



Ívera

Samandreginn árshlutareikningur
samstæðunnar
1. janúar til 30. júní 2025



ÍVERA ehf.
Smáratorgi 3
201 Kópavogur
kt 440315-1190

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	6
Efnahagsreikningur	7
Eiginfjáryfirlit	8
Sjóðstreymisyfirlit	9
Skýringar	10

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Ívera ehf. (félagið) er íslenskt einkahlutafélag. Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, uppbyggingu, útleigu og rekstri á íbúðarhúsnæði.

Árshlutareikningur Íveru ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2025 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðureikning Íveru ehf. og fimm dótturfélaga.

Rekstur og fjárhagsstaða

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu var hagnaður af rekstri samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2025 að fjárhæð 1.517 millj. kr. (30.06.2024: 1.943 millj. kr.). Eigið fé nam í lok júní 47.325 millj. kr. (31.12.2024: 30.808 millj. kr.) þar af var hlutafé að fjárhæð 16.251 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Eiginfjárhlutfall samstæðunnar var 55,5% í lok júní 2025 (31.12.2024: 41,6%).

Tekjur af fjárfestingareignum voru 2.278 millj. kr. sem er hækkun um 211 millj. kr. samanborið við sama tímabil á árinu 2024. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) tímabilsins nam 1.590 millj. kr. sem er hækkun um 216 millj. kr. frá sama tímabili í fyrra.

Stjórn Íveru ehf. mun leggja til á hluthafafundi félagsins þann 5. september 2025 að greiddur verið arður til hluthafa á árinu 2025 sem nemur 95 millj. kr., sem samsvarar 0,006 kr. á hvern hlut útistandi hlutafjár.

Starfsemi tímabilsins

Í febrúar 2025 gekk félagið frá kaupsamning við Ásbrú ehf. um kaup á öllu hlutafé í félaginu Ívera 738 ehf. Við kaupin eignaðist Ívera fjölbýlishús að Valhallarbraut 738 á Ásbrú. Félagið var afhent í febrúar 2025 og er hluti af samstæðu Íveru ehf. frá þeim tíma.

Í apríl 2025 var hlutafé félagsins hækkað að nafnverði um 5.000 millj. kr. á genginu 3 kr. Samhliða voru langtíma skuldir greiddar upp að fjárhæð 9.296 millj. kr.

Í maí 2025 var dótturfélagið Heimstaden rekstur ehf. sameinað inn í Íveru ehf. móðurfélag sitt og miðaðist samruninn við 1. janúar 2025.

Á tímabilinu voru keyptar 109 íbúðir og 3 seldar. Fjöldi íbúða í eigu samstæðunnar fór úr 1.486 í ársbyrjun í 1.592 í lok júní 2025.

Undanfarna mánuði hefur félagið einnig gengið frá samningum um kaup á 272 íbúðum sem verða afhentar á næstu árum. Heildar skuldbinding vegna þeirra er samtals 17 ma.kr. Vöxtur félagsins verður fjármagnaður með útgáfu skuldabréfa, hlutafjárukningum og veltufé frá rekstri. Sjá nánar í skýringu 13.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Er það álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2025 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2025.

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

Stjórn og forstjóri Íveru ehf. hafa í dag rætt um árshlutareikning samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2025 og staðfest hann með undirritun sinni.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

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

Kópavogur 3. september 2025.

Stjórn

Páll Ólafsson, stjórnarformaður

Berglind Rán Ólafsdóttir

Guðrún Ingvarsdóttir

Jóhann Snorri Sigurbergsson

Theodór Sölvi Blöndal

Forstjóri

Egill Lúðvíksson

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Íveru ehf.

Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árshlutareikning samstæðu Íveru ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2025, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og skýringar. Stjórn og forstjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árshlutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um *Könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum*. Könnun árshlutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun er talsvert umfangsminni en endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit á árshlutareikningnum.

Ályktun

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

Kópavogur 3. september 2025.

