



Ívera

Samandreginn árshlutareikningur
samstæðunnar
1. janúar til 30. júní 2026



Ívera ehf.
Smáratorgi 3
201 Kópavogur
kt: 440315-1190

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	6
Efnahagsreikningur	7
Eiginfjáryfirlit	8
Sjóðstreymisyfirlit	9
Skýringar	10

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Ívera ehf. (félagið) er íslenskt einkahlutafélag. Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, útleigu og rekstri á íbúðarhúsnæði. Árshlutareikningur Íveru ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2026 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðureikning Íveru ehf. og átta dótturfélaga.

Rekstur og fjárhagsleg staða

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu var hagnaður af rekstri samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2026 að fjárhæð 2.206 millj. kr. (30.06.2025: 1.517 millj. kr.). Eigið fé nam í lok júní 49.974 millj. kr. (31.12.2025: 47.863 millj. kr.), þar af var hlutafé að fjárhæð 16.252 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Á tímabilinu var hlutafé hækkað um 1 millj. kr. í tengslum við kaupaukakerfi félagsins og fjölgaði hluthöfum um fimm. Félagið keypti eigin bréf á tímabilinu að nafnvirði 0,6 millj. kr. SRE III slhf. er áfram stærsti hluthafinn með 99,9% hlutafjár í félaginu. Eiginfjárlutfall samstæðunnar var 52,7% í lok júní 2026 (31.12.2025: 55,5%).

Leigutekjur af fjárfestingareignum voru 2.544 millj. kr. sem er hækkan um 267 millj. kr. eða 11,7% samanborið við sama tímabil á árinu 2025. Paraður vöxtur leigutekna, þar sem leiðrétt er fyrir breytingum á eignasafni og vannýtingu, nam á tímabilinu að meðaltali 6,5% að nafnvirði og 1,6% að raunvirði. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir tímabilsins nam 1.789 millj. kr. sem er hækkan um 199 millj. kr. eða 12,5% frá sama tímabili í fyrra. Matsbreyting fjárfestingareigna var jákvæð um 2.705 millj. kr. á tímabilinu og hækkaði um 1.116 millj. kr. frá sama tímabili árið áður.

Starfsemi tímabilsins

Dótturfélagið Ívera Akureyri ehf. var sameinað inn í móðurfélag sitt, Íveru ehf., og miðaðist samruninn við 1. janúar 2026.

Í febrúar 2026 gekk félagið frá kaupsamningi um kaup á öllu hlutafé í félaginu Hakabryggju ehf., við kaupin eignaðist Ívera 5.526 fermetra lóð á Þórðarhöfða í Reykjavík. Áform félagsins gera ráð fyrir uppbyggingu á um 127 íbúðum á lóðinni. Félagið er hluti af samstæðu Íveru frá febrúar 2026.

Í júní 2026 varð Ívera Eyravegur ehf., sem á fjölbýlishúsið við Eyraveg 28–30 á Selfossi, hluti af samstæðu Íveru. Húsið samanstendur af 53 íbúðum á samtals 3.213 fermetrum og hefur verið sett í útleigu.

Í júní 2026 gaf félagið út tvo nýja verðtryggða skuldabréfaflokka, IVERA090631 og IVERA090637, undir 25 ma. kr. útgáfuramma sínum. Um er að ræða verðtryggð vaxtagreiðslubréf annars vegar fimm ára skuldabréfaflokk með lokagjaldsdaga árið 2031 og hins vegar ellefu ára skuldabréfaflokk með lokagjaldsdaga árið 2037. Samhliða útgáfunni fór fram skiptiútboð á skuldabréfaflokki HEIM070826, sem er á gjalddaga í ágúst 2026. Með útgáfunni hélt félagið áfram uppbyggingu markaðsfjármögnunar sinnar og styrkti enn frekar fjármögnunargrundvöll sinn til framtíðar.

Fjöldi íbúða í eigu samstæðunnar jókst úr 1.668 í upphafi árs í 1.727 í lok júní 2026 og fjölgaði þannig um 59 íbúðir á tímabilinu. Samhliða því jókst heildarfermetrafjöldi í íbúðasafni samstæðunnar um 4.140 fermetra. Þessi aukning endurspeglar markvissa uppbyggingu og fjárfestingarstefnu félagsins og eykur skilvirkni rekstrar til framtíðar.

