

Alma íbúðafélag hf.

Samandreginn árshlutareikningur
samstæðunnar
1. janúar til 30. júní 2025

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 Ölmú íbúðafélags hf. hefur að geyma samstæðuárshlutareikning félagsins og tólf dótturfélaga þess, Ölmú langtímaleigu ehf., Ölmú hótélíbúða ehf., Brimgarða ehf., FS Glaðheima ehf., Glaðsmíðar ehf., Heimagistingar Bjarkargötu 12 ehf., Höfuðborgarinnar okkar ehf., K-102 ehf., Laugavegs 73 ehf., U26 ehf., Ylmú ehf. og 14. júní ehf.

Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, útleigu, 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 769 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. janúar 2025. Samkvæmt efnahagsreikningi nam eigið fé samstæðunnar í lok tímabilsins 37.627 millj. kr. og heildareignir 114.482 millj. kr.

Tekjur af fjárfestingareignum voru 2.590 millj. kr. sem er hækkun um 34 millj. kr. frá sama tímabili í fyrra. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) nam 2.127 millj. kr. sem er hækkun um 147 millj. kr. frá sama tímabili í fyrra.

Fjármagnsgjöld námu 2.939 millj. kr. á tímabilinu og lækkuðu um 67 millj. kr. samanborið við sama tímabil á árinu 2024. Félagið hélt tvö víxlaútboð á tímabilinu og nam fjárhæð útgefinna víxla 2.420 millj. kr. Þá stækkaði félagið fyrri skuldabréfaútgáfu og lauk einu skuldabréfaútboði. Samtals nam fjárhæð útgefinna skuldabréfa 2.380 millj. kr.

Starfsemi tímabilsins

Á tímabilinu voru 25 íbúðir seldar og 1 íbúð keypt. Í lok tímabilsins taldi eignasafnið um 152 þúsund fermetra. Í lok júní voru 1.003 íbúðir í eignasafninu og 64 þúsund fermetrar af atvinnuhúsnæði.

Langtímaleigurekstur félagsins gekk vel á tímabilinu og jukust hreinar leigutekjur um 75 millj. kr. frá sama tímabili í fyrra. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir sem hlutfall af tekjum í íbúðarleigu nam 68,1% (2024: 65,4%) og fyrir atvinnuhúsnæði nam hlutfallið 86,2% (2024: 85,7%).

Árið 2024 gerði Langisjór ehf., móðurfélag Ölmú íbúðafélags hf., yfirtökutilboð í Eik fasteignafélag hf. á grundvelli laga nr. 108/2007 um yfirtökur og lauk því ferli 18. október 2024. Á meðal samstarfsaðila var Brimgarðar ehf., dótturfélag Ölmú íbúðafélags hf. og er eignarhlutur samstæðu Ölmú íbúðafélags í Eik nú í fyrsta skipti færður með hlutdeildaraðferð frá þeim tíma sem samstæða Ölmú eignaðist 20% hlutfjár í Eik.

Fjárfestingar samstæðunnar í öðrum verðbréfum voru í lok júní nær eingöngu í hlutabréfum skráðra fasteignafélaga. Í lok júní voru hlutabréf í skráðum verðbréfum að fjárhæð 4.627 millj. kr. og voru áhrif af verðbréfafjárfestingum neikvæð sem nam 370 millj. kr. á tímabilinu.

Vinna stendur yfir við að fækka félögum innan samstæðu Ölmú íbúðafélags hf. með samrunum og sölu óvirkra félaga í því skyni að einfalda rekstur og skerpa á áherslum. Áætlað er að ferlinu ljúki á næstu mánuðum en að því loknu mun dótturfélögum í samstæðunni fækka úr tólf í sex.

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 2025, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé 1. janúar til 30. júní 2025.

Stjórn og framkvæmdastjóri Ölmú íbúðafélags hf. hafa í dag rætt samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2025 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 2. september 2025.