Díana Hilmarsdóttir

Matthías Þór Óskarsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 30. júní 2025

	Skýr.	2025 1.1.-30.6.	2024 1.1.-30.6.
Leigutekjur	3	2.277.588	2.066.174
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	4	(536.822)	(535.585)
Hreinar leigutekjur		<u>1.740.766</u>	<u>1.530.589</u>
Aðrar tekjur		15.104	15.296
Annar rekstrarkostnaður		(166.166)	(172.383)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir.....		1.589.704	1.373.502
Matsbreyting og söluhagnaður fjárfestingareigna	7	1.589.496	3.102.388
Afskriftir eigna til eigin nota		(9.840)	(6.085)
Rekstrarhagnaður		3.169.360	4.469.805
Fjármunatekjur		176.888	108.418
Fjármagnsgjöld		(1.450.078)	(2.149.806)
Hrein fjármagnsgjöld	6	<u>(1.273.190)</u>	<u>(2.041.388)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.896.170	2.428.417
Tekjuskattur		(379.234)	(485.683)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins.....		<u><u>1.516.936</u></u>	<u><u>1.942.734</u></u>

Efnahagsreikningur 30. júní 2025

	Skýr.	30.6.2025	31.12.2024
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	75.645.419	70.625.987
Fjárfestingareignir í byggingu	8	4.036.890	332.489
Skuldabréfaeign		694.020	635.000
Eignir til eigin nota		196.337	73.381
Fastafjármunir		80.572.666	71.666.857
Viðskiptakröfur		17.426	14.512
Aðrar skammtímakröfur		226.625	236.207
Handbært fé		4.452.207	2.070.781
Veltufjármunir		4.696.258	2.321.500
Eignir samtals		85.268.924	73.988.357
Eigið fé			
Hlutfé		16.251.397	11.251.397
Yfirverðsreikningur hlutfjár		10.000.000	0
Lögbundinn varasjóður		1.784.686	1.632.992
Bundinn hlutdeildarreikningur		1.603.487	1.676.425
Óráðstafað eigið fé		17.685.408	16.247.228
Eigið fé	9	47.324.978	30.808.042
Skuldir og skuldbindingar			
Vaxtaberandi skuldir	10	24.393.931	33.262.626
Tekjuskattsskuldbinding		7.836.926	7.457.692
Leiguskuldir		1.111.233	875.411
Langtímaskuldir og skuldbindingar		33.342.090	41.595.729
Vaxtaberandi skuldir	10	781.114	858.951
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	11	3.820.742	725.635
Skammtímaskuldir		4.601.856	1.584.586
Skuldir samtals		37.943.946	43.180.315
Eigið fé og skuldir samtals		85.268.924	73.988.357

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2025

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Lög- bundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar til 30. júní 2024						
Eigið fé 1. janúar 2024	11.251.397	0	1.632.992	1.463.605	18.520.102	32.868.096
Breyting á hlutdeildarreikning ...				956.260	(956.260)	0
Greiddur arður 0,10 kr. á hlut					(1.144.505)	(1.144.505)
Heildarhagnaður tímabilsins					1.942.734	1.942.734
Eigið fé 30. júní 2024	11.251.397	0	1.632.992	2.419.865	18.362.071	33.666.325
1. janúar til 30. júní 2025						
Eigið fé 1. janúar 2025	11.251.397	0	1.632.992	1.676.425	16.247.228	30.808.042
Hækkun hlutafjár	5.000.000	10.000.000				15.000.000
Breyting á hlutdeildarreikning ...				(72.938)	72.938	0
Breyting á varasjóði			151.694		(151.694)	0
Heildarhagnaður tímabilsins					1.516.936	1.516.936
Eigið fé 30. júní 2025	16.251.397	10.000.000	1.784.686	1.603.487	17.685.408	47.324.978

Sjóðstreymisyfirlit 1. janúar til 30. júní 2025

	Skýr.	2025 1.1.-30.6.	2024 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins		1.516.936	1.942.734
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting og söluhagnaður fjárfestingareigna	7 (	1.589.496)	(3.102.388)
Afskriftir eigna til eigin nota		9.840	6.085
Söluhagnaður eigna til eigin nota	(	4.273)	0
Hrein fjármagnsgjöld	6	1.273.190	2.041.388
Tekjuskattur		379.234	485.683
		<u>1.585.431</u>	<u>1.373.502</u>
Breytingar rekstartengdra eigna og skulda:			
Skammtímafröfur, lækkun (hækkun)		90.968	(57.119)
Skammtímaskuldir, (lækkun) hækkun	(	110.153)	26.000
	(	19.185)	(31.119)
Handbært fé frá rekstri án vaxta		1.566.246	1.342.383
Innborgaðar vaxtatekjur		176.888	108.418
Greidd vaxtagjöld	(	588.965)	(764.301)
Handbært fé frá rekstri		<u>1.154.169</u>	<u>686.500</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(	3.250.057)	(1.574.688)
Söluverð fjárfestingareigna		86.184	2.864.824
Fjárfesting í fjárfestingareignum í byggingu	(	715.594)	0
Kaupverð eigna til eigin nota	(	140.465)	(2.796)
Söluverð eigna til eigin nota		11.943	0
Skuldabréfaeign, breyting	(	59.020)	0
Fjárfestingarhreyfingar	(	<u>4.067.009</u>	<u>1.287.340</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Greiddur arður		0	(1.144.505)
Innborgað hlutafé		15.000.000	0
Afborganir langtímalána	11 (	9.705.734)	(1.721.998)
Skuldir við tengda aðila, breyting		0	(462.155)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>5.294.266</u>	<u>(3.328.658)</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		2.381.426	(1.354.818)
Handbært fé í ársbyrjun		<u>2.070.781</u>	<u>2.621.602</u>
Handbært fé í lok tímabils		<u>4.452.207</u>	<u>1.266.784</u>
Fjárfestingar - og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Söluverð fjárfestingareigna		84.300	953
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	(	84.300)	(953)
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(	216.453)	(1.794.000)
Fjárfesting í fjárfestingareignum í byggingu	(	2.988.807)	0
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna		3.205.260	1.794.000

