



Ívera
ÍBÚÐAFÉLAG

Ársreikningur
samstæðunnar 2025



Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	7
Efnahagsreikningur	8
Eiginfjáryfirlit	9
Sjóðstreymisyfirlit	10
Skýringar	11
Óendurskoðuð fylgiskjöl:	
Stjórnarháttayfirlýsing	29
Ófjárhagslegar upplýsingar	31

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 Íveru ehf. og sjö dótturfélaga þess.

Rekstur og fjárhagsleg staða

Leigutekjur samstæðunnar námu 4.687 millj. kr. á árinu 2025 sem er hækkun um 345 millj.kr. á milli ára eða 7,9%. Paraður vöxtur rekstrartekna, þar sem leiðrétt er fyrir breytingum á eignasafni og vannýtingu, nam á árinu að meðaltali 5,6% að nafnvirði og 1,4% að raunvirði. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) ársins nam 3.296 millj. kr. á árinu 2025 (2024: 2.949 millj. kr.).

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu var hagnaður af rekstri samstæðunnar á árinu 2025 að fjárhæð 2.150 millj. kr. (2024: 916 millj. kr. tap). Matshækkun var á fjárfestingareignum samstæðunnar á árinu 2025 og nam hækkunin 1.440 millj. kr., samanborið við 856 millj. kr. lækkun á árinu 2024.

Eigið fé nam í árslok 47.863 millj. kr. (árslok 2024: 30.808 millj. kr.) þar af var hlutafé að fjárhæð 16.251 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Hlutafé félagsins var í apríl 2025 aukið um 5.000 millj. kr. að nafnvirði á genginu 3 kr. Útistandandi hlutafé er að fullu í eigu SRE III slhf. í árslok 2025, líkt og í ársbyrjun. Eiginfjárlutfall samstæðunnar var 55,5% í árslok 2025 (árslok 2024: 41,6%).

Stjórn Íveru ehf. leggur til að greiddur verði út 95 millj. kr. arður til hluthafa á árinu 2026 vegna rekstrarársins 2025, sem samsvarar 0,006 kr. á hvern hlut útistandandi hlutafjár.

Starfsemi ársins

Á árinu 2025 gekk félagið frá kaupsamningum um kaup á öllu hlutafé í þremur félögum sem urðu ný dótturfélög í samstæðu Íveru. Í febrúar var gengið frá kaupum á Íveru 738 ehf., sem á fjölbýlishús að Vallhallarbraut 738 á Ásbrú með samtals 40 íbúðum. Í júlí var gengið frá kaupum á Snorrabraut 54 ehf., sem á fjölbýlishús að Snorrabraut 54 í Reykjavík með samtals 39 íbúðum og einu atvinnurými. Í september var gengið frá kaupum á Eskiás 8 ehf., sem á fjölbýlishús að Eskiás 8 í Garðabæ með samtals 29 íbúðum. Félögin eru hluti af samstæðu Íveru frá afhendingu.

Dótturfélagið Heimstaden rekstur ehf. var sameinað inn í móðurfélag sitt, Íveru ehf., og miðaðist samruninn við 1. janúar 2025.

Í desember 2025 lauk Ívera ehf. sinni fyrstu skuldabréfaútgáfu með sölu á nýjum skuldabréfaflokki, IVERA 111235, að fjárhæð 5 ma. kr. Um er að ræða verðtryggt vaxtagreiðslubréf til 10 ára með föstum 3,55% vöxtum. Skuldabréfið er veðtryggt samkvæmt almennu tryggingafyrirkomulagi félagsins og var tekið til viðskipta í Kauphöll Íslands í febrúar 2026. Með útgáfunni markar félagið upphaf markaðsfjármögnunar sinnar og stefnir að því að vera reglulegur útgefandi skuldabréfa til fjármögnunar á frekari vexti félagsins og endurfjármögnunar eldri skulda.

Fjöldi íbúða í eigu samstæðunnar jókst úr 1.486 í upphafi árs í 1.668 í árslok 2025 og fjölgaði þannig um 182 íbúðir á árinu. Samhliða því jókst heildarfermetrafjöldi í íbúðasafni samstæðunnar um 11.046 fermetra. Þessi aukning endurspeglar markvissa uppbyggingu og fjárfestingarstefnu félagsins og eykur skilvirkni rekstrar til framtíðar.

