

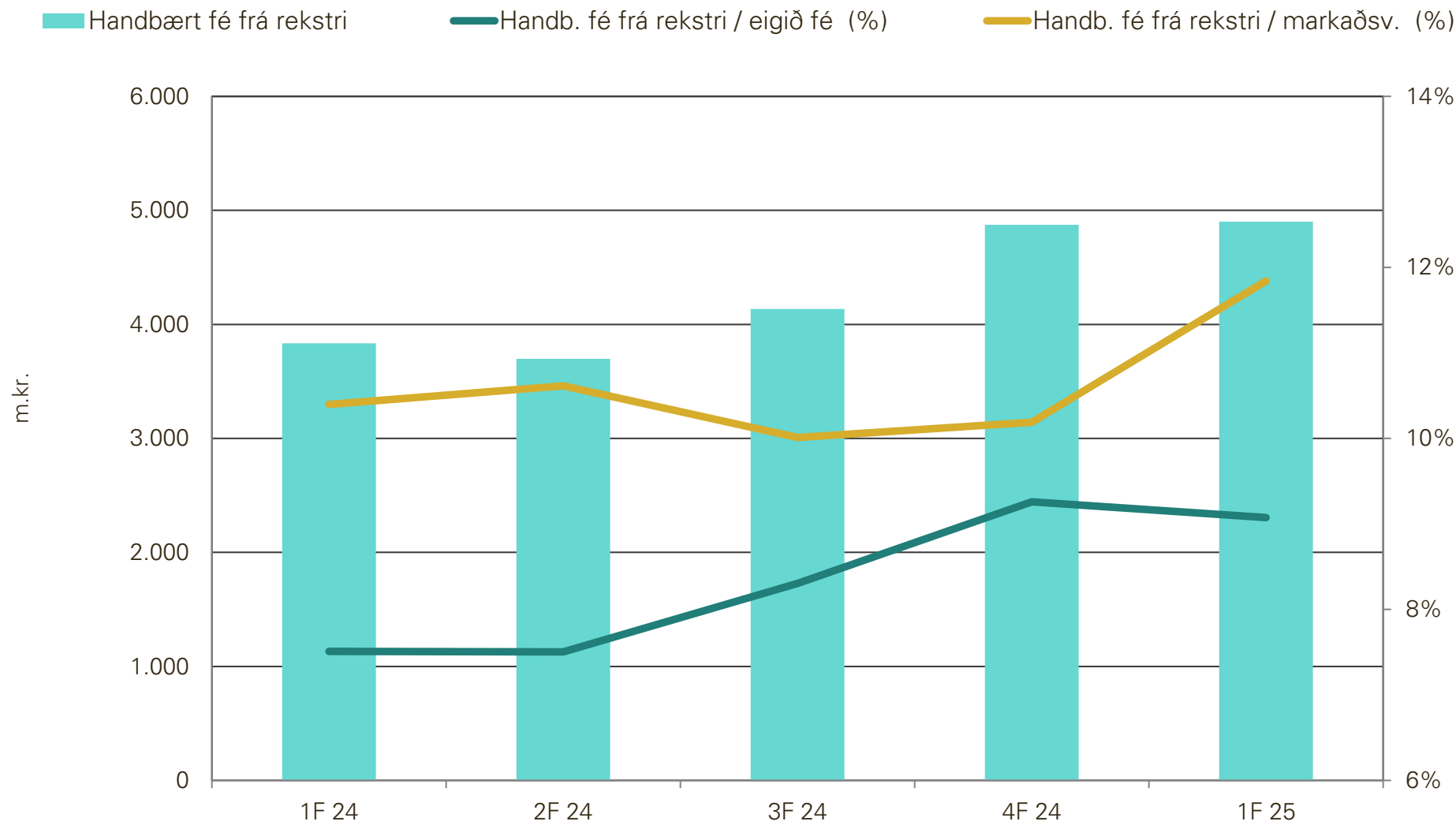
# 1F 2025.

Árshlutaskýrsla

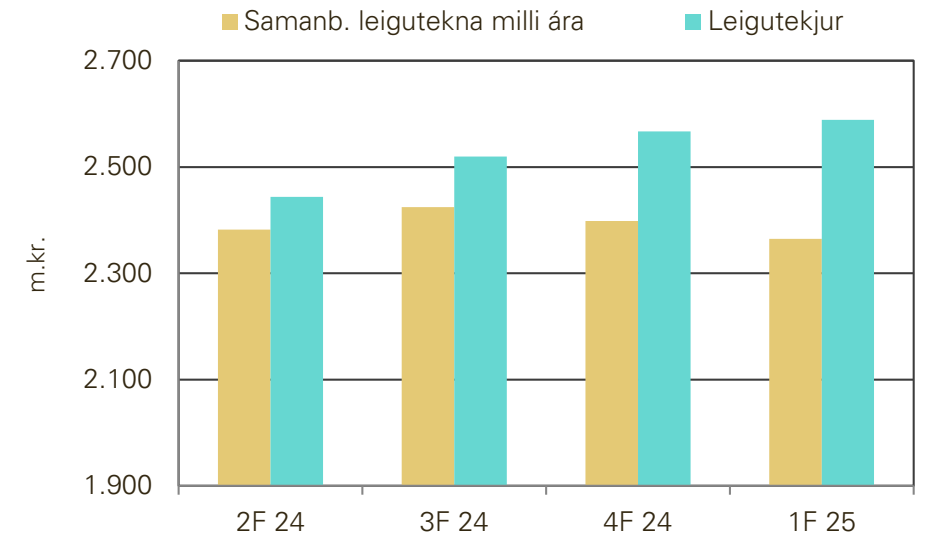
**EIK**

## Helstu niðurstöður

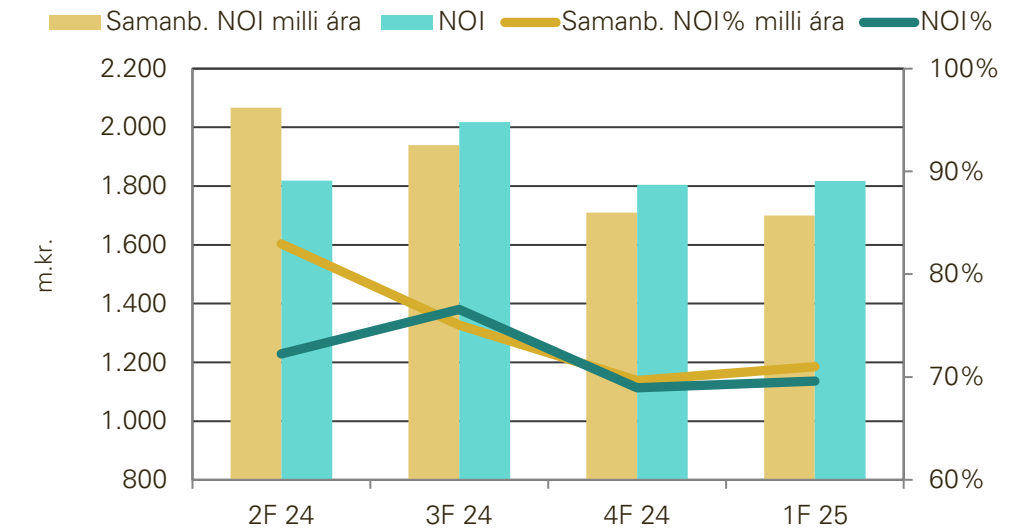
### Uppsafnað handbært fé frá rekstri (TTM)<sup>1</sup>



### Þróun leigutekna



### NOI og NOI hlutfall<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Handbært fé frá rekstri síðustu 12 mánaða á hverju tímabili

<sup>2</sup> 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.

