



Ívera

Ársreikningur samstæðu 2024



ÍVERA ehf.
Hlíðasmára 15
201 Kópavogur
kt 440315-1190

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	7
Efnahagsreikningur	8
Eiginfjárfirlit	9
Sjóðstreymisyfirlit	10
Skýringar	11
Óendurskoðuð fylgiskjöl:	
Stjórnarháttayfirlýsing	30
Ófjárhagslegar upplýsingar	32

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Ívera ehf. (félagið) er íslenskt einkahlutafélag. Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, útleigu og rekstri á íbúðarhúsnæði. Ársreikningur samstæðunnar er gerður samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Ársreikningurinn er jafnframt í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga eftir því sem við á. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma ársreikning Ívera ehf. og fimm dótturfélaga þess.

Rekstur ársins og fjárhagsleg staða

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu var tap af rekstri samstæðunnar á árinu 2024 sem nam 916 millj. kr. (2023: 1.783 millj. kr. hagnaður). Eigið fé nam í árslok 30.808 millj. kr. (árslok 2023: 32.868 millj. kr.) þar af var hlutafé að fjárhæð 11.251 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Eiginfjárlutfall samstæðunnar var 41,6% í árslok 2024 (árslok 2023: 40,6%).

Rekstrartekjur samstæðunnar námu 4.342 millj. kr. á árinu 2024 sem er hækkun um 119 millj.kr. á milli ára eða 2,8%. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) ársins nam 2.949 millj. kr. á árinu 2024 (2023: 2.813 millj. kr.). Í ársbyrjun voru 1.507 íbúðir í eigu samstæðunnar en þær voru 1.486 í árslok 2024. Í desember 2024 var gengið frá sölu á öllu eignasafni samstæðunnar á Akureyri, sjá nánar í skýringu 26. Þaður vöxtur rekstrartekna, þar sem leiðrétt er fyrir breytingum á eignarsafni og vannýtingu, nam á árinu að meðaltali 7,2% að nafnvirði og 1,3% að raunvirði.

Matsbreyting fjárfestingareigna samstæðunnar var neikvæð um 234 millj. kr. á árinu 2024, samanborið við 3.414 millj. kr. hækkun á árinu 2023. Samstæðan breytti um verðmatsaðferð í upphafi árs og notar nú núvirt sjóðstreymismat við verðmat á fjárfestingareignum, sjá nánar í skýringu 11.

Breyting á samstæðu

Í maí 2024 voru dótturfélögin Heimkynni ehf. og Heimstaden Miðbær ehf. sameinuð inn Ívera ehf. móðurfélagið sitt og miðaðist samruninn við 1. janúar 2024.

Í júlí 2024 voru eignir í Eskiás 4, Garðabæ, afhentar samstæðunni með einkahlutafélaginu Eskiás 4 ehf. og í ágúst 2024 voru eignir í Austurhólum 4, Selfossi, afhentar samstæðunni með einkahlutafélaginu Austurhólar 4 ehf. Bæði þessi kaup teljast ekki sem samruni þar sem félögin stunduðu ekki rekstur. Við kaupin eignaðist samstæðan fjárfestingareignir og tekjuskattskuldbindingu og eru félögin hluti af samstæðu Ívera frá þeim tíma.

Nýir eigendur

Í lok desember 2023 undirritaði SRE III slhf. sérhæfður fagfjárfestastjóður í stýringu hjá Stefni hf. kaupsamning við Fredensborg AS í Noregi um kaup á öllu hlutafé félagsins. Kaupsamningurinn var háður skilyrðum sem voru uppfyllt í apríl 2024 og gengu kaupin þá í gegn. SRE III slhf. er að fullu fjármagnaður af íslenskum lífeyrissjóðum.

Samhliða nýjum eigendum fór félagið í stefnumótun og breytti um nafn úr Heimstaden í Ívera. Stefnt er að vexti félagsins undir nýju nafni með því að stækka eignasafnið á næstu árum og styrkja fjárhagsskipan.

Stjórnin hefur gert tillögu um að greiða ekki arð til hluthafa á árinu 2025 vegna rekstrarársins 2024 og vísast að öðru leyti til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé félagsins á árinu.

Horfur

Á árinu var vannýting með lægsta móti og íbúðir leigjast almennt hratt út. Heildar vannýtingarhlutfall á árinu 2024 var 4,0% og þar af var markaðsvannýting 1,5%, mismuninn má rekja til vannýtingar vegna framkvæmda og nýrra eigna. Helstu áhættuþættir og óvissa sem samstæðan stendur frammi fyrir á komandi misserum eru áhrif verðbólgu og vaxta á nýtingarhlutfall, rekstrarkostnað og fjármagnsgjöld. Sjá nánar um áhættuþætti félagsins í skýringu 23.

Fjárhagsleg staða samstæðu Ívera er sterk og er vel í stakk búin að takast á við þær aðstæður sem geta komið upp í ytra umhverfi félagsins. Fjármögnun samstæðunnar er tryggð til langs tíma og er aðgangur að skammtíma fjármögnun í formi lálanínu einnig til staðar.

Í febrúar 2025 undirritaði félagið kaupsamning um kaup á öllu hlutaféi í félaginu Ásbrú 738 ehf. Frekari upplýsingar um atburði eftir reikningsskiladag má finna í skýringu 27.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn Íveru ehf. leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og að fylgja *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja* sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út í júní 2021. Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint sem og verksvið gagnvart forstjóra. Framangreindar upplýsingar eru settar fram í fylgiskjali við ársreikninginn *Stjórnarháttayfirlýsing*, á bls. 30.

Í stjórn Íveru ehf. í árslok 2024 voru tveir karlar (40%) og þrjár konur (60%), hjá félaginu starfa 14 starfsmenn í árslok 2024 (10 karlmenn og 4 konur).

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006 birtir félagið upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tengslum við umhverfis-, félags- og starfsmannamál. Jafnframt er gerð grein fyrir stefnu félagsins í jafnréttis og starfskjaramálum. Framangreindar upplýsingar eru settar fram í fylgiskjali við ársreikninginn *Ófjárhagsleg upplýsingagjöf*, á bls. 32.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er ársreikningurinn í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Það er álit stjórnar og forstjóra að ársreikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2024, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á árinu 2024.

Jafnframt er það álit okkar að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra geymi gott yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar og stöðu hennar.

Stjórn og forstjóri Íveru ehf. hafa í dag fjallað um samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2024 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja ársreikninginn.

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

Kópavogur, 14. mars 2025.

Stjórn:

Páll Ólafsson, stjórnarformaður

Berglind Rán Ólafsdóttir

Guðrún Ingvarsdóttir

Ólöf Pétursdóttir

Theodór Sölvi Blöndal

Forstjóri:

Egill Lúðvíksson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til hluthafa og stjórnar Íveru ehf.

Áritun um endurskoðun samstæðuársreikningsins

Álit

Við höfum endurskoðað samstæðuársreikning Íveru ehf. („félagið“) fyrir árið 2024. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu samstæðu félagsins 31. desember 2024 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2024, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í lögum nr. 3/2006 um ársreikninga.

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 gildandi siðareglur fyrir endurskoðendur. Við teljum að við höfum aflað nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna til að byggja álit okkar á.

Samanburðarfrjárhæðir

Ársreikningur félagsins 31. desember 2023 var endurskoðaður af öðrum endurskoðanda Áritunin er dagsett 22. febrúar 2024 og er án fyrirvara.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á samstæðuársreikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í lögum nr. 3/2006 um ársreikninga 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 forstjóra 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 forstjóri skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu 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.

Við endurskoðun í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla beitum 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.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins, frh.:

- Metum við hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda og tengdar skýringar séu viðeigandi.
- Ályktum við um hvort notkun stjórnar og forstjóra 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.
- Öflum nægilegra og viðeigandi endurskoðunargagna varðandi fjárhagslegar upplýsingar eininga innan samstæðunnar til að geta gefið álit á samstæðuársreikningnum. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, eftirliti og framkvæmd endurskoðunar samstæðunnar og berum óskipta ábyrgð á áritun okkar.

Við upplýsum stjórn 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.

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 annars staðar í ársreikningnum.

Kópavogur, 14. mars 2025.

KPMG ehf.

Díana Hilmarsdóttir, endurskoðandi

Matthías Þór Óskarsson, endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2024

	Skýr.	2024	2023
Leigutekjur	4	4.341.691	4.222.354
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(1.096.109)	(1.020.275)
Hreinar leigutekjur		<u>3.245.582</u>	<u>3.202.079</u>
Aðrar tekjur		27.650	30.685
Annar rekstrarkostnaður	6,7	(324.058)	(419.833)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir.....		2.949.174	2.812.931
Matsbreyting og sölutap fjárfestingareigna	11	(856.077)	3.405.451
Afskriftir eigna til eigin nota	14	(13.049)	(10.736)
Rekstrarhagnaður.....		2.080.048	6.207.646
Fjármunatekjur		197.895	86.449
Fjármagnsgjöld		(3.440.143)	(4.112.325)
Hrein fjármagnsgjöld	9	<u>(3.242.248)</u>	<u>(4.025.876)</u>
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt		(1.162.200)	2.181.770
Tekjuskattur	10	<u>246.651</u>	(398.413)
(Tap) hagnaður og (heildartap) -hagnaður ársins.....		<u>(915.549)</u>	<u>1.783.357</u>
(Tap) hagnaður á hlut			
Grunn(tap) hagnaður og þynnt(tap) hagnaður á hlut	18	(0,08)	0,16

