

Ípaka fasteignir ehf.

Árshlutareikningur

1.1. -30.06.2025

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

Ípaka fasteignir ehf.

Árshlutareikningur

1.1. -30.06.2025

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	9-12

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 2025. 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 2025 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Kópavogi, 2025

Deloitte ehf.

Heiðar Þór Karlsson
endurskoðandi

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Árshlutareikningur Íþöku fasteigna ehf. fyrir tímabilið 1.1. -30.06.2025 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34.

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

Lykiltölur

Heildarafkoma félagsins á tímabilinu samkvæmt rekstrarreikningi nam.....	605.363.822
Eignir félagsins í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi námu.....	48.695.775.944
Bókfært eigið fé í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	14.899.380.482
Eiginfjárhlutfall félagsins í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	30,6%

Rekstur árslutans

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.

Matsbreyting fjárfestingareigna á tímabilinu var 636 m.kr til hækkunar á fjárfestingareignum félagsins. Virði fjárfestingareigna félagsins er 45.710 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 2025 með undirritun sinni.

Reykjavík, 2025

Í stjórn félagsins

Björn Ingi Victorsson

Guðrún Pétursdóttir

Hildur Árnadóttir

Framkvæmdastjóri

Gunnar Valur Gíslaon

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1.1. -30.06.2025

		Skýr. 1.1. -30.06.2025	1.1.- 30.06.2024
Rekstrartekjur	5	1.774.126.803	1.663.280.104
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	6	(394.924.215)	(358.495.028)
Hreinar leigutekjur		1.379.202.588	1.304.785.076
Aðrar tekjur		6.955.839	64.734.710
Laun og launatengd gjöld		(76.820.948)	(50.755.091)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(45.164.258)	(77.104.808)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar		1.264.173.221	1.241.659.887
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	636.489.734	759.480.387
Rekstrarhagnaður		1.900.662.955	2.001.140.274
Fjármunatekjur	7	81.604.441	69.403.668
Fjármagnsgjöld	7	(1.229.510.237)	(1.500.052.982)
Gengismunur	7	3.952.843	(3.157.996)
		(1.143.952.953)	(1.433.807.310)
Hagnaður fyrir skatta		756.710.002	567.332.964
Tekjuskattur	8	(151.346.180)	(113.470.771)
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins		605.363.822	453.862.193

Efnahagsreikningur 30.júní 2025

Eignir	Skýr.	30.06.2025	31.12.2024
Fastafjármunir			
Fjárfestingareignir	9	46.701.615.825	45.690.837.056
Aðrar langtímakröfur		1.313.419.898	1.905.036.173
		<u>48.015.035.723</u>	<u>47.595.873.229</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur		30.235.104	39.980.123
Aðrar skammtímakröfur		304.938.413	194.575.970
Handbært fé		345.566.704	345.657.508
		<u>680.740.221</u>	<u>580.213.601</u>
Eignir		<u>48.695.775.944</u>	<u>48.176.086.830</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Hlutfé		2.681.997.328	2.681.997.328
Lögbundinn varasjóður		416.983.267	395.706.552
Óráðstafað eigið fé		11.800.399.887	12.116.312.780
Eigið fé		<u>14.899.380.482</u>	<u>15.194.016.660</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Vaxtaberandi skuldir	10	26.135.790.230	26.238.060.433
Leiguskuld		944.447.751	917.762.988
Tekjuskattsskuldbinding		4.214.716.502	4.063.370.322
		<u>31.294.954.483</u>	<u>31.219.193.743</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		98.628.957	71.087.095
Næsta árs afborganir langtímask.	10	2.135.941.972	1.488.179.248
Næst árs afborgun leiguskuld		46.631.609	45.381.942
Aðrar skammtímaskuldir		220.238.441	158.228.142
		<u>2.501.440.979</u>	<u>1.762.876.427</u>
Skuldir		<u>33.796.395.462</u>	<u>32.982.070.170</u>
Eigið fé og skuldir		<u>48.695.775.944</u>	<u>48.176.086.830</u>

Yfirlit um eigið fé

1. janúar 2024

Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins.....