Einnig hefur félagið því tryggt sér samtals 476 nýjar íbúðir til viðbótar, samtals 33.893 fermetrar að stærð, sem afhentar verða á næstu mánuðum og árum, nemur skuldbinding vegna þeirra samtals 28,6 milljörðum króna að nafnvirði. Vöxtur félagsins verður fjármagnaður með útgáfu skuldabréfa, hlutafjárukningum og veltufé frá rekstri. Sjá nánar í skýringum 26 og 27.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Horfur

Á árinu 2025 var heildarvannýting 5,9% samanborið við 4,0% á fyrra ári. Vannýting án vaxtaverkefna var 1,9% á árinu 2025 (2024: 1,3%), mismuninn má rekja til vannýtingar vegna stærri framkvæmda og nýrra eigna. Horfur í rekstri á komandi ári eru almennt góðar og gert er ráð fyrir áframhaldandi vexti á eignasafni samstæðunnar með afhendingu nýrra eigna. Áhersla verður lögð á skilvirka útleigu nýrra eigna, samhliða því að viðhalda traustum rekstrargrunni og stærðarhagkvæmni sem byggðst hefur upp að undanfögnu.

Óvissa í efnahagsumhverfi og á húsnæðismarkaði, þar á meðal vegna þróunar verðbólgu og vaxta, kann að hafa áhrif á rekstrarumhverfi samstæðunnar á komandi misserum. Sjá nánar um helstu áhættuþætti samstæðunnar í skýringu 23.

Fjárhagsleg staða samstæðunnar er sterk og er hún vel í stakk búið til að takast á við breyttar markaðsaðstæður. Fjármögnun er tryggð til langs tíma og aðgangur að fjölbreyttum fjármögnunarleiðum er til staðar.

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. 29.

Í stjórn Íveru ehf. í árslok 2025 voru þrír karlar (60%) og tvær konur (40%), hjá félaginu starfa 17 starfsmenn í árslok 2025 (13 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. 31.

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 2025, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á árinu 2025.

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 2025 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, 11. mars 2026.

Stjórn:

Páll Ólafsson, stjórnarformaður
Berglind Rán Ólafsdóttir
Guðrún Ingvarsdóttir
Jóhann Snorri Sigurbergsson
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 2025. 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 2025 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2025, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu 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.

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, 11. mars 2026.

KPMG ehf.

Díana Hilmarsdóttir, endurskoðandi

Matthías Þór Óskarsson, endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Leigutekjur	4	4.686.723	4.341.691
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(1.087.944)	(1.096.109)
Hreinar leigutekjur		<u>3.598.779</u>	<u>3.245.582</u>
Aðrar tekjur		35.680	27.650
Annar rekstrarkostnaður	6	(338.595)	(324.058)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir.....		3.295.864	2.949.174
Matsbreyting fjárfestingareigna	11	1.439.577	(856.077)
Afskriftir eigna til eigin nota	14	(26.624)	(13.049)
Rekstrarhagnaður.....		4.708.817	2.080.048
Fjármunatekjur		326.670	197.895
Fjármagnsgjöld		(2.349.439)	(3.440.143)
Hrein fjármagnsgjöld	9	<u>(2.022.769)</u>	<u>(3.242.248)</u>
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		2.686.048	(1.162.200)
Tekjuskattur	10	(536.513)	246.651
Hagnaður (tap) og heildarafkoma ársins.....		<u>2.149.535</u>	<u>(915.549)</u>
Hagnaður (tap) á hlut			
Grunnhagnaður (-tap) og þynntur hagnaður (-tap) á hlut	18	<u>0,14</u>	<u>(0,08)</u>