Einnig hefur félagið tryggt sér 477 nýjar íbúðir til viðbótar, samtals 33.670 fermetrar að stærð, sem afhentar verða á næstu mánuðum og árum, nemur skuldbinding vegna þeirra samtals 21,4 milljörðum króna að nafnvirði, en hluti skuldbindingarinnar er tengdur byggingarvísitölu. Vöxtur félagsins verður fjármagnaður með útgáfu skuldabréfa, hlutafjárukningum og veltufé frá rekstri. Sjá nánar í skýringu 11.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Er það álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2026 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2026.

Jafnframt er það álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og í samhengi við ársreikning samstæðunnar, lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn og forstjóri Ívera ehf. hafa í dag rætt um árshlutareikning samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2026 og staðfest hann með undirritun sinni.

Árshlutareikningurinn er undirritaður með rafrænum hætti í samræmi við lög nr. 55/2019, um rafræna auðkenningu og traustþjónustu um rafræn viðskipti.

Kópavogur, 15. september 2026.

Stjórn:

Páll Ólafsson, stjórnarformaður

Berglind Rán Ólafsdóttir

Guðrún Ingvarsdóttir

Jóhann Snorri Sigurbergsson

Theodór Sölvi Blöndal

Forstjóri:

Egill Lúðvíksson

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Íveru ehf.

Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshlutareikning samstæðu Íveru ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2026, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og skýringar. Stjórn og forstjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árshlutareikninga, IAS 34. 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 um Könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Könnun árshlutareiknings felur í sér fyrirsurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun er talsvert umfangsminni en 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 ekki í ljós álit á árshlutareikningnum.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að meðfylgjandi samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar sé í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 "Árshlutareikningar".

Kópavogur, 15. september 2026.

KPMG ehf.

Díana Hilmarsdóttir, endurskoðandi

Matthías Þór Óskarsson, endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 30. júní 2026

	Skýr.	2026 1.1.-30.6.	2025 1.1.-30.6.
Leigutekjur	3	2.544.361	2.277.588
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	4	(597.896)	(536.822)
Hreinar leigutekjur		<u>1.946.465</u>	<u>1.740.766</u>
 Aðrar tekjur		21.909	15.104
Stjórnunarkostnaður		(179.711)	(166.166)
 Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir.....		1.788.663	1.589.704
 Matsbreyting og söluhagnaður fjárfestingareigna	6	2.705.103	1.589.496
Afskriftir eigna til eigin nota		(19.188)	(9.840)
 Rekstrarhagnaður.....		4.474.578	3.169.360
 Fjármunatekjur		136.161	176.888
Fjármagnsgjöld		(1.852.763)	(1.450.078)
Hrein fjármagnsgjöld	5	<u>(1.716.602)</u>	<u>(1.273.190)</u>
 Hagnaður fyrir tekjuskatt		2.757.976	1.896.170
Tekjuskattur		(551.595)	(379.234)
 Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins.....		<u>2.206.381</u>	<u>1.516.936</u>

Efnahagsreikningur 30. júní 2026

	Skýr.	30.06.2026	31.12.2025
Eignir			
Fjárfestingareignir	6	87.465.704	80.807.530
Fjárfestingareignir í byggingu	7	2.006.917	1.384.874
Skuldabréfaeign		784.163	739.078
Eignir til eigin nota		235.094	197.215
Fastaffjármunir		90.491.878	83.128.697
Viðskiptakröfur		13.871	12.100
Aðrar skammtímakröfur		193.322	94.945
Handbært fé		4.136.301	3.052.444
Veltufjármunir		4.343.494	3.159.489
Eignir samtals		94.835.372	86.288.186
Eigið fé			
Hlutfé		16.251.914	16.251.397
Yfirverðsreikningur hlutfjár		10.002.089	10.000.000
Bundið eigið fé		3.872.829	3.021.366
Óráðstafað eigið fé		19.848.646	18.589.814
Eigið fé	8	49.975.478	47.862.577
Skuldir og skuldbindingar			
Vaxtaberandi skuldir	9	28.801.113	22.165.989
Leiguskuldir		1.163.811	1.130.205
Tekjuskattsskuldbinding		8.667.279	8.125.924
Langtímaskuldir og skuldbindingar		38.632.203	31.422.118
Vaxtaberandi skuldir	9	5.068.443	6.163.090
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.159.248	840.401
Skammtímaskuldir		6.227.691	7.003.491
Skuldir samtals		44.859.894	38.425.609
Eigið fé og skuldir samtals		94.835.372	86.288.186

