



**ÍÞAKA**  
FASTEIGNAFÉLAG

**Ársreikningur**  
2025

# Ípaka fasteignir ehf.

## Ársreikningur 2025

### **Efnisyfirlit**

Áritun óháðs endurskoðanda	2-4
Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra	5-6
Yfirlit um heildarafkomu	7
Efnahagsreikningur	8
Yfirlit eigin fjár	9
Yfirlit um sjóðstreymi	10
Skýringar	11-25
Stjórnháttaryfirlýsing	26-28
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf	29-35

# Áritun óháðs endurskoðanda

## Til stjórnar og hluthafa í Íþöku fasteigna ehf.

### Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Íþöku fasteigna ehf. fyrir árið 2025. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um breytingu á eigin fé, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2025, efnahag þess 31. desember 2025 og breytingu á handbæru fé á árinu 2025, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Álit okkar er í samræmi við þær upplýsingar sem koma fram í endurskoðunarskýrslu okkar til endurskoðunarnefndar Íþöku fasteigna ehf. í samræmi við 11.gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014.

### Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér að neðan. Við erum óháð Íþöku fasteignum ehf. í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur sem og aðrar siðareglur sem eru viðeigandi við endurskoðun á Íslandi, og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra reglna. Þar með talið, í samræmi við okkar bestu vissu, höfum við ekki veitt Íþöku fasteignum ehf. óheimilaða þjónustu sem um getur í 1. mgr. 5. gr reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

### Megináherslur við endurskoðunina

Megináherslur við endurskoðunina eru þau atriði sem að okkar faglega mati hafa mesta þýðingu fyrir endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins árið 2025. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á ársreikningnum og höfð til hliðsjónar við ákvörðun á viðeigandi álit á honum. Í áritun okkar látum við ekki í ljós sérstakt álit á hverju þeirra fyrir sig.

Megináherslur við endurskoðun	Hvernig við endurskoðum megináherslur
<p><b>Virðismat fasteigna</b></p> <p>Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40 og IFRS 13 Mat á gangvirði.</p> <p>Fjárfestingareignir félagsins nema um 47,4 milljarði króna og eru 95% af heildareignum félagsins þann 31.12.2025.</p> <p>Við mat á gangvirði fjárfestingareigna félagsins er stuðst við forsendur sem sumar hverjar eru háðar mati stjórnenda. Matsbreyting ársins nam 1.686 milljónum kr. til hækkunar.</p> <p>Vegna stærðar liðarins í rekstri félagsins og vegna þess hve hluti liðarins er matskenndur teljum við matsbreytingu fjárfestingareigna sem megináherslu í endurskoðun félagsins.</p> <p>Nánari umfjöllun um fjárfestingareignir er að finna í skýringu 9 í ársreikningi.</p>	<p>Við endurskoðun virðismats fasteigna yfirforum við, ásamt verðmats sérfræðingum okkar, virðismat stjórnenda félagsins. Við lögðum mat á þá aðferðafræði sem beitt er við virðismatið og hvort breytingar hafi orðið á henni milli ára. Við yfirferð okkar á virðismatinu framkvæmdum við m.a. eftirfarandi vinnu;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Yfirforum reiknilíkan félagsins og áreiðanleika þess.</li> <li>• Yfirforum forsendur í áætlunum stjórnenda sem byggð er á við útreikninga í virðismatinu og hvort þær séu raunhæfar.</li> <li>• Yfirforum forsendur og útreikning ávöxtunarkröfu (WACC) og bárum saman við markaðsforsendur.</li> <li>• Tekin voru úrtök af leigugreiðslum og sannreynt hvort þær væru tekjufærðar í samræmi við forsendur leigusamninga.</li> <li>• Lögðum mat á hvort aðferðafræði virðismatsins væri í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla.</li> <li>• Lögðum mat á hvort að skýringar innifeli allar upplýsingar sem reikningsskilareglur kveða á um að skuli birtar.</li> </ul>

## Áritun óháðs endurskoðanda

### Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu ársreikningsins þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins eru stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi Íþöku fasteigna ehf. Ef við á, skulu stjórn og framkvæmdastjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreikningsins, nema stjórn og framkvæmdastjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafi enga aðra raunhæfa möguleika.

### Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar.

Nægjanleg vissa er þó ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur, séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda ársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

Endurskoðun okkar í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegri dómgreind og beitum við gagnrýnni hugsun við endurskoðunina. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðferðum.
- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru og tengdar skýringar séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft
- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Metum í heild sinni hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við ársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirlit sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Við höfum einnig lýst því yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óhæði og höfum miðlað til þeirra upplýsingum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega haft áhrif á óhæði okkar og þar sem viðeigandi er, hvaða varnir við höfum sett til að tryggja óhæði okkar.

## Áritun óháðs endurskoðanda

Jafnframt því að sinna skyldum okkar sem kjörnir endurskoðendur félagsins hefur Deloitte veitt félaginu ýmsa aðra heimilaða þjónustu svo sem könnun árshlutareiknings, aðra staðfestingarvinnu og reikningsskilaráðgjöf. Deloitte hefur til staðar innri ferla til að tryggja óháði sitt áður en við tökum að okkur önnur verkefni.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, lögðum við mat á hvaða atriði höfðu mesta þýðingu í endurskoðuninni á yfirstandandi ári og eru það megináherslur í endurskoðuninni. Við lýsum þessum atriðum í áritun okkar nema lög og reglur leyfi ekki að upplýst sé um slík atriði eða í undantekningartilfellum þegar endurskoðandinn metur að ekki skuli upplýsa um viðkomandi atriði þar sem neikvæðar afleiðingar upplýsinganna eru taldar vega þyngra en almannahagsmunir.

Deloitte var kjörið endurskoðandi Íþöku fasteigna ehf. á aðalfundi félagsins þann 18.03.2025. Deloitte hefur verið endurskoðandi Íþöku fasteigna ehf. síðan á aðalfundi félagsins árið 2013.

Kópavogi, 2026

**Deloitte ehf.**

Heiðar Þór Karlsson  
endurskoðandi

## Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

Íþaka fasteignir ehf. er íslenskt einkahlutafélag með skráð skuldabréf í Kauphöll Íslands (NASDAQ Iceland hf.).

Félagið er fasteignafélag sem rekur og leigir út atvinnuhúsnæði, byggir upp lóðir og þróar lausnir til að mæta húsnæðisþörf fyrirtækja. Fasteignir í eigu félagsins eru 15 og um 86 þúsund fermetrar að stærð. Meðal fasteigna félagsins má nefna fasteignir við Þórunnartún 1, Dalveg 30, Katrínartún 4, Lynghals 4, Fossháls 17-25/Dragháls 18-26, Grjótháls 5 og Norðlingabraut 12. Fasteignasafn félagsins er vel uppbyggt og samanstendur af góðu húsnæði á verðmætum stöðum á höfuðborgarsvæðinu.

Ársreikningur Íþöku fasteigna ehf. fyrir árið 2025 er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla.

### Lykiltölur vegna 2025

	2025	2024
Heildarafkoma félagsins á árinu samkvæmt rekstrarreikningi nam.....	1.839.271	1.564.148
Matsbreyting fjárfestingaeigna.....	1.685.683	1.645.895
Eignir félagsins í árslok samkvæmt efnahagsreikningi námu.....	50.166.673	48.176.087
Fjárfestingareignir í árslok samkvæmt efnahagsreikningi námu.....	47.434.797	45.690.837
Bókfært eigið fé í árslok samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	16.133.288	15.194.017
Eiginfjárhlutfall félagsins í árslok samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	32,2%	31,5%
Fjöldi ársverka á árinu nam.....	4,7	4,4

### Rekstur ársins og megin áhættuþættir í rekstri

Rekstur félagsins gekk vel á árinu og hefur félagið á undanförunum árum byggt upp sterkt eignasafn fasteigna sem skapar stöðugt sjóðstreymi. Nýting fasteigna félagsins var góð líkt og á fyrri árum og er undirliggjandi rekstur eignasafnsins traustur. Félagið leggur áherslu á virka eignastýringu og að viðhalda góðu sambandi við leigutaka með það að markmiði að tryggja stöðugar tekjur og langtímaverðmætasköpun.

Eignasafn félagsins samanstendur af atvinnuhúsnæði á vel staðsettum svæðum. Áhersla hefur verið lögð á að byggja upp fjölbreytt eignasafn með traustum leigutökum og langtímaleigusamningum. Félagið vinnur stöðugt að því að þróa eignasafnið og bæta nýtingu þess með markvissri eignastýringu og viðhaldi.

Á árinu hélt félagið áfram að styrkja fjármögnun sína. Í upphafi árs fullnýtti félagið skuldabréfaflokkana ITHAKA 300834 og ITHAKA 051233. Í árslok 2025 námu skráð skuldabréf félagsins samtals 21.990 m.kr. Í ágúst 2025 gaf félagið út víxil undir auðkenninu ITHAKA 230226. Félagið leggur áherslu á trausta fjármögnun og góða dreifingu fjármögnunarleiða með það að markmiði að tryggja sveigjanleika í rekstri og styðja við áframhaldandi uppbyggingu eignasafnsins.

Helstu fjárhagslegu áhættur félagsins eru vaxtaáhætta, verðbólguáhætta og gjaldmiðlaáhætta auk útlánaáhættu og lausafjárahættu. Félagið leggur áherslu á virka áhættustýringu til að draga úr áhrifum þessara þátta á rekstur þess. Nánari umfjöllun um áhættuþætti og áhættustýringu félagsins er að finna í skýringu 18 í ársreikningnum.

Til að draga úr helstu áhættum eru leigusamningar félagsins almennt tengdir vísitölu neysluverðs, líkt og stærstur hluti lána félagsins. Með sambærilegum hætti leitast félagið við að jafna gjaldmiðlaáhættu þannig að þegar leigusamningar eru gerðir í öðrum gjaldmiðli en íslenskum krónum séu tekin lán í sama gjaldmiðli eftir því sem kostur er.

Þrátt fyrir áframhaldandi óvissu í efnahagssumhverfi telur stjórn félagsins að undirliggjandi staða þess sé góð. Sterkt eignasafn, stöðugt tekjustreymi og góð nýting fasteigna skapa traustan grunn fyrir áframhaldandi rekstur félagsins. Stjórn félagsins mun áfram leggja áherslu á virka eignastýringu, trausta fjármögnun og að nýta tækifæri sem kunna að skapast á fasteignamarkaði til að auka verðmæti eignasafnsins til lengri tíma.

Um síðustu áramót lét Gunnar Valur Gíslason af störfum sem framkvæmdastjóri félagsins eftir farsælt starf. Stjórn félagsins þakkar honum fyrir mikilvægt framlag til uppbyggingar og reksturs félagsins á liðnum árum. Við starfi framkvæmdastjóra tók Pétur Freyr Pétursson.

## Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

### Hluthafar

Í upphafi og lok ársins var einn hluthafi í félaginu

	Hlutdeild	Hlutir
Íþaka ehf. Kt. 600318-2410.....	100%	2.681.997

Íþaka ehf. er 100% dótturfélag Mókolls ehf. Kt. 640406-2080. Pétur Guðmundsson er eigandi Mókolls ehf.

### Tillaga til aðalfundar

Stjórn félagsins leggur til við aðalfund að allt að 1.300 milljón króna arður verði greiddur vegna rekstrarársins 2025, að öðru leyti er vísað í skýringu um eigið fé.

