

# Ípaka fasteignir ehf.

Ársreikningur

2024

Ípaka fasteignir ehf.

Lynghálsi 4

110 Reykjavík

kt. 450613-2580

# Ípaka fasteignir ehf.

## Ársreikningur

2024

### Efnisyfirlit

Áritun óháðs endurskoðanda	2-4
Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra	5-6
Yfirlit um heildarafkomu	7
Efnahagsreikningur	8
Yfirlit um eigið fé	9
Yfirlit um sjóðstreymi	10
Skýringar	11-26
<b>Viðauki</b>	
Stjórnarháttayfirlýsing	27-29
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf	30-35

# Áritun óháðs endurskoðanda

## Til stjórnar og hluthafa í Íþöku fasteigna ehf.

### Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Íþöku fasteigna ehf. fyrir árið 2024. 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 2024, efnahag þess 31. desember 2024 og breytingu á handbæru fé á árinu 2024, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

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

### Grundvöllur fyrir álit

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

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

### Megináherslur við endurskoðunina

Megináherslur við endurskoðunina eru þau atriði sem að okkar faglega mati hafa mesta þýðingu fyrir endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins árið 2024. 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 gangvirði.</p> <p>Fjárfestingareignir félagsins nema um 45,7 milljarði króna og eru 95% af heildareignum félagsins þann 31.12.2024.</p> <p>Við mat á gangvirði fjárfestingareigna félagsins er stuðst við forsendur sem sumar hverjar eru háðar mati stjórnenda. Matsbreyting ársins nam 1.646 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>

### Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

## Áritun óháðs endurskoðanda

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

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

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- 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 og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

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

## Áritun óháðs endurskoðanda

Jafnframt því að sinna skyldum okkar sem kjörnir endurskoðendur félagsins hefur Deloitte veitt félaginu ýmsa aðra heimilaða þjónustu svo sem könnun árs hlutareiknings, aðra staðfestingarvinnu og reikningskilaráðgjöf. Deloitte hefur til staðar innri ferla til að tryggja óhæði 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 27.03.2024. Deloitte hefur verið endurskoðandi Íþöku fasteigna ehf. síðan á aðalfundi félagsins árið 2013.

Kópavogi, 2025

**Deloitte ehf.**

Heiðar Þór Karlsson  
endurskoðandi

# Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

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

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

Ársreikningur Íþöku fasteigna ehf. fyrir árið 2024 er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla.

## Lykiltölur vegna 2024

	2024	2023
Heildarafkoma félagsins á árinu samkvæmt rekstrarreikningi nam.....	1.564.148.493	1.434.369.581
Eignir félagsins í árslok samkvæmt efnahagsreikningi námu.....	48.176.086.830	34.307.144.016
Bókfært eigið fé í árslok samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	15.194.016.660	10.837.940.341
Eiginfjárlutfall félagsins í árslok samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	31,5%	31,6%
Fjöldi ársverka á árinu nam.....	4,4	2,7

## Rekstur ársins og megin áhættuþættir í rekstri

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

Þann 1. janúar 2024 sameinaðist BLT-lyftur ehf. inn í félagið og með þeim samruna fylgdi fasteignin á Laugavegi 95-99. Við skiptingu Merkúr ehf. í ársbyrjun varð til félag um Dalveg 30 og sameinaðist það félag inn í Íþöku fasteignir á sama tíma. Sjá nánar í skýringu 18.

Í ágúst 2024 gaf félagið út nýjan skuldabréfaflokk sem er skráður á Nasdaq OMX Ísland, skráð skuldabréf félagsins námu í árslok 2024 samtals 17.107 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 19.

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 2024 var 1.646 m.kr. til hækkunar á fjárfestingareignum félagsins en árið áður nam matsþækkun 1.366 m.kr. Virði fjárfestingareigna félagsins var 45.691 m.kr. í árslok 2024.

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%	2.681.997.328

# Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

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

## Tillaga til aðalfundar

Stjórn félagsins leggur til við aðalfund að allt að 900 milljón króna arður verði greiddur vegna rekstrarársins 2024 samanborið við að enginn arður var greiddur á fyrra ári, að öðru leyti er vísað í skýringu um eigið fé.

## Góðir stjórnarhættir

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

## Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

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

## Sjálfbærni

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

## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reiknings-skilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfum í lögum um ársreikninga.

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

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

Reykjavík

2025

Í stjórn félagsins

Björn Ingi Victorsson

Guðrún Pétursdóttir

Hildur Árnadóttir

Framkvæmdastjóri

Gunnar Valur Gíslason

## Yfirlit um heildarafkomu ársins 2024

	Skýr.	2024	2023
Rekstrartekjur .....	4	3.428.992.488	2.573.369.337
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	5	(733.233.713)	(279.350.227)
<b>Hreinar leigutekjur</b>		<u>2.695.758.775</u>	<u>2.294.019.110</u>
Aðrar tekjur .....		105.051.298	50.034.299
Laun og launatengd gjöld .....	6	(109.097.792)	(80.976.624)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður .....		<u>(130.934.923)</u>	<u>(86.233.582)</u>
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar</b>		2.560.777.358	2.176.843.203
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	9	<u>1.645.894.631</u>	<u>1.366.442.175</u>
<b>Rekstrarhagnaður</b>		4.206.671.989	3.543.285.378
Fjármunatekjur .....	7	161.409.731	190.150.137
Fjármagnsgjöld .....	7	(2.435.731.552)	(1.967.945.594)
Gengismunur .....	7	22.834.326	27.477.105
		<u>(2.251.487.495)</u>	<u>(1.750.318.352)</u>
<b>Hagnaður fyrir skatta</b>		1.955.184.494	1.792.967.026
Tekjuskattur .....	8	(391.036.001)	(358.597.445)
<b>Hagnaður og heildarafkoma ársins</b>		<u><u>1.564.148.493</u></u>	<u><u>1.434.369.581</u></u>