Stjórn:

Gunnar Þór Gíslason, stjórnarformaður
Eggert Árni Gíslason
Erna Gísladóttir

Framkvæmdastjóri:

Ingólfur Árni Gunnarsson

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Ölmú íbúðafélags hf.

Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshlutareikning samstæðu Ölmú íbúðafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2025, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildaraflkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit og skýringar.

Stjórn og framkvæmdastjóri 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*“.

Reykjavík, 2. september 2025

KPMG ehf.

Hrafnhildur Helgadóttir

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 30. júní 2025

	Skýr.	2025 1.1.-30.6.	2024 1.1.-30.6.
Tekjur af fjárfestingareignum		2.590.479	2.556.044
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	10	(549.559)	(590.256)
Hreinar leigutekjur		2.040.921	1.965.788
Aðrar rekstrartekjur	9	280.044	194.914
Annar rekstrarkostnaður	10	(193.807)	(180.334)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		2.127.158	1.980.367
Söluhagnaður rekstrarfjármuna		0	60.374
Matsbreyting fjárfestingareigna	13	485.423	2.497.579
Afskriftir	14	(82.827)	(88.980)
Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði		2.529.754	4.449.340
Fjármunatekjur	12	33.229	19.174
Afkoma af eignarhlutum í hlutdeildarfélagi	15	1.267.102	0
Afkoma af eignarhlutum í öðrum félögum	12	(370.362)	(1.176.943)
Fjármagnsgjöld	12	(2.939.299)	(2.975.046)
Hrein fjármagnsgjöld		(2.009.330)	(4.132.814)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		520.424	316.526
Tekjuskattur		248.979	(50.621)
Hagnaður tímabilsins		769.403	265.905
Önnur heildarafkoma			
Endurmat fasteigna		180.984	256.851
Tekjuskattur		(36.197)	(51.370)
		144.787	205.481
Hagnaður og önnur heildarafkoma tímabilsins		914.190	471.386
Skipting hagnaðar og heildarhagnaðar			
Hluthafar móðurfélags		914.181	471.664
Hlutdeild minnihluta		9	(278)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		914.190	471.386

Efnahagsreikningur 30. júní 2025

	Skýr.	30.6.2025	31.12.2024
Eignir			
Fjárfestingareignir	13	79.660.685	80.352.720
Fjárfestingareignir í byggingu	5	766.888	404.469
Rekstrarfjármunir	14	7.177.173	7.070.835
Eignarhlutir í hlutdeildarfélagi	15	10.856.580	0
Eignarhlutir í öðrum félögum	16	4.663.122	14.070.687
Aðrir fjármálagerningar		90.015	83.109
Lán til tengdra félaga		0	240.478
Fastafjármunir		103.214.463	102.222.298
Viðskiptakröfur	18	107.598	103.846
Afleiðusamningar	17	121.605	1.003.097
Kröfur á tengda aðila	22	9.532.950	12.366.447
Fasteignir til sölu		719.275	753.378
Aðrar skammtímaskuldir	18	495.596	324.643
Handbært fé		290.565	674.409
Veltufjármunir		11.267.589	15.225.819
Eignir samtals		114.482.052	117.448.117
Eigið fé			
Hlutfé		1.295.388	1.295.388
Yfirverðsreikningur		11.136.131	11.136.131
Annað eigið fé		24.075.496	22.255.878
Óráðstafað eigið fé		1.118.678	6.024.115
Eigið fé hluthafa móðurfélags	19	37.625.693	40.711.512
Hlutdeild minnihluta		1.743	1.734
Eigið fé samtals		37.627.436	40.713.246
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Vaxtaberandi skuldir	20	48.530.221	45.854.251
Leiguskuld		845.204	831.418
Tekjuskattsskuldbinding		9.321.227	9.536.320
Langtímaskuldir og skuldbindingar		58.696.652	56.221.989
Skammtímaskuldir			
Vaxtaberandi skuldir	20	6.098.326	8.905.905
Skuldir við tengda aðila	22	3.609.216	3.445.584
Verðbréfalán	15 16	7.314.976	6.894.453
Skattar ársins		0	947
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.135.446	1.265.992
Skammtímaskuldir		18.157.964	20.512.882
Skuldir samtals		76.854.616	76.734.871
Eigið fé og skuldir samtals		114.482.052	117.448.117

