

Alma íbúðafélag hf.

Ársreikningur
samstæðunnar
2025

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	6
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	10
Efnahagsreikningur	11
Yfirlit um eigið fé	12
Yfirlit um sjóðstreymi	13
Skýringar	14
Óendurskoðuð fylgiskjöl	
Stjórnarháttayfirlýsing	35
Ófjárhagslegar upplýsingar	39

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Alma íbúðafélag hf. („Alma“ eða „félagið“) er íslenskt hlutafélag í samstæðu Langasjávar ehf. („Langisjór“). Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, útleigu og rekstri fasteigna, ásamt fjárfestingum.

Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning félagsins og átta dótturfélaga: Ölmur fasteigna ehf., Brimgarða ehf., FS Glaðheima ehf., Glaðsmíðar ehf., Laugavegs 73 ehf., Ylmu ehf., 14. júní ehf. og Heimagistingu Bjarkargötu ehf.

Hlutfé Ölmur nam 1.295 millj. kr. í árslok eins og í ársbyrjun. Langisjór er eigandi að öllum hlutum í félaginu að undanskildum einum hlut sem er í eigu Ölmur fasteigna ehf. Engar breytingar urðu á eignarhaldi félagsins á árinu.

Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður af rekstri samstæðunnar á árinu 2025 nam 5.268 millj. kr. (2024: 6.422 millj. kr.). Í árslok 2025 námu heildareignir 121.456 millj. kr. (2024: 117.448 millj. kr.) og eigið fé 41.912 millj. kr. (2024: 40.713 millj. kr.).

Tekjur af fjárfestingareignum námu 5.233 millj. kr. (2024: 5.160 millj. kr.) sem er hækkun um 73 millj. kr. milli ára. Aðrar rekstrartekjur námu 744 millj. kr. (2024: 541 millj. kr.) sem er hækkun um 203 millj. kr. og má rekja til hærri skammtímaleigutekna árið 2025 en árið áður. Rekstrartekjur félagsins voru því 5.977 millj. kr. (2024: 5.701 millj. kr.) sem er hækkun um 276 millj. kr. frá fyrra ári. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir ársins (EBITDA) nam 4.306 millj. kr. (2024: 4.180 millj. kr.) sem er hækkun um 126 millj. kr. frá fyrra ári. Matsbreyting fjárfestingareigna nam 2.014 millj. kr. (2024: 3.098 millj. kr.) og lækkaði um 1.084 millj. kr. milli ára.

Fjármagnsgjöld námu 5.860 millj. kr. á árinu (2024: 5.196 millj. kr.) og hækkuðu um 664 millj. kr. frá fyrra ári. Gjaldfærðar verðbætur lækkuðu um 475 millj. kr. á milli ára. Félagið sótti 10.500 millj. kr. í nýtt lánsfé á árinu með fjórum skuldabréfaútgáfum samtals að fjárhæð 4.680 millj. kr. og með útgáfu víxla samtals að fjárhæð 5.820 millj. kr. Grunnlýsing félagsins sem staðfest var að fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands er dags. 18. nóvember 2025. Útgefin skuldabréf í árslok 2025 námu 33.810 millj. kr. (2024: 32.238 millj. kr.).

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður til hluthafa að fjárhæð 5.000 millj. kr. vegna rekstrarársins 2025. Að öðru leyti vísast til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé.

Starfsemi ársins

Undanfarna mánuði hefur Alma lagt áherslu á að einfalda reksturinn, auka hagkvæmni og byggja upp trausta stöðu til framtíðar. Vinna stendur yfir við að fækka félögum innan samstæðunnar með samrunum og sölu óvirkra félaga í því skyni að einfalda rekstur og skerpa á áherslum. Árið 2025 gekk í gegn samruni móðurfélagsins Ölmur íbúðafélags hf. og dótturfélagsins K-102 ehf. Auk þess gekk í gegn samruni Ölmur hótélíbúða ehf. og systurfélaganna Ölmur langtímaleigu ehf., Höfuðborgarinnar okkar ehf. og U26 ehf. Var nafni Ölmur hótélíbúða ehf. jafnframt breytt í Alma fasteignir ehf. Samrunadagur og upphafsdagur sameinaðra félaga var 1. janúar 2025. Við þessa samruna fækkaði dótturfélögum í samstæðunni úr 12 í 8. Stefnt er að því að dótturfélög í samstæðunni verði sex að loknum skipulagsbreytingum.

Félagið hefur haldið áfram á þeirri vegferð að selja stakar og óhagkvæmar leiguingar sem falla ekki að fjárfestingastefnu félagsins. Á árinu 2025 voru 47 íbúðir seldar (2024: 24) en 5 íbúðir keyptar (2024: 0). Í lok ársins taldi eignasafnið samtals 1.040 fasteignir (2024: 1.063), sem eru flokkaðar sem fjárfestingareignir, eða um 150 þúsund fermetra (2024: 154 þúsund fermetra). Í árslok voru 1.004 íbúðir í eignasafninu (2024: 1.027) og 36 atvinnueignir (2024: 36). Engar breytingar urðu á fjölda atvinnueigna á árinu 2025 og var fermetrafjöldi í lok árs 64 þúsund.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

Starfsemi ársins, frh.

Alma gerði árið 2023 kaupsamning um 63 nýjar íbúðir á Heklureit og voru fyrstu 19 íbúðirnar afhentar félaginu undir lok árs 2025 og er stefnt að því að þær fari í útleigu á fyrstu mánuðum ársins 2026. Þá er gert ráð fyrir að 44 íbúðir til viðbótar verði afhentar á seinni hluta árs. Eignirnar eru í samræmi við stefnu félagsins um vandaðar og vel staðsettar íbúðir sem eru nálægt almenningssamgöngum og helstu þjónustu í nærumhverfinu.

Langtímaleigurekstur íbúðarhúsnæðisins var undir væntingum á árinu og jókst rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) um 15 millj. kr. milli ára (2024: 256 millj. kr.). Framlegð af langtímaleigu íbúðarhúsnæðis stóð í stað á milli ára og nam 67,2% (2024: 67,1%). Nýtingarhlutfallið lækkaði lítillega á milli ára og nam að meðaltali 94,9% (2024: 95,2%). Lækkunina má m.a. rekja til tímabundinna ytri aðstæðna á fasteignamarkaði í kjölfar dóms Hæstaréttar sem leiddi til minni eftirspurnar á kaupendahlíðinni. Félagið brást við með því að draga úr áætlaðri eignasölu og setja áður skilgreindar sölueignir aftur í langtímaleigu. Auk þess bættust 19 nýjar íbúðir á Heklureitnum við eignasafnið og voru þær ekki tilbúnar til útleigu fyrr en í upphafi árs 2026. Í lok árs 2025 var nýtingarhlutfall 92,0% (2024: 95,1%). Vanskil í langtímaleigurekstrinum drógust saman á milli ára og voru viðskiptakröfur að fjárhæð 3,6 millj. kr. (2024: 20,3 millj. kr.) færðar niður í bókum samstæðunnar á árinu, eða sem nemur 0,1% (2024: 0,4%) af langtímaleigutekjum ársins.

Rekstur skammtímaleigu Ölmur er í höndum dótturfélagsins Ylmu ehf. („Ylma“). Undanfarin ár hefur starfsemi Ylmu farið vaxandi og fjölgaði einingum í skammtímaleigu í 105 árið 2025 (2024: 99 einingar). Rekstrinum er útvistað til þriðja aðila. Tekjur af skammtímaleigu námu 636 millj. kr., samanborett við 475 millj. kr. árið 2024, sem skýrist af góðu ferðasumri 2025 og sterkri bókunarstöðu eigna sem teknar voru í rekstur á árinu 2024. Miklar væntingar eru bundnar við að ferðasumarið 2026 verði gott og nái hámarki í kringum sólmyrkva í ágúst. Félagið gerir ráð fyrir að tekjur af skammtímaleigu haldi áfram að vaxa.

Atvinnuhúsnæði samstæðunnar er að mestu leigt til systurfélaga Ölmur og voru 90% af leigutekjum atvinnuhúsnæðis tekjur frá félögum í samstæðu Langasjávar (2024: 88%). Arðsemi af atvinnuhúsnæði hækkaði á milli ára og nam um 8,0% (2024: 7,7%).

Alma hefur á undanförunum árum fjárfest talsvert í skráðum hlutabréfum, einkum í fasteignafélögum Eik fasteignafélagi hf. („Eik“), Heimur hf. („Heimar“) og Reitum fasteignafélagi hf. („Reitir“), þar sem félagið er á meðal stærstu einkafjárfesta. Tilgangur fjárfestinganna er að auka þátttöku félagsins á fasteignamarkaði með óbeinum hætti. Frá því að Langisjór og samstarfsaðilar, þ.á m. Brimgarðar, dótturfélag Ölmur, eignuðust yfir 20% hlutfjár í Eik hefur eignarhlutur í félaginu verið færður með hlutdeildaraðferð. Bókfært verðmæti hlutar samstæðunnar í Eik nam í lok ársins 2025 11.557 millj. kr. Í árslok 2025 námu verðmæti hlutabréfa í Heimur og Reitum samtals 5.632 millj. kr. (2024: 4.292 millj. kr.).

Undirliggjandi rekstur skráðu fasteignafélaganna gekk vel á árinu. Áhrif af verðbréfafjárfestingum voru neikvæð á árinu sem nemur 1.177 millj. kr. (2024: jákvæð upp á 4.792 millj. kr.). Neikvæð áhrif verðbréfafjárfestinga á rekstur félagsins árið 2025 skýrast m.a. af endurflokkun hlutabréfa í Eik úr eignarhlutum í öðrum félögum yfir í eignarhlut í hlutdeildarfélagi.

Horfur

Horfur í rekstri félagsins eru stöðugar. Góð eftirspurn er eftir þjónustu samstæðunnar en ekki er gert ráð fyrir mikilli hækkun leiguverðs í langtímaleigu íbúða. Gert er ráð fyrir smávægilegum samdrætti í langtímaleigutekjum vegna íbúða sem voru seldar úr eignasafni félagsins á liðnu ári og þeirra sem fyrirhugað er að selja á þessu ári. Ekki er gert ráð fyrir fjölgun langtímaleigugæna fyrr en íbúðir á Heklureitnum verða afhentar félaginu. Félagið gerir ráð fyrir að ferðasumarið 2026 verði gott og að tekjur af skammtímaleigu haldi áfram að vaxa. Áætlanir gera ráð fyrir að tekjur af leigu atvinnuhúsnæðis þróist í takt við verðbólgu. Ómögulegt er að spá fyrir um afkomu af hlutabréfaeign félagsins í skráðum félögum en undirliggjandi rekstur þeirra er sterkur.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

Horfur, frh.

Háir vextir og verðbólga hafa bein áhrif til hækkunar á gjöldum félagsins. Hlutdeildartekjur félagsins í dótturfélögum taka einnig mið af þessari þróun, þar sem tekjur af fjárfestingareignum dótturfélaga eru að mestu verðtryggðar. Fjármagnsgjöld eru stærsti gjaldaliðurinn í rekstri félagsins og breytast í takt við þróun verðbólgu og hækkun vaxta, sem hefur áhrif á breytileg kjör á lánnum félagsins. Helstu áhættuþættir og óvissa sem samstæðan stendur frammi fyrir á komandi misserum tengjast einkum áhrifum verðbólgu og vaxta á nýtingarhlutfall eigna, rekstrarkostnað og fjármagnsgjöld, auk óvissu um þróun efnahagsaðstæðna. Auk þess felst óvissa í áframhaldandi þróun regluverks á leigumarkaði, þar sem stjórnvöld hafa á undanförunum misserum í auknum mæli þrengt að starfsemi leigufélaga, með tilheyrandi íþyngjandi áhrifum á rekstur félagsins.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Alma einsetur sér að stuðla að velferð samfélagsins og leggur áherslu á umhverfis- og félagsþætti í starfsemi sinni sem og góða og vandaða stjórnarhætti. Á árinu 2025 tók félagið stór skref í sjálfbærnimálum með mótun nýrrar sjálfbærnistefnu sem samþykkt var af stjórn haustið 2025. Félagið birtir í þriðja sinn upplýsingar í samræmi við Flokkunarreglugerð Evrópusambandsins („ESB“) (e. EU Taxonomy), sbr. lög nr. 25/2023 um upplýsingagjöf um sjálfbærni á sviði fjármálaþjónustu og flokkunarkerfi fyrir sjálfbærar fjárfestingar.

Frekari upplýsingar má finna í Ófjárhagsleg upplýsingagjöf sem fylgir með ársreikningi félagsins.

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórnarhættir Ölmu eru í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Stjórn Ölmu leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og að fylgja leiðbeiningum Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins, um stjórnarhætti fyrirtækja. Hlutfall kynja í stjórn félagsins er 33,3% konur og 66,6% karlar og uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórn hlutafélaga. Hlutfallið í hópi starfsfólks félagsins er 30,8% konur og 69,2% karlar. Meðalfjöldi starfsmanna á árinu umreiknað í heilsársstörf (ársverk) var 12.

Frekari upplýsingar er að finna í *Stjórnarháttayfirlýsingu* sem fylgir með ársreikningi félagsins.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum nr. 3/2006 um ársreikninga. Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar er samstæðuársreikningur félagsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga og er það álit stjórnar að samstæðureikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2025, efnahag þess þann 31. desember 2025 og breytingu á hreinni eign á árinu.