Skýringar á bls. 11-29 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2024

	Skýr.	31.12.2024	31.12.2023
Eignir			
Fjárfestingareignir	11	70.625.987	71.589.518
Fjárfestingareignir í byggingu	12	332.489	1.134.822
Skuldabréfaeign	13	635.000	0
Eignir til eigin nota	14	73.381	52.711
Fastafjármunir		71.666.857	72.777.051
Viðskiptakröfur	23	14.512	24.113
Kröfur á tengd félög	24	0	2.700.549
Aðrar skammtímakröfur	15	236.207	2.923.285
Handbært fé	16	2.070.781	2.621.602
Veltufjármunir		2.321.500	8.269.549
Eignir samtals		73.988.357	81.046.600
Eigið fé			
Hlutfé		11.251.397	11.251.397
Lögbundinn varasjóður		1.632.992	1.632.992
Bundinn hlutdeildarreikningur		1.676.425	1.463.605
Óráðstafað eigið fé		16.247.228	18.520.102
Eigið fé	17	30.808.042	32.868.096
Skuldir og skuldbindingar			
Vaxtaberandi skuldir	19	33.262.626	33.844.886
Tekjuskattsskuldbinding	21	7.457.692	7.703.503
Leiguskuldir	20	875.411	745.703
Langtímaskuldir og skuldbindingar		41.595.729	42.294.092
Vaxtaberandi skuldir	19	858.951	1.961.471
Skuldir við tengda aðila	24	0	3.162.704
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	22	725.635	760.237
Skammtímaskuldir		1.584.586	5.884.412
Skuldir samtals		43.180.315	48.178.504
Eigið fé og skuldir samtals		73.988.357	81.046.600

Skýringar á bls. 11-29 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit ársins 2024

	Hlutfé	Lög- bundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar - 31. desember 2023					
Eigið fé 1. janúar 2023	11.251.397	1.543.824	568.187	20.838.831	34.202.239
Hagn. og heildarhagn. ársins				1.783.357	1.783.357
Fært á bundinn					
hlutdeildarreikning			895.418 (	895.418)	0
Tillag í lögbundinn varasjóð		89.168	(	89.168)	0
Greiddur arður 0,20 kr. á hlut			(	3.117.500)	(3.117.500)
Eigið fé 31. desember 2023	11.251.397	1.632.992	1.463.605	18.520.102	32.868.096
1. janúar - 31. desember 2024					
Eigið fé 1. janúar 2024	11.251.397	1.632.992	1.463.605	18.520.102	32.868.096
Tap og heildartap ársins			(	915.549)	(915.549)
Fært á bundinn					
hlutdeildarreikning			212.820 (	212.820)	0
Greiddur arður 0,10 kr. á hlut			(	1.144.505)	(1.144.505)
Eigið fé 31. desember 2024	11.251.397	1.632.992	1.676.425	16.247.228	30.808.042

Skýringar á bls. 11-29 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2024

	Skýr.	2024	2023
Rekstrarhreyfingar			
(Tap) hagnaður og heildar(tap) hagnaður ársins	(	915.549)	1.783.357
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting og sölutap fjárfestingareigna	11	856.077 (	3.405.451)
Afskriftir eigna til eigin nota	14	13.049	10.736
Hrein fjármagnsgjöld	9	3.242.248	4.025.876
Tekjuskattur	10	(246.651)	398.413
		2.949.174	2.812.931
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun	(	1.234)	16.532
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)		93.670 (	16.491)
		92.436	41
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti og tekjuskatt		3.041.610	2.812.972
Innborgaðar vaxtatekjur		185.380	86.449
Greidd vaxtagjöld	(	1.582.121)	(2.303.240)
Greiddur tekjuskattur	(	143.356)	(15.084)
Handbært fé frá rekstri		1.501.513	581.097
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	11	(3.720.120)	(741.673)
Söluverð fjárfestingareigna	11	7.810.971	8.085.625
Fjárfesting í fjárfestingareignum í byggingu	12	(332.489)	(2.129.789)
Kaupverð eigna til eigin nota	14	(33.719)	(27.758)
Söluverð eigna til eigin nota	14	0	8.070
Fjárfesting í dótturfélögum		0	175.970
Skuldabréfaeign, breyting	13	(635.000)	0
Krafa á tengda aðila, breyting	24	2.700.549	(2.700.549)
Fjárfestingarhreyfingar		5.790.192	2.669.896
Fjármögnunarhreyfingar			
Greiddur arður	(	1.144.505)	0
Tekin ný langtímalán	19	2.581.000	16.163.682
Afborganir langtímalána	19	(6.116.317)	(17.565.821)
Skuldir við tengda aðila, breyting	24	(3.162.704)	45.204
Fjármögnunarhreyfingar		(7.842.526)	(1.356.935)
(Lækkun) hækkun á handbæru fé	(	550.821)	1.894.058
Handbært fé í ársbyrjun		2.621.602	727.544
Handbært fé í árslok		2.070.781	2.621.602
Fjárfestingar - og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Söluverð fjárfestingareigna		155.349	2.865.777
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	(	155.349)	(2.865.777)
Greiddur arður		0	(3.117.500)
Skuld við tengda aðila		0	3.117.500

Skýringar á bls. 11-29 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Skýringar

1. Félagið

Ívera ehf. („félagið“) er íslenskt einkahlutafélag og höfuðstöðvar félagsins eru í Hlíðasmára 15, Kópavogi. Ársreikningur samstæðunnar fyrir árið 2024 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, Ívera Akureyri ehf., Eskiás 2 ehf., Eskiás 4 ehf., Austurhólar 4 ehf. og Heimstaden reksturs 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

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Ársreikningur samstæðunnar er jafnframt í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006 og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

Stjórn samstæðunnar samþykkti ársreikninginn þann 14. mars 2025.

b. Rekstrarhæfi

Stjórnendur hafa metið rekstrarhæfi samstæðunnar. Það er mat þeirra að áframhaldandi rekstur hennar sé tryggður og að fjárhagsleg staða samstæðu Íveru ehf. sé sterk og sé vel í stakk búið að takast á við þær aðstæður sem upp geta komið í íslensku efnahagslífi.

c. Grundvöllur matsaðferða

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs að því undanskildu að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringum nr. 3a og 11.

d. Starfrækslugjaldmiðill

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

3. Mat og ákvarðanir

Gerð samstæðuársreikningsins 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.

a. Gangvirði

Fjárfestingareignir samstæðunnar í skýringu 11 krefjast ákvörðunar á gangvirði.

Samstæðan 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 sem eru ógreinanlegar 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.

Skýringar, frh.:

3. Mat og ákvarðanir, frh.:

a. Gangvirði, frh.:

Þrepaflokkun staðlanna er sem hér segir:

- Þrep 1 Skráð verð (óbreytt) á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir sem eru aðgengilegir á matsdegi.
- Þrep 2 Aðrar forsendur en skráð verð samkvæmt 1. þrepi sem hægt er að greina fyrir eignina eða skuldina, ýmist beint (þ.e. verð) eða óbeint (þ.e. afleidd af verði).
- Þrep 3 Forsendur sem notaðar eru við mat eignar eða skuldar eru ekki byggðar á fánlegum markaðsupplýsingum (ósannreynanlegar upplýsingar).

Ef forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis eignar eða skuldar flokkast á mismunandi þrep í þrepaflokkun staðlanna, þá er gangvirðið allt flokkað á sama þrepi og lægstu mikilvægar forsendur matsins.

Samstæðan færir tilfærslur milli þrepa í þrepaflokkuninni í lok þess reikningstímabils sem breytingin átti sér stað. Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringu 11 um fjárfestingareignir.

4. Leigutekjur

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningar eru með fastri leigufjárhæð sem eru tengdir vísitölu neysluverðs og eru þeir uppreiknaðir mánaðarlega. Leigusamningar eru bæði tímabundnir og ótímabundnir með gagnkvæmum 3ja til 12 mánaða uppsagnarfresti eftir lengd samningsins lögum samkvæmt. Meðalleigutími tímabundinna leigusamninga er 25 mánuðir (2023: 28 mánuðir). Hlutfall tímabundinna leigusamninga af heildarfjölda leigusamninga er 43% og ótímabundinna 57% í árslok 2024 (2023: 26% og 74%).

Leigutekjur samstæðunnar greinast þannig eftir landssvæðum:

	2024	2023
Höfuðborgarsvæðið	46,3%	43,7%
Austurland	2,1%	2,3%
Norðurland	6,7%	7,1%
Suðurland	3,1%	2,5%
Suðurnes	41,3%	43,8%
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 á árinu 2024 nema 179,6 millj. kr. (2023: 144,9 millj. kr.). Heildar vannýtingarhlutfall á árinu 2024 var 4,0% (2023: 3,3%), þar af var markaðsvannýting 1,5%, mismuninn má rekja til vannýtingar vegna framkvæmda og nýrra eigna.

Skýringar, frh.:

5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:	2024	2023
Fasteignagjöld	360.554	357.903
Viðhald og endurbætur	173.393	149.496
Vátryggingar	74.012	67.180
Laun og launatengd gjöld	109.892	122.572
Rafmagn og hiti	108.504	130.354
Hússjóður	121.740	66.790
Aðkeypt þjónusta	114.272	98.010
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	33.742	27.970
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	1.096.109	1.020.275

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem standa auðar er óverulegur.

6. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	249.197	261.025
Mótframlag í lífeyrissjóð	38.404	37.650
Önnur launatengd gjöld	13.735	21.995
Laun og launatengd gjöld samtals	301.336	320.670

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

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	109.892	122.572
Annar rekstrarkostnaður	191.444	198.098
Laun og launatengd gjöld samtals	301.336	320.670
Fjöldi ársverka	15	18
Fjöldi starfsmanna í árslok	14	15

Laun og hlunnindi forstjóra samstæðunnar á árinu 2024 námu 36,2 millj. kr. (2023: 61,1 millj. kr. vegna tveggja forstjóra)

7. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:

Laun og launatengd gjöld	191.444	198.098
Niðurfærsla viðskiptakrafna	9.796	432
Annar stjórnunarkostnaður	122.818	221.303
Annar rekstrarkostnaður samtals	324.058	419.833

8. Þóknun til endurskoðanda

Heildarþóknunir til endurskoðanda samstæðunnar á árinu 2024 námu 13,5 millj. kr. (2023: 16,1 millj. kr.) þar af 10,2 millj. kr. (2023: 12,1 millj. kr.) vegna endurskoðunar og könnunar samstæðuársreiknings og árshlutareiknings.

Skýringar, frh.:

9. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2024	2023
Vaxtatekjur af handbæru fé	135.532	62.496
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum	49.848	23.953
Vaxtatekjur af skuldabréfaeign	12.515	0
Fjármunatekjur samtals	197.895	86.449
Vaxtagjöld og verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(3.212.436)	(4.121.201)
Vaxtagjöld vegna leiguskuldar	(46.208)	(32.573)
Gengismunur	(98.380)	0
Önnur fjármagnsgjöld	(83.119)	41.449
Fjármagnsgjöld samtals	(3.440.143)	(4.112.325)
Hrein fjármagnsgjöld	(3.242.248)	(4.025.876)

10. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

	2024	2023
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt	(1.162.200)	2.181.770
Tekjuskattur miðað við gildandi skatthlutfall	21,0% 244.062	20,0% (436.354)
Áhrif skattalegra leiðréttinga	0,2% 2.589	(1,7%) 37.941
Virkur tekjuskattur	21,2% 246.651	18,3% (398.413)

11. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru eingöngu íbúðarhúsnaði og greinast þannig:

	31.12.2024	31.12.2023
Fjárfestingareignir í ársbyrjun	70.825.033	75.099.951
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	3.180.554	0
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	539.566	741.673
Fært af fjárfestingareignum í byggingu	1.134.822	2.529.360
Selt á árinu	(5.100.543)	(10.951.402)
Sölutap fjárfestingareigna	(622.015)	(8.399)
Matsbreyting fjárfestingareigna	(234.062)	3.413.850
Fjárfestingareignir í árslok	69.723.355	70.825.033

Leigueignir samstæðunnar er eingöngu vegna lóðaleigusamninga og greinast þannig:

Leigueignir í ársbyrjun	764.485	656.379
Keyptar eignir og breytingar á leigusamningum	179.074	108.106
Seldar eignir	(40.927)	0
Leigueignir í árslok	902.632	764.485
Fjárfestingareignir samtals	70.625.987	71.589.518

Skýringar, frh.:

11. Fjárfestingareignir frh.:

Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landsvæðum:	31.12.2024	31.12.2023
Höfuðborgarsvæðið	38.834.422	34.310.671
Austurland	1.136.859	1.495.934
Norðurland	33.308	5.507.828
Suðurland	3.591.919	1.837.230
Suðurnes	25.777.764	27.237.762
Vesturland	349.083	435.608
Fjárfestingareignir í árslok	69.723.355	70.825.033

Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fjárfestingareigna samstæðunnar í lok desember 2024 nam 73.661 millj. kr. (2023: 70.969 millj. kr.) og lóðarmat 6.614 millj. kr. (2023: 6.365 millj. kr.). Brunabótamat sömu eigna nam 70.153 millj. kr. (2023: 67.268 millj. kr.).

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.

Á árinu var breytt um aðferðafræði við mat á fjárfestingareignum samstæðunnar, frá því að nota markaðsverðmatsaðferð yfir í notkun á núvirtu sjóðstreymi. Það er álit stjórnenda að sjóðstreymismatsaðferðin gefi gleggri mynd að gangvirði fjárfestingareigna á hverjum tíma. Frá og með árinu 2024 er gangvirðið byggt á núvirtu sjóðstreymislíkani unnið af óháðum ytri sérfræðingi.

Virðislíkanið sem samstæðan notar er byggt á áætluðu frjálsu sjóðstreymi til samstæðunnar og notaðar eru forsendur sem endurspeгла markaðsaðstæður á reikningsskiladegi. Sjóðstreymi fjárfestingareigna er áætlað út frá væntu tekjuflæði leigutekna að frádregnum 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 álagningu ársins 2025. Viðhaldskostnaður er áætlaður út frá stærð húsnæðis og annar rekstrarkostnaður sem hlutfall af leigutekjum. Fjármagnskostnaður er metinn út frá vaxtakjörum samstæðunnar á innlendum lánamörkuðum.

Ávöxtunarkrafa eigin fjár var miðuð við 5,0 - 5,8% raunvexti og 35,0% eiginfjárlutfall. Veginn meðaltals fjármagnskostnaður án tillits til skattspörunar (WACC) var 5,4%. Nýtingarhlutfall eigna er áætlað 99,0% á áætlunartímabilinu og 97,5% til framtíðar.

Skýringar, frh.:

11. Fjárfestingareignir frh.:

Helstu forsendur virðislíkans 2024:

2024

Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mánuði (kr.)	1.284 - 10.617
Áætluð meðalleiga á fermetra á mánuði (kr.)	3.187
Veginn fjármagnskostnaður (Wacc)	5,41%

Næmnigreining:

Áhrif á gangvirði
2024

Áhrif á gangvirði
2023

	Breyting	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Meðal markaðsverð	+/- 5,0%	-	-	3.541.252 (	3.541.252)
Markaðsleiga	+/- 5,0%	9.734.645 (	9.309.355)	-	-
Fjármagnskostnaður (WACC)	+/- 0,5%	7.584.645 (	6.027.355)	-	-

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu. Lækkun á mati fjárfestingareigna nam 234 millj. kr. á árinu 2024 (2023: 3.414 millj. kr. hækkun).

Veðsetningar

Í árslok 2024 voru eignir samstæðunnar að bókfærðu verði 63.783 millj. kr. (2023: 70.825 millj. kr.) veðsettar til tryggingar skuldum að fjárhæð 34.122 millj. kr. (2023: 35.806 millj. kr.).

12. Fjárfestingareignir í byggingu

Í september 2024 skrifaði félagið undir samning um kaup á 29 íbúðum í Eskiás 8 sem áætlað að verði tilbúnar til afhendingar í september 2025.

	31.12.2024	31.12.2023
Fjárfestingareignir í byggingu í ársbyrjun	1.134.822	1.534.393
Fjárfesting á árinu	3.513.043	2.129.789
Fært af fjárfestingareignum	(4.315.376)	(2.529.360)
Fjárfestingareignir í byggingu í árslok	332.489	1.134.822

13. Skuldabréfaeign

Í október 2024 gerði félagið lánasamning við framkvæmdaaðila að íbúðarhúsnæði að Vesturbugt í samræmi við byggingarrétt þeirra á lóðum að Hlésgötu 1 og 2. Samhliða var gert samkomulag um kaup Íveru á óbyggðum íbúðum sem áætlað að verði byggðar í Vesturbugt. Heimilt verður að skuldajafna láninu upp í kaupverð íbúðanna sem nemur um 3.300 millj. kr. Lánið er vaxtareiknað og vextir leggjast ofan á höfuðstól lánsins á árs fresti fram uppgreiðslu eða afhendingu eignanna.

Skýringar, frh.:

14. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota og afskriftir greinast þannig:

	Fasteign	Bifreiðar	Aðrir rekstrarfjárm.	Samtals
<i>Kostnaðarverð</i>				
Heildarverð 31.12.2022	21.201	41.430	0	62.631
Viðbót á árinu	0	19.700	8.058	27.758
Selt á árinu	0	(13.307)	0	(13.307)
Heildarverð 31.12.2023	21.201	47.823	8.058	77.082
Viðbót á árinu	0	24.521	9.198	33.719
Heildarverð 31.12.2024	21.201	72.344	17.256	110.801
<i>Afskriftir</i>				
Afskrifað samtals 31.12.2022	1.234	17.638	0	18.872
Afskrifað á árinu	617	8.631	1.488	10.736
Afskrift færð út	0	(5.237)	0	(5.237)
Afskrifað samtals 31.12.2023	1.851	21.032	1.488	24.371
Afskrifað á árinu	617	9.266	3.166	13.049
Afskrifað samtals 31.12.2024	2.468	30.298	4.654	37.420
<i>Bókfært verð</i>				
Bókfært verð 31.12.2023	19.350	26.791	6.570	52.711
Bókfært verð 31.12.2024	18.733	42.046	12.602	73.381
Afskriftar %	3%	20%	15-33%	

Vátryggingarverðmæti bifreiða og annarra rekstrarfjármuna er raunvirði þeirra. Fasteignamat fasteignar nam 17,9 millj. kr. (2023: 16,9 millj. kr.) og brunabótamat 46,3 millj. kr. í árslok 2024 (2023: 45,0 millj.kr.).

15. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	31.12.2024	31.12.2023
Ógreitt söluverð seldra fjárfestingareigna	155.349	2.865.777
Skammtímaskuldabréf	21.787	29.474
Fyrirframgreiddur kostnaður	0	25.334
Aðrar skammtímakröfur	59.071	2.700
Aðrar skammtímakröfur samtals	236.207	2.923.285

16. Handbært fé

Handbært fé greinast þannig:

Óbundnar bankainnistæður	1.704.261	2.339.457
Bundið tryggingafé	366.520	282.145
Handbær fé samtals	2.070.781	2.621.602

Skýringar, frh.:

17. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess var 11.251 millj. kr. í árslok 2024 óbreytt frá fyrra ári. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta af hlutfé í félaginu. Hlutfé félagsins er að fullu greitt.

Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum hlutfjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutfjárins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutfjárins er heimilt að nota upphæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutféð eða, sé fyriræla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög gætt, til annarra þarfa.

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.

Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður óráðstafaður hagnaður og ójafnað tap samstæðunnar að frádregnum eða viðbættum millifærslum af öðrum eiginfjárliðum.

Eiginfjárstýring

Stefna stjórnar félagsins er að eiginfjárstaða samstæðunnar sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar og takast á við óvissu í ytra umhverfi. Engar breytingar urðu á stefnu um eiginfjárstýringu samstæðunnar á árinu.

Eiginfjárstýring samstæðunnar miðar að því að líta til hlutfalls lána af eignum, sem reiknað er sem hlutfall vaxtaberandi skulda af fjárfestingareignum og kröfur um sjóðstreymi samkvæmt lánasamningum. Til lengri tíma er markmið félagsins að hlutfall vaxtaberandi skulda af fjárfestingareignum sé 30 - 40%, en það var 48,3% í árslok 2024 (2023: 50,0%).

18. (Tap) hagnaður á hlut

2024

2023

(Tap) hagnaður á hlut greinist þannig:

(Tap) hagnaður og (heildartap) -hagnaður ársins	(915.549)	1.783.357
Hlutfé í ársbyrjun og árslok	11.251.398	11.251.398
Grunn(tap) hagnaður og þynnt(tap) hagnaður á hlut	(0,08)	0,16

Skýringar, frh.:

19. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

	Vegið meðaltal vaxta		Eftirstöðvar	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Langtímaskuldir í ISK, verðtryggðar	4,4%	3,9%	34.388.511	36.115.030
Lántökukostnaður			(266.934)	(308.673)
Vaxtaberandi skuldir samtals þ.m.t. næsta árs afborgun			34.121.577	35.806.357
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda			(858.951)	(1.961.471)
Langtímaskuldir samtals			33.262.626	33.844.886

Afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig á næstu ár:

Innan 12 mánaða	858.951	1.961.471
Frá 12 - 24 mánuðum	6.115.288	898.567
Frá 24 - 36 mánuðum	737.299	6.001.763
Frá 36 - 48 mánuðum	14.428.223	1.154.613
Frá 48 - 60 mánuðum	384.329	14.050.496
Síðar	11.597.487	11.739.447
Vaxtaberandi skuldir samtals þ.m.t. næsta árs afborgun	34.121.577	35.806.357

Breyting vaxtaberandi skulda greinast þannig á árinu:

Vaxtaberandi skuldir í ársbyrjun	35.806.357	35.394.048
Lántaka	2.581.000	16.269.829
Lántökukostnaður ársins	0	(106.147)
Verðbætur ársins	1.808.798	1.777.913
Afborganir ársins	(6.116.317)	(17.611.806)
Lotun lántökukostnaðar	41.739	82.520
Vaxtaberandi skuldir í árslok	34.121.577	35.806.357

Í árslok 2024 uppfyllir samstæðan allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína.

Skýringar, frh.:

20. Leiguskuldir

Samstæðan færir eignir og skuldir vegna lóðaleigusamninga sem hún leigir frá þriðja aðila um lóðir undir byggingar í útleigu. Afnotaréttur á eignum er færður á meðal fjárfestingareigna og leiguskuld meðal langtímaskulda. Upplýsingar um leigueignir má finna í skýringu 11, upplýsingar um greiðsluflæði í skýringu 23b og reikningaaðferðir í skýringu 28k.

Leiguskuldir greinast þannig:	31.12.2024	31.12.2023
Staða í ársbyrjun	745.703	643.315
Keyptar eignir og breytingar á leigusamningum	174.963	106.350
Seldar eignir	(39.469)	0
Vaxtagjöld á árinu	45.146	32.573
Afborgun á árinu	(50.932)	(36.535)
Staða í árslok	875.411	745.703

Áhrif leigusamninga í rekstrarreikningi greinast þannig:

Fjármagnsgjöld af leiguskuldum	46.208	32.573
--------------------------------------	--------	--------

Áhrif leigusamninga í sjóðstreymi greinist þannig:

Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum	45.146	32.573
---	--------	--------

21. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:	31.12.2024	31.12.2023
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	7.703.503	7.272.476
Yfirtekið í samstæðu	0	175.970
Reiknaður tekjuskattur	(246.651)	398.413
Tekjuskattur til greiðslu	0	(143.356)
Aðrar liðir	840	0
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	7.457.692	7.703.503

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig á eftirfarandi liði:

Fjárfestingareignir	7.803.642	7.703.883
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(337.290)	0
Gengismunur	(13.117)	0
Aðrir liðir	4.457	(380)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	7.457.692	7.703.503

Yfirfæranlegt skattalegt tap samstæðunnar er 1.683 millj. kr. í árslok 2024 og er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði til ársins 2034 (2023: 0 kr.).

22. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	31.12.2024	31.12.2023
Viðskiptaskuldir	144.877	87.616
Áfallnir vextir	102.433	106.072
Tryggingafé og fyrirfram innheimtar tekjur	462.219	375.799
Tekjuskattur til greiðslu	0	143.356
Aðrar skammtímaskuldir	16.106	47.394
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir alls	725.635	760.237

Skýringar, frh.:

23. Áhættustýring

a. Yfirlit

Eftirfarandi áhættur fylgja fjármálagerningum samstæðunnar:

- Útlánaáhætta
- Lausafjáráhætta
- Markaðsáhætta
- Rekstraráhætta

Hér eru veittar upplýsingar um áhættur, markmið, stefnu og aðferðir samstæðunnar við að meta og stýra áhættunni, auk upplýsinga um rekstraráhættu. Markmið félagsins með áhættustýringu er að lágmarka þá áhættu sem það býr við með því að greina áhættuna, meta hana og hafa eftirlit með henni.

Stjórn Ívera ehf. ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu samstæðunnar. Stjórnin hefur falið forstjóra umsjón með daglegri áhættustýringu.

b. Útlánaáhætta

Útlánaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða tryggingar viðskiptamanna nægja ekki til að mæta skuldbindingum þeirra.

Útlánaáhætta er einkum vegna viðskiptakrafna og ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Ef viðskiptavinir standa ekki við skuldbindingar sínar er samningum rift eða krafist frekari trygginga. Til tryggingar viðskiptakröfum er krafist bankaábyrgðar eða fyrirframgreiðslu á leigu í þrjá mánuði. Samstæðan myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunar viðskiptakrafna og annara krafna.

Niðurfærsla samstæðunnar er annars vegar vegna einstakra viðskiptamanna og hins vegar almenn niðurfærsla sem byggir á væntingum samstæðunnar varðandi heimtur á sambærilegum kröfum. Niðurfærsla samstæðunnar nam 6,2 millj. kr. í árslok 2024, (2023: 1,9 millj. kr.).

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra:

	Bókfært verð	
	31.12.2024	31.12.2023
Skuldabréfaeign	635.000	0
Viðskiptakröfur	14.512	24.113
Skammtímakröfur, tengdir aðilar	0	2.700.549
Aðrar skammtímakröfur	236.207	2.923.285
Handbært fé	2.070.781	2.621.602
	<u>2.956.500</u>	<u>8.269.549</u>

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla greinast þannig:

	Nafnverð kröfu		Niðurfærsla	
	31.12.2024		31.12.2023	
Ógjaldfallið	8.084	0	10.366	0
Gjaldfallið innan 60 daga	2.720	(221)	7.737	(305)
Gjaldfallið fyrir 61-90 dögum	453	(364)	2.600	(303)
Gjaldfallið fyrir meira en 91 dögum	9.431	(5.591)	5.310	(1.292)
	<u>20.688</u>	<u>(6.176)</u>	<u>26.013</u>	<u>(1.900)</u>

Skýringar, frh.:

23. Áhættustýring, frh.:

b. Lausafjáráhætta

Lausafjáráhætta er hættan á því að samstæðan geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar, sem verða gerðar upp með handbæru fé eða öðrum fjáreignum, eftir því sem þær falla til. Stefna samstæðunnar er að hafa jafnan afborgunarferil á skuldum samstæðunnar til að lágmarka lausafjáráhættuna.

Samstæðan fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum. Í árslok 2024 var samstæðan í skilum með öll sín lán.

Samningsbundnar afborganir af fjárskuldum, að meðtöldum áætluðum vaxtagreiðslum, miðað við vísitölu og gildandi vaxtakjör í árslok greinast þannig:

2024	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	Eftir 2 - 5	Meira en 5 ár
Vaxtaberandi skuldir	34.121.577	34.224.010	961.384	21.665.139	11.597.487
Leiguskuldir	875.411	2.157.859	48.735	194.941	1.914.183
Viðskipta og skammtímask.	725.635	725.635	725.635	0	0
	35.722.623	37.107.504	1.735.754	21.860.080	13.511.670
2023					
Vaxtaberandi skuldir	35.806.357	35.912.429	2.067.543	22.105.439	11.739.447
Leiguskuldir	745.703	2.608.598	36.535	146.140	2.425.923
Tengdir aðilar	3.162.704	3.162.704	3.162.704	0	0
Viðskipta og skammtímask.	760.237	689.652	689.652	0	0
	40.475.001	42.373.383	5.956.434	22.251.579	14.165.370

c. Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er hættan á því að breytingar á markaðsverði erlendra gjaldmiðla, vaxta og gengi hlutabréfa hafi áhrif á afkomu samstæðunnar eða virði fjárfestinga hennar í fjármálagerningum.

