

**Íþaka fasteignir ehf.**  
Ársreikningur  
2023

Íþaka fasteignir ehf.  
Lynghálsi 4  
110 Reykjavík  
kt. 450613-2580

# Íþaka fasteignir ehf.

## Ársreikningur

### 2023

#### 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 2023. 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 2023, efnahag þess 31. desember 2023 og breytingu á handbæru fé á árinu 2023, 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. regluqerðar 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 2023. 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
<b>Virðismat fasteigna</b>	
<p>Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40 og IFRS 13 Mat á qanqvirði.</p> <p>Fjárfestingareignir félagsins nema um 32,5 milljarði króna og eru 95% af heildareignum félagsins þann 31.12.2023.</p> <p>Við mat á gangvirði fjárfestingareigna félagsins er stuðst við forsendur sem sumar hverjar eru háðar mati stjórnenda. Matsbreyting ársins nam 1.366 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 verðmatssérfræðingum 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 byggt 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 víska 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 viliandi 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 síðareglna 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 árs hlutareiknings, 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 30.03.2023. Deloitte hefur verið endurskoðandi Íþöku fasteigna ehf. síðan á aðalfundi félagsins árið 2013.

Kópavogi, 2024

**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 13 og um 70 þúsund fermetrar að stærð. Meðal fasteigna félagsins má nefna fasteignir við Þórunnartún 1, Þórunnartún 2, Katrínartún 4, Lynghals 4, Fosshals 17-25/Draghals 18-26, Grjóthals 5 og Norðlingabraut 12. Fasteignasafn félagsins er vel uppbyggt með gott húsnæði á verðmætum stöðum á höfuðborgarsvæðinu.

Ársreikningur Íþöku fasteigna ehf. fyrir árið 2023 er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla.

## Lykiltölur vegna 2023

	2023	2022
Heildarafkoma félagsins á árinu samkvæmt rekstrarreikningi nam.....	1.434.369.581	1.589.566.934
Eignir félagsins í árslok samkvæmt efnahagsreikningi námu.....	34.307.144.016	32.138.684.446
Bókfært eigið fé í árslok samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	10.837.940.341	9.803.570.760
Eiginfjárlutfall félagsins í árslok samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	31,6%	30,5%
Fjöldi ársverka á árinu nam.....	2,7	2,7

## Rekstur ársins og megin áhættuþættir í rekstri

Rekstur félagsins hefur gengið vel á síðustu árum og hefur félagið byggt upp sterkt eignasafn og helst nýting fasteigna félagsins góð eins og á síðustu árum.

Í lok árs 2023 gaf félagið út nýtt skuldabréf sem er skráð á Nasdaq OMX Ísland, skráð skuldabréf félagsins námu í árslok 2023 samtals 13.318 m.kr. Með þessum skuldabréfaútgáfum hefur félagið endurfjármagnað hluta af óhagstæðari langtímalánum með lægri fjármagnskostnaði og hagkvæmara greiðsluferli.

Helstu fjárhagslegu áhættur félagsins eru gjaldmiðla-, vaxta- og verðbólguáhætta auk útlánaáhættu og lausafjárahættu. Nánari umfjöllun um áhættur og áhættustýringu félagsins er að finna í skýringu 18.

Til þess að mæta helstu áhættum félagsins eru leigusamningar félagsins allir tengdir vísitölu ásamt hluta lána. Það sama má segja um gjaldmiðlaáhættu en þegar samið er um leigu í öðrum gjaldmiðli en ISK þá leitast félagið við að taka lán í þeim sama gjaldmiðli.

Matsbreyting fjárfestingareigna á árinu 2023 var 1.366 m.kr til hækkunar á fjárfestingareignum félagsins en árið áður nam matshækkun 1.918 m.kr. Virði fjárfestingareigna félagsins var 32.557 m.kr. í árslok 2023.

Undanfarin ár hefur félagið staðið í málaferlum við einn leigutaka sinn vegna vangoldinnar leigu á tímum Covid-19 faraldursins. Þann 19. febrúar 2024 dæmdi Hæstiréttur Íþöku fasteignum ehf. í vil, í framhaldinu greiddi leigutakinn upp alla skuld sína með vöxtum. Tekið hefur verið tillit til þess í ársreikningnum.

Fjárfestingareignir félagsins eru færðar á gangvirði sem 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 annars vegar og markaðsvöxtum lánsfjár hins vegar. Þróun fjármagnskostnaðar er því mikilvæg forsenda varðandi matið og getur haft veruleg áhrif til hækkunar eða lækkunar á verðmati eignanna. Í þessu sambandi er vísað til nánari umfjöllunar í skýringu 9 í ársreikningi.

## Hluthafar

Í upphafi og lok ársins var einn hluthafi í félaginu

	Hlutdeild	Hlutir
Íþaka ehf. Kt. 600318-2410.....	100%	815.086.299

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

# Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

## Tillaga til aðalfundar

Stjórn félagsins leggur til við aðalfund að enginn arður verði greiddur vegna rekstrarársins 2023 og að hagnaður ársins verði yfirfærður til næsta árs.