Jafnframt er það álit okkar að samstæðureikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glöggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðu hennar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Ölmu íbúðafélags hf. hafa í dag rætt samstæðureikning félagsins fyrir árið 2025 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 11. mars 2026.

Stjórn:

Gunnar Þór Gíslason, stjórnarformaður

Eggert Árni Gíslason

Erna Gísladóttir

Framkvæmdastjóri:

Ingólfur Árni Gunnarsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Ölmú íbúðafélags hf.

Áritun um endurskoðun samstæðuársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað samstæðuársreikning Ölmú íbúðafélags hf. („félagið“) fyrir árið 2025. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins 31. desember 2025 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2025, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu .

Álitið er í samræmi við skýrslu okkar til endurskoðunarnefndar og stjórnar.

Grundvöllur álits

Við endurskoðuðum í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt stöðlunum er lýst frekar í kaflanum *Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins* í árituninni. Við erum óháð félaginu í samræmi við siðareglur sem gilda um endurskoðun samstæðuársreikninga eininga tengdum almannahagsmunum og höfum uppfyllt aðrar siðferðilegar skyldur okkar í samræmi við þessar reglur. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

Samkvæmt bestu vitund okkar og skilningi lýsum við yfir að við höfum ekki veitt neina óheimila þjónustu samkvæmt 1. mgr. 5. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014 og að við erum óháð félaginu við endurskoðunina.

Við vorum fyrst kjörin endurskoðendur á aðalfundi félagsins þann 29. apríl 2021 og höfum verið endurskoðendur félagsins samfellt síðan þá.

Lykilþættir endurskoðunar

Lykilþættir endurskoðunar eru þeir þættir, sem samkvæmt faglegu mati okkar, höfðu mest vægi við endurskoðun samstæðuársreikningsins. Við gefum ekki sérstakt álit á einstökum lykilþáttum en tókum á þeim við endurskoðun á samstæðuársreikningnum í heild og við ákvörðun um álit okkar á honum.

Lykilþáttur	Viðbrögð í endurskoðuninni
<p>Mat fjárfestingareigna</p> <p>Vísað er til skýringa 2.8 og 12 "Fjárfestingareignir".</p> <p>Fjárfestingareignir eru bókfærðar á 80.750 millj. kr. og eru 66,5% af heildareignum samstæðunnar.</p> <p>Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi af stjórnendum félagsins. Við matið á eignunum meta stjórnendur sjóðsflæði sem samstæðan má vænta af leigusamningum. Þar eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum gildistíma núverandi samninga og kostnað við rekstur þeirra. Einnig er lagt til grundvallar mat stjórnenda á þróun ýmissa annarra þátta í framtíðinni, svo sem vaxta á fjármálamörkuðum.</p> <p>Mat á gangvirði fjárfestingareigna er lykilþáttur í endurskoðun okkar á ársreikningi samstæðunnar vegna þess hversu hátt hlutfall þessar eignir eru af heildareignum hennar og vegna óvissu um þróun ýmissa þátta sem lagðir eru til grundvallar mati stjórnenda á sjóðsflæði vegna eignanna.</p>	<p>Við nutum aðstoðar verðmats sérfræðinga okkar við að yfirfara reiknilíkön og forsendur sem stjórnendur byggðu á við útreikninga sína á gangvirði fjárfestingareignanna. Í þeirri vinnu fólst meðal annars:</p> <ul style="list-style-type: none">* Við sannreyndum virkni verðmatslíkans félagsins með því að reikna gangvirði valins úrtaks með okkar eigin verðmatslíkani.* Við yfirforum og lögðum mat á hvort forsendur í útreikningum væru viðeigandi, svo sem leigufjárhæðir samkvæmt samningum, markaðsleiga sem tekur við þegar leigusamningum lýkur, viðhald og fasteignagjöld.* Við máttum hvort forsendur sem notaðar voru við núvirðingu áætlaðs framtíðarsjóðsflæðis eignanna væru viðeigandi með því að bera þær saman við upplýsingar um fjármögnunarkjör á húsnæði og aðrar markaðsforsendur.* Við yfirforum skýringar og staðfestum að upplýsingar sem reikningsskilareglur kveða á um komi þar fram.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á samstæðuársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga á Íslandi og fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram samstæðuársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins ber stjórn og framkvæmdastjóra að leggja mat á rekstrarhæfi félagsins og upplýsa, eftir því sem við á, um þætti er varða rekstrarhæfi og miða grundvöll reikningsskilanna við áframhaldandi rekstrarhæfi, nema þau ætli annað hvort að leysa félagið upp eða hætta starfsemi þess, eða hafa engan annan raunhæfan kost en að gera það.

Stjórn og framkvæmdastjóri bera ábyrgð á eftirliti með gerð samstæðuársreikningsins.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

Markmið okkar eru að öðlast hæfilega vissu um hvort samstæðuársreikningurinn í heild sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, og að gefa út áritun endurskoðanda sem inniheldur álit okkar. Í hæfilegri vissu felst áreiðanleiki en ekki trygging fyrir því að endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni alltaf leiða í ljós verulega annmarka ef þeir eru fyrir hendi. Annmarkar geta komið fram vegna sviksemi eða mistaka og eru taldir verulegir ef þeir einir og sér eða samanlagt gætu haft áhrif á efnahagslegar ákvarðanir sem notendur samstæðuársreikningsins taka á grundvelli hans.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins, frh.:

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beitungum við ávallt faglegri dómgreind og viðhöfum faglega gagnrýni. Að auki:

- Greinum við og metum hættu á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka, skipuleggjum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeirri hættu og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, fölsun, að einhverju sé viljandi sleppt, villandi framsetningu eða að farið sé framhjá innra eftirliti.
- Öflum við skilnings á innra eftirliti sem varðar endurskoðunina, til að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.
- Ályktum við um hvort notkun stjórnar og framkvæmdastjóra á forsendu reikningsskilanna um rekstrarhæfi sé viðeigandi og metum, á grundvelli endurskoðunarinnar, hvort aðstæður séu til staðar sem valdið gætu verulegum vafa um rekstrarhæfi félagsins. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur, í áritun okkar, að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuársreikningsins eða, ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi, að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Samt sem áður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni gert félagið órekstrarhæft.
- Metum við framsetningu, uppbyggingu og innihald samstæðuársreikningsins í heild, að meðtöldum skýringum, og hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum.
- Skipuleggjum við og framkvæmum endurskoðun samstæðunnar til að afla nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna varðandi fjárhagslegar upplýsingar félaga eða eininga innan samstæðunnar sem grundvöll til að geta gefið álit á samstæðuársreikningnum. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, eftirliti og mati á endurskoðunarvinnu vegna samstæðunnar. Við berum óskipta ábyrgð á áritun okkar.

Við upplýsum stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningar endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem upp kunna að koma í endurskoðun okkar, þar á meðal alla verulega annmarka á innra eftirliti sem við greinum við endurskoðun okkar.

Við lýsum því einnig yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óhæði og upplýsum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega talist hafa áhrif á óhæði okkar og þegar við á, til hvaða aðgerða við höfum gripið til að eyða áhættu eða varúðarráðstafanir til að bregðast við henni.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, leggjum við mat á hvaða þættir höfðu mesta þýðingu við endurskoðun samstæðuársreikningsins og eru því lykilþættir endurskoðunarinnar. Við lýsum þessum þáttum í áritun okkar nema lög og reglur útiloki að upplýst sé um þá eða, við einstakar mjög sjaldgæfar kringumstæður, þegar við metum að ekki skuli upplýsa um lykilþátt þar sem neikvæðar afleiðingar þess eru taldar vega þyngra en almennir hagsmunir af birtingu slíkra upplýsinga.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Staðfesting vegna annarra ákvæða laga

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir þessum samstæðuársreikningi eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram annarsstaðar í ársreikningnum.

Hrafnhildur Helgadóttir, endurskoðandi, ber ábyrgð á endurskoðun samstæðuársreikningsins og þessari áritun.

Reykjavík, 11. mars 2026.

KPMG ehf.

Hrafnhildur Helgadóttir

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Tekjur af fjárfestingareignum	5	5.233.006	5.159.878
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	7	(1.175.210)	(1.133.234)
Hreinar leigutekjur		4.057.796	4.026.643
Aðrar rekstrartekjur	6	744.037	541.192
Annar rekstrarkostnaður	7	(495.504)	(387.393)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir		4.306.329	4.180.443
(Sölutap) hagnaður rekstrarfjármuna	14	(496)	61.451
Matsbreyting fjárfestingareigna	12	2.014.300	3.098.169
Afskriftir	14	(99.448)	(102.397)
Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði		6.220.685	7.237.666
Fjármunatekjur	10	2.342.619	40.499
Afkoma af eignarhlutum í öðrum félögum	10	(1.177.070)	4.791.951
Afkoma af eignarhlutum í hlutdeildarfélagi	15	4.193.410	0
Fjármagnsgjöld	10	(5.859.953)	(5.195.919)
Hrein fjármagnsgjöld		(500.994)	(363.468)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		5.719.691	6.874.198
Tekjuskattur	11	(452.062)	(452.614)
Hagnaður ársins		<u>5.267.629</u>	<u>6.421.584</u>
Önnur heildarafkoma			
Sérstakt endurmat	14	(86.285)	(319.698)
Tekjuskattur		17.257	63.940
Önnur heildarafkoma		(69.028)	(255.758)
Hagnaður og önnur heildarafkoma		<u>5.198.600</u>	<u>6.165.826</u>
Skipting hagnaðar og heildarhagnaðar			
Hluthafar móðurfélags		5.198.545	6.166.676
Hlutdeild minnihluta		55	(850)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins		<u>5.198.600</u>	<u>6.165.826</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

	Skýr.	31.12.2025	31.12.2024
Eignir			
Fjárfestingareignir	12	80.749.552	80.352.720
Fjárfestingareignir í byggingu	13	966.157	404.469
Rekstrarfjármunir	14	7.036.054	7.070.835
Eignarhlutir í hlutdeildarfélagi	15	11.557.023	0
Eignarhlutir í öðrum félögum	16	7.284.929	14.070.687
Aðrir fjármálagerningar		67.252	83.109
Lán til tengdra félaga	26	0	240.478
Fastafjármunir		<u>107.660.968</u>	<u>102.222.298</u>
Viðskiptakröfur	18	92.258	103.846
Afleiðusamningar	17	686.628	1.003.097
Kröfur á tengda aðila	26	10.815.465	12.366.447
Fjárfestingareignir til sölu	12	1.490.522	753.378
Aðrar skammtímakröfur	18	452.953	324.643
Handbært fé		257.195	674.409
Veltufjármunir		<u>13.795.021</u>	<u>15.225.819</u>
Eignir samtals		<u><u>121.455.989</u></u>	<u><u>117.448.117</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé		1.295.388	1.295.388
Yfirverðsreikningur		11.136.131	11.136.131
Annað eigið fé		22.410.491	22.255.878
Óráðstafað eigið fé		7.068.047	6.024.115
Eigið fé hluthafa móðurfélags	19	<u>41.910.057</u>	<u>40.711.512</u>
Hlutdeild minnihluta		1.789	1.734
Eigið fé samtals		<u>41.911.847</u>	<u>40.713.246</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Vaxtaberandi skuldir	20	47.448.448	45.854.251
Leiguskuld	25	828.274	831.418
Tekjuskattsskuldbinding	11	9.972.146	9.536.320
Langtímaskuldir og skuldbindingar		<u>58.248.868</u>	<u>56.221.989</u>
Skammtímaskuldir			
Vaxtaberandi skuldir	20	7.953.635	8.905.905
Skuldir við tengda aðila	26	4.508.890	3.445.585
Verðbréfalán	15,16	7.570.937	6.894.453
Skattar ársins	11	0	947
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	21	1.261.812	1.265.991
Skammtímaskuldir		<u>21.295.274</u>	<u>20.512.882</u>
Skuldir samtals		<u>79.544.142</u>	<u>76.734.871</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>121.455.989</u></u>	<u><u>117.448.117</u></u>

Yfirlit um eigið fé fyrir árið 2025

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Annað eigið fé	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé hluthafa Ölmu	Hlutdeild minnihluta	Eigið fé samtals
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 ársins		(69.028)	5.267.574	5.198.545	55	5.198.600	
Afskrift af endurmati		(2.624)	2.624	0		0	
Fært á bundinn							
hlutdeildarreikning		226.266	(226.266)			0	
Greiddur arður			(4.000.000)	(4.000.000)		(4.000.000)	
Eigið fé 31. desember 2025	<u>1.295.388</u>	<u>11.136.131</u>	<u>22.410.491</u>	<u>7.068.047</u>	<u>41.910.058</u>	<u>1.789</u>	<u>41.911.847</u>
Eigið fé 1. janúar 2024	1.295.388	11.136.131	17.619.727	4.493.590	34.544.835	2.585	34.547.420
Hagnaður og							
heildarafkoma ársins		(255.758)	6.422.434	6.166.676	(850)	6.165.826	
Afskrift af endurmati		(5.235)	5.235	0		0	
Fært af bundnum							
hlutdeildarreikning		4.897.143	(4.897.144)	0		0	
Eigið fé 31. desember 2024	<u>1.295.388</u>	<u>11.136.131</u>	<u>22.255.878</u>	<u>6.024.115</u>	<u>40.711.512</u>	<u>1.734</u>	<u>40.713.246</u>