Fjárhæðir eru í milljónum króna

|                                                                         | 1F 2025      | 4F 2024      | 3F 2024      | 2F 2024      | 1F 2024      |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Rekstrartekjur .....                                                    | 2.964        | 2.981        | 2.987        | 2.818        | 2.709        |
| þar af leigutekjur .....                                                | 2.589        | 2.567        | 2.520        | 2.444        | 2.365        |
| Rekstrargjöld .....                                                     | (1.147)      | (1.177)      | (969)        | (999)        | (1.009)      |
| þar af skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....                         | (201)        | (243)        | (132)        | (164)        | (156)        |
| <b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluh. og afskriftir .....</b> | <b>1.817</b> | <b>1.804</b> | <b>2.018</b> | <b>1.819</b> | <b>1.700</b> |
| Matsbreyting, söluhagnaður og afskriftir .....                          | 1.529        | 2.938        | 216          | 1.306        | 2.691        |
| Hrein fjármagnsgjöld .....                                              | (1.638)      | (776)        | (1.574)      | (2.191)      | (1.827)      |
| <b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>                                  | <b>1.708</b> | <b>3.966</b> | <b>660</b>   | <b>934</b>   | <b>2.564</b> |
| <b>Heildarhagnaður .....</b>                                            | <b>1.366</b> | <b>3.151</b> | <b>528</b>   | <b>747</b>   | <b>2.051</b> |

|                               |       |       |       |     |       |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-----|-------|
| Handbært fé frá rekstri ..... | 1.038 | 1.324 | 1.789 | 751 | 1.011 |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-----|-------|

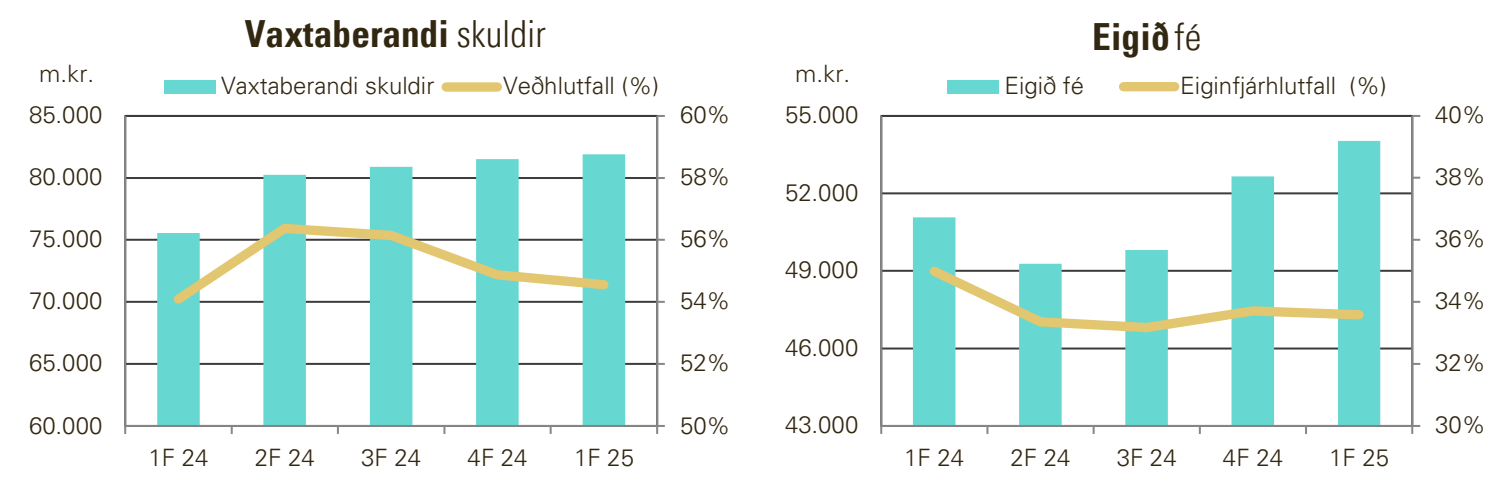
|                                                              |       |       |       |       |       |
|--------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| NOI% <sup>1</sup> .....                                      | 69,6% | 69,0% | 76,6% | 72,2% | 71,0% |
| Stjórnunarkostnaðarlutfall af leigutekjum <sup>2</sup> ..... | 7,7%  | 9,3%  | 5,0%  | 6,5%  | 6,5%  |

|                                                          |       |       |       |       |       |
|----------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Handbært fé frá rekstri <sup>3</sup> per hlut.....       | 1,44  | 1,44  | 1,21  | 1,08  | 1,12  |
| Handbært fé frá rekstri <sup>4</sup> / eigið fé.....     | 9,1%  | 9,3%  | 8,3%  | 7,5%  | 7,5%  |
| Handbært fé frá rekstri <sup>4</sup> / markaðsvirði..... | 11,8% | 10,2% | 10,0% | 10,6% | 10,4% |

|                                               | 31.3.2025 | 31.12.2024 | 30.9.2024 | 30.6.2024 | 31.3.2024 |
|-----------------------------------------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|
| Fasteignir, byggingarheimildir og lóðir ..... | 150.112   | 148.516    | 144.065   | 142.345   | 139.687   |
| Nettó vaxtaberandi skuldir .....              | 81.891    | 81.504     | 80.884    | 80.245    | 75.554    |
| Eigið fé .....                                | 54.027    | 52.661     | 49.809    | 49.281    | 51.074    |

|                                      |       |       |       |       |       |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettó veðhlutfall <sup>5</sup> ..... | 54,6% | 54,9% | 56,1% | 56,4% | 54,1% |
| Eiginfjárlutfall .....               | 33,6% | 33,7% | 33,2% | 33,4% | 35,0% |
| Arðsemi eigin fjár .....             | 11,9% | 13,7% | 7,8%  | 2,6%  | 20,1% |

|                             |       |       |       |       |       |
|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Virðisútleiguhlutfall ..... | 94,3% | 93,6% | 93,6% | 93,6% | 93,8% |
|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|



<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Við útreikning á stjórnunarkostnaðarlutfalli af leigutekjum 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 stjórnunarkostnað.

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

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Virði fasteigna, byggingarheimilda og lóða deilt með nettó vaxtaberandi skuldum.



## Fyrstu þrír mánuðir ársins 2025

| Rekstur og fjármögnun                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Útleiga                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Framkvæmdir                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Viðskiptaþróun                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>Hreiðar Már Hermannsson tók við sem forstjóri Eikar í kjölfar aðalfundar 10. apríl 2025 af Garðari Hannesi Friðjónssyni.</li><li>Rekstur félagsins var í takt við áætlanir.</li><li>Raunvöxtur leigutekna var um 4,7% milli ára.</li><li>Félagið gaf út nýjan skuldabréfaflokk, EIK 150536, fyrir samtals 6.000 m.kr. sem voru seld á 3,9% veginni meðalávöxtunarkröfu.</li><li>Hluti fjármagnsins var nýttur í að greiða inn á óhagstæðari bankafjármögnun.</li><li>Félagið seldi Rauðarárstíg 27 á fyrsta ársfjórðungi og hefur hún verið afhent nýjum eiganda.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Félagið gerði leigusamninga um rúmlega 6.700 fm. á fyrsta ársfjórðungi við nýja og núverandi leigutaka.</li><li>Reykjavíkurborg undirritaði leigusamning um 2. hæð í Skeifunni 8.</li><li>Vinnuvernd stækkar við sig og flytur milli hæða í Holtasmára 1.</li><li>Undirritaðir voru samningar fyrir um 700 fm. í Smáratorgi 3 og um 500 fm. í Kvosinni.</li><li>Félagið fékk tæplega 4.600 fm. til baka úr leigu á fyrsta ársfjórðungi.</li><li>Virðisútleiguhlutfall félagsins nam 94,3% í lok fyrsta ársfjórðungs en var 93,6% í árslok.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Uppfærslu á efstu hæð Bæjarlindar 2 er lokið þar sem hæðinni var breytt í minni skrifstofueiningar.</li><li>Framkvæmdir standa yfir í Kvosinni fyrir nýja leigutaka ásamt uppfærslu á sameiginlegum svæðum.</li><li>Á Smáratorgi 3 er vinna í fullum gangi m.a. við glerskipti og breytingar á 2. hæð.</li><li>Framundan eru nokkur verkefni á Glerártorgi til að bæta ásýnd og aðgengi að torginu.</li><li>Lóðarfrágangur er á lokametrinum á Eyravegi 42.</li><li>Framkvæmdum við stækkun á leikskólanum Óskalandi í Hveragerði miðar vel.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Verið er að vinna í minniháttar athugasemdum sem bárust í kjölfar auglýsingaferlis eftir samþykkt deiliskipulags í Skeifunni 7-9.</li><li>Breytingar á skipulagi við Gleráreyrar 2-10 eru í biðstöðu meðan unnið er að göngu- og hjólastígaleiðum í gegnum lóð Glerártorgs í samvinnu við Akureyrarbæ.</li><li>Félagið hefur kynnt Reykjavíkurborg hugmyndir um breytt deiliskipulag við Hraunbæ 117 og fengið jákvæðar undirtektir.</li><li>Breytingar á deiliskipulagi í Kvosinni eru komnar til meðferðar hjá Reykjavíkurborg.</li></ul> |



## Fasteignir félagsins, byggingarheimildir og lóðir

Virði fasteigna, byggingarheimilda og lóða félagsins er um 150,1 ma.kr. Félagið á um 110 fasteignir með tæplega 316 þúsund útleigufermetra. Matsbreyting fyrstu þriggja mánaða ársins 2025 nam 1.532 m.kr.