### Góðir stjórnarhættir

Stjórn félagsins leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og hefur til hliðsjónar leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands í samstarfi við Samtök atvinnulífsins og Nasdaq OMX Ísland. Sjá viðauka um stjórnarhætti meðfylgjandi ársreikningi þessum.

### Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Samkvæmt lögum um ársreikninga skulu einingar tengdar almannahagsmunum veita upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif í tengslum við umhverfis-, félags- og starfsmannamál, stefnu í mannréttindamálum, hvernig félagið spornar við spillingar- og mútumálum auk stuttrar lýsingar á viðskiptalíkani félagsins og fleira. Gerð er grein fyrir stefnu og árangri félagsins í þessum málum í viðauka með ársreikningnum.

### Sjálfbærni

Félagið sér tækifæri í aukinni sjálfbærni og hefur sett sér stefnu og markmið til að auka sjálfbæra þróun félagsins. Helstu markmið varðandi sjálfbærni eru vistvænar gæðabyggingar sem skapa öruggt og gott umhverfi og lágmarka neikvæð umhverfisáhrif. Áhersla er lögð á að gæðastjórnun sé tryggð í byggingarferli og viðhaldsmálum mannvirkja. Einnig taka markmið félagsins til þess að byggingarefni séu umhverfisvottuð og að sem minnstur úrgangur verði til á byggingartíma og í rekstri mannvirkja til þess að draga úr kolefnisspori bygginga. Nánar er gerð grein fyrir sjálfbærnistefnu félagsins á heimasíðu þess [www.ithaka.is](http://www.ithaka.is).

### Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Samkvæmt okkar bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við. Stjórnendum er ekki kunnugt um aðra óvissu en að framan greinir við mat á virði eigna félagsins eða markverða atburði eftir að reikningsárinu lauk.

Stjórn og framkvæmdastjóri Íþöku fasteigna ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins með undirritun sinni og leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 2026

Í stjórn félagsins

Björn Ingi Victorsson

Guðrún Pétursdóttir

Hildur Árnadóttir

Framkvæmdastjóri

Pétur Freyr Pétursson

## Yfirlit um heildarafkomu ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrartekjur .....	4	3.628.330	3.491.418
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	5	(802.087)	(733.234)
<b>Hreinar leigutekjur</b>		<b>2.826.244</b>	<b>2.758.184</b>
Aðrar tekjur .....		13.997	42.626
Laun og launatengd gjöld .....	6	(157.224)	(109.098)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....		(91.098)	(130.935)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar</b>		<b>2.591.919</b>	<b>2.560.777</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	9	1.685.683	1.645.895
<b>Rekstrarhagnaður</b>		<b>4.277.602</b>	<b>4.206.672</b>
Fjármunatekjur .....	7	176.025	161.410
Fjármagnsgjöld .....	7	(2.135.249)	(2.435.732)
Gengismunur .....	7	(10.127)	22.834
		(1.969.351)	(2.251.487)
<b>Hagnaður fyrir skatta</b>		<b>2.308.251</b>	<b>1.955.184</b>
Tekjuskattur .....	8	(468.980)	(391.036)
<b>Hagnaður og heildarafkoma ársins</b>		<b>1.839.271</b>	<b>1.564.148</b>

## Efnahagsreikningur 31. desember 2025

Eignir	Skýr.	31.12.2025	31.12.2024
<b>Fastafjármunir</b>			
Fjárfestingareignir .....	9	47.434.797	45.690.837
Aðrar langtímakröfur .....	10	2.322.520	1.905.036
		<u>49.757.317</u>	<u>47.595.873</u>
<b>Veltufjármunir</b>			
Viðskiptakröfur .....	11	30.332	39.980
Aðrar skammtímakröfur .....	11	212.298	194.576
Handbært fé .....	11	166.726	345.658
		<u>409.356</u>	<u>580.214</u>
<b>Eignir</b>		<u>50.166.673</u>	<u>48.176.087</u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>			
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....	12	2.681.997	2.681.997
Lögbundinn varasjóður .....		416.983	395.707
Óráðstafað eigið fé .....		13.034.307	12.116.313
<b>Eigið fé</b>		<u>16.133.288</u>	<u>15.194.017</u>
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	13	27.135.644	26.238.060
Leiguskuldir .....	14	941.336	917.763
Tekjuskattsskuldbinding .....	15	4.607.452	4.063.370
		<u>32.684.432</u>	<u>31.219.194</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Viðskiptaskuldir .....	16	60.246	71.087
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	13	1.095.268	1.488.179
Næsta árs afborgun leiguskulda .....	14	46.495	45.382
Aðrar skammtímaskuldir .....	16	146.945	158.228
		<u>1.348.953</u>	<u>1.762.876</u>
<b>Skuldir</b>		<u>34.033.386</u>	<u>32.982.070</u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>		<u>50.166.673</u>	<u>48.176.087</u>

## Yfirlit um eigið fé árið 2025

	Hlutafé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
<b>1. janúar 2024</b>	815.086	203.772	9.819.082	10.837.940
Eigið fé frá samruna félögum.....	1.866.911	113.728	811.289	2.791.928
Heildarafkoma ársins.....	0	0	1.564.148	1.564.148
<b>31. desember 2024</b>	2.681.997	395.707	12.116.313	15.194.017
Heildarafkoma ársins.....	0	0	1.839.271	1.839.271
Tillaga í lögbundinn varasjóð.....	0	21.277	(21.277)	0
Greiddur arður.....	0	0	(900.000)	(900.000)
<b>31. desember 2025</b>	2.681.997	416.983	13.034.307	16.133.288

## Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Rekstrarhagnaður fjárhagsársins .....		4.277.602	4.242.442
<i>Rekstrarliðir sem hreyfa ekki sjóðstreymi:</i>			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	9	(1.685.683)	(1.645.895)
Niðurfærsla viðskiptakrafna .....		0	1.071
Lækkun á skuldbindingum .....		20.890	20.890
		<u>2.612.809</u>	<u>2.618.508</u>
Breyting rekstartengdra eigna .....		16.450	608.721
Breyting rekstartengdra skulda .....		(1.363)	(124.389)
		<u>2.627.896</u>	<u>3.102.840</u>
Greiddir vextir og gengismunur .....		(1.198.624)	(1.292.345)
Innborgaðir vextir .....		28.194	55.148
<b>Handbært fé frá rekstri</b>		<u>1.457.466</u>	<u>1.865.643</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Framkvæmdakostnaður bygginga .....	9	(470.519)	(475.947)
Innheimtar afborganir .....		29.338	11.675
		<u>(441.181)</u>	<u>(464.272)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Afborganir langtímaskulda .....		(8.974.091)	(10.270.165)
Breyting tengdir aðilar .....		(731.676)	(868.385)
Breyting á skammtímaskuld við lánastofnanir .....		0	(164.054)
Nýjar langtímaskuldir .....		8.510.566	10.187.709
		<u>(1.195.201)</u>	<u>(1.114.895)</u>
<b>(Lækkun) á handbæru fé</b>		(178.916)	286.476
Handbært fé í upphafi fjárhagsársins .....		345.658	49.158
Handbært fé frá samruna félögum .....		0	12.291
Gengismunur af handbæru fé .....		(15)	(2.268)
<b>Handbært fé í lok ársins</b>		<u>166.726</u>	<u>345.658</u>
<b>Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa</b>			
Seldar fjárfestingareigna .....		436.928	0
Breyting tengdir aðilar .....		(436.928)	0
Greiddur arður .....		(900.000)	0
Breyting tengdir aðilar .....		900.000	0

## Skýringar

### 1. Almennar upplýsingar

Íþaka fasteignir ehf. er einkahlutafélag og starfar á grundvelli laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög.

Íþaka fasteignir ehf. er með heimilisfesti á Íslandi og er lögheimili félagsins að Lynghálasi 4, 110 Reykjavík. Íþaka ehf. að Lynghálasi 4, 110 Reykjavík er móðurfélag Íþöku fasteigna ehf. en Mókollur ehf. er móðurfélag Íþöku ehf. og er því Íþaka fasteignir einnig hluti af heildarsamstæðu Mókolls ehf.

Félagið sérhæfir sig í rekstri og útleigu á fasteignum.

### 2. Mat og ákvarðanir

Við gerð ársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla þurfa stjórnendur að taka ákvarðanir, meta og draga ályktanir sem hafa áhrif á eignir og skuldir á reikningsskiladegi, upplýsingar í skýringum og tekjur og gjöld. Við mat og ályktanir er byggt á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti.

Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem mat stjórnenda og reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir eigna og skulda í ársreikningnum er að finna í skýringu 9 fyrir gangvirðismat fjárfestingareigna og skýringu 18 fyrir mat á væntu útlánatapi fjáreigna.

### 3. Starfsþættir

Félagið leigir fasteignir á höfuðborgarsvæðinu undir atvinnurekstur. Upplýsingagjöf til stjórnenda félagsins skiptir rekstri félagsins ekki upp eftir starfsþáttum og félagið skilgreinir rekstur sinn þar af leiðandi sem einn starfsþátt.

Tekjur frá þremur stærstu viðskiptavinum félagsins nema 12%, 11% og 10% af heildartekjum ársins (2024: 23%, 10% og 9%).

### 4. Leigusamningar

Félagið hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Hluti leigusamninga er í íslenskum krónum bundinn við vísitölu neysluverðs eða byggingarvísitölu, og hluti samninganna er í erlendum myntum og viðeigandi vísitölu. Meðalleigutími í upphafi samnings er 5 ár og er leigutími að jafnaði 2 til 15 ár. Hluta af leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma.

Tekjur af leigusamningum skiptast þannig eftir viðskiptamyntum:

	2025	2024
Leigutekjur í íslenskum krónum .....	3.287.589	3.164.771
Leigutekjur í erlendri mynt .....	340.742	326.647
	<u>3.628.330</u>	<u>3.491.418</u>

Samningsbundnar greiðslur af leigusamningum greinast þannig:

	31.12.2025	31.12.2024
Á árinu 2026 / 2025 .....	3.864.373	3.690.796
Á árinu 2027 / 2026 .....	3.909.271	3.753.923
Á árinu 2028 / 2027 .....	3.912.200	3.746.121
Á árinu 2029 / 2028 .....	3.925.690	3.755.023
Á árinu 2030 / 2029 .....	4.005.852	3.739.443
Síðar .....	12.565.420	11.624.368
	<u>32.182.805</u>	<u>30.309.673</u>

## Skýringar

### 5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

	2025	2024
Fasteignagjöld og váttryggingar .....	551.070	503.382
Viðhald og annar rekstrarkostnaður .....	251.017	228.781
Varúðarniðurfærsla viðskiptakrafna .....	0	1.071
	<b>802.087</b>	<b>733.234</b>

### 6. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld eru endurgreiddur kostnaður til móðurfélags þar sem starfsmenn eru launamenn í móðurfélagi sem dreifir launakostnaði milli dótturfélaga sinna eftir umfangi hvers félags.

	2025	2024
Laun .....	112.765	75.210
Launatengd gjöld .....	26.139	17.413
Stjórnarlausn .....	18.321	16.475
	<b>157.224</b>	<b>109.098</b>

Laun og hlunnindi framkvæmdastjóra (endurgreiddur kostnaður til móðurfélags) námu 38 milljónum króna á árinu (2024: 29 milljónir) og laun og hlunnindi stjórnarmanna námu 18,3 milljónum (2024: 16,5 milljónir). Þar af námu framlög félagsins í lífeyrissjóði þeirra 3,2 milljónum króna (2024: 2,8 milljónir króna).