Yfirlit um sjóðstreymi fyrir árið 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins		5.267.629	6.421.584
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður rekstrarfjármuna	14	496	(61.451)
Matsbreyting fjárfestingareigna	12	(2.014.300)	(3.098.169)
Afskriftir	14	99.448	102.397
Hrein fjármagnsgjöld	10	500.994	363.468
Tekjuskattur	11	452.062	452.614
Veltufé frá rekstri		<u>4.306.329</u>	<u>4.180.443</u>
Breytingar rekstrartengda eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, lækkun (hækkun)		191.365	(123.165)
Skammtímaskuldir, (lækkun) hækkun		(36.446)	140.279
		<u>154.919</u>	<u>17.114</u>
Handbært fé frá rekstri án vaxta		<u>4.461.248</u>	<u>4.197.556</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		53.823	24.133
Innborgaður arður		1.060.149	869.204
Greidd vaxtagjöld		(3.390.191)	(2.896.668)
Greiddir skattar		0	(1.116)
Handbært fé frá rekstri		<u>2.185.029</u>	<u>2.193.110</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	12	(1.620.076)	(148.194)
Fjárfestingareignir í byggingu	13	(561.688)	(16.646)
Fjárfesting í rekstrarfjármunum	14	(14.676)	(54.390)
Fjárfesting í eignarhlutum í hludeildarfélagi		(960.669)	0
Fjárfesting í eignarhlutum í öðrum félögum	16	(4.106.302)	(8.283.136)
Aðrir fjármálagerningar, breyting		19.751	0
Söluverð fjárfestingareigna	12	2.540.967	1.414.463
Söluverð rekstrarfjármuna	14	1.185	346.000
Söluverð eignarhluta í öðrum félögum	16	2.564.472	8.404.148
Kröfur á tengda aðila	26	84.721	(5.290.879)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(2.052.316)</u>	<u>(3.628.635)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný vaxtaberandi lán	20	5.166.940	4.386.031
Afborganir vaxtaberandi lána	20	(6.339.805)	(6.323.529)
Breytingar á verðbréfaláni		676.745	3.025.456
Skuldir við tengda aðila	26	(53.806)	(1.216)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>(549.926)</u>	<u>1.086.742</u>
Breyting handbærs fjár		<u>(417.214)</u>	<u>(348.783)</u>
Handbært fé í ársbyrjun		<u>674.409</u>	<u>1.023.191</u>
Handbært fé í lok ársins		<u>257.195</u>	<u>674.409</u>

Skýringar

1. Almennar upplýsingar um starfsemi samstæðunnar

Alma íbúðafélag hf. er hlutafélag sem starfar samkvæmt lögum nr. 2/1995 um hlutafélög. Höfuðstöðvar þess eru við Sundagarða 8, Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2025 hefur að geyma ársreikning 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. 24 varðandi eignarhald í dótturfélögum og starfsemi þeirra.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

2.1 Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS - International Financial Reporting Standards) eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu.

Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir á þeim

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi frá og með reikningsárinu sem hófst 1. janúar 2025 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki innleitt staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir í útgáfu sem taka gildi fyrir reikningsskilatímabil sem hefjast síðar, en heimilt er að taka upp fyrir. Áhrif annarra útgefinna staðla, túlkana og breytinga sem ekki hafa tekið gildi munu að mati stjórnenda vera óveruleg á reikningsskil

Það er mat stjórnenda að innleiðing IFRS 18 Framsetning og skýringar í reikningsskilum sem tekur gildi 1. janúar 2027 muni hafa áhrif á framsetningu upplýsinga í reikningsskilunum án þess að hafa áhrif á reikningshaldslegt mat eigna og skulda. Evrópusambandið hefur ekki staðfest innleiðingu á IFRS 18 að svo stöddu, en búist er við staðfestingu fyrir gildistökudag staðalsins. Þá er það jafnframt mat stjórnenda að innleiðing annarra staðla eða endurbóta á stöðlum í útgáfu sem ekki hafa tekið gildi muni hafa engin eða óveruleg áhrif á

2.2 Grundvöllur reikningsskilanna

Samstæðuársreikningurinn er gerður eftir kostnaðarverðsaðferð að því undanskildu að fjárfestingareignir samstæðunnar, eignarhlutir í öðrum félögum, afleiðusamningar og tilteknar fjáreignir eru færðar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við gangvirðismat í skýringum fyrir viðkomandi eignir. Samstæðuársreikningur er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill móðurfélagsins. Fjárhæðir eru sýndar í þúsundum króna.

Sögulegt kostnaðarverð byggir á gangvirði endurgjaldsins sem greitt er fyrir vöru og þjónustu.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum samstæðunnar. Þær upplýsingar eru birtar í skýringum sem metnar eru mikilvægar og viðeigandi til að auka upplýsingagildi fyrir notendur reikningsskilanna. Reikningsskilaaðferðum hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningi samstæðunnar nema annað sé tekið fram.

2.3 Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir samstæðunnar og skýringar krefjast ákvörðunar á gangvirði. Þetta gildir um fjárfestingareignir, fjáreignir og fjárskuldir.

Félagið hefur komið upp ferli vegna ákvörðunar gangvirðis. Í því felst að stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. ákvarðanir vegna matsaðferða sem falla undir þriðja þrep gangvirðismats.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur við mat eigna og skulda sem eru byggðar á gögnum sem ekki er hægt að afla á markaði. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, líkt og verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, eru notaðar við ákvörðun gangvirðis þá nýta stjórnendur upplýsingarnar til að styðja þá niðurstöðu að matið uppfylli kröfur um alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), þar á meðal það þrep sem slíkt mat myndi falla undir.

Gangvirði er skilgreint sem það verð sem fæst við sölu á eign eða væri greitt við yfirfærslu á skuld í skipulögðum viðskiptum milli markaðsaðila á matsdegi. Gangvirðismati er skipt í þrjú stig eftir því hvaða matsaðferðir liggja til grundvallar:

- Stig 1: Skráð verð (óbreytt) á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir sem eru aðgengilegar á matsdegi.
- Stig 2: Forsendur aðrar en skráð verð samkvæmt þrepi 1 sem hægt er að greina beint eða óbeint fyrir eignina eða skuldina.
- Stig 3: Forsendur sem eru ekki byggðar á áánlegum markaðsupplýsingum fyrir eignir eða skuldir og eru ósannreynanlegar.

2. Grundvöllur reikningsskilanna (framhald)

2.4 Samstæða

Ársreikningur samstæðunnar hefur að geyma ársreikning móðurfélagsins og dótturfélaga þess. Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfirlit. Yfirlit eru til staðar þegar samstæðan:

- hefur ákvörðunarvald yfir fjárfestingunni;
- ber áhættu eða hefur réttinn til að njóta breytilegs ávinnings vegna þátttöku í fjárfestingunni; og
- getur með ákvörðunarvaldi haft áhrif á ávinning sinn af fjárfestingunni.

Félagið endurmetur á reikningsskiladegi hvort að yfirlit yfir fjárfestingu séu til staðar með tilliti til ofangreindra þátta.

Rekstrariðurstæða keypra eða seldra dótturfélaga á árinu er meðtalin í rekstrarreikningi og yfirliti um aðra heildarafkomu frá því að yfirlit hófust og þar til þeim lýkur eða fram að söluþegi eftir því sem við á.

Leiðréttingar á reikningsskilum dótturfélaganna eru gerðar þegar að nauðsynlegt þykir til samræmis við reikningsskilaðferðir samstæðunnar.

Markmið með gerð samstæðureikningsskila er að birta einungis tekjur, gjöld, eignir og skuldir samstæðunnar út á við og er því viðskiptum innan hennar eytt við gerð reikningsskilanna.

Breytingar á eignarhlut í dótturfélögum

Breytingar á eignarhlut í dótturfélagi án þess að móðurfélag missi yfirlit eru færðar meðal eigin fjár. Viðeigandi breytingar eru gerðar á eignarhluta móðurfélags og minnihluta svo hlutdeild endurspeglir réttan eignarhlut hvors aðila. Mismunur á bókfærðu verði eignarhluta minnihlutans sem breytist og gangvirðis gagngjaldsins er færður meðal eigin fjár.

Breytingar á eignarhlut í dótturfélagi sem verða til þess að móðurfélag missi yfirlit eru færðar í rekstrarreikning. Hagnaður eða tap er reiknað sem mismunur á gangvirði gagngjaldsins að viðbættu gangvirði eftirstæðs hluta að frádregnu bókfærðu verði eigna og skulda dótturfélagsins og hlutdeildar minnihluta. Þegar eignir dótturfélagsins eru færðar á endurmetnu verði eða gangvirði er uppsafnaður hagnaður eða tap sem fært hefur verið í yfirlit um aðra heildarafkomu endurflokkað yfir í rekstrarreikning eða á óráðstafað eigið fé eftir því sem við á. Eftirstæður eignarhlutur er í upphafi færður á gangvirði á þeim degi sem móðurfélagið missi yfirlit í samræmi við IAS 39 eða eftir því sem við á, á kostnaðarverði ef um er að ræða hlutdeildarfélag eða félag sem lýtur sameiginlegri stjórn.

2.5 Tekjur

Leigutekjur

Leigutekjur af fjárfestingareignum eru færðar í rekstrarreikningi línulega samkvæmt leigusamningi á leigutímanum. Kostnaði sem tengist beint samningum og umsýslu vegna rekstrarleigu er bætt við bókfært verð hinnar leigðu eignar og hann er svo gjaldfærður línulega á leigutímanum. Samstæðan er ekki aðili að fjármögnunarleigusamningum sem leigusali. Leigutekjur fyrir fjárfestingareignir eru innheimtar fyrirfram fyrir líðandi mánuð með eindaga þann 7. hvers mánaðar.

Aðrar tekjur

Aðrar tekjur samstæðunnar samanstanda af tekjum af íbúðum í skammtímaleigu og þjónustutekjum móðurfélagsins. Tekjur af veittri þjónustu eru færðar í rekstrarreikninginn þegar þjónustan hefur verið innt af hendi.

Fjármunatekjur

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

2.6 Erlendir gjaldmiðlar

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli samstæðunnar á gildandi gengi þess dags sem viðskiptin fara fram. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi í lok reikningsskiladags. Gengismunur sem myndast er færður í rekstrarreikning.

2. Grundvöllur reikningsskilanna (framhald)

2.7 Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti.

Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann tengist liðum sem færðir eru beint á eigin fé, en þá er tekjuskatturinn færður á eigið fé. Útreikningur hans byggir á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegra mismuna á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt ársreikningi. Tekjuskattshlutfall er 20% (2024: 21%).

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður skattur stafar af mismun efnahagsliða í skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi hins vegar. Mismunurinn stafar af því að tekjuskattsstofn samstæðunnar er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

Tekjuskattsinnæign er metin á reikningsskiladegi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hún nýtist á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

2.8 Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir í eigu samstæðunnar til öflunar leigutekna, eða til verðmætaaukningar, eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir samstæðunnar eru ekki notaðar til eigin nota heldur einungis til útleigu til þriðja aðila í reglubundinni starfsemi samstæðunnar. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Gangvirðismat fjárfestingareignanna byggir á sjóðstremislikani og er það yfirfarið á hverjum reikningsskiladegi. Sjá nánar skýringu nr. 12 varðandi aðferðir og forsendur sem notaðar eru við gangvirðismat.

Hagnaður eða tap vegna sölu fjárfestingareigna telst mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar og er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem salan á sér stað.

Fjárfestingareign er endurflokkuð sem eign til eigin nota í samstæðureikningsskilum ef hún er nýtt af félögum innan samstæðu og miðast þá kostnaðarverð hennar við gangvirði viðkomandi eignar á endurflokkunardegi.

2.9 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 fjárfestingareignir í byggingu. Á árinu voru afhentar 19 íbúðir og hafa þær verið flokkaðar á meðal fjárfestingareigna. Restin af eignunum munu afhentast á árinu 2026. Fjárfestingareignir í byggingu eru metnar á kostnaðarverði.

2.10 Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði eða endurmetnu kostnaðarverði að frádregnum afskriftum og virðisrýmun. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundraðshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna, þar til 10% niðurlagsverði er náð.

Ef markaðsverð rekstrarfjármuna er lægra en bókfært verð þeirra og ástæður þess eru ekki taldar skammvinnar ber að færa verð þeirra niður að því marki sem telja verður nauðsynlegt. Virðisrýmunin er færð í rekstrarreikning. Ef eignir hafa verið færðar niður og ástæður verðlækkunarinnar eiga ekki lengur við ber að færa bókfært verð þeirra til fyrri horfs, að teknu tilliti til línulegra afskrifta. Sjá umfjöllun um sérstakt endurmat í skýringu nr. 14.

