiknaður tekjuskattur nam 699 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Heildarhagnaður tímabilsins nam 2.798 m.kr. og nam hagnaður á hlut 0,82 kr.

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

Um efnahag félagsins

	Skýr.	30.6.2024	31.12.2023
Eignir			
Óefnislegar eignir		351	351
Fjárfestingareignir	8	138.297	132.106
Fasteignir í þróun		1.089	1.079
Eignir til eigin nota	9	5.931	5.975
Langtímakröfur	11	345	436
Fastafjármunir		146.013	139.948
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	958	698
Handbært fé		782	984
Veltufjármunir		1.740	1.682
Eignir samtals		147.753	141.629
Eigið fé			
Hlutfé		3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutfjár		12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður		854	854
Endurmatsreikningur		1.404	1.415
Óráðstafað eigið fé		30.960	30.691
Eigið fé		49.281	49.023
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	12	74.966	67.176
Leiguskuldir		2.655	2.749
Tekjuskattsskuldbinding		13.203	12.503
Langtímaskuldir		90.824	82.428
Vaxtaberandi skuldir	12	6.061	8.390
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.587	1.787
Skammtímaskuldir		7.648	10.178
Skuldir samtals		98.472	92.606
Eigið fé og skuldir samtals		147.753	141.629

Um eignir félagsins

Heildareignir félagsins námu 147.753 m.kr. í lok júní 2024 samanborið við 141.629 m.kr. í árslok 2023. Fjárfestingareignir námu 138.297 m.kr. í lok tímabilsins en námu 132.106 m.kr. í lok árs 2023. Handbært fé nam 782 m.kr. í lok júní 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 345 m.kr. í lok júní 2024 en námu 436 m.kr. í árslok 2023. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur námu 958 m.kr. í lok júní 2024 samanborið við 698 m.kr. í árslok 2023.

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakr. 30.6.2024 31.12.2023

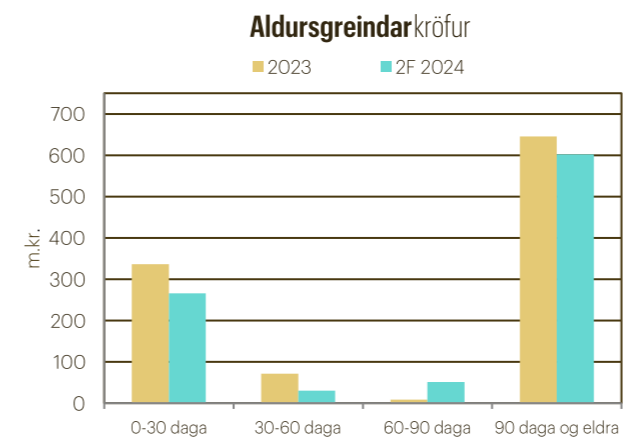
Viðskiptakröfur vegna leigu	435	404
Skammtímakr. v. frestaðra leigugr.	175	158
Viðskiptakr. v. annars reksturs	119	121
Varúðarniðurfærsla viðskiptakr.	(98)	(58)

Viðskiptakröfur samtals 631 625

Aðrar skammtímakröfur	327	73
-----------------------------	-----	----

Viðskiptakr. og aðrar skammtímakr. samt. 958 698

Aðrar skammtímakröfur námu 327 m.kr. og eru að mestu leyti fyrirframgreidd fasteignagjöld og tryggingar.



Eigið fé

Eigið fé samstæðunnar nam 49.281 m.kr. í lok júní 2024 og nam eiginfjárlutfallið 33,4%.

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 81.027 m.kr. í lok júní 2024 samanborið við 75.567 m.kr. í árslok 2023. Heildarskuldir félagsins voru 98.472 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 13.203 m.kr. Veðhlutfall, þ.e. nettó vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum, byggingarheimildum og lóðum félagsins, nam 56,4%.

Í lok tímabilsins var félagið með ónýtt bankafjármögnun fyrir um 1.800 m.kr. Því til viðbótar voru óveðsettar fasteignir félagsins að verðmæti rúmlega 8.100 m.kr.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir námu 1.587 m.kr. í lok júní 2024.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímask. 30.6.2024 31.12.2023

Viðskiptaskuldir	242	370
Áfallnir vextir	730	585
Skammtímask. v. kaupa á dótturf.	112	263
Aðrar skammtímaskuldir	503	571
Samtals	1.587	1.787

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar 1. janúar til 30. júní 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. júní 2024 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal 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.