### 7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	2025	2024
Fjármunatekjur greinast þannig:		
Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....	28.194	25.148
Vaxtatekjur frá tengdum aðilum .....	147.831	106.262
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum .....	0	30.000
	<b>176.025</b>	<b>161.410</b>
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum .....	(1.090.367)	(1.262.472)
Verðbætur .....	(961.175)	(1.103.267)
Vaxtagjöld af leiguskuldum .....	(46.632)	(37.887)
Dráttarvaxtagjöld .....	(17)	(3.420)
Lántökugjöld .....	(37.058)	(28.685)
	<b>(2.135.249)</b>	<b>(2.435.732)</b>
Gengismunur af fjáreignum og fjárskuldum greinist þannig:		
Gengistap/(hagnaður) .....	(10.127)	22.834
	<b>(1.969.351)</b>	<b>(2.251.487)</b>

## Skýringar

### 8. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 469 milljón króna (2024: 391 milljón króna). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2026 vegna neikvæðs tekjuskattsstofn. Félagið er einnig samskattað með móður- og systurfélögum sínum.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

	2025		2024	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Hagnaður fyrir skatta .....	2.308.251		1.955.184	
Skatthlutfall .....	(461.650)	20,0%	(410.589)	21,0%
Ófrádráttarþær kostnaður .....	(4)	0,0%	(4)	0,0%
Br. v. nýtingar á yfirf. tapi ....	0	0,0%	19.557	1,0%
Aðrar leiðréttingar .....	(7.326)	-0,3%	0	0,0%
Tekjusk. skv. rekstrarreikn. ...	<u>(468.980)</u>	<u>-20,3%</u>	<u>(391.036)</u>	<u>-20,0%</u>

### 9. Fjárfestingareignir

	2025	2024
Bókfært verð í ársbyrjun .....	45.690.837	32.557.157
Samrunafærslur .....	0	10.815.014
Matsbreyting fjárfestingareigna á árinu .....	1.685.683	1.645.895
Fjárfesting og viðbætur ársins .....	470.519	514.277
Seldar fjárfestingareignir .....	(436.928)	0
Breyting á lóðaleigurétti .....	24.686	158.495
Bókfært verð í árslok .....	<u>47.434.797</u>	<u>45.690.837</u>

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:

	2025	2024
Fasteignir .....	46.446.966	44.727.692
Nýtingarréttur lóðaleigusamninga .....	987.831	963.145
Fjárfestingareignir samtals .....	<u>47.434.797</u>	<u>45.690.837</u>

Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við *IAS 40 Fjárfestingareignir* og *IFRS 13 Mat á gangvirði*. Gangvirði fjárfestingareigna er reiknað út með núvirðingu á framtíðarsjóðsflæði sem áætlað er að fjárfestingareignirnar muni skila. Við núvirðingu er notast við vegið meðaltal fjármagnskostnaðar sem byggir á væntri ávöxtunarkröfu eigin fjár annarsvegjar og markaðsvöxtum lánsfjár hins vegar. Við mat á áætluðu framtíðarsjóðsflæði hefur aðallega verið stuðst við gildandi leigusamninga en tillit hefur verið tekið til væntinga um breytingu leiguverðs í náginni framtíð. Við matið eru leigusamningarnir skoðaðir og tekið tillit til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s. gæða og tímalengdar leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar leigusamningum lýkur. Við matið á núvirtu sjóðsflæði hefur verið tekið tillit til almennrar óvissu sem ríkir í rekstrarumhverfi félagsins. Á móti áætluðum tekjum eignanna er viðhalds- og rekstrarkostnaður metinn. Það var engin breyting frá fyrra ári á matsaðferð við mat á gangvirði fjárfestingareigna.

Vegið meðaltal fjármagnskostnaðar (WACC) er 6,50% án skattaáhrifa (2024: 6,40%) og er þá stuðst er við 65% skuldahlutfall (2024: 65%).

## Skýringar

### 9. Fjárfestingareignir (framhald)

Helstu forsendur í gangvirðismati á fjárfestingareignum eru veginn meðalfjármagnskostnaður og markaðsleiga. Hér að neðan ber að líta næmnigreiningu á gangvirðismati með tilliti til breytinga á þessum forsendum.

	2025		2024	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Breyting leigutekna um 5% ....	3.092.252	(3.092.252)	2.984.463	(2.984.463)
Breyting á WACC um 0,5% ....	(3.046.585)	3.474.291	(2.991.899)	3.419.088

Fasteignamat fasteigna félagsins nam 29,7 milljörðum króna. (2024: 28,4 milljörðum króna) og váttryggingarmat nam 45,3 milljörðum króna (2024: 43 milljörðum króna) í lok árs.

### 10. Aðrar langtímakröfur

	31.12.2025	31.12.2024
Skuldabréfaeign við tengda aðila .....	2.109.676	1.641.963
Óinnheimt leiga .....	175.823	196.713
Skuldabréfaeign .....	37.022	66.360
	<u>2.322.520</u>	<u>1.905.036</u>

Einn leigusamningur félagsins við leigutaka er með þeim hætti að leigutaki fékk ákveðna lækkun á fyrstu árum leigusamnings. Í reikningsskilum félagsins er færð meðalleiga líftíma samningsins. Af þessari ástæðu myndast munur milli greiddrar leigu og tekjufærðrar leigu og nemur uppsöfnuð fjárhæð 176 milljónum króna í lok árs (2024: 197 milljónir).

### 11. Aðrar peningalegar eignir

<u>Viðskiptakröfur</u>	31.12.2025	31.12.2024
Innlendar viðskiptakröfur .....	46.351	55.999
Niðurfærslur vegna krafna sem kunna að tapast .....	(16.019)	(16.019)
	<u>30.332</u>	<u>39.980</u>

Upplýsingar um niðurfærslu viðskiptakrafna er að finna í skýringu 18 undir umfjöllun um útlánaáhættu.

<u>Aðrar skammtímakröfur</u>	31.12.2025	31.12.2024
Kröfur á tengd félög .....	207.103	160.989
Fyrirframgreiddur kostnaður .....	0	21.591
Fjármagnstekjuskattur .....	5.195	11.996
	<u>212.298</u>	<u>194.576</u>

#### Handbært fé

Bankainnstæður í íslenskum krónum .....	148.315	311.900
Bankainnstæður í erlendri mynt .....	18.412	33.758
	<u>166.726</u>	<u>345.658</u>

## Skýringar

### 12. Eigið fé

Útgefið hlutfé greinist þannig:

	31.12.2025	31.12.2024
Heildarhlutfé í árslok .....	2.681.997	2.681.997

Útgefnir hlutir í lok ársins eru alls 2.681.997.328 og er nafnverð hvers hlutar ein íslensk króna. Hver króna nafnverðs jafngildir einu atkvæði. All hlutfé er innborgað. Félagið á enga eigin hluti.

#### Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósent hlutfjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutfjárins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutfjárins er heimilt að nota fjárhæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutféð.

### 13. Vaxtaberandi skuldir

	31.12.2025	31.12.2024
Skuldir við lánastofnanir, innan tryggingafyrirkomulags .....	4.804.253	1.223.437
Skuldabréfaútgáfa, innan tryggingafyrirkomulags .....	21.990.555	17.107.042
Skuldabréfaútgáfa, utan tryggingafyrirkomulags .....	345.623	0
Skuldir við lánastofnanir, utan tryggingafyrirkomulags .....	1.137.615	9.437.792
Óverðtryggð langtímaskuld við tengda aðila .....	7.862	7.489
Samtals vaxtaberandi skuldir .....	28.285.906	27.775.761
Ógjaldfærðar eftirstöðvar lántökukostnaðar .....	(54.994)	(49.521)
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda .....	(1.095.268)	(1.488.179)
Langtímahluti vaxtaberandi skulda í árslok .....	27.135.644	26.238.060

Afborganir af vaxtaberandi skuldum greinast þannig:

	31.12.2025	31.12.2024
Næsta árs afborganir .....	1.095.268	1.488.179
Afborganir 2027 / 2026 .....	3.934.062	982.460
Afborganir 2028 / 2027 .....	7.634.321	3.815.650
Afborganir 2029 / 2028 .....	324.957	6.731.696
Afborganir 2030 / 2029 .....	337.162	5.944.732
Afborganir síðar .....	14.960.134	8.813.044
	28.285.906	27.775.761

Hreyfingar á vaxtaberandi skuldum greinast þannig:

	2025	2024
Staða í upphafi árs.....	27.775.761	19.299.870
Samrunafærslur.....	0	7.454.631
Lántökur á árinu.....	8.520.779	10.187.709
Afborganir.....	(8.974.091)	(10.270.165)
Verðbætur og gengismunur.....	963.085	1.103.267
Vextir færðir á höfuðstól.....	372	448
	28.285.906	27.775.761

Vegnir meðalvextir eru eftirfarandi:

	31.12.2025	31.12.2024
Verðtryggðar skuldir.....	3,37%	3,97%
Gengistryggðar skuldir .....	4,73%	6,75%
Óverðtryggðar skuldir .....	9,89%	11,50%
Óverðtryggðar skuldir við tengda aðila.....	12,25%	12,25%

Félagið hefur veitt veð í fjárfestingareignum sínum til tryggingar á skuldum sínum við lánveitendur. Lán frá tengdum aðila er án veða.

## Skýringar

### 14. Leigusamningar - félagið sem leigutaki

Félagið færir upp leiguskuld og leigueign vegna lóðarleigu þar sem félagið er leigutaki. Lóðarleigusamningarnir eru taldir hafa óvissan líftíma. Leigueignir eru metnar á gangvirði sem hluti af fjárfestingareignum í efnahagsreikningi.

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	2025		2024	
	Leigueignir	Leiguskuldir	Leigueignir	Leiguskuldir
Staða í upphafi árs.....	963.145	963.145	804.650	804.650
Viðbót .....	13.685	13.685	114.958	114.958
Selt á árinu.....	(24.736)	(24.736)	0	0
Breyting vegna endurmats.....	35.736	35.736	43.537	43.537
Staða í lok árs.....	987.831	987.831	963.145	963.145

Leiguskuldir sem eru til greiðslu innan 12 mánaða frá reikningsskiladegi eru færðar á meðal skammtímaskulda. Upphæð næsta árs afborgana leiguskulda í árslok er 46 milljónir króna (31.12.2024: 45 milljónir).

Greiddar og gjaldfærðar leigugreiðslur vegna lóðarleigu námu 46 milljónum króna á árinu (2024: 38 milljónir), og eru þær framsettar meðal fjármagnsgjalda í rekstrarreikningi og greiddra vaxta í rekstrarhreyfingum sjóðstreymis. Leigutími lóða er metinn ótímabundinn og því eru leigugreiðslur í heild færðar meðal vaxtagjalda.

### 15. Tekjuskattsskuldbinding

	2025	2024
Staða í upphafi árs .....	4.063.370	3.053.267
Tap nýtt í samsköttun .....	75.102	165.388
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins .....	468.980	391.036
Frá samrunafélögum .....	0	453.679
Staða í árslok .....	4.607.452	4.063.370

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig á einstaka liði efnahagsreiknings:

	31.12.2025	31.12.2024
Fjárfestingareignir .....	4.943.688	4.489.947
Aðrir liðir .....	43.942	41.727
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi .....	(380.178)	(468.303)
	4.607.452	4.063.370

Allt yfirfæranlega tap félagsins er eignfært þar sem stjórnendur telja að tap muni nýtast innan samstæðu móðurfélags.