30. júní 2024

Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins.....

Lagt í lögbundinn varasjóð.....

1. janúar 2025

Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins.....

Lagt í lögbundinn varasjóð.....

Greiddur arður.....

30. júní 2025

Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
2.681.997.328	317.499.127	10.630.371.712	13.629.868.167
0	0	453.862.193	453.862.193
2.681.997.328	317.499.127	11.084.233.905	14.083.730.360
	78.207.425	1.110.286.300	1.110.286.300
		(78.207.425)	
2.681.997.328	395.706.552	12.116.312.780	15.194.016.660
	21.276.715	605.363.822	605.363.822
		(21.276.715)	
0		(900.000.000)	(900.000.000)
2.681.997.328	416.983.267	11.800.399.887	14.899.380.482

Yfirlit um sjóðstreymi 1.1. -30.06.2025

		Skýr. 1.1. -30.06.2025	1.1.- 30.06.2024
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarhagnaður tímabilsins		1.900.662.955	2.001.140.274
<i>Rekstrarliðir sem hreyfa ekki sjóðstreymi:</i>			
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	(636.489.734)	(759.480.387)
Niðurfærsla viðskiptakrafna		0	(5.643.465)
Lækkun á skuldbindingum		13.523.826	10.444.933
		<u>1.277.697.047</u>	<u>1.246.461.355</u>
Breyting rekstrartengdra eigna		19.419.883	372.681.657
Breyting rekstrartengdra skulda		104.866.776	53.659.062
		<u>1.401.983.706</u>	<u>1.672.802.074</u>
Greiddir vextir og verðbætur		(566.323.415)	(582.826.615)
Innborgaðir vextir		5.021.898	33.998.324
Handbært fé frá rekstri		<u>812.747.759</u>	<u>1.123.973.783</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Framkvæmdakostnaður bygginga	9	(33.867.010)	(374.981.627)
Viðskiptaskuldir vegna bygginga		8.716.780	18.725.677
Keypt á árinu	11	(312.487.595)	0
		<u>(337.637.825)</u>	<u>(356.255.950)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímaskulda		(364.178.016)	(419.123.996)
Breyting tengd félög		(363.067.246)	(102.245.758)
Uppgreidd langtímalán		(4.650.436.205)	(164.053.904)
Nýjar langtímaskuldir		4.898.473.230	368.912.039
		<u>(479.208.237)</u>	<u>(316.511.619)</u>
Breyting á handbæru fé		(4.098.303)	451.206.214
Handbært fé í upphafi fjárhagsársins		345.657.508	49.157.923
Handbært fé yfirtekið við samruna		0	12.291.397
Gengismunur af handbæru fé		4.007.499	391.283
Handbært fé í lok tímabils		<u>345.566.704</u>	<u>513.046.817</u>

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

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

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

Félagið sérhæfir sig í rekstri og útleigu á fasteignum.

2. Grundvöllur reikningskilanna

Árshlutareikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Árshlutareikningur Íþöku fasteigna ehf. inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning félagsins fyrir árið 2024. Samandregni árshlutareikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og ársreikningur félagsins fyrir rekstrarárið sem endaði 31.12.2024.

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. 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.