Skýringar

1. Félagið

Ívera ehf. („félagið“) er íslenskt einkahlutafélag og höfuðstöðvar félagsins eru að Smáratorgi 3, Kópavogi. Árshlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2025 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, Ívera Akureyri ehf., Eskiás 2 ehf., Eskiás 4 ehf., Austurhólar 4 ehf. og Ívera 738 ehf. sem vísað er til í heild sem „samstæðunnar“ og til einstakra félaga sem „samstæðufélaga“.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal (IFRS) um árshlutareikninga, IAS 34, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir rekstrarárið sem endaði þann 31. desember 2024.

Stjórn samstæðunnar samþykkti árshlutareikninginn þann 3. september 2025.

b. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2024. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vefnum.

Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins, og eru allar fjárhæðir birtar í þúsundum króna nema annað sé tekið fram.

Hann byggir á upphaflegu kostnaðarverði, að því undanskildu að fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði.

c. Mat og ákvarðanir

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

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

Fjárfestingareignir samstæðunnar í skýringu 7 krefjast ákvörðunar á gangvirði.

3. Leigutekjur

Leigutekjur samstæðunnar greinast þannig eftir landssvæðum:

	2025	2024
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Höfuðborgarsvæðið	47,5%	45,5%
Austurland	2,1%	2,1%
Norðurland	0,0%	6,9%
Suðurland	5,4%	2,4%
Suðurnes	44,5%	42,5%
Vesturland	0,5%	0,6%
	100,0%	100,0%

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

Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna óútleigðra íbúða fyrstu sex mánuði ársins 2025 nema 77,7 millj. kr. (30.06.2024: 74,4 millj. kr.). Heildar vannýtingarhlutfall fyrstu sex mánuði ársins 2025 var 3,3% (30.06.2024: 3,5%), þar af var markaðsvannýting 1,0%, mismuninn má rekja til vannýtingar vegna framkvæmda og nýrra eigna.

Skýringar, frh.:

4. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	2025	2024
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:		
Fasteignagjöld	186.164	176.040
Viðhald og endurbætur	60.031	77.627
Vátryggingar	42.213	36.049
Laun og launatengd gjöld	64.340	57.921
Rafmagn og hiti	56.087	53.230
Hússjóður	58.662	60.008
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	69.325	74.710
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	<u>536.822</u>	<u>535.585</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem standa auðar er óverulegur.

5. Laun og launatengd gjöld		
Laun og launatengd gjöld greinast þannig:		
Laun	126.335	130.628
Mótframlag í lífeyrissjóð	17.430	16.623
Önnur launatengd gjöld	20.911	20.935
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>164.676</u>	<u>168.186</u>

Laun og launatengd gjöld eru gjaldfærð í rekstrarreikningi í eftirtöldum liðum:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	64.340	57.921
Annar rekstrarkostnaður	100.336	110.265
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>164.676</u>	<u>168.186</u>

6. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	2025	2024
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtatekjur af handbæru fé	127.908	62.463
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum	2.475	3.669
Vaxtatekjur af skuldabréfaeign	46.505	42.286
Fjármunatekjur samtals	<u>176.888</u>	<u>108.418</u>
Vaxtagjöld og verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(1.408.310)	(1.983.386)
Vaxtagjöld vegna leiguskuldar	(28.601)	(22.548)
Gengismunur	0	(98.380)
Önnur fjármagnsgjöld	(13.167)	(45.492)
Fjármagnsgjöld samtals	<u>(1.450.078)</u>	<u>(2.149.806)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(1.273.190)</u>	<u>(2.041.388)</u>

Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru eingöngu íbúðarhúsnæði og greinast þannig: **30.06.2025** **31.12.2024**

Fjárfestingareignir í ársbyrjun	69.723.355	70.825.033
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	3.086.655	3.180.554
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	379.855	539.566
Fært af fjárfestingareignum í byggingu	0	1.134.822
Selt á árinu	(170.484)	(5.100.543)
Söluhagnaður (sölutap) fjárfestingareigna	33.775	(622.015)
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.555.721	(234.062)
Fjárfestingareignir í lok tímabilsins	<u>74.608.877</u>	<u>69.723.355</u>

Leigugeignir samstæðunnar sem eru aðallega vegna lóðaleigusamninga greinast þannig:

Leigugeignir í ársbyrjun	902.632	764.485
Keyptar eignir og breytingar á leigusamningum	133.910	179.074
Seldar eignir	0	(40.927)
Leigugeignir í lok tímabilsins	<u>1.036.542</u>	<u>902.632</u>

Fjárfestingareignir samtals

	<u>75.645.419</u>	<u>70.625.987</u>
--	-------------------	-------------------

Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landsvæðum:

Höfuðborgarsvæðið	40.052.170	38.834.422
Austurland	1.441.673	1.136.859
Norðurland	0	33.308
Suðurland	3.711.934	3.591.919
Suðurnes	29.111.218	25.777.764
Vesturland	291.882	349.083
Fjárfestingareignir í lok tímabilsins	<u>74.608.877</u>	<u>69.723.355</u>

Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir frh.:

Mat fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði í samræmi við IAS 40 - Fjárfestingareignir og IFRS 13 - Gangvirðismælikvarðar. Fjárfestingareignir eru allar í þrepi 3 í þrepaflokkun staðalsins.

Virðislíkanið sem samstæðan notar er byggt á áætluðu frjálsu sjóðstreymi til samstæðunnar og notaðar eru forsendur sem endurspegla markaðsaðstæður á reikningsskiladegi. Sjóðstreymi fjárfestingareigna er áætlað út frá væntu tekjuflæði leigutekna að fráðregnum áætluðum kostnaði. Mikilvægustu breyturnar í virðislíkaninu eru áætlun um leigutekjur, vexti og ávöxtunarkröfu eigin fjár.

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum og væntingum stjórnenda um breytingar á leiguverði og vannýtingu. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti og áætlaða markaðsleigu að loknum leigutíma gildandi leigusamninga.

Allur viðeigandi kostnaður, s.s. viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrarkostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld og tryggingar byggja á fasteignamati 2026. Viðhaldskostnaður er áætlaður út frá stærð og aldri húsnæðis og annar rekstrarkostnaður sem hlutfall af leigutekjum. Fjármagnskostnaður er metinn út frá vaxtakjörum samstæðunnar á innlendum lánamörkuðum.

Við ákvörðun á gangvirði í lok tímabilsins var stuðst við tekjur samkvæmt núgildandi leigusamningum að teknu tillit til væntinga um þróun leigutekna. Veginn fjármagnskostnaður án tillits til skattspörunar (WACC) var 5,6-6,2% og er breytilegur eftir staðsetningu. Veginn meðaltals fjármagnskostnaður án tillits til skattspörunar (WACC) var 5,8% (31.12.2024: 5,4%). Nýtingarhlutfall eigna er áætlað 98-99% á áætlunartímabilinu og 97-98% til framtíðar.

Næmnigreining:

		Áhrif á gangvirði 30.6.2025		Áhrif á gangvirði 31.12.2024	
	Breyting	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Markaðsleiga	+/- 5,0%	4.427.301	(4.424.323)	9.734.645	(9.309.355)
Fjármagnskostnaður (WACC)	+/- 0,5%	7.353.233	(6.083.279)	7.584.645	(6.027.355)

Veðsetningar

Í lok júní 2025 voru eignir samstæðunnar að bókfærðu verði 47.757 millj. kr. (31.12.2024: 63.783 millj. kr.) veðsettar til tryggingar skuldum að fjárhæð 25.175 millj. kr. (31.12.2024: 34.122 millj. kr.).

8. Fjárfestingareignir í byggingu

Fjárfestingareignir í byggingu greinast þannig:

	30.06.2025	31.12.2024
Fjárfestingareignir í byggingu í ársbyrjun	332.489	1.134.822
Fjárfesting á árinu	3.704.401	3.513.043
Fært á fjárfestingareignir	0	(4.315.376)
Fjárfestingareignir í byggingu í lok tímabilsins	4.036.890	332.489

Skýringar, frh.:

9. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess var 16.251 millj. kr. í lok tímabilsins og hækkaði um 5.000 millj.kr. á tímabilinu. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta af hlutfé í félaginu. Hlutfé félagsins er að fullu greitt.

