

Íþaka fasteignir ehf.

Árshlutareikningur

1.1. -30.06.2024

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

Íþaka fasteignir ehf.

Árshlutareikningur

1.1. -30.06.2024

Efnisyfirlit

Könnunarályktun óháðra endurskoðenda	2
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3-4
Yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Yfirlit eigin fjár	7
Yfirlit um sjóðstreymi	8
Skýringar	9-18

Könnunarályktun óháðra endurskoðenda

Til stjórnar og hluthafa Íþöku fasteigna ehf.

Álit

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshlutareikning Íþöku fasteigna ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2024. Árshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu og áritun stjórnar og framkvæmdarstjóra, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á árshlutareikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Ábyrgð endurskoðenda

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

Umfang könnunar

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

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilinu, efnahag þess 30. júní 2024 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Kópavogi, 2024

Deloitte ehf.

Heiðar Þór Karlsson
endurskoðandi

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Árshlutareikningur Íþöku fasteigna ehf. fyrir tímabilið 1.1. -30.06.2024 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal IAS 34.

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. Þann 1.janúar 2024 sameinaðist BLT- Lyftur ehf. sem átti fasteignina að Laugavegi 95-99 inn í Íþöku fasteignir. Á sama tíma rann fasteignin að Dalveg 30 inn í Íþöku fasteignir ehf. Fasteignir í eigu félagsins eru 15 og um 85 þúsund fermetrar að stærð. Meðal fasteigna félagsins má helst nefna fasteignir við Þórunnartún 1, Katrínartún 4, Lynghál 4, Dalveg 30, Fosshál 17-25/Draghál 18-26 og Grjóthál 5. Fasteignasafn félagsins er vel uppbyggt með gott húsnæði á verðmætum stöðum á höfuðborgarsvæðinu.

Lykiltölur

Heildarafkoma félagsins á tímabilinu samkvæmt rekstrarreikningi nam.....	453.862.193
Eignir félagsins í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi námu.....	46.543.180.375
Bókfært eigið fé í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	14.083.730.360
Eiginfjárlutfall félagsins í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	30,3%

Rekstur árs hlutans

Rekstur félagsins hefur gengið vel á síðustu árum og hefur félagið byggt upp sterkt eignasafn. Rekstrarniðurstaða tímabilsins er góð þar sem nýting fasteigna félagsins helst góð milli ára.

Á síðastliðnum þremur árum hefur félagið gefið út skuldabréf sem skráð eru í Nasdaq OMX Ísland. Þann 23. ágúst 2024 gaf félagið út nýjan verðtryggðan flokk. Seld voru skuldabréf að nafnverði 3.500 milljón króna með ávöxtunarkröfunni 4,25%. Með þessum skuldabréfaútgáfum hefur félagið endurfjármagnað hluta af óhagstæðari langtímalánum félagsins og er því fjármögnun félagsins að styrkjast milli ára með hagkvæmari fjármagnskostnaði.

Matsbreyting fjárfestingareigna á tímabilinu var 459,5 m.kr til hækkunar á fjárfestingareignum félagsins. Virði fjárfestingareigna félagsins er 44.550 m.kr. í lok tímabilsins.

Hluthafar

Í upphafi og lok tímabilsins var einn hluthafi í félaginu

	Hlutdeild	Hlutir
Íþaka ehf., Kt. 600318-2410.....	100%	2.681.997.328

Íþaka ehf. er 100% dótturfélag Mókolls ehf., kt. 640406-2080 og er því Íþaka fasteignir ehf. hluti af samstæðu Mókolls ehf.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Það er álit stjórnar og framkvæmdastjóra Íþöku fasteigna ehf. að í árshlutareikningi þessum komi fram allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í lok tímabilsins, rekstrarárangri tímabilsins og fjárhagslegri þróun á tímabilinu. Stjórnendum er ekki kunnugt um aðra óvissu en að framan greinir eða markverða atburði eftir að tímabilinu lauk.

Stjórn og framkvæmdastjóri Íþöku fasteigna ehf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2024 með undirritun sinni.

