

Alma íbúðafélag hf.
Samandreginn árshlutareikningur
samstæðunnar
1. janúar til 30. júní 2026

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	6
Efnahagsreikningur	7
Yfirlit um eigið fé	8
Yfirlit um sjóðstreymi	9
Skýringar	10

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Alma íbúðafélag hf. er íslenskt hlutafélag í eigu Langasjávar ehf. Árshlutareikningur Ölmur íbúðafélags hf. hefur að geyma samstæðuárshlutareikning félagsins og sex dótturfélaga þess, Ölmur fasteigna ehf., Brimgarða ehf., Glaðsmíðar ehf., Heimagistingar Bjarkargötu 12 ehf., Ylmur ehf. og 14. júní ehf.

Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, útleigu og rekstri fasteigna sem að stærstum hluta er íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu ásamt lánastarfsemi og fjárfestingum í arðbærum atvinnurekstri.

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34.

Rekstur og fjárhagsstaða

Samkvæmt rekstrarreikningi nam hagnaður af rekstri samstæðunnar 499 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2026. Samkvæmt efnahagsreikningi nam eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins 37.524 millj. kr. og heildareignir 120.880 millj. kr.

Tekjur af fjárfestingareignum voru 2.629 millj. kr. sem er hækkun um 38 millj. kr. frá sama tímabili í fyrra. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) nam 1.982 millj. kr. sem er lækkun um 146 millj. kr. frá sama tímabili í fyrra.

Fjármagnsgjöld námu 3.633 millj. kr. á tímabilinu og hækkuðu um 694 millj. kr. samanborið við sama tímabil á árinu 2025. Félagið hélt tvö víxlaútboð á tímabilinu og nam fjárhæð útgefinna víxla 2.560 millj. kr. Þá gaf félagið út skuldabréf samtals að fjárhæð 2.700 millj. kr. eftir skuldabréfaútboð og stækkun á fyrri útgáfum.

Starfsemi tímabilsins

Á tímabilinu voru 13 íbúðir seldar og 3 íbúðir keyptar. Í lok tímabilsins taldi eignasafnið um 151 þúsund fermetra. Í lok júní voru 1.030 íbúðir í eignasafninu og 64 þúsund fermetrar af atvinnuhúsnæði.

Hreinar tekjur af langtímaleigurekstri lækkuðu um 61 millj. kr. miðað við sama tímabil í fyrra og námu samtals 1.980 millj. kr. á tímabilinu, þar af námu hreinar leigutekjur af íbúðarhúsnæði 1.046 millj. kr. og atvinnuhúsnæði 768 millj. kr. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir sem hlutfall af tekjum í íbúðarleigu nam 62,6% (2025: 68,1%) og fyrir atvinnuhúsnæði nam hlutfallið 77,9% (2025: 86,2%).

Tekjur af skammtímaleigu námu 242 millj. kr. á fyrri hluta árs 2026 samanborið við 246 millj. kr. á sama tímabili í fyrra. Hreinar leigutekjur af rekstrinum námu 167 millj. kr. Lækkun tekna skýrist einkum af fækkun gistinátta á höfuðborgarsvæðinu og auknu framboði gistirýma, bæði á höfuðborgarsvæðinu og utan þess. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir sem hlutfall af tekjum í skammtímaleigu nam 69,1% (2025: 71,1%).

Fjárfestingar samstæðunnar í verðbréfum voru í lok júní nær eingöngu í skráðum hlutabréfum. Í lok júní voru hlutabréf í skráðum verðbréfum að fjárhæð 8.840 millj. kr. og voru áhrif af verðbréfafjárfestingum neikvæð sem nam 1.252 millj. kr. á tímabilinu. Til viðbótar er bókfært verðmæti hlutar samstæðunnar í Eik fasteignafélagi hf. í lok tímabilsins 13.510 millj. kr. Hlutdeildartekjur samstæðunnar í Eik fasteignafélagi hf. námu 1.189 millj. kr.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

Yfirlýsing stjórn og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árshlutareikningur í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga IAS 34 og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2026, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé 1. janúar til 30. júní 2026.

Stjórn og framkvæmdastjóri Ölmú íbúðafélags hf. hafa í dag rætt samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2026 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 27. ágúst 2026.

Stjórn:

Gunnar Þór Gíslason, stjórnarformaður
Eggert Árni Gíslason
Erna Gísladóttir

Framkvæmdastjóri:

Ingólfur Árni Gunnarsson

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Ölmur íbúðafélags hf.

Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árs hlutareikning samstæðu Ölmur íbúðafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2026, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit og skýringar.

Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árs hlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árs hlutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árs hlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um *Könnun óháðs endurskoðanda á árs hlutareikningum*. Könnun árs hlutareiknings 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 árs hlutareikningnum.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að meðfylgjandi samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar sé í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 „Árs hlutareikningar“.

Reykjavík, 27. ágúst 2026

KPMG ehf.

Hrafnhildur Helgadóttir

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 30. júní 2026

	Skýr.	2026 1.1.-30.6.	2025 1.1.-30.6.
Tekjur af fjárfestingareignum		2.628.581	2.590.479
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	10	(648.486)	(549.559)
Hreinar leigutekjur		1.980.095	2.040.921
Aðrar rekstrartekjur	9	271.668	280.044
Annar rekstrarkostnaður	10	(270.152)	(193.807)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		1.981.612	2.127.158
Söluhagnaður rekstrarfjármuna		1.052	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	13	1.701.372	485.423
Afskriftir	14	(87.683)	(82.827)
Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði		3.596.353	2.529.754
Fjármunatekjur	12	427.703	33.229
Afkoma af eignarhlutum í hlutdeildarfélagi	15	1.188.558	1.267.102
Afkoma af eignarhlutum í öðrum félögum	12	(1.252.490)	(370.362)
Fjármagnsgjöld	12	(3.633.118)	(2.939.299)
Hrein fjármagnsgjöld		(3.269.348)	(2.009.330)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		327.005	520.424
Tekjuskattur		172.311	248.979
Hagnaður tímabilsins		499.316	769.403
Önnur heildarafkoma			
Endurmat fasteigna		143.086	180.984
Tekjuskattur		(28.617)	(36.197)
		114.469	144.787
Hagnaður og önnur heildarafkoma tímabilsins		613.785	914.190
Skipting hagnaðar og heildarhagnaðar			
Hluthafar móðurfélags		613.785	914.181
Hlutdeild minnihluta		0	9
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		613.785	914.190

Efnahagsreikningur 30. júní 2026

	Skýr.	30.6.2026	31.12.2025
Eignir			
Fjárfestingareignir	13	81.009.028	80.749.552
Fjárfestingareignir í byggingu	5	999.752	966.157
Rekstrarfjármunir	14	7.729.056	7.036.054
Eignarhlutir í hlutdeildarfélagi	15	13.509.821	11.557.023
Eignarhlutir í öðrum félögum	16	9.098.450	7.284.929
Aðrir fjármálagerningar		69.779	67.252
Fastafjármunir		112.415.886	107.660.968
Viðskiptakröfur	18	132.854	92.258
Afleiðusamningar	17	0	686.628
Kröfur á tengda aðila	22	3.608.300	10.815.465
Fjárfestingareignir til sölu	13	2.218.581	1.490.522
Aðrar skammtímaskuldir	18	663.855	452.953
Handbært fé		1.841.001	257.195
Veltufjármunir		8.464.592	13.795.021
Eignir samtals		120.880.478	121.455.989
Eigið fé			
Hlutfé		1.295.388	1.295.388
Yfirverðsreikningur		11.136.131	11.136.131
Annað eigið fé		23.564.435	22.410.491
Óráðstafað eigið fé		1.527.889	7.068.047
Eigið fé hluthafa móðurfélags	19	37.523.843	41.910.057
Hlutdeild minnihluta		105	1.789
Eigið fé samtals		37.523.948	41.911.847
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Vaxtaberandi skuldir	20	51.152.533	47.448.448
Leiguskuld		849.901	828.274
Tekjuskattsskuldbinding		9.839.990	9.972.146
Langtímaskuldir og skuldbindingar		61.842.424	58.248.868
Skammtímaskuldir			
Vaxtaberandi skuldir	20	7.848.608	7.953.635
Skuldir við tengda aðila	22	1.267.889	4.508.890
Afleiðusamningar	17	149.838	0
Verðbréfalán	15 16	11.196.406	7.570.937
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.051.364	1.261.812
Skammtímaskuldir		21.514.106	21.295.274
Skuldir samtals		83.356.530	79.544.142
Eigið fé og skuldir samtals		120.880.478	121.455.989