Skýringar á bls. 11-28 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

	Skýr.	31.12.2025	31.12.2024
Eignir			
Fjárfestingareignir	11	80.807.530	70.625.987
Fjárfestingareignir í byggingu	12	1.384.874	332.489
Skuldabréfaeign	13	739.078	635.000
Eignir til eigin nota	14	197.215	73.381
Fastafjármunir		83.128.697	71.666.857
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	15	107.045	250.719
Handbært fé	16	3.052.444	2.070.781
Veltufjármunir		3.159.489	2.321.500
Eignir samtals		86.288.186	73.988.357
Eigið fé			
Hlutfé		16.251.397	11.251.397
Yfirverðsreikningur hlutfjár		10.000.000	0
Bundið eigið fé		3.021.366	3.309.417
Óráðstafað eigið fé		18.589.814	16.247.228
Eigið fé	17	47.862.577	30.808.042
Skuldir og skuldbindingar			
Vaxtaberandi skuldir	19	22.165.989	33.262.626
Leiguskuldir	20	1.130.205	875.411
Tekjuskattsskuldbinding	21	8.125.924	7.457.692
Langtímaskuldir og skuldbindingar		31.422.118	41.595.729
Vaxtaberandi skuldir	19	6.163.090	858.951
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	22	840.401	725.635
Skammtímaskuldir		7.003.491	1.584.586
Skuldir samtals		38.425.609	43.180.315
Eigið fé og skuldir samtals		86.288.186	73.988.357

Skýringar á bls. 11-28 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit ársins 2025

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Bundið eigið fé	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samts
1. janúar - 31. desember 2024					
Eigið fé 1. janúar 2024	11.251.397	0	3.096.597	18.520.102	32.868.096
Tap og heildarafkoma ársins			(915.549)	(915.549)	
Breyting á bundnum 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	0	3.309.417	16.247.228	30.808.042
1. janúar - 31. desember 2025					
Eigið fé 1. janúar 2025	11.251.397	0	3.309.417	16.247.228	30.808.042
Hækkun hlutafjár	5.000.000	10.000.000			15.000.000
Hagn. og heildarafkoma ársins				2.149.535	2.149.535
Breyting á bundnum hlutdeildarreikning		(395.528)		395.528	0
Tillaga í lögbundinn varasjóð			107.477	(107.477)	0
Greiddur arður 0,006 kr. á hlut			(95.000)	(95.000)	
Eigið fé 31. desember 2025	16.251.397	10.000.000	3.021.366	18.589.814	47.862.577

Frekari upplýsingar um breytingu á bundnu eigin fé er að finna í skýringu 17.

Skýringar á bls. 11-28 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður (tap) og heildarafkoma ársins		2.149.535 (	915.549)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	11 (	1.439.577)	856.077
Afskriftir eigna til eigin nota	14	26.624	13.049
Söluhagnaður eigna til eigin nota	(	4.273)	0
Hrein fjármagnsgjöld	9	2.022.769	3.242.248
Tekjuskattur	10	536.513 (	246.651)
		<u>3.291.591</u>	<u>2.949.174</u>
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda:			
Skammtímafröfur, lækkun (hækkun)		147.264 (	1.234)
Skammtímaskuldir, hækkun		246.485	93.670
		<u>393.749</u>	<u>92.436</u>
Handbært fé frá rekstri fyrir vexti og tekjuskatt		<u>3.685.340</u>	<u>3.041.610</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		325.532	185.380
Greidd vaxtagjöld	(	1.177.754)	(1.582.121)
Greiddur tekjuskattur		0 (	143.356)
Handbært fé frá rekstri		<u>2.833.118</u>	<u>1.501.513</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	11 (	8.512.067)	(3.720.120)
Söluverð fjárfestingareigna	11	258.308	7.810.971
Fjárfesting í fjárfestingareignum í byggingu	12 (	1.384.874)	(332.489)
Eignir til eigin nota, breyting	14 (	146.185)	(33.719)
Skuldabréfaeign, breyting	13 (	104.078)	(635.000)
Krafa á tengda aðila, breyting		0	2.700.549
Fjárfestingarhreyfingar	(	9.888.896)	5.790.192
Fjármögnunarhreyfingar			
Hækkun hlutafjár		15.000.000	0
Greiddur arður	(	95.000)	(1.144.505)
Tekin ný langtímalán	19	7.113.823	2.581.000
Afborganir langtímalána	19 (	13.981.382)	(6.116.317)
Skuldir við tengda aðila, breyting		0 (	3.162.704)
Fjármögnunarhreyfingar		<u>8.037.441</u>	<u>(7.842.526)</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		981.663 (	550.821)
Handbært fé í ársbyrjun		2.070.781	2.621.602
Handbært fé í árslok		<u>3.052.444</u>	<u>2.070.781</u>
Fjárfestingar - og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Söluverð fjárfestingareigna		2.452	155.349
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	(	2.452)	(155.349)