Reykjavík, 2024

Í stjórn félagsins

Björn Ingi Victorsson

Guðrún Pétursdóttir

Hildur Árnadóttir

Framkvæmdastjóri

Gunnar Valur Gíslaon

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1.1. -30.06.2024

		Skýr. 1.1. -30.06.2024	1.1.- 30.06.2023
Rekstrartekjur	6	1.663.280.104	1.275.864.176
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	7	(358.495.028)	(296.110.017)
Framlegð		<u>1.304.785.076</u>	<u>979.754.159</u>
Aðrar tekjur		64.734.710	2.000.188
Laun og launatengd gjöld	8	(50.755.091)	(40.677.197)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		<u>(77.104.808)</u>	<u>(54.441.442)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar		1.241.659.887	886.635.708
Matsbreyting fjárfestingareigna	11	<u>759.480.387</u>	<u>738.999.159</u>
Rekstrarhagnaður		2.001.140.274	1.625.634.867
Fjármunatekjur	9	69.403.668	12.814.591
Fjármagnsgjöld	9	(1.500.052.982)	(1.104.239.714)
Gengismunur	9	(3.157.996)	35.992.506
		<u>(1.433.807.310)</u>	<u>(1.055.432.617)</u>
Hagnaður fyrir skatta		567.332.964	570.202.250
Tekjuskattur	10	(113.470.771)	(114.044.490)
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins		<u><u>453.862.193</u></u>	<u><u>456.157.760</u></u>

Efnahagsreikningur 30.júní 2024

Eignir	Skýr.	30.06.2024	31.12.2023
Fastafjármunir			
Fjárfestingareignir	11	44.550.169.975	32.557.157.301
Aðrar langtímakröfur	12	1.152.449.370	929.691.422
		<u>45.702.619.345</u>	<u>33.486.848.723</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur	13	28.118.466	635.669.325
Aðrar skammtímakröfur	13	299.395.747	135.468.045
Handbært fé	13	513.046.817	49.157.923
		<u>840.561.030</u>	<u>820.295.293</u>
Eignir		<u>46.543.180.375</u>	<u>34.307.144.016</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Hlutafé		2.681.997.328	815.086.299
Lögbundinn varasjóður		317.499.127	203.771.575
Óráðstafað eigið fé		11.084.233.905	9.819.082.467
Eigið fé		<u>14.083.730.360</u>	<u>10.837.940.341</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Vaxtaberandi skuldir	14	26.878.728.386	18.649.162.306
Skuldir við tengda aðila	14	8.976.272	8.976.272
Leiguskuld	15	808.249.781	766.762.651
Tekjuskattsskuldbinding		3.620.416.724	3.053.266.695
		<u>31.316.371.163</u>	<u>22.478.167.924</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir	16	98.300.092	69.975.940
Skammtímaskuldir við lánastofnanir		0	164.053.904
Næsta árs afborganir langtímask.	14	843.693.916	606.581.752
Næst árs afborgun leiguskuld	15	39.937.433	37.887.461
Aðrar skammtímaskuldir	16	161.147.411	112.536.694
		<u>1.143.078.852</u>	<u>991.035.751</u>
Skuldir		<u>32.459.450.015</u>	<u>23.469.203.675</u>
Eigið fé og skuldir		<u>46.543.180.375</u>	<u>34.307.144.016</u>

Yfirlit um eigið fé

	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar 2023	815.086.299	203.771.575	8.784.712.886	9.803.570.760
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins.....			1.434.369.581	1.434.369.581
Greiddur arður.....	0	0	(400.000.000)	(400.000.000)
31. desember 2023	815.086.299	203.771.575	9.819.082.467	10.837.940.341
Samruni.....	1.866.911.029	113.727.552	811.289.245	2.791.927.826
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins.....			453.862.193	453.862.193
30. júní 2024	2.681.997.328	317.499.127	11.084.233.905	14.083.730.360