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2026

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Bundið eigið fé	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar - 30. júní 2025					
Eigið fé 1. janúar 2025	11.251.397	0	3.309.417	16.247.228	30.808.042
Hækkun hlutafjár	5.000.000	10.000.000			15.000.000
Hagn. og heildarafkoma tímabilsins .				1.516.936	1.516.936
Breyting á bundnum hlutdeildarreikningi		(	72.938)	72.938	0
Breyting á lögbundnum varasjóði			151.694	(151.694)	0
Eigið fé 30. júní 2025	16.251.397	10.000.000	3.388.173	17.685.408	47.324.978

1. janúar - 30. júní 2026

Eigið fé 1. janúar 2026	16.251.397	10.000.000	3.021.366	18.589.814	47.862.577
Hækkun hlutafjár	1.077	2.089			3.166
Endurkaup á eigin bréfum	(560)			(1.086)	(1.646)
Hagn. og heildarafkoma tímabilsins .				2.206.381	2.206.381
Breyting á bundnum hlutdeildarreikningi			780.152	(780.152)	0
Breyting á lögbundnum varasjóði			71.311	(71.311)	0
Greiddur arður 0,006 kr. á hlut				(95.000)	(95.000)
Eigið fé 30. júní 2026	16.251.914	10.002.089	3.872.829	19.848.646	49.975.478

Frekari upplýsingar um breytingu á bundnu eigin fé er að finna í skýringu 8.

Sjóðstreymisýfirlit 1. janúar til 30. júní 2026

	Skýr.	2026 1.1.-30.6.	2025 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins		2.206.381	1.516.936
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting og söluhagnaður fjárfestingareigna	6 (	2.705.103)	(1.589.496)
Afskriftir eigna til eigin nota		19.188	9.840
Söluhagnaður eigna til eigin nota	(	65)	(4.273)
Hrein fjármagnsgjöld		1.716.602	1.273.190
Tekjuskattur		551.595	379.234
		<u>1.788.598</u>	<u>1.585.431</u>
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda:			
Skammtíma kröfur, (hækkun) lækkun	(	98.068)	78.453
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)		<u>300.441</u>	(110.153)
		<u>202.373</u>	(31.700)
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti og tekjuskatt		<u>1.990.971</u>	<u>1.553.731</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		91.076	130.383
Greidd vaxtagjöld	(	587.787)	(588.965)
Handbært fé frá rekstri		<u>1.494.260</u>	<u>1.095.149</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	6 (	2.814.103)	(3.250.057)
Söluverð fjárfestingareigna	6	246.700	86.184
Fjárfesting í fjárfestingareignum í byggingu	7 (	1.996.884)	(715.594)
Eignir til eigin nota, breyting		<u>28.029</u>	(128.522)
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>4.592.316</u>	(4.007.989)
Fjármögnunarhreyfingar			
Hækkun hlutafjár		3.166	15.000.000
Keypt eigin bréf	(	1.646)	0
Greiddur arður	(	95.000)	0
Tekin ný langtímalán	9	7.780.000	0
Afborganir langtímalána	9 (	<u>3.504.607</u>	(9.705.734)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>4.181.913</u>	<u>5.294.266</u>
Hækkun á handbæru fé		1.083.857	2.381.426
Handbært fé í ársbyrjun		3.052.444	2.070.781
Handbært fé í lok tímabilsins		<u>4.136.301</u>	<u>4.452.207</u>
Fjárfestingar - og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Söluverð fjárfestingareigna		2.080	84.300
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	(	2.080)	(84.300)
Fjárfesting í fjárfestingareignum		0	(216.453)
Fjárfesting í fjárfestingareignum í byggingu		0	(2.988.807)
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna		0	3.205.260