2.11 Virðisrýrnun efnislegra og óefnislegra eigna annarra en viðskiptavildar

Samstæðan metur á reikningsskiladegi hvort vísbendingar séu til staðar um að efnislegar eignir og óefnislegar eignir séu virðisrýrðar. Ef slíkar vísbendingar eru fyrir hendi metur samstæðan endurheimtanleg virði viðkomandi eignar til að ákvarða upphæð virðisrýrnunar (ef einhver er). Ef ekki reynist unnt að meta endurheimtanlegt virði einstaka eigna, er endurheimtanlegt virði minnstu aðgreinanlegu sjóðskapandi einingar sem viðkomandi eign tilheyrir metið.

Endurheimtanlegt virði er gangvirði eignar að frádregnum sölukostnaði eða nýtingarvirði hennar í rekstri, hvort heldur sem hærra reynist. Ef endurheimtanlegt virði eignar (eða sjóðskapandi einingar) er metið vera lægra en bókfært verð, er bókfært verð fært niður í endurheimtanlegt virði. Virðisrýrnun er færð í rekstrarreikning. Heimilt er að bakfæra virðisrýrnun á síðari stigum, en þó aldrei umfram bókfært verð viðkomandi eignar (eða sjóðskapandi einingar) hefði virðisrýrnun ekki verið færð.

2.12 Eignarhlutir í hlutdeildarfélagi

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

2. Grundvöllur reikningsskilanna (framhald)

2.13 Eignarhlutir í öðrum félögum

Langtíma fjárfestingar samstæðunnar í hlutabréfum eru bókfærðar á markaðsverði þar sem það liggur fyrir. Gangvirði skráðra eignarhluta í félögum er metið síðasta viðskiptaverði 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.

2.14 Skuldbindingar

Skuldbindingar eru færðar þegar samstæðan ber lagalega eða líklega greiðsluskyldu vegna liðinna atburða og hægt er að meta fjárhæð hennar með áreiðanlegum hætti.

2.15 Fjármálagerningar

Fjáreignir og fjárskuldir eru færðar þegar samningsbundin réttur eða skylda til greiðslu myndast hjá samstæðunni.

Fjáreignir og fjárskuldir eru færðar á gangvirði við upphaflega skráningu. Viðskiptakostnaður sem rekja má beint til kaupa eða útgáfu fjáreigna eða fjárskulda sem ekki eru færð á gangvirði í gegnum rekstrarreikning er bætt við eða dreginn frá gangvirði við upphaflega skráningu eftir því sem við á. Viðskiptakostnaður vegna fjáreigna eða fjárskulda á gangvirði í gegnum rekstrarreikning er færður strax í rekstrarreikning.

2.16 Fjáreignir

Fjáreignir samstæðunnar eru skráðar á afskrifuðu kostnaðarverði eða færðar á gangvirði í gegnum rekstur. Flokkunin er ákveðin við upphaflega skráningu og fer eftir viðskiptalíkani samstæðu fyrir fjáreignina og eðlis sjóðstreymi af henni. Öll almenn viðskipti með fjáreignir eru skráð miðað við forsendur á viðskiptadegi. Með almennum viðskiptum er átt við kaup og sölu þar sem tímasetning afhendingar eða móttöku fjáreigna tekur mið af markaðsvenjum eða viðeigandi lögum og reglum.

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjáreign er metin á afskrifuðu kostnaðarverði ef hún uppfyllir bæði eftirfarandi skilyrði og er ekki tilgreind á gangvirði gegnum rekstrarreikning: (1) fjáreignin tilheyrir viðskiptalíkani með það að markmiði að innheimta samningsbundið sjóðstreymi; og (2) samningsskilmálar fjáreignarinnar fela í sér sjóðstreymi á tilteknum tímapunktum og sjóðstreymið felur eingöngu í sér afborganir höfuðstóls og vaxta af eftirstöðvum höfuðstóls. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru slíkar fjáreignir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun.

Fjáreignir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning

Allar fjáreignir sem ekki eru flokkaðar og metnar á afskrifuðu kostnaðarverði eru færðar á gangvirði gegnum rekstur. Allar afleiður falla í þann flokk. Við upphaflega skráningu, hefur samstæðan möguleika á því að tilgreina fjáreign á gangvirði gegnum rekstur sem ella yrði færð á afskrifuðu kostnaðarverði eða á gangvirði gegnum aðra heildarafkomu, ef það eyðir eða dregur verulega úr reikningshaldslegu mismæmi sem annars yrði.

Virðisrýrnun fjáreigna

Vænt útlánatap fjáreigna er metið eftir því á hvaða stig virðisrýrnunarlíkansins viðkomandi fjáreign flokkast:

Stig 1: Vænt útlánatap er metið út frá líkum á því að vanefndir verði á næstu 12 mánuðum,

Stig 2: Vænt útlánatap er metið út frá líkum á því að til vanefnda komi einhvern tímann á líftíma fjáreignarinnar,

Stig 3: Hlutlægar vísbendingar eru til staðar um að fjáreign sé virðisrýrð.

Upphaflega eru fjáreignir skráðar á stig 1, að undanskildum viðskiptakröfum og þeim fjáreignum sem eru virðisrýrðar við upphaflega skráningu. Fjáreignir eru færðar á stig 2 verði veruleg aukning í útlánaáhættu mótaðila frá upphaflegri skráningu, en samstæðan framkvæmir slíkt mat á hverjum uppgjörsdegi. Viðskiptakröfur samstæðunnar eru án verulegs fjármögnunarþáttar og því færðar á stig 2 við upphaflega skráningu í samræmi við einfaldað líkan sem staðallinn setur fram fyrir slíkar fjáreignir.

2. Grundvöllur reikningsskilanna (framhald)

2.16 Fjáreignir, frh.

Virkir vextir

Virkir vextir er sú ávöxtunarkrafa sem núvirðir áætlað sjóðstreymi yfir áætlaðan líftíma fjármálagernings, eða yfir styttra tímabil ef við á, þannig að það jafngildi bókfærðri fjárhæð fjáreignarinnar við upphaflega skráningu.

Vaxtatekjur fjáreignar eru færðar miðað við virka vexti fyrir utan fjáreignir sem færðar eru á gangvirði í gegnum rekstrarreikning.

Á hverjum reikningsskiladegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýrnun fjáreigna (stig 3). Fjáreign telst hafa rýrnað í virði ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi af viðkomandi eign verði lægra en áður var talið.

Breytingar á virðisrýrnunarframlagi fjáreigna í afskriftareikning eru færðar í rekstrarreikning á því tímabili sem matið fer fram.

Afskráning fjáreigna

Samstæðan afskráir fjáreignir þegar samningsbundinn réttur til framtíðarsjóðstreymis af fjáreigninni er ekki lengur til staðar eða þegar áhætta og ávinningur af fjáreigninni flyst yfir á annan aðila.

2.17 Fjárskuldir og eiginfjárgerningar

Útgefnar skuldir og eiginfjárgjörningar er flokkaðar sem fjárskuldir eða eigið fé, eftir eðli samninga.

Eiginfjárgerningar

Eiginfjárgerningar er hvers konar samningur sem felur í sér eftirstæða hagsmuni í eignum samstæðunnar eftir að allar skuldir hans hafa verið dregnar frá. Eiginfjárgerningar útgefnir af samstæðunni eru skráðir á kostnaðarverði að frádregnum beinum kostnaði við útgáfu þeirra.

Kaup á eigin hlutum eru færð til lækkunar á heildarhlutafé. Enginn hagnaður eða tap er færð í gegnum rekstur vegna kaupa, sölu eða útgáfu á eigin hlutum.

Fjárskuldir

Fjárskuldir eru metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Samstæðan afskráir fjárskuldir eingöngu þegar skuldbinding vegna þeirra er ekki lengur til staðar. Hagnaður eða tap vegna afskráningar er fært í rekstrarreikning.

2.18 Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem hann fellur til.

2.19 Fjármagnskostnaður

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

3. Reikningshaldslegt mat

Gerð samstæðuársreiknings 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. Reikningshaldslegt mat og undirliggjandi forsendur eru byggðar á sögulegum gögnum og öðrum viðeigandi þáttum. Endanleg niðurstaða kann að vera frábrugðin þessu mati.

Reikningshaldslegt mat og undirliggjandi forsendur þess eru endurskoðaðar reglulega. Áhrif breytinga á reikningshaldslegu mati eru færð á því tímabili sem að matið er endurskoðað og síðari tímabilum ef við á.

Við ákvörðun gangvirðis fjárfestingareigna er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni í samræmi við 3ja stigs gangvirðismat, sjá nánari umfjöllun í skýringu nr. 12. Raunverulegt söluverð eigna og uppgreiðsluverðmæti skulda kann að vera frábrugðið þessu mati.

Skýringar, frh.:

4. Starfsþáttayfirlit

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

Starfsþættir 2025	Íbúðar- húsnæði	Atvinnu- húsnæði	Skammtíma- leiga	Samtals
Rekstrartekjur	3.466.336	1.874.714	635.992	5.977.042
Rekstrarkostnaður	(1.137.868)	(294.679)	(238.167)	(1.670.714)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	2.328.468	1.580.035	397.825	4.306.328
Söluhagnaður rekstrarfjármuna	(496)	0	0	(496)
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.120.797	(106.497)	0	2.014.300
Afskriftir	(8.549)	(4.941)	(85.958)	(99.448)
Rekstrarhagnaður	4.440.221	1.468.597	311.867	6.220.685
Hrein fjármagnsgjöld				(500.995)
Hagnaður fyrir tekjuskatt				5.719.690
Tekjuskattur				(452.062)
Hagnaður ársins				5.267.628
Fjárfestingareignir í lok árs 2025	60.790.212	19.959.340	0	80.749.552
Rekstrarfjármunir í lok árs 2025	47.620	140.663	6.847.771	7.036.054
Starfsþættir 2024	Íbúðar- húsnæði	Atvinnu- húsnæði	Skammtíma- leiga	Samtals
Rekstrartekjur	3.445.821	1.780.117	475.133	5.701.070
Rekstrarkostnaður	(1.132.694)	(229.865)	(158.069)	(1.520.627)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir	2.313.127	1.550.252	317.064	4.180.442
Söluhagnaður rekstrarfjármuna	61.451	0	0	61.451
Matsbreyting fjárfestingareigna	4.429.850	(1.331.680)	0	3.098.170
Afskriftir	(9.079)	(4.915)	(88.403)	(102.397)
Rekstrarhagnaður	6.795.348	213.657	228.661	7.237.666
Hrein fjármagnsgjöld				(363.468)
Hagnaður fyrir tekjuskatt				6.874.198
Tekjuskattur				(452.614)
Hagnaður ársins				6.421.584
Fjárfestingareignir í lok árs 2024	60.615.058	19.737.662	0	80.352.720
Rekstrarfjármunir í lok árs 2024	42.526	147.072	6.881.236	7.070.835

Skýringar, frh.:

5. Tekjur af fjárfestingareignum

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Nánast allir leigusamningar samstæðunnar eru bundnir vísitölu neysluverðs og eru uppreiknaðir mánaðarlega. Meðalleigutími tímabundinna leigusamninga íbúða er 11 mánuðir (2024: 17 mánuðir). Uppsagnarfrestur tímabundinna íbúðaleigusamninga samstæðunnar er 3 til 6 mánuðir.

Tekjur af fjárfestingareignum samstæðunnar greinast þannig eftir landsvæðum:	2025	2024
Höfuðborgarsvæðið	68,1%	67,0%
Vesturland	10,4%	11,2%
Norðurland	2,9%	3,0%
Austurland	1,4%	1,3%
Suðurland	6,3%	6,1%
Suðurnes	10,9%	11,4%
	<u>100,0%</u>	<u>100,0%</u>

Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna óútleigðra leiguíbúða eru reiknaðar á því verði sem félagið telur að hægt sé að leigja viðkomandi íbúðir út til þriðja aðila á viðkomandi tíma. Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna óútleigðra íbúða á árinu 2025 nema 214 millj. kr. (2024: 148 millj. kr.) og nýtingarhlutfall íbúða 94,9% (2024: 95,2%). Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna óútleigðra atvinnueigna á árinu 2025 nema 192 millj. kr. (2024: 193 m.kr.) og nýtingarhlutfall atvinnueigna 89,5% (2024: 89,9%).

Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis greinast þannig:

	2025	2024
Leigugreiðslur 2026 / 2025	3.988.522	4.099.171
Leigugreiðslur 2027 / 2026	2.400.709	2.485.306
Leigugreiðslur 2028 / 2027	2.161.991	2.121.984
Leigugreiðslur 2029 / 2028	1.854.037	1.846.921
Leigugreiðslur 2030 / 2029	1.557.630	1.352.633
Eftir meira en 5 ár	2.375.172	2.196.725
	<u>14.338.061</u>	<u>14.102.741</u>

Um 90% (2024: 88%) af leigutekjum atvinnuhúsnæðis samstæðunnar 2025 eru tekjur frá tengdum aðilum, en hlutfallið nemur 31% (2024: 30%) af heildar leigutekjum íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.