Skýringar á bls. 11-28 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Skýringar

1. Félagið

Ívera ehf. („félagið“) er íslenskt einkahlutafélag og höfuðstöðvar félagsins er að Smáratorgi 3, Kópavogi. Ársreikningur samstæðunnar fyrir árið 2025 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, Ívera Akureyri ehf., Eskiás 2 ehf., Eskiás 4 ehf., Eskiás 8 ehf., Austurhólar 4 ehf., Ívera 738 ehf. og Snorrabraut 54 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 11. mars 2026.

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.:

Prepaflokkun staðlanna er sem hér segir:

- Prep 1 Skráð verð (óbreytt) á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir sem eru aðgengilegir á matsdegi.
- Prep 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).
- Prep 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 prepaflokkun staðlanna, þá er gangvirðið allt flokkað á sama þrepi og lægstu mikilvægar forsendur matsins.

Samstæðan færir tilfærslur milli þrepa í prepaflokkuninni 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. Meðal lengd viðskiptasambands við núverandi leigutaka er 43 mánuðir. Hlutfall tímabundinna leigusamninga af heildarfjölda leigusamninga er 50% og ótímabundinna 50% í árslok 2025 (2024: 43% og 57%).

Leigutekjur samstæðunnar greinast þannig eftir landssvæðum:

	2025	2024
Höfuðborgarsvæðið	48,2%	46,3%
Austurland	2,1%	2,1%
Norðurland	0,0%	6,7%
Suðurland	5,5%	3,1%
Suðurnes	43,7%	41,3%
Vesturland	0,5%	0,5%
	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 2025 nema 296,4 millj. kr. (2024: 179,6 millj. kr.). Heildar vannýtingarhlutfall á árinu 2025 var 5,9% (2024: 4,0%), þar af var vannýting án vaxtarverkefna samtals 1,9% (2024: 1,3%), mismuninn má rekja til vannýtingar vegna framkvæmda og nýrra eigna.

Skýringar, frh.:

5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:	2025	2024
Fasteignagjöld	378.218	360.554
Viðhald og endurbætur	115.957	173.393
Vátryggingar	87.007	74.012
Laun og launatengd gjöld	144.954	109.892
Rafmagn og hiti	113.495	108.504
Hússjóður	118.968	121.740
Aðkeypt þjónusta	105.776	114.272
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	23.569	33.742
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	<u>1.087.944</u>	<u>1.096.109</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem féll til á tímabilum þar sem eignir voru ekki í útleigu nam 26,5 millj. kr. á árinu.

6. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:

Laun og launatengd gjöld	219.087	191.444
Niðurfærsla viðskiptakrafna	4.275	9.796
Vöxtur og viðskiptaþróun	16.129	2.869
Annar stjórnunarkostnaður	99.104	119.949
Annar rekstrarkostnaður samtals	<u>338.595</u>	<u>324.058</u>

7. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	296.320	249.197
Mótframlag í lífeyrissjóð	36.045	38.404
Önnur launatengd gjöld	31.676	13.735
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>364.041</u>	<u>301.336</u>

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

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna, skv. skýringu 5	144.954	109.892
Annar rekstrarkostnaður, skv. skýringu 6	219.087	191.444
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>364.041</u>	<u>301.336</u>

Fjöldi ársverka	16	15
Fjöldi starfsmanna í árslok	17	14

Á árinu samþykkti stjórn kaupréttaráætlun og hvatakerfi fyrir alla starfsmenn félagsins, sem kemur til afhendingar á næstu árum. Laun og launatengd gjöld innihalda gjaldfærðan áætlaðan kaupauka að fjárhæð 19 millj. kr. á árinu 2025. Kaupaukinn er áunninn á árinu en greiðsla er háð samþykki stjórnar og hefur verið færð sem áfallin skuldbinding í árslok.