## Efnahagsreikningur 31. desember 2024

<b>Eignir</b>	<b>Skýr.</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Fastafjármunir</b>			
Fjárfestingareignir .....	9	45.690.837.056	32.557.157.301
Aðrar langtímakröfur .....	10	1.905.036.173	929.691.422
		<u>47.595.873.229</u>	<u>33.486.848.723</u>
<b>Veltufjármunir</b>			
Viðskiptakröfur .....	11	39.980.123	635.669.325
Aðrar skammtímakröfur .....	11	194.575.970	135.468.045
Handbært fé .....	11	345.657.508	49.157.923
		<u>580.213.601</u>	<u>820.295.293</u>
<b>Eignir</b>		<u>48.176.086.830</u>	<u>34.307.144.016</u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>			
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....	12	2.681.997.328	815.086.299
Lögbundinn varasjóður .....		395.706.552	203.771.575
Óráðstafað eigið fé .....		12.116.312.780	9.819.082.467
<b>Eigið fé</b>		<u>15.194.016.660</u>	<u>10.837.940.341</u>
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	13	26.238.060.433	18.658.138.578
Leiguskuld .....	14	917.762.988	766.762.651
Tekjuskattskuldbinding .....	15	4.063.370.322	3.053.266.695
		<u>31.219.193.743</u>	<u>22.478.167.924</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Viðskiptaskuldir .....	16	71.087.095	69.975.940
Skuldir við lánastofnanir .....		0	164.053.904
Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	13	1.488.179.248	606.581.752
Næsta árs afborgun leiguskuld .....	14	45.381.942	37.887.461
Aðrar skammtímaskuldir .....	16	158.228.142	112.536.694
		<u>1.762.876.427</u>	<u>991.035.751</u>
<b>Skuldir</b>		<u>32.982.070.170</u>	<u>23.469.203.675</u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>		<u>48.176.086.830</u>	<u>34.307.144.016</u>

## Yfirlit um eigið fé árið 2024

	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
<b>1. janúar 2023</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.....			(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
Eigið fé frá samruna félögum.....	1.866.911.029	113.727.552	811.289.244	2.791.927.825
Heildarafkoma ársins.....	0	0	1.564.148.493	1.564.148.493
Lagt í lögbundinn varasjóð.....	0	78.207.425	(78.207.425)	0
<b>31. desember 2024</b>	2.681.997.328	395.706.552	12.116.312.780	15.194.016.660

## Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2024

	Skýr.	2024	2023
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Rekstrarhagnaður ársins .....		4.242.442.348	3.543.285.378
<i>Rekstrarliðir sem hreyfa ekki sjóðstreymi:</i>			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	9	(1.645.894.631)	(1.366.442.175)
Niðurfærsla viðskiptakrafna .....		1.070.760	(192.390.415)
Lækkun á skuldbindingum .....		<u>20.889.866</u>	<u>20.889.865</u>
		2.618.508.343	2.005.342.653
Breyting rekstrartengdra eigna .....		608.720.555	(91.088.188)
Breyting rekstrartengdra skulda .....		<u>(124.389.136)</u>	<u>(48.088.016)</u>
		3.102.839.762	1.866.166.449
Greiddir vextir og gengismunur .....		(1.292.344.574)	(947.445.888)
Innborgaðir vextir .....		<u>55.147.768</u>	<u>32.423.168</u>
<b>Handbært fé frá rekstri</b>		<u>1.865.642.956</u>	<u>951.143.729</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Framkvæmdakostnaður bygginga .....	9	<u>(475.947.086)</u>	<u>(222.911.095)</u>
		<u>(475.947.086)</u>	<u>(222.911.095)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Afborganir langtímaskulda .....		(10.270.165.474)	(3.614.962.618)
Breyting tengdir aðilar .....		(868.384.531)	(401.745.004)
Breyting á skammtímaskuld við lánastofnanir .....		(164.053.904)	164.053.904
Nýjar langtímaskuldir .....		10.187.709.299	3.312.294.000
Innheimtar afborganir .....		11.674.862	0
Arðgreiðslur .....		<u>0</u>	<u>(400.000.000)</u>
		<u>(1.103.219.748)</u>	<u>(940.359.718)</u>
<b>Hækkun (lækkun) á handbæru fé</b>			
Handbært fé í upphafi árs .....		286.476.121	(212.127.084)
Handbært fé í upphafi árs .....		49.157.923	255.964.380
Handbært fé frá samruna félögum .....		12.291.397	0
Gengismunur af handbæru fé .....		<u>(2.267.933)</u>	<u>5.320.627</u>
<b>Handbært fé í lok ársins</b>		<u>345.657.508</u>	<u>49.157.923</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 í Lynghálsi 4, 110 Reykjavík. Íþaka ehf. í Lynghálsi 4, 110 Reykjavík er móðurfélag Íþöku fasteigna ehf. en Mókollur ehf. er móðurfélag Íþöku ehf. og er því Íþaka fasteignir einnig hluti af heildarsamstæðu Mókolls ehf.

Félagið sérhæfir sig í rekstri og útleigu á fasteignum.