6. Aðrar rekstrartekjur

Aðrar rekstrartekjur samstæðunnar greinast þannig:	2025	2024
Skammtímaleigutekjur	635.992	475.133
Þjónustutekjur	19.845	16.860
Aðrar tekjur	88.200	49.200
Aðrar rekstrartekjur samtals	<u>744.037</u>	<u>541.192</u>

Skýringar, frh.:

7. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:	2025	2024
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld	487.936	449.500
Viðhaldskostnaður	134.091	183.072
Vátryggingar	69.333	62.045
Rafmagn og hiti	96.851	107.501
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	387.000	331.116
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu	238.168	158.069
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	3.523	20.271
Annar rekstrarkostnaður	253.813	209.054
Rekstrarkostnaður samtals	1.670.714	1.520.627

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

Rekstrarkostnaður greinist þannig:	2025	2024
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	1.175.210	1.133.234
Rekstrarkostnaður skammtímaleigu	238.168	158.069
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	257.336	229.325
Rekstrarkostnaður samtals	1.670.714	1.520.627

8. Þóknun til endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda samstæðunnar á árinu 2025 nam 25,6 m.kr. (2024: 21,1 m.kr.) þar af 17,5 m.kr. vegna endurskoðunar og könnunar (2024: 18,0 m.kr.).

9. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2025	2024
Laun	163.366	153.434
Móttframlag í lífeyrissjóð	22.406	19.160
Önnur launatengd gjöld	14.354	12.634
	200.126	185.229

Laun og launatengd gjöld skiptast eftirfarandi á liði rekstrarreiknings:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	147.216	148.699
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	52.910	36.530
	200.126	185.229

Stöðugildi að meðaltali	12	12
Stöðugildi í lok árs	12	12

Laun og hlunnindi framkvæmdastjóra og stjórnarlaun samstæðunnar á árinu námu 44,4 m.kr. (2024: 32,0 m. kr.)

Skýringar, frh.:

10. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2025	2024
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	14.897	15.212
Vaxtatekjur af lánum og kröfum	2.327.667	24.106
Gengismunur	54	1.181
	<u>2.342.619</u>	<u>40.499</u>
 Afkoma af eignarhlutum í öðrum félögum greinist þannig:		
Matsbreyting og söluhagnaður eignarhluta í öðrum félögum, þ.m.t. afleiðusamningar	(1.544.760)	3.922.747
Arðstekjur	367.689	869.204
	<u>(1.177.070)</u>	<u>4.791.951</u>
 Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(4.274.314)	(3.135.249)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(1.537.913)	(2.013.242)
Vaxtagjöld af leiguskuld	(47.726)	(47.428)
	<u>(5.859.953)</u>	<u>(5.195.919)</u>

11. Tekjuskattur

Reiknaður tekjuskattur

Tekjuskattur ársins nemur 452,1 millj. kr. (2024: 452,6 millj.kr.) er gjaldfærður í rekstrarreikningi samstæðunnar.

Greining á virku skatthlutfalli:		2025		2024
Hagnaður fyrir skatta		<u>5.719.691</u>		<u>6.874.198</u>
Skatthlutfall 20% (2024: 21%)	20,0%	1.143.938	21,0%	1.443.582
Áhrif eignarhluta	(10,1%)	(691.439)	(14,2%)	(975.802)
Ófrádráttarbær kostnaður	0,0%	35	0,0%	44
Aðrir liðir	(0,0%)	(473)	(0,2%)	(15.210)
Tekjuskattur samtals	7,9%	<u>452.062</u>	6,6%	<u>452.614</u>

Skýringar, frh.:

11. Tekjuskattur, frh.

Reiknuð tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

	2025	2024
Staða í ársbyrjun	9.536.320	9.277.841
Reiknaður tekjuskattur ársins	452.061	452.614
Aðrir liðir	(16.236)	(193.188)
Skattur til greiðslu	0	(947)
Staða í árslok	9.972.146	9.536.320

Frestaður skattur

Tekjuskattsskuldbinding samstæðunnar greinast þannig:

	2025	2024
Fjárfestingareignir	10.633.690	10.537.424
Rekstrarfjármunir	690.595	693.127
Langtímaskuldir	0	108.835
Aðrir liðir	126.755	190.565
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(1.478.895)	(1.993.631)
	9.972.146	9.536.320

Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2025 nemur 7.588 millj. kr. (2024: 10.160 millj. kr.). Félög innan samstæðunnar uppfylla skilyrði skv. 55 gr. laga um tekjuskatt um samsköttun. Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	2025	2024
Skattalegt tap vegna 2016 nýtanlegt til 2026	33.536	33.536
Skattalegt tap vegna 2017 nýtanlegt til 2027	18.030	20.780
Skattalegt tap vegna 2018 nýtanlegt til 2028	255.786	255.786
Skattalegt tap vegna 2019 nýtanlegt til 2029	42.961	172.442
Skattalegt tap vegna 2020 nýtanlegt til 2030	1.225.547	1.225.547
Skattalegt tap vegna 2021 nýtanlegt til 2031	3.617	436.649
Skattalegt tap vegna 2022 nýtanlegt til 2032	17.262	1.902.536
Skattalegt tap vegna 2023 nýtanlegt til 2033	4.093.459	4.572.889
Skattalegt tap vegna 2024 nýtanlegt til 2034	1.471.142	1.540.201
Skattalegt tap vegna 2025 nýtanlegt til 2035	433.270	0
	7.594.610	10.160.367

Það er mat stjórnenda að skattalegt tap samstæðunnar í árslok 2025 muni nýtast á móti skattalegum hagnaði næstu ára. Tekjuskattshlutfallið verður 20% á árinu 2026.

Skýringar, frh.:

12. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:	31.12.2025	31.12.2024
Staða í ársbyrjun	79.521.302	80.666.485
Fjárfestingareignir færðar á rekstrarfjármuni	(137.956)	(3.071.465)
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	292.592	0
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	571.745	1.024.227
Endurflokkun frá fjárfestingareignum í byggingu	1.033.112	0
Seldar fjárfestingareignir	(2.636.672)	(1.606.056)
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.014.300	3.098.170
Fasteignir til sölu, breyting	(737.144)	(590.059)
Staða í árslok	<u>79.921.278</u>	<u>79.521.303</u>
Leigugæðing greinast þannig:		
Staða í ársbyrjun	831.417	811.183
Breyting vegna endurmats	28.535	35.585
Keyptar eignir	892	0
Seldar eignir	(32.570)	(15.351)
Staða í árslok	<u>828.274</u>	<u>831.417</u>
Fjárfestingareignir samtals	<u>80.749.552</u>	<u>80.352.720</u>
Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landssvæðum:		
Höfuðborgarsvæðið	59.173.961	57.299.019
Vesturland	5.542.162	5.993.386
Norðurland	2.125.394	2.332.586
Austurland	803.860	970.580
Suðurland	2.974.894	2.965.593
Suðurnes	9.301.007	9.960.138
	<u>79.921.278</u>	<u>79.521.302</u>

Á árinu var hluti af fjárfestingareignum færður 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.

Fasteignir til sölu eru 1.491 millj kr. að bókfærðu verði. í árslok 2025 og eru þær færðar á meðal veltufjármuna. Í upphafi ársins 2025 nam sú fjárhæð 753 millj kr. Á árinu seldust 47 íbúðir og nam söluverðmætið 2.637 millj. kr.

Skýringar, frh.:

12. Fjárfestingareignir, frh.

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 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 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 5,5%-10,9% (31.12.2024: 5,6-10,9%) og er breytilegur eftir staðsetningu og notkunareiginleikum eigna.

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 31.12.2025

	Íbúðarhúsnæði	Atvinnuhúsnæði	Samtals
Staða í ársbyrjun	59.783.640	19.737.662	79.521.302
Fjárfestingareignir færðar á rekstrarfjármuni	(137.956)	0	(137.956)
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	292.592	0	292.592
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	243.569	328.176	571.745
Endurflokkun frá fjárfestingareignum í byggingu	1.033.112	0	1.033.112
Seldar fjárfestingareignir	(2.636.672)	0	(2.636.672)
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.120.797	(106.497)	2.014.300
Fasteignir til sölu, breyting	(737.144)	0	(737.144)
Staða í árslok	59.961.938	19.959.340	79.921.278

Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar (WACC) 5,5% 7,4% 6,0%

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 31.12.2024

	Íbúðarhúsnæði	Atvinnuhúsnæði	Samtals
Staða í ársbyrjun	60.188.003	20.478.482	80.666.485
Fjárfestingareignir færðar á rekstrarfjármuni	(3.071.465)	0	(3.071.465)
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	433.368	590.860	1.024.227
Seldar fjárfestingareignir	(1.606.056)	0	(1.606.056)
Matsbreyting fjárfestingareigna	4.429.849	(1.331.680)	3.098.169
Fasteignir til sölu, breyting	(590.058)	0	(590.058)
Staða í árslok	59.783.641	19.737.662	79.521.303

Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar (WACC) 5,6% 7,5% 6,0%

12. Fjárfestingareignir, frh.

Gangvirðismat fjárfestingareigna samstæðunnar

Helstu forsendur virðislíkans 2025

	Íbúðar- húsnæði	Atvinnu- húsnæði	31.12.2025
Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mán. (kr.).....	1.666-8.182	1.426-4.319	1.426-8.182
Áætluð meðalleiga á fermetra á mán. (kr.).....	3.919	2.520	3.338
Veginn fjármagnskostnaður (WACC).....	5,5%	7,4%	6,0%

Helstu forsendur virðislíkans 2024

	Íbúðar- húsnæði	Atvinnu- húsnæði	31.12.2024
Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mán. (kr.).....	1.607-7.776	1.375-4.165	1.375-7.776
Áætluð meðalleiga á fermetra á mán. (kr.).....	3.853	2.451	3.300
Veginn fjármagnskostnaður (WACC).....	5,6%	7,5%	6,0%

Næmnigreining:

	31.12.2025	31.12.2024
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	+4.119 m.kr. / -4.119 m.kr.	+4.148 m.kr. / -4.148 m.kr.
Lækkun (hækkun) á WACC um 0,25% (2024: 0,5%)	+4.327 m.kr. / -3.861 m.kr.	+9.326 m.kr. / -7.292 m.kr.

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Fjárfestingareignir að bókfærðu verði 71.768 millj. kr. í árslok hafa verið veðsettar í gegnum almenna tryggingarfyrrkomulagið sem og fyrir skuldum við fjármálastofnanir sem samtals eru að eftirstöðvum 51.215 millj. kr. Fjárfestingareignir að bókfærðu verði 8.328 millj. kr. eru veðsettar fyrir skuldum Langasjávar ehf. sem eru að eftirstöðvum 4.531 millj. kr. í árslok.

Fasteigna- og brunabótamat fjárfestingareigna

Bókfært verð fjárfestingareigna samstæðunnar nam 79.921 millj. kr. í árslok 2025 (2024: 79.521 millj. kr.). Fasteignamat fjárfestingareigna 2026 nemur 70.495 millj. kr. (2025: 66.826 millj. kr.) og brunabótamat nam 61.766 millj. kr. (2025: 61.869 millj. kr.).

13. Fjárfestingareignir í byggingu

Félagið gerði samning um kaup á 63 íbúðum á Heklureit í Reykjavík á árinu 2023. Kostnaður vegna bygginganna er færður sem fjárfestingareign í byggingu. Félagið þarf að inna af hendi 1.251 millj. til byggingaraðilans á árinu 2026 samkvæmt samningi. 19 íbúðir voru afhentar á árinu 2025 og þær eignir eru endurflokkaðar á meðal fjárfestingareigna. Restin af íbúðunum verða afhentar á árinu 2026.

14. Rekstrarfjármunir

Bókfært verð rekstrarfjármuna greinist þannig:

	2025	2024
Bókfært verð í ársbyrjun	7.070.835	4.647.628
Keypt á árinu	14.675	54.390
Selt á árinu	(1.185)	(346.000)
(Söluþap) söluhagnaður	(496)	65.447
Fjárfestingareignir endurflokkaðar sem rekstrarfjármunir	137.956	3.071.465
Sérstakt endurmat	(86.285)	(319.698)
Afskrift ársins	(99.448)	(102.397)
Bókfært verð í árslok	7.036.054	7.070.835

Bókfært verð án endurmats fasteigna

Afskriftarhlutföll

Rekstrarfjármunir samstæðunnar eru fasteignir til eigin nota, lóðir, húsbúnaður og tölvubúnaður.

Sérstakt endurmat

Í árslok 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 lækkunar að fjárhæð 69,0 millj. kr. Sama fjárhæð er færð á sérstakan endumatsreikning á meðal eigin fjár að fráreginni lækkun á tekjuskattsskuldbindingu að fjárhæð 17,3 millj. kr. Í árslok nemur sérstakt endurmat samanlagt 190,8 millj. kr.

Skýringar, frh.:

14. Rekstrarfjármunir, frh.

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Fasteignir til eigin nota að bókfærðu verði 6.780 millj. kr. í árslok 2025 (2024: 6.798 millj. kr.) hafa verið veðsettar í gegnum almenna tryggingarfyrrirkomulagið.

Fasteigna- og brunabótamat rekstrarfjármuna

Bókfært verð lóða og fasteigna til eigin nota nam 6.905 millj. kr. í árslok 2025 (2024: 6.923 millj. kr.). Fasteignamat lóða og fasteigna 2025 nemur 3.533 millj. kr. (2024: 3.251. millj. kr.) og brunabótamat 3.021 millj. kr. (2024: 2.837 millj. kr.)