Laun og hlunnindi forstjóra samstæðunnar á árinu 2025 námu 42,1 millj. kr. (2024: 36,2 millj. kr.)

8. Þóknun til endurskoðanda

Heildarþóknunir til endurskoðenda samstæðunnar á árinu 2025 námu 23,8 millj. kr. (2024: 13,5 millj. kr.) þar af 11,2 millj. kr. (2024: 10,2 millj. kr.) vegna endurskoðunar og könnunar samstæðuársreiknings og árs hlutareiknings.

Skýringar, frh.:

9. Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:	2025	2024
Vaxtatekjur af handbæru fé	231.052	135.532
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum	4.054	49.848
Vaxtatekjur af skuldabréfaeign	91.564	12.515
Fjármunatekjur samtals	326.670	197.895
Vaxtagjöld og verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(2.263.716)	(3.212.436)
Vaxtagjöld vegna leiguskuldar	(57.980)	(46.208)
Gengismunur	0	(98.380)
Önnur fjármagnsgjöld	(27.743)	(83.119)
Fjármagnsgjöld samtals	(2.349.439)	(3.440.143)
Hrein fjármagnsgjöld	(2.022.769)	(3.242.248)

10. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2025	2024
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	2.686.048	(1.162.200)
Tekjuskattur miðað við gildandi skatthlutfall	20,0% (537.210)	21,0% 244.062
Áhrif skattalegra leiðréttinga	(0,0%) 697	0,2% 2.589
Virkur tekjuskattur	20,0% (536.513)	21,2% 246.651

11. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru íbúðarhúsnaði og greinast þannig:	31.12.2025	31.12.2024
Fjárfestingareignir í ársbyrjun	69.723.355	70.825.033
Fjárfesting í nýjum fjárfestingareignum	7.883.442	3.180.554
Fjárfesting í núverandi fjárfestingareignum	628.625	539.566
Fært af fjárfestingareignum í byggingu	332.489	1.134.822
Selt á árinu	(260.760)	(5.100.543)
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna	47.818	(622.015)
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.391.759	(234.062)
Fjárfestingareignir í árslok	79.746.728	69.723.355
Leigugeignir samstæðunnar sem eru vegna lóðaleigusamninga greinast þannig:		
Leigugeignir í ársbyrjun	902.632	764.485
Keyptar eignir og breytingar á leigusamningum	158.170	179.074
Seldar eignir	0	(40.927)
Leigugeignir í árslok	1.060.802	902.632
Fjárfestingareignir samtals	80.807.530	70.625.987

Skýringar, frh.:

11. Fjárfestingareignir frh.:

Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landsvæðum:	31.12.2025	31.12.2024
Höfuðborgarsvæðið	44.562.320	38.834.422
Austurland	1.231.656	1.136.859
Norðurland	0	33.308
Suðurland	4.094.158	3.591.919
Suðurnes	29.600.201	25.777.764
Vesturland	258.393	349.083
Fjárfestingareignir í árslok	79.746.728	69.723.355

Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fjárfestingareigna samstæðunnar í lok desember 2025 nam 79.001 millj. kr. (2024: 73.661 millj. kr.) og lóðarmat 7.268 millj. kr. (2024: 6.614 millj. kr.). Brunabótamat sömu eigna nam 77.357 millj. kr. (2024: 70.153 millj. kr.).

Mat fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði. Fjárfestingareignir samstæðunnar samanstanda af í búðarhúsnæði um allt land og einu atvinnurými á höfuðborgarsvæðinu. Allar fjárfestingareignir eru í þrepi 3 flokkunarkerfi staðalsins, sem felur í sér að matið byggir á forsendum stjórnenda.

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 frádregnum áætluðum kostnaði. Mikilvægustu breyturnar í virðislíkaninu eru áætlun um leigutekjur, raunvöxtur og vegið meðaltal fjármagnskostnaðar (Weighted Average Cost of Capital-WACC). Matið er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins og beitt er sömu aðferðarfræði og árið áður.