## 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 <https://ithaka.is>.

## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

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

Það er álit stjórnar og framkvæmdastjóra Íþöku fasteigna ehf. að í ársreikningi þessum komi fram allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu. 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, 2024

Í stjórn félagsins

Björn Ingi Victorsson

Guðrún Pétursdóttir

Hildur Árnadóttir

Framkvæmdastjóri

Gunnar Valur Gíslason

## Yfirlit um heildarafkomu ársins 2023

	Skýr.	2023	2022
Rekstrartekjur .....	4	2.573.369.337	2.308.203.038
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	5	(279.350.227)	(233.709.625)
<b>Hreinar leigutekjur</b>		<u>2.294.019.110</u>	<u>2.074.493.413</u>
Aðrar tekjur .....		50.034.299	18.143.329
Laun og launatengd gjöld .....	6	(80.976.624)	(62.656.736)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....		<u>(86.233.582)</u>	<u>(80.052.547)</u>
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar</b>		2.176.843.203	1.949.927.459
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	9	<u>1.366.442.175</u>	<u>1.917.647.006</u>
<b>Rekstrarhagnaður</b>		3.543.285.378	3.867.574.465
Fjármunatekjur .....	7	190.150.137	33.085.399
Fjármagnsgjöld .....	7	(1.967.945.594)	(1.849.904.748)
Gengismunur .....	7	27.477.105	(63.791.748)
		<u>(1.750.318.352)</u>	<u>(1.880.611.097)</u>
<b>Hagnaður fyrir skatta</b>		1.792.967.026	1.986.963.368
Tekjuskattur .....	8	(358.597.445)	(397.396.434)
<b>Hagnaður og heildarafkoma ársins</b>		<u><u>1.434.369.581</u></u>	<u><u>1.589.566.934</u></u>



## Efnahagsreikningur 31. desember 2023

Eignir	Skýr.	31.12.2023	31.12.2022
<b>Fastafjármunir</b>			
Fjárfestingareignir .....	9	32.557.157.301	30.950.985.696
Aðrar langtímakröfur .....	10	929.691.422	552.010.595
		<u>33.486.848.723</u>	<u>31.502.996.291</u>
<b>Veltufjármunir</b>			
Viðskiptakröfur .....	11	635.669.325	268.400.261
Aðrar skammtímakröfur .....	11	135.468.045	111.323.514
Handbært fé .....	11	49.157.923	255.964.380
		<u>820.295.293</u>	<u>635.688.155</u>
<b>Eignir</b>		<u>34.307.144.016</u>	<u>32.138.684.446</u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>			
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....	12	815.086.299	815.086.299
Lögbundinn varasjóður .....		203.771.575	203.771.575
Óráðstafað eigið fé .....		9.819.082.467	8.784.712.886
<b>Eigið fé</b>		<u>10.837.940.341</u>	<u>9.803.570.760</u>
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	13	18.649.162.306	17.950.492.688
Vaxtaberandi skuldir við tengda aðila .....	13	8.976.272	161.146.455
Leiguskuld .....	14	766.762.651	750.744.142
Tekjuskattsskuldbinding .....	15	3.053.266.695	2.595.890.535
		<u>22.478.167.924</u>	<u>21.458.273.820</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Viðskiptaskuldir .....	16	69.975.940	57.645.907
Skuldir við lánastofnanir .....		164.053.904	0
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	13	606.581.752	643.519.687
Næsta árs afborgun leiguskuld .....	14	37.887.461	37.087.635
Aðrar skammtímaskuldir .....	16	112.536.694	138.586.637
		<u>991.035.751</u>	<u>876.839.866</u>
<b>Skuldir</b>		<u>23.469.203.675</u>	<u>22.335.113.686</u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>		<u>34.307.144.016</u>	<u>32.138.684.446</u>

## Yfirlit um eigið fé árið 2023

	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
<b>1. janúar 2022</b>	815.086.299	203.771.575	7.195.145.952	8.214.003.826
Heildarafkoma ársins.....	0	0	1.589.566.934	1.589.566.934
<b>31. desember 2022</b>	815.086.299	203.771.575	8.784.712.886	9.803.570.760
Heildarafkoma ársins.....	0	0	1.434.369.581	1.434.369.581
Greiddur arður.....	0	0	(400.000.000)	(400.000.000)
<b>31. desember 2023</b>	815.086.299	203.771.575	9.819.082.467	10.837.940.341

## Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2023

	Skýr.	2023	2022
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Rekstrarhagnaður fjárhagsársins .....		3.543.285.378	3.867.574.465
<i>Rekstrarliðir sem hreyfa ekki sjóðstreymi:</i>			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	9	(1.366.442.175)	(1.917.647.006)
Niðurfærsla viðskiptakrafna .....		(192.390.415)	(173.343.170)
Lækkun á skuldbindingum .....		20.889.865	20.889.865
		<u>2.005.342.653</u>	<u>1.797.474.154</u>
Breyting rekstrartengdra eigna .....		(91.088.188)	160.297.032
Breyting rekstrartengdra skulda .....		(48.088.016)	(75.542.759)
		<u>1.866.166.449</u>	<u>1.882.228.427</u>
Greiddir vextir og gengismunur .....		(947.445.888)	(680.969.624)
Innborgaðir vextir .....		32.423.168	33.085.399
<b>Handbært fé frá rekstri</b>		<u>951.143.729</u>	<u>1.234.344.202</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Framkvæmdakostnaður bygginga .....	9	(222.911.095)	(350.471.483)
Seldar fjárfestingareignir .....		0	11.900.000
		<u>(222.911.095)</u>	<u>(338.571.483)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Afborganir langtímaskulda .....		(3.614.962.618)	(3.596.890.920)
Tengdir aðilar breyting .....		(401.745.004)	(481.450.000)
Hækkun á skammtímask. við lánastofnanir .....		164.053.904	0
Nýjar langtímaskuldir .....		3.312.294.000	3.040.000.000
Arðgreiðslur .....		(400.000.000)	0
		<u>(940.359.718)</u>	<u>(1.038.340.920)</u>
<b>(Lækkun) á handbæru fé</b>		(212.127.084)	(142.568.201)
Handbært fé í upphafi fjárhagsársins .....		255.964.380	403.485.321
Gengismunur af handbæru fé .....		5.320.627	(4.952.740)
<b>Handbært fé í lok ársins</b>		<u>49.157.923</u>	<u>255.964.380</u>
<b>Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa</b>			
Nýjar langtímaskuldir við tengda aðila .....		0	(250.000.000)
Aðrar skammtímakröfur á tengda aðila .....		0	250.000.000

# Skýringar

## 1. Almennar upplýsingar

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

Ípaka fasteignir ehf. er með heimilisfesti á Íslandi og er lögheimili félagsins að Lynghálsi 4, 110 Reykjavík. Ípaka ehf. að Lynghálsi 4, 110 Reykjavík er móðurfélag Íþöku fasteigna ehf. en Mókollur ehf. er móðurfélag Íþöku ehf. og er því Ípaka 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 30%, 12% og 5% af heildartekjum ársins (2022: 30%, 12% og 5%)

## 4. Leigusamningar

Félagið hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Hluti leigusamninga er í íslenskum krónum bundinn við vísitölu neysliverðs 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:

	2023	2022
Leigutekjur í íslenskum krónum .....	2.172.473.368	1.956.221.560
Leigutekjur í erlendri mynt .....	400.895.969	351.981.478
	<u>2.573.369.337</u>	<u>2.308.203.038</u>

Samningsbundnar greiðslur af leigusamningum greinast þannig:

	31.12.2023	31.12.2022
Á árinu 2024 / 2023 .....	2.654.200.410	2.566.828.133
Á árinu 2025 / 2024 .....	2.681.654.963	2.566.876.374
Á árinu 2026 / 2025 .....	2.672.802.740	2.550.980.078
Á árinu 2027 / 2026 .....	2.681.479.235	2.554.755.156
Á árinu 2028 / 2027 .....	2.681.479.235	2.555.248.353
Síðar .....	<u>9.022.191.656</u>	<u>9.799.050.853</u>
	<u>22.393.808.239</u>	<u>22.593.738.947</u>

## Skýringar

### 5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

	2023	2022
Fasteignagjöld .....	380.489.453	340.846.008
Viðhaldskostnaður .....	20.689.146	13.335.696
Vátryggingar .....	31.705.734	21.147.735
Rafmagn og hiti .....	6.330.147	3.858.701
Varúðarniðurfærsla viðskiptakrafna .....	(192.381.461)	(173.343.170)
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	32.517.208	27.864.655
	<u>279.350.227</u>	<u>233.709.625</u>

Allar fjárfestingareignir félagsins voru í útleigu á árunum 2023 og 2022 og því er enginn kostnaður vegna fjárfestingareigna sem ekki skapaði tekjur.

### 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.

	2023	2022
Laun .....	54.768.321	41.031.748
Launatengd gjöld .....	16.867.926	13.677.249
Annar starfsmannakostnaður .....	822.379	747.618
Stjórnarlaun .....	8.517.998	7.200.120
	<u>80.976.624</u>	<u>62.656.736</u>

Laun og hlunnindi framkvæmdastjóra (endurgreiddur kostnaður til móðurfélags) námu 23 milljónum króna á árinu (2022: 19 milljónir) og laun og hlunnindi stjórnarmanna námu 8,5 milljónum (2022: 7,2 milljónir). Þar af námu framlög félagsins í lífeyrissjóði þeirra 1,5 milljónum króna (2022: 1,3 milljónir króna).