15. Eignarhlutir í hlutdeildarfélagi

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

	Eignarhlutur	Nafnverð/ hlutir	Áhrif á rekstrar- reikning	31.12.2025 Bókfært verð
Eik fasteignafélag hf. skráð bréf færð samkvæmt hlutdeildaraðferð:	21,05%	716.146	4.193.410	11.557.023

Félagið keypti á árinu hlutabréf að nafnverði 75,3 millj. kr. í Eik Fasteignafélagi hf. en kaupverðið nam 961 millj. kr. Eignarhluturinn er færður sem hlutdeildarfélag frá 4. apríl eða þegar hlutur Brimgarða fór yfir 20% en í árslok nam hann 21,1%. Eignarhlutur í hlutdeildarfélaginu er bókfærður á 11.557 millj. kr. í lok árs. Eignarhluturinn eru veðsettur til tryggingar á verðbréfalánnum samstæðunnar að fjárhæð 7.571 millj. kr. Verðbréfalán eru að jafnaði til eins mánaðar en heimild er 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 ársins:

	Nafnverð/ hlutir	31.12.2025 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.	27.957	3.606.439	23.457	2.744.456
Heimar hf.	54.474	2.026.451	39.669	1.547.105
Aðrir eignarhlutir		1.502.030		707.579
		<u>7.134.919</u>		<u>14.034.924</u>
Óskráð bréf, færð á kostnaðarverði		150.010		35.763
Eignarhlutir í öðrum félögum		<u>7.284.929</u>		<u>14.070.687</u>

Kaup og sölur eignarhluta í öðrum félögum voru að mestu með skráð félög á markaði. Markaðshlutabréf samstæðunnar sem bókfærð eru á 7.135 millj. kr. eru veðsett til tryggingar á framvirkum samningum og verðbréfalánnum samstæðunnar að upphæð 7.571 millj. kr.

Skýringar, frh.:

17. Afleiðusamningar

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

Framvirkir samningar:	31.12.2025	31.12.2024
Eignir í afleiðum	6.069.695	6.552.468
Skuldir í afleiðum	(5.383.068)	(5.549.371)
Nettóstaða í afleiðusamningum	686.628	1.003.097
Framvirkir samningar greinast þannig:		
Hlutabréfasamningar	869.874	1.151.925
Skuldabréfasamningar	(183.246)	(148.828)
Nettóstaða í afleiðusamningum	686.628	1.003.097

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

18. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur greinast þannig:	31.12.2025	31.12.2024
Viðskiptakröfur	153.844	162.188
Niðurfærsla vegna krafna sem að kunna að tapast	(61.586)	(58.342)
	92.258	103.846
Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:		
Óinnheimt söluverð fjárfestingareigna	342.973	247.268
Fyrirframgreiddur kostnaður og aðrar skammtímakröfur	109.980	77.374
	452.953	324.643

Viðskiptakröfur

Breytingar í niðurfærslu viðskiptakrafna greinast þannig:

Staða í upphafi árs	58.342	40.786
Gjaldfærð niðurfærsla á árinu	3.244	17.556
Staða í lok árs	61.586	58.342

Við mat á innheimtanleika viðskiptakrafna leggja stjórnendur mat á og greina breytingar á greiðsluhæfi viðskiptamanna frá því að krafan myndast fram til reikningskiladags. Við matið er stuðst við sögulegar upplýsingar ásamt núverandi efnahagshorfum fyrir viðkomandi viðskiptamenn.

Skýringar, frh.:

19. Eigið fé

	31.12.2025	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.

Það er stefna stjórnar félagsins að eiginfjárstaða samstæðunnar sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar og til að takast á við óvissu í ytra umhverfi. Samstæðan hyggst halda skuldsetningu samstæðunnar sem hlutfalli af fjárfestingareignum og rekstrarfjármunum undir 75% sem er í samræmi við skilmála almenna tryggingarfyrirkomulagsins. Í árslok 2025 nam hlutfallið 71,9% (2024: 70,4%).

	31.12.2025	31.12.2024
Annað eigið fé greinist þannig:		
Bundinn hlutdeildarreikningur	22.219.703	21.993.437
Endurmat rekstrarfjármuna	190.788	262.441
	<u>22.410.491</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	Lokagjalddagi	31.12.2025	31.12.2024
Vaxtaberandi langtímaskuldir:				
Verðtryggðar skuldir	3,69% / 3,57%	2026-2048	41.255.983	40.242.942
Óverðtryggðar skuldir	8,79% / 8,77%	2026-2028	13.661.101	14.032.215
			<u>54.917.083</u>	<u>54.275.157</u>
Vaxtaberandi langtímaskuldir við tengda aðila:				
Óverðtryggð skuldabréf	10,0%	2028	485.000	485.000
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals:			<u>55.402.083</u>	<u>54.760.157</u>

Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig:

	31.12.2025	31.12.2024
Innan 12 mánaða	7.953.635	8.905.905
Frá 12 - 24 mánuðum	6.230.653	3.538.989
Frá 24 - 36 mánuðum	22.266.729	6.003.111
Frá 36 - 48 mánuðum	3.830.343	22.024.992
Frá 48 - 60 mánuðum	632.562	516.200
Afborgun síðar	14.488.162	13.770.960
Vaxtaberandi skuldir samtals	<u>55.402.083</u>	<u>54.760.157</u>

Þróun langtímaskulda samstæðunnar á árinu greinist þannig:

	31.12.2025	31.12.2024
Vaxtaberandi skuldir í ársbyrjun	54.760.157	54.498.656
Ný lántaka	5.440.000	4.663.975
Afborganir	(6.339.805)	(6.323.529)
Verðbætur	1.537.913	2.006.570
Breytingar á eignfærðum lántökukostnaði	3.819	(85.515)
Vaxtaberandi skuldir í lok ársins	<u>55.402.083</u>	<u>54.760.157</u>

Á lánum samstæðunnar að fjárhæð 51.215 millj kr. eru skilmálar um ákveðið hlutfall eigin fjár og veðþekju. Einnig er kvæð um sjóðstreymi í hlutfalli við þjónustu lána samstæðunnar á lánum samstæðunnar að fjárhæð 13.600 millj. kr. Ef samstæðan uppfyllir ekki skilmálana myndi það veita lánveitendum heimild til að gjaldfella viðkomandi lán. Í árslok eru fjárhagslegir skilmálar lána uppfylltir.

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

21. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	2025	2024
Viðskiptaskuldir	101.781	50.876
Áfallnir vextir	663.638	762.325
Tryggingafé	252.845	259.902
Fyrirframinnheimtar tekjur	85.051	89.334
Aðrar skammtímaskuldir	158.498	103.553
	<u>1.261.812</u>	<u>1.265.991</u>

22. Flokkar fjármálagerninga

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði	2025	2024
Handbært fé	257.195	674.409
Lán og kröfur (án fyrirframgreidds kostnaðar)	545.211	428.488
Kröfur á tengda aðila	10.815.465	12.366.447
	<u>11.617.871</u>	<u>13.469.344</u>
Fjáreignir á gangvirði		
Eignarhlutir í öðrum félögum	7.284.929	14.070.687
Aðrir fjármálagerningar	67.252	83.109
Aflleiðusamningar	686.628	1.003.097
	<u>8.038.809</u>	<u>15.156.893</u>

Óverulegur munur er á gangvirði og bókfærðu virði fjáreigna færða á afskrifuðu kostnaðarverði.

23. Fjárhagsleg áhættustýring

Samstæða félagsins býr við fjárhagslega áhættu tengdri fjármálagerningum þess. Áhætta samanstendur af eftirfarandi:

- Markaðsáhætta
- Útlánaáhætta
- Lausafjárahætta
- Rekstraráhætta

Markmið með áhættustýringu er að tryggja að viðunandi áhættustefnur og stjórnarhættir séu viðhafðir til að hafa eftirlit með fjárhagslegum áhættuþáttum. Áhættustýringin hefur það hlutverk að setja viðmið varðandi áhættutöku, greina og uppgötva áhættuþætti og fylgjast með þeim. Stjórn samstæðunnar ber ábyrgð á áhættustýringunni og hefur eftirlit með henni. Stjórn hefur falið framkvæmdastjóra samstæðunnar umsjón með áhættustýringunni.

Hér fyrir neðan koma nánari upplýsingar um fjárhagslegar áhættur samstæðunnar þar sem tilgreind eru markmið, stefnur og aðferðir samstæðunnar við áhættustýringu ásamt þeim mælikvörðum sem notaðir eru við áhættumatið.

Markaðsáhætta

Markaðsáhætta samstæðunnar er áhættan af því að gangvirði eða framtíðar sjóðsflæði fjármálagerninga muni sveiflast vegna breytinga á markaðsvöxtum og gengi verðbréfa sem hafi áhrif á afkomu samstæðunnar og virði fjármálagerninganna. Markmið með stýringu markaðsáhættu er að takmarka áhættu við skilgreind mörk ásamt því að hámarka ávinning samstæðunnar.

23. Fjárhagsleg áhættustýring, frh.

Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta nær til vaxtaberandi eigna og skulda samstæðunnar. Vaxtaberandi eignir samstæðunnar eru með breytilegum vöxtum. Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar í íslenskum krónum eru bæði verðtryggðar með föstum vöxtum og óverðtryggðar með föstum og breytilegum vöxtum. Samstæðan ber ekki fastvaxtaáhættu þar sem vaxtaberandi fjármálagerningar hennar eru ekki færðir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Vaxtabreytingar hafa áhrif á vænt sjóðstreymi af eignum og skuldum sem bera breytilega vexti. Breyting á meðalvöxtum ársins um 1% hefði hækkað (lækkað) afkomu um 310 millj. kr. (2024: 281 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Vaxtaberandi fjármálagerningar með föstum og breytilegum vöxtum greinast þannig í árslok:

	2025	2024
Fjármálagerningar með fasta vexti		
Verðtryggðar fjárskuldir	(27.217.855)	(26.101.653)
Óverðtryggðar fjárskuldir	(8.667.115)	(8.189.977)
	(35.884.970)	(34.291.631)
Fjármálagerningar með breytilega vexti		
Handbært fé	257.195	674.409
Verðtryggðar fjárskuldir	(14.637.221)	(14.615.750)
Óverðtryggðar skuldir	(16.361.471)	(13.453.613)
	(30.741.496)	(27.394.954)

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 41.715 millj. kr. (2024: 40.717 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs og hefur þróun neysluvísitölu því áhrif á bókfærða stöðu lánanna og sjóðstreymi tengt þeim. Hækkun (lækkun) verðbólgu um 1% í árslok hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 417 millj. kr. fyrir tekjuskatt (2024: 407 millj. kr.). Næmnigreiningin miðast við að allar aðrar breytur en þær sem eru hér til skoðunar séu fastar. Þá eru leigutekjur samstæðunnar bundnar þróun vísitölu neysluverðs.

Önnur markaðsáhætta

Markaðsáhætta myndast af fjáreignum á gangvirði sem færast í rekstrarreikning, aðallega verðbréf. Verðáhætta er áhættan á því að virði fjármálagerninga muni sveiflast vegna breytinga á markaðsverði, hvort sem er vegna einstakra þátta sem eiga sérstaklega við einstaka fjárfestingu eða þættir sem hafa áhrif á allar fjárfestingar á markaði. Fjáreignir félagsins sem eru bókfærðar á gangvirði og breytingar á gangvirði eru færðar í rekstrarreikning. Hækkun (lækkun) á gengi skráðra fjáreigna um 1% í árslok hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 132 millj. kr. fyrir tekjuskatt (2024: 207 millj. kr.). Næmnigreiningin miðast við að allar aðrar breytur en þær sem eru hér til skoðunar séu fastar.

Útlánaáhætta

Í útlánaáhhættu felst áhættan á því að mótaðilar samstæðunnar geti ekki staðið við skuldbindingar sínar, sem leiðir til þess að það tapar á fjármálagerningum sínum. Samstæðan fylgist reglulega með þróun þeirra eigna sem tengjast útlánaáhhættu ásamt því að krafist er trygginga hjá nýjum viðskiptavinum sem og endurnýjun trygginga hjá núverandi viðskiptavinum samstæðunnar til að lágmarka útlánaáhhættu. Trygging fyrir leigusamningi nemur tveimur til þremur leigumánuðum. Ekki er tekið tillit til undirliggjandi trygginga við mat á hámarksútlánaáhhættu.

Hámarksútlánaáhhætta greinist þannig:

	Bókfærð staða	
	2025	2024
Viðskiptakröfur	92.258	103.846
Önnur heimtöluverð fjárfestingareigna	342.973	247.268
Afleiðusamningar	686.628	1.003.097
Kröfur á tengda aðila	10.815.465	12.606.925
Aðrar kröfur (án fyrirfram innheimts kostnaðar)	452.953	324.643
Handbært fé	257.195	674.409
	12.647.472	14.960.187

Hámarksútlánaáhhætta samstæðunnar er sú bókfærða staða sem sundurliðuð er hér að ofan. Samstæðan telur enga tapsáhhættu vera í öðrum skammtímakröfum.

23. Fjárhagsleg áhættustýring, frh.

Útlánaáhætta (frh.)