Markmið með stýringu markaðsáhattu er að takmarka áhættu við skilgreind mörk jafnframt því sem ábati er hámarkaður. Samstæðan býr ekki við neina gengisáhattu þar sem ekki er um að ræða eignir, skuldir eða samninga í erlendri mynt. Lántökur samstæðunnar eru í íslenskum krónum og að stórum hluta með föstum vöxtum. Fylgst er með vaxtaáhattu samstæðunnar með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur hennar og út frá kvöðum í lánasamningum.

Vaxtaáhætta

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar eru bæði með breytilegum og föstum vöxtum. Vaxtaberandi fjármálagerningar með breytilegum vöxtum greinast þannig:

	Bókfært verð	
	31.12.2024	31.12.2023
Fjáreignir með breytilega vexti	2.705.781	2.621.602
Fjárskuldir með breytilega vexti	(15.444.407)	(20.567.295)
	(12.738.626)	(17.945.693)

Breyting á vöxtum á uppgjörsteggi um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu ársins um 127 millj. kr. (2023: 179 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2023. Fjárskuldir samstæðunnar eru að öðru leyti með verðtryggðum föstum vöxtum og eru ekki færðar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Því hafa breytingar á vöxtum ekki áhrif á bókfærð virði skulda félagsins með fasta vexti.

Skýringar, frh.:

23. Áhættustýring, frh.:

d. Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 34.122 millj. kr. (2023: 35.806 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig á árinu 2024 hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 341 millj. kr. (2023: 358 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Allar leigusamningar vegna leigutekna samstæðunnar eru bundnir þróun vísitölu neysluverðs.

e. Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi samstæðunnar, vinnu starfsmanna hennar, tækni og skipulagi og ytri þáttum öðrum en láns-, markaðs- og lausafjárahættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnunarháttanna fyrirtækja. Rekstraráhætta myndast við alla starfsemi samstæðunnar.

Það er stefna samstæðunnar að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír hennar jafnframt því að starfsreglur takmarki ekki frumkvæði starfsmanna.

Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

24. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar eru skilgreindir sem þeir sem hafa veruleg áhrif á starfsemi samstæðunnar, dótturfélög, stjórnarmenn, stjórnendur og félög í meirihluta eigu þeirra sem teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar. Á árinu 2024 voru einungis viðskipti við félög innan samstæðunnar sem eru felld út úr samstæðureikningum. Eftirtalin viðskipti voru við tengda aðila á árinu 2023:

	2024	2023
Fredensborg AS (móðurfélag) lán NOK, vxt. 6.5%	0	2.700.549
Heimstaden AB lán, vxt. 6,0%	0 (	3.162.704)

25. Dótturfélög

Dótturfélög í samstæðu Íveru voru fimm í upphafi og lok árs 2024, dótturfélögin eru eftirfarandi:

	Eignarhlutur	Eignarhlutur
	2024	2023
Austurhólar 4 ehf., Kópavogur	100%	-
Eskiás 2 ehf., Kópavogur	100%	100%
Eskiás 4 ehf., Kópavogur	100%	-
Heimkynni ehf., Kópavogur	-	100%
Heimstaden Miðbær ehf., Kópavogur	-	100%
Heimstaden rekstur ehf., Kópavogur	100%	100%
Ívera Akureyri ehf., Kópavogur	100%	100%

Í maí 2024 voru dótturfélögin Heimkynni ehf. og Heimstaden Miðbær ehf. sameinuð inn í Íveru ehf. móðurfélagið sitt og miðaðist samruninn við 1. janúar 2024.

Í júlí 2024 voru íbúðir í Eskiás 4, Garðabæ, afhentar samstæðunni með einkahlutafélaginu Eskiás 4 ehf. og í ágúst 2024 voru íbúðir í Austurhólum 4, Selfossi, afhentar samstæðunni með einkahlutafélaginu Austurhólar 4 ehf. Bæði þessi kaup á eignunum teljast ekki sem samruni þar sem félögin stunduðu ekki rekstur. Við kaupun eignaðist samstæðan fjárfestingareignir og tekjuskattsskuldbindingu og eru hluti af samstæðunni frá afhendingar degi.

Skýringar, frh.:

26. Önnur mál

Í september 2024 gekk félagið frá kaupsamning við Framkvæmdafélagið Eskiás hf. um kaup á öllu hlutafé í félaginu Eskiás 8 ehf., við kaupin eignast Ívera fjölbýlishús að Eskiás 8 í Garðabæ, samtals 29 íbúðir. Heildarvirði viðskiptanna nemur um 2.217 millj. kr. og er áætlað að afhending verði í september 2025. Kaupverð sem greitt var við undirritun kaupsamning er fært sem fjárfestingareignir í byggingu, sbr. skýringu 12.

Í desember 2024 skrifaði félagið undir skuldbindandi kautilboð um kaup á fjölbýlishúsi að Valhallarbraut 744 á Ásbrú, af Ásbrú ehf. Kaupverð er samtals 575 millj. kr., en kaupsamningurinn er háður skilyrði um samþykki byggingafulltrúa á framkvæmdaáætlunum sem Ívera hefur sett fram.

Í desember 2024 gekk félagið frá sölu á öllu eignarsafni sínu á Akureyri til Skálabrún ehf., samtals 120 íbúðir og nam kaupverðið 5.056 millj. kr. Sala eignanna á Akureyri er liður í endurskipulagningu eignasafnsins og styrkir undirstöður samstæðunnar fyrir frekari vöxt.

27. Atburðir eftir reikningsskiladag

Í janúar 2025 gekk félagið frá kaupsamning við Hamrakór ehf. um kaup Íveru á tveimur fjölbýlishúsum í Móabyggð í Þorlákshöfn. Húsin eru samtals um 1.100 fermetrar með 14 íbúðum. Heildarvirði viðskiptanna nemur um 700 millj. kr. og er áætlað að afhending eignanna verði á vormánuðum 2025.

Í febrúar 2025 gekk félagið frá kaupsamning við Ásbrú ehf. um kaup á öllu hlutaféi í félaginu Ásbrú 738 ehf. Við kaupin eignast Ívera fjölbýlishús að Vallhallarbraut 738 á Ásbrú, samtals 40 íbúðir sem nú þegar eru í rekstri og fullri útleigu. Heildarvirði viðskiptanna nemur um 960 millj. kr. Félagið var afhent í febrúar og er hluti af samstæðu Íveru ehf. frá þeim tíma.

Skýringar, frh.:

28. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningum og af öllum félögum í samstæðunni. Þeir reikningsskilastaðlar sem tóku gildi 1. janúar 2024 hafa ekki veruleg áhrif á reikningsskil félagsins, sjá nánar í skýringu 28n.

a. Grundvöllur samstæðu

Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar samstæðan hefur veruleg áhrif, bein eða óbein, til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu dótturfélagsins í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Við mat á yfirráðum er tekið tillit til hugsanlegs atkvæðisréttar sem er nýtanlegur eða breytanlegur. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í reikningsskilum samstæðunnar frá því að yfirráð nást og þar til þeim lýkur. Upplýsingar um dótturfélög er að finna í skýringu 25.

Viðskipti felld út úr samstæðureikningnum

Stöður milli samstæðufélaga, óinnleystur hagnaður, tekjur eða gjöld sem myndast hafa af viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð samstæðureikningsins.

b. Skilgreining á lykilkennitölum og hugtökum

EBITDA Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir, matsbreytingu, fjármagnsliði og tekjuskatt.

c. Starfsþáttayfirlit

Upplýsingagjöf til stjórnenda inniheldur ekki starfsþáttayfirlit þar sem samstæðan byggir á einum starfsþætti.

d. Leigutekjur

Leigutekjur af fjárfestingareignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutímanum í samræmi við leigusamninga. Leigutekjur fyrir fjárfestingareignir eru innheimtar fyrirfram fyrir líðandi mánuð og almennt með eindaga þann 8 hvers mánaðar.

e. 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 lokreiknings skiladags. Gengismunur sem myndast er færður í rekstrarreikning.

f. Hlunnindi starfsmanna

Framlög í iðgjaldatengda lífeyrissjóði

Samstæðan greiðir iðgjöld vegna starfsmanna sinna til sjálfstæðra iðgjaldatengdra lífeyrissjóða. Samstæðan ber enga ábyrgð á skuldbindingum sjóðanna. Iðgjöldin eru gjaldfærð í rekstrarreikningi meðal launa og launatengdra gjalda eftir því sem þau falla til.

g. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum, þ.m.t. af bankainnstæðum og kröfum, og hreinum gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtakostnaði af lántöku og hreinu gengistapi af erlendum gjaldmiðlum. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

Skýringar, frh.:

28. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, fhr.:

h. 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 eigið fé, en þá er tekjuskatturinn færður á eigin fé. Útreikningar hans byggja á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegra mismuna á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt ársreikningi.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins, miðað við gildandi skatthlutfall á uppgjörssdegi.

Tekjuskattsskuldbinding er reiknuð og færð í ársreikninginn. Útreikningur hennar byggist á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi samstæðunnar hins vegar. Mismunur sem þannig kemur fram stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil samstæðunnar og er þar í meginatriðum um að ræða tímamismun vegna þess að gjöld eru að jafnaði færð fyrir í skattauppgjöri en í reikningsskilum. Skatteign er einungis færð að því marki sem líklegt er talið að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Skatteign er metin á hverjum uppgjörssdegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún nýtist ekki.

i. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu samstæðunnar til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Eingöngu er um að ræða íbúðarhúsnæði.