## 2. Mat og ákvarðanir

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

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

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem mat stjórnenda og reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir eigna og skulda í ársreikningnum er að finna í skýringu 9 fyrir gangvirðismat fjárfestingareigna og skýringu 19 fyrir mat á væntu útlánatapi fjáreigna.

## 3. 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 23%, 10% og 9% af heildartekjum ársins (2023: 30%, 12% og 5%)

## 4. Leigusamningar

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

Tekjur af leigusamningum skiptast þannig eftir viðskiptamyntum:

	2024	2023
Leigutekjur í íslenskum krónum .....	3.102.345.999	2.172.473.368
Leigutekjur í erlendri mynt .....	326.646.489	400.895.969
	<u>3.428.992.488</u>	<u>2.573.369.337</u>

# Skýringar

## 4. Leigusamningar (framhald)

Samningsbundnar greiðslur af leigusamningum greinast þannig:

	31.12.2024	31.12.2023
Á árinu 2025 / 2024 .....	3.690.795.727	2.654.200.410
Á árinu 2026 / 2025 .....	3.753.922.945	2.681.654.963
Á árinu 2027 / 2026 .....	3.746.120.735	2.672.802.740
Á árinu 2028 / 2027 .....	3.755.023.235	2.681.479.235
Á árinu 2029 / 2028 .....	3.739.442.725	2.681.479.235
Síðar .....	11.624.367.778	9.022.191.656
	<u>30.309.673.146</u>	<u>22.393.808.239</u>

## 5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

	2024	2023
Fasteignagjöld og váttryggingar .....	503.381.652	412.195.187
Viðhald og annar rekstrarkostnaður .....	228.781.301	59.536.501
Varúðarniðurfærsla viðskiptakrafna .....	1.070.760	(192.381.461)
	<u>733.233.713</u>	<u>279.350.227</u>

Allar fjárfestingareignir félagsins voru í útleigu á árunum 2024 og 2023 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. Ársverk þeirra starfsmanna eru 4,4.

	2024	2023
Laun .....	75.209.910	54.768.321
Launatengd gjöld .....	17.413.249	16.867.926
Annar starfsmannakostnaður .....	0	822.379
Stjórnarlausn .....	16.474.633	8.517.998
	<u>109.097.792</u>	<u>80.976.624</u>

Laun og hlunnindi framkvæmdastjóra (endurgreiddur kostnaður til móðurfélags) námu 29 milljónum króna á árinu (2023: 23 milljónir) og laun og hlunnindi stjórnarmanna námu 16,5 milljónum (2023: 8,5 milljónir). Þar af námu framlög félagsins í lífeyrissjóði þeirra 2,8 milljónum króna (2023: 1,5 milljónir króna).

## Skýringar

### 7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2024	2023
Vaxtatekjur af bankainnstæðum .....	25.147.582	7.283.138
Vaxtatekjur frá tengdum aðilum .....	106.261.963	23.338.766
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum .....	30.000.186	159.528.233
	<u>161.409.731</u>	<u>190.150.137</u>
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld .....	(1.262.471.965)	(922.790.534)
Verðbætur .....	(1.103.267.495)	(997.827.234)
Vaxtagjöld af leiguskuldum .....	(37.887.461)	(37.087.635)
Dráttavextir .....	(3.419.709)	(159.103)
Lántökugjöld .....	(28.684.922)	(10.081.088)
	<u>(2.435.731.552)</u>	<u>(1.967.945.594)</u>
Gengismunur af fjáreignum og fjárskuldum greinist þannig:		
Gengishagnaður .....	22.834.326	27.477.105
	<u>(2.251.487.495)</u>	<u>(1.750.318.352)</u>

### 8. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 391 milljónum króna (2023: 358 milljónum króna). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2025 vegna neikvæðs tekjuskattsstofn. Félagið er einnig samskattað með móður- og systurfélögum sínum.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

	2024		2023	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Hagnaður fyrir skatta .....	1.955.184.494		1.792.967.026	
Skatthlutfall .....	(410.588.744)	21,0%	(358.593.405)	20,0%
Br. v. nýtingar á yfirf. tapi ....	19.557.132	-1,0%	0	
Ófrádráttarbær kost. ....	(4.389)	0,0%	(4.040)	0,0%
Tekjusk. skv. rekstri .....	<u>(391.036.001)</u>	-20,0%	<u>(358.597.445)</u>	-20,0%

### 9. Fjárfestingareignir

	2024	2023
Bókfært verð í ársbyrjun .....	32.557.157.301	30.950.985.696
Samrunafærslur .....	10.815.013.558	0
Matsbreyting fjárfestingareigna á árinu .....	1.645.894.631	1.366.442.175
Eignfærð fjárfesting í núverandi eignum .....	514.276.748	222.911.095
Breyting á lóðaleigurétti .....	158.494.818	16.818.335
Bókfært verð í árslok .....	<u>45.690.837.056</u>	<u>32.557.157.301</u>

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:

	2024	2023
Fasteignir .....	44.727.692.126	31.752.507.189
Nýtingarréttur lóðaleigusamninga .....	963.144.930	804.650.112
Fjárfestingareignir samtals .....	<u>45.690.837.056</u>	<u>32.557.157.301</u>

## Skýringar

### 9. Fjárfestingareignir (framhald)

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 fjárfestingareignirnir 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 náninni 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 6,40% án skattaáhrifa (2023: 6,39%) og er þá stuðst 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.