Virði fasteigna, byggingarheimilda og lóða félagsins nema 150.112 m.kr. í lok mars 2025. Fasteignir og byggingarheimildir skiptast í fjárfestingareignir til útleigu, fjárfestingareignir í þróun, fasteignir til eigin nota, byggingarheimildir og lóðir og fyrirframgreidd gatnagerðargjöld.

| Fasteignir og byggingarheimildir og lóðir án leiguskb. | 31.3.2025 |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| Fjárfestingareignir til útleigu                        | 134.949   |
| Fjárfestingareignir í þróun                            | 4.433     |
| Fasteignir til eigin nota - hótél                      | 5.216     |
| Fasteignir til eigin nota - aðrar                      | 314       |
| Byggingarheimildir og lóðir                            | 5.188     |
| Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld                       | 13        |
| Samtals í m.kr.                                        | 150.112   |

Þær fjárfestingareignir sem félagið flokkar sem fjárfestingareignir í þróun eru: hluti Eyravegs 42, hluti Hafnarstrætis 5 og 7, Hafnarstræti 8, Helluhraun 8, Lónsbakki, Skeifan 7 og Skeifan 9. Sumar þessara eigna eru tekjuberandi að einhverju leyti en eru þó í þróunarfasa.

Félagið stefnir á að skrifa undir leigusamninga fyrir um 6.400 þróunarfermetra á árinu 2025 og fjölga þannig útleiguhæfum fermetrum m.v. óbreytt eignasafn.

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

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

| Fjárfestingareignir              | 31.3.2025 |
|----------------------------------|-----------|
| Fjárfestingareignir til útleigu  | 134.949   |
| Fjárfestingareignir í þróun      | 4.433     |
| Byggingarheimildir og lóðir      | 5.188     |
| Fyrirframgreidd gatnagerðargjöld | 13        |
| Leigueign                        | 3.024     |
| Samtals í m.kr.                  | 147.606   |

| Eignir til eigin nota                | 31.3.2025 |
|--------------------------------------|-----------|
| Fasteignir til eigin nota - hótél    | 5.216     |
| Fasteignir til eigin nota - aðrar    | 314       |
| Innréttingar og annað til eigin nota | 286       |
| Samtals í m.kr.                      | 5.816     |

### Matsbreyting fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru langstærsti hluti eigna félagsins. Til þess að gefa sem besta mynd af virði fjárfestingareigna er matsbreyting reiknuð á hverjum ársfjórðungi og færist matsbreytingin í rekstrarreikning. Matsbreyting fjárfestingareigna á fyrstu þremur mánuðum ársins 2025 var 1.532 m.kr. Stærstu liðirnir til hækkunar á virði fjárfestingareigna eru verðbólga, nýir samningar og lægri ávöxtunarkrafa eigin fjár. Til lækkunar má nefna hærra fasteignamat og hærra lóðarmat. Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns var 6,28% í lok fyrsta ársfjórðungs en var 6,36% í lok árs 2024.

### Byggingarheimildir og lóðir

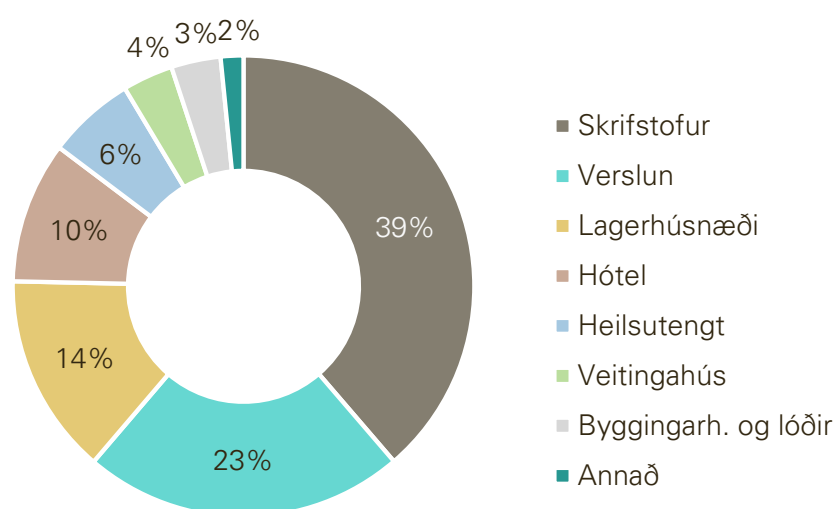
Virði byggingarheimilda og lóða félagsins nam 5.188 m.kr. í lok mars 2025. Í töflunni hér fyrir neðan má sjá þá fermetra sem félagið á rétt á skv. núverandi deiliskipulagi sem og þá viðbót sem félagið væntir að geta nýtt í framtíðinni. Eins má sjá í töflunni hægra megin hvernig byggingarheimildirnar skiptast í íbúðir og atvinnuhúsnæði m.v. núverandi heimild

| Verkefni         | Núverandi   | Áætluð               | Verkefni            | Núverandi   | Áætluð               | Skipting m.v. núv. |           | Skipting m.v. áætlaða |           |
|------------------|-------------|----------------------|---------------------|-------------|----------------------|--------------------|-----------|-----------------------|-----------|
|                  | heimild fm. | viðbótar-heimild fm. |                     | heimild fm. | viðbótar-heimild fm. | heimild            |           | heimild               |           |
|                  |             |                      |                     |             |                      | Íbúðir             | Atvinnuh. | Íbúðir                | Atvinnuh. |
| Austurstræti 17  | 253         |                      | Ármúli 3            | 6.937       | 888                  |                    | 6.937     | 7.305                 | 520       |
| Ármúli 13        | 585         |                      | Eyravegur 44        | 9.292       |                      | 9.292              |           | 9.292                 |           |
| Fiskislóð 2      | 892         |                      | Gleráreyrar 2, 6-10 | 1.719       | 12.081               |                    | 1.719     | 12.800                | 1.000     |
| Holtasmári 1     | 2.400       |                      | Hraunbær 117        | 3.705       |                      | 3.005              | 700       | 3.005                 | 700       |
| Hyrjarhöfði 8    | 559         |                      | Kleppsmýrarvegur 8  |             | 3.753                |                    |           | 3.753                 |           |
| Járnháls 4       | 2.594       |                      | Múlareitur          |             | 10.003               |                    |           | 10.003                |           |
| Skipagata 10     | 683         | 683                  | Skeifan 5           | 1.754       | 3.452                |                    | 1.754     | 4.062                 | 1.144     |
| Skútuvogur 14-16 | 1.616       |                      | Skeifan 7 og 9      | 193         | 26.007               |                    | 193       | 20.000                | 6.200     |
| Stórhöfði 42     | 2.384       |                      | Sóltún 24           |             | 4.102                |                    |           | 4.102                 |           |
| Tjarnarvellir 1  | 9.958       |                      | Stórhöfði 22-30     | 22.482      | 17.034               |                    | 22.482    | 39.516                |           |
| Samtals fm       | 21.924      | 683                  | Samtals fm.         | 46.082      | 77.320               | 12.297             | 33.785    | 113.838               | 9.564     |

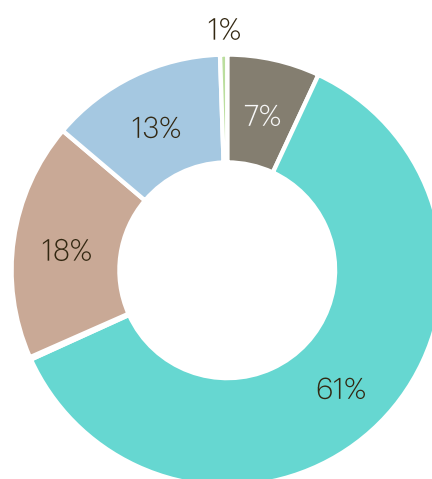
## Staðsetningar og tegundir eigna

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, Bónus, Síminn, Controlant og Skagi. 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.