### 16. Aðrar peningalegar skuldir

#### Viðskiptaskuldir

	31.12.2025	31.12.2024
Innlendar viðskiptaskuldir .....	60.246	71.087

#### Aðrar skammtímaskuldir

Skuldir við tengd félög .....	326	0
Virðisaukaskattur .....	106.065	93.322
Fyrirframinnheimtar tekjur .....	8.220	11.485
Ógreiddir áfallnir vextir .....	32.333	53.421
	146.945	158.228

## Skýringar

### 17. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar eru þeir aðilar sem hafa umtalsverð áhrif á félagið, beint eða óbeint. Á meðal tengdra aðila félagsins eru endanlegir eigendur og fjölskyldur þeirra, stórir fjárfestar, lykilstarfsmenn og fjölskyldur sem og aðilar sem er stjórnað af eða eru verulega háðir félaginu, s.s. móðurfélög og systurfélög. Viðskipti við tengda aðila hafa verið gerð á sambærilegum grundvelli og viðskipti við ótengda aðila.

Viðskipti við tengd félög árið 2025:

	Keypt þjónusta og vörur	Seld þjónusta og vörur	(Vaxtagj.)/ Vaxtatekjur	Kröfur	Skuldir
Móðurfélag ..	216.436	9.562	110.188	1.431.661	7.862
Systurfélög .	72.015	34.713	36.898	885.118	326
	288.451	44.275	147.086	2.316.778	8.188

Viðskipti við tengd félög árið 2024:

	Keypt þjónusta og vörur	Seld þjónusta og vörur	(Vaxtagj.)/ Vaxtatekjur	Kröfur	Skuldir
Móðurfélag ..	179.925	9.174	90.730	1.350.532	7.489
Systurfélög .	212.785	35.791	15.532	452.421	0
	392.711	44.965	106.262	1.802.952	7.489

### 18. Fjárhagsleg áhættustýring

Félagið stýrir fjármagni sínu þannig að félagið viðhaldi rekstrarhæfi sínu á sama tíma og það hámarkar arðsemi hagaðila með sem bestu jafnvægi á milli skulda og eigin fjár.

Stjórnendur félagsins fylgjast með og greina fjárhagslegar áhættur í rekstri. Aðferðir vegna áhættustýringar eru yfirfarnar reglulega til að greina breytingar á markaði og starfsemi félagsins. Eftirfarandi áhættur hafa verið greindar vegna fjármálagneringa.

#### Markaðsáhætta

Helstu áhættuþættir félagsins eru breytingar á gengi gjaldmiðla, vaxtabreytingar og verðbólga. Markmið með stýringu markaðsáhattu er að stýra og takmarka áhættu við skilgreind mörk, jafnframt því sem ábati er hámarkaður.

## Skýringar

### Gjaldmiðlaáhætta

Hluti af fjáreignum og fjárskuldum félagsins er í erlendum gjaldmiðli, og ber félagið áhættu vegna breytinga á gengi viðkomandi gjaldmiðla gagnvart íslensku krónunni. Félagið hefur gert hluta leigusamninga í erlendum myntum, og reynir að lágmarka gjaldmiðlaáhættu í gegnum eftirlit með gengisþróun og með viðeigandi samsetningu fjáreigna og fjárskulda í helstu viðskiptamyntum. Í því sambandi ber að nefna að hluti vaxtaberandi skulda félagsins er í evrum (EUR).

Hér að neðan eru tilgreindir þeir gjaldmiðlar sem mest áhrif hafa á rekstur félagsins. Gengi þeirra og staða miðast við lokagengi tímabilsins.

31. desember 2025:	Gengi	Eignir	Skuldir	Hrein staða
EUR .....	147,20	15.336	(1.137.615)	(1.122.279)
USD .....	125,20	3.076	0	3.076
		18.412	(1.137.615)	(1.119.203)
31. desember 2024:	Gengi	Eignir	Skuldir	Hrein staða
EUR .....	144,37	22.035	(793.345)	(771.310)
USD .....	139,52	11.723	0	11.723
		33.758	(793.345)	(759.587)

Í töflunni hér að neðan er sýnt hver áhrif af 5% og 10% hækkun á gengi íslensku krónunnar gagnvart viðkomandi myntum hefði á afkomu og eigið fé miðað við stöðu eigna og skulda í viðkomandi mynt á reikningsskiladegi. Í töflu hér að framan má sjá stöðu eigna og skulda í erlendum myntum sem næmnigreiningin tekur til. Næmnigreiningin miðast við að allar aðrar breytur en þær sem eru hér til skoðunar séu fastar. Næmnigreiningin tekur til þeirra gjaldmiðla sem innifela mesta gengisáhættu. Greiningin tekur ekki tillit til skattaáhrifa og var unnin með sama hætti fyrir samanburðartímabilið. Áhrif á afkomu og eigið fé eru þau sömu þar sem matsbreyting undirliggjandi fjármálagerninga í erlendri mynt er ekki í neinum tilvikum færð beint á eigið fé. Jákvæð fjárhæð merkir hækkun á hagnaði og eigin fé. Lækkun á gengi íslensku krónunnar gagnvart neðangreindum gjaldmiðlum hefði haft sömu áhrif en í gagnstæða átt. Ekki hefur verið tekið tillit til samsvarandi gengisbreytinga á fjárfestingareignir félagsins þar sem hluti samninga eru í EUR og USD. Áhrifin á afkomu og eigið fé kæmu því til móts við áhrifin á hreina stöður myntar.

	31.12.2025		31.12.2024	
	5%	10%	5%	10%
Áhrif á afkomu og eigið fé .....	(55.960)	(111.920)	(37.979)	(75.959)

## Skýringar

### Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er áhættan af því að gangvirði eða framtíðar sjóðstreymi fjármálagerna muni sveiflast vegna breytinga á markaðsvöxtum. Vaxtaáhætta myndast þar sem að langtímaskuldir félagsins bera fasta og breytilega vexti. Áhættunni er stjórnað með eftirliti með vaxtaþróun og viðeigandi blöndu af lánum með föstum og breytilegum vöxtum.

Vaxtakjör á lántökum félagsins koma fram í skýringu 13 fyrir vaxtaberandi skuldir.

Í töflunni hér að neðan er sýnt hver áhrif af 5% og 10% hækkun vaxta hefði á afkomu og eigið fé á reikningsskiladegi. Næmnigreiningin tekur til þeirra vaxtaberandi eigna og skulda sem bera breytilega vexti og miðast hún við að allar aðrar breytur en þær sem eru hér til skoðunar séu fastar. Næmnigreiningin tekur ekki tillit til skattaáhrifa og endurspeglar því aðeins þau áhrif sem koma fram í rekstrarreikningi. Hækki vextir hefur það neikvæð áhrif á afkomu, en lækki vextir hefur það öfug áhrif.

	31.12.2025		31.12.2024	
	5%	10%	5%	10%
Áhrif á afkomu .....	(289.150)	(578.300)	(516.153)	(1.032.306)

### Verðbólguáhætta

Verðbólguáhætta er áhættan sem stafar af því að breytingar á vísitölu neysluverðs hafa áhrif á bókfærða stöðu verðtryggðra skulda félagsins. Verðtryggðar skuldir félagsins námu um 24 milljónum króna í árslok (31.12.2024: 26,5 milljónir). Aukning í verðbólgu um 1% hefði áhrif til lækkunar á afkomu félagsins fyrir tekjuskatt sem nemur 240 milljónum króna (2024: 265 milljónir) fyrir tilstilli verðtryggðra skulda. Sömu áhrif væru af verðhjöðnun til hækkunar afkomu. Félagið sem leigusali hefur gert stærstan hluta leigusamninga sem bundnir eru við ýmsar vísitölur og vinna að einhverju leyti á móti verðbótum langtímaskulda, en næmnigreiningin tekur ekki tillit til þeirra og miðast við að allar aðrar breytur en vísitölutenging lána séu fastar.

## Skýringar

### Útlánaáhætta

Í útlánaáhættu felst áhættan á því að mótaðilar félagsins geti ekki staðið við skuldbindingar sínar, sem leiðir til þess að félagið tapar á fjármálagerningum sínum. Stjórnendur fylgjast reglulega með þróun þeirra eigna sem tengjast útlánaáhættu og hafa sett útlánareglur hvað varðar samþykki og gjaldfresti nýrra viðskiptavina ásamt bankaábyrgðum til að lágmarka lánsáhættu. Þær útlánareglur eru yfirfarnar reglulegar til að endurspeglar breyttar aðstæður mótaðila. Ekki er tekið tillit til undirliggjandi trygginga við mat á hámarksútlánaáhættu.

Hámarksútlánaáhætta er sú bókfærða staða sem er sundurliðuð hér að neðan:

	31.12.2025	31.12.2024
Aðrar langtímakröfur .....	2.322.520	1.905.036
Viðskiptakröfur .....	30.332	39.980
Aðrar skammtímakröfur (án fyrirframgreiðslna) .....	212.298	172.985
Handbært fé .....	166.726	345.658
	<u>2.731.876</u>	<u>2.463.659</u>

Útlánaáhætta félagsins liggur helst í öðrum langtímakröfum sem er að stærstum hluta skuldabréfaeign við tengda aðila (sjá skýringu 10). Aðrar langtímakröfur skiptast á fáa aðila, og félagið metur vænt útlánatap sérstaklega fyrir hvern viðskiptamann. Kröfur á stærsta einstaka viðskiptamanninn nema 55% (31.12.2024: 46%) af heildarviðskiptakröfum og hluti af viðskiptakröfum er á sama aðilann. Ekki er færð niðurfærsla vegna annarra skammtímakrafna þar sem um er að ræða lágar fjárhæðir og áhrif þess að færa vænt útlánatap eru talin óveruleg fyrir reikningsskilin. Ekki er heldur færð niðurfærsla vegna handbærs fjár þar sem það samanstendur af bankainnstæðum hjá bönkum og útlánaáhætta vegna þeirra er talin óveruleg.

Breytingar í niðurfærslu viðskiptakrafna og annarra langtímakrafna greinast þannig:

	2025	2024
Staða í upphafi árs.....	(16.019)	(14.948)
Breyting á niðurfærslu krafna sem kunna að tapast.....	0	(1.071)
Staða í árslok.....	<u>(16.019)</u>	<u>(16.019)</u>

## Skýringar

### Lausafjánhætta

Lausafjánhætta er sú áhætta sem felst í því tapi sem félagið gæti orðið fyrir vegna þess að það getur ekki staðið við skuldbindingar sínar innan tilskilinna gjaldfresta. Stjórnendur fylgjast með lausafjástöðu með greiningu á gjalddaga fjáreigna og skulda til að tryggja að félagið geti endurgreitt allar skuldir á gjalddaga. Reglulega er fylgst með stöðu lausafjár, þróun sem orðið hefur og hvaða áhrif staða markaða og framtíðarhorfur geta haft á félagið.

Neðangreind gjalddagagreining á fjárskuldum félagsins inniheldur ónúvirtar greiðslur af höfuðstól ásamt væntum vaxtagreiðslum.

Skuldir 31. desember 2025:

	Bókfærð staða	Samningsbundið sjóðstreymi	Til greiðslu innan árs	Til greiðslu 2027	Til greiðslu 2028 og síðar
Breyt.vextir .	5.949.729	5.949.729	576.062	189.063	5.184.603
Fastir vextir .	21.990.555	21.990.555	519.206	3.717.475	17.753.873
	27.940.283	27.940.283	1.095.268	3.906.539	22.938.476

Skuldir 31. desember 2024:

	Bókfærð staða	Samningsbundið sjóðstreymi	Til greiðslu innan árs	Til greiðslu 2026	Til greiðslu 2027 og síðar
Breyt.vextir .	10.668.718	10.668.718	1.096.625	579.916	8.992.177
Fastir vextir .	17.107.042	17.107.042	391.554	402.544	16.312.944
	27.775.761	27.775.761	1.488.179	982.460	25.305.121

### Gangvirði

Hluti langtímaskulda félagsins er með föstum vöxtum, og verði breytingar á markaðsvöxtum getur gangvirði þeirra skulda verið frábrugðið bókfærðu verði þeirra. Samanburður á bókfærðu verði og gangvirði langtímaskulda félagsins sem bera fasta vexti er sýndur hér að neðan. Bókfært verð annarra fjáreigna og fjárskulda félagsins endurspeglar gangvirði þeirra.