	2024		2023	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Breyting leigutekna um 5%	2.984.463.132	(2.984.463.132)	2.161.454.380	(2.161.454.380)
Breyting á WACC um 0,5%	(2.991.899.316)	3.419.087.583	(2.150.366.685)	2.459.406.729

Fasteignamat fasteigna félagsins nam 28,4 milljörðum króna. (2023: 21,7 milljörðum króna) og váttryggingarmat nam 43 milljörðum króna (2023: 31 milljörðum króna) í lok árs.

### 10. Aðrar langtímakröfur

	31.12.2024	31.12.2023
Skuldabréfaeign við tengda aðila .....	1.641.963.379	648.570.692
Óinnheimt leiga .....	196.712.943	217.602.809
Skuldabréfaeign .....	66.359.851	0
Virðisaukaskattur vegna bílastæðakjallara .....	0	63.517.921
	<u>1.905.036.173</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 198 milljónum króna í lok árs (2023: 218 milljónir).

### 11. Aðrar peningalegar eignir

<u>Viðskiptakröfur</u>	31.12.2024	31.12.2023
Innlendar viðskiptakröfur .....	55.999.313	650.617.755
Niðurfærslur vegna krafna sem kunna að tapast .....	(16.019.190)	(14.948.430)
	<u>39.980.123</u>	<u>635.669.325</u>

Upplýsingar um niðurfærslu viðskiptakrafna er að finna í skýringu 19 undir umfjöllun um útlánaáhættu.

# Skýringar

## 11. Aðrar peningalegar eignir (framhald)

<u>Aðrar skammtímakröfur</u>	31.12.2024	31.12.2023
Kröfur á tengd félög .....	160.989.028	120.160.201
Fyrirframgreiddur kostnaður .....	21.590.787	13.251.572
Fjármagnstekjuskattur .....	11.996.155	2.056.272
	<u>194.575.970</u>	<u>135.468.045</u>
 <u>Handbært fé</u>		
Bankainnstæður í íslenskum krónum .....	311.899.538	4.394.368
Bankainnstæður í erlendri mynt .....	33.757.970	44.763.555
	<u>345.657.508</u>	<u>49.157.923</u>

## 12. Eigið fé

Útgefið hlutafé greinist þannig:

	31.12.2024	31.12.2023
Heildarhlutafé í árslok .....	<u>2.681.997.328</u>	<u>815.086.299</u>

Útgefni hlutir í lok ársins eru alls 2.681.997.328 og er nafnverð hvers hlutar ein íslensk króna en nafnverð hvers hlutar er eins milli ára. Hver króna nafnverðs jafngildir einu atkvæði. Allt hlutafé 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 hlutafjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutafjárins. 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 hlutafjárins er heimilt að nota fjárhæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutaféð.

## 13. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir félagsins falla að stórum hluta undir tryggingafyrirkomulag sem sett var upp árið 2021 og uppfært á árinu 2024 vegna aðkomu fleiri lánveitanda að veðsafni félagsins. Í tryggingafyrirkomulaginu felst að félagið hefur sett tiltekna eignir sínar að veði fyrir þeim skuldbindingum sem heyra undir tryggingafyrirkomulagið á hverjum tíma. Í lok árs 2024 voru 66% af vaxtaberandi langtímaskuldum félagsins inni í almenna tryggingafyrirkomulaginu. Nánari upplýsingar um tryggingafyrirkomulagið er að finna á heimasíðu félagsins [www.ithaka.is](http://www.ithaka.is).

Í ágúst 2024 gaf félagið út nýjan skuldabréfaflokk ITHAKA 300834. Heildarnafnverð flokksins var 7.000 m.kr. og þar af útgefið í ágúst 3.500 m.kr. að nafnvirði á ávöxtunarkröfunni 4,25%. Þetta er fjórði skuldabréfaflokkurinn sem félagið gefur út en áður hafði félagið gefið út flokkana ITHAKA 070627 (nóv 2021), ITHAKA 291128 (maí 2022) og ITHAKA 051233 (des 2023).

Í árslok 2024 uppfyllti samstæðan allar fjárhagslegar kvaðir skuldabréfaflokka lánasamninga félagsins

	31.12.2024	31.12.2023
Skuldir við lánastofnanir, innan tryggingafyrirkomulags .....	1.223.437.087	4.748.006.606
Skuldabréfaútgáfa, innan tryggingafyrirkomulags .....	17.107.042.106	13.317.911.044
Skuldir við lánastofnanir, utan tryggingafyrirkomulags .....	9.437.792.112	1.224.976.301
Óverðtryggð langtímaskuld við tengda aðila .....	7.489.203	8.976.272
Samtals vaxtaberandi skuldir .....	<u>27.775.760.508</u>	<u>19.299.870.223</u>
Ógjaldfærðar eftirstöðvar lántökukostnaðar .....	(49.520.827)	(35.149.893)
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda .....	<u>(1.488.179.248)</u>	<u>(606.581.752)</u>
Langtímahluti vaxtaberandi skulda í árslok .....	<u>26.238.060.433</u>	<u>18.658.138.578</u>



## Skýringar

### 13. Vaxtaberandi skuldir (framhald)

Afborganir af vaxtaberandi skuldum greinast þannig:

	31.12.2024	31.12.2023
Næsta árs afborganir .....	1.488.179.248	606.581.752
Afborganir 2026 / 2025 .....	982.459.974	725.759.747
Afborganir 2027 / 2026 .....	3.815.649.801	2.936.354.101
Afborganir 2028 / 2027 .....	6.731.695.649	2.393.629.567
Afborganir 2029 / 2028 .....	5.944.731.955	3.241.356.735
Afborganir síðar .....	8.813.043.881	9.396.188.321
	<u>27.775.760.508</u>	<u>19.299.870.223</u>