### 7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2023	2022
Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....	7.283.138	3.698.685
Vaxtatekjur frá tengdum aðilum .....	23.338.766	11.892.489
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum .....	159.528.233	17.494.225
	<u>190.150.137</u>	<u>33.085.399</u>
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld .....	(922.790.534)	(702.437.215)
Verðbætur .....	(997.827.234)	(1.102.459.781)
Vaxtagjöld af leiguskuldum .....	(37.087.635)	(32.715.358)
Þinglýsingar og stimpilgjöld .....	0	(12.500)
Dráttarvaxtagjöld .....	(159.103)	(594.826)
Lántökugjöld .....	(10.081.088)	(11.685.068)
	<u>(1.967.945.594)</u>	<u>(1.849.904.748)</u>
Gengismunur af fjáreignum og fjárskuldum greinist þannig:		
Gengishagnður/(tap) .....	27.477.105	(63.791.748)
	<u>(1.750.318.352)</u>	<u>(1.880.611.097)</u>

## Skýringar

### 8. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 359 milljónum króna (2022: 397 milljónum króna). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2024 vegna neikvæðs tekjuskattsstofn. Félagið er einnig samskattað með móður- og systurfélögum sínum.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

	2023		2022	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Hagnaður fyrir skatta .....	1.792.967.026		1.986.963.368	
Skatthlutfall .....	(358.593.405)	20,0%	(397.392.674)	20,0%
Ófrádráttarbær kostnaður .....	(4.040)	0,0%	(3.760)	0,0%
Tekjusk. skv. rekstrarreikn. ...	<u>(358.597.445)</u>	-20,0%	<u>(397.396.434)</u>	-20,0%

### 9. Fjárfestingareignir

	2023	2022
Bókfært verð í ársbyrjun .....	30.950.985.696	28.602.017.225
Matsbreyting fjárfestingareigna á árinu .....	1.366.442.175	1.917.647.006
Eignfærð fjárfesting í núverandi eignum .....	222.911.095	350.471.483
Keyptar/(seldar) eignir á árinu .....	0	(11.900.000)
Breyting á lóðaleigurétti .....	16.818.335	92.749.982
Bókfært verð í árslok .....	<u>32.557.157.301</u>	<u>30.950.985.696</u>

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:

	2023	2022
Fasteignir .....	31.752.507.189	30.163.153.919
Nýtingarréttur lóðaleigusamninga .....	804.650.112	787.831.777
Fjárfestingareignir samtals .....	<u>32.557.157.301</u>	<u>30.950.985.696</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 annarsvegar 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 náinni 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 6,39% án skattaáhrifa (2022: 6,2%) og er þá stuðst er við 65% skuldahlutfall (2022: 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.

	2023		2022	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Breyting leigutekna um 5% ...	2.161.454.380	(2.161.454.380)	2.059.506.063	(2.059.506.063)
Breyting á WACC um 0,5% ....	(2.150.366.685)	2.459.406.729	(1.977.262.948)	2.241.503.723

Fasteignamat fasteigna félagsins nam 21,7 milljörðum króna. (2022: 21 milljörðum króna) og váttryggingarmat nam 31 milljörðum króna (2022: 26 milljörðum króna) í lok árs.

### 10. Aðrar langtímakröfur

	31.12.2023	31.12.2022
Skuldabréfaeign við tengda aðila .....	648.570.692	250.000.000
Óinnheimt leiga .....	217.602.809	238.492.674
Virðisaukaskattur vegna bílastæðakjallara .....	63.517.921	63.517.921
	<u>929.691.422</u>	<u>552.010.595</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 218 milljónum króna í lok árs (2022: 238 milljónir).

### 11. Aðrar peningalegar eignir

<u>Viðskiptakröfur</u>	31.12.2023	31.12.2022
Innlendar viðskiptakröfur .....	650.617.755	475.739.106
Niðurfærslur vegna krafna sem kunna að tapast .....	(14.948.430)	(207.338.845)
	<u>635.669.325</u>	<u>268.400.261</u>

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

<u>Aðrar skammtímakröfur</u>	31.12.2023	31.12.2022
Kröfur á tengd félög .....	120.160.201	96.121.642
Fyrirframgreiddur kostnaður .....	13.251.572	13.251.572
Fjármagnstekjuskattur .....	2.056.272	1.950.300
	<u>135.468.045</u>	<u>111.323.514</u>

#### Handbært fé

Bankainnstæður í íslenskum krónum .....	4.394.368	155.113.947
Bankainnstæður í erlendri mynt .....	44.763.555	100.850.433
	<u>49.157.923</u>	<u>255.964.380</u>

## Skýringar

### 12. Eigið fé

Útgefið hlutfé greinist þannig:

	31.12.2023	31.12.2022
Heildarhlutfé í árslok .....	815.086.299	815.086.299

Útgefnir hlutir í lok ársins eru alls 815.086.299 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

	31.12.2023	31.12.2022
Verðtryggðar skuldir í ISK .....	16.455.723.267	12.552.681.371
Óverðtryggðar skuldir í ISK .....	1.373.615.803	4.393.223.188
Skuldir í EUR .....	959.111.972	1.095.160.399
Skuldir í USD .....	502.442.909	587.672.373
Óverðtryggð langtímaskuld við tengda aðila .....	8.976.272	161.146.455
Samtals vaxtaberandi skuldir .....	19.299.870.223	18.789.883.786
Ógjaldfærðar eftirstöðvar lántökukostnaðar .....	(35.149.893)	(34.724.956)
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda .....	(606.581.752)	(643.519.687)
Langtímahluti vaxtaberandi skulda í árslok .....	18.658.138.578	18.111.639.143