Yfirlit um eigið fé 1. janúar til 30. júní 2025

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutfjár	Annað eigið fé	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé hluthafa Ölmu	Hlutdeild minnihluta	Eigið fé samtsals
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							
heildarafkoma tímabilsins			144.787	769.394	914.181	9	914.190
Afskrift af endurmati		(67.985)	67.985		0		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 2025	1.295.388	11.136.131	24.075.496	1.118.678	37.625.693	1.743	37.627.436
Eigið fé 1. janúar 2024	1.295.388	11.136.131	17.619.727	4.362.732	34.413.978	2.585	34.416.563
Hagnaður og							
heildarafkoma ársins			205.481	266.183	471.664	(278)	471.386
Afskrift af endurmati		(5.235)	5.235		0		0
Fært á bundinn							
hlutdeildarreikning			1.611.761	(1.611.761)	0		0
Eigið fé 30. júní 2024	1.295.388	11.136.131	19.431.734	3.022.389	34.885.642	2.307	34.887.949

Yfirlit um sjóðstreymi 1. janúar til 30. júní 2025

	Skýr.	2025 1.1.-30.6.	2024 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins		769.403	265.905
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður rekstrarfjármuna		0	(60.374)
Söluhagnaður fjárfestingareigna	13	0	(52.489)
Matsbreyting fjárfestingareigna	13	(485.423)	(2.445.090)
Afskriftir	14	82.827	88.980
Hrein fjármagnsgjöld	12	2.009.330	4.132.814
Tekjuskattur		(248.979)	50.621
Veltufé frá rekstri		2.127.158	1.980.367
Breytingar rekstrartengda eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, (hækkun), lækkun		(138.383)	22.673
Skammtímaskuldir, hækkun		57.176	157.703
		(81.207)	180.375
Handbært fé frá rekstri án vaxta		2.045.951	2.160.743
Innborgaðar vaxtatekjur		48.912	10.511
Innborgaður arður		608.273	868.823
Greidd vaxtagjöld		(1.936.780)	(1.822.317)
Greiddir skattar		0	(3.944)
Handbært fé frá rekstri		766.356	1.213.816
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	13	(149.525)	(16.111)
Fjárfestingareignir í byggingu	5	(362.419)	0
Fjárfesting í rekstrarfjármunum	14	(8.181)	(29.086)
Fjárfesting í eignarhlutum í hlutdeildarfélagi	15	(738.252)	0
Fjárfesting í eignarhlutum í öðrum félögum	16	(1.686.916)	(4.547.179)
Söluverð fjárfestingareigna	13	1.447.313	409.126
Söluverð eignarhluta í öðrum félögum		2.185.851	2.719.609
Aðrir fjármálagerningar, breyting		(6.331)	0
Kröfur á tengda aðila	22	(917.986)	(861.956)
Fjárfestingarhreyfingar		(236.444)	(2.325.597)
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný vaxtaberandi lán	20	2.553.910	2.518.460
Afborganir vaxtaberandi lána	20	(3.888.289)	(2.782.932)
Breytingar á verðbréfaláni	15 16	420.523	1.135.432
Skuldir við tengda aðila	22	100	1.090
Fjármögnunarhreyfingar		(913.756)	872.050
Breyting handbærs fjár		(383.844)	(239.731)
Handbært fé í ársbyrjun		674.409	1.023.191
Handbært fé í lok tímabilsins		290.565	783.460

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 2025 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 2024. 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 2. september 2025.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2024 fyrir utan eignarhlut samstæðunnar í Eik Fasteignafélagi þar sem eignarhluturinn er bókfærður nú eftir hlutdeildaraðferð áður var eignarhlutinn metinn á gangvirði. 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 eignarhlutir í hlutdeildarfélagi er metin eftir hlutdeildaraðferð, fjárfestingareignir samstæðunnar 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 hefur gert samning um kaup á 63 íbúðum á Heklureit í Reykjavík og er kostnaður vegna bygginganna færður sem fjárfestingareign í byggingu. Áætlað er að íbúðirnar verði afhentar félaginu í tveimur áföngum, í lok árs 2025 og í byrjun árs 2026. Fjárfestingareignin er metin á kostnaðarverði.