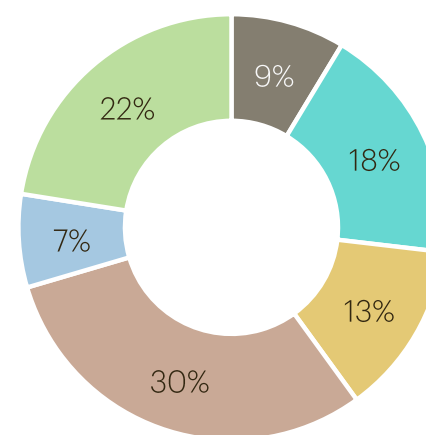
Virði eigna **eftir tegund**



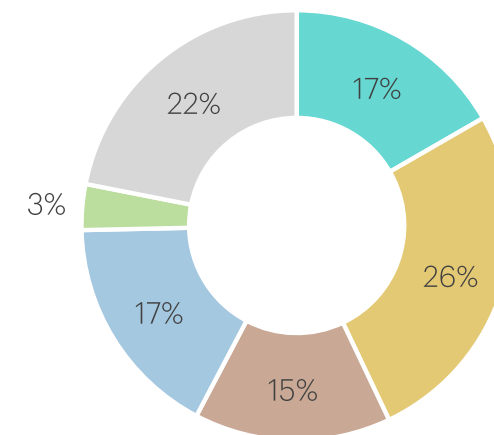
Staðsetning **skrifstofuhúsnæðis**



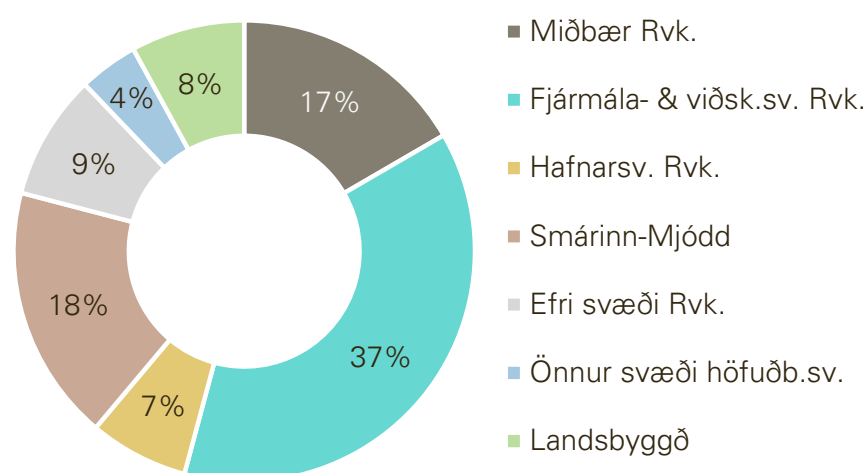
Staðsetning **verslunarhúsnæðis**



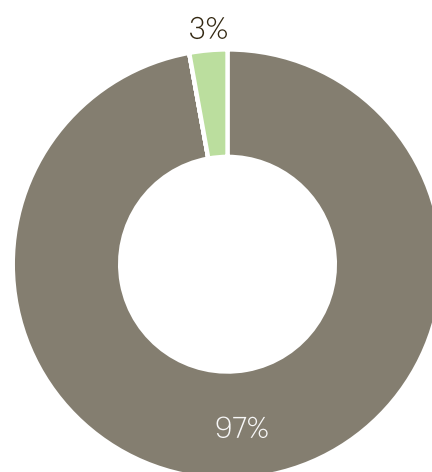
Staðsetning **lagerhúsnæðis**



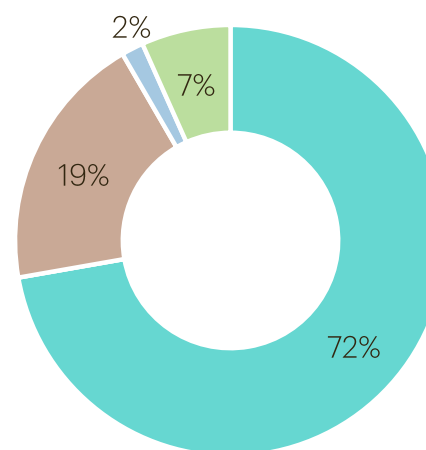
Virði eigna **eftir staðsetningu**



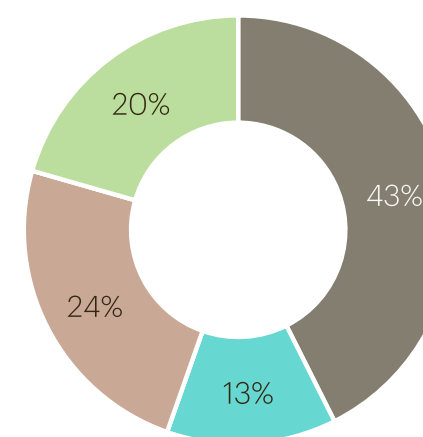
Staðsetning **hótela**



Staðsetning **heilsutengds húsnæðis**



Staðsetning **veitinga- og skemmtistaða**



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



## Um rekstur félagsins

|                                                                                |       | 2025       | 2024       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|------------|
|                                                                                | Skýr. | 1.1.-31.3. | 1.1.-31.3. |
| Leigutekjur .....                                                              |       | 2.589      | 2.365      |
| Aðrar rekstrartekjur .....                                                     |       | 375        | 344        |
|                                                                                |       | 2.964      | 2.709      |
| Rekstrarkostnaður .....                                                        | 6     | ( 1.147)   | ( 1.009)   |
| <b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir .....</b>    |       | 1.817      | 1.700      |
| Söluhagnaður fjárfestingareigna .....                                          |       | 42         | 0          |
| Matsbreyting fjárfestingareigna .....                                          | 8     | 1.532      | 2.734      |
| Afskriftir og virðisrýrnun .....                                               | 10    | ( 45)      | ( 43)      |
| <b>Rekstrarhagnaður .....</b>                                                  |       | 3.346      | 4.391      |
| Fjármunatekjur .....                                                           |       | 75         | 39         |
| Fjármagnsgjöld .....                                                           |       | ( 1.713)   | ( 1.866)   |
| <b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>                                              | 7     | ( 1.638)   | ( 1.827)   |
| <b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>                                         |       | 1.708      | 2.564      |
| Tekjuskattur .....                                                             |       | ( 342)     | ( 513)     |
| <b>Heildarhagnaður tímabilsins .....</b>                                       |       | 1.366      | 2.051      |
| <b>Lykiltölur á hlut:</b>                                                      |       |            |            |
| Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....                                 |       | 0,40       | 0,60       |
| Rekstrarhagnaður fyrir matsbr., söluhagnað og afskr. á hlut, fyrir skatt ..... |       | 0,54       | 0,50       |

### Rekstrartekjur

Rekstrartekjur félagsins á fyrstu þremur mánuðum ársins 2025 námu 2.964 m.kr. og jukust um 9,4% milli ára. Þar af námu leigutekjur 2.589 m.kr.

| Rekstrartekjur                | 3m 2025      | 3m 2024      |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Leigutekjur .....             | 2.589        | 2.365        |
| Rekstrartekjur sameigna ..... | 212          | 197          |
| Tekjur af hótélrekstri .....  | 152          | 141          |
| Aðrar tekjur .....            | 11           | 7            |
| <b>Samtals</b>                | <b>2.964</b> | <b>2.709</b> |

### Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður nam 1.147 m.kr. á fyrstu þremur mánuðum ársins 2025. Stærstu kostnaðarliðir félagsins, fasteignagjöld og tryggingar, námu 454 m.kr.

| Rekstrarkostnaður                       | 3m 2025      | 3m 2024      |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|
| Fasteignagjöld .....                    | 419          | 395          |
| Tryggingar .....                        | 35           | 27           |
| Viðhaldskostnaður .....                 | 10           | 11           |
| Rekstrarkostnaður fasteigna .....       | 230          | 210          |
| Annar rekstrark. fjárfestingareigna ... | 86           | 72           |
| Rekstrarkostnaður hótels .....          | 131          | 112          |
| Virðisrýrnun viðskiptakrafna .....      | 35           | 27           |
| Skrifstofu og stjórnunarkostnaður ....  | 201          | 156          |
| <b>Samtals</b>                          | <b>1.147</b> | <b>1.009</b> |

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir nam 1.817 m.kr. NOI<sup>1</sup> hlutfall, nam 69,6% samanborið við 71,0% á sama tímabili árið 2024.