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum og væntingum stjórnenda um breytingar á leiguverði og vannýtingu. Að loknum leigutíma gildandi samninga er miðað við áætlaða markaðsleigu og tekjur framreiknaðar með almennum markaðsvexti.

Allur viðeigandi kostnaður, s.s. viðhaldskostnaður, opinbergjöld, tryggingar og annar rekstrarkostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Opinbergjöld eru metin fyrir hverja eign eftir staðsetningu og fasteignamati hennar og opinberum gjöldum hvers sveitarfélags fyrir sig. Viðhaldskostnaður er áætlaður út frá stærð og aldri húsnæðis. Annar rekstrarkostnaður er metinn út frá sögulegum rauntölum. Fjármagnskostnaður er metinn út frá vaxtakjörum samstæðunnar á innlendum lánamörkuðum.

Ávöxtunarkrafa eigin fjár var miðuð við 6,8 - 7,8% raunvexti og 60% eiginfjárlutfall. Veginn meðaltals fjármagnskostnaður án tillits til skattspörunar (WACC) var 5,7% (2024: 5,4%). Nýtingarlutfall eigna er áætlað 98,0% (2024: 99,0%) á 3ja ára áætlunartímabili og 97,5 - 98,0% (2024: 97,5%) til framtíðar. Raunvöxtur leigutekna er áætlaður 0,5 - 2,0% á áætlunartímabilinu og 0,5% til framtíðar.

Skýringar, frh.:

11. Fjárfestingareignir frh.:

Helstu forsendur virðislíkans:

	2025	2024
Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mánuði (kr.)	1.476 - 8.772	1.284 - 10.617
Áætluð meðalleiga á fermetra á mánuði (kr.)	3.582	3.187
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	5,72%	5,41%

Næmnigreining:

		Áhrif á gangvirði 2025		Áhrif á gangvirði 2024	
	Breyting	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Markaðsleiga	+/- 5,0%	4.508.041	(4.507.605)	9.734.645	(9.309.355)
Fjármagnskostnaður (WACC)	-/+ 0,5%	7.418.895	(6.124.857)	7.584.645	(6.027.355)

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 1.392 millj. kr. á árinu 2025 (2024: 234 millj. kr. lækkun).

Veðsetningar

Í árslok 2025 voru eignir samstæðunnar að bókfærðu verði 59.693 millj. kr. (2024: 63.783 millj. kr.) veðsettar til tryggingar skuldum að fjárhæð 28.329 millj. kr. (2024: 34.122 millj. kr.).

12. Fjárfestingareignir í byggingu

Í árslok 2025 eru þrjú fjölbýlishús í byggingu, sjá nánar í skýringu 26.

	31.12.2025	31.12.2024
Fjárfestingareignir í byggingu í ársbyrjun	332.489	1.134.822
Fjárfesting á árinu	1.384.874	3.513.043
Fært á fjárfestingareignum	(332.489)	(4.315.376)
Fjárfestingareignir í byggingu í árslok	<u>1.384.874</u>	<u>332.489</u>

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 er fasteign, bifreiðar og búnaður sem tengjast ekki útleigu einstakra eigna og er afskrifaður miðað við áætlaðan nýtingartíma.

	31.12.2025	31.12.2024
Bókfært verð í ársbyrjun	73.381	52.711
Keypt á árinu	51.339	33.719
Selt á árinu	(7.670)	0
Afskrift ársins	(20.668)	(13.049)
Bókfært verð í árslok	96.382	73.381

Á árinu flutti félagið í nýtt skrifstofuhúsnæði með 10 ára leigusamning sem flokkaður er sem eignir til eigin nota, og greinast þannig:

Nýir leigusamningar	104.918	0
Verðbætur	1.871	0
Afskriftir	(5.956)	0
Leigugjöld í árslok	100.833	0
Eignir til eigin nota samtals	197.215	73.381

Bókfært viðri fasteignar til eigin nota var 23,4 millj. kr. í árslok 2025 (2024: 18,7 millj. kr.) Fasteignamat fasteignar nam 19,5 millj. kr. (2024: 17,9 millj. kr.) og brunabótamat 48,3 millj. kr. í árslok 2025 (2024: 46,3 millj. kr.). Eignir til eigin nota eru óveðsettar.