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla á reikningsskiladegi voru eftirfarandi:

	2025		2024	
	Nafnverð kröfu	Niðurfærsla	Nafnverð kröfu	Niðurfærsla
Ógjaldfallið	4.060	0	6.413	0
Gjaldfallið innan 90 daga	69.301	(4.381)	78.368	(1.166)
Gjaldfallið fyrir 91 - 120 dögum	7.671	(5.736)	15.211	(3.042)
Gjaldfallið fyrir 121 - 150 dögum	5.963	(4.690)	6.803	(4.606)
Gjaldfallið fyrir meira en 150 dögum	66.850	(46.780)	55.393	(49.528)
	<u>153.844</u>	<u>(61.586)</u>	<u>162.188</u>	<u>(58.342)</u>

Lausafjárahætta

Lausafjárahætta er sú áhætta sem felst í því tapi sem samstæðan gæti orðið fyrir vegna þess að hún getur ekki staðið við skuldbindingar sínar á réttum tíma. Samstæðan fylgist með lausafjástöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og skulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og forðast þannig að skaða orðspor samstæðunnar. Reglulega er fylgst með stöðu lausafjár, þróun sem orðið hefur og hvaða áhrif staða markaða og framtíðarhorfur geta haft á samstæðuna. Í samstæðunni er ónýtt lánalína um áramótin að upphæð 421 millj. kr.

Samningsbundið greiðsluflæði er ónúvirt og ekki er gert ráð fyrir breytingum á vöxtum né verðbólgu, er eftirfarandi:

Skuldir 31.12.2025	Innan eins árs	2027	2028	2029	Samtals
				eða síðar	
Vaxtaberandi:					
Með breytilegum vöxtum	17.785.787	1.336.666	15.817.409	0	34.939.861
Með föstum vöxtum	4.614.737	6.947.026	8.397.085	21.231.361	41.190.209
	<u>22.400.524</u>	<u>8.283.692</u>	<u>24.214.494</u>	<u>21.231.361</u>	<u>76.130.070</u>
Skuldir 31.12.2024	Innan eins árs	2026	2027	2028	Samtals
Vaxtaberandi:					
Með breytilegum vöxtum	13.816.868	3.496.588	1.173.774	13.788.787	32.276.017
Með föstum vöxtum	5.282.523	2.010.322	6.541.149	25.805.929	39.639.923
	<u>19.099.390</u>	<u>5.506.910</u>	<u>7.714.923</u>	<u>39.594.716</u>	<u>71.915.940</u>

Skýringar, frh.:

24. Dótturfélög

Dótturfélög voru átta í árslok og eru eftirtalin:

Nafn dótturfélaga og aðsetur	Eignarhlutur		Meginstarfsemi
	31.12.2025	31.12.2024	
Alma fasteignir ehf., Reykjavík	100%	100%	Fasteignafélag
Ylma ehf., Reykjavík	100%	100%	Rekstrarfélag
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
Heimagisting Bjarkargötu 12 ehf., Reykjavík	100%	100%	Eignarhaldsfélag

25. Leigueignir og leiguskuldir

Samstæðan færir eignir og skuldir vegna lóðaleigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila um lóðir undir byggingar. Afnotaréttur á eignunum er færður á meðal fjárfestingareigna og leiguskuldbinding meðal langtímaskulda í efnahagsreikningi.

Leigueignir sem samstæðan færir vegna þessara leigusamninga eru færðar sem fjárfestingareignir, sjá skýringu 12, og eru þær metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi. Leiguskuldir eru metnar upphaflega miðað við núvirði leigugreiðslna sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Leigugreiðslur eru núvirtar með því að nota vaxtakjör samstæðunnar á nýju lánsfé. Eftir upphafsdag er leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, leigugreiðslur eru eingöngu vaxtagjöld, sem færð eru í rekstrarreikning, en engar afborganir eru vegna þessara leiguskulda. Mat afnotaréttar og leiguskuldar falla undir þriðja þrep flokkunarkerfi gangvirðismats og eru metnar sem slíkar.

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:	2025	2024
Leigueignir		
Staða í upphafi árs	831.418	811.184
Breyting vegna endurmats	28.535	35.585
Seldar eignir	(32.570)	(15.351)
Keyptar eignir	892	0
Staða í lok árs	<u>828.275</u>	<u>831.418</u>
Leiguskuldir		
Staða í upphafi árs	831.418	811.184
Breyting vegna endurmats	28.535	35.585
Seldar eignir	(32.570)	(15.351)
Keyptar eignir	892	0
Staða í lok árs	<u>828.275</u>	<u>831.418</u>
Fjárhæðir í rekstrarreikningi og í sjóðstreymi	2025	2024
Vaxtagjöld af leiguskuldum	<u>47.726</u>	<u>47.428</u>

Skýringar, frh.:

26. Tengdir aðilar

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

Viðskipti við tengda aðila

Eftirfarandi viðskipti við tengd félög voru færð í rekstrarreikning samstæðunnar:

	Tekjur		Gjöld	
	2025	2024	2025	2024
Móðurfélag	65.017	64.379	170.551	129.589
Tengd félög	1.615.719	1.509.715	4.333	640

Tekjufærðir vextir við tengda aðila námu 2.290 millj. kr á árinu

Gjaldfærðir vextir við tengda aðila námu 614 millj. kr á árinu (2024: 68 millj. kr.)

Eignfærð gjöld frá tengdum aðila vegna fjárfestingareigna á árinu 2025 nam 225,0 millj. kr. (2024: 881,0 millj. kr.)

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

	Kröfur á tengd félög		Skuldir við tengd félög	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Móðurfélag	10.450.813	12.339.776	88.101	25.993
Tengd félög	364.652	267.149	4.905.789	3.904.591

Viðskipti við tengda aðila eru á armslengdarkjörum

27. Samþykki ársreiknings

Ársreikningurinn var samþykktur á stjórnarfundum þann 11. mars 2026.

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórnarháttayfirlýsing

Yfirlýsing Ölmu íbúðafélags hf., kt. 611013-0350, (hér eftir „Alma“ eða „félagið“) um stjórnarhætti er útbúin með hliðsjón af lögum nr. 2/1995 um hlutafélög, lögum nr. 3/2006 um ársreikninga og 6. útgáfu leiðbeininga Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja, sem nálgast má á vefnum www.leidbeiningar.is. Félagið hefur gefið út skuldabréf sem tekin hafa verið til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar og fellur því undir upplýsingaskyldu útgefanda samkvæmt lögum nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu.

Ekki hefur verið úrskurðað um nein brot félagsins á lögum og reglum sem viðeigandi eftirlits- og/eða úrskurðaraðili hefur ákvarðað. Stjórnarháttayfirlýsing þessi er útbúin með það að markmiði að auka gagnsæi og traust gagnvart hluthöfum, starfsmönnum og öllum öðrum þeim sem hafa hagsmuni af starfsemi félagsins. Þá er hún til þess fallin að auka upplýsingaflæði, ýta undir aðhald og bæta orðstír og trúverðugleika félagsins.

Allt hlutafé félagsins að undanskildum einum hlut, eru í eigu sama aðila, Langasjavar ehf. Einn hlutur er í eigu Ölmur fasteigna ehf. dótturfélags Ölmur. Langisjór ehf. er fjölskyldufyrirtæki í endanlegri eigu systkinanna Guðnýjar Eddu, Eggerts Árna, Halldórs Páls og Gunnars Þórs Gíslabarna og fjölskyldna þeirra. Langisjór ehf. er móðurfélag nokkurra fyrirtækja sem framleiða og dreifa matvælum, ásamt því að stunda útleigustarfsemi, í gegnum Ölmur íbúðafélag hf., fasteignapróun og fasteignaupbyggingu. Helstu félög í samstæðu Langasjavar ehf., auk Ölmur íbúðafélags hf., eru Mata hf., Matflugl ehf., Síld og Fiskur ehf., Freyja ehf., Salathúsið ehf., Verkgarðar ehf., BF HB10 ehf., Fjallasól ehf., Hafnarsmiði ehf. og Hófsvað ehf.

Félagið uppfyllir ekki að öllu leyti leiðbeiningar Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka Atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar voru út árið 2021. Í ljósi eignarhalds Ölmur þykir ekki nauðsynlegt að starfrækja tilnefningarnefnd, sbr. ákvæði 1.4, eða starfskjaranefnd, sbr. ákvæði 5.4. Af sömu ástæðu hefur ekki verið talið tilefni til þess að birta upplýsingar um tímasetningu hluthafafunda á vefsíðu félagsins, sbr. ákvæði 1.1.2.

Stjórn Ölmur var skipuð þann 28. febrúar 2025 og samanstendur af þremur einstaklingum, tveimur karlmönnum og einni konu. Í stjórn sitja Gunnar Þór Gíslason, Eggert Árni Gíslason og Erna Gísladóttir. Með hliðsjón af eignarhaldi Ölmur þykja kröfur um óhæði stórnar, sbr. ákvæði 2.3, ekki eiga við um félagið. Stjórn Ölmur hefur ekki sett sér sérstaka stefnu um fjölbreytileika í tengslum við stjórn, framkvæmdastjórn og æðstu stjórnendur, sbr. ákvæði 2.9. Stjórn metur það sem svo að starfsmannafjöldi félagsins sé ekki með þeim hætti að þörf sé á sérstakri stefnu til þess að styðja við fjölbreytileika innan félagsins.

Stjórnarmenn félagsins búa þó yfir fjölbreyttri menntun og yfirgripsmikilli þekkingu. Þá búa stjórnarmenn yfir viðtækri reynslu á sviði stjórnunar, reksturs, fjárfestinga og fasteigna.

Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

Stjórn

Stjórn Ölmú íbúðafélags er skipuð þremur einstaklingum, sem kosnir eru á aðalfundi til eins árs í senn. Starfsárið 2025-2026 skipa eftirtaldir stjórn félagsins:

Gunnar Þór Gíslason, stjórnarformaður

Gunnar er fæddur 1965 og lauk cand. oecon. prófi í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands árið 1989 og MBA prófi frá London Business School árið 1994. Hann er framkvæmdastjóri Langasjávar ehf. og jafnframt stjórnarmaður félagsins. Gunnar er stjórnarformaður Laxárness ehf. og Sólnýjar ehf., auk þess sem hann situr í stjórn Eikar fasteignafélags hf. Hann er einnig stjórnarmaður Coldrock Investments Ltd. og HEGG Holdings Ltd. á Möltu. Á starfsferli sínum hefur Gunnar setið í stjórnnum ýmissa skráðra og óskráðra félaga, bæði á Íslandi og erlendis. Hagsmunatengsl hans tengjast eignarhlut hans í móðurfélagi Ölmú, Langasjó ehf., sem á Freyju ehf., Mötu hf., Matfugl ehf., Síld og Fisk ehf. og Salathúsið ehf. sem öll eru leigutakar dótturfélags Ölmú. Gunnar er faðir framkvæmdastjóra félagsins, Ingólfs Árna Gunnarssonar og telst því ekki óháður, sbr. ákvæði 2.3 í 6. útgáfu leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja. Að öðru leyti á hann engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila félagsins. Gunnar tók fyrst sæti í stjórn Ölmú í apríl 2021.

Eggert Árni Gíslason, stjórnarmaður

Eggert Árni er fæddur 1961 og lauk viðskiptafræði, cand. oecon., frá Háskóla Íslands árið 1989 og prófi í verðbréfavíðskiptum árið 2001. Hann er stjórnarmaður í Langasjó ehf. og nokkrum dótturfélögum Langasjávar, auk þess er hann stjórnarformaður Solid Clouds hf. Hagsmunatengsl Eggerts tengjast eignarhlut hans í móðurfélagi Ölmú, Langasjó ehf. sem á Freyju ehf., Mötu hf., Matfugl ehf., Síld og Fisk ehf. og Salathúsið ehf. sem öll eru leigutakar dótturfélags Ölmú. Eggert er bróðir Gunnars Þórs og frændi Ingólfs Árna Gunnarssonar, framkvæmdastjóra félagsins, og telst því ekki óháður, sbr. ákvæði 2.3 í 6. útgáfu leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja. Að öðru leyti á hann engin önnur hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila félagsins. Eggert tók fyrst sæti í stjórn Ölmú í apríl 2021.

Erna Gísladóttir, stjórnarmaður

Erna er fædd 1968 og lauk B.Sc. í hagfræði frá Háskóla Íslands árið 1991 og MBA frá IESE í Barcelona árið 2004. Hún er forstjóri BL ehf. og starfaði áður sem forstjóri Bifreiða og landbúnaðarvéla hf. árin 2003-2008. Erna var einn af eigendum félagsins og starfaði þar sem framkvæmdastjóri frá árinu 1991. Auk þess situr hún í stjórnnum Egg ehf., Eldhúsvara ehf., Umbreytingar slhf. og Hregg ehf. Erna hefur verið varamaður í stjórn Sjóvár frá 2019 en sat áður í stjórn félagsins frá 2009 og var formaður stjórnar frá 2011-2019. Hún sat einnig í stjórn Haga frá 2010-2020. Erna á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila félagsins. Erna tók fyrst sæti í stjórn Ölmú í apríl 2021.

Stjórn hefur sett sér skriflegar starfsreglur sem skilgreina hlutverk og ábyrgð stjórnar. Í starfsreglum er meðal annars kveðið á um verksvið stjórnar og stjórnarformanns, boðun og tíðni stjórnarfunda, framkvæmd og fundarsköp, undirnefndir stjórnar, innra eftirlit og árangursmat. Gildandi starfsreglur voru samþykktar þann 19. febrúar 2026 og eru þær aðgengilegar á vef félagsins, www.al.is.