Stjórn Regins hf. (nú Heimar) tilkynnti þann 29. apríl 2024 um afturköllun á samrunatilkynningu þess til Samkeppniseftirlitsins

vegna valfrjáls yfirtökutilboðs í allt hlutafé félagsins er barst hluthöfum þann 6. júlí 2023. Jafnframt samþykkti fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands afturköllun á tilboðinu þann 10. maí 2024. Félagið hefur við afturköllun tilboðsins nú frelsi til athafna og skoðar tækifæri í eignasafni sínu, frekari útfærslur á fjármagnsskipan þess og möguleika á fjölgun tekjustofna.

Í kjölfar aðalfundar félagsins þar sem kjörnir voru tveir nefndarmenn til setu í tilnefningarnefnd félagsins tilnefndi stjórn, í samræmi við samþykktir, Sigrúnu Rögnu Ólafsdóttur til viðbótar til setu í nefndinni. Tilnefningarnefnd félagsins er því skipuð Drífu Sigurðardóttur, Ingólfi Bender og Sigrúnu Rögnu Ólafsdóttur.

Rekstur

Rekstur félagsins var lítillaga undir áætlunum stjórnenda á fyrstu sex mánuðum ársins. Það skýrist fyrst og fremst af lakari rekstri Hótels 1919 en áætlanir gerðu ráð fyrir og hærri virðisryrnun viðskiptakrafna.

Rekstrartekjur samstæðunnar námu 5.527 m.kr. á tímabilinu samanborið við 5.497 m.kr. fyrir sama tímabil árið 2023. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 3.519 m.kr. samanborið við 3.827 m.kr. fyrir sama tímabil árið áður. Matsbreyting fjárfestingareigna á tímabilinu var jákvæð og nam 4.084 m.kr. Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu samstæðunnar nam heildarhagnaður tímabilsins 2.798 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 1.762 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar samanborið við 2.147 m.kr. á sama tímabili í fyrra.

Efnahagur

Heildareignir samstæðunnar námu 147.753 m.kr. við lok tímabilsins, þar af voru fjárfestingareignir 138.297 m.kr., eignir til eigin nota 5.931 m.kr., fasteignir í þróun 1.089 m.kr. og handbært fé 782 m.kr. Eigið fé samstæðunnar var 49.281 m.kr., þar af útistandandi hlutafé 3.415 m.kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar var

33,4% 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.

Félagið endurfjármagnaði samtals um 8.800 m.kr. af óverðtryggðum bankalánum á breytilegum vöxtum með verðtryggðum bankalánum á breytilegum vöxtum á tímabilinu. Einnig tók félagið tvö ný verðtryggð bankalán á breytilegum vöxtum að fjárhæð samtals 1.350 m.kr. til 18 mánaða. Þá gaf félagið út skuldabréf að fjárhæð 1.300 m.kr. með lokagjalddaga 2049 á 3,75% föstum verðtryggðum vöxtum. Skuldabréfið er með uppgreiðsluheimild 4 árum eftir útgáfu. Nettó veðhlutfall félagsins var 56,4%, vegin verðtryggð kjör félagsins voru 3,39% og vegin óverðtryggð kjör þess 6,6% þann 30. júní 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 veltílán félagsins greidd niður. Hluti útgáfunnar verður nýttur til uppgreiðslu á EIK 24 1 sem er á lokagjaldsdaga 15. september 2024 og er 3.000 m.kr. að stærð.

Horfur

Félagið hefur uppfært horfur fyrir árið 2024 og væntir þess að EBITDA ársins verði á bilinu 7.280 – 7.580 m.kr. á föstu verðlagi út árið miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar í september 2024.

Uppfærðar horfur taka m.a. mið af væntingum Radisson Hotel Group um lægri afkomu Hótelis 1919 en vonir stóðu til í upphafi árs.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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

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

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Eikar fasteignafélags hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðu-árshlutareikning Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2024. Samandregni árshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, yfirlit um heildarafkomu, yfirlit um breytingu á eigin fé, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á árshlutareikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuárshlutareikningsins í samræmi við reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikningsskil eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árshluta-reikningum. Slik könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum félagsins ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn viðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við álit um endurskoðun ekki í ljós.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að samandregni samstæðuárshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á tímabilinu, efnahag þess 30. júní 2024 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikningsskil eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu.