Yfirlit um eigið fé 1. janúar til 30. júní 2026

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Annað eigið fé	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé hluthafa Ölmu	Hlutdeild minnihluta	Eigið fé samts
Eigið fé 1. janúar 2026	1.295.388	11.136.131	22.410.492	7.068.047	41.910.058	1.789	41.911.847
Hagnaður og							
heilðarafkoma tímabilsins				613.785	613.785	0	613.785
Afskrift af endurmati			38.403	(38.403)	0		0
Fært á bundinn							
hlutdeildarreikning			1.115.540	(1.115.540)	0		0
Greiddur arður				(5.000.000)	(5.000.000)		(5.000.000)
Greiddur arður og sala á							
hlutfé til minnihluta						(1.684)	(1.684)
Eigið fé 30. júní 2026	1.295.388	11.136.131	23.564.435	1.527.889	37.523.843	105	37.523.948
Eigið fé 1. janúar 2025	1.295.388	11.136.131	22.255.878	6.024.115	40.711.512	1.734	40.713.246
Hagnaður og							
heilðarafkoma ársins			144.787	769.394	914.181	9	914.190
Afskrift af endurmati			(67.985)	67.985			0
Fært á bundinn							
hlutdeildarreikning			1.742.816	(1.742.816)	0		0
Greiddur arður				(4.000.000)	(4.000.000)		(4.000.000)
Eigið fé 30. júní 2026	1.295.388	11.136.131	24.075.496	1.118.678	37.625.693	1.743	37.627.436

Yfirlit um sjóðstreymi 1. janúar til 30. júní 2026

	Skýr.	2026 1.1.-30.6.	2025 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins		499.316	769.403
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður rekstrarfjármuna	(	1.052)	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	13	(1.701.372)	(485.423)
Afskriftir	14	87.683	82.827
Hrein fjármagnsgjöld	12	3.269.348	2.009.330
Tekjuskattur	(	172.311)	(248.979)
Veltufé frá rekstri		1.981.612	2.127.158
Breytingar rekstrartengda eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, hækkun	(	73.855)	(138.383)
Skammtímaskuldir, (lækkun) hækkun	(	46.084)	57.176
		(119.939)	(81.207)
Handbært fé frá rekstri án vaxta		1.861.673	2.045.951
Innborgaðar vaxtatekjur		442.685	48.912
Innborgaður arður		755.214	608.273
Greidd vaxtagjöld	(	2.056.862)	(1.936.780)
Handbært fé frá rekstri		1.002.710	766.356
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	13	(3.594.348)	(149.525)
Fjárfestingareignir í byggingu	5	(33.595)	(362.419)
Fjárfesting í rekstrarfjármunum	14	(167.624)	(8.181)
Fjárfesting í eignarhlutum í hlutdeildarfélagi	15	(1.684.000)	(738.252)
Fjárfesting í eignarhlutum í öðrum félögum	16	(3.322.428)	(1.686.916)
Söluverð fjárfestingareigna	13	821.491	1.447.313
Söluverð rekstrarfjármuna	14	8.500	0
Söluverð dótturfélaga, að frádregnu handbæru fé við sölu	16	(5.053)	0
Söluverð eignarhluta í öðrum félögum		827.482	2.185.851
Aðrir fjármálagerningar, breyting	(	723)	(6.331)
Kröfur á tengda aðila	22	2.252.375	(917.986)
Fjárfestingarhreyfingar		(4.897.922)	(236.444)
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný vaxtaberandi lán	20	2.748.768	2.553.910
Afborganir vaxtaberandi lána	20	(939.353)	(3.888.289)
Breytingar á verðbréfaláni	15 16	3.625.469	420.523
Skuldir við tengda aðila	22	44.135	100
Fjármögnunarhreyfingar		5.479.019	(913.756)
Breyting handbærs fjár		1.583.806	(383.844)
Handbært fé í ársbyrjun		257.195	674.409
Handbært fé í lok tímabilsins		1.841.001	290.565

Skýringar

1. Almennar upplýsingar um starfsemi félagsins

Alma íbúðafélag hf. er hlutafélag sem starfar samkvæmt lögum nr. 2/1995 um hlutafélög. Höfuðstöðvar þess eru við Sundagarða 8, Reykjavík. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2026 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess sem saman er vísað til sem "samstæðunnar". Móðurfélag Ölmú íbúðafélags hf. er Langisjór ehf. og er ársreikningur félagsins hluti af samstæðureikningi Langasjávar ehf. Meginstarfsemi félagsins og dótturfélaga þess felst í eignarhaldi, rekstri, útleigu fasteigna og öðrum fjárfestingum. Sjá nánar skýringu nr. 21 varðandi eignarhald í dótturfélögum og starfsemi þeirra.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Árshlutareikningurinn inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti því að lesa hann í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2025. Árshlutareikningurinn inniheldur valdar skýringar þar sem eru upplýsingar um atburði og viðskipti sem nauðsynlegar eru til að skilja breytingu á fjárhagsstöðu samstæðunnar og rekstrarárangur hennar frá síðasta ársreikningi.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 27. ágúst 2026.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2025. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess www.al.is.

Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfsrækslugjaldmiðill félagsins, og eru fjárhæðir birtar í þúsundum króna. Hann byggir á upphaflegu kostnaðarverði, að því undanskildu að fjárfestingareignir samstæðunnar, eignarhlutir í hlutdeildarfélagi er metin eftir hlutdeildaraðferð og eignarhlutir í öðrum félögum eru metnar á gangvirði.

4. Mat og ákvarðanir

Gerð árshlutareikninga í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og dragi ályktanir sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna og skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati.

5. Fjárfestingareignir í byggingu

Félag í samstæðunni gerði samning um kaup á 63 íbúðum á Heklureit í Reykjavík á árinu 2023. Kostnaður vegna bygginganna er færður sem fjárfestingareign í byggingu og er metin á kostnaðarverði. 19 íbúðir voru afhentar á árinu 2025 og þær eignir eru flokkaðar á meðal fjárfestingaeigna. Restin af íbúðunum verða afhentar á árinu 2026.

6. Hlutdeildarfélag

Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum eru eignfærðir á verði sem svarar til hlutdeildar í bókfærðu eigin fé þeirra að teknu tilliti til mismunar á upprunalegu kaupverði og hlutdeildar í eigin fé þeirra við kaup.

7. Eignarhlutir í öðrum félögum

Langtíma fjárfestingar félagsins í hlutabréfum eru bókfærðar á markaðsverði þar sem það liggur fyrir. Gangvirði skráðra eignarhluta í félögum er metið síðasta viðskiptaverð í lok reikningsskiladags. Hlutabréfin eru eignfærð meðal fastafjármuna í efnahagsreikningi. Hagnaður og tap af sölu hlutabréfa ásamt matsbreytingu þeirra eru færð í rekstrarreikning. Arður er tekjufærður í rekstrarreikningi.

8. Starfspáttayfirlit

Starfspáttayfirlit veitir upplýsingar um einstaka þætti í rekstri félagsins. Starfsemi félagsins skiptist í þrjá starfspætti eftir því hvort um er að ræða útleigu á íbúðarhúsnæði, útleigu á atvinnuhúsnæði eða sala á þjónustu í formi skammtímaleigu hótélíbúða.

Starfspættir 1.1.-30.6.2026	Íbúðar- húsnæði	Atvinnu- húsnæði	Skammtíma- leiga	Samtals
Rekstrartekjur	1.672.711	985.913	241.625	2.900.249
Rekstrarkostnaður	(626.040)	(217.893)	(74.705)	(918.638)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.046.671	768.020	166.920	1.981.612
Söluhagnaður rekstrarfjármuna	1.052	0	0	1.052
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.186.905	514.468	0	1.701.372
Afskriftir	(4.083)	(2.502)	(81.098)	(87.683)
Rekstrarhagnaður	2.230.545	1.279.985	85.822	3.596.353
Hrein fjármagnsgjöld				(3.269.348)
Hagnaður fyrir tekjuskatt				327.005
Tekjuskattur				172.311
Hagnaður tímabilsins				499.316
Fjárfestingareignir / rekstrarfjárm. í lok tímabils 2026	60.425.094	20.760.408	7.552.582	88.738.084

Starfspættir 1.1.-30.6.2025	Íbúðar- húsnæði	Atvinnu- húsnæði	Skammtíma- leiga	Samtals
Rekstrartekjur	1.707.492	916.910	246.121	2.870.523
Rekstrarkostnaður	(545.439)	(126.840)	(71.086)	(743.365)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.162.054	790.070	175.035	2.127.158
Matsbreyting fjárfestingareigna	527.652	(42.229)	0	485.423
Afskriftir	(4.067)	(2.458)	(76.302)	(82.827)
Rekstrarhagnaður	1.685.639	745.383	98.733	2.529.755
Hrein fjármagnsgjöld				(2.009.330)
Hagnaður fyrir tekjuskatt				520.424
Tekjuskattur				248.979
Hagnaður tímabilsins				769.403
Fjárfestingareignir / rekstrarfjárm. í lok tímabils 2025	59.753.366	19.907.319	6.911.576	86.572.261