Í samræmi við lög og samþykktir Ölmú fer stjórn með æðsta vald í málefnum félagsins á milli hluthafafunda. Stjórn ber að sinna eftirlitshlutverki með starfsemi félagsins og koma á virku kerfi innra eftirlits. Stjórn sér um, í samvinnu við framkvæmdastjóra, að móta stefnu félagsins og skilgreina áhættuviðmið þess. Óvenjuleg eða mikilsháttar mál í rekstri félagsins heyra undir stjórn. Stjórn hefur skilgreint hvað fellur undir óvenjulegar og mikilsháttar ráðstafanir og er það mat uppfært eftir því sem við á.

Endurskoðunarnefnd

Endurskoðunarnefnd Ölmu var kjörin á stjórnarfundi 25. apríl 2025. Helena Hilmarsdóttir, löggiltur endurskoðandi og fjármálastjóri Varðar trygginga hf., gegnir hlutverki formanns nefndarinnar. Aðrir nefndarmenn eru Gunnar Þór Gíslason, stjórnarformaður, og Erna Gísladóttir, stjórnarmaður.

Eftirlitshlutverk endurskoðunarnefndar nær til Ölmu og félaga innan samstæðu Ölmu. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með endurskoðun ársreikninga og samstæðureikninga og fer yfir áætlun ytri endurskoðenda og vinnuferla við reikningsskil. Þá metur nefndin óhæði ytri endurskoðanda og endurskoðunarfyrtækis og hefur eftirlit með því að stjórn félagsins tryggji að innra eftirlit og áhættustýring sé í samræmi við stefnu félagsins.

Formaður endurskoðunarnefndar boðar til funda og stýrir þeim. Endurskoðunarnefnd starfar samkvæmt starfáætlun sem hún setur sér fyrir hvert starfsár.

Starfsreglur endurskoðunarnefndar voru staðfestar af stjórn 19. febrúar 2026 og má nálgast á vef félagsins, www.al.is.

Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2025 voru haldnir sjö stjórnarfundir, ýmist á skrifstofu félagsins, með aðstoð rafrænna miðla, eða hvort tveggja, sbr. heimild í 3. mgr. 70. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Fundir endurskoðunarnefndar voru þrjár á árinu 2025. Meirihluti stjórnarmanna voru viðstaddir alla fundi tímabilsins, eða tóku eftir atvikum þátt í þeim með aðstoð rafrænna miðla.

Árangursmat stjórnar

Stjórn Ölmu leggur áherslu á góða stjórnarhætti og gerir árlega árangursmat á störfum sínum og framkvæmdastjóra. Í árangursmati stjórnar er sérstaklega litið til stjórnarfundar, verkefna stjórnar, upplýsingagjafar, stefnumótunar, áhættustjórnunar, frammistaða stjórnarmanna og framkvæmdastjóra. Það var mat stjórnar að stjórnarsamstarfið hafi gengið vel á árinu 2025. Tilgreind voru ákveðin tækifæri til úrbóta og mun stjórn leita leiða til að bæta úr verklagi í samræmi við niðurstöður matsins.

Framkvæmdastjóri

Ingólfur Árni Gunnarsson, fæddur árið 1991, var ráðinn framkvæmdastjóri félagsins 15. júlí 2021. Hann hefur hvorki kaupréttarsamning við félagið né á hann eignarhlut í því. Ingólfur lauk B.Sc. í viðskiptafræði frá Háskólanum í Reykjavík árið 2014 og hefur jafnframt lokið prófi í verðbréfavíðskiptum. Á árunum 2015-2020 starfaði hann sem framkvæmdastjóri bílaleigunnar Lagoon Car Rental. Í kjölfarið hóf hann störf hjá Langasjó ehf. þar sem hann sinnti fasteignaverkefnum. Ingólfur situr í stjórn ýmissa dótturfélaga Ölmu og er jafnframt stjórnarmaður og hluthafi í einkahlutafélaginu Vatnaborg ehf. sem hefur á síðustu árum fjárfest í íbúða- og atvinnuhúsnæði auka verðbréfa.

Samfélagsleg ábyrgð og siðferðisviðmið

Stjórn Ölmu er meðvituð um samfélagslegt og kerfislægt mikilvægi starfsemi félagsins og leggur ríka áherslu á að félagið starfi með hagsmuni samfélagsins að leiðarljósi. Settar hafa verið siðareglur fyrir stjórn og starfsfólk félagsins, auk þess sem samfélagsstefna var samþykkt af stjórn þann 19. febrúar 2026. Markmið stefnunnar er að félagið sé virkur þátttakandi í uppbyggingu faglegs og öruggs leigumarkaðar á Íslandi. Til að ná því markmiði stuðlar félagið að fræðslu meðal almennings um réttindi leigutaka og skyldur leigusala og kostar hana að hluta. Með því að vinna eftir vel skilgreindum verklagsreglum, sem reglulega eru endurskoðaðar, er tryggt að öll samskipti við leigutaka einkennist af formfestu og fagmennsku. Samfélagsstefnan fjallar einnig um jafnréttismál, umhverfismál og mannauðsmál. Hana má nálgast á vef félagsins, www.al.is

Innra eftirlit og áhættustýring

Stjórn og framkvæmdastjóri hafa komið á innra eftirliti og áhættustýringu með starfsemi félagsins. Með innra eftirliti er m.a. leitast við að auka skilvirkni í starfseminni og stuðla að því að árangur náist í samræmi við markmið félagsins. Áhættustýringu er ætlað að auka öryggi í rekstri félagsins. Henni er ætlað að skilgreina áhættu í rekstri, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með fyrirkomulagi og virkni innra eftirlits og áhættustýringu. Í því felst meðal annars að fyrirkomulag innra eftirlits sé formlegt, skjalfest og að virkni þess sé sannreynd reglulega.

Skjalfestir verkferlar hafa verið settir upp innan félagsins og eru þeir yfirfarnir og uppfærðir með reglulegu millibili. Þá eru í gildi reglur um aðgreiningu starfa og verklagsreglur sem eiga að tryggja eftirlit með tekjuskráningu, rekstrarkostnaði auk fleiri liða sem áhrif hafa á rekstur félagsins. Stjórn Ölmu hefur samþykkt áhættustefnu félagsins þar sem áhættuþættir eru skýrðir, áhættuvilji skilgreindur og fjallað um helstu mælikvarða á áhættu og ferli áhættustýringar. Áhættustefnan er endurskoðuð reglulega auk þess sem framkvæmdastjóri skilar stjórn áhættuskýrslu að minnsta kosti árlega. Ekki er starfandi innri endurskoðandi hjá félaginu en ytri endurskoðendur eru kjörnir á aðalfundi félagsins til eins árs í senn. Endurskoðun ársreiknings félagsins er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Endurskoðendur hafa aðgang að öllum þeim upplýsingum um rekstur og bókhald félagsins sem þeir kunna að óska. Árlega er sérstök endurskoðunarskýrsla, unnin af endurskoðendum félagsins, lögð fyrir stjórn í aðdraganda samþykkt ársreiknings.

Regluvörslu er útvistað til móðurfélagsins Langasjávar ehf. Lögfræðingur Langasjávar er Alexander Örn Júlíusson lögmaður og er hann jafnframt regluvörður Ölmu. Staðgengill regluvarðar er Sigurgeir Valsson lögmaður hjá Landslögum slf.

Regluvörður ber ábyrgð á að tryggja skilvirkt innra eftirlit og fylgni við upplýsingaskyldu félagsins gagnvart fjárfestum, stjórnvöldum og markaðnum, auk þess að hafa eftirlit með framkvæmd reglna um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja. Hlutverk regluvarðar er einnig að veita ráðgjöf um lagareglur og kröfur til félagsins, tryggja að það starfi í samræmi við lög og góða viðskiptahætti, og sinna upplýsingagjöf og fræðslu til starfsfólks.

Samskipti hluthafa og stjórnar

Hluthafafundur fer með æðsta vald í málefnum Ölmu í samræmi við lög og samþykktir félagsins. Samskipti hluthafa og stjórnar fara fram á hluthafafundum. Stjórnarformaður ber ábyrgð á samskiptum við hluthafa. Stjórnarmenn eru sjálfstæðir í störfum sínum og taka ekki við fyrirmælum beint frá hluthafa félagsins eða öðrum hagsmunaaðilum.

Stjórn hefur yfirfarið og samþykkt stjórnarháttayfirlýsingu þessa þann 11. mars 2026.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Inngangur

Alma íbúðafélag hf. („Alma“ eða „félagið“) er íslenskt hlutafélag í eigu Langasjávar ehf. Í samræmi við 66. gr. d. laga nr. 3/2006 um ársreikninga, birtir félagið ófjárhagslegar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins. Samkvæmt 66. gr. d. skal fjalla um umhverfis-, samfélags- og starfsmannamál og gera grein fyrir stefnu félagsins í mannréttindamálum og hvernig félagið spornar við spillingar- og mútumálum. Þá skal ófjárhagsleg upplýsingagjöf innihalda hnitmiðaða lýsingu á viðskiptalíkani félagsins, lýsingu á stefnum félagsins samkvæmt framangreindu og árangur af þeim, lýsingu á megináhættum sem tengjast framangreindum málum í rekstri félagsins og ófjárhagslega lykilmælikvarða sem eru viðeigandi fyrir viðkomandi fyrirtæki, eins og nánar greinir í a – e. liðum 1. mgr. 66. gr. d. laganna.

Um félagið

Viðskiptalíkan Ölmú byggir á fjárfestingu í íbúðarhúsnæði og útleigu slíks húsnæðis, að stærstum hluta til einstaklinga. Félagið stundar jafnframt fjárfestingar í og útleigu á atvinnuhúsnæði, bæði með beinum hætti og óbeinum með fjárfestingum í skráðum fasteignafélögum. Stærstur hluti rekstrartekna félagsins eru leigutekjur af fjárfestingareignum og helstu gjöld tengjast rekstri og fjármögnun fasteigna.

Á árinu 2025 var framkvæmd tvöföld mikilvægisgreining sem lagði grunn að nýrri sjálfbærnistefnu félagsins, sem stjórn samþykkti í október 2025, og að fyrstu sjálfbærnisráðgjafi félagsins sem gefin var út í nóvember 2025. Sjálfbærnisráðgjafi byggir á valkvæðum sjálfbærnistærni fyrir minni fyrirtæki (VSME) og fylgir uppfærð skýrsla með ársreikningi þessum sem fylgirit. Í sjálfbærnisráðgjafinni er að finna ófjárhagslega lykilmælikvarða, yfirlit yfir árangur og ítarlegri umfjöllun um umhverfis-, félags- og stjórnarhætti félagsins.

Umhverfi

Alma hefur sett sér markmið um að draga úr neikvæðum áhrifum starfseminnar. Lágmarkun neikvæðra umhverfisáhrifa er leiðandi þáttur við ákvörðunartöku stjórnenda, bæði þegar kemur að fjárfestingum, viðhaldi og skipulagi þjónustu. Félagið vinnur að því að meta og bæta gagnasöfnun um umhverfisáhrif starfseminnar í samræmi við sjálfbærnistefnu félagsins. Nánari upplýsingar um umhverfismál, markmið og mælikvarða er að finna í sjálfbærnisráðgjafi félagsins.

Félagslegir þættir og mannauður

Alma vill vera í fararbroddi við mótun á heilbrigðum og faglegum leigumarkaði á Íslandi. Með því að hafa samfélagslega ábyrgð að leiðarljósi skapast ávinningur fyrir samfélagið, viðskiptavinum og hluthafum félagsins. Félagið ber virðingu fyrir mannréttindum og réttindum starfsfólks og leggur áherslu á jafnrétti, öryggi og velferð starfsmanna. Starfsemi félagsins er í samræmi við gildandi lög og reglur á vinnumarkaði. Ítarlegri upplýsingar um félagslega þætti, mannauðsmál og mannréttindi er að finna í sjálfbærnisráðgjafi félagsins.

Stjórnarhættir og aðgerðir gegn spillingu

Alma leggur áherslu á vandaða stjórnarhætti og að fylgja leiðbeiningum Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja. Um frávik frá fyrrgreindum leiðbeiningum vísast til fylgiskjals ársreiknings *Stjórnarháttayfirlýsing*.

Félagið starfar í samræmi við lög og reglur sem um starfsemi þess gilda og hefur sett sér siðareglur og verklag sem miða að því að stuðla að góðum stjórnarháttum og sporna gegn spillingu og mútum. Hvorki félagið né stjórnendur þess hafa gerst brotleg við samkeppnislög, skattalög eða lög um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka. Frekari upplýsingar um stjórnarhætti og regluverk er að finna í sjálfbærnisráðgjafi félagsins.

Áhætta og ábyrgð

Helstu áhættur tengdar ófjárhagslegum þáttum í starfsemi félagsins snúa að umhverfisáhrifum fasteignareksturs, félagslegum þáttum í samskiptum við leigjendur og starfsfólk, þróun regluverks og kröfum um góða stjórnarhætti. Félagið vinnur að því að greina og stýra slíkum áhættum með stefnum, verklagsreglum og innra eftirliti. Nánari umfjöllun um áhættur og viðbrögð félagsins er að finna í sjálfbærnisráðgjöf félagsins.