Afborganir af vaxtaberandi skuldum greinast þannig:

	31.12.2023	31.12.2022
Næsta árs afborganir .....	606.581.752	643.519.687
Afborganir 2025 / 2024 .....	725.759.747	783.718.057
Afborganir 2026 / 2025 .....	2.936.354.101	739.795.458
Afborganir 2027 / 2026 .....	2.393.629.567	4.121.340.203
Afborganir 2028 / 2027 .....	3.241.356.735	3.475.481.599
Afborganir síðar .....	9.396.188.321	9.026.028.782
	19.299.870.223	18.789.883.786

Hreyfingar á vaxtaberandi skuldum greinast þannig:

	2023	2022
Staða í upphafi árs.....	18.789.883.786	18.383.218.258
Lántökur á árinu.....	3.304.247.517	3.335.888.466
Afborganir.....	(3.759.511.497)	(4.105.021.386)
Verðbætur og gengismunur.....	964.825.238	1.171.433.121
Vextir færðir á höfuðstól.....	425.179	4.365.327
	19.299.870.223	18.789.883.786

Vegnir meðalvextir eru eftirfarandi:

	31.12.2023	31.12.2022
Verðtryggðar skuldir við lánastofnanir.....	2,98%	2,35%
Óverðtryggðar skuldir við lánastofnanir.....	10,40%	8,03%
Óverðtryggðar skuldir við tengda aðila.....	14,00%	5,00%

Félagið hefur veitt veð í fjárfestingareignum sínum til tryggingar á skuldum sínum við lánastofnanir. 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:

	2023		2022	
	Leigueignir	Leiguskuldir	Leigueignir	Leiguskuldir
Staða í upphafi árs.....	787.831.777	787.831.777	695.081.795	695.081.795
Viðbót .....	0	0	0	0
Breyting vegna endurmats.....	16.818.335	16.818.335	92.749.982	92.749.982
Sala ársins.....	0	0	0	0
Staða í lok árs.....	804.650.112	804.650.112	787.831.777	787.831.777

Leiguskuldir sem eru til greiðslu innan 12 mánaða frá reikningsskiladegi eru færðar á meðal skammtímaskulda. Upphæð næsta árs afborgana leiguskulda í árslok er 38 milljónir króna (31.12.2022: 37 milljónir).

Greiddar og gjaldfærðar leigugreiðslur vegna lóðarleigu námu 37 milljónum króna á árinu (2022: 33 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

	2023	2022
Staða í upphafi árs .....	2.595.890.535	2.142.674.880
Tap nýtt í samsköttun .....	98.778.715	55.819.221
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins .....	358.597.445	397.396.434
Tekjuskattur til greiðslu á komandi ári .....	0	0
Staða í lok árs .....	3.053.266.695	2.595.890.535

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig á einstaka liði efnahagsreiknings:

	31.12.2023	31.12.2022
Fjárfestingareignir .....	3.559.949.886	3.062.232.112
Aðrir liðir .....	45.981.805	15.450.117
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi .....	(552.664.996)	(481.791.694)
	3.053.266.695	2.595.890.535

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

### 16. Aðrar peningalegar skuldir

#### Viðskiptaskuldir

	31.12.2023	31.12.2022
Innlendar viðskiptaskuldir .....	67.801.084	57.645.907
Innlendar viðskiptaskuldir við tengda aðila .....	2.174.856	0
	69.975.940	57.645.907

#### Aðrar skammtímaskuldir

Virðisaukaskattur .....	72.503.033	81.611.888
Fyrirframinnheimtar tekjur .....	5.665.555	24.699.561
Ógreiddir áfallnir vextir .....	34.368.106	32.275.188
	112.536.694	138.586.637

# 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 2023:

	Keypt þjónusta og vörur	Seld þjónusta og vörur	(Vaxtagj.)/ Vaxtatekjur	Kröfur	Skuldir
Móðurfélag ..	166.192.818	8.588.468	8.284.670	411.893.821	11.151.128
Systurfélög .	56.393.883	44.380.800	0	356.837.072	0
	<u>222.586.701</u>	<u>52.969.268</u>	<u>8.284.670</u>	<u>768.730.893</u>	<u>11.151.128</u>

Viðskipti við tengd félög árið 2022:

	Keypt þjónusta og vörur	Seld þjónusta og vörur	(Vaxtagj.)/ Vaxtatekjur	Kröfur	Skuldir
Móðurfélag ..	127.084.806	8.647.982	(30.842.569)	21.196.445	161.146.455
Systurfélög .	356.653.851	45.907.955	0	324.925.197	0
	<u>483.738.657</u>	<u>54.555.937</u>	<u>(30.842.569)</u>	<u>346.121.642</u>	<u>161.146.455</u>

## 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 fjármálagerninga.

### Markaðsáhætta

Helstu áhættuþættir félagsins eru breytingar á gengi gjaldmiðla, vaxtabreytingar og verðbólga. Markmið með stýringu markaðsáhættu 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) og bandaríkjadollar (USD).