Skýringar

1. Félagið

Ívera ehf. („félagið“) er íslenskt einkahlutafélag og höfuðstöðvar félagsins eru að Smáratorgi 3, Kópavogi. Árshlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2026 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, Eskiás 2 ehf., Eskiás 4 ehf., Eskiás 8 ehf., Austurhólar 4 ehf., Ívera 738 ehf., Snorrabraut 54 ehf., Ívera Eyravegur ehf. og Hakabryggja ehf. sem vísað er til í heild sem „samstæðunnar“ og til einstakra félaga sem „samstæðufélaga“.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal (IFRS) um árshlutareikninga, IAS 34, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir rekstrarárið sem endaði þann 31. desember 2025.

Stjórn samstæðunnar samþykkti árshlutareikninginn þann 15. september 2026.

b. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2025. Hægt er að nálgast ársreikninginn á heimasíðu félagsins www.ivera.is.

Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins, og eru allar fjárhæðir birtar í þúsundum króna nema annað sé tekið fram. Hann byggir á upphaflegu kostnaðarverði, að því undanskildu að fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði.

c. Mat og ákvarðanir

Gerð árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

Mat og forsendur þess eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem breytingarnar hafa áhrif á.

Fjárfestingareignir samstæðunnar í skýringu 6 krefjast ákvörðunar á gangvirði.

3. Leigutekjur

Upplýsingagjöf til stjórnenda inniheldur ekki starfspáttayfirlit þar sem samstæðan byggir á einum starfspætti. Leigutekjur samstæðunnar greinast þannig eftir landsvæðum:

	2026 1.1.-30.6.	2025 1.1.-30.6.
Höfuðborgarsvæðið	49,3%	47,5%
Austurland	2,0%	2,1%
Suðurland	5,8%	5,4%
Suðurnes	42,4%	44,5%
Vesturland	0,5%	0,5%
	100,0%	100,0%

Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna óútleigðra íbúða eru reiknaðar á því verði sem félagið telur að hægt hefði verið að leigja viðkomandi fasteignir á til þriðja aðila á viðeigandi tíma.

Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna óútleigðra íbúða fyrstu sex mánuði ársins 2026 nema 225,8 millj. kr. (30.06.2025: 77,7 millj. kr.). Heildarvannýtingarhlutfall fyrstu sex mánuði ársins 2026 var 8,2% (30.06.2025: 3,3%), þar af var vannýting án vaxtarverkefna samtals 4,3% (30.06.2025: 1,0%), mismuninn má rekja til vannýtingar vegna framkvæmda og nýrra eigna.

Skýringar, frh.:

4. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

	2026	2025
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Fasteignagjöld	213.050	186.164
Viðhald og endurbætur	59.702	60.031
Vátryggingar	48.502	42.213
Laun og launatengd gjöld fasteignaumsjónar	80.380	64.340
Rafmagn og hiti	70.827	56.087
Hússjóður	55.337	58.662
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	70.098	69.325
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	597.896	536.822

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem féll til á tímabilum þar sem eignir voru ekki í útleigu nam 23,3 millj. kr. fyrstu sex mánuði ársins 2026.

5. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2026	2025
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Vaxtatekjur af handbæru fé	89.680	127.908
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum	1.396	2.475
Vaxtatekjur af skuldabréfaeign	45.085	46.505
Fjármunatekjur samtals	136.161	176.888
Vaxtagjöld og verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(1.796.823)	(1.408.310)
Vaxtagjöld vegna leiguskuldar	(29.919)	(28.601)
Önnur fjármagnsgjöld	(26.021)	(13.167)
Fjármagnsgjöld samtals	(1.852.763)	(1.450.078)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.716.602)	(1.273.190)

6. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru íbúðarhúsnæði og greinast þannig:

	30.06.2026	31.12.2025
Fjárfestingareignir í ársbyrjun	79.746.728	69.723.355
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	2.627.673	7.883.442
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	186.430	628.625
Fært af fjárfestingareignum í byggingu	1.374.841	332.489
Selt á tímabilinu	(248.780)	(260.760)
Söluhagnaður fjárfestingareigna	25.883	47.818
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.679.220	1.391.759
Fjárfestingareignir í lok tímabils	86.391.995	79.746.728
Nýtingarréttur lóðarleigusamninga	1.073.709	1.060.802
Fjárfestingareignir samtals	87.465.704	80.807.530

