

# 2023

Stjórnenda**u**ppgjör 2023

**EIK**

## Stjórnendauppgjör 2023

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 7.475 m.kr. samkvæmt stjórnendauppgjöri Eikar fasteignafélags fyrir árið 2023 og jókst um 13% milli ára.

EBITDA ársins með einskiptisliðum nam 7.475 m.kr. skv. stjórnendauppgjöri og var við neðri mörk uppfærðrar afkomuspár ársins í birtingu uppgjörs þriðja ársfjórðungs, er skýrist fyrst og fremst af einskiptisliðum sem féllu til á síðasta ársfjórðungi. Einskiptisliðir á fjórða ársfjórðungi námu alls um 82 m.kr. til lækkunar á EBITDA. Mestu munar um áhrif jarðhræringa á Reykjanesskaga á Hótel 1919 sem metið var á u.þ.b. 40 m.kr. af Radisson sem rekur hótelið.

Rekstrartekjur félagsins námu 11.224 m.kr. fyrir árið 2023. Þar af voru leigutekjur 9.514 m.kr. og jukust um rúm 11% á milli ára. Aðrar tekjur, þ.m.t. tekjur vegna Hótel 1919 og tekjur af sameignum, námu 1.710 m.kr. og jukust um tæp 13% á milli ára.

Virðisútleiguhlutfall félagsins án þróunareigna var 94,3% í lok árs. Útleiga á fjórða ársfjórðungi gekk vel þar sem meðal annars var skrifað undir leigusamning um tvær hæðir í Smáratorgi 3 við núverandi leigutaka sem færir sig á milli bygginga ásamt því að stækka lítillega við sig á fyrri hluta árs 2024.

Rekstrarkostnaður félagsins nam 3.924 m.kr. fyrir árið 2023. Langstærstu kostnaðarliðir félagsins eru að venju fasteignagjöld, tryggingar, vatns- og fráveitugjöld sem námu samanlagt 1.626 m.kr. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður nam 697 m.kr., þar af námu einskiptisliðir 53 m.kr. Þá nam tekjufærsla vegna virðisýrnunar viðskiptakrafna 175 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 4.083 m.kr. á árinu.

Matsbreyting fjárfestingareigna nam 7.513 m.kr. á árinu og endurmat fasteigna til eigin nota nam 1.784 m.kr. Stærstu liðir til hækkunar á virði fjárfestingareigna eru verðbólga, hærri markaðsleiga, endurmat á virði byggingarheimilda, og nýir samningar. Til lækkunar má nefna hærri ávöxtunarkröfu eigin fjár og hærri fjármagnsgjöld, en WACC félagsins hækkaði úr 6,14% í 6,35% á árinu. Þá var framtíðarvöxtur á leigutekjur félagsins tekinn út sem hafði einnig áhrif til lækkunar.

Félagið keypti eignarhluta í þremur byggingum á árinu. Á fyrri hluta ársins var keyptur 620 fm. eignarhlutur í Síðumúla 20-22, en félagið átti fyrir meirihluta byggingarinnar. Eftir viðskiptin á félagið heildareignina að Síðumúla 20-22. Þá keypti Eik fasteignafélag Ármúla 2 sem er 3.544 fm. skrifstofuhúsnæði sem er í langtímaleigu til Samgöngustofu. Á seinni hluta ársins keypti félagið 830 fm. verslunar- og skrifstofuhúsnæði við Hafnarstræti 7. Eftir viðskiptin á félagið heildareignina sem afmarkast við Pósthússtræti 2, Hafnarstræti 5-9 og Tryggvagötu 24-28 (Kvosin). Viðskiptin með Ármúla 2 og Hafnarstræti 7 voru bæði í gegnum kaup á einkahlutafélögum.

Veðhlutfall félagsins (nettó vaxtaberandi skuldir / virði fasteigna og byggingarheimilda) nam 54,8%. Eiginfjárlutfall félagsins í árslok 2023 var 34,6% og staða handbærs fjár 983 m.kr.

Stjórnendauppgjörið er óendurskoðað og getur tekið breytingum fram að birtingu ársreiknings félagsins þann 15. febrúar nk.

## Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2023

	2023	2022
Leigutekjur .....	9.514	8.562
Aðrar rekstrartekjur .....	1.710	1.516
	<u>11.224</u>	<u>10.078</u>
Rekstrarkostnaður .....	( 3.924)	( 3.382)
Virðisýrnun krafna .....	175	( 88)
	<u>( 3.749)</u>	<u>( 3.470)</u>
<b>Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir .....</b>	<b>7.475</b>	<b>6.608</b>
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	0	362
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	7.513	10.431
Afskriftir og virðisýrnun .....	( 50)	( 138)
	<u>14.938</u>	<u>17.264</u>
Fjármunatekjur .....	120	50
Fjármagnsgjöld .....	( 7.740)	( 7.309)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	<b>( 7.620)</b>	<b>( 7.259)</b>
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	7.318	10.004
Tekjuskattur .....	( 1.465)	( 2.004)
	<u>5.853</u>	<u>8.001</u>
<b>Hagnaður (tap) tímabilsins .....</b>	<b>5.853</b>	<b>8.001</b>
<b>Önnur heildarafkoma</b>		
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarreikning:		
Endurmat fasteigna .....	1.784	0
Tekjuskattur af endurmati fasteigna .....	( 357)	0
<b>Önnur heildarafkoma samtals .....</b>	<b>1.427</b>	<b>0</b>
<b>Heildarhagnaður tímabilsins .....</b>	<b>7.279</b>	<b>8.001</b>
<b>Hagnaður á hlut:</b>		
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut (í krónum) .....	2,13	2,34

## Efnahagsreikningur 31. desember 2023

	2023	2022
<b>Eignir</b>		
Óefnislegar eignir .....	351	351
Fjárfestingareignir .....	132.106	119.639
Fasteignir í þróun .....	1.079	671
Eignir til eigin nota .....	5.975	4.162
Langtímakröfur .....	35	68
Fastafjármunir	<u>139.547</u>	<u>124.891</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	1.086	774
Handbært fé .....	983	2.986
Veltufjármunir	<u>2.069</u>	<u>3.760</u>
<b>Eignir samtals</b>	<u>141.616</u>	<u>128.651</u>
<b>Eigið fé</b>		
Hlutfé .....	3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutfjár .....	12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður .....	854	866
Endurmatsreikningur .....	1.415	0
Bundinn hlutdeildarreikningur .....	0	11.122
Óráðstafað eigið fé .....	30.691	15.692
<b>Eigið fé</b>	<u>49.023</u>	<u>43.744</u>
<b>Skuldir</b>		
Vaxtaberandi skuldir .....	67.176	64.292
Leiguskuldir .....	2.749	2.480
Tekjuskattsskuldbinding .....	12.506	10.683
Langtímaskuldir	<u>82.430</u>	<u>77.455</u>
Vaxtaberandi skuldir .....	8.390	5.980
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	1.772	1.472
Skammtímaskuldir	<u>10.162</u>	<u>7.452</u>
<b>Skuldir samtals</b>	<u>92.593</u>	<u>84.907</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<u>141.616</u>	<u>128.651</u>

## Sjóðstreymi ársins 2023

	2023	2022
<b>Rekstrarhreyfingar:</b>		
Rekstrarhagnaður ársins .....	14.938	17.264
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Söluhagnaður fjárfestingareigna .....	0	( 362)
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	( 7.513)	( 10.431)
Afskriftir .....	50	138
	<u>7.475</u>	<u>6.608</u>
Breyting á rekstartengdum eignum .....	( 257)	( 66)
Breyting á rekstartengdum skuldum .....	16	( 29)
	<u>7.234</u>	<u>6.512</u>
Innborgaðar vaxtatekjur .....	120	50
Greidd vaxtagjöld .....	( 3.271)	( 2.497)
Handbært fé frá rekstri	<u>4.083</u>	<u>4.066</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar:</b>		
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	( 3.440)	( 3.936)
Söluverð fjárfestingareigna .....	0	724
Fjárfesting í eignum til eigin nota .....	( 80)	( 123)
Söluverð eigna til eigin nota .....	0	6
Fjárfesting í fasteignum í þróun .....	( 10)	( 8)
Fjárfesting í dótturfélögum að frádregnu yfirteknu handbæru fé .....	( 487)	21
Langtímakröfur, breyting .....	( 6)	21
Fjárfestingarhreyfingar	<u>( 4.023)</u>	<u>( 3.295)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>		
Greiddur arður .....	( 2.000)	( 1.740)
Tekin ný langtímalán .....	8.211	6.394
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....	( 8.274)	( 5.715)
Fjármögnunarhreyfingar	<u>( 2.063)</u>	<u>( 1.061)</u>
<b>Breyting á handbæru fé .....</b>	<b>( 2.003)</b>	<b>( 290)</b>
<b>Handbært fé í ársbyrjun .....</b>	<b>2.986</b>	<b>3.297</b>
<b>Handbært fé í lok tímabils .....</b>	<b>983</b>	<b>3.007</b>
<b>Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:</b>		
Kaupverð fjárfestingareigna .....	27	( 155)
Kaupverð dótturfélaga .....	( 263)	0
Aðrar skammtímaskuldir .....	236	155