Reykjavík, 15. ágúst 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

Kópavogur, 15. ágúst 2024

Deloitte ehf.

Signý Magnúsdóttir
endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1. jan. til 30. júní 2024

		2024	2023	2024	2023
	Skýr.	1.4.-30.6.*	1.4.-30.6.*	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Leigutekjur		2.444	2.382	4.809	4.691
Aðrar rekstrartekjur		374	413	718	806
		<u>2.818</u>	<u>2.795</u>	<u>5.527</u>	<u>5.497</u>
Rekstrarkostnaður	6	(976)	(918)	(1.958)	(1.851)
Virðisrýrnun krafna		(23)	189	(50)	181
		<u>(999)</u>	<u>(729)</u>	<u>(2.008)</u>	<u>(1.670)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.819	2.067	3.519	3.827
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	1.350	7.780	4.084	9.788
Afskriftir og virðisrýrnun	10	(44)	71	(87)	36
		<u>1.306</u>	<u>7.851</u>	<u>3.997</u>	<u>9.824</u>
Rekstrarhagnaður		3.125	9.918	7.516	13.651
Fjármunatekjur		51	15	90	57
Fjármagnsgjöld		(2.242)	(2.158)	(4.109)	(4.530)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(2.191)	(2.143)	(4.019)	(4.473)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		934	7.775	3.497	9.178
Tekjuskattur		(187)	(1.555)	(699)	(1.836)
		<u>747</u>	<u>6.220</u>	<u>2.798</u>	<u>7.342</u>
Hagnaður tímabilsins		747	6.220	2.798	7.342
Önnur heildarafkoma					
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé:					
Endurmat af fasteignum til eigin nota		0	1.784	0	1.784
Tekjuskattur af endurmati fasteigna		0	(357)	0	(357)
Önnur heildarafkoma samtals		0	1.427	0	1.427
		<u>747</u>	<u>7.647</u>	<u>2.798</u>	<u>8.769</u>
Heildarhagnaður tímabilsins		747	7.647	2.798	8.769
Hagnaður á hlut					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut (í krónum)		0,22	1,82	0,82	2,15

*Ársfjórðungsupplýsingar hafa ekki verið kannaðar af endurskoðendum.

Skýringar á blaðsíðum 13 - 15 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Efnahagsreikningur 30. júní 2024

	Skýr.	30.6.2024	31.12.2023
Eignir			
Óefnislegar eignir		351	351
Fjárfestingareignir	8	138.297	132.106
Fasteignir í þróun		1.089	1.079
Eignir til eigin nota	9	5.931	5.975
Langtímakröfur	11	345	436
		<u>Fastafjármunir</u>	<u>139.948</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	11	958	698
Handbært fé		782	984
		<u>Veltufjármunir</u>	<u>1.682</u>
Eignir samtals		147.753	141.629
Eigið fé			
Hlutafé		3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutafjár		12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður		854	854
Endurmatsreikningur		1.404	1.415
Óráðstafað eigið fé		30.960	30.691
		<u>Eigið fé</u>	<u>49.022</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	12	74.966	67.176
Leiguskuldir		2.655	2.749
Tekjuskattsskuldbinding		13.203	12.503
		<u>Langtímaskuldir</u>	<u>82.428</u>
Vaxtaberandi skuldir	12	6.061	8.390
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.587	1.787
		<u>Skammtímaskuldir</u>	<u>10.178</u>
Skuldir samtals		98.472	92.606
Eigið fé og skuldir samtals		147.753	141.629

Eiginfjárfirlit 30. júní 2024

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutfjár	Lögbundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 30. júní 2023							
Eigið fé 1.1.2023	3.415	12.648	866	0	11.122	15.692	43.744
Heildarhagnaður tímabilsins				1.427		7.342	8.769
Greiddur arður 0,59 kr. á hlut						(2.000)	(2.000)
Fært á bundinn hlutdeildarveikning					3.219	(3.219)	0
Bakfært úr lögbundnum varasjóði			(13)			13	0
Eigið fé 30.6.2023	3.415	12.648	854	1.427	14.341	17.828	50.513
1. janúar til 30. júní 2024							
Eigið fé 1.1.2024	3.415	12.648	854	1.415	0	30.691	49.023
Heildarhagnaður tímabilsins						2.798	2.798
Afskrift endurmats				(12)		12	0
Greiddur arður 0,74 kr. á hlut						(2.540)	(2.540)
Eigið fé 30.6.2024	3.415	12.648	854	1.404	0	30.960	49.281

Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2024

	Skýr.	2024 1.1.-30.6.	2023 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar:			
Rekstrarhagnaður tímabilsins		7.516	13.651
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	8 (	4.084)	(9.788)
Afskriftir og virðisrýrnun	10	87	(36)
		3.519	3.827
Breyting á rekstartengdum eignum .....	(	161)	(443)
Breyting á rekstartengdum skuldum .....	(	199)	102
		3.159	3.486
Innborgaðar vaxtatekjur		90	57
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.487)	(1.396)
		1.762	2.147
Fjárfestingarhreyfingar:			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	2.199)	(1.594)
Fjárfesting í fasteignum í þróun .....	(	13)	(4)
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	(	42)	(44)
Fjárfesting í dótturfélagi að frádregnu yfirteknu handbæru fé .....	(	150)	(340)
Skuldabréfaeign, breyting		0	(12)
		(2.404)	(1.993)
Fjármögnunarhreyfingar:			
Greiddur arður .....	(	2.540)	(2.000)
Tekin ný langtímalán		14.111	3.925
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	(	11.131)	(4.023)
		440	(2.098)
Breyting á handbæru fé			
	(	202)	(1.943)
Handbært fé í byrjun tímabils			
		984	2.986
Handbært fé í lok tímabils			
		782	1.043
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:			
Kaupverð fjárfestingareigna og eignarhluta í félögum		0	16
Aðrar skammtímaskuldir	0	(	16)

Skýringar á blaðsíðum 13 - 15 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. júní 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 15. ágúst 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.-30.6.2024	Fjárfestingar- eignir	Hótel	Jöfnunar- færslur	Samtals
Leigutekjur	4.995	0	(186)	4.809
Aðrar rekstrartekjur	385	334	0	718
Rekstrarkostnaður	(1.727)	(418)	186	(1.958)
Virðisrýrnun krafna	(49)	(1)	0	(50)
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir ...	3.604	(85)	0	3.519
Matsbreyting fjárfestingareigna	4.084	0	0	4.084
Afskriftir og virðisrýrnun	(72)	(15)	0	(87)
Hrein fjármagnsgjöld	(4.018)	(1)	0	(4.019)
Tekjuskattur	(720)	20	0	(699)
Hagnaður (tap) tímabilisins	2.878	(81)	0	2.798
Eignir 30.6.2024	147.892	423	(562)	147.753
Skuldir 30.6.2024	98.529	505	(562)	98.472
Starfsþættir 1.1.-30.6.2023				
Leigutekjur	4.866	0	(175)	4.691
Aðrar rekstrartekjur	379	427	0	806
Rekstrarkostnaður	(1.616)	(410)	175	(1.851)
Virðisrýrnun krafna	181	(0)	0	181
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	3.810	17	0	3.827
Matsbreyting fjárfestingareigna	9.788	0	0	9.788
Afskriftir og virðisrýrnun	52	(16)	0	36
Hrein fjármagnsgjöld	(4.456)	(16)	0	(4.473)
Tekjuskattur	(1.839)	3	0	(1.836)
Hagnaður (-tap) tímabilisins	7.355	(12)	0	7.342
Eignir 30.6.2023	141.985	525	(531)	141.979
Skuldir 30.6.2023	91.464	533	(531)	91.466

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Könnunaráritun

Rekstur og efnahagur

Eiginfjárfirlit og sjóðstreymi

Skýringar

Fjárhæðir eru í milljónum króna

6. Rekstrarkostnaður

	2024	2023
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Rekstrarkostnaður greinist þannig:		
Fasteignagjöld	789	761
Tryggingar	56	51
Viðhaldskostnaður	23	14
Rekstrarkostnaður fasteigna	398	375
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	141	123
Rekstrarkostnaður hótels	231	236
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	320	294
Rekstrarkostnaður samtals	<u>1.958</u>	<u>1.851</u>

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2024	2023
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtatekjur	90	57
Vaxtagjöld	(1.577)	(1.549)
Verðbætur	(2.447)	(2.899)
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(65)	(62)
Önnur fjármagnsgjöld	(20)	(19)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(4.109)</u>	<u>(4.530)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(4.019)</u>	<u>(4.473)</u>

8. Fjárfestingareignir

Breytingar á fjárfestingareignum greinast þannig:	30.6.2024	31.12.2023
Bókfært verð í byrjun tímabils	129.378	117.181
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	2.004	3.177
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	195	237
Yfirtekið við kaup á dótturfélagi	0	1.270
Matsbreyting	4.084	7.513
Bókfært verð í lok tímabils	<u>135.661</u>	<u>129.378</u>
Leiguskuldbinding	2.636	2.728
Fjárfestingareignir samtals	<u>138.297</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 eignum 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 er hækkun á fjármagnskjörum og hækkun fasteignamat.