6. Hlutdeildarfélag

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

7. Eignarhlutir í öðrum félögum

Langtímafjárfestingar 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.

Skýringar, frh.:

8. Starfspáttayfirlit

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

Starfsþættir 1.1.-30.6.2025	Íbúðar- húsnæði	Atvinnu- húsnæði	Skammtíma- leiga	Byggingar- starfsemi	Samtals
Rekstrartekjur	1.707.492	916.910	246.121	0	2.870.523
Rekstrarkostnaður	(545.439)	(126.868)	(71.086)	28	(743.366)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.162.054	790.042	175.035	28	2.127.158
Matsbreyting fjárfestingareigna	527.651	(42.229)	0	0	485.423
Afskriftir	(4.067)	(2.458)	(76.302)	0	(82.827)
Rekstrarhagnaður	1.685.638	745.355	98.733	28	2.529.754
Hrein fjármagnsgjöld					(2.009.330)
Hagnaður fyrir tekjuskatt					520.424
Tekjuskattur					248.980
Hagnaður tímabilsins					769.404
Fjárfestingareignir / rekstrarfjárm. í lok tímabils 2025	59.753.366	19.907.319	6.911.576	0	86.572.261

Starfsþættir 1.1.-30.6.2024	Íbúðar- húsnæði	Atvinnu- húsnæði	Skammtíma- leiga	Byggingar- starfsemi	Samtals
Rekstrartekjur	1.709.590	878.527	162.841	0	2.750.958
Rekstrarkostnaður	(592.324)	(125.887)	(51.359)	(1.021)	(770.591)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.117.266	752.640	111.482	(1.021)	1.980.367
Söluhagnaður rekstrarfjármuna	60.374	0	0	0	60.374
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.768.633	(271.053)	0	0	2.497.579
Afskriftir	(4.776)	(2.458)	(81.746)	0	(88.980)
Rekstrarhagnaður (-tap)	3.941.497	479.129	29.736	(1.021)	4.449.340
Hrein fjármagnsgjöld					(4.132.814)
Hagnaður fyrir tekjuskatt					316.526
Tekjuskattur					(50.621)
Hagnaður tímabilsins					265.905
Fjárfestingareignir / rekstrarfjárm. í lok tímabils 2024	59.788.181	20.534.678	6.798.578	0	80.322.859

Skýringar, frh.:

9. Aðrar rekstrartekjur

Aðrar rekstrartekjur samstæðunnar greinast þannig:

	2025	2024
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Skammtímaleigutekjur	246.121	162.841
Þjónustutekjur	9.323	7.472
Aðrar tekjur	24.600	24.600
Aðrar rekstrartekjur samtals	280.044	194.914

10. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2025	2024
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld	250.040	217.828
Viðhaldskostnaður	83.847	111.782
Vátryggingar	36.193	31.789
Rafmagn og hiti	63.857	54.666
Virðisrýrnun krafna	(93)	(19)
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	147.202	184.212
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu	71.086	51.359
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	91.234	118.974
Rekstrarkostnaður samtals	743.366	770.591

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á tímabilinu er óverulegur.