	31.12.2025		31.12.2024	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Skuldir með föstum vöxtum ...	21.990.555	15.527.154	17.107.042	11.471.240

Gangvirði vaxtaberandi skulda byggir á afvöxtuðu sjóðstreymi miðað við áætluð vaxtakjör félagsins á reikningsskiladegi.

## Skýringar

### 19. Ábyrgðir og önnur mál

Félagið hefur veitt lánveitendum sínum veð í fasteignum sínum með útgáfu tryggingarbréfa upprunalega að fjárhæð 30.152 milljónir króna til tryggingar á skuldum félagsins. Tryggingarbréfin eru vísitölutryggð.

Uppreiknuð virðisaukaskattskvöð félagsins í árslok nemur um 3.312 milljónum króna (2024: 3.171 milljónir).

### 20. Reikningsskilaaðferðir

#### 20.1 Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilaáæla eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu.

#### 20.2 Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður eftir kostnaðarverðsaðferð að því undanskildu að fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði. Sögulegt kostnaðarverð byggir á gangvirði endurgjaldsins sem greitt er fyrir vöru og þjónustu. Fjallað er um gangvirðismat fjárfestingareigna í skýringu 9. Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum, allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna nema annað sé tekið fram.

#### 20.3 Leigutekjur

Leigutekjur af fjárfestingareignum eru færðar í rekstrarreikningi línulega samkvæmt leigusamningi á leigutímanum. Kostnaði sem tengist beint samningum og umsýslu vegna rekstrarleigu er bætt við bókfært verð hinnar leigðu eignar og hann er svo gjaldfærður línulega á leigutímanum. Félagið er ekki aðili að fjármögnunarleigusamningum sem leigusali. Undantekning frá þessu er þó sbr. skýringu 10.

#### 20.4 Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

##### Fjármunatekjur

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af fjáreignum. Vaxtatekjur eru færðar þegar líklegt þykir að félagið muni hafa hagrænan ávinning af þeim og unnt er að meta fjárhæð teknanna með áreiðanlegum hætti. Vaxtatekjur eru færðar eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti. Virkir vextir eru sú ávöxtunarkrafa sem núvirðir áætlað sjóðstreymi eða tekjur yfir áætlaðan líftíma fjáreignarinnar þannig að það jafngildi bókfærðri fjárhæð fjáreignarinnar.

##### Fjármagnsgjöld

Allur fjármagnskostnaður er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem hann fellur til miðað við aðferð virkra vaxta. Lántökugjöld eru eignfærð og afskrifuð á lánstímanum miðað við aðferð virkra vaxta.

## Skýringar

### 20.5 Erlendir gjaldmiðlar

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð á gildandi gengi þess dags sem viðskiptin fara fram. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi í lok reikningsskiladags. Gengismunur sem myndast er færður í rekstrarreikning.

### 20.6 Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem hann fellur til.

### 20.7 Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem hann fellur til. Engir starfsmenn eru hjá félaginu en félagið greiðir móðurfélaginu Íþöku ehf. þóknun vegna stoðþjónustu við rekstur fjárfestingareigna og stjórnunar- og skrifstofukostnað.

### 20.8 Skattamál

Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann tengist liðum sem færðir eru beint á eigið fé, en þá er tekjuskatturinn færður á eigið fé. Útreikningur hans byggir á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegs mismunar á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt ársreikningi.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar fjárhagsársins.

Frestaður skattur stafar af mismun efnahagsliða í skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi hins vegar. Mismunurinn stafar af því að tekjuskattstofn félaga er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þeirra.

Tekjuskattsinneign er metin á reikningsskiladegi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hún nýtist á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

### 20.9 Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir í eigu félagsins til öflunar leigutekna, eða til verðmætaaukningar, eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir félagsins eru ekki notaðar til eigin nota heldur einungis til útleigu til þriðja aðila í reglubundinni starfsemi félagsins. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Gangvirðismat fjárfestingareignanna byggir á sjóðstreymislíkani og er það yfirfarið á hverjum reikningsskiladegi. Sjá nánar skýringu 9 varðandi aðferðir og forsendur sem notaðar eru við ganvirðismat.

Hagnaður eða tap vegna sölu fjárfestingareigna telst mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar og er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem salan á sér stað.

## Skýringar

### 20.10 Skuldbindingar

Skuldbindingar eru færðar þegar félaginu ber lagalega eða líklega greiðsluskyldu vegna liðinna atburða og hægt er að meta fjárhæð hennar með áreiðanlegum hætti.

### 20.11 Fjármálagerningar

Fjáreignir og fjárskuldir eru færðar þegar samningsbundinn réttur eða skylda til greiðslu myndast hjá félaginu.

Fjáreignir og fjárskuldir eru færðar á gangvirði við upphaflega skráningu. Viðskiptakostnaður sem rekja má beint til kaupa eða útgáfu fjáreigna eða fjárskulda sem ekki eru færð á gangvirði í gegnum rekstrarreikning er bætt við eða dreginn frá gangvirði við upphaflega skráningu eftir því sem við á. Viðskiptakostnaður vegna fjáreigna eða fjárskulda á gangvirði í gegnum rekstrarreikning er færður strax í rekstrarreikning.

### 20.12 Fjáreignir

Fjáreignum ber samkvæmt IFRS 9 að skipta í þrjá flokka; fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði, fjáreignir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning eða fjáreignir á gangvirði í gegnum aðra heildarafkomu. Flokkun þeirra fer eftir eðli og viðskiptalíkani félagsins fyrir viðkomandi fjáreignir.

#### Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjáreign sem áætlað er að eiga til gjalddaga og samningsbundnar greiðslur á settum gjalddögum samanstanda einungis af afborgunum af höfuðstól og vöxtum, skal skrá á afskrifuðu kostnaðarverði nema gerningurinn sé skilgreindur á gangvirði í gegnum rekstrarreikning í samræmi við gangvirðisheimildina. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru slíkar fjáreignir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádræginni virðisrýrnun. Fjáreignir félagsins sem metnar eru á afskrifuðu kostnaðarverði eru viðskiptakröfur, aðrar skammtímakröfur (utan fyrirframgreiðslna) og handbært fé.

#### Fjáreignir á gangvirði

Fjáreign sem er hvort tveggja ætlað er að innheimta samningsbundnar greiðslur af og hagnast á með sölu, og samningsbundnu greiðslurnar samanstanda einungis af afborgunum af höfuðstól og vöxtum, skal skrá á gangvirði í gegnum aðra heildarafkomu. Þetta á við nema valið sé að skrá á gangvirði í gegnum rekstrarreikning í samræmi við gangvirðisheimildina. Fjáreignir sem ekki eru metnar á afskrifuðu kostnaðarverði eða á gangvirði um aðra heildarafkomu skal meta á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Félagið metur engar fjáreignir á gangvirði.

#### Virðisrýrnun fjáreigna

Fjáreignir félagsins sem falla undir gildissvið virðisrýrnunarlíkans IFRS 9 eru aðrar langtímakröfur, viðskiptakröfur, aðrar skammtímakröfur (fyrir utan fyrirframgreiðslur) og handbært fé.

Aðferðum félagsins við mat á virðisrýrnun fjáreigna er lýst í skýringu 18 undir umfjöllun um útlánaáhættu.

Breytingar á virðisrýrnunarframlagi fjáreigna í afskriftareikning eru færðar í rekstrarreikning á því tímabili sem matið fer fram. Virðisrýrnun er bakfærð ef unnt er að tengja bakfærsluna með hlutlægum hætti við atburð sem átt hefur sér stað eftir að virðisrýrnun var færð.

## Skýringar

### Afskráning fjáreigna

Félagið afskráir fjáreignir þegar samningsbundinn réttur til framtíðarsjóðstreymis af fjáreigninni er ekki lengur til staðar eða þegar áhætta og ávinningur af fjáreigninni flýst yfir á annan aðila.

### **20.13 Fjárskuldir og eiginfjárgerningar**

Útgefnar skuldir og eiginfjárgerningar er flokkaðar sem fjárskuldir eða eigið fé, eftir eðli samninga.

#### Eiginfjárgerningar

Eiginfjárgerningur er hvers konar samningur sem felur í sér eftirstæða hagsmuni í eignum félags eftir að allar skuldir hans hafa verið dregnar frá. Eiginfjárgerningar útgefnir af félaginu eru skráðir á kostnaðarverði að frádregnum beinum kostnaði við útgáfu þeirra.

#### Fjárskuldir

Fjárskuldir eru metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Félagið afskráir fjárskuldir eingöngu þegar skuldbinding vegna þeirra er ekki lengur til staðar. Hagnaður eða tap vegna afskráningar er fært í rekstrarreikning.

## **21. Nýir og endurbættir staðlar**

Félagið hefur innleitt alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu, breytingar á þeim og nýjar túlkanir sem gilda fyrir reikningsskilatímabil sem hófust 1. janúar 2025 eða síðar. Eftirfarandi endurbætur tóku gildi 1. janúar 2025:

- |  |   |
|--|---|
| • IAS 21 Áhrif gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla | Leiðbeiningar varðandi mat á skiptanleika gjaldmiðla og skiptagengi |
|--|---|

Það er mat stjórnenda að innleiðing ofangreindra endurbóta á stöðlum hafi ekki haft veruleg áhrif á ársreikninginn.

Félagið hefur ekki innleitt eftirfarandi nýja eða endurbætta staðla sem hafa verið gefnir út en ekki tekið gildi fyrir reikningsárið 2025:

- |  |                |
|--|----------------|
|  | Gildistaka:    |
| • IFRS 18 Framsetning og skýringar í reikningsskilum | 1. janúar 2027 |
| • IFRS 19 Dótturfélög án almannaábyrgðar: Skýringar  | 1. janúar 2027 |

Það er mat stjórnenda að innleiðing á IFRS 18 muni hafa áhrif á framsetningu upplýsinga í reikningsskilunum án þess að hafa áhrif á reikningshaldslegt mat. Evrópusambandið hefur ekki staðfest IFRS 19 að svo stöddu, en búist er við staðfestingu fyrir gildistöku. Þá er það jafnframt mat stjórnenda að innleiðing annarra staðla eða endurbóta á stöðlum í útgáfu sem ekki hafa tekið gildi muni hafa engin eða óveruleg áhrif á reikningsskilin.

## Stjórnarháttayfirlýsing - Viðauki

### Stjórn og stjórnarhættir

Stjórnarhættir Íþöku fasteigna ehf. eru í samræmi við lög um einkahlutafélög nr. 138/1994, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Félagið leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og hefur til hliðsjónar leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins.

### Stjórn

Stjórn félagsins skipa þrjú einstaklingar, tilnefndir og kjörnir af hluthöfum til eins árs í senn. Stjórn félagsins uppfyllir ákvæði laga um kynjahlutföll í stjórnnum einkahlutafélaga.