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

Næmigreining:

Áhrif breytinga á gangvirði fjárfestingareigna 30.6.2024

Hækkun (lækkun) leigutekna um 1%	1.767	(1.767)
Hækkun (lækkun) útleiguhlutfalls um 1%	1.832	(1.832)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%	11.178	(9.530)

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	9	33	42
Heildarverð í lok tímabils	<u>5.944</u>	<u>616</u>	<u>6.561</u>
Afskriftir			
Afskrifað alls í byrjun tímabils	273	269	543
Afskrift tímabilsins	58	29	87
Afskrifað alls í lok tímabils	<u>331</u>	<u>298</u>	<u>630</u>
Bókfært verð			
Bókfært verð í byrjun tímabils	5.662	314	5.975
Bókfært verð í lok tímabils	<u>5.613</u>	<u>318</u>	<u>5.931</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).

Skýrsla stjórnar og forstjóra

Könnunaráritun

Rekstur og efnahagur

Eiginfjárfirlit og sjóðstreymi

Skýringar

Fjárhæðir eru í milljónum króna

10. Afskriftir og virðisrýrnun

	2024 1.1.-30.6.	2023 1.1.-30.6.
Afskriftir og virðisrýrnun greinast þannig:		
Skrifstofa	30	2
Hótel	44	57
Innréttingar og annað	14	13
Bakfærð virðisrýrnun frá fyrri árum	0	(107)
Afskriftir og virðisrýrnun samtals	87	(36)

11. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

	30.6.2024	31.12.2023
Viðskiptakröfur og aðrar kröfur greinast þannig:		
Langtímakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna	379	471
Aðrar langtímakröfur	35	35
Varúðarniðurfærsla langtímakrafna	(70)	(70)
Langtímakröfur samtals	345	436
Viðskiptakröfur vegna leigu	435	404
Skammtímakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna	175	158
Viðskiptakröfur vegna annars reksturs	119	121
Varúðarniðurfærsla viðskiptakrafna	(98)	(58)
Viðskiptakröfur samtals	632	625
Aðrar skammtímakröfur	327	73
Aðrar skammtímakröfur samtals	327	73
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	958	698

Varúðarniðurfærsla krafna greinist þannig:

Afskriftareikningur í byrjun tímabils	128	417
Afskrifaðar endanlega tapaðar kröfur á tímabilinu	(10)	(114)
Gjaldfært (tekjufært) á tímabilinu	50	(175)
Afskriftareikningur í lok tímabils	168	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. Kröfur eru metnar miðað við væntar innheimtur.

12. Vaxtaberandi skuldir

	30.6.2024	31.12.2023
Vaxtaberandi skuldir í byrjun tímabils	75.567	70.272
Ný lántaka	14.150	8.211
Yfirtekið við kaup á dótturfélagi	0	917
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(11.131)	(8.274)
Verðbætur	2.443	4.404
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði	(9)	31
Breytingar á öðrum langtímaskuldum	8	5
Vaxtaberandi skuldir í lok tímabils	81.027	75.567
Langtímaskuldir		
Skráð skuldabréf og bankalán	74.899	67.117
Aðrar langtímaskuldir	68	60
	74.966	67.176
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborgun langtímalána	6.061	8.390
	6.061	8.390
Vaxtaberandi skuldir samtals	81.027	75.567

13. Atburðir eftir lok reikningskiladags

Í byrjun júlí gaf félagið út nýjan skuldabréfaflokk, EIK 050734, að fjárhæð 5.000 m.kr. á 3,95% verðtryggðum vöxtum. Samhliða því voru veltilán félagsins greidd niður. Hluti útgáfunnar verður nýttur til uppgreiðslu á EIK 24 1 sem er á lokagjaldþaga 15. september 2024 og er 3.000 m.kr. að stærð.