Yfirlit um sjóðstreymi 1.1. -30.06.2024

	Skýr. 1.1. -30.06.2024	1.1.- 30.06.2023
Rekstrarhreyfingar		
Rekstrarhagnaður tímabilsins	2.001.140.274	1.625.634.867
<i>Rekstrarliðir sem hreyfa ekki sjóðstreymi:</i>		
Matsbreyting fjárfestingareigna 11	(759.480.387)	(738.999.159)
Niðurfærsla viðskiptakrafna	(5.643.465)	0
Lækkun á skuldbindingum	10.444.933	10.444.933
	<u>1.246.461.355</u>	<u>897.080.641</u>
Breyting rekstrartengdra eigna	372.681.657	91.573.242
Breyting rekstrartengdra skulda	53.659.062	34.779.122
	<u>1.672.802.074</u>	<u>1.023.433.005</u>
Greiddir vextir og verðbætur	(582.826.615)	(450.819.816)
Innborgaðir vextir	33.998.324	2.829.082
Handbært fé frá rekstri	<u>1.123.973.783</u>	<u>575.442.271</u>
Fjárfestingarhreyfingar		
Framkvæmdakostnaður bygginga 11	(374.981.627)	(61.132.476)
Viðskiptaskuldir vegna bygginga	18.725.677	(40.063.081)
	<u>(356.255.950)</u>	<u>(101.195.557)</u>
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir langtímaskulda	(419.123.996)	(291.706.599)
(Lækkun) á skuldum við tengd félög	(102.245.758)	(667.269.752)
(Lækkun) hækkun á skammtímask. við lánastofnanir	(164.053.904)	301.187.532
Nýjar langtímaskuldir	368.912.039	0
	<u>(316.511.619)</u>	<u>(657.788.819)</u>
Breyting á handbæru fé		
Handbært fé í upphafi fjárhagsársins	451.206.214	(183.542.105)
Handbært fé yfirtekið við samruna	49.157.923	255.964.380
Handbært fé yfirtekið við samruna	12.291.397	
Gengismunur af handbæru fé	391.283	1.959.484
	<u>513.046.817</u>	<u>74.381.759</u>
Handbært fé í lok tímabils	<u>513.046.817</u>	<u>74.381.759</u>

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 Lynghálasi 4, 110 Reykjavík. Ípaka ehf. að Lynghálasi 4, 110 Reykjavík er móðurfélag Ípöku fasteigna ehf. en Mókollur ehf. er móðurfélag Ípöku ehf. og er því Ípaka fasteignir einnig hluti af heildarsamstæðu Mókolls ehf.

Félagið sérhæfir sig í rekstri og útleigu á fasteignum.

2. Grundvöllur reikningskilanna

Árshlutareikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Árshlutareikningur Ípöku fasteigna ehf. inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning félagsins fyrir árið 2023.

3. Mat og ákvarðanir

Við gerð árshlutareiknings 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 árshlutareikningnum er að finna í skýringu 10 fyrir gangvirðismat fjárfestingareigna.

4. Samruni 1.1.2024

Þann 1. janúar 2024 sameinuðust Ípaka fasteignir ehf., BLT-lyftur ehf. og Merkúr ehf. undir nafni Ípaka fasteignir ehf. Félögin voru öll 100% í eigu móðurfélagsins Ípöku ehf. Samanburðarfjárhæðir fyrra árs eru eingöngu úr ársreikningi Ípöku fasteigna ehf. og því ekki að fullu samanburðarhæfar við 6 mánaða tölur 2024. Bókfært verð eigna sem færðust yfir til Ípöku fasteigna ehf. við samrunann námu 11.102 m.kr., skuldir námu 8.310 m.kr. og eigið fé nam 2.792 m.kr.

5. Starfspættir

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

Tekjur frá þremur stærstu viðskiptavinum félagsins nema 22%, 10% og 9% af heildartekjum tímabilsins (6m 2023: 32%, 12% og 8%)

Skýringar

6. Leigusamningar

Félagið hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Hluti leigusamninga er í íslenskum krónum bundinn við vísitölu neysluverðs og byggingavísitölu og hluti samninganna er í erlendum myntum og bundinn við aðrar vísitölur. Meðalleigutími í upphafi samnings er 8 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:

	1.1.-30.06.2024	1.1.-30.06.2023
Leigutekjur í íslenskum krónum	1.501.061.125	1.051.595.772
Leigutekjur í erlendra mynt	162.218.979	224.268.404
	<u>1.663.280.104</u>	<u>1.275.864.176</u>

Samningsbundnar greiðslur af leigusamningum greinast þannig:

	30.6.2024	30.6.2023
Á árinu 2025 / 2024	3.611.671.537	2.593.441.371
Á árinu 2026 / 2025	3.649.604.158	2.637.837.086
Á árinu 2027 / 2026	3.659.590.449	2.626.549.323
Á árinu 2028 / 2027	3.668.492.949	2.632.904.203
Á árinu 2029 / 2028	3.653.039.591	2.633.397.991
Síðar	4.875.875.269	10.668.087.324
	<u>23.118.273.952</u>	<u>23.792.217.298</u>

7. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

	1.1.-30.06.2024	1.1.-30.06.2023
Fasteignagjöld	230.876.216	198.654.599
Viðhaldskostnaður	46.679.871	65.477.409
Rafmagn, hiti og váttryggingar	42.650.078	17.888.924
Annar rekstrarkostnaður	38.288.863	14.089.085
	<u>358.495.028</u>	<u>296.110.017</u>

Allar fjárfestingareignir félagsins voru í útleigu á árunum 2024 og 2023 og því er enginn kostnaður vegna fjárfestingareigna sem ekki skapaði tekjur.

8. 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.

	1.1.-30.06.2024	1.1.-30.06.2023
Laun	34.896.956	28.351.338
Launatengd gjöld	8.095.618	7.670.950
Annar starfsmannakostnaður	0	486.622
Stjórnarlaun	7.762.517	4.168.286
	<u>50.755.091</u>	<u>40.677.197</u>

Laun og hlunnindi framkvæmdastjóra (endurgreiddur kostnaður til móðurfélags) námu 11,2 milljónum króna fyrir tímabilið 1.1.-30.06.2024 (2023: 11,9 milljónir) og laun og hlunnindi stjórnarmanna námu 7,8 milljónum (2023: 4,2 milljónir).

Skýringar

9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	1.1. -30.06.2024	1.1.- 30.06.2023
Fjármunatekjur greinast þannig:		
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	56.602.253	4.460.424
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum	12.801.415	8.354.167
	69.403.668	12.814.591
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld	(682.623.198)	(427.191.340)
Verðbætur	(774.571.339)	(653.118.075)
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(18.943.730)	(18.543.818)
Dráttarvaxtagjöld	8.213	(227.184)
Lántökugjöld	(23.922.928)	(5.159.297)
	(1.500.052.982)	(1.104.239.714)
Gengismunur af fjáreignum og fjárskuldum greinist þannig þannig:		
Gengis(tap)/hagnaður	(3.157.996)	35.992.506
	(1.433.807.310)	(1.055.432.617)

10. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í árshlutareikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 113,5 milljónum króna (1.1.-30.06.2023; 214 milljónum króna). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2025 vegna neikvæðs tekjuskattsstofns fyrir tímabilið. Félagið er einnig samskattað með móður- og systurfélögum sínum.

Virkur tekjuskattur greinist þannig	1.1. -30.06.2024		1.1.- 30.06.2023	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Hagnaður fyrir skatta	567.332.964		570.202.250	
Skatthlutfall	(113.466.593)	20,0%	(114.040.450)	20,0%
Ófrádráttarbær kostnaður	(4.178)	0,0%	(4.040)	0,0%
Tekjusk. skv. rekstrarreikn. ..	(113.470.771)	-20,0%	(114.044.490)	-20,0%

Skýringar

11. Fjárfestingareignir

	1.1.-30.6.2024	1.1.-31.12.2023
Bókfært verð í ársbyrjun	32.557.157.301	30.950.985.696
Samruni 1.1.2024	10.815.013.558	0
Matsbreyting fjárfestingareigna á tímabilinu	759.480.387	1.366.442.175
Eignfærð fjárfesting í núverandi eignum	364.236.432	222.911.095
Keyptar/(seldar) eignir á tímabilinu	10.745.195	0
Breyting á lóðaleigurétti	43.537.102	16.818.335
Bókfært verð í lok tímabils	44.550.169.975	32.557.157.301

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:

	1.1.-30.6.2024	1.1.-31.12.2023
Fasteignir	43.701.982.761	31.752.507.189
Nýtingaréttur lóðaleigusamninga	848.187.214	804.650.112
Fjárfestingareignir samtals	44.550.169.975	32.557.157.301

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 (2023: 6,39%) og er þá stuðst er við 65% skuldahlutfall (2023: 65%).

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.

	1.1.-30.6.2024		1.1.-31.12.2023	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Breyting leigutekna um 5%	2.673.419.548	(2.673.419.548)	2.161.454.380	(2.161.454.380)
Breyting á WACC um 0,5%	(2.926.127.415)	3.344.333.300	(2.150.366.685)	2.459.406.729

Fasteignamat fasteigna félagsins nam 28,2 milljörðum króna (2023: 21,7 milljörðum króna) og váttryggingarmat nam 40 milljörðum króna (2023: 31 milljörðum króna) í lok tímabilsins.