Samþykktir félagsins kveða á um fyrirkomulag ýmissa þátta í starfsemi ásamt þeim lögum sem gilda um félagið. Samþykktir félagsins gera þó ráð fyrir að stjórn þess geti verið skipuð einum til þremur ásamt allt að tveimur varamönnum.

Stjórn skiptir sjálf með sér verkum en hluthafafundur skal kjósa formann stjórnar. Stjórn hefur sett sér starfsreglur þar sem helstu verkefni og valdsvið stjórnar og framkvæmdastjóra eru skilgreind. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar á stjórnarfundi þann 31. desember 2024.

Stjórn ber meginábyrgð á starfsemi félagsins og fer með æðsta vald í málefnum þess á milli hluthafafunda samkvæmt lögum og samþykktum félagsins. Meginhlutverk stjórnar er að annast um að nægilegt eftirlit sé haft með bókhaldi og meðferð fjármuna félagsins, að hafa yfirumsjón með starfsemi og eftirlit með stjórnendum. Þá tekur stjórn óvenjulegar og mikilsháttar ákvarðanir í rekstri félagsins og sér til þess að það starfi í samræmi við gildandi lög og reglur.

Stjórn félagsins starfsárið 2025-2026 skipa:

**Björn Ingi Victorsson**, formaður stjórnar, hefur setið í stjórn félagsins frá 9. apríl 2021. Björn Ingi er fæddur 1974 og er viðskiptafræðingur, Cand. Oecon af endurskoðunarviði frá Háskóla Íslands og löggiltur endurskoðandi. Björn Ingi er forstjóri Steypustöðvarinnar ehf. og situr í stjórn Frjálsa lífeyrissjóðsins.

**Hildur Árnadóttir**, hefur setið í stjórn félagsins frá 9. apríl 2021. Hildur er fædd 1966 og er viðskiptafræðingur, Cand. Oecon frá Háskóla Íslands, og löggiltur endurskoðandi (réttindi innlögð). Hildur er sjálfstætt starfandi sem ráðgjafi og við stjórnarstörf. Hildur situr í stjórnnum Íslandsstofu, Sjóvá-Almennra trygginga hf., Héðins hf., Eldeyjar eignarhaldsfélags hf., Norðursiglingar hf. og Arctic Fish Holding ASA.

**Guðrún Pétursdóttir**, settist í stjórn félagsins 30. mars 2023 en hún sat sem varamaður í stjórn félagsins frá 26. apríl 2022 og þangað til hún tók sæti sem aðalmaður í stjórn. Guðrún er fædd 1995 og er með Diploma í hótél- og veitingarekstri. Guðrún er meðeigandi og starfsmaður hjá Eignaprífum ehf., Kora ehf. og Bónstöðinni Höfðatorgi ehf.

Varastjórn félagsins starfsárið 2025-2026 skipar:

**Pétur Freyr Pétursson**, hefur setið í stjórn félagsins frá 9. apríl 2021, þar af sem aðalmaður í stjórn til 30. mars 2023. Pétur Freyr er fæddur 1990 og er BS í viðskiptafræði með viðbót í markaðsfræðum. Pétur Freyr er framkvæmdastjóri hjá Íþöku fasteignum ehf., eigandi hjá Moss markaðsstofu, meðeigandi húsgagnaverslunarinnar Vest, umboðsaðili Sleepy á Íslandi.

## Stjórnarháttayfirlýsing - Viðauki

Stjórnarmaðurinn Guðrún Pétursdóttir og varastjórnarmaðurinn Pétur Freyr Pétursson eru nákomnir aðilar Péturs Guðmundssonar, sem er endanlegur eigandi félagsins. Stjórnarformaður félagsins Björn Ingi Victorsson er jafnframt forstjóri Steypustöðvarinnar ehf. sem er að stærstum hluta í eigu dótturfélags Mókolls ehf. og þar með Péturs Guðmundssonar. Engir aðrir hagsmunaárekstrar eru á milli skyldustarfa stjórnar og framkvæmdastjórnar fyrir Íþöku fasteignir ehf. og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa.

Stjórn fer með hlutverk starfskjaranefndar auk þess sem skipuð hefur verið endurskoðunarnefnd. Hægt er að nálgast samþykktir, starfsreglur stjórnar og undirnefnda ásamt siðareglum stjórnar á heimasíðu félagsins [www.ithaka.is](http://www.ithaka.is).

### Endurskoðunarnefnd

Endurskoðunarnefnd félagsins var skipuð 10. apríl 2024 og er hún skipuð þremur einstaklingum, þar af eru tveir stjórnarmenn. Allir nefndarmenn skulu vera óháðir endurskoðendum félagsins og meirihluti nefndarmanna óháður félaginu. Nefndina skipa stjórnarmennirnir Hildur Árnadóttir og Guðrún Pétursdóttir svo og Anna Birgitta Geirfinnsdóttir löggiltur endurskoðandi sem jafnframt er formaður. Endurskoðunarnefnd skal leitast við að tryggja áreiðanleika ársreikninga og annarra fjármálaupplýsinga ásamt óhæði endurskoðenda félagsins. Nefndin hefur eftirlit með vinnuferli við gerð reikningsskila, áhættugreiningu, virkni innra eftirlits auk ytri endurskoðunar. Endurskoðunarnefnd skal funda að minnsta kosti fjórum sinnum á ári, m.a. vegna ársuppgjörðs og hálfársuppgjörðs félagsins og skilar a.m.k. árlega skýrslu til stjórnar.

### Starfskjaranefnd

Stjórn skipaði starfskjaranefnd 23. febrúar 2022 og er hún skipuð þremur stjórnarmönnum Íþöku fasteigna, þeim Birni Inga Victorssyni formann, Hildi Árnadóttur og Guðrúnu Pétursdóttur. Starfskjaranefnd undirbýr tillögur að starfskjarastefnu og starfskjörum stjórnarmanna fyrir hluthafafund. Jafnframt undirbýr nefndin samninga um laun og önnur starfskjör við framkvæmdastjóra og aðra starfsmenn, heyrir þeir undir stjórn.

### Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2025 voru haldnir 10 stjórnarfundir og sátu aðalmenn stjórnar alla fundina. Stjórn leggur áherslu á að viðhafa góða stjórnarhætti. Stjórnarstarf hefur gengið vel og samskipti stjórnarmanna verið opin og hreinskiptin. Verkefni stjórnar eru vel leyst af hendi.

### Framkvæmdastjóri

Gunnar Valur Gíslason lét af störfum sem framkvæmdastjóri Íþöku fasteigna í lok árs 2025. Gunnar Valur er í dag framkvæmdastjóri Íþöku ehf., móðurfélags Íþöku fasteigna ehf. Pétur Freyr Pétursson var ráðinn sem framkvæmdastjóri félagsins í ársbyrjun 2026. Pétur Freyr er fæddur 1990 og með BS gráðu í viðskiptafræði með viðbót í markaðsfræðum frá Coastal Carolina University og Nicholls State University.

Framkvæmdastjóri ber ábyrgð á rekstri og afkomu félagsins gagnvart stjórn, stýrir daglegum rekstri þess ásamt því að hafa umsjón með stefnumótun og framkvæmd aðgerðaáætlunar á grunni samþykkrar stefnu. Hann situr fundi stjórnar og framfylgir þeim ákvörðunum sem teknar eru af stjórn. Framkvæmdastjóri kemur fram fyrir hönd félagsins í öllum málum er varða venjulegan rekstur þess. Framkvæmdastjóri skal sjá um að bókhald félagsins sé í samræmi við lög og að fjárreiður þess séu með tryggum hætti. Honum ber að tryggja að stjórn fái reglulega nákvæmar upplýsingar um fjármál, uppbyggingu og starfsemi félagsins.

Fjármálastjóri er Hulda Sigurbjörnsdóttir sem ber ábyrgð á sjóðsstýringu, reikningshaldi, uppgjöri og áætlunum félagsins. Hulda er fædd 1981, er löggiltur endurskoðandi og með MSc. gráðu í reikningshaldi og endurskoðun frá Háskóla Íslands.

Félagið á engin dótturfélög.

## Stjórnarháttayfirlýsing - Viðauki

### Áhættustýring - Regluvarsla

Stjórn félagsins ber ábyrgð á áhættustýringu og innra eftirliti félagsins. Markmiðið er að greina og finna áhættuþætti, setja viðmið um áhættuþátttöku og hafa eftirlit með henni. Stjórnendur fylgjast með og greina fjárhagslega áhættuþætti í rekstri. Aðferðir vegna áhættustýringar eru yfirfarnar reglulega til að greina breytingar á markaði og starfsemi félagsins.

Framkvæmdastjóri ber ábyrgð á því að stefnu stjórnar um innra eftirlit og áhættustýringu sé fylgt í starfseminni. Hann skal sjá til þess að helstu áhættur séu auðkenndar, greindar, metnar og þeim stýrt með fullnægjandi hætti. Félagið hefur sett sér áhættustefnu sem var samþykkt af stjórn þann 28. október 2022.

Regluvörður félagsins er Þórdís Bjarnadóttir lögmaður hjá Deloitte Legal. Hlutverk regluvarðar er umsjón með að reglum um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja sé fylgt.

### Gildi, siðferðisviðmið og samfélagsleg ábyrgð

Gildi félagsins eru fágun, sveigjanleiki, fagmennska og traust. Félagið er meðvitað um samfélagslega ábyrgð sína í tengslum við mannréttindi og siðferðislega hegðun fyrirtækja. Félagið hefur sett sér sjálfbærnistefnu þar sem kveðið er á um samfélagslega ábyrgð, heilsu og velferð. Félagið styður góðgerðarmál. Stefnu um sjálfbærni og samfélagslega ábyrgð auk siðareglna stjórnar félagsins má nálgast á heimasíðu félagsins, [www.ithaka.is](http://www.ithaka.is).

### Samskipti hluthafa og stjórnar

Hluthafafundur fer með æðsta vald í málefnum félagsins í samræmi við íslensk lög og samþykktir félagsins. Á hluthafafundi fara hluthafar með ákvörðunarvald sitt í málefnum félagsins. Hluthafafundur er einnig meginvettvangur fyrir upplýsingagjöf stjórnar til hluthafa. Aðalfundur skal haldinn fyrir lok ágúst ár hvert. Þar eru tekin fyrir mál sem lög og samþykktir félagsins kveða á um.

Samskipti hluthafa og stjórnar fara fram á hluthafafundum og milli hluthafafunda. Stjórnarmenn eru sjálfstæðir í störfum sínum og gæta trúnaðar í hvívetna. Formaður stjórnar er málsvari stjórnar og kemur fram fyrir hennar hönd varðandi málefni félagsins.

## Ófjárhagsleg upplýsingagjöf- Viðauki

### Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Samkvæmt 66.gr. d. í lögum um ársreikninga nr. 3/2006 ber Íþöku fasteignum að birta yfirlit með skýrslu stjórnar í ársreikningi með upplýsingum sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tengslum við umhverfis-, félags- og starfsmannamál og gera grein fyrir stefnu félagsins í mannréttindamálum og hvernig félagið spornar við spillingar- og mútumálum. Neðangreindar upplýsingar eru veittar til að uppfylla þessar kröfur.

### Starfsemi og viðskiptalíkan

Íþaka fasteignir er fasteignafélag sem rekur og leigir út atvinnuhúsnæði á íslenskum fasteignamarkaði, byggir upp lóðir og þróar lausnir til að mæta húsnæðisþörf fyrirtækja.