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2025	2024
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	581.045	600.257
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu	71.086	51.359
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	91.234	118.974
Rekstrarkostnaður samtals	743.366	770.591

11. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2025	2024
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Laun	84.832	83.444
Mótframlag í líffeyrissjóð	11.356	10.630
Önnur launatengd gjöld	7.230	5.355
	103.418	99.428

Laun og launatengd gjöld skiptast eftirfarandi á liði rekstrarreiknings:

Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	75.926	81.133
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	27.492	18.295
	103.418	99.428
Stöðugildi að meðaltali	12	12
Stöðugildi í lok tímabils	12	13

Skýringar, frh.:

12. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2025 1.1.-30.6.	2024 1.1.-30.6.
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	5.344	6.922
Vaxtatekjur af lánum og kröfum	27.894	11.731
Gengismunur	(10)	521
	<u>33.229</u>	<u>19.174</u>
 Afkoma af eignarhlutum í öðrum félögum greinist þannig:		
Matsbreyting og söluhagnaður verðbréfa, þ.m.t. afleiðusamningar	(978.635)	(2.045.766)
Arðstekjur	608.273	868.823
	<u>(370.362)</u>	<u>(1.176.943)</u>
 Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(1.915.039)	(1.536.113)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(1.024.260)	(1.413.223)
Vaxtagjöld af leiguskuld	0	(25.710)
	<u>(2.939.299)</u>	<u>(2.975.046)</u>

13. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	30.6.2025	31.12.2024
Staða í ársbyrjun	79.521.302	80.666.485
Fjárfestingareignir færðar á rekstrarfjármuni	0	(3.071.465)
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	35.544	0
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	247.904	1.024.227
Seldar fjárfestingareignir	(1.528.800)	(1.606.056)
Söluhagnaður(tap) fjárfestingareigna	20.005	107.781
Matsbreyting fjárfestingareigna	485.422	2.990.389
Fasteignir til sölu, breyting	34.103	(590.059)
Staða í lok tímabils	<u>78.815.481</u>	<u>79.521.302</u>
 Leigueignir greinast þannig:		
Staða í ársbyrjun	831.417	811.183
Breyting vegna endurmats	29.636	35.585
Keyptar eignir	249	0
Seldar eignir	(16.098)	(15.351)
Staða í lok tímabils	<u>845.204</u>	<u>831.417</u>
 Fjárfestingareignir samtals	<u>79.660.685</u>	<u>80.352.720</u>
 Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landssvæðum:		
Höfuðborgarsvæðið	57.312.899	57.299.019
Vesturland	5.815.054	5.993.386
Norðurland	2.196.188	2.332.586
Austurland	955.056	970.580
Suðurland	2.968.110	2.965.593
Suðurnes	9.568.174	9.960.138
	<u>78.815.481</u>	<u>79.521.302</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 stjórnenda.

Við mat á gangvirði fjárfestingareigna samstæðunnar er stuðst við núvirt sjóðsflæði einstakra eigna, aðferðafræðin er í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla þar sem virði hverrar eigna 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 stjórnenda um þróun þeirra á komandi árum. Stuðst er við væntingar stjórnenda 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 áætlunum 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 stjórnenda 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 5,62-10,9% (31.12.2024: 5,6-10,9%) og er breytilegur eftir staðsetningu og notkunareiginleikum eigna. Vegin ávöxtunarkrafa er 5,66% á íbúðarhúsnæði og 7,5% á atvinnuhúsnæði í lok tímabilsins.

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Fjárfestingareignir að bókfærðu verði 9.087 millj. kr. eru veðsettar fyrir skuldum Langasjávar ehf. sem eru að eftirstöðvum 5.068 millj. kr. á reikningsskiladegi.

14. Rekstrarfjármunir

Bókfært verð rekstrarfjármuna greinist þannig:	30.6.2025	31.12.2024
Bókfært verð í ársbyrjun	7.070.835	4.647.628
Keypt á árinu	8.181	54.390
Selt á árinu	0 (	346.000)
Söluhagnaður	0	65.447
Fjárfestingareign endurflokkuð sem rekstrarfjármunir	0	3.071.465
Endurmat rekstrarfjármuna	180.984 (	319.698)
Afskrift tímabilsins	(82.827) (	102.397)
Bókfært verð í lok tímabils	7.177.173	7.070.835
Bókfært verð án endurmats fasteigna	6.021.214	6.095.860
Afskriftarhlutföll	0-20%	0-20%

Rekstrarfjármunir samstæðunnar eru fasteignir, lóðir, húsbúnaður og hugbúnaður.