### Fjármagnsgjöld

| Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld | 3m 2025         | 3m 2024         |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Vaxtatekjur .....                | 75              | 39              |
| Vaxtagjöld .....                 | ( 814)          | ( 811)          |
| Verðbætur .....                  | ( 850)          | ( 1.015)        |
| Vaxtagjöld af leiguskuldum ..... | ( 37)           | ( 33)           |
| Önnur fjármagnsgjöld .....       | ( 12)           | ( 8)            |
| <b>Samtals</b>                   | <b>( 1.638)</b> | <b>( 1.827)</b> |

### Heildarhagnaður

Hagnaður fyrir tekjuskatt nam 1.708 m.kr. og reiknaður tekjuskattur nam 342 m.kr. Samkvæmt áætlun mun ekki koma til greiðslu á tekjuskatti vegna nýtingar á skattalegu tapi. Heildarhagnaður tímabilsins nam 1.336 m.kr. og nam hagnaður á hlut 0,40 kr.

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

## Um efnahag félagsins

|                                                | Skýr. | 31.3.2025 | 31.12.2024 |
|------------------------------------------------|-------|-----------|------------|
| Eignir                                         |       |           |            |
| Óefnislegar eignir .....                       |       | 351       | 351        |
| Fjárfestingareignir .....                      | 8     | 147.606   | 145.471    |
| Eignir til eigin nota .....                    | 9     | 5.816     | 5.852      |
| Langtímakröfur .....                           | 11    | 247       | 288        |
| Fastafjármunir                                 |       | 154.020   | 151.962    |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur ..... | 11    | 1.426     | 694        |
| Handbært fé .....                              |       | 5.444     | 3.594      |
| Veltufjármunir                                 |       | 6.870     | 4.288      |
| Eignir samtals                                 |       | 160.890   | 156.250    |

|                                    |  |        |        |
|------------------------------------|--|--------|--------|
| Eigið fé                           |  |        |        |
| Hlutfé .....                       |  | 3.393  | 3.393  |
| Yfirverðsreikningur hlutfjár ..... |  | 12.371 | 12.371 |
| Lögbundinn varasjóður .....        |  | 849    | 849    |
| Endurmatsreikningur .....          |  | 1.386  | 1.392  |
| Óráðstafað eigið fé .....          |  | 36.028 | 34.656 |
| Eigið fé                           |  | 54.027 | 52.661 |

|                                                  |    |         |         |
|--------------------------------------------------|----|---------|---------|
| Skuldir                                          |    |         |         |
| Vaxtaberandi skuldir .....                       | 12 | 81.239  | 78.982  |
| Leiguskuldir .....                               |    | 3.024   | 2.512   |
| Tekjuskattsskuldbinding .....                    |    | 14.492  | 14.151  |
| Langtímaskuldir                                  |    | 98.755  | 95.645  |
| Vaxtaberandi skuldir .....                       | 12 | 6.097   | 6.116   |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir ..... |    | 2.011   | 1.828   |
| Skammtímaskuldir                                 |    | 8.108   | 7.944   |
| Skuldir samtals                                  |    | 106.863 | 103.589 |
| Eigið fé og skuldir samtals                      |    | 160.890 | 156.250 |

### Um eignir félagsins

Heildareignir félagsins námu 160.890 m.kr. í lok mars 2025 samanborið við 156.250 m.kr. í árslok 2024. Fjárfestingareignir námu 147.606 m.kr. í lok tímabilsins en námu 145.471 m.kr. í lok árs 2024. Handbært fé nam 5.444 m.kr. í lok mars 2025 samanborið við 3.594 m.kr. í lok árs 2024.

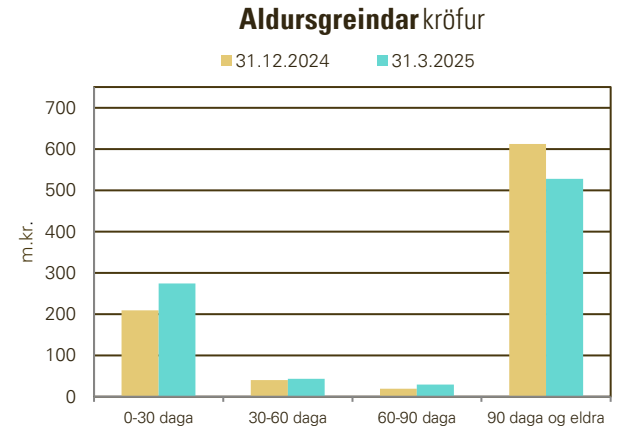
Nánari umfjöllun um fasteignir félagsins má finna á bls. 4.

### Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Langtímakröfur námu 247 m.kr. í lok mars 2025 en námu 288 m.kr. í árslok 2024. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur námu 1.426 m.kr. í lok mars 2025 samanborið við 694 m.kr. í árslok 2024.

| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakr.   | 31.3.2025 | 31.12.2024 |
|-----------------------------------------|-----------|------------|
| Viðskiptakröfur vegna leigu .....       | 492       | 421        |
| Skammtímakr. v. frestaðra leigugr. ...  | 175       | 175        |
| Viðskiptakr. v. annars reksturs .....   | 138       | 143        |
| Varúðarniðurfærsla viðskiptakr. ....    | (177)     | (147)      |
| Viðskiptakröfur samtals                 | 628       | 592        |
| Skammtímakr. v. sölu á fjárf.eign ..... | 519       | 0          |
| Aðrar skammtímakröfur .....             | 279       | 101        |
| Viðskiptakr. og aðrar skammtímakr. saml | 1.426     | 694        |

Skammtímakröfur vegna sölu á fjárfestingareign námu 519 m.kr. og aðrar skammtímakröfur námu 279 m.kr. og eru að mestu leyti vegna fyrirframgreiddra fasteignagjalda og trygginga.



### Eigið fé

Eigið fé samstæðunnar nam 54.027 m.kr. í lok mars 2025 og nam eiginfjárlutfallið 33,6%.

Á aðalfundi félagsins sem haldinn var 10. apríl síðastliðinn var samþykkt að greiða 3.393,4 m.kr. í arð til hluthafa. Fyrri helmingur arðsins var greiddur 23. apríl 2025 og seinni helmingur verður greiddur 8. október 2025. Staða eiginfjár þann 31. mars 2025 tekur ekki tillit til þeirra skuldbindinga.

### Skuldir

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar námu 87.336 m.kr. í lok mars 2025 samanborið við 85.098 m.kr. í árslok 2024. Heildarskuldir félagsins voru 106.863 m.kr. og þar af nam tekjuskattsskuldbinding 14.492 m.kr. Veðhlutfall, þ.e. nettó vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fasteignum, byggingarheimildum og lóðum félagsins, nam 54,6%.

Í lok tímabilsins var félagið með ónýtta bankafjármögnun fyrir um 2.600 m.kr. Því til viðbótar voru óveðsettar fasteignir félagsins að verðmæti tæplega 7.600 m.kr.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir námu 2.011 m.kr. í lok mars 2025.

| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímask. | 31.3.2025 | 31.12.2024 |
|----------------------------------------|-----------|------------|
| Viðskiptaskuldir .....                 | 522       | 507        |
| Áfallnir vextir .....                  | 777       | 722        |
| Aðrar skammtímaskuldir .....           | 712       | 599        |
| Samtals                                | 2.011     | 1.828      |



# Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar

1. janúar til 31. mars 2025

**EIK**

## Skýrsla og áritun stjórnar og forstjóra

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

Árshlutareikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2025 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Árshluta-reikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðu-árshlutareikning 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 2024. Árshluta-reikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins. Hægt er að nálgast ársreikning samstæðunnar á [www.eik.is](http://www.eik.is).