Félagið fjárfestir í vel staðsettum fasteignum á eftirsóttum svæðum og hefur félagið einkum horft til eigna á svæðum í pósthúsum 105, 107 og 110. Þrátt fyrir að starfsemi félagsins felist í langtímaeign og -útleigu húsnæðis getur komið til þess að félagið ákveði að selja einhverjar eigna sinna þjóni það markmiðum félagsins.

Félagið fjárfestir aðallega á eftirsóttum svæðum þar sem stjórnendur telja líklegt að verðgildi leigutekna haldi sér.

Fjárfestingarstefna félagsins var samþykkt af stjórn 29. nóvember 2024. Hægt er að nálgast stefnuna á heimasíðu félagsins [www.ithaka.is](http://www.ithaka.is).

Félagið leitast við að leigja út fasteignir sínar til traustra leigutaka.

Stærstur hluti tekna félagsins eru leigutekjur og aðrar tekjur af rekstri fasteigna. Helstu gjöld eru tengd rekstrarkostnaði fasteigna s.s. fasteignagjöld, tryggingar, viðhald eigna og endurbætur fasteigna félagsins.

Það er trú stjórnenda félagsins að áhersla á umhverfis-, samfélags- og starfsmannamál dragi úr áhættu í rekstri félagsins og styrki fjárhagslega arðsemi til lengri tíma litið.

Gæðastjórnunarkerfi Íþöku fasteigna byggir á kröfum ISO 9001 og eru innri úttektir framkvæmdar árlega. Félagið styðst ekki við eitt áreiðanleikakönnunarferli við ófjárhagslega upplýsingagjöf.

## Ófjárhagsleg upplýsingagjöf- Viðauki

### Sjálfbært samfélag - umhverfið - mannréttindi

Sjálfbær þróun hefur verið skilgreind sem „þróun sem mætir þörfum samtímans án þess að draga úr möguleikum komandi kynslóða til þess að mæta þörfum sínum“.

Íþaka fasteignir ehf. ætlar að vinna að umhverfisvernd og tileinka sér vitund um sjálfbæra framtíð. Félagið gerir sér grein fyrir ábyrgð sinni í tengslum við mannréttindi og siðferðislega hegðun fyrirtækja.

Félagið ætlar að vera efnahagslega ábyrgt, starfa innan þeirra laga og reglna sem um rekstur þess gilda, vera siðferðislega ábyrgt og bjóða starfsfólki sínu upp á öruggan og eftirsóttan vinnustað.

Íþaka fasteignir ehf. er með BREEAM-In-Use vottun í vinnslu fyrir fasteign sína í Lynghási 4 og stefnir að vottuninni „Very good“ sem er önnur hæsta einkunn sem veitt er samkvæmt vottuninni. Einnig er í vinnslu BREEAM vottun fyrir fasteignina á Dalvegi 30. BREEAM er alþjóðlegt vistvottunarkerfi sem tekið er út af þriðja aðila.

Önnur fyrirtæki innan sömu samstæðu og Íþaka fasteignir stefna einnig að umhverfisvottun fasteigna sinna, en Höfðatorg ehf. systurfélag Íþöku fasteigna fékk í október 2024 BREEAM International New Construction vottun fyrir Katrínartún 6 við Höfðatorg í Reykjavík. Sorphirða í húsum á Dalvegi 30 og í Katrínartúni 6 hefur auk þess verið snjallvædd til að tryggja betri yfirsýn yfir magn sorps sem fellur til hjá leigjendum þar.

Móðurfélag Íþöku fasteigna ehf. hefur samþykkt siðareglur fyrir samstæðuna, þar á meðal fyrir Íþöku fasteignir. Í þeim reglum er tekið á ýmsum málefnum sem viðkemur starfsfólks samstæðunnar m.a. varðandi hagsmunaárekstra. Einnig taka siðareglur samstæðunnar á stefnu félagsins í mannréttindamálum en þar er skýr afstaða félagsins gegn nauðungarvinnu, mansali og barnaprælkun.

Umfjöllun um mannréttindi í siðareglum er talin nægjanleg og ekki er talin þörf á sérstakri stefnu þar sem starfsemi félagsins er ekki það viðamikil. Telja stjórnendur félagsins að þessi umfjöllun samræmist stærð félagsins.

### Heilsa og velferð – öruggt og heilbrigt umhverfi

Íþaka fasteignir ehf. ætlar með heilnæmum og vistvænum byggingum að auka gæði bygginga, skapa öruggt og gott umhverfi og lágmarka neikvæð umhverfisáhrif. Félagið leggur áherslu á heilsuvernd, vistvæn byggingarefni, hagkvæma nýtingu auðlinda og að í byggingum félagsins sé ávallt tryggt aðgengi fyrir alla.

Með skýrum markmiðum um vistvæna hugsun vill félagið stuðla að öryggi, góðri heilsu og aukinni velferð starfsfólks og leigutaka félagsins.

Rekstur og skipulag fasteigna hefur umtalsverð áhrif á umhverfi og lífsgæði íbúa og mikill fjöldi fólks dvelur í fasteignum félagsins daglega við sín störf.

Íþaka fasteignir ehf. leggur sig fram við að takmarka pappírnotkun í rekstri sínum og eru leigureikningar til að mynda aðeins sendir út rafrænt. Sorp sem fellur til á skrifstofu félagsins er auk þess flokkað í pappír, plast, lífrænt, skilagjaldsskyldar umbúðir, raftæki, rafhlöður, gler og almennt/óflokkað til að draga úr magni síðastnefnda flokksins. Er starfsfólk hvatt til flokkunar sorps til að tryggja að sem minnst falli til af óendurvinnanlegu sorpi. Það er markmið Íþöku fasteigna að sem minnstur úrgangur verði af starfsemi félagsins með skynsömum innkaupum, samvinnu við undirverktaka og fræðslu til starfsfólks. Hjá samstæðunni starfa 6 starfsmenn og ekki eru til staðar tölulegar upplýsingar um árangur á stefnunni.

## Ófjárhagsleg upplýsingagjöf- Viðauki

### Samfélagsleg ábyrgð - umhverfisleg sjálfbærni

Með sjálfbærnistefnu félagsins axlar Íþaka fasteignir ehf. ábyrgð gagnvart samfélaginu, nærumhverfi og komandi kynslóðum. Stefnan var samþykkt af stjórn 4. júní 2020 og er aðgengileg á heimasíðu félagsins [www.ithaka.is](http://www.ithaka.is).

Í sjálfbærnistefnu félagsins er kveðið á um að byggt sé úr umhverfisvottuðu byggingarefni. Orka, vatn og aðrar auðlindir séu vel nýttar, varmi endurnýttur þar sem hægt er, lýsing sé orkusparandi. Sem minnstur úrgangur verði til á byggingartíma og í rekstri mannvirkja til þess að draga úr kolefnisspori bygginga, m.a. með markvissri endurnýtingu efna og flokkun sorps. Einnig er kveðið á um að haldið verði utan um hönnun og framkvæmdir við byggingar félagsins þannig að þær geti staðist umhverfisvottun, t.d. BREEAM vottun en fjallað er um yfirstandandi BREEAM vottanir í vinnslu innan samstæðu móðurfélagsins Íþöku ehf. hér að framan.

Í sjálfbærnistefnunni er jafnframt kveðið á um mikilvægi vistvæns ferðamáta en félagið vill stuðla að aukinni notkun vistvæns ferðamáta á meðal starfsfólks og leigutaka. Vistvænum ferðamáta fylgir aukin umhverfisvitund, minni mengun, sparnaður, aukin hreyfing og bætt heilsa fólks.

Stjórn félagsins hefur sett sér siðareglur. Félagið ætlar að taka virkan þátt í að byggja upp samfélagið, fylgja leikreglum þess og koma ávallt fram af heiðarleika. Siðareglurnar voru síðast staðfestar af stjórn 2. júlí 2021. Reglurnar eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins [www.ithaka.is](http://www.ithaka.is).

Félagið hefur sett sér starfskjarastefnu þar sem horft er til langtímamarkmiða félagsins, hagaðila og góðra stjórnarháttar. Starfskjarastefnan er aðgengileg á heimasíðu félagsins [www.ithaka.is](http://www.ithaka.is)

### Stjórnarhættir og aðgerðir gegn spillingu

Íþaka fasteignir ehf. hefur til hliðsjónar leiðbeiningar Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja. Félagið fylgir í allri sinni starfsemi lögum og reglum sem um starfsemi félagsins gilda.

Fjallað eru um aðgerðir gegn spillingu og mútum í siðareglum móðurfélagsins, Íþöku ehf. og dótturfélaga. Þar kemur fram að hvers kyns spilling, mútur af einhverju tagi eða önnur ólögleg starfsemi er ekki undir neinum kringumstæðum liðin. Félagið starfar af heiðarleika og með gildi félagsins að leiðarljósi.

Félagið starfar eftir öllum þeim lögum og reglum sem gilda um starfsemina, skuldbindur sig til að fylgja almennum viðmiðum um viðskiptasiðferði og góðum stjórnarháttum. Það samræmist ekki innri reglum og stefnu félagsins að eiga í viðskiptum við aðila sem virða ekki mannréttindi og fara ekki eftir lögum og reglum í landinu.

Í siðareglum félagsins er starfsfólk hvatt til þess að tilkynna næsta yfirmanni um spillingu og önnur siðferðisleg vafamál sem það verður vart við.

Stjórnendur og starfsfólk félagsins gera sér grein fyrir því að forðast ber að hagsmunir þeirra og félagsins stangist á. Starfsfólk skal ekki á neinn hátt gjalda fyrir að beina tilkynningum um misbrestir í starfsemi félagsins til stjórnar eða stjórnenda.

## Flokkunarreglugerð ESB (EU Taxonomy)- Viðauki

### Almennar upplýsingar

Flokkunarreglugerð ESB tók gildi á Íslandi 1. júní 2023 með lögum nr. 25/2023 um upplýsingagjöf um sjálfbærni á sviði fjármálaþjónustu og flokkunarkerfi fyrir sjálfbærar fjárfestingar. Lögin voru afturvirk til 1. janúar 2023 og gilda því um allt fjárhagsárið 2023.

Tilgangur reglugerðarinnar er að skilgreina hvaða atvinnustarfsemi telst vera umhverfislega sjálfbær út frá tæknilegum matsviðmiðum sem koma fram í framseldri reglugerð ESB 2021/2139 og á að stuðla að gagnsæi í sjálfbærniupplýsingagjöf. Til þess að fyrirtæki geti talist umhverfislega sjálfbær í skilningi reglugerðarinnar þurfa þau að uppfylla viðmið fyrir umhverfislega sjálfbæra atvinnustarfsemi skv. 3.gr. reglugerðarinnar. Í fyrsta lagi þarf atvinnustarfsemin að stuðla verulega að einu eða fleiri umhverfismarkmiðum, á sama tíma má hún ekki skaða önnur markmið. Hún þarf að vera stunduð í samræmi við lágmarksverndarráðstafanir og að lokum að hlíta tæknilegum matsviðmiðum.

Umhverfismarkmiðin eru sex: mildun loftslagsbreytinga, aðlögun að loftslagsbreytingum, sjálfbær notkun og verndun vatns- og sjávarauðlinda, umskipti yfir í hringrásarhagkerfi, mengunarvarnir og eftirlit með mengun, og vernd og endurheimt líffræðilegrar fjölbreytni og vistkerfa. Tæknileg matsviðmið fyrir mildun og aðlögun loftslagsbreytinga hafa verið innleidd með framseldri reglugerð ESB 2021/2139 og atvinnustarfsemi sem þar er tekin fram fellur undir upplýsingaskyldu á Íslandi en framseld reglugerð ESB 2023/2486 um önnur umhverfismarkmið og framseld reglugerð ESB 2023/2485 um uppfærslu á loftslagsmarkmiðum tóku gildi innan ESB árið 2023 og bíða innleiðingar hér á landi.