Skýringar, frh.:

9. Aðrar rekstrartekjur

Aðrar rekstrartekjur samstæðunnar greinast þannig:

	2026	2025
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Skammtímaleigutekjur	241.625	246.121
Þjónustutekjur	5.443	9.323
Aðrar tekjur	24.600	24.600
Aðrar rekstrartekjur samtals	271.668	280.044

10. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2026	2025
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld	277.388	250.040
Viðhaldskostnaður	92.481	83.847
Vátryggingar	41.452	36.193
Rafmagn og hiti	67.421	63.857
Virðisrýrnun krafna	26.084	(93)
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	168.947	119.710
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu	74.705	71.086
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	170.161	118.726
Rekstrarkostnaður samtals	918.638	743.366

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á tímabilinu er óverulegur.

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2026	2025
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	647.689	553.646
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu	74.705	71.086
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	196.244	118.633
Rekstrarkostnaður samtals	918.638	743.365

11. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2026	2025
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Laun	101.469	84.832
Mótframlag í lífeyrissjóð	12.986	11.356
Önnur launatengd gjöld	8.366	7.230
	122.821	103.418

Laun og launatengd gjöld skiptast eftirfarandi á liði rekstrarreiknings:

Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	94.086	75.926
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	28.735	27.492
	122.821	103.418
Stöðugildi að meðaltali	13	12
Stöðugildi í lok tímabils	13	12

Skýringar, frh.:

12. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2026 1.1.-30.6.	2025 1.1.-30.6.
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	8.189	5.344
Vaxtatekjur af lánum og kröfum	420.452	27.894
Gengismunur	(939)	(10)
	<u>427.702</u>	<u>33.229</u>
Afkoma af eignarhlutum í öðrum félögum greinist þannig:		
Matsbreyting og söluhagnaður verðbréfa, þ.m.t. afleiðusamningar	(1.547.824)	(978.635)
Arðstekjur	295.334	608.273
	<u>(1.252.490)</u>	<u>(370.362)</u>
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(1.962.994)	(1.915.039)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(1.645.935)	(1.024.260)
Vaxtagjöld af leiguskuld	(24.190)	0
	<u>(3.633.118)</u>	<u>(2.939.299)</u>

13. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	30.6.2026	31.12.2025
Staða í ársbyrjun	79.921.278	79.521.302
Fjárfestingareignir færðar á rekstrarfjármuni	(477.423)	(137.956)
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	142.234	292.592
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	154.328	571.745
Endurflokkun frá fjárfestingareignum í byggingu	0	1.033.112
Seldar fjárfestingareignir	(554.602)	(2.636.672)
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.701.372	2.014.300
Fasteignir til sölu, breyting	(728.058)	(737.144)
Staða í lok tímabils	<u>80.159.128</u>	<u>79.921.278</u>
Leigueignir greinast þannig:		
Staða í ársbyrjun	828.274	831.417
Breyting vegna endurmats	32.354	28.535
Keyptar eignir	1.638	892
Seldar eignir	(12.365)	(32.570)
Staða í lok tímabils	<u>849.901</u>	<u>828.274</u>
Fjárfestingareignir samtals	<u>81.009.028</u>	<u>80.749.552</u>
Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landssvæðum:		
Höfuðborgarsvæðið	59.182.191	59.173.961
Vesturland	5.527.831	5.542.162
Norðurland	2.261.164	2.125.394
Austurland	669.020	803.860
Suðurland	3.006.815	2.974.894
Suðurnes	9.512.108	9.301.007
	<u>80.159.128</u>	<u>79.921.278</u>

13. Fjárfestingareignir, frh.

Á tímabilinu voru hluti af fjárfestingareignum færðar á rekstrarfjármuni sem samstæðan nýtir við sölu á gistipjónustu.

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði. Fjárfestingareignir samstæðunnar samanstanda af íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu og utan þess. Allar fjárfestingareignir falla undir stig 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sem felur í sér að matið byggir á forsendum stjórna.

