

ÍÞAKA
FASTEIGNAFÉLAG

Árshlutareikningur

2026

Íþaka fasteignir ehf.
Árshlutareikningur
1.1. -30.06.2026

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

Ípaka fasteignir ehf.

Árshlutareikningur

1.1. -30.06.2026

Efnisyfirlit

Könnunarályktun óháðra endurskoðenda	2
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3-4
Yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Yfirlit eigin fjár	7
Yfirlit um sjóðstreymi	8
Skýringar	9-12

Könnunarályktun óháðra endurskoðenda

Til stjórnar og hluthafa Íþöku fasteigna ehf.

Álit

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshlutareikning Íþöku fasteigna ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2026. Árshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu og áritun stjórnar og framkvæmdarstjóra, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á árshlutareikningnum

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

Ábyrgð endurskoðenda

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

Umfang könnunar

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

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilinu, efnahag þess 30. júní 2026 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Kópavogi, 2026

Deloitte ehf.

Heiðar Þór Karlsson
endurskoðandi

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Árshlutareikningur Íþöku fasteigna ehf. fyrir tímabilið 1.1. -30.06.2026 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 og viðbótarkröfum í lögum um ársreikninga.

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 85 þúsund fermetrar að stærð. Meðal fasteigna félagsins má nefna fasteignir við Þórunnartún 1, Dalveg 30, Katrínartún 4, Lynghals 4, Fosshals 17-25/Draghals 18-26, Grjóthals 5 og Norðlingabraut 12. Fasteignasafn félagsins er vel uppbyggt með gott húsnæði á verðmætum stöðum á höfuðborgarsvæðinu.

Lykiltölur

Hagnaður félagsins á tímabilinu samkvæmt rekstrarreikningi nam.....	787.507
Eignir félagsins í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi námu.....	50.443.218
Bókfært eigið fé í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	15.620.795
Eiginfjárlutfall félagsins í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	31,0%

Rekstur árshlutans

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

Matsbreyting fjárfestingareigna á tímabilinu var 1.040 m.kr til hækkunar á fjárfestingareignum félagsins. Virði fjárfestingareigna félagsins er 47.571 m.kr. í lok tímabilsins.

Hluthafar

Í upphafi og lok tímabilsins var einn hluthafi í félaginu

	Hlutdeild	Hlutir
Íþaka ehf., Kt. 600318-2410.....	100%	2.681.997

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

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

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

Stjórn og framkvæmdastjóri Íþöku fasteigna ehf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2026 með undirritun sinni.

Reykjavík, 2026

Í stjórn félagsins

Björn Ingi Victorsson

Guðrún Pétursdóttir

Hildur Árnadóttir

Framkvæmdastjóri

Pétur Freyr Pétursson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu tímabilsins 1.1. - 30.06.2026

		Skýr. 1.1. -30.06.2026	1.1.- 30.06.2025
Rekstrartekjur	5	1.849.279	1.774.127
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	6	(426.993)	(394.924)
Hreinar leigutekjur		1.422.286	1.379.203
Aðrar tekjur		11.582	6.956
Laun og launatengd gjöld		(94.186)	(76.821)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(50.427)	(45.164)
Afskriftir fastafjármuna		(580)	0
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar		1.288.675	1.264.173
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	1.040.240	636.490
Rekstrarhagnaður		2.328.915	1.900.663
Fjármunatekjur	7	84.929	81.604
Fjármagnsgjöld	7	(1.510.536)	(1.229.510)
Gengismunur	7	81.082	3.953
		(1.344.525)	(1.143.953)
Hagnaður fyrir skatta		984.390	756.710
Tekjuskattur	8	(196.882)	(151.346)
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins		787.507	605.364