Vátryggingarverðmæti bifreiða og annarra rekstrarfjármuna er raunvirði þeirra.

15. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	31.12.2025	31.12.2024
Viðskiptakröfur	12.100	14.512
Ógreitt söluverð seldra fjárfestingareigna	2.452	155.349
Skammtímaskuldabréf	0	21.787
Aðrar skammtímakröfur	92.493	59.071
Aðrar skammtímakröfur samtals	107.045	250.719

16. Handbært fé

Handbært fé greinast þannig:

Óbundnar bankainnistæður	2.603.723	1.704.261
Bundið tryggingafé	448.721	366.520
Handbært fé samtals	3.052.444	2.070.781

Skýringar, frh.:

17. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess var 16.251 millj. kr. í árslok 2025 og hækkaði um 5.000 millj. kr. að nafnverði á árinu. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta af hlutfé í félaginu. Hlutfé félagsins er að fullu greitt.

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár sýnir það sem hluthafar félagsins hafa greitt umfram nafnverð hlutfjár sem félagið hefur selt.

Lögbundinn varasjóður

Samkvæmt lögum um einkahlutfélög skal leggja í varasjóð tiltekið hlutfall af hagnaði hvers árs þar til sjóðurinn svarar til 25% af nafnverði hlutfjár.

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.

Bundið eigið fé greinast þannig:

	Lögbundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Bundið eigið fé samtals
Bundið eigið fé 1. janúar 2024	1.632.992	1.463.605	3.096.597
Breyting á bundnum hlutdeildarreikning	0	212.820	212.820
Bundið eigið fé 31. desember 2024	1.632.992	1.676.425	3.309.417
Bundið eigið fé 1. janúar 2025	1.632.992	1.676.425	3.309.417
Breyting á bundnum hlutdeildarreikning	0	(395.528)	(395.528)
Tillaga í lögbundinn varasjóð	107.477	0	107.477
Bundið eigið fé 31. desember 2025	1.740.469	1.280.897	3.021.366

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 35,1% í árslok 2025 (2024: 48,3%).

18. Hagnaður (tap) á hlut

2025

2024

Hagnaður (tap) á hlut greinist þannig:

Hagnaður (tap) og heildarafkoma ársins	2.149.535	(915.549)
Vegið meðaltal hlutfjár á árinu	15.001.398	11.251.398
Grunnhagnaður (-tap) og þynntur hagnaður (-tap) á hlut	0,14	(0,08)

Skýringar, frh.:

19. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

	Vegið meðaltal vaxta		Eftirstöðvar	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Langtímaskuldir í ISK, verðtryggðar	3,8%	4,4%	23.557.985	34.388.511
Skuldabréfaútgáfa í ISK, verðtryggð	3,6%	-	4.983.847	0
Lántökukostnaður			(212.753)	(266.934)
Vaxtaberandi skuldir samtals þ.m.t. næsta árs afborgun			28.329.079	34.121.577
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda			(6.163.090)	(858.951)
Langtímaskuldir samtals			22.165.989	33.262.626

Afborganir vaxtaberandi skulda greinast þannig á næstu ár:

Innan 12 mánaða	6.163.090	858.951
Frá 12 - 24 mánuðum	588.382	6.115.288
Frá 24 - 36 mánuðum	4.260.444	737.299
Frá 36 - 48 mánuðum	366.021	14.428.223
Frá 48 - 60 mánuðum	391.923	384.329
Síðar	16.559.219	11.597.487
Vaxtaberandi skuldir samtals þ.m.t. næsta árs afborgun	28.329.079	34.121.577

Breyting vaxtaberandi skulda greinast þannig á árinu:

Vaxtaberandi skuldir í ársbyrjun	34.121.577	35.806.357
Lántaka	7.113.823	2.581.000
Verðbætur ársins	1.020.880	1.808.798
Afborganir ársins	(13.981.382)	(6.116.317)
Lotun lántökukostnaðar	54.181	41.739
Vaxtaberandi skuldir í árslok	28.329.079	34.121.577

Í árslok 2025 uppfyllir samstæðan allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína.