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

31. desember 2023:	Gengi	Eignir	Skuldir	Hrein staða
EUR .....	150,50	36.067.177	(959.111.972)	(923.044.795)
USD .....	136,20	8.696.378	(502.442.909)	(493.746.531)
		44.763.555	(1.461.554.881)	(1.416.791.326)
31. desember 2022:	Gengi	Eignir	Skuldir	Hrein staða
EUR .....	151,50	89.279.899	(1.095.160.399)	(1.005.880.500)
USD .....	142,04	11.570.532	(587.672.373)	(576.101.841)
		100.850.431	(1.682.832.772)	(1.581.982.341)

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.

	31.12.2023		31.12.2022	
	5%	10%	5%	10%
Áhrif á afkomu og eigið fé .....	(70.839.566)	(141.679.133)	(79.099.117)	(158.198.234)

## Skýringar

### Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er áhættan af því að gangvirði eða framtíðar sjóðstreymi fjármálagerninga 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.

	31.12.2023		31.12.2022	
	5%	10%	5%	10%
Áhrif á afkomu .....	(176.980.777)	(353.961.555)	(327.653.806)	(655.307.613)

### 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 16,5 milljónum króna í árslok (31.12.2022: 12,5 milljónir). Aukning í verðbólgu um 1% hefði áhrif til lækkunar á afkomu félagsins fyrir tekjuskatt sem nemur 165 milljónum króna (2022: 126 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 endurspegla 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:

	31.12.2023	31.12.2022
Aðrar langtímakröfur .....	866.173.501	488.492.674
Viðskiptakröfur .....	635.669.325	268.400.261
Aðrar skammtímakröfur (án fyrirframgreiðslna) .....	122.216.473	348.071.942
Handbært fé .....	49.157.923	255.964.380
	<u>1.673.217.222</u>	<u>1.360.929.257</u>

Útlánaáhætta félagsins liggur helst í viðskiptakröfum og öðrum langtímakröfum sem eru vegna óinnheimtrar leigu (sjá skýringu 10). Viðskiptakröfur skiptast á fáa aðila, og félagið metur vænt útlánatap sérstaklega fyrir hvern viðskiptamann. Kröfur á stærsta einstaka viðskiptamanninn nema 87% (31.12.2022: 90%) af heildarviðskiptakröfum og hluti af öðrum langtímakröfum er á sama aðilann. Þessi aðili hefur eftir áramót 2024 greitt upp allar sínar viðskiptakröfur og dráttarvexti sem leiddi til þess að áður færð varúðarniðurfærsla var tekjufærð á árinu 2023. Ekki er færð niðurfærsla vegna annarra skammtímakrafna þar sem um er að ræða lágur 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:

	2023	2022
Staða í upphafi árs.....	(207.338.845)	(380.682.015)
Breyting á niðurfærslu krafna sem kunna að tapast.....	192.390.415	173.343.170
Staða í lok árs.....	<u>(14.948.430)</u>	<u>(207.338.845)</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 lausafjárstöðu 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 2023:

	Bókfærð staða	Samningsbundið sjóðstreymi	Til greiðslu innan árs	Til greiðslu 2025	Til greiðslu 2026 og síðar
Án vaxta .....	182.512.634	182.512.634	182.512.634	0	0
Breyt.vextir .	3.588.773.471	5.969.973.431	583.422.756	652.914.062	4.733.636.613
Fastir vextir	15.711.096.752	17.827.161.730	805.260.746	805.260.746	16.216.640.238
	<u>19.482.382.857</u>	<u>23.979.647.795</u>	<u>1.571.196.136</u>	<u>1.458.174.808</u>	<u>20.950.276.851</u>

Skuldir 31. desember 2022:

	Bókfærð staða	Samningsbundið sjóðstreymi	Til greiðslu innan árs	Til greiðslu 2024	Til greiðslu 2025 og síðar
Án vaxta .....	196.232.544	196.232.544	196.232.544	0	0
Breyt.vextir .	6.809.040.507	8.635.437.123	710.924.544	782.201.923	7.142.310.656
Fastir vextir	11.980.843.279	15.111.467.360	657.353.685	657.353.685	13.796.759.990
	<u>18.986.116.330</u>	<u>23.943.137.027</u>	<u>1.564.510.773</u>	<u>1.439.555.608</u>	<u>20.939.070.646</u>

## 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.

	31.12.2023		31.12.2022	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Skuldir með föstum vöxtum ...	<u>15.711.096.752</u>	<u>11.594.348.793</u>	<u>11.980.843.279</u>	<u>9.433.583.980</u>

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

# Skýringar

## 19. Ábyrgðir og önnur mál

Félagið hefur veitt viðskiptabanka sínum veð í fasteignum sínum með útgáfu tryggingarbréfa upprunalega að fjárhæð 24.680 milljónir króna til tryggingar á skuldum félagsins. Tryggingarbréfin eru vísitölutryggð.