5. 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 viðskiptamýntum:

	1.1.-30.06.2025	1.1.-30.06.2024
Leigutekjur í íslenskum krónum	1.605.337.579	1.501.061.125
Leigutekjur í erlendra mynt	168.789.224	162.218.979
	<u>1.774.126.803</u>	<u>1.663.280.104</u>

Skýringar

6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

	1.1.-30.06.2025	1.1.-30.06.2024
Fasteignagjöld og váttryggingar	272.950.234	230.876.216
Viðhald og annar rekstrarkostnaður	121.973.981	127.618.812
	<u>394.924.215</u>	<u>358.495.028</u>

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	1.1. -30.06.2025	1.1.- 30.06.2024
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	4.918.538	4.930.886
Vaxtatekjur frá tengdum aðilum	76.582.543	51.671.367
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum	0	12.801.415
Aðrar vaxtatekjur	103.360	0
	<u>81.604.441</u>	<u>69.403.668</u>
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld	(554.409.378)	(682.623.198)
Verðbætur	(642.088.950)	(774.571.339)
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(22.690.971)	(18.943.730)
Þinglýsingar og stimpilgjöld	(4.973.250)	0
Dráttarvaxtagjöld	(6.320)	8.213
Lántökugjöld	(5.341.368)	(23.922.928)
	<u>(1.229.510.237)</u>	<u>(1.500.052.982)</u>
Gengismunur af fjáreignum og fjárskuldum greinist þannig þannig:		
Gengishagnaður/(tap)	<u>3.952.843</u>	<u>(3.157.996)</u>
	<u>(1.143.952.953)</u>	<u>(1.433.807.310)</u>

8. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í árshlutareikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 151 milljónum króna (1.1.-30.06.2024; 113,5 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. -30.06.2025		1.1.- 30.06.2024	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Hagnaður fyrir skatta	756.710.002		567.332.964	
Skatthlutfall	(151.342.000)	20,0%	(119.139.922)	-21,0%
Br.v.nýtingar á yfirf. Tapi		0,0%	5.673.329	1,0%
Ófrádráttarbær kostnaður	(4.180)	0,0%	(4.178)	0,0%
Tekjusk. skv. rekstrarreikn. ...	<u>(151.346.180)</u>	-20,0%	<u>(113.470.771)</u>	-20,0%

9. Fjárfestingareignir

	1.1.-30.6.2025	1.1.-31.12.2024
Bókfært verð í ársbyrjun	45.690.837.056	32.557.157.301
Samrunafærslur	0	10.815.013.558
Matsbreyting fjárfestingareigna á tímabilinu	636.489.734	1.645.894.631
Eignfærð fjárfesting í núverandi eignum	33.867.010	514.276.748
Keyptar/(seldar) eignir á tímabilinu	312.487.595	0
Breyting á lóðaleigurétti	27.934.430	158.494.818
Bókfært verð í lok tímabils	46.701.615.825	45.690.837.056

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:

	1.1.-30.6.2025	1.1.-31.12.2024
Fasteignir	45.710.536.465	44.727.692.126
Nýtingaréttur lóðaleigusamninga	991.079.360	963.144.930
Fjárfestingareignir samtals	46.701.615.825	45.690.837.056

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 6,45% án skattaáhrifa (2024: 6,40%) og er þá stuðst er við 65% skuldahlutfall (2024: 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.-30.6.2025		1.1.-31.12.2024	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Breyting leigutekna um 5%	2.778.692.710	(2.778.692.710)	2.984.463.132	(2.984.463.132)
Breyting á WACC um 0,5%	(3.042.726.117)	3.475.043.208	(2.991.899.316)	3.419.087.583

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

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

Skýringar

10. Vaxtaberandi skuldir

	30.06.2025	1.1.-31.12.2024
Verðtryggðar skuldir í ISK	27.172.628.374	26.469.325.464
Óverðtryggðar skuldir í ISK	437.626.377	513.090.144
Skuldir í EUR	720.214.270	793.344.900
Samtals vaxtaberandi skuldir	28.330.469.021	27.775.760.508
Ógjaldfærðar eftirstöðvar lántökukostnaðar	(58.736.819)	(49.520.827)
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	(2.135.941.972)	(1.488.179.248)
Langtímahluti vaxtaberandi skulda í lok tímabilsins	26.135.790.230	26.238.060.433

11. 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 3.171 milljónum króna