Í júní lok var hluti af þeim fasteignum samstæðunnar sem flokkaðar eru sem rekstrarfjármunir færðar í áætlað markaðsverð á grundvelli tekjuvirðis á gangvirði. Var þetta gert þar sem bókfært verð fasteignanna þótti ekki endurspeglar nægjanlega virði þeirra. Vegna þessa var fært sérstakt endurmat að fjárhæð 181 millj. kr. sama fjárhæð er færð á sérstakan endumatsreikning á meðal eigin fjár að frádreginni hækkun á tekjuskattsskuldbindingu að fjárhæð 36 millj. kr. Í lok tímabils nemur sérstakt endurmat 339 millj. kr.

Skýringar, frh.:

15. Eignarhlutir í hlutdeildarfélagi

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

	Eignarhlutur	Nafnverð/ hlutir	Ahrif á rekstrar- reikning	30.6.2025 Bókfært verð
Skráð bréf, færð samkvæmt hlutdeildaraðferð:				
Eik fasteignafélag hf., Reykjavík	20,6%	699.935.730	1.267.102	10.856.580

Samstæðan keypti á árinu hlutabréf að nafnverði 59,5 millj. kr. í Eik Fasteignafélagi hf. en kaupverðið nam 738 millj. kr. og nemur hlutur samstæðunnar í félaginu 20,6% í lok tímabilsins. Félagið er fært sem hlutdeildarfélag. Eignarhlutir í hlutdeildarfélaginu eru bókfærðir á 10.857 millj. kr. í lok árs. Eignarhlutirnir eru veðsettir til tryggingar á verðbréfalánum samstæðunnar að fjárhæð 7.315 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	30.6.2025 Bókfært verð	Nafnverð/ hlutir	31.12.2024 Bókfært verð
Skráð bréf, færð á markaðsverði:				
Eik fasteignafélag hf. - sjá skýringu nr. 15	0	0	640.836	9.035.784
Reitir fasteignafélag hf.	42.857	2.243.846	23.457	2.744.456
Heimar hf.	77.669	1.284.097	39.669	1.547.105
Aðrir eignarhlutir		1.099.208		707.579
		4.627.150		14.034.924
Óskráð bréf, færð á kostnaðarverði		35.972		35.763
Eignarhlutir í öðrum félögum		4.663.122		14.070.687

Kaup og sölur eignarhluta í öðrum félögum voru að mestu með skráð félög á markaði. Markaðshlutabréf félagsins sem bókfærð eru á 4.627 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 7.315 millj. kr. ásamt öðrum verðbréfum samstæðunnar.

17. Afleiðusamningar

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

	30.6.2025	31.12.2024
Framvirkir samningar:		
Eignir í afleiðum	7.843.317	6.552.468
Skuldir í afleiðum	(7.721.712)	(5.549.371)
Nettóstaða í afleiðusamningum	121.605	1.003.097

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

	30.6.2025	31.12.2024
Viðskiptakröfur greinast þannig:		
Viðskiptakröfur	166.694	162.188
Niðurfærsla vegna krafna sem að kunna að tapast	(59.096)	(58.342)
	<u>107.598</u>	<u>103.846</u>
Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:		
Óinnheimt söluverð fjárfestingareigna og rekstrarfjármuna	308.024	247.268
Fyrirframgreiddur kostnaður og aðrar skammtímakröfur	187.572	77.374
	<u>495.596</u>	<u>324.643</u>

19. Eigið fé

	30.6.2025	31.12.2024
Hlutfé	1.295.388	1.295.388
Yfirverðsreikningur	11.136.131	11.136.131
	<u>12.431.519</u>	<u>12.431.519</u>

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.