Gerð er krafa um að fyrirtæki birti hlutfall veltu, fjárfestingargjalda og rekstrargjalda fyrir nýliðið rekstrartímabil á hæfri starfsemi, það er, starfsemi sem fellur undir flokkunarreglugerðina. Að sama skapi skal birta sömu lykilmælikvarða fyrir starfsemi sem uppfyllir öll viðmið reglugerðarinnar og telst vera samræmd starfsemi eða umhverfislega sjálfbær.

Á Íslandi gildir reglugerðin um fyrirtæki sem falla undir skyldu til að skila ófjárhagslegum upplýsingum skv. gr. 66d í ársreikningalögum nr. 3/2006 og er Ípaka fasteignir ehf. þar á meðal.

### Hæf starfsemi í skilningi reglugerðarinnar

Ípaka fasteignir ehf. hóf yfirferð á starfsemi sinni í samræmi við tæknileg matsviðmið þar sem starfsemi félagsins var borin saman við þau tæknilegu matsviðmið sem nú þegar hafa verið birt út frá umhverfismarkmiðunum mildun loftslagsbreytinga og aðlögun að loftslagsbreytingum. Í ljós kom að kjarnastarfsemi Íþöku fasteigna ehf. fellur að umhverfismarkmiðinu mildun loftslagsbreytinga og á eftirfarandi flokkur atvinnustarfsemi við:

#### 7.7 Kaup og eignarhald á byggingum

Meginstarfsemi Íþöku fasteigna ehf. er rekstur og útleiga fasteigna. Ípaka fasteignir á 15 fasteignir og heildarfjöldi fermetra í eigu félagsins er um 86 þúsund.

#### Samræmd starfsemi

Til þess að starfsemi teljist samræmd og þar með uppfylla skilyrði flokkunarreglugerðarinnar um að vera umhverfislega sjálfbær þarf hún að vera verulegt framlag (e. substantial contribution) og valda ekki umtalsverðu tjóni (e. do no significant harm), auk þess að uppfylla lágmarks verndarráðstafanir. Kröfurnar eru ítarlegar og ljóst að ef fyrirtæki vilja gefa það út að markmiðin séu uppfyllt með góðri samvisku og þannig að þau standist skoðun þarf mikil grunnvinna að hafa átt sér stað.

## Flokkunarreglugerð ESB (EU Taxonomy)- Viðauki

### Verulegt framlag

Til að kaup og eignarhald á byggingum teljist vera verulegt framlag til mildunar loftslagsbreytinga er fyrsta krafan sú að byggingin sé a.m.k. með orkunýtingarvottorð í flokki A. Orkunýtingarvottorð er skilgreint með tilskipun ESB 2010/31 en Ísland er með heildarundanþágu frá þeirri tilskipun og orkunýtingarvottorð því ekki til staðar. Íþaka fasteignir ehf. lítur svo á að ómögulegt sé á þessu stigi máls að sýna fram á að starfsemin sé verulegt framlag til mildunar loftslagsbreytinga án frekari leiðbeininga frá stjórnvöldum og því var ekki haldið lengra með mat á samræmdri starfsemi þegar kemur að kaupum og eignarhaldi á byggingum. Af þeim sökum birtir félagið einungis útreikninga út frá hæfri starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær.

### Lykilmælikvarðar

Evrópusambandið hefur gefið út leiðbeiningar um útreikning á lykilmælikvörðum í framseldri reglugerð 2021/2178. Hlutfall veltu, fjárfestingargjalda og rekstrargjalda er reiknað í samræmi við 8.gr. flokkunarreglugerðarinnar. Hins vegar er hugsanlegt að kröfur eða aðferðafræði taki breytingum eftir því sem reglugerðin verður uppfærð og getur það haft áhrif á framtíðarútreikninga félagsins.

### Velta

Hlutfall veltu samkvæmt skilgreiningu flokkunarreglugerðarinnar nær yfir tekjur sem eru færðar skv. a-lið 82. mgr. alþjóðlegs reikningsskilastaðals (IAS-staðli) 1. Heildar velta í samræmi við skilgreininguna samanstendur af rekstrartekjum og öðrum tekjum félagsins fyrir árið 2025 sem nema alls 3.544 m.kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Þar af er 99% vegna starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir og þar af er 0% vegna umhverfissjálfbærrar starfsemi. Sjá hlutföll í töflu yfir veltu á bls. 35-36.

### Fjárfestingargjöld

Við höfum úthlutað fjárfestingargjöldum á hæfa starfsemi í samræmi við flokkunarreglugerðina. Fjárfestingargjöld samkvæmt 8. gr. flokkunarreglugerðarinnar samstanda af viðbótum vegna efnislegra og óefnislegra eigna á rekstrarárinu fyrir afskriftir, niðurgreiðslur og endurmat, að undanskildum breytingum á gangvirði. Öll fjárfestingargjöld félagsins, sem námu 471 m.kr. í samræmi við viðbætur ársins í skýringu 9 með ársreikning, eru vegna starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir. Þar af er 0% vegna umhverfissjálfbærrar starfsemi. Sjá hlutföll í töflu vfir fjárfestingargjöld á bls. 34-35.

### Rekstrargjöld

Flokkunarreglugerðin skilgreinir rekstrargjöld þrengra en almennt gildir um rekstrargjöld í reikningshaldslegum skilningi. Undir rekstrargjöld skal falla beinn kostnaður sem ekki er færður til eignar, og varðar rannsóknir og þróun, ráðstafanir vegna endurnýjunar bygginga, skammtímaleigu, viðhald og viðgerðir og önnur bein útgjöld vegna daglegs viðhalds varanlegra rekstrarfjármuna fyrirtækisins eða þriðja aðila sem starfsemi er útvistað til, sem þörf er á til að tryggja áframhaldandi skilvirka starfrækslu slíkra eigna. Öll rekstrargjöld félagsins eru til komin vegna starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir. Námu þau alls 173 m.kr. á árinu 2025 og voru aðallega vegna viðhalds og viðgerða auk daglegs viðhaldstengds kostnaðar vegna reksturs fasteigna í eigu félagsins. Þar af eru 0% vegna umhverfissjálfbærrar starfsemi. Sjá hlutföll í töflu yfir rekstrargjöld á bls. 34-35.

## Flokkunarreglugerð ESB (EU Taxonomy)- Viðauki

Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Heildarvæla (3)	Hlutf. veltu (4)	Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir verulegt tjón ("Veldur ekki verulegu tjóni")								Lágmarks vendarástæmur (17)	Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfinu, ár N 1 (19)	Flokkur(starfsemi sem gerir annari starfsemi kleift að stuðla að umhverfismark-miðum (20)	Flokkur ("umbreytín gar-starfsemi") (21)			
				Mótvægi við loftslagsþvingun (5)*	Adilgjun að loftslagsþvingun (6)	Væms- og sjávarandiðind (7)	Hringrásarhagkerfið (8)	Mengun (9)	Ulfiræðing fjölbreytni og vistkerfi (10)	Mótvægi við loftslagsþvingun (11)	Adilgjun að loftslagsþvingun (12)	Væms- og sjávarandiðind (13)	Hringrásarhagkerfið (14)	Mengun (15)	Ulfiræðing fjölbreytni og vistkerfi (16)	Já/Nei	Já/Nei					Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei
<b>A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR</b>				99%																				
<b>A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)</b>																								
Velta frá umhverfissjálfbærri starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)(A.1)			0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)</b>																								
Kaup og eignarhald á byggingum	7.7	3.543.760.313	99%																					
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)		3.543.760.313	99%																					
Alls (A.1+A.2)		3.543.760.313	99%																					
<b>B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR</b>																								
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)		40.653.276	1%																					
Alls (A+B)		3.584.413.589	100%																					

Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Heildar fjárfestingargjöld (3)	Hlutf. fjárfestingargjald (4)	Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir verulegt tjón ("Veldur ekki verulegu tjóni")								Lágmarks vendarástæmur (17)	Hlutfall fjárfestingar gjalda sem fellur að flokkunarkerfinu, ár N 1 (19)	Flokkur(starfsemi sem gerir annari starfsemi kleift að stuðla að umhverfismark-miðum (20)	Flokkur ("umbreytín gar-starfsemi") (21)			
				Mótvægi við loftslagsþvingun (5)*	Adilgjun að loftslagsþvingun (6)	Væms- og sjávarandiðind (7)	Hringrásarhagkerfið (8)	Mengun (9)	Ulfiræðing fjölbreytni og vistkerfi (10)	Mótvægi við loftslagsþvingun (11)	Adilgjun að loftslagsþvingun (12)	Væms- og sjávarandiðind (13)	Hringrásarhagkerfið (14)	Mengun (15)	Ulfiræðing fjölbreytni og vistkerfi (16)	Já/Nei	Já/Nei					Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei
<b>A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR</b>				100%																				
<b>A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)</b>																								
Fjárfestingargjöld frá starfsemi sem er umhverfissjálfbær (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
<b>A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)</b>																								
Kaup og eignarhald á byggingum	7.7	470.519.278	100%																					
Fjárfestingargjöld frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)		470.519.278	100%																					
Alls (A.1+A.2)		470.519.278	100%																					
<b>B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR</b>																								
Fjárfestingargjöld frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)		0	0%																					
Alls (A+B)		470.519.278	100%																					

## Flokkunarreglugerð ESB (EU Taxonomy)- Viðauki

Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Heildar rekstrargjöld (3)	Hlutfall rekstrargjalds (4)	Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir verulegt tjón ("Veldur ekki verulegu tjóni")							Lágmarks verndarstærðir (17)	Hlutfall rekstrargjalds sem fellur að flokkunar kerfinu, ár N 1 (19)	Flokkur(starfsemi sem gerir annarrí starfsemi kleift að stuðla að umhverfismark-miðum (20)	Flokkur "umbreytin gar-starfsemi" (21)	
				Móvægi við loftslagsþvingun (5)*	Aðlögun að loftslagsþvingun (6)	Væðis- og sjávarauðlindir (7)	Hringrásarhægtleiki (8)	Mengun (9)	Liffræðileg fjölbreytni og vaxandi (10)	Móvægi við loftslagsþvingun (11)	Aðlögun að loftslagsþvingun (12)	Væðis- og sjávarauðlindir (13)	Hringrásarhægtleiki (14)	Mengun (15)	Liffræðileg fjölbreytni og vaxandi (16)						
<b>A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR</b>				100%							IG/Nei	IG/Nei	IG/Nei	IG/Nei	IG/Nei	IG/Nei	IG/Nei	%	F	T	
<b>A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunar kerfinu)</b>																					
Rekstrargjöld frá starfsemi sem er umhverfissjálfbær (sem fellur að flokkunar kerfinu) (A.1)		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	EV	EV	EV	EV	EV	EV	EV	0%	0%	0%	
<b>A.2 Starfsemi sem flokkunar kerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunar kerfinu)</b>																					
Kaup og eignarhald á byggingum	7.7	172.946.494	100%																		
Rekstrargjöld frá starfsemi sem flokkunar kerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem ekki fellur að flokkunar kerfinu) (A.2)		172.946.494	100%																%		
Alls (A.1+A.2)		172.946.494	100%																%		
<b>B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR</b>																					
Rekstrargjöld frá starfsemi sem flokkunar kerfið nær ekki yfir (B)		0	0%																		
Alls (A+B)		172.946.494	100%																		