Á aðalfundi félagsins, sem haldinn var 10. apríl 2025, tók Hreiðar Már Hermannsson við starfi forstjóra Eikar fasteignafélags af Garðari Hannesi Friðjónssyni.

### Rekstur

Sterkur vöxtur var í tekjum og EBITDA á fyrstu þremur mánuðum ársins og var rekstur félagsins í takt við áætlun sem birt var þann 5. febrúar sl. Í áætlun ársins er áfram gert ráð fyrir öflugum vexti í tekjum.

Rekstrartekjur samstæðunnar jukust um 9,4% á fyrstu þremur mánuðum ársins m.v. sama tímabil í fyrra og námu 2.964 m.kr. samanborið við 2.709 m.kr. fyrir fyrstu þrjá mánuði ársins 2024. Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir nam 1.817 m.kr. samanborið við 1.700 m.kr. fyrir sama tímabil árið áður og jókst um 6,9%. Matsbreyting fjárfestingareigna á tímabilinu var jákvæð og nam 1.532 m.kr. Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu samstæðunnar nam heildarhagnaður tímabilsins 1.366 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 1.038 m.kr. samkvæmt sjóðstreymi samstæðunnar samanborið við 1.011 m.kr. á sama tímabili í fyrra.

### Efnahagur

Heildareignir samstæðunnar námu 160.890 m.kr. við lok tímabilsins, þar af voru fjárfestingareignir 147.606 m.kr., eignir til eigin nota 5.816 m.kr. og handbært fé 5.444 m.kr. Eigið fé samstæðunnar var 54.027 m.kr., þar af útistandandi hlutafé 3.393 m.kr. Eiginfjárhlutfall samstæðunnar var 33,6% í lok tímabilsins. Á aðalfundi félagsins þann 10. apríl 2025 var samþykkt að greiða út arð til hluthafa vegna rekstrarársins 2024 að fjárhæð 3.393,4 m.kr. sem samþykkt var að greiddur yrði í tveimur greiðslum. Fyrri greiðslan að fjárhæð 1.696,7 m.kr. var greidd til hluthafa þann 23. apríl 2025 og seinni greiðslan að sömu fjárhæð verður greidd 8.

október 2025. Staða eiginfjár þann 31. mars 2025 tekur ekki tillit til þeirra skuldbindinga.

Félagið gaf út nýjan skuldabréfaflokk, EIK 150536, í byrjun febrúar. Flokkurinn ber 3,8% verðtryggða vexti og var selt fyrir 4.000 m.kr. í byrjun febrúar og 2.000 m.kr. í lok febrúar. Heildarstærð flokksins eftir stækkun var því 6.000 m.kr. en hámarksstærð hans er 10.000 m.kr. Hluti af fjármögnuninni var nýttur í að greiða inn á óhagstæðari bankafjármögnun.

Vegin verðtryggð kjör félagsins voru 3,50% og vegin óverðtryggð kjör þess 7,67% þann 31. mars 2025 og var nettó veðhlutfall félagsins 54,6%.

### 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 31. mars 2025 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2025.

Stjórn og forstjóri Eikar fasteignafélags hf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2025 með undirritun sinni.

Reykjavík, 8. maí 2025

#### Stjórn

Bjarni Kristján Þorvarðarson  
Stjórnarformaður

Eyjólfur Árni Rafnsson  
Stjórnarmaður

Guðrún Bergsteinsdóttir  
Stjórnarmaður

Gunnar Þór Gíslason  
Stjórnarmaður

Ragnheiður Harðar Harðardóttir  
Stjórnarmaður

#### Forstjóri

Hreiðar Már Hermannsson

Fjárhæðir eru í milljónum króna

## Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

tímabilsins 1. janúar til 31. mars 2025

|                                                                                |       | 2025       | 2024       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|------------|
|                                                                                | Skýr. | 1.1.-31.3. | 1.1.-31.3. |
| Leigutekjur .....                                                              |       | 2.589      | 2.365      |
| Aðrar rekstrartekjur .....                                                     |       | 375        | 344        |
|                                                                                |       | 2.964      | 2.709      |
| Rekstrarkostnaður .....                                                        | 6     | ( 1.147)   | ( 1.009)   |
| <b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, söluhagnað og afskriftir .....</b>    |       | 1.817      | 1.700      |
| Söluhagnaður fjárfestingareigna .....                                          |       | 42         | 0          |
| Matsbreyting fjárfestingareigna .....                                          | 8     | 1.532      | 2.734      |
| Afskriftir og virðisrýrnun .....                                               | 10    | ( 45)      | ( 43)      |
| <b>Rekstrarhagnaður .....</b>                                                  |       | 3.346      | 4.391      |
| Fjármunatekjur .....                                                           |       | 75         | 39         |
| Fjármagnsgjöld .....                                                           |       | ( 1.713)   | ( 1.866)   |
| <b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>                                              | 7     | ( 1.638)   | ( 1.827)   |
| <b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>                                         |       | 1.708      | 2.564      |
| Tekjuskattur .....                                                             |       | ( 342)     | ( 513)     |
| <b>Heildarhagnaður tímabilsins .....</b>                                       |       | 1.366      | 2.051      |
| <b>Lykiltölur á hlut:</b>                                                      |       |            |            |
| Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....                                 |       | 0,40       | 0,60       |
| Rekstrarhagnaður fyrir matsbr., söluhagnað og afskr. á hlut, fyrir skatt ..... |       | 0,54       | 0,50       |

## Efnahagsreikningur 31. mars 2025

|                                                  |    | Skýr.                       | 31.3.2025 | 31.12.2024 |
|--------------------------------------------------|----|-----------------------------|-----------|------------|
| Eignir                                           |    |                             |           |            |
| Óefnislegar eignir .....                         |    |                             | 351       | 351        |
| Fjárfestingareignir .....                        | 8  |                             | 147.606   | 145.471    |
| Eignir til eigin nota .....                      | 9  |                             | 5.816     | 5.852      |
| Langtímakröfur .....                             | 11 |                             | 247       | 288        |
|                                                  |    | Fastafjármunir              | 154.020   | 151.962    |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....   | 11 |                             | 1.426     | 694        |
| Handbært fé .....                                |    |                             | 5.444     | 3.594      |
|                                                  |    | Veltufjármunir              | 6.870     | 4.288      |
|                                                  |    | Eignir samtals              | 160.890   | 156.250    |
| Eigið fé                                         |    |                             |           |            |
| Hlutfé .....                                     |    |                             | 3.393     | 3.393      |
| Yfirverðsreikningur hlutafjár .....              |    |                             | 12.371    | 12.371     |
| Lögbundinn varasjóður .....                      |    |                             | 849       | 849        |
| Endurmatsreikningur .....                        |    |                             | 1.386     | 1.392      |
| Óráðstafað eigið fé .....                        |    |                             | 36.028    | 34.656     |
|                                                  |    | Eigið fé                    | 54.027    | 52.661     |
| Skuldir                                          |    |                             |           |            |
| Vaxtaberandi skuldir .....                       | 12 |                             | 81.239    | 78.982     |
| Leiguskuldir .....                               |    |                             | 3.024     | 2.512      |
| Tekjuskattsskuldbinding .....                    |    |                             | 14.492    | 14.151     |
|                                                  |    | Langtímaskuldir             | 98.755    | 95.645     |
| Vaxtaberandi skuldir .....                       | 12 |                             | 6.097     | 6.116      |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir ..... |    |                             | 2.011     | 1.828      |
|                                                  |    | Skammtímaskuldir            | 8.108     | 7.944      |
|                                                  |    | Skuldir samtals             | 106.863   | 103.589    |
|                                                  |    | Eigið fé og skuldir samtals | 160.890   | 156.250    |

Skýringar á blaðsíðum 12 - 14 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