Hreyfingar á vaxtaberandi skuldum greinast þannig:

	2024	2023
Staða í upphafi árs.....	19.299.870.223	18.789.883.786
Samrunafærslur.....	7.454.631.398	0
Lántökur á árinu.....	10.187.709.299	3.304.247.517
Afborganir.....	(10.270.165.474)	(3.759.511.497)
Verðbætur og gengismunur.....	1.103.267.495	964.825.238
Vextir færðir á höfuðstól.....	447.567	425.179
	<u>27.775.760.508</u>	<u>19.299.870.223</u>

Vegnir meðalvextir eru eftirfarandi:

	31.12.2024	31.12.2023
Verðtryggðar skuldir við lánastofnanir.....	3,97%	2,98%
Óverðtryggðar skuldir við lánastofnanir.....	11,50%	10,40%
Óverðtryggðar skuldir við tengda aðila.....	12,25%	14,00%

Lán frá tengdum aðila er án veða.

### 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:

	2024		2023	
	Leigueignir	Leiguskuldir	Leigueignir	Leiguskuldir
Staða í upphafi árs.....	804.650.112	804.650.112	787.831.777	787.831.777
Viðbót .....	114.957.717	114.957.717	0	0
Breyting vegna endurmats	43.537.102	43.537.102	16.818.335	16.818.335
Staða í lok árs.....	<u>963.144.930</u>	<u>963.144.930</u>	<u>804.650.112</u>	<u>804.650.112</u>

Leiguskuldir sem eru til greiðslu innan 12 mánaða frá reikningsskiladegi eru færðar á meðal skammtímaskulda. Upphæð næsta árs afborgana leiguskulda í árslok er 45 milljónir króna (31.12.2023: 38 milljónir).

Greiddar og gjaldfærðar leigugreiðslur vegna lóðarleigu námu 38 milljónum króna á árinu (2023: 37 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.

# Skýringar

## 15. Tekjuskattsskuldbinding

	2024	2023
Staða í upphafi árs .....	3.053.266.695	2.595.890.535
Tap nýtt í samsköttun .....	165.388.366	98.778.715
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins .....	391.036.001	358.597.445
Frá samrunafélögum .....	453.679.258	0
Staða í lok árs .....	4.063.370.320	3.053.266.695

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig á einstaka liði efnahagsreiknings:

	31.12.2024	31.12.2023
Fjárfestingareignir .....	4.489.946.508	3.559.949.886
Aðrir liðir .....	41.726.525	45.981.805
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi .....	(468.302.711)	(552.664.996)
	4.063.370.322	3.053.266.695

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

## 16. Aðrar peningalegar skuldir

### Viðskiptaskuldir

	31.12.2024	31.12.2023
Innlendar viðskiptaskuldir .....	71.087.095	67.801.084
Innlendar viðskiptaskuldir við tengda aðila .....	0	2.174.856
	71.087.095	69.975.940

### Aðrar skammtímaskuldir

Virðisaukaskattur .....	93.322.088	72.503.033
Fyrirframinnheimtar tekjur .....	11.485.468	5.665.555
Ogreiddir áfallnir vextir .....	53.420.586	34.368.106
	158.228.142	112.536.694

## 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 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 árið 2024

	Keypt þjónusta og vörur	Seld þjónusta og vörur	(Vaxtagj.)/ Vaxtatekjur	Kröfur	Skuldir
Móðurfélag	179.925.342	9.174.327	90.730.314	1.350.531.590	0
Systurfélög	212.785.467	35.790.968	15.531.649	452.420.817	0
	392.710.809	44.965.295	106.261.963	1.802.952.407	0

Viðskipti við tengd félög árið 2023

		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
	222.586.701	52.969.268	8.284.670	768.730.893	11.151.128

### 18. Samruni

Þann 1. janúar 2024 sameinaðist félagið við BLT-lyftur ehf. og á sama tíma var félaginu Merkúr ehf. skipt og yfirtök Íþaka fasteignir ehf. tilteknar eignir og skuldir. Tilgangur samrunans er að gefa félaginu möguleika á sterkari fjármögnun í formi stærðarhagkvæmni.

	Íþaka fasteignir ehf. 31.12.2023 Viðtökufélag	Merkúr ehf. 31.12.2023 Samrunafélag	BLT-lyftur ehf. 31.12.2023 Samrunafélag	Íþaka fasteignir ehf. 1.1.2024 Sameinað félag
Fjárfestingaeygnir .....	32.557.157.301	6.884.130.140	3.930.883.418	43.372.170.859
Skuldabréfaeygn .....	0	0	79.331.907	79.331.907
Aðrar langtímakröfur .....	929.691.422	0	0	929.691.422
Aðrar kröfur .....	771.137.370	165.591.867	30.068.804	708.477.208
Handbært fé .....	49.157.923	1.211.549	11.079.848	61.449.320
Eignir samtals	34.307.144.016	7.050.933.556	4.051.363.977	45.151.120.716
Hlutfé .....	815.086.299	1.142.721.673	724.189.356	2.681.997.328
Lögbundinn varasjóður .....	203.771.575	47.937.917	65.789.635	317.499.127
Óráðstafað eigið fé .....	9.819.082.467	366.055.434	445.233.811	10.630.371.712
Eigið fé samtals	10.837.940.341	1.556.715.024	1.235.212.802	13.629.868.167
Langtímaskuldir .....	18.658.138.578	0	2.383.838.748	20.783.656.493
Leiguskuld .....	766.762.651	0	0	766.762.651
Tekjuskattsskuldbinding .....	3.053.266.695	90.473.748	363.205.510	3.506.945.953
Aðrar skuldir .....	991.035.751	5.403.744.784	69.106.917	6.463.887.452
Skuldir samtals	23.469.203.675	5.494.218.532	2.816.151.175	31.521.252.549
Eigið fé og skuldir	34.307.144.016	7.050.933.556	4.051.363.977	45.151.120.716