Skýringar, frh.:

6. Fjárfestingareignir frh.:

Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landsvæðum:	30.06.2026	31.12.2025
Höfuðborgarsvæðið	44.789.342	44.562.320
Austurland	1.304.540	1.231.656
Suðurland	7.031.972	4.094.158
Suðurnes	32.929.398	29.600.201
Vesturland	336.743	258.393
Fjárfestingareignir í lok tímabilsins	86.391.995	79.746.728

Mat fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði. Fjárfestingareignir samstæðunnar samanstanda af íbúðarhúsnæði um allt land og einu atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Allar fjárfestingareignir eru flokkaðar í þrep 3 samkvæmt flokkunarkerfi IFRS 13, sem felur í sér að matið byggir að verulegu leyti á forsendum stjórnenda.

Virðislikanið byggir á áætluðu frjálsu sjóðstreymi til samstæðunnar, þar sem tekið er tillit til væntra leigutekna, rekstrarkostnaðar, raunvaxtar og vegins meðaltals fjármagnskostnaðar (WACC). Matið er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins og sömu aðferðafræði er beitt og við lok síðasta reikningsárs.

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum, væntingum um markaðsleigu og áætlaðri vannýtingu. Frá tekjum er dreginn rekstrarkostnaður, þar á meðal viðhaldskostnaður, opinber gjöld, tryggingar og annar rekstrarkostnaður.

Ávöxtunarkrafa eigin fjár var á bilinu 6,5–7,5% og veginn meðaltalsfjármagnskostnaður (WACC) nam 5,56% (31.12.2025: 5,71%). Nýtingarhlutfall var áætlað 96,0–97,0% á þriggja ára áætlunartímabili og raunvöxtur leigutekna 0,5–1,0%.

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu, ásamt söluhagnaði fjárfestingareigna. Liðurinn nam samtals 2.705 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2026 (30.06.2025: 1.589 millj. kr.) og skiptist í hækkun á mati fjárfestingareigna að fjárhæð 2.679 millj. kr. (30.06.2025: 1.556 millj. kr.) og söluhagnað fjárfestingareigna að fjárhæð 26 millj. kr. (30.06.2026: 34 millj. kr.). Matsbreytingin skýrist einkum af nýjum eignum sem bættust við eignasafnið á tímabilinu og eru metnar á gangvirði í fyrsta sinn, auk þróunar verðlags, fasteignamats fyrir árið 2026 og breytinga á forsendum um ávöxtunarkröfu og nýtingarhlutfall.

Næmnigreining:

		Áhrif á gangvirði 30.6.2026		Áhrif á gangvirði 31.12.2025	
	Breyting	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Markaðsleiga	+/- 5,0%	5.220.761	(5.218.422)	4.508.041	(4.507.605)
Fjármagnskostnaður (WACC)	-/+ 0,5%	8.929.037	(7.327.820)	7.418.895	(6.124.857)

Veðsetningar

Í lok júní 2026 voru eignir samstæðunnar að bókfærðu verði 71.787 millj. kr. (31.12.2025: 59.693 millj. kr.) veðsettar til tryggingar skuldum að fjárhæð 33.870 millj. kr. (31.12.2025: 28.329 millj. kr.).

Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir í byggingu

Í lok júní 2026 eru fimm fjölbýlishús í byggingu, sjá nánar í skýringu 11.

	30.6.2026	31.12.2025
Fjárfestingareignir í byggingu í ársbyrjun	1.384.874	332.489
Fjárfesting á tímabilinu	1.996.884	1.384.874
Fært á fjárfestingareignir	(1.374.841)	(332.489)
Fjárfestingareignir í byggingu í lok tímabils	2.006.917	1.384.874

8. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess var 16.252 millj. kr. í lok tímabilsins og þar af eru eiginbréf að nafnverði 0,6 millj. kr. Hlutfé félagsins er að fullu greitt.