Bundinn hlutdeildarreikningur

Bundinn hlutdeildarreikningur meðal eigin fjár inniheldur hlutdeild í hagnaði dótturfélaga frá ársbyrjun 2016 sem er umfram úthlutaðan arð frá viðkomandi félögum á undirritunardegi ársreiknings.

10. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

	Vegið meðaltal vaxta		Eftirstöðvar	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Langtímaskuldir í ISK, verðtryggðar	4,0%	4,4%	25.418.062	34.388.511
Lántökukostnaður			(243.017)	(266.934)
Vaxtaberandi skuldir samtals þ.m.t. næsta árs afborgun			25.175.045	34.121.577
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda			(781.114)	(858.951)
Langtímaskuldir samtals			24.393.931	33.262.626

Afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig á næstu ár:

Innan 12 mánaða	781.114	858.951
Frá 12 - 24 mánuðum	6.142.165	6.115.288
Frá 24 - 36 mánuðum	2.252.816	737.299
Frá 36 - 48 mánuðum	4.023.021	14.428.223
Frá 48 - 60 mánuðum	329.154	384.329
Síðar	11.646.775	11.597.487
Vaxtaberandi skuldir samtals þ.m.t. næsta árs afborgun	25.175.045	34.121.577

Breyting vaxtaberandi skulda greinast þannig:

Vaxtaberandi skuldir í ársbyrjun	34.121.577	35.806.357
Lántaka	0	2.581.000
Verðbætur ársins	735.286	1.808.798
Afborganir ársins	(9.705.734)	(6.116.317)
Lotun lántökukostnaðar	23.916	41.739
Vaxtaberandi skuldir í lok tímabilsins	25.175.045	34.121.577

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

11. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	30.06.2025	31.12.2024
Viðskiptaskuldir	88.793	144.877
Áfallnir vextir	70.976	102.433
Tryggingafé og fyrirfram innheimtar tekjur	436.792	462.219
Aðrar skammtímaskuldir	18.920	16.106
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna	3.205.261	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir alls	3.820.742	725.635

Skýringar, frh.:

12. Dótturfélög

Dótturfélög í samstæðu Íveru voru fimm í upphafi og lok tímabilsins, dótturfélögin eru eftirfarandi:

	Eignarhlutur 30.06.2025	Eignarhlutur 31.12.2024
Austurhólar 4 ehf., Kópavogur	100%	100%
Eskiás 2 ehf., Kópavogur	100%	100%
Eskiás 4 ehf., Kópavogur	100%	100%
Heimstaden rekstur ehf., Kópavogur	-	100%
Ívera Akureyri ehf., Kópavogur	100%	100%
Ívera 738 ehf., Kópavogur	100%	-

Í maí 2025 var dótturfélagið Heimstaden rekstur ehf. sameinuð inn í Íveru ehf. móðurfélag sitt og miðaðist samruninn við 1. janúar 2025.

Í febrúar 2025 gekk félagið frá kaupsamningi við Ásbrú ehf. um kaup á öllu hlutafé í félaginu Ívera 738 ehf. Við kaupin eignast Ívera fjölbýlishús að Valhallarbraut 738 á Ásbrú, samtals 40 íbúðir sem nú þegar eru í fullri útleigu. Félagið var afhent í febrúar og er hluti af samstæðu Íveru ehf. frá þeim tíma.

13. Önnur mál og atburðir eftir reikningsskiladag

Frá haustmánuðum 2024 hefur félagið gengið frá samningum um kaup á fjórum félögum með samtals 162 íbúðum á höfuðborgarsvæðinu, Reykjanesi og Suðurlandi, auk beinna kaupa á fjölbýlishúsum og íbúðum sem nema samtals 219 íbúðum á sömu svæðum.

Alls hefur félagið þannig tryggt sér samtals 381 nýjar íbúðir til leigu. Af þeim höfðu 109 verið afhentar í júní 2025 og 46 til viðbótar í júlí 2025. Aðrar verða afhentar á næstu mánuðum og árum og nemur skuldbinding vegna þeirra samtals um 17 ma.kr.

Undirritunarsíða

Egill Lúðvíksson

Páll Ólafsson

Berglind Rán Ólafsdóttir

Guðrún Ingvarsdóttir

Theodór Sölvi Blöndal

Matthías Þór Óskarsson

Díana Hilmarsdóttir

Jóhann Snorri Sigurbergsson