# Skýringar

## 19. 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 fjármálagerna.

### Markaðsáhætta

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

### 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 2024	Gengi	Eignir	Skuldir	Hrein staða
EUR .....	144,37	22.034.643	(793.344.900)	(771.310.257)
USD .....	139,52	11.723.327	0	11.723.327
		33.757.970	(793.344.900)	(759.586.930)
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)

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 fjármálagerna í erlendra 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.

	31.12.2024		31.12.2023	
	5%	10%	5%	10%
Áhrif á afkomu og eigið fé	(37.979.349)	(75.958.698)	(70.839.566)	(141.679.133)

# 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 lánnum 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.

	31.12.2024		31.12.2023	
	5%	10%	5%	10%
Áhrif á afkomu .....	(516.153.045)	(1.032.306.089)	(176.980.777)	(353.961.555)

## Verðbólguáhætta

Verðbólguáhætta er áhættan sem stafar af því að breytingar á vísitölu neysliverðs hafa áhrif á bókfærða stöðu verðtryggðra skulda félagsins. Verðtryggðar skuldir félagsins námu um 26,5 milljónum króna í árslok (31.12.2023: 16,5 milljónir). Aukning í verðbólgu um 1% hefði áhrif til lækkunar á afkomu félagsins fyrir tekjuskatt sem nemur 265 milljónum króna (2023: 165 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.

## Útlánaáhætta

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

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

	31.12.2024	31.12.2023
Aðrar langtímakröfur .....	1.905.036.173	866.173.501
Viðskiptakröfur .....	39.980.123	635.669.325
Aðrar skammtímakröfur (án fyrirframgreiðslna) .....	172.985.183	122.216.473
Handbært fé .....	345.657.508	49.157.923
	<u>2.463.658.987</u>	<u>1.673.217.222</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 46% (31.12.2023: 87%) af heildarviðskiptakröfum. Ekki er færð niðurfærsla vegna annarra skammtímakrafna þar sem um er að ræða lágar fjárhæðir og áhrif þess að færa vænt útlánatap eru talin óveruleg fyrir reikningsskilin. Ekki er heldur færð niðurfærsla vegna handbærs fjár þar sem það samanstendur af bankainnstæðum hjá bönkum og útlánaáhætta vegna þeirra er talin óveruleg.

Breytingar í niðurfærslu viðskiptakrafna og annarra langtímakrafna greinast þannig:

	2024	2023
Staða í upphafi árs.....	(14.948.430)	(207.338.845)
Breyting á niðurfærslu krafna sem kunna að tapast.....	(1.070.760)	192.390.415
Staða í lok árs.....	<u>(16.019.190)</u>	<u>(14.948.430)</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 2024

	Bókfærð staða	Samningsbundið sjóðstreymi	Til greiðslu innan árs	Til greiðslu 2026	Til greiðslu 2027 og síðar
Breyt.vextir	10.668.718.402	10.668.718.402	1.096.625.179	579.916.247	8.992.176.976
Fastir vxt.	17.107.042.106	17.107.042.106	391.554.069	402.543.727	16.312.944.310
	<u>27.775.760.508</u>	<u>27.775.760.508</u>	<u>1.488.179.248</u>	<u>982.459.974</u>	<u>25.305.121.286</u>

Skuldir 31. desember 2023

	Bókfærð staða	Samningsbundið sjóðstreymi	Til greiðslu innan árs	Til greiðslu 2025	Til greiðslu 2026 og síðar
Breyt.vextir	3.588.773.471	5.969.973.431	583.422.756	652.914.062	4.733.636.613
Fastir vxt	15.711.096.752	17.827.161.730	805.260.746	805.260.746	16.216.640.238
	<u>19.299.870.223</u>	<u>23.797.135.161</u>	<u>1.388.683.502</u>	<u>1.458.174.808</u>	<u>20.950.276.851</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.

	31.12.2024		31.12.2023	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Skuldir með föstum vöxtum	<u>17.107.042.106</u>	<u>11.471.240.164</u>	<u>15.711.096.752</u>	<u>11.594.348.793</u>

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

# Skýringar

## 20. Ábyrgðir og önnur mál

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

Uppreiknuð virðisaukaskattskvöð félagsins í árslok nemur um 3.171 milljónum króna (2023: 2.764 milljónir).

## 21. 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

#### Fjármunatekur

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

#### Fjármagnsgjöld

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



## 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 skrifstofu- og stjórnunarkostnað.

## 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 reikningskil þeirra.

Tekjuskattsineign er metin á reikningskiladegi 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 reikningskiladegi. Sjá nánar skýringu 9 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.

## 20.10 Skuldbindingar

Skuldbindingar eru færðar þegar félagið 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 þrjú 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 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 19 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 2024 eða síðar. Eftirfarandi endurbætur tóku gildi 1. janúar 2024:

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

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 2025 tóku gildi eftirfarandi endurbætur á stöðlum:

- IAS 21 Áhrif gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla Skiptanleiki gjaldmiðla

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 (óendurskoðað)

## Stjórn og stjórnarhættir

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

## Stjórn

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

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

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

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

Stjórn félagsins starfsárið 2024-2025 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 endurskoðunarsviði 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, Sjónvá-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 Eignaprifum ehf., Kora ehf. og Bónstöðinni Höfðatorgi ehf.