Uppreiknuð virðisaukaskattskvöð félagsins í árslok nemur um 2.764 milljónum króna (2022:2.549 milljónir).

## 20. Reikningsskilaaðferðir

### 20.1 Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla 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.

### 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 jafnqildi 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.

Tekjuskattsinnæign 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 frádreginni 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 flyst 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 2023 eða síðar. Eftirfarandi endurbætur tóku gildi 1. janúar 2023:

- |  |  |
|--|--|
| • IFRS 17 Vátryggingasamningar   | Nýr reikningsskilastaðall              |
| • IAS 1 Framsetning reikningsskila   | Reikningsskilaaðferðir í skýringum     |
| • IAS 8 Reikningsskilaaðferðir, breytingar á reikningshaldslegu mati og skekkjur | Skilgreining á reikningshaldslegu mati |

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

Félagið hefur ekki innleitt nýja eða endurbætta staðla sem hafa verið gefnir út en ekki tekið gildi. Þann 1. janúar 2024 taka gildi eftirfarandi endurbætur á stöðlum:

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| • IAS 1 Framsetning reikningsskila | Flokkun skulda í skammtíma- eða langtímahluta    |
| • IAS 1 Framsetning reikningsskila | Langtímaskuldir með lánaskilmálum                |
| • IFRS 16 Leiguskuldbindingar      | Leiguskuldbinding í sölu og endurleiguvíðskiptum |

Það er mat stjórnenda að innleiðing þeirra endurbóta sem fram koma hér að ofan, eða annarra breytinga á stöðlum sem samþykktar hafa verið en hafa ekki tekið gildi, muni ekki hafa veruleg áhrif á ársreikninginn.

# Stjórnarháttayfirlýsing - Viðauki

## Stjórn og stjórnarhættir

Stjórnarhættir Íþöku fasteigna ehf. eru í samræmi við lög um hlutfélög nr. 2/1995, 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.mái 2022.

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 2023-2024 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 Eignarþrifum ehf., Kora ehf. og Bónstöðinni Höfðatorgi ehf.

Varastjórn félagsins starfsárið 2023-2024 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 viðskiptastjóri hjá móðurfélaginu Íþöku fasteigna ehf., Íþöku ehf., meðforstjóri hjá MoniGrowth, meðeigandi húsgagnaverslunarinnar Vest, umboðsaðili Sleepy á Íslandi og Sales Director - Europe fyrir Primo International.

## 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 hagsmunaaðreksrar 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 22. Apríl 2022 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 ársuppgjörs og hálfársuppgjörs 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 stjórnarmenn Íþöku fasteigna ehf. 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 2023 voru haldnir 11 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

Framkvæmdastjóri Íþöku fasteigna ehf. er Gunnar Valur Gíslason sem hefur verið framkvæmdastjóri félagsins frá árinu 2013. Gunnar Valur er fæddur 1958 og er með Diplom gráðu í byggingarverkræði frá háskólanum í Karlsruhe í Þýskalandi og MBA gráðu frá Háskóla Íslands.

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 ber að framfylgja þeim ákvörðunum sem teknar eru af stjórn. Framkvæmdastjóri kemur fram fyrir hönd félagsins í öllum málum er varða venjulegan rekstur. 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 pósthúsnúmerum 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 er:

- o Atvinnuhúsnæði á Íslandi, einkum á höfuðborgarsvæðinu.
- o Að lágmarki 50% af virði eigna skal vera í Reykjavík eða á miðsvæði Kópavogs og vestan

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 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 er þekkingarfyrirtæki sem ætlar að leggja sitt af mörkum til aukinnar sjálfbærni í íslensku samfélagi.

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 er með BREEAM-In-Use vottun í vinnslu fyrir fasteign sína í Lynghálslí 4 og er langt komið með að tryggja sér markmið um vottunina „Very good“ sem er önnur hæsta einkunn sem veitt er samkvæmt vottuninni. BREEAM er alþjóðlegt vistvottunarkerfi sem tekið er út af þriðja aðila.

Önnur fyrirtæki innan sömu samstæðu og Íþaka fasteignir eru auk þess að stíga stór skref í átt að umhverfisvernd. Þannig er Merkúr ehf. með BREEAM vottun í vinnslu fyrir fasteign á Dalvegi 30 í Kópavogi og Höfðatorg ehf. í Katrínartúni 6 í Reykjavík. Sorphirðumál í þessum húsum á Dalvegi 30 og í Katrínartúni 6 hafa auk þess verið snjallvædd til að tryggja betri yfirsýn yfir magn sorps sem fellur til hjá leigjendum þar.

Móðurfélag Íþöku fasteigna 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 hagsmunaaðreksstra. Einnig taka siðareglur samstæðunnar á stefnu félagsins í mannréttindarmálum en þar er skýr afstaða félagsins gegn nauðungarvinnu, mansali og barnaþrælkun.

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 ætlar með heilnæmum og vistvænum byggingum 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 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 5 starfsmenn og ekki er til staðar tölulegar upplýsingar um árangur á stefnunni.