Við mat á gangvirði fjárfestingareigna samstæðunnar er stuðst við núvirt sjóðsflæði einstakra eigna, aðferðafræðin er í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla þar sem virði hverrar eignar er metið út frá sjóðstreymi hennar, en hver eign er metin sérstaklega. Samstæðan notar virðislíkan sem byggt er á áætluðu frjálsu sjóðstreymi og forsendum sem endurspeglar markaðsaðstæður á reikningsskiladegi. Mat á fjárfestingareignum er unnið af stjórnendum og er byggt á sömu matsaðferð og árið áður.

Leigutekjur í gangvirðismati eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum og væntingum stjórna um þróun þeirra á komandi árum. Stuðst er við væntingar stjórna um vaxtakjör og áætlaða markaðsleigu að loknum leigutíma gildandi samninga. Kostnaður vegna fjárfestingareigna, s.s. kostnaður við viðhald fjárfestingareigna, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrarkostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld eru metin fyrir hverja eign eftir staðsetningu hennar og fasteignagjöldum hvers sveitafélags fyrir sig. Annar rekstrarkostnaður er metinn niður á hverja eign út frá sögulegum rauntölum og aðlagður að væntingum stjórna til framtíðar. Fjármagnskostnaður er metinn út frá vaxtakjörum samstæðunnar á innlendum lánamörkuðum. Ávöxtunarkrafa er metin eftir staðsetningu og notkunar hverrar eignar fyrir sig. Veigamestu breyturnar í virðislíkaninu eru leigutekjur, kostnaðarhlutfall og undirliðir ávöxtunarkröfu.

Við ákvörðun á gangvirði í lok tímabilsins var stuðst við tekjur samkvæmt núgildandi leigusamningum að teknu tillit til væntinga um raunbreytingu leigutekna. Veginn meðaltals fjármagnskostnaður án tillits til skattspörunar (WACC) var 5,6-10,9% (31.12.2025: 5,5-10,9%) og er breytilegur eftir staðsetningu og notkunareiginleikum eigna. Vegin ávöxtunarkrafa er 5,6% á íbúðarhúsnæði og 7,3% á atvinnuhúsnæði í lok tímabilsins.

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Fjárfestingareignir að bókfærðu verði 9.604 millj. kr. eru veðsettar fyrir skuldum Langasjávar ehf. sem eru að eftirstöðvum 5.226 millj. kr. á reikningsskiladegi.

14. Rekstrarfjármunir

Bókfært verð rekstrarfjármuna greinist þannig:	30.6.2026	31.12.2025
Bókfært verð í ársbyrjun	7.036.054	7.070.835
Keypt á árinu	167.624	14.675
Selt á árinu	(8.500)	(1.185)
Söluhagnaður	1.052	(496)
Fjárfestingareign endurflokkuð sem rekstrarfjármunir	477.423	137.956
Endurmat rekstrarfjármuna	143.086	(86.285)
Afskrift tímabilsins	(87.683)	(99.448)
Bókfært verð í lok tímabils	7.729.056	7.036.054
Bókfært verð án endurmats fasteigna	6.220.352	6.147.859
Afskriftarhlutföll	0-20%	0-20%

Rekstrarfjármunir samstæðunnar eru fasteignir, lóðir, húsbúnaður og hugbúnaður.

Sérstakt endurmat

Í júní lok voru fasteignir samstæðunnar til eigin nota færðar í áætlað markaðsverð á grundvelli tekjuvirðis. Var þetta gert þar sem bókfært verð fasteignanna þótti ekki endurspeglar nægjanlega virði þeirra. Vegna þessa var fært sérstakt endurmat til hækkunar 143 millj. kr.. Sama fjárhæð er færð á sérstakan endumatsreikning á meðal eigin fjár að frádreginni hækkun á tekjuskattsskuldbindingu að fjárhæð 29 millj. kr. Í lok tímabils nemur sérstakt endurmat 229 millj. kr..

15. Eignarhlutir í hlutdeildarfélagi

Fjárfestingar samstæðunnar í eignarhlutum í hlutdeildarfélagi eru bókfærðar sem svarar til hlutdeildar í bókfærðu eigin fé þess:

	Virkur eignarhlutur	Nafnverð/ hlutir	Ahrif á rekstrar- reikning	30.6.2026 Bókfært verð
Skráð bréf, færð samkvæmt hlutdeildaraðferð:				
Eik fasteignafélag hf., Reykjavík	24,6%	836.146	1.188.558	13.509.821

Samstæðan keypti á árinu hlutabréf að nafnverði 120 millj. kr. í Eik fasteignafélagi hf. en kaupverðið nam 1.684 millj. kr. og nemur hlutur samstæðunnar í félaginu 24,6% í lok tímabilsins. Eignarhlutir í hlutdeildarfélaginu eru bókfærðir á 13.510 millj. kr. í lok árs. Eignarhlutirnir eru veðsettir til tryggingar á verðbréfalánum samstæðunnar að fjárhæð 11.196 millj. kr. ásamt öðrum verðbréfum samstæðunnar. Verðbréfalán eru að jafnaði til eins mánaðar en er heimild til framlengingar ef skilyrði samkvæmt samningum eru uppfyllt og tryggingar nægilegar.