Efnahagsreikningur 30. júní 2026

Eignir	Skýr.	30.06.2026	31.12.2025
Fastafjármunir			
Fjárfestingareignir	9	48.605.454	47.434.797
Varanlegir rekstrarfjármunir		5.220	0
Aðrar langtímakröfur	10	1.420.185	2.322.520
		<u>50.030.859</u>	<u>49.757.317</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur		23.210	30.332
Aðrar skammtímakröfur		293.663	212.298
Handbært fé		95.486	166.726
		<u>412.360</u>	<u>409.356</u>
Eignir		<u>50.443.218</u>	<u>50.166.673</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Hlutfé		2.681.997	2.681.997
Lögbundinn varasjóður		456.359	416.983
Óráðstafað eigið fé		12.482.439	13.034.307
Eigið fé		<u>15.620.795</u>	<u>16.133.288</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Vaxtaberandi skuldir	11	24.780.494	27.135.644
Leiguskuldir		985.846	941.336
Tekjuskattsskuldbinding		4.804.335	4.607.452
		<u>30.570.674</u>	<u>32.684.432</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		88.390	60.246
Næsta árs afborganir langtímask.	11	3.939.123	1.095.268
Næsta árs afborgun leiguskulda		48.704	46.495
Aðrar skammtímaskuldir		175.532	146.945
		<u>4.251.749</u>	<u>1.348.953</u>
Skuldir		<u>34.822.423</u>	<u>34.033.385</u>
Eigið fé og skuldir		<u>50.443.218</u>	<u>50.166.673</u>

Yfirlit um eigið fé

	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar 2025	2.681.997	395.707	12.116.313	15.194.017
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins.....	0	0	605.364	605.364
Lagt í lögbundinn varasjóð.....	0	21.277	(21.277)	0
Greiddur arður.....	0	0	(900.000)	(900.000)
30.júní 2025	2.681.997	416.983	11.800.400	14.899.380
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins.....			1.233.907	1.233.907
1. janúar 2026	2.681.997	416.983	13.034.307	16.133.288
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins.....	0	0	787.507	787.507
Lagt í lögbundinn varasjóð.....	0	39.375	(39.375)	0
Greiddur arður.....	0	0	(1.300.000)	(1.300.000)
30. júní 2026	2.681.997	456.359	12.482.439	15.620.795

Yfirlit um sjóðstreymi 1.1. - 30.06.2026

		Skýr. 1.1. -30.06.2026	1.1.- 30.06.2025
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarhagnaður tímabilsins		2.328.915	1.900.663
<i>Rekstrarliðir sem hreyfa ekki sjóðstreymi:</i>			
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	(1.040.240)	(636.490)
Afskriftir		580	
Lækkun á skuldbindingum		10.578	13.524
		<u>1.299.833</u>	<u>1.277.697</u>
Breyting rekstrartengdra eigna		17.163	19.420
Breyting rekstrartengdra skulda		69.684	104.867
		<u>1.386.680</u>	<u>1.401.984</u>
Greiddir vextir og verðbætur		(571.187)	(566.323)
Innborgaðir vextir		1.878	5.022
Greidd lóðarleiga		(23.252)	(27.934)
Handbært fé frá rekstri		<u>794.119</u>	<u>812.748</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Framkvæmdakostnaður bygginga	9	(83.978)	(33.867)
Viðskiptaskuldir vegna bygginga		15.321	8.717
Selt á árinu	11	0	(312.488)
Keyptir varanlegir rekstrarfjármunir		(5.800)	0
		<u>(74.457)</u>	<u>(337.638)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímaskulda		(384.056)	(364.178)
Breyting tengd félög		(416.600)	(363.067)
Uppgreidd langtímalán		0	(4.650.436)
Nýjar langtímaskuldir		0	4.898.473
		<u>(800.656)</u>	<u>(479.208)</u>
Breyting á handbæru fé		(80.994)	(4.098)
Handbært fé í upphafi fjárhagsársins		166.726	345.658
Gengismunur af handbæru fé		9.754	4.007
Handbært fé í lok tímabils		<u>95.486</u>	<u>345.567</u>

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

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

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

Félagið sérhæfir sig í rekstri og útleigu á fasteignum.