Á aðalfundi félagsins þann 11. mars 2026 var samþykkt arðgreiðsla til hluthafa vegna rekstrarársins 2025 að fjárhæð 95 millj. kr. eða 0,006 kr. á hlut. Arðurinn var greiddur þann 1. apríl 2026.

Bundinn hlutdeildarreikningur

Bundið eigið fé greinist þannig:

	Lögbundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Bundið eigið fé samtals
Bundið eigið fé 1. janúar 2025	1.632.992	1.676.425	3.309.417
Breyting á bundnum hlutdeildarreikningi	0	(72.938)	(72.938)
Breyting á lögbundnum varasjóði	151.694	0	151.694
Bundið eigið fé 30. júní 2025	1.784.686	1.603.487	3.388.173
Bundið eigið fé 1. janúar 2026	1.740.469	1.280.897	3.021.366
Breyting á bundnum hlutdeildarreikningi	0	780.152	780.152
Breyting á lögbundnum varasjóði	71.311	0	71.311
Bundið eigið fé 30. júní 2026	1.811.780	2.061.049	3.872.829

Skýringar, frh.:

9. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

	Vegið meðaltal vaxta		Eftirstöðvar	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Langtímaskuldir í ISK, verðtryggðar	3,8%	3,8%	20.937.657	23.557.985
Skuldabréfaútgáfa í ISK, verðtryggð	3,7%	3,6%	13.090.801	4.983.847
Lántökukostnaður			(158.902)	(212.753)
Vaxtaberandi skuldir samtals þ.m.t. næsta árs afborgun			33.869.556	28.329.079
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda			(5.068.443)	(6.163.090)
Langtímaskuldir samtals			28.801.113	22.165.989

Afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig á næstu ár:

Innan 12 mánaða	5.068.443	6.163.090
Frá 12 - 24 mánuðum	620.124	588.382
Frá 24 - 36 mánuðum	2.441.259	4.260.444
Frá 36 - 48 mánuðum	407.980	366.021
Frá 48 - 60 mánuðum	2.535.999	391.923
Síðar	22.795.751	16.559.219
Vaxtaberandi skuldir samtals þ.m.t. næsta árs afborgun	33.869.556	28.329.079

Breyting vaxtaberandi skulda greinast þannig á tímabilinu:

Vaxtaberandi skuldir í ársbyrjun	28.329.079	34.121.577
Lántaka	7.780.000	7.113.823
Endurkaup í skiptiútboði	(1.317.137)	0
Verðbætur	1.211.233	1.020.880
Afborganir	(2.187.470)	(13.981.382)
Lotun lántökukostnaðar	53.851	54.181
Vaxtaberandi skuldir í lok tímabils	33.869.556	28.329.079

Í lok tímabilsins uppfyllir samstæðan allar kvaðir í lánasamningum við lánaveitendur sína.

Í júní 2026 gaf félagið út tvo nýja verðtryggða skuldabréfaflokka undir 25 ma. kr. útgáfuramma sínum, IVERA090631 og IVERA090637. Samhliða útboðinu fór fram skiptiútboð þar sem eigendum skuldabréfaflokksins HEIM070826, sem er á gjalddaga í ágúst 2026, var boðið að skipta bréfum sínum fyrir skuldabréf í nýju flokkunum. Endurkaup félagsins á eigin bréfum í HEIM070826 námu 1,3 ma. kr. og koma til lækkunar á skuldabréfaflokknum HEIM070826 í efnahagsreikningi og þar með vaxtaberandi skuldum félagsins. Eftirstöðvar flokksins eru á gjalddaga í ágúst 2026 og eru flokkaðar meðal næsta árs afborgana vaxtaberandi skulda.