16. Eignarhlutir í öðrum félögum

Fjárfestingar samstæðunnar í eignarhlutum í öðrum félögum eru bókfærðar á gangvirði og greinast þannig í lok tímabilsins:

	Nafnverð/ hlutir	30.6.2026 Bókfært verð	Nafnverð/ hlutir	31.12.2025 Bókfært verð
Skráð bréf, færð á markaðsverði:				
Reitir fasteignafélag hf.	36.357	4.217.399	27.957	3.606.439
Heimar hf.	57.924	1.957.848	54.474	2.026.451
Aðrir eignarhlutir		2.664.782		1.502.030
		8.840.029		7.134.919
Óskráð bréf, færð á kostnaðarverði		258.421		150.010
Eignarhlutir í öðrum félögum		9.098.450		7.284.929

Kaup og sölur eignarhluta í öðrum félögum voru að mestu með skráð félög á markaði. Markaðshlutabréf félagsins sem bókfærð eru á 8.840 millj. kr. eru veðsett fjármálastofnunum til tryggingar verðbréfalánum sem og framvirkum samningum um verðbréf sem félagið gerir við fjármálastofnanir. Eignarhlutir í öðrum félögum eru veðsettir til tryggingar á verðbréfalánum samstæðunnar að fjárhæð 11.196 millj. kr. ásamt öðrum verðbréfum samstæðunnar.

17. Afleiðusamningar

Samstæðan hefur gert framvirka samninga um kaup á skráðum verðbréfum sem og skuldabréfasamningum. Samningarnir greinast þannig:

	30.6.2026	31.12.2025
Framvirkir samningar:		
Eignir í afleiðum	4.337.696	6.069.695
Skuldir í afleiðum	(4.487.534)	(5.383.068)
Nettóstaða í afleiðusamningum	(149.838)	686.628

Samningarnir eru færðir til eignar/skuldar miðað við nettóstöðu einstakra samninga. Gangvirði samninganna er í samræmi við skráð verð frá miðlara í lok reikningsskiladags. Hagnaður og tap af samningunum er fært í rekstrarreikning.

Skýringar, frh.:

18. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

	30.6.2026	31.12.2025
Viðskiptakröfur greinast þannig:		
Viðskiptakröfur	220.524	153.844
Niðurfærsla vegna krafna sem að kunna að tapast	(87.670)	(61.586)
	132.854	92.258
Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:		
Óinnheimt söluverð fjárfestingareigna og rekstrarfjármuna	76.085	342.973
Fyrirframgreiddur kostnaður og aðrar skammtímakröfur	587.770	109.980
	663.855	452.953

19. Eigið fé

	30.6.2026	31.12.2025
Hlutfé	1.295.388	1.295.388
Yfirverðsreikningur	11.136.131	11.136.131
	12.431.519	12.431.519

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum er 1.295,4 millj. kr. Hver hlutur er ein króna að nafnverði og eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu. Hlutfé félagsins er allt innborgað til félagsins.

Samkvæmt 41. gr. ársreikningalaga ber félögum að færa hlutdeild í hagnaði dótturfélaga sem er umfram úthlutaðan arð frá viðkomandi félögum á undirritunardegi á bundinn hlutdeildarreikning meðal eiginfjár.

Annað eigið fé greinist þannig:	30.6.2026	31.12.2025
Bundinn hlutdeildarreikningur	23.335.243	22.219.703
Endurmat rekstrarfjármuna	229.192	190.788
	23.564.435	22.410.491

20. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir eru færðar á afskrifuðu kostnaðarverði. Hér má finna upplýsingar um skilmála vaxtaberandi skulda samstæðunnar.