Félagið hefur veitt veð í fjárfestingareignum sínum til tryggingar á skuldum við lánveitendur sína í lok tímabilsins.

Skýringar

12. Aðrar langtímakröfur

	30.06.2024	31.12.2023
Skuldabréfaeign við tengda aðila	803.834.120	648.570.692
Skuldabréfaeign við ótengda aðila	77.939.453	0
Óinnheimt leiga	207.157.876	217.602.809
Virðisaukaskattur vegna bílastæðakjallara	63.517.921	63.517.921
	<u>1.152.449.370</u>	<u>929.691.422</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 207 milljónum króna á miðju ári 2024 (31.12.2023: 218 milljónir).

13. Aðrar peningalegar eignir

<u>Viðskiptakröfur</u>	30.06.2024	1.1.-31.12.2023
Innlendar viðskiptakröfur	48.710.361	650.617.755
Niðurfærslur vegna krafna sem kunna að tapast	(20.591.895)	(14.948.430)
	<u>28.118.466</u>	<u>635.669.325</u>
<u>Aðrar skammtímakröfur</u>	30.06.2024	1.1.-31.12.2023
Kröfur á tengd félög	220.734.362	120.160.201
Fyrirframgreiddur kostnaður	13.251.572	13.251.572
Fjármagnstekjuskattur	7.126.458	2.056.272
Áfallnar ógreiddar vaxtatekjur	35.405.344	0
Aðrar kröfur	22.878.011	0
	<u>299.395.747</u>	<u>135.468.045</u>
<u>Handbært fé</u>		
Bankainnistæður í íslenskum krónum	455.430.861	4.394.368
Bankainnistæður í erlendri mynt	57.615.956	44.763.555
	<u>513.046.817</u>	<u>49.157.923</u>

Skýringar

14. Vaxtaberandi skuldir

	30.06.2024	1.1.-31.12.2023
Verðtryggðar skuldir í ISK	25.029.258.499	13.436.115.882
Óverðtryggðar skuldir í ISK	1.364.891.908	4.393.223.188
Skuldir í EUR	885.707.030	959.111.972
Skuldir í USD	481.185.692	502.442.909
Óverðtryggð langtímaskuld við tengda aðila	8.976.272	8.976.272
Samtals vaxtaberandi skuldir	27.770.019.401	19.299.870.223
Ógjaldfærðar eftirstöðvar lántökukostnaðar	(38.620.827)	(35.149.893)
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	(843.693.916)	(606.581.752)
Langtímahluti vaxtaberandi skulda í árslok	26.887.704.658	18.658.138.578

Afborganir af vaxtaberandi skuldum greinast þannig:

	30.06.2024	1.1.-31.12.2023
Næsta árs afborganir	853.102.695	606.581.752
Afborganir 2025 / 2024	3.022.074.183	725.759.747
Afborganir 2026 / 2025	8.590.781.278	2.936.354.101
Afborganir 2027 / 2026	3.443.118.002	2.393.629.567
Afborganir 2028 / 2027	6.505.772.726	3.241.356.735
Afborganir síðar	5.355.170.517	9.396.188.321
	27.770.019.401	19.299.870.223

Þann 30.8.2024 gaf félagið út skuldabréfaflokkinn ITHAKA 300834 þar sem útgefnir voru 3,5 milljarðar króna. Skuldabréfin eru verðtryggð og bera 4,17% fasta vexti. Fyrsti greiðsludagur er 30.09.2024 og er lokagjalddagi bréfanna 30.08.2034.

15. 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 færðar sem hluti fjárfestingareigna í efnahagsreikningi.

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	1.1-30.06.2024		31.12.2023	
	Leigueignir	Leiguskuldir	Leigueignir	Leiguskuldir
Staða í upphafi árs.....	804.650.112	804.650.112	787.831.777	787.831.777
Viðbót	0	0	0	0
Breyting vegna endurmats.....	43.537.102	43.537.102	16.818.335	16.818.335
Sala ársins.....	0	0	0	0
Staða í lok tímabilsins.....	848.187.214	848.187.214	804.650.112	804.650.112

Leiguskuldir sem eru til greiðslu innan 12 mánaða frá reikningsskiladegi eru færðar á meðal skammtímaskulda. Upphæð næsta árs afborgana leiguskulda í lok tímabils er 39,9 milljónir króna (31.12.2023; 38 milljónir).