Varastjórn félagsins starfsárið 2024-2025 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 Íþöku ehf., móðurfélaginu Íþöku fasteigna ehf., eigandi hjá Moss markaðsstofu, meðeigandi húsgagnaverslunarinnar Vest, umboðsaðili Sleepy á Íslandi.

## Stjórnarháttayfirlýsing - Viðauki (óendurskoðað)

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 10. apríl 2024 og er hún skipuð þremur einstaklingum, þar af eru tveir stjórnarmenn. Allir nefndarmenn skulu vera óháðir endurskoðendum félagsins og meirihluti nefndarmanna óháður félaginu. Nefndina skipa stjórnarmennirnir Hildur Árnadóttir og Guðrún Pétursdóttir svo og Anna Birgitta Geirfinnsdóttir löggiltur endurskoðandi sem jafnframt er formaður. Endurskoðunarnefnd skal leitast við að tryggja áreiðanleika ársreikninga og annarra fjármálaupplýsinga ásamt óhæði endurskoðenda félagsins. Nefndin hefur eftirlit með vinnuferli við gerð reikningsskila, áhættugreiningu, virkni innra eftirlits auk ytri endurskoðunar. Endurskoðunarnefnd skal funda að minnsta kosti fjórum sinnum á ári, m.a. vegna 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. 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 2024 voru haldnir 12 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 byggingaverkfræðingur með BS gráðu frá Háskóla Íslands, Diplom gráðu 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 framfylgir þeim ákvörðunum sem teknar eru af stjórn. Framkvæmdastjóri kemur fram fyrir hönd félagsins í öllum málum er varða venjulegan rekstur þess. Framkvæmdastjóri skal sjá um að bókhald félagsins sé í samræmi við lög og að fjárreiður þess séu með tryggum hætti. Honum ber að tryggja að stjórn fái reglulega nákvæmar upplýsingar um fjármál, uppbyggingu og starfsemi félagsins.

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

Félagið á engin dótturfélög.

# Stjórnarháttayfirlýsing - Viðauki (óendurskoðað)

## 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 (óendurskoðað)

## 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 póstnúmerum 105, 107 og 110. Þrátt fyrir að starfsemi félagsins felist í langtímaeign og -útleigu húsnæðis getur komið til þess að félagið ákveði að selja einhverjar eigna sinna þjóni það markmiðum félagsins.

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

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

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

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

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

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

# Ófjárhagsleg upplýsingagjöf- Viðauki (óendurskoðað)

## Sjálfbært samfélag - umhverfið - mannréttindi

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

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

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

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

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

Móðurfélag Íþöku fasteigna ehf. hefur samþykkt siðareglur fyrir samstæðuna, þar á meðal fyrir Íþöku fasteignir. Í þeim reglum er tekið á ýmsum málefnum sem viðkemur starfsfólks samstæðunnar m.a. varðandi hagsmunaárekstra. Einnig taka siðareglur samstæðunnar á stefnu félagsins í mannréttindamálum en þar er skýr afstaða félagsins gegn nauðungarvinnu, mansali og 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 ehf. ætlar með heilnæmum og vistvænum byggingum að auka gæði bygginga, skapa öruggt og gott umhverfi og lágmarka neikvæð umhverfisáhrif. Félagið leggur áherslu á heilsuvernd, vistvæn byggingarefni, hagkvæma nýtingu auðlinda og að í byggingum félagsins sé ávallt tryggt aðgengi fyrir alla.

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

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

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



# Ófjárhagsleg upplýsingagjöf- Viðauki (óendurskoðað)

## Samfélagsleg ábyrgð - umhverfisleg sjálfbærni

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

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

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

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

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

## Stjórnarhættir og aðgerðir gegn spillingu

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

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

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

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

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

# Flokkunarreglugerð ESB - Viðauki (óendurskoðað)

## 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.

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

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

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

Á Íslandi gildir reglugerðin um fyrirtæki sem falla undir skyldu til að skila ófjárhagslegum upplýsingum skv. gr. 66d í ársreikningalögum nr. 3/2006 og er 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 15 fasteignir og heildarfjöldi fermetra í eigu félagsins er um 86 þúsund.

#### Samræmd starfsemi

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

# Flokkunarreglugerð ESB - Viðauki (óendurskoðað)

## 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 samanstandur af rekstrartekjum og öðrum tekjum félagsins fyrir árið 2024 sem nema alls 3.514 m.kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Þar af er 98% vegna starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir og þar af er 0% vegna umhverfissjálfbærrar starfsemi. Sjá hlutföll í töflu yfir veltu á bls. 35-36.