	Vegnir meðalvextir	Lokagjalddagi	30.6.2026	31.12.2025
Vaxtaberandi langtímaskuldir:				
Verðtryggðar skuldir	3,71% / 3,57%	2026-2049	42.054.926	41.255.983
Óverðtryggðar skuldir	8,38% / 8,77%	2026-2028	16.461.215	13.661.101
			58.516.141	54.917.083
Vaxtaberandi langtímaskuldir við tengda aðila:				
Óverðtryggð skuldabréf	10,0%	2028	485.000	485.000
			485.000	485.000
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals:			59.001.141	55.402.083

Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig:

	30.6.2026	31.12.2025
Innan 12 mánaða	7.848.608	7.953.635
Frá 12 - 24 mánuðum	12.913.994	6.230.653
Frá 24 - 36 mánuðum	22.647.045	22.266.729
Frá 36 - 48 mánuðum	601.540	3.830.343
Frá 48 - 60 mánuðum	624.667	632.562
Afborgun síðar	14.365.287	14.488.162
Vaxtaberandi skuldir samtals	59.001.141	55.402.083

Skýringar, frh.:

20. Vaxtaberandi skuldir, frh.

Þróun langtímaskulda samstæðunnar á tímabilinu greinist þannig:

	30.6.2026	31.12.2025
Vaxtaberandi skuldir í ársbyrjun	55.402.083	54.760.157
Ný lántaka	2.866.537	5.440.000
Afborganir	(939.353)	(6.339.805)
Verðbætur og langtímavextir	1.662.395	1.537.913
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði	9.479	3.819
Vaxtaberandi skuldir í lok tímabilsins	59.001.141	55.402.083

Samstæðan vinnur í að endurfjármagna vaxtaberandi skuldir sem koma til greiðslu á næstu 12 mánuðum. Félagið fékk á tímabilinu undanþágu frá sjóðsstreymiskvöð í skilmálum í lánasamningi við viðskiptabanka félagsins. Útreikningur á kvöðinni gerði illa ráð fyrir fjárfestingum í nýjum tekjuberandi eignum. Á tímabilinu voru fjárfestingar í stórum atvinnueignum sem teknar voru í notkun 2024 gerðar upp við tengt byggingarfélag.

21. Dótturfélög

Dótturfélög samstæðunnar voru sex í lok tímabilsins. Upplýsingar um dótturfélög samstæðunnar á tímabilinu eru eftirfarandi:

Nafn dótturfélaga og aðsetur	Eignarhlutur		Meginstarfsemi
	30.6.2026	31.12.2025	
Alma fasteignir ehf., Reykjavík	100%	100%	Fasteignafélag
Ylma ehf., Reykjavík	100%	100%	Rekstrarfélag
Brimgarðar ehf., Reykjavík	100%	100%	Fasteignafélag
* FS Glaðheimar ehf., Reykjavík	0%	72%	Fasteignafélag
Glaðsmíði ehf., Reykjavík	91%	91%	Fasteignafélag
* Laugavegur 73 ehf., Reykjavík	0%	100%	Eignarhaldsfélag
14. júní ehf., Reykjavík	100%	100%	Fasteignafélag
Heimagisting Bjarkargötu ehf., Reykjavík	100%	100%	Eignarhaldsfélag

* Á tímabilinu voru allir eignarhlutir í FS Glaðheimum ehf. og í Laugavegi 73 ehf. seldir. Óveruleg starfsemi var í félögunum.

22. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar eru móðurfélag, systurfélög, dótturfélög, stjórnarmenn, framkvæmdastjóri og félög í meirihluta eigu þessara aðila.

Viðskipti við tengda aðila

Félög innan samstæðunnar áttu eftirfarandi viðskipti í formi seldrar þjónustu, eignfærðra framkvæmda og gjaldfærðra vaxta við tengd félög sem ekki eru hluti af samstæðunni:

	Tekjur		Gjöld	
	1.1.-30.6.2026	1.1.-30.6.2025	1.1.-30.6.2026	1.1.-30.6.2025
Móðurfélag	24.600	24.636	15.390	64.065
Tengd félög	874.251	825.238	78.933	4.300
	898.851	849.874	94.323	68.364

Eftirfarandi eignir og skuldir við tengda aðila voru útistandandi á reikningsskiladegi:

	Kröfur á tengd félög		Skuldir við tengd félög	
	30.6.2026	31.12.2025	30.6.2026	31.12.2025
Móðurfélag	3.600.399	10.450.813	0	88.101
Tengd félög	7.901	364.652	1.752.889	4.905.789
	3.608.300	10.815.466	1.752.889	4.993.890