2. Grundvöllur reikningskilanna

Árshlutareikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Árshlutareikningur Ípöku fasteigna ehf. inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning félagsins fyrir árið 2025. Samandregni árshlutareikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og ársreikningur félagsins fyrir rekstrarárið sem endaði 31.12.2025.

Félagið hefur ekki lokið mati á áhrifum IFRS 18 á reikningsskilin. Stjórnendur munu framkvæma frekari greiningu á komandi reikningsári til að meta áhrif staðalsins á framsetningu og upplýsingagjöf félagsins

3. Mat og ákvarðanir

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

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

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem mat stjórnenda og reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir eigna og skulda í árshlutareikningnum er að finna í skýringu 9 fyrir gangvirðisamat fjárfestingareigna.

4. Starfsþættir

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

5. Leigusamningar

Félagið hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Hluti leigusamninga er í íslenskum krónum bundinn við vísitölu neysluverðs og byggingavísitölu og hluti samninganna er í erlendum myntum og bundinn við aðrar vísitölur. Meðalleigutími í upphafi samnings er 8 ár og er leigutími að jafnaði 2 til 15 ár. Hluta af leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma.

Tekjur af leigusamningum skiptast þannig eftir viðskiptamyntum:

	1.1.-30.06.2026	1.1.-30.06.2025
Leigutekjur í íslenskum krónum	1.676.135	1.605.338
Leigutekjur í erlendra mynt	173.144	168.789
	<u>1.849.279</u>	<u>1.774.127</u>

Skýringar

6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

	1.1.-30.06.2026	1.1.-30.06.2025
Fasteignagjöld og vátryggingar	262.970	272.950
Viðhald og annar rekstrarkostnaður	164.023	121.974
	<u>426.993</u>	<u>394.924</u>

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	1.1. -30.06.2026	1.1.- 30.06.2025
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	1.878	4.919
Vaxtatekjur frá tengdum aðilum	83.050	76.583
Aðrar vaxtatekjur	0	103
	<u>84.929</u>	<u>81.604</u>
 Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld	(527.535)	(554.409)
Verðbætur	(945.822)	(642.089)
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(23.252)	(22.691)
Önnur vaxtagjöld og lántökugjöld	(13.928)	(10.321)
	<u>(1.510.536)</u>	<u>(1.229.510)</u>
Gengismunur af fjáreignum og fjárskuldum greinist þannig þannig:		(281.026)
Gengishagnaður/(tap)	<u>81.082</u>	<u>3.953</u>
	<u>(1.344.525)</u>	<u>(1.143.953)</u>

8. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í árshlutareikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 197 milljónum króna (1.1.-30.06.2025; 151 milljónum króna). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2026 vegna neikvæðs tekjuskattsstofns fyrir tímabilið. Félagið er einnig samskattað með móður- og systurfélögum sínum.

Virkur tekjuskattur greinist þannig	1.1. -30.06.2026		1.1.- 30.06.2025	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Hagnaður fyrir skatta	984.390		756.710	
Skatthlutfall	(196.878)	20,0%	(151.342)	20,0%
Ófrádráttarbær kostnaður	(4)	0,0%	(4)	0,0%
Tekjusk. skv. rekstrarreikn. ...	<u>(196.882)</u>	-20,0%	<u>(151.346)</u>	-20,0%

Skýringar

9. Fjárfestingareignir

	1.1.-30.6.2026	1.1.-31.12.2025
Bókfært verð í ársbyrjun	47.434.797	45.690.837
Matsbreyting fjárfestingareigna á tímabilinu	1.040.240	1.685.683
Fjárfesting og viðbætur ársins	83.698	470.519
Keyptar/(seldar) eignir á tímabilinu	0	(436.928)
Breyting á lóðaleigurétti	46.719	24.686
Bókfært verð í lok tímabils	48.605.454	47.434.797
Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:		
	1.1.-30.6.2026	1.1.-31.12.2025
Fasteignir	47.570.904	46.446.966
Nýtingaréttur lóðaleigusamninga	1.034.549	987.831
Fjárfestingareignir samtals	48.605.454	47.434.797

Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við *IAS 40 Fjárfestingareignir* og *IFRS 13 Mat á gangvirði*. Gangvirði fjárfestingareigna er reiknað út með núvirðingu á framtíðarsjóðsflæði sem áætlað er að fjárfestingareignirnar muni skila. Við núvirðingu er notast við vegið meðaltal fjármagnskostnaðar sem byggir á væntri ávöxtunarkröfu eigin fjár annarsvegar og markaðsvöxtum lánsfjár hins vegar. Við mat á áætluðu framtíðarsjóðsflæði hefur aðallega verið stuðst við gildandi leigusamninga en tillit hefur verið tekið til væntinga um breytingu leiguverðs í náninni framtíð. Við matið eru leigusamningarnir skoðaðir og tekið tillit til þeirra áhættupátta 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 6,51% án skattaáhrifa (2025: 6,50%) og er þá stuðst er við 65% skuldahlutfall (2025: 65%).

Helstu forsendur í gangvirðismati á fjárfestingareignum eru veginn meðalfjármagnskostnaður og markaðsleiga. Hér að neðan ber að líta næmnigreiningu á gangvirðismati með tilliti til breytinga á þessum forsendum.

	1.1.-30.6.2026		1.1.-31.12.2025	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Breyting leigutekna um 5%	2.940.494	(2.940.494)	3.092.252	(3.092.252)
Breyting á WACC um 0,5%	(3.130.285)	3.569.394	(3.046.585)	3.474.291

Fasteignamat fasteigna félagsins nam 30,4 milljörðum króna (2025: 29,7 milljörðum króna) og váttryggingarmat nam 47,7 milljörðum króna (2025: 45,3 milljörðum króna) í lok tímabilsins.

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

Skýringar

10. Aðrar langtímakröfur

	30.06.2026	31.12.2024
Skuldabréfaeign við tengda aðila	1.228.363	2.109.676
Óinnheimt leiga	165.378	175.823
Skuldabréfaeign	26.444	37.022
	<u>1.420.185</u>	<u>2.322.521</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 165 milljónum króna á miðju ári 2026 (31.12.2025: 176 milljónir).

11. Vaxtaberandi skuldir

	30.06.2026	1.1.-31.12.2025
Skuldir við lánastofnanir, innan tryggingafyrirkomulags	4.672.581	4.804.253
Skuldabréfaútgáfa, innan tryggingafyrirkomulags	22.594.876	21.990.555
Skuldabréfaútgáfa, utan tryggingafyrirkomulags	345.623	345.623
Skuldir við lánastofnanir, utan tryggingafyrirkomulags	1.144.392	1.137.615
Óverðtryggð langtímaskuld við tengda aðila	7.862	7.862
Samtals vaxtaberandi skuldir	<u>28.765.334</u>	<u>28.285.908</u>
Ógjaldfærðar eftirstöðvar lántökukostnaðar	(45.717)	(54.994)
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	<u>(3.939.123)</u>	<u>(1.095.268)</u>
Langtímahluti vaxtaberandi skulda í lok tímabilsins	<u>24.780.494</u>	<u>27.135.646</u>

12. Ábyrgðir og önnur mál

Félagið hefur veitt lánveitendum sínum veð í fasteignum sínum með útgáfu tryggingabréfa uppreiknað að fjárhæð 44.271 milljónir króna. til tryggingar á skuldum félagsins. Tryggingabréfin eru vísitöltryggð.

Uppreiknuð virðisaukaskattskvöð félagsins 31.12.2025 nemur um 3.312 milljónum króna