	30.6.2025	31.12.2024
Annað eigið fé greinist þannig:		
Bundinn hlutdeildarreikningur	23.736.254	21.993.437
Endurmat rekstrarfjármuna	339.242	262.441
	<u>24.075.495</u>	<u>22.255.878</u>

20. Vaxtaberandi skuldir

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

	Vegnir meðalvextir	Lokagjaldldagi	30.6.2025	31.12.2024
Vaxtaberandi langtímaskuldir:				
Verðtryggðar skuldir	3,37% / 3,39%	2025-2049	43.956.267	40.242.942
Óverðtryggðar skuldir	6,59% / 7,91%	2025-2028	10.187.180	14.032.215
			<u>54.143.447</u>	<u>54.275.157</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir við tengda aðila:				
Óverðtryggð skuldabréf	10,0%	2028	485.000	485.000
Óverðtryggðar skuldir við móðurfélag			100	0
			<u>485.100</u>	<u>485.000</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals:			<u>54.628.547</u>	<u>54.760.157</u>

Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig:

	30.6.2025	31.12.2024
Innan 12 mánaða	6.147.515	8.905.905
Frá 12 - 24 mánuðum	3.564.422	3.538.989
Frá 24 - 36 mánuðum	14.865.534	6.003.111
Frá 36 - 48 mánuðum	11.774.256	22.024.992
Frá 48 - 60 mánuðum	546.621	516.200
Afborgun síðar	17.730.197	13.770.960
Vaxtaberandi skuldir samtals	<u>54.628.547</u>	<u>54.760.157</u>

Skýringar, frh.:

20. Vaxtaberandi skuldir, frh.

Samstæðan uppfyllir alla gildandi lánaskilmála í lok tímabilsins.

Þróun langtímaskulda samstæðunnar á tímabilinu greinist þannig:

	30.6.2025	31.12.2024
Vaxtaberandi skuldir í ársbyrjun	54.760.157	54.498.656
Ný lántaka	2.637.677	4.663.975
Afborganir	(3.829.939)	(6.323.529)
Verðbætur og langtímavextir	1.053.280	2.006.570
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði	7.372	(85.515)
Vaxtaberandi skuldir í lok tímabilsins	54.628.547	54.760.157

Samstæðan vinnur í að endurfjármagna vaxtaberandi skuldir sem koma til greiðslu á næstu 12 mánuðum.

21. Dótturfélög

Dótturfélög voru tólf í lok tímabilsins og eru eftirtalin:

Nafn dótturfélaga og aðsetur	Eignarhlutur		Meginstarfsemi
	30.6.2025	31.12.2024	
Alma langtímaleiga ehf., Reykjavík	100%	100%	Fasteignafélag
Alma hótélíbúðir ehf., Reykjavík	100%	100%	Fasteignafélag
Ylma ehf., Reykjavík	100%	100%	Rekstrarfélag
Höfuðborgin okkar ehf., Reykjavík	100%	100%	Fasteignafélag
U26 ehf., Reykjavík	100%	100%	Fasteignafélag
Brimgarðar ehf., Reykjavík	100%	100%	Fasteignafélag
FS Glaðheimar ehf., Reykjavík	72%	72%	Fasteignafélag
Glaðsmíði ehf., Reykjavík	91%	91%	Fasteignafélag
Laugavegur 73 ehf., Reykjavík	100%	100%	Eignarhaldsfélag
14. júní ehf., Reykjavík	100%	100%	Fasteignafélag
K-102 ehf., Reykjavík	100%	100%	Fasteignafélag
Heimagisting Bjarkargötu ehf., Reykjavík	100%	100%	Eignarhaldsfélag

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.-30.6.2025	1.1.-30.6.2024	1.1.-30.6.2025	1.1.-30.6.2024
Móðurfélag	24.636	32.078	64.065	51.731
Tengd félög	825.238	764.943	4.300	331.385
	849.874	797.021	68.364	383.115

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

	Kröfur á tengd félög		Skuldir við tengd félög	
	30.6.2025	31.12.2024	30.6.2025	31.12.2024
Móðurfélag	9.492.234	12.339.776	38.205	25.993
Tengd félög	40.716	267.149	3.571.011	3.904.591
	9.532.950	12.606.925	3.609.216	3.930.584