## Ófjárhagsleg upplýsingagjöf- Viðauki

### Samfélagsleg ábyrgð - umhverfisleg sjálfbærni

Með sjálfbærnistefnu félagsins axlar Íþaka fasteignir ábyrgð gagnvart samfélaginu, nærumhverfi og komandi kynslóðum. Stefnan var samþykkt af stjórn 4. júní 2020 og er aðgengileg á heimasíðu félagsins.

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 stjórnarháttá. Starfskjarastefnan er aðgengileg á heimasíðu félagsins.

### 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 fylgja 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 hækri 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 Íþaka fasteignir ehf. þar á meðal.

## Hæf starfsemi í skilningi reglugerðarinnar

Íþaka 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. Íþaka fasteignir á 13 fasteignir og heildarfjöldi fermetra í eigu félagsins er um 70 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 að 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 2023 sem nema alls 3.603 m.kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Þar af er 97% vegna starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir og þar af er 0% vegna umhverfissjálfbærrar starfsemi. Sjá hlutföll í töflu yfir veltu á bls. 34-35.

### 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 252 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. Síá hlutföll í töflu vfir fiárfestingargjöld 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, sem varðar rannsóknir og þróun, ráðstafanir vegna endurnýjun 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 23,9 m.kr. á árinu 2023 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)	Hlutfall veltu (4)	Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir verulegt tjón ("Veldur ekki verulegu tjóni")						Táknmarks vendarráðstæðanir (17)	Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfinu, ár N-1 (19)	Flokkur(starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum (20)	Flokkur "(umbreyttingarstarfsemi)" (21)	
				Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)*	Aðlögun að loftslagsbreytingum (6)	Varns- og sjávarandiðir (7)	Hringrásarhægti (8)	Mengun (9)	Lifrabætur fjölbeytni og vísikerfi (10)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (12)	Varns- og sjávarandiðir(13)	Hringrásarhægti (14)	Mengun (15)	Lifrabætur fjölbeytni og vísikerfi (16)					
		ISK	%	%	%	%	%	%	%	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	%	E	T	
<b>A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR</b>			97%																	
<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%	EV	EV	EV	EV	EV	EV	EV	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	2.522.566.897	97%																	
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)		2.522.566.897	97%															%		
Alls (A.1+A.2)		2.522.566.897	97%															%		
<b>B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR</b>																				
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)		80.817.018	3%																	
Alls (A+B)		2.603.383.915	100%																	

Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Heildar fjárfestingargjöld (3)	Hlutfall fjárfestingargjalda (4)	Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir verulegt tjón ("Veldur ekki verulegu tjóni")						Táknmarks vendarráðstæðanir (17)	Hlutfall fjárfestingargjalda sem fellur að flokkunarkerfinu, ár N-1 (19)	Flokkur(starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum (20)	Flokkur "(umbreyttingarstarfsemi)" (21)	
				Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)*	Aðlögun að loftslagsbreytingum (6)	Varns- og sjávarandiðir (7)	Hringrásarhægti (8)	Mengun (9)	Lifrabætur fjölbeytni og vísikerfi (10)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (12)	Varns- og sjávarandiðir(13)	Hringrásarhægti (14)	Mengun (15)	Lifrabætur fjölbeytni og vísikerfi (16)					
		ISK	%	%	%	%	%	%	%	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	%	E	T	
<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%	EV	EV	EV	EV	EV	EV	EV	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	252.276.705	100%																	
Fjárfestingargjöld frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2)		252.276.705	100%															%		
Alls (A.1+A.2)		252.276.705	100%															%		
<b>B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR</b>																				
Fjárfestingargjöld frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)		0	0%																	
Alls (A+B)		252.276.705	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 vendaráðstafanir (17)	Hlutfall rekstrargjalds sem fellur að flokkunarkerfinu, ár N-1 (19)	Flokkur(starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum (20)	Flokkur "(umbreytingarstarfsemi)" (21)
				Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (6)	Vatns- og sjávarauðlindir (7)	Hringrásarhagkerfið (8)	Mengun (9)	Liffræðing fjölbreytni og vistkerfi (10)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (12)	Vatns- og sjávarauðlindir (13)	Hringrásarhagkerfið (14)	Mengun (15)	Liffræðing fjölbreytni og vistkerfi (16)				
		ISK	%	%	%	%	%	%	%	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	%	€	T
<b>A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR</b>				100%															
<b>A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)</b>																			
		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	EV	EV	EV	EV	EV	EV	EV	0%		
	Rekstrargjöld frá starfsemi sem er umhverfissjálfbær (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1)	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	EV	EV	EV	EV	EV	EV	EV	0%	0%	0%
<b>A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)</b>																			
	Kaup og eignarhald á byggingum	7.7	23.926.645	100%															
	Rekstrargjöld frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem ekki fellur að flokkunarkerfinu) (A.2)	23.926.645	100%															%	
	Alls (A.1+A.2)	23.926.645	100%															%	
<b>B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR</b>																			
	Rekstrargjöld frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B)	0	0%																
	Alls (A+B)	23.926.645	100%																