Skýringar, frh.:

10. Dótturfélög

Dótturfélög í samstæðu Íveru voru átta í lok tímabilsins og fjölgaði um eitt, dótturfélögin eru eftirfarandi:

	Eignarhlutur 30.06.2026	Eignarhlutur 31.12.2025
Austurhólar 4 ehf., Kópavogur	100%	100%
Eskiás 2 ehf., Kópavogur	100%	100%
Eskiás 4 ehf., Kópavogur	100%	100%
Eskiás 8 ehf., Kópavogur	100%	100%
Hakabryggja ehf., Kópavogur	100%	-
Ívera Akureyri ehf., Kópavogur	-	100%
Ívera Eyravegur ehf., Kópavogur	100%	-
Ívera 738 ehf., Kópavogur	100%	100%
Snorrabraut 54 ehf., Kópavogur	100%	100%

Í febrúar 2026 gekk félagið frá kaupsamningi um kaup á öllu hlutafé í Hakabryggju ehf. og eignaðist við það 5.526 fermetra lóð á Þórðarhöfða í Reykjavík, sem færð er meðal fjárfestingareigna í byggingu. Áform félagsins gera ráð fyrir uppbyggingu á um 127 íbúðum á lóðinni. Yfirráð yfir félaginu færðust til Íveru við kaupun og er félagið hluti af samstæðunni frá þeim tíma. Kaupin eru færð sem eignakaup en ekki rekstrarsamruni, þar sem félagið stundaði ekki rekstur.

Í maí 2026 var dótturfélagið Ívera Akureyri ehf. sameinað inn í Íveru ehf. móðurfélag sitt og miðaðist samruninn við 1. janúar 2026.

Í júní 2026 fékk félagið afhent fjölbýlishús við Eyraveg 28–30 á Selfossi og er húsið fært meðal fjárfestingareigna. Það er 3.213 fermetrar að stærð og samanstendur af 53 íbúðum sem hafa verið settar í útleigu. Afhendingin fór fram á grundvelli kaupsamnings frá apríl 2025 um kaup á öllu hlutafé í Íveru Eyravegi ehf., sem var eigandi eignarinnar, og voru greiðslur samkvæmt samningnum færðar meðal fjárfestingareigna í byggingu fram til afhendingar. Yfirráð yfir félaginu færðust til Íveru við afhendingu og er félagið hluti af samstæðunni frá þeim tíma. Kaupin eru færð sem eignakaup en ekki rekstrarsamruni, þar sem félagið stundaði ekki rekstur.

11. Önnur mál og atburðir eftir reikningsskiladag

Í janúar 2026 skrifaði félagið undir skuldbindandi kautilboð um kaup á 94 íbúðum við Stefnisvog í Reykjavík, samtals um 5.970 fermetrum sem áætlaðar eru til afhendingar seinni hluta árs 2028.

Í maí 2026 skrifaði félagið undir kaupsamning um kaup á þremur fjölbýlishúsum að Sunnumörk í Hveragerði, samtals 2.513 fermetrum með 36 íbúðum sem áætlaðar eru til afhendingar á árinu 2027.

Í ágúst 2026 skrifaði félagið undir kaupsamninga um kaup á samtals þremur fjölbýlishúsum, annars vegar tveimur húsum að Jöfursbás í Gufunesinu í Reykjavík, samtals 3.573 fermetrum með 47 íbúðum sem áætlaðar eru til afhendingar haustið 2026, og hins vegar einu húsi við Birkimóa í Þorlákshöfn, samtals um 1.187 fermetrum með 15 íbúðum sem áætlaðar eru til afhendingar í lok árs 2027.

Alls hefur félagið þannig, að meðtöldum þeim verkefnum sem áður hefur verið greint frá í ársreikningum og árshlutareikningum félagsins, tryggt sér samtals 477 nýjar íbúðir til útleigu. Útistandandi skuldbinding félagsins vegna óafhentra eigna samkvæmt gerðum kaupsamningum nemur samtals 21,4 ma. kr. að nafnvirði, en hluti skuldbindingarinnar er tengdur byggingarvísitölu. Kaupin eru í öllum tilvikum bundin þeim skilyrðum að byggingaraðili fullgeri eignirnar í samræmi við samningsskilmála og að lokaúttekt byggingarfulltrúa liggi fyrir við afhendingu. Afhending eignanna mun fara fram á næstu mánuðum og árum.

Undirritunarsíða

Egill Lúðvíksson

Páll Ólafsson

Berglind Rán Ólafsdóttir

Guðrún Ingvarsdóttir

Theodór Sölvi Blöndal

Matthías Þór Óskarsson

Díana Hilmarsdóttir

Jóhann Snorri Sigurbergsson