Fjárhæðir eru í milljónum króna

### Eiginfjárfirlit 31. mars 2025

|                                   | Hlutfé | Yfirverðs-<br>reikningur<br>hlutafjár | Lögbundinn<br>varasjóður | Endurmats-<br>reikningur | Óráðstafað<br>eigið fé | Samtals |
|-----------------------------------|--------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|---------|
| 1. janúar til 31. mars 2024       |        |                                       |                          |                          |                        |         |
| Eigið fé 1.1.2024                 | 3.415  | 12.648                                | 854                      | 1.415                    | 30.691                 | 49.023  |
| Heildarhagnaður tímabilsins ..... |        |                                       |                          |                          | 2.051                  | 2.051   |
| Afskrift endurmats .....          |        |                                       |                          | ( 6)                     | 6                      | 0       |
| Eigið fé 31.3.2024 .....          | 3.415  | 12.648                                | 854                      | 1.409                    | 32.748                 | 51.074  |
| 1. janúar til 31. mars 2025       |        |                                       |                          |                          |                        |         |
| Eigið fé 1.1.2025                 | 3.393  | 12.371                                | 849                      | 1.392                    | 34.656                 | 52.661  |
| Heildarhagnaður tímabilsins ..... |        |                                       |                          |                          | 1.366                  | 1.366   |
| Afskrift endurmats .....          |        |                                       |                          | ( 6)                     | 6                      | 0       |
| Eigið fé 31.3.2025 .....          | 3.393  | 12.371                                | 849                      | 1.386                    | 36.028                 | 54.027  |

Skýringar á blaðsíðum 12 - 14 eru órjúfanlegur hluti árshlutareikningsins

### Sjóðstreymisyfirlit fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2025

|                                                                     | Skýr. | 2025<br>1.1.-31.3. | 2024<br>1.1.-31.3. |
|---------------------------------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Rekstrarhreyfingar:                                                 |       |                    |                    |
| Rekstrarhagnaður tímabilsins .....                                  |       | 3.346              | 4.391              |
| Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:                    |       |                    |                    |
| Söluhagnaður fjárfestingareigna .....                               |       | ( 42)              | 0                  |
| Matsbreyting fjárfestingareigna .....                               | 8     | ( 1.532)           | ( 2.734)           |
| Afskriftir og virðisrýmun .....                                     | 10    | 45                 | 43                 |
|                                                                     |       | 1.817              | 1.700              |
| Breyting á rekstartengdum eignum .....                              | (     | 194)               | ( 159)             |
| Breyting á rekstartengdum skuldum .....                             |       | 132                | 119                |
|                                                                     |       | 1.755              | 1.660              |
| Innborgaðar vaxtatekjur .....                                       |       | 75                 | 39                 |
| Greidd vaxtagjöld .....                                             | (     | 792)               | ( 688)             |
|                                                                     |       | 1.038              | 1.011              |
| Handbært fé frá rekstri                                             |       |                    |                    |
| Fjárfestingarhreyfingar:                                            |       |                    |                    |
| Fjárfesting í fjárfestingareignum .....                             | (     | 870)               | ( 871)             |
| Fjárfesting í fasteignum í þróun .....                              |       | 0                  | ( 6)               |
| Söluverð fjárfestingareigna .....                                   |       | 323                | 0                  |
| Fjárfesting í eignum til eigin nota .....                           | (     | 13)                | ( 24)              |
| Seldar eignir til eigin nota .....                                  |       | 5                  | 0                  |
| Fjárfesting í dótturfélagi að frádregnu yfirteknu handbæru fé ..... |       | 0                  | ( 75)              |
| Skuldabréfaeign, breyting .....                                     |       | 0                  | ( 13)              |
| Fjárfestingarhreyfingar                                             | (     | 555)               | ( 989)             |
| Fjármögnunarhreyfingar:                                             |       |                    |                    |
| Tekin ný langtímalán .....                                          |       | 5.955              | 9.868              |
| Afborganir og uppgreiðslur langtímalána .....                       | (     | 4.588)             | ( 9.251)           |
| Fjármögnunarhreyfingar                                              |       | 1.367              | 617                |
| Breyting á handbæru fé .....                                        |       | 1.850              | 639                |
| Handbært fé í byrjun tímabils .....                                 |       | 3.594              | 984                |
| Handbært fé í lok tímabils .....                                    |       | 5.444              | 1.623              |
| Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa:                        |       |                    |                    |
| Söluverð fjárfestingareigna .....                                   |       | 497                | 0                  |
| Aðrar skammtímakröfur .....                                         | (     | 497)               | 0                  |
| Lykiltölur á hlut:                                                  |       |                    |                    |
| Handbært fé frá rekstri á hlut .....                                |       | 0,31               | 0,30               |



Fjárhæðir eru í milljónum króna

## Skýringar

### 1. Almennar upplýsingar

Eik fasteignafélag hf., "félagið", er með aðsetur að Sóltúni 26, Reykjavík. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2025 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til sem samstæðunnar. Starfsemi samstæðunnar er eignarhald, útleiga, rekstur og þróun á atvinnuhúsnæði og eignarhald á hótelrekstri. Hægt er að nálgast samandreginn árshlutareikning samstæðunnar á [www.eik.is](http://www.eik.is).

### 2. Grundvöllur reikningskilanna

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Árshlutareikningurinn inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2024. Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn 8. maí 2025.

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2024. Hægt er að nálgast ársreikning samstæðunnar á [www.eik.is](http://www.eik.is) og [www.nasdaqomxnordic.com](http://www.nasdaqomxnordic.com). Árshlutareikningurinn 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 árshlutareikningurinn byggður á kostnaðarverði.

### 4. Mat og ákvarðanir

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

### 5. Starfspáttayfirlit

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

| Starfsþættir 1.1.-31.3.2025                                       | Fjárfestingar-eignir | Hótel  | Jöfnunar-færslur | Samtals  |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------|--------|------------------|----------|
| Leigutekjur .....                                                 | 2.685                | 0      | ( 96)            | 2.589    |
| Aðrar rekstrartekjur .....                                        | 223                  | 152    | 0                | 375      |
| Rekstrarkostnaður .....                                           | ( 1.017)             | ( 226) | 96               | ( 1.147) |
| Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir matsbr., söluh. og afskriftir ..... | 1.891                | ( 74)  | 0                | 1.817    |
| Söluhagnaður fjárfestingareigna .....                             | 42                   | 0      | 0                | 42       |
| Matsbreyting fjárfestingareigna .....                             | 1.532                | 0      | 0                | 1.532    |
| Afskriftir og virðisrýmun .....                                   | ( 36)                | ( 9)   | 0                | ( 45)    |
| Hrein fjármagnsgjöld .....                                        | ( 1.638)             | ( 0)   | 0                | ( 1.638) |
| Tekjuskattur .....                                                | ( 358)               | 16     | 0                | ( 342)   |
| Hagnaður (tap) tímabilisins .....                                 | 1.433                | ( 67)  | 0                | 1.366    |
| Eignir 31.3.2025 .....                                            | 161.191              | 438    | ( 739)           | 160.890  |
| Skuldir 31.3.2025 .....                                           | 106.947              | 655    | ( 739)           | 106.863  |

#### Starfsþættir 1.1.-31.3.2024

|                                                                 |          |        |        |          |
|-----------------------------------------------------------------|----------|--------|--------|----------|
| Leigutekjur .....                                               | 2.457    | 0      | ( 92)  | 2.365    |
| Aðrar rekstrartekjur .....                                      | 204      | 141    | 0      | 344      |
| Rekstrarkostnaður .....                                         | ( 897)   | ( 204) | 92     | ( 1.009) |
| Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir ..... | 1.764    | ( 63)  | 0      | 1.700    |
| Matsbreyting fjárfestingareigna .....                           | 2.734    | 0      | 0      | 2.734    |
| Afskriftir og virðisrýmun .....                                 | ( 35)    | ( 8)   | 0      | ( 43)    |
| Hrein fjármagnsgjöld .....                                      | ( 1.827) | ( 0)   | 0      | ( 1.827) |
| Tekjuskattur .....                                              | ( 527)   | 14     | 0      | ( 513)   |
| Hagnaður (tap) tímabilisins .....                               | 2.108    | ( 57)  | 0      | 2.051    |
| Eignir 31.3.2024 .....                                          | 146.106  | 400    | ( 522) | 145.984  |
| Skuldir 31.3.2024 .....                                         | 94.973   | 459    | ( 522) | 94.910   |