Greiddar og gjaldfærðar leigugreiðslur vegna lóðarleigu námu 18,9 milljónum króna á tímabilinu (1.1.-30.06.2023: 18,4 milljónir), og eru þær framsettar meðal fjármagnsgjalda í rekstrarreikningi og greidda vaxta í rekstrarhreyfingum sjóðstremis.

Skýringar

16. Aðrar peningalegar skuldir

Viðskiptaskuldir

	30.06.2024	31.12.2023
Innlendar viðskiptaskuldir	96.603.043	67.801.084
Innlendar viðskiptaskuldir við tengda aðila	1.697.049	2.174.856
	<u>98.300.092</u>	<u>69.975.940</u>

Aðrar skammtímaskuldir

Virðisaukaskattur	101.227.877	72.503.033
Fyrirframinnheimtar tekjur	3.435.626	5.665.555
Ógreiddir áfallnir vextir	56.483.908	34.368.106
	<u>161.147.411</u>	<u>112.536.694</u>

17. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar eru þeir aðilar sem hafa umtalsverð áhrif á félagið, beint eða óbeint. Á meðal tengdra aðila samstæðunnar eru eigendur og fjölskyldur þeirra, stórir fjárfestar, lykilstarfsmenn og fjölskyldur sem og aðilar sem er stjórnad 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 tímabilið 1.1. -30.06.2024:

	Keypt þjónusta og vörur	Seld þjónusta og vörur	(Vaxtagj.)/ Vaxtatekjur	Kröfur	Skuldir
Móðurfélag	87.539.844	4.543.906	36.543.638	743.560.570	8.976.272
Systurfélög	411.729.764	27.600.515	(223.160)	281.007.913	21.020.746
	<u>499.269.608</u>	<u>32.144.421</u>	<u>36.320.478</u>	<u>1.024.568.483</u>	<u>29.997.018</u>

Viðskipti við tengd félög tímabilið 1.1.- 31.12.2023:

	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	8.976.272
Systurfélög	56.393.883	44.380.800	0	356.837.072	2.174.856
	<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>

18. Ábyrgðir og önnur mál

Félagið hefur veitt lánveitendum sínum veð í fasteignum sínum með útgáfu tryggingabréfa upprunalega að fjárhæð 25.790 milljónir króna. til tryggingar á skuldum félagsins. Tryggingabréfin eru vísitölutryggð.

Uppreiknuð virðisaukaskattskvöð félagsins í lok tímabilsins nemur um 2.819 milljónum króna (2023: 2.764 milljónir).

Skýringar

19. Reikningsskilaaðferðir

19.1 Grundvöllur reikningsskilanna

Árshlutareikningurinn 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 fjárfestingaæigna í skýringu 11. Ársreikningur er birtur í íslenskum krónum.

19.2 Leigutekjur

Leigutekjur af fjárfestingareignum eru færðar í rekstrarreikningi línulega samkvæmt leigusamningum 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 12.

19.3 Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekur

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af fjáreignum og gengishagnaði vegna erlendra gjaldmiðla. 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.

19.4 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.

19.5 Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

19.6 Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

Skrifstofu- og stjórnunar samanstendur af þátttöku í stjórnunarkostnaði og öðrum skrifstofu- og stjórnunarkostnaði. Engir starfsmenn eru hjá félaginu en félagið greiðir móðurfélaginu þóknun vegna stoðþjónustu við rekstur fjárfestingareigna og stjórnunar- og skrifstofukostnað.

19.7 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 varanlegra mismuna á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt árshlutareikningi.

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 árshlutareikningi hins vegar. Mismunurinn stafar af því að tekjuskattstofn félaga er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þeirra.

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

19.8 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 11 varðandi aðferðir og forsendur sem notaðar eru við gangvirðismat.

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.

Fjárfestingareign er endurflokkuð sem eign til eigin nota í samstæðureikningsskilum ef hún er nýtt af félögum innan samstæðu og miðast þá kostnaðarverð hennar við gangvirði viðkomandi eignar á endurflokkunardegi.

19.9 Skuldbindingar

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

19.10 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.