Breytingar á gangverði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

Í upphafi eru fjárfestingareignir bókaðar á kostnaðarverði sem er sett saman af kaupverði og öllum beinum útgjöldum sem stafa af undirbúningi fasteignarinnar til fyrirhugaðra nota, þ.á.m. kostnaður sem tilkominn er vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður, sem fellur til í kjölfar kaupa á fjárfestingareign, sem bætir við, endurnýjar, eða þjónustar fasteign, er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Allur annar kostnaður er gjaldfærður þegar til hans er stofnað. Samkvæmt þessu er kostnaður sem fellur til vegna viðgerða og viðhalds fasteigna ekki innifalinn í bókfærðu virði fjárfestingareigna heldur er hann gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað. Hins vegar er kostnaður sem fellur til við verulegar endurbætur á fasteigninni, eignfærður á fjárfestingareignina á þeim tíma sem kostnaðurinn fellur til, að því gefnu að hann uppfylli kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum.

Eftir að kaup fjárfestingareigna hafa verið bókfærð þá styðst samstæðan við virðislíkan sem metur fjárfestingareignir á gangvirði á reikningsskiladegi og eru breytingar á gagnvirði fjárfestingareigna færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Upplýsingar um aðferðir og mikilvægar forsendur sem samstæðan notar við að ákvarða gangvirði fjárfestingareigna er að finna í skýringu 11.

Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna er mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar og er mismunurinn færður í rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna.

Skýringar, frh.:

28. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, fhr.:

j. Eignir til eigin nota

Færsla og mat

Eignir til eigin nota eða rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum. Kostnaðarverð samanstendur af beinum kostnaði sem fellur til við kaupin.

Hagnaður eða tap af sölu rekstrarfjármuna er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er söluhagnaður færður í rekstrarreikning meðal annarra tekna og sölutap fært meðal annars rekstrarkostnaðar.

Afskriftir

Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundraðshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna, þar til niðurlagsverði er náð. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Fasteignir	30 ár
Bifreiðar	5 ár
Aðrir rekstrarfjármunir	3-5 ár

k. Leigueignir og leiguskuldir

Samstæðan færir eignir og skuldir vegna lóðaleigusamninga sem hún leigir frá þriðja aðila um lóðir undir byggingar í útleigu í samræmi við IFRS 16. Leigueignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila þ.e. lóðir undir byggingar samstæðunnar. Leigueignir sem samstæðan færir vegna þessara leigusamninga eru færðar sem fjárfestingareignir samanber skýringu 11 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 innbyggða vexti í leigunni ef unnt er að ákvarða þá vexti með auðveldum hætti. Ef svo er ekki, eru leigugreiðslur núvirtar með því að nota vaxtakjör samstæðunnar á nýju lánsfé. Eftir uppgjörsdag eru leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, leigugreiðslur eru eingöngu vaxtagjöld, sem færðar 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.

Skýringar, frh.:

28. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

l. Fjármálagerningar

Fjáreignir

Fjáreignir samstæðunnar eru færðar á afskrifuðu kostnaðarverði og samstanda af handbæru fé, viðskiptakröfum, skuldabréfaeign og öðrum skammtímakröfum. Fjáreignir færðar á afskrifuðu kostnaðarverði eru með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum, sem ekki eru skráðar á virkum markaði og samstæðan ætlar að halda til gjalddaga. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur metin á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun þegar við á.

Fjáreignir eru afskráðar þegar samningsbundinn réttur félagsins að sjóðstreymi fjáreignanna rennur út eða ef félagið framselur rétt til sjóðstreymis af eigninni til annars aðila án þess að halda eftir yfirráðum eða því sem næst allri þeirri áhættu og ávinningi sem í eignarhaldinu felst. Sá hluti framseldra fjáreigna sem stofnað er til eða haldið er eftir af félaginu er færður sem sérstök eign eða skuld.

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og hrein fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar og aðeins þegar lagalegur réttur félagsins til jöfnunar er til staðar og fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda eða að innleysa eignina og gera upp skuldina á sama tíma.

Virðisrýrnun fjáreigna

Á hverjum uppgjörsdegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýrnun fjáreigna sem ekki eru færðar á gangvirði gegnum rekstrarreikning. Fjáreign telst hafa orðið fyrir virðisrýrnun ef hlutlægar vísbendingar eru til staðar um virðisrýrnun vegna eins eða fleiri atburða eftir upphaflega skráningu eignarinnar, sem leiða til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi af eigninni verði lægra en áður var talið og hægt er að meta áhrif atburðarins með áreiðanlegum hætti.

Við mat á virðisrýrnun einstakra flokka fjáreigna styðst félagið við sögulega leitni á líkum um vanskil, tímasetningu endurheimtu og innleyst töp, með tilliti til mats stjórnenda á því hvort núverandi efnahags- og lánsaðstæður leiði til að tapið verði í raun hærra eða lægra en söguleg reynsla segir til um.

Fjárskuldir

Fjárskuldir samstæðunnar eru í upphafi færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru fjárskuldir færðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti. Fjárskuldir samstæðunnar samstanda af lántöku, viðskiptaskuldum og öðrum skammtímaskuldum.

Samstæðan afskráir fjárskuld þegar samningsbundnum skyldum vegna skuldagerningsins er lokið, þær felldar niður eða falla úr gildi.

m. Skuldbindingar

Skuldbinding er færð þegar samstæðan ber lagalega eða ætlaða skyldu vegna liðinna atburða og líklegt er að kostnaður, sem hægt er að meta með áreiðanlegum hætti, lendi á henni við að gera upp skuldbindinguna. Skuldbindingar eru metnar með því að núvirða áætlað framtíðarsjóðstreymi með vöxtum fyrir tekjuskatt sem sýna núverandi markaðsmat tímavirðis peninga og áhættuna sem tengist skuldbindingunni.

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna húsnæðis að Hlíðarsmára 15, Kópavogi, Norðlingabraut 4, Reykjavík og Grænásbraut 506, Ásbrú. Leiga á mánuði er 1,0 millj. kr. bundin vísitölu neysluverðs. Heildarskuldbinding vegna samninganna er 5 millj. kr. núvirt á verðlagi í árslok 2024.

n. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir

Samstæðan hefur innleitt breytingar og endurbætur á reikningsskilastöðlum sem gilda fyrir reikningstímabil sem hófust 1. janúar 2024 eða síðar. Áhrif af innleiðingu þeirra voru óveruleg á samstæðuársreikninginn. Samstæðan hefur ekki innleitt nýja eða endurbætta staðla sem hafa verið gefnir út en ekki tekið gildi. Það er mat stjórnenda að innleiðing þeirra muni ekki hafa veruleg áhrif á samstæðuársreikninginn.

Stjórnarháttayfirlýsing - óendurskoðað

Ívera ehf. er einkahlutafélag sem stofnað var 24. febrúar 2015. Félagið er íbúðafélag og leigir íbúðir og starfar samkvæmt lögum nr. 138/1994 um einkahlutafélög og lögum nr. 36/1994 um húsaleigu.

Stjórn Íveru leggur ríka áherslu á að innleiða og viðhalda góðum stjórnarháttum. Stjórnarhættir félagsins eru markaðir af lögum nr. 138/1994, um einkahlutafélög, og taka mið af *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja* sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins, 6. útgáfa 2021. Leiðbeiningarnar eru aðgengilegar á www.leidbeiningar.is.

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.

Stjórn Íveru

Í stjórn Íveru sitja fimm stjórnarmenn, kjörnir árlega á aðalfundi félagsins. Samskipti stjórnar við hluthafa skulu vera skýr og skal stjórn gæta samræmis í upplýsingagjöf sinni til hluthafa félagsins. Beini hluthafar fyrirspurnum til stjórnar félagsins skal stjórn tilkynnt um þær og hafa yfirlýsingu með viðbrögðum félagsins við þeim. Núgildandi samþykktir félagsins voru samþykktar 15. nóvember 2024.

Páll Ólafsson (f. 1978)

Páll er formaður stjórnar en hann var fyrst kosin í stjórn Íveru í apríl 2024. Páll hefur lokið M.Sc. prófi í fjárfestingarstjórnun frá Cass viðskiptaháskólanum í London. Páll hefur starfað hjá Stefni frá því í mars 2023 sem forstöðumaður sérhæfðra hlutabréfa. Páll á engin hlutabréf í Íveru ehf. og hefur engar aðrar skyldur gagnvart Íveru ehf.

Theodór Sölvi Blöndal (f. 1991)

Theodór var fyrst kosin í stjórn Íveru í apríl 2024. Theodór er fjármálaverkfræðingur frá Imperial College í London auk þess sem hann hefur lokið öllum þremur stigum CFA náms. Theodór hefur starfað hjá Stefni frá því í júní 2023 í sérhæfðum hlutabréfum. Theodór á engin hlutabréf í Íveru ehf. og hefur engar aðrar skyldur gagnvart Íveru ehf.

Ólöf Pétursdóttir (f. 1981)

Ólöf er fyrst kosin í stjórn Íveru í apríl 2024. Ólöf hefur lokið M.Sc. prófi frá Háskólanum í Reykjavík í fjárfestingarstjórnun. Ólöf hefur starfað hjá Stefni frá því í mars 2023 í sérhæfðum hlutabréfum. Ólöf á engin hlutabréf í Íveru ehf. og hefur engar aðrar skyldur gagnvart Íveru ehf.

Guðrún Ingvarsdóttir (f. 1972)

Guðrún var fyrst kosin í stjórn Íveru í júní 2024. Guðrún hefur lokið MSc í Arkitektúr frá Århus og M.Sc. próf í stjórnun og stefnumótun frá viðskiptafræðideild Háskóla Íslands og unnið hjá Landsvirkjun frá því í október 2023 sem verkefnastjóri vinnuumhverfis á skrifstofu forstjóra. Fyrir það var Guðrún forstjóri Framkvæmdasýslunar og forstöðumaður þróunar og nýframkvæmda hjá Búseta. Guðrún á engin hlutabréf í Íveru ehf. og hefur engar aðrar skyldur gagnvart Íveru ehf.