## Fjárfestingargjöld

Við höfum úthlutað fjárfestingargjöldum á hæfa starfsemi í samræmi við flokkunarreglugerðina. Fjárfestingargjöld samkvæmt 8. gr. flokkunarreglugerðarinnar samstanda af viðbótum vegna efnislegra og óefnislegra eigna á rekstrarárinu fyrir afskriftir, niðurgreiðslur og endurmat, að undanskildum breytingum á gangvirði. Öll fjárfestingargjöld félagsins, sem námu 514 m.kr. í samræmi við viðbætur ársins í skýringu 9 með ársreikning, eru vegna starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir. Þar af er 0% vegna umhverfissjálfbærrar starfsemi. Sjá hlutföll í töflu yfir fjárfestingargjöld á bls. 35-36. □

## Rekstrargjöld

Flokkunarreglugerðin skilgreinir rekstrargjöld þrengra en almennt gildir um rekstrargjöld í reikningshaldslegum skilningi. Undir rekstrargjöld skal falla beinn kostnaður sem ekki er færður til eignar, og varðar rannsóknir og þróun, ráðstafanir vegna endurnýjunar bygginga, skammtímaleigu, viðhald og viðgerðir og önnur bein útgjöld vegna daglegs viðhalds varanlegra rekstrarfjármuna fyrirtækisins eða þriðja aðila sem starfsemi er útvistað til, sem þörf er á til að tryggja áframhaldandi skilvirka starfrækslu slíkra eigna. Öll rekstrargjöld félagsins eru til komin vegna starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir. Námu þau alls 124,5 m.kr. á árinu 2024 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. 35-36.

# Flokkunarreglugerð ESB - Viðauki (óendurskoðað)

Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Heildarvelta (3)	Hlutfall veltu (4)	Viðmið fyrir verulegt framlag						Íðmið fyrir verulegt tjón ("Veldur ekki verulegu tjóni")						Lágmarks vendarráðstafanir (17)	Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfinu, ár N-1 (19)	Flokkur(starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismark- miðum (20)	Flokkur ("umbreytin gar-starfemi)" (21)			
				Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)*	Aðlögun að loftslagsbreytingum (6)	Vatns- og sjávarauðlindir (7)	Hringrásarhagkerfið (8)	Mengun (9)	Liffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (10)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (12)	Vatns- og sjávarauðlindir (13)	Hringrásarhagkerfið (14)	Mengun (15)	Liffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (16)							
		ISK	%	%	%	%	%	%	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	%	E	T			
<b>A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR</b>				<b>97%</b>																		
<b>A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)</b>																						
Velta frá umhverfissjálfbærri starfsemi				0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	EV	EV	EV	EV	EV	EV	EV	0%				
A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (sem fellur ekki að)																						
Kaup og eignarhald á byggingum				7.7	3.409.083.870	97%																
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið				3.409.083.870	97%																	
Alls (A.1+A.2)				3.409.083.870	97%																	
<b>B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR</b>																						
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið				105.051.298	3%																	
Alls (A+B)				3.514.135.168	100%																	

Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Heildar fjárfestingargjöld (3)	Hlutfall fjárfestingargjalda (4)	Viðmið fyrir verulegt framlag						Íðmið fyrir verulegt tjón ("Veldur ekki verulegu tjóni")						Lágmarks vendarráðstafanir (17)	Hlutfall fjárfestingargjalda sem fellur að flokkunarkerfinu, ár N-1 (19)	Flokkur(starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismark- miðum (20)	Flokkur ("umbreytin gar-starfemi)" (21)			
				Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)*	Aðlögun að loftslagsbreytingum (6)	Vatns- og sjávarauðlindir (7)	Hringrásarhagkerfið (8)	Mengun (9)	Liffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (10)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftslagsbreytingum (12)	Vatns- og sjávarauðlindir (13)	Hringrásarhagkerfið (14)	Mengun (15)	Liffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (16)							
		ISK	%	%	%	%	%	%	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	%	E	T			
<b>A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR</b>				<b>100%</b>																		
<b>A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)</b>																						
Fjárfestingargjöld frá starfsemi sem er				0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	EV	EV	EV	EV	EV	EV	EV	0%				
A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (sem fellur ekki að)																						
Kaup og eignarhald á byggingum				7.7	514.276.748	100%																
Fjárfestingargjöld frá starfsemi sem				514.276.748	100%																	
Alls (A.1+A.2)				514.276.748	100%																	
<b>B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR</b>																						
Fjárfestingargjöld frá starfsemi sem				0	0%																	
Alls (A+B)				514.276.748	100%																	

# Flokkunarreglugerð ESB - Viðauki (óendurskoðað)

Atvinnustarfsemi (1)	Númer (2)	Heldar rekstrargjöld (3)	Hlutfall rekstrargjalda (4)	Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir verulegt tjón ("Veldur ekki verulegu tjóni")						Lágmarks verndarráðstafanir (17)	Hlutfall rekstrargjalda sem fellur að flokkunarkerfinu, ár N-1 (19)	Flokkur(starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismark-miðum (20)	Flokkur "(umbreytin gærstarfemi)" (21)				
				Mótvægi við loftsloagsbreytingar (5)*	Aðlögun að loftsloagsbreytingum (6)	Vatns- og sjávarauðlindir (7)	Hringrásarhagkerfið (8)	Mengun (9)	Liffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (10)	Mótvægi við loftsloagsbreytingar (11)	Aðlögun að loftsloagsbreytingum (12)	Vatns- og sjávarauðlindir(13)	Hringrásarhagkerfið (14)	Mengun (15)	Liffræðileg fjölbreytni og vistkerfi (16)					Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei
<b>A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR</b>				100%																			
<b>A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)</b>																							
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	EV	0%					
Rekstrargjöld frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að)		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	EV	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)</b>																							
Kaup og eignarhald á byggingum	7.7	124.470.713	100%																				
Rekstrargjöld frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem ekki)		124.470.713	100%																	%			
Alls (A.1+A.2)		124.470.713	100%																	%			
<b>B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR</b>																							
Rekstrargjöld frá starfsemi sem		0	0%																				
Alls (A+B)		124.470.713	100%																				