6. Rekstrarkostnaður

|                                                  | 2025       | 2024       |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                  | 1.1.-31.3. | 1.1.-31.3. |
| Rekstrarkostnaður greinist þannig:               |            |            |
| Fasteignagjöld .....                             | 419        | 395        |
| Tryggingar .....                                 | 35         | 27         |
| Viðhaldskostnaður .....                          | 10         | 11         |
| Rekstrarkostnaður fasteigna .....                | 230        | 210        |
| Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna ..... | 86         | 72         |
| Rekstrarkostnaður hótels .....                   | 131        | 112        |
| Virðisrýrnun krafna .....                        | 35         | 27         |
| Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....         | 201        | 156        |
| Rekstrarkostnaður samtals .....                  | 1.147      | 1.009      |

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

|                                                   | 2025       | 2024       |
|---------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                   | 1.1.-31.3. | 1.1.-31.3. |
| Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig: |            |            |
| Vaxtatekjur .....                                 | 75         | 39         |
| Vaxtagjöld .....                                  | ( 814)     | ( 811)     |
| Verðbætur .....                                   | ( 850)     | ( 1.015)   |
| Vaxtagjöld af leiguskuldum .....                  | ( 37)      | ( 33)      |
| Önnur fjármagnsgjöld .....                        | ( 12)      | ( 8)       |
| Fjármagnsgjöld samtals .....                      | ( 1.713)   | ( 1.866)   |
| Hrein fjármagnsgjöld .....                        | ( 1.638)   | ( 1.827)   |

8. Fjárfestingareignir

|                                                   | 31.3.2025 | 31.12.2024 |
|---------------------------------------------------|-----------|------------|
| Breytingar á fjárfestingareignum greinast þannig: |           |            |
| Bókfært verð í byrjun tímabils .....              | 142.959   | 129.378    |
| Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum ..... | 869       | 4.777      |
| Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum .....     | 0         | 419        |
| Seldar fjárfestingareignir .....                  | ( 778)    | 0          |
| Matsbreyting .....                                | 1.532     | 7.327      |
| Fært af þróunareignum .....                       | 0         | 1.058      |
| Bókfært verð í lok tímabils .....                 | 144.582   | 142.959    |
| Leigueignir .....                                 | 3.024     | 2.512      |
| Fjárfestingareignir samtals .....                 | 147.606   | 145.471    |

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. Stærsti liður til lækkunar er hækkun fasteigna- og lóðamats.

Útleiguhlutfall til framtíðar fyrir eignasafnið er áætlað 95% (2024: 95%). Vegin ávöxtunarkrafa fjármagns sem gerð er til félagsins er 6,28% (2024: 6,36%). Hver 1% hækkun á útleiguhlutfalli til framtíðar samsvarar tæplega 0,1% hækkun á veginni ávöxtunarkröfu (2024: tæplega 0,1%).

Næmigreining:

|                                                | 31.3.2025         | 31.12.2024        |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                | Áhrif á gangvirði | Áhrif á gangvirði |
| Hækkun (lækkun) leigutekna um 1% .....         | 1.796 ( 1.796)    | 1.752 ( 1.752)    |
| Hækkun (lækkun) útleiguhlutfalls um 1% .....   | 1.864 ( 1.864)    | 1.818 ( 1.818)    |
| Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5% ..... | 11.379 ( 9.699)   | 10.966 ( 9.367)   |

9. Eignir til eigin nota

| Eignir til eigin nota greinast þannig: | Fasteignir<br>hótel | Fasteignir<br>aðrar | Innréttingar<br>og annað | Samtals |
|----------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------------|---------|
| Kostnaðarverð                          |                     |                     |                          |         |
| Heildarverð í byrjun tímabils .....    | 5.615               | 331                 | 625                      | 6.571   |
| Viðbætur á tímabilinu .....            | 2                   | 0                   | 11                       | 13      |
| Selt á tímabilinu .....                | 0                   | 0 (                 | 6)                       | ( 6)    |
| Heildarverð í lok tímabils .....       | 5.617               | 331                 | 630                      | 6.578   |
| Afskriftir                             |                     |                     |                          |         |
| Afskrifað alls í byrjun tímabils ..... | 374                 | 15                  | 329                      | 718     |
| Afskrift tímabilsins .....             | 28                  | 1                   | 16                       | 45      |
| Selt á tímabilinu .....                | 0                   | 0 (                 | 1)                       | ( 1)    |
| Afskrifað alls í lok tímabils .....    | 401                 | 16                  | 344                      | 762     |
| Bókfært verð                           |                     |                     |                          |         |
| Bókfært verð í byrjun tímabils .....   | 5.241               | 315                 | 296                      | 5.852   |
| Bókfært verð í lok tímabils .....      | 5.216               | 314                 | 286                      | 5.816   |

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

|                                             | 2025<br>1.1.-31.3. | 2024<br>1.1.-31.3. |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Afskriftir og virðisrýrnun greinast þannig: |                    |                    |
| Skrifstofa .....                            | 1                  | 1                  |
| Hótel .....                                 | 37                 | 36                 |
| Innréttingar og annað .....                 | 7                  | 7                  |
| Afskriftir og virðisrýrnun samtals .....    | 45                 | 43                 |

11. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

|                                                         | 31.3.2025 | 31.12.2024 |
|---------------------------------------------------------|-----------|------------|
| Viðskiptakröfur og aðrar kröfur greinast þannig:        |           |            |
| Langtímakröfur .....                                    | 460       | 504        |
| Næsta árs afborgun langtímakrafna .....                 | ( 185)    | ( 184)     |
| Varúðarniðurfærsla langtímakrafna .....                 | ( 28)     | ( 32)      |
| Langtímakröfur samtals .....                            | 247       | 288        |
| Viðskiptakröfur vegna leigu .....                       | 492       | 421        |
| Viðskiptakröfur vegna frestaðra leigugreiðslna .....    | 175       | 175        |
| Viðskiptakröfur vegna annars reksturs .....             | 138       | 143        |
| Varúðarniðurfærsla viðskiptakrafna .....                | ( 177)    | ( 147)     |
| Viðskiptakröfur samtals .....                           | 628       | 592        |
| Aðrar skammtímakröfur .....                             | 798       | 101        |
| Aðrar skammtímakröfur samtals .....                     | 798       | 101        |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals .....  | 1.426     | 694        |
| Virðisrýrnun krafna greinist þannig:                    |           |            |
| Afskriftareikningur í byrjun tímabils .....             | 179       | 128        |
| Afskrifaðar endanlega tapaðar kröfur á tímabilinu ..... | ( 9)      | ( 23)      |
| Gjaldfært á tímabilinu .....                            | 35        | 74         |
| Afskriftareikningur í lok tímabils .....                | 205       | 179        |

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

12. Vaxtaberandi skuldir

|                                               | 31.3.2025 | 31.12.2024 |
|-----------------------------------------------|-----------|------------|
| Vaxtaberandi skuldir í byrjun tímabils .....  | 85.098    | 75.567     |
| Ný lántaka .....                              | 6.000     | 22.139     |
| Afborganir og uppgreiðslur langtímalána ..... | ( 4.587)  | ( 16.054)  |
| Verðbætur .....                               | 850       | 3.381      |
| Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði ..... | ( 29)     | 44         |
| Breytingar á öðrum langtímaskuldum .....      | 4         | 22         |
| Vaxtaberandi skuldir í lok tímabils .....     | 87.336    | 85.098     |
| <i>Langtímaskuldir</i>                        |           |            |
| Skráð skuldabréf og bankalán .....            | 81.153    | 78.900     |
| Aðrar langtímaskuldir .....                   | 86        | 82         |
|                                               | 81.239    | 78.982     |
| <i>Skammtímaskuldir</i>                       |           |            |
| Næsta árs afborgun langtímalána .....         | 6.097     | 6.116      |
|                                               | 6.097     | 6.116      |
| Vaxtaberandi skuldir samtals .....            | 87.336    | 85.098     |

13. Atburðir eftir lok reikningsskiladags

Á aðalfundi félagsins, sem haldinn var 10. apríl 2025, tók Hreiðar Már Hermannsson við starfi forstjóra Eikar fasteignafélags af Garðari Hannesi Friðjónssyni.