Berglind Rán Ólafsdóttir (f. 1972)

Berglind var fyrst kosin í stjórn Íveru í júní 2024. Berglind hefur lokið M.Sc. gráðu í sameindalíffræði frá Háskóla Íslands og MBA frá IESE í Barcelona. Berglind hefur starfað hjá Orf líftækni frá því febrúar 2023 sem forstjóri. Fyrir það var Berglind framkvæmdastjóri Orku náttúrunnar. Berglind á engin hlutabréf í Íveru ehf. og hefur engar aðrar skyldur gagnvart Íveru ehf.

Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

Stjórnarhættir

Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint. Í þessum reglum er meðal annars að finna ákvæði um skiptingu starfa innan stjórnar, verksvið stjórnar, stjórnarformanns og forstjóra, verklag og reglur um fundarsköp, upplýsingagjöf og fleira. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar þann 19. júní 2024. Stjórnin fer, samkvæmt lögum og samþykktum félagsins, með æðsta vald í málefnum þess milli hluthafafunda.

Forstjóri er ráðinn af stjórn og ber ábyrgð á daglegum rekstri félagsins í samræmi við stefnu og fyrirmæli stjórnar, lög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Hann framfylgir stefnu félagsins sem mótuð hefur verið af stjórn og setur starfseminni markmið.

Egill Lúðvíksson hefur verið forstjóri félagsins frá 1. maí 2023. Starfslýsing forstjóra kemur fram í ráðningarsamningi hans. Egill Lúðvíksson er með MSc gráðu í fjármálahagfræði frá Copenhagen Business School og BA gráðu í hagfræði frá Háskóla Íslands. Hann á enginn bréf í Íveru ehf. og er ótengdur aðal viðskiptavinum, samkeppnisaðilum og hluthöfum Íveru.

Aðrir sem eiga sæti í framkvæmdastjórn Íveru ehf. eru Árni Már Markússon framkvæmdastjóri fasteignasviðs, Erlendur Kristjánsson yfirlögfræðingur, María Ingvarsdóttir framkvæmdastjóri leigumiðlunar og Oddný Assa Jóhannsdóttir framkvæmdastjóri fjármálasviðs.

Gerðir hafa verið hefðbundnir ráðningarsamningar við starfsmenn, með hefðbundnum uppsagnarfresti.

Stjórn félagsins og forstjóri hafa komið á innra eftirliti og áhættustýringu með starfsemi félagsins til að fyrirbyggja og greina hugsanleg mistök og sviksemi starfsmanna og viðskiptavina félagsins. Félaginu ber skylda til að láta skoða árs hlutareikninga frá 1. janúar til 30. júní og að láta endurskoða ársreikninga að fullu af endurskoðanda félagsins. Yfirlögfræðingur félagsins framkvæmir mat á áhættuþáttum félagsins reglulega yfir árið og uppfærir eftir þörfum og fer yfir með stjórnendum félagsins að lágmarki einu sinni á ári.

Félagið hefur sett upp verkferla og reglur um aðgreiningu starfa. Uppgjör eru unnin og lögð fyrir stjórn félagsins. Til staðar eru verklagsreglur til að tryggja eftirlit með tekjuskráningu og rekstrarkostnaði ásamt fleiri liðum sem hafa áhrif á rekstur félagsins. Áhættustýring er yfirfarin reglulega með tilliti til breytinga á helstu áhættuþáttum í starfsemi félagsins.

Hjá félaginu er ekki starfandi innri endurskoðandi.

Endurskoðendur eru kjörnir til eins árs í senn á aðalfundi.

Hvorki endurskoðendur félagsins né aðilar þeim tengdir mega eiga hlutabréf í því. Ársreikningur félagsins er endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Endurskoðendur hafa óhindraðan aðgang að bókhaldi og öllum gögnum félagsins. Stjórn fær árlega í hendur sérstaka endurskoðunarskýrslu frá endurskoðendum með helstu upplýsingum.

Á árinu 2024 voru haldnir 7 stjórnarfundir. Allir stjórnarfundir voru lögmætir og ákvörðunarbærir. Stjórn félagsins framkvæmir formlegt mat á störfum stjórnar og forstjóra fyrir árið 2024 á stjórnarfundum sem haldinn var í febrúar 2025. Félagið lætur sig velferð íslensks samfélags varða og vill tryggja ávinning af starfsemi sinni fyrir bæði samfélagið og hluthafa. Þetta gerir félagið með því að byggja upp trausta innviði og öfluga liðsheild. Með því að vera traustur samstarfsaðili og álitlegur fjárfestingarkostur sem skilar eigendum sínum ásætlanlegri arðsemi og ávinningi til samfélagsins. Í gildi eru starfs- og siðareglur Íveru ehf. og dótturfélaga sem staðfestar voru af stjórn þann 19. júní 2024. Þar sem fram koma megináherslur félagsins í málefnum er m.a. varða mannréttindi, jafnræði, siðferði, starfsmannamál og samfélagslega ábyrgð. Stefna félagsins um samfélagslega ábyrgð var samþykkt af stjórn þann 19. júní 2024.

Félagið hefur ekki verið sakfelld fyrir brot á neinum lögum eða reglugerðum af viðkomandi eftirlits- eða úrskurðaraðilum.

Ófjárhagslegar upplýsingar - óendurskoðað

Viðskiptalíkan félagsins:

Að fjárfesta í, eiga og reka fasteignir á íbúðamarkaði á Íslandi, með áherslu á hagkvæmar eignir, langtíma hugsun og fyrirmyndar þjónustu.

Helstu stefnumið:

Ívera ehf. vill vera í farabroddi í rekstri íbúðarhúsnæðis á leigumarkaðinum.

Helstu stefnumið félagsins eru:

- Eiga heil fjölbýlishús eða a.m.k. meirihluta íbúða í rekstri og þjónustu.
- Landfræðileg áhersla útfrá virði (staðan í árslok 2024):
 - Höfuðborgarsvæðið >60% (55,7%)
 - Suðurnes 25 - 30% (37,0%)
 - Ytra-höfuðborgarsvæði 10 - 20% (5,7%)
 - Önnur svæði <5% (1,6%)

Höfuðborgarsvæðið: Reykjavík, Kópavogur, Hafnarfjörður, Mosfellsbær og Garðabær.

Suðurnes: Reykjanesbær, Suðurnesjabær og Sveitafélagið Vogar.

Ytra-höfuðborgarsvæði: Hveragerði, Þorlákshöfn, Selfoss og Akranes.

- Aðrir þættir:
 - Hagkvæmar eignir með takmarkaðri sameign.
- Fjármögnun félagsins:
 - Vaxtaberandi skuldir 30 - 40%
 - Eigið fé ásamt tekjuskattskuldbindingu 55 - 65%

Ívera ehf. leggur áherslu á þrjú megin umhverfismiðuð markmið:

- Hagvæmni í notkun orku- og vatns.
- Endurnýtanleg efni og orkugjafar í þróun allra nýrra bygginga
- Tillit til vistkerfis í verkefnum.

Ívera ehf. hefur tvö megin markmið þegar kemur að stjórnarhátt- og upplýsingamarkmiðum:

- Að bæði starfsmenn og samstarfsaðilar Íveru vinni eftir sömu gildum og fram koma í siðareglum Íveru.
- Viðskiptaaðilar skulu einnig undirrita siðareglur.

Ívera ehf. vinnur markvisst að því að minnka pappírnotkun í daglegum rekstri og hefur hafið notkun á rafrænum undirskriftum á leigusamningum. Félagið notar umhverfisvottaða málningu við endurmálun á innri veggjum íbúða. Ívera ehf. er að vinna að því að skipta út gömlum ljósaperum fyrir nýjar LED perur sem nota minni raforku. Ívera er að breyta hitaveitukerfum í byggingum til að auka skilvirkni í vatnsnotkun og hefur hafið eftirlit með rafmagns- og vatnsnotkun í byggingum félagsins

Árangur af stefnu félagsins:

Félagið hefur unnið í samræmi við ofangreind stefnumið árið 2024. Vel hefur gengið að umbreyta eignasafni félagsins sem skilar félaginu jafnframt hagkvæmari rekstrarniðurstöðu. Félagið mun halda þessari vinnu áfram.

Ófjárhagslegar upplýsingar, frh.:

Megináhættupættir félagsins:

Félagið gerir reglulega mat á helstu áhættupáttum í rekstri félagsins, seinasta áhættumat fór fram í desember 2024 þar sem sérstaklega var farið yfir UT öryggiskerfi félagsins til að ákvarða hvort þörf væri á að bæta það til að tryggja öryggi persónuupplýsinga sem snúa að leigutökum félagsins. Mikilvægt er að eignasafn félagsins sé í hæsta gæðaflokki, bæði hvað varðar hefðbundnar kröfur íbúðamarkaðarins sem og UFS kröfur sem spila alltaf stærra og stærra hlutverk í rekstri félagsins. Mikilvægt er að fasteignasafn félagsins sé í góðu ásigkomulagi þannig að loftgæði, orkunýting, lýsing og fleiri atriði sem stuðla að velliðan og öryggi leigutaka félagsins sé í öndvegi.

Samkvæmt síðasta mati eru nokkrir þættir sem félagið skilgreinir sem megináhættupætti í rekstri sínum og eru þeir:

- Notkun efna í nýbyggingum sem eru ekki umhverfisvottuð.
- Neikvætt vinnuumhverfi. Hjá Íveru ehf. starfa fátt starfsfólk og það er mikilvægt að viðhalda vinalegum og jákvæðum vinnuanda til að ná fram markmiðum félagsins.
- Ófullnægjandi upplýsingagjöf á milli starfsmanna í daglegum rekstri.
- Jarðhræringar á Reykjanesskaga.
- Peningaþvætti.
- Persónuvernd

Ívera ehf. setur sér stefnur um sjálfbærni, verndun umhverfis o.fl. þar sem horft var meðal annars til heimsmarkmiða sameinuðu þjóðanna, Parísasáttmálans og annars UFS stefna. Yfirlýst stefna Íveru ehf. er að vinna að því að stuðla að jákvæðri samfélags og félagslegri þróun með því að stuðla að samstarfi hagsmunaaðila húsnæðismarkaðarins. Sem íbúðaleigufélag er það eitt af markmiðum Íveru ehf. að stuðla að góðri heilsu samfélagsins ásamt því að vinna að örugg umhverfi fyrir starfsmenn félagsins, viðskiptavinum og aðra samstarfsaðila. Lögð er áhersla á að bæta umhverfið þar sem félagið leigir út íbúðir.

Umhverfismál:

Félagið hefur sett sér sérstaka umhverfisstefnu þar sem fjallað er um meginmarkmið félagsins í umhverfismálum:

- Innkaup Íveru ehf. verði að mestu vistvæn. Umhverfismerktar vörur og þjónusta verða valdar umfram aðrar vörur svo lengi sem gæðin eru sambærileg.
- Sérstök áhersla er lögð á góða nýtingu auðlinda, lágmörkun úrgangs, aukna endurvinnslu, leiðir til að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda og vistvæn innkaup.
- Neikvæð umhverfisáhrif vegna notkunar á samgöngutækjum á vegum félagsins verða lágmörkuð. Sama á við um notkun á hráefnum, orku og vatni.
- Endurnýtanlegur úrgangur verður flokkaður og skilað til endurnýtingar.
- Spilliefnum verði skilað til viðurkennds móttökuaðila.
- Fræðsla til starfsfólks um umhverfismál og innra umhverfisstarf verður augin.
- Nýta skal rafrænar lausnir, þegar því verður við komið, til að minnka umhverfisþor félagsins.
- Ívera ehf. málar meirihluta íbúða sinna með sérstakri málningu sem heitir „Ívera ehf. hvítur“ sem er umhverfisvottuð (Nordic Swan Ecolabel). Að auki fjallar rekstrarhandbók starfsmanna félagsins um ýmis atriði er snúa að umhverfisvernd hjá félaginu. Aðgerðir félagsins í umhverfismálum eru í stöðugri þróun og er stefnt er að því að auka upplýsingagjöf um umhverfisaðgerðir á árinu 2025.
- Að auki notast Ívera ehf. við aðferðarfræði hringrásar hagkerfisins í starfsemi sinni þar sem það er hægt.

Félagið leggur áherslu að fasteignir félagsins og lóðir séu vel hirtar og snyrtilegar. Þá hefur félagið endurnýjað rafmagnsrofa með hreyfiskynjurum sem sparar rafmagn í sameignum. Einnig er lögð áhersla á góða orkunýtingu á heitu vatni sem keypt er fyrir húsnæði á vegum félagsins. Lögð er áhersla á rekstur hagkvæmra þjónustubíreiða.

Þegar nýjum leigutökum eru afhentar íbúðir er sérstaklega bent á eldvarnir á heimilinu. Allar leiguíbúðir eru afhentar með slökkvitæki, uppsettum og virkum reykskynjara. Þetta er gert til að draga úr hættu á slysum á fólki og mannvirkjum vegna elds.

Félagið telur að stærstu umhverfisáhættupættir séu jarðskjálftar, eldgos og ofsarok.

Ófjárhagslegar upplýsingar, frh.:

Samfélagsmál

Félagið hefur sett sér samfélagsstefnu. Félagið byggir samfélagsstefnu sína á þremur þáttum;

- Öryggi leigutaka - aðal áhættuþátturinn er að leigutakar slasist í eignum Íveru. Á árinu 2024 urðu engin slys, að stórum hluta til vegna góðs ástands íbúða sem Ívera ehf. leigir. Starfsmenn fasteignaumsjónar skoða alltaf og fara yfir íbúðir áður en þær eru afhentar leigutökum, þá einnig með tilliti til öryggismála.

- Ástand og umhverfi fasteigna - aðal áhættuþátturinn er að byggingar og lóðir séu ekki í ásættanlegu ásigkomulagi og að íbúar gætu því slasað sig. Starfsmenn fasteignaumsjónar fylgjast með ástandi bygginga og lóða í daglegum störfum til að tryggja að lóðir og byggingar séu öruggar og mæti öryggiskröfum Íveru ehf..

- Rekstur tengdur fasteignaumsjón

Í samfélagsstefnu er lögð megináhersla á að öryggi leigutaka sé tryggt eins og kostur er og hafa allar íbúðir hlotið úttekt sem fullgerð bygging samkvæmt ÍST staðli 51:2001.

Þá hefur félagið sett sér reglur um innkaup í Rekstrarhandbók félagsins sem kveða á um að bilanir á veitu- og raflagnakerfum íbúðanna séu lagfærðar af löggiltum verkötum og allar viðgerðir og endurbætur þurfi að uppfylla skilyrði félagsins til gæða og öryggis eins og er skilgreint nánar í rekstrarhandbókinni.

Starfsmannamál:

Félagið hefur sett sér starfsmannastefnu en markmið hennar er að félagið hafi yfir að ráða hæfu, áhugasömu og lausnamiðuðu starfsfólki með ríka þjónustulund. Starfsfólk félagsins er hvatt til að axla ábyrgð og taka virkan þátt í framþróun félagsins. Þá er lögð áhersla á að hver og einn starfsmaður fái að njóta sín, vaxa og þróast í starfi fyrir félagið.

Félagið hefur einnig sett sér jafnréttisstefnu þar sem markmið Íveru ehf. er að hámarka mannauð sinn með því að tryggja jöfn tækifæri og kjör starfsmanna af báðum kynjum og vera eftirsóknarverður vinnustaður fyrir konur jafnt sem karla. Hvers kyns mismunur á grundvalli kynferðis er í andstöðu við jafnréttisstefnu og jafnréttislög. Einn hluti af jafnréttisstefnu félagsins er skilgreind aðgerðaráætlun vegna eineltis og kynbundins ofbeldis.

Þá hefur félagið sett sér starfskjarastefnu sem er borin undir aðalfund á hverju ár.

Heildarfjöldi starfsmanna í árslok 2024 voru 14 og skiptast þannig að 8 starfsmenn vinna á skrifstofu félagsins í Reykjavík, 1 á skrifstofu félagsins á Ásbrú og 5 starfsmenn sinna fasteignaumsjón á starfsstöðvum félagsins. Allir starfsmenn fasteignaumsjónar eru karlmenn en á báðum skrifstofum vinna 4 konur og 5 karlar.

Aðal áhættuþáttur félagsins varðandi starfsmannamál er að vinnuumhverfið þróist með neikvæðum hætti. Ívera ehf. er lítið fyrirtæki með 9 starfsmenn á skrifstofu og 5 starfsmenn í fasteignaumsjón, það er því mikilvægt að viðhalda góðu vinnuumhverfi og samskiptum. Ívera ehf. mun viðhalda góðu vinnuumhverfi með því að beita ánægjukönnunum og samskiptum við starfsfólk með notkun frammistöðumats.

Mannréttindamál:

Félagið hefur sett upp mannréttindastefnu þar sem meginmarkið hennar er að tryggja mannréttindi starfsmanna og viðskiptamanna Íveru ehf.. Ívera ehf. skuldbindur sig til að fara að öllum gildandi lögum og reglum um mannréttindi, þ.m.t. þeim sem fjalla um félagafrelsi, nauðungar- og þrælkunarvinnu, barnavinnu og misrétti á vinnustöðum.

Félagið hefur sett sér reglur um keðjuábyrgð þar sem krafa er gerð til samstarfsaðila um að gæta að öryggi starfsmanna sinna á vinnustað, séu með ráðningarsamninga við starfsfólk sitt í samræmi við kjarasamninga og fylgi landslögum og reglum í starfsemi sinni.

Engin tilvik komu upp á árinu þar sem reyndi á keðjuábyrgð eða önnur mannréttindamál.

Ófjárhagslegar upplýsingar, frh.:

Spillingar- og mútumál:

Félagið hefur sett sér stefnu gegn spinningar- og mútur málum þar sem meðal annars kemur fram að Ívera ehf. og dótturfélög stunda viðskipti við birgja, samstarfsaðila og viðskiptavini af virðingu og heiðarleika, sbr. siðareglur Íveru ehf. og dótturfélaga.

Félagið hefur sett sér siðareglur sem gilda um alla starfsemi, starfsmenn og stjórnendur þess. Markmið þeirra er að leiðbeina starfsfólki við framkvæmd daglegra starfa með hagsmuni félagsins og viðskiptavina þess að leiðarljósi.

Félagið fer reglulega yfir siðareglur félagsins og ýmis önnur atriði sem koma fram í rekstrarhandbók félagsins með öllu starfsfólki þess.

Engín tilvik komu upp á árinu vegna spinningar- og mútumála.

Undirritunarsíða

Egill Lúðvíksson

Páll Ólafsson

Berglind Rán Ólafsdóttir

Guðrún Ingvarsdóttir

Ólöf Pétursdóttir

Theodór Sölvi Blöndal

Matthías Þór Óskarsson

Díana Hilmarsdóttir