Í desember 2025 samþykkti stjórn félagsins ramma um útgáfu skuldabréfa að fjárhæð 25 ma. kr. Fyrsta útgáfa samkvæmt honum fór fram í lok desember 2025 með nýjum skuldarbáflokki IVERA111235 að fjárhæð 5 ma. kr. Um er að ræða verðtryggt vaxtagreiðslubréf til 10 ára með föstum 3,55% vöxtum. Skuldabréfið er verðtryggt samkvæmt almennu tryggingafyrirkomulagi félagsins og var tekið til viðskipta í Kauphöll Íslands í febrúar 2026.

Skýringar, frh.:

20. Leiguskuldir

Samstæðan færir eignir og skuldir vegna lóðaleigusamninga um lóðir undir byggingar í útleigu og skrifstofuhúsnæðis sem hún leigir frá þriðja aðila. Afnotaréttur vegna lóðaleigusamninga á eignum er færður á meðal fjárfestingareigna, afnotaréttur vegna skrifstofuhúsnæðis meðal eigna til eigin nota og leiguskuld meðal langtímaskulda. Upplýsingar um leigueignir má finna í skýringu 11 og 14.

Leiguskuldir greinast þannig:	31.12.2025	31.12.2024
Staða í ársbyrjun	875.411	745.703
Keyptar eignir og breytingar á leigusamningum	263.039	174.963
Seldar eignir	0	(39.469)
Vaxtagjöld á árinu	59.900	45.146
Afborgun á árinu	(68.145)	(50.932)
Staða í árslok	1.130.205	875.411

Áhrif leigusamninga í rekstrarreikningi greinast þannig:

Fjármagnsgjöld af leiguskuldum	57.980	46.208
Afskrift leigueignar	5.956	0

21. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:	31.12.2025	31.12.2024
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun	7.457.692	7.703.503
Yfirtekið við kaup á félögum	143.905	0
Reiknaður tekjuskattur	536.513	(246.651)
Tekjuskattur til greiðslu	(12.145)	0
Aðrar liðir	(41)	840
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	8.125.924	7.457.692

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig á eftirfarandi liði:

Fjárfestingareignir	8.510.844	7.803.642
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(380.148)	(337.290)
Gengismunur	(6.559)	(13.117)
Aðrir liðir	1.787	4.457
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	8.125.924	7.457.692

Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok greinist þannig:

Skattalegt tap ársins 2024 nýtanlegt til ársloka 2034	1.686.450	1.686.450
Skattalegt tap ársins 2025 nýtanlegt til ársloka 2035	214.290	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	1.900.740	1.686.450

22. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	31.12.2025	31.12.2024
Viðskiptaskuldir	162.632	144.877
Áfallnir vextir	75.602	102.433
Tryggingafé og fyrirfram innheimtar tekjur	566.155	462.219
Tekjuskattur til greiðslu	12.145	0
Aðrar skammtímaskuldir	23.867	16.106
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir alls	840.401	725.635

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 skuldabréfaeignar sem 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 heimtut á sambærilegum kröfum. Niðurfærsla samstæðunnar nam 13,3 millj. kr. í árslok 2025, (2024: 6,2 millj. kr.).

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra:

	Bókfært verð	
	31.12.2025	31.12.2024
Skuldabréfaeign	739.078	635.000
Viðskiptakröfur	12.100	14.512
Aðrar skammtímakröfur	94.945	236.207
Handbært fé	3.052.444	2.070.781
	<u>3.898.567</u>	<u>2.956.500</u>

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla greinast þannig:

	Nafnverð kröfu	Niðurfærsla	Nafnverð kröfu	Niðurfærsla
	31.12.2025		31.12.2024	
Ógjaldfallið	6.438	0	8.084	0
Gjaldfallið innan 60 daga	2.449 (	694)	2.720 (	221)
Gjaldfallið fyrir 61-90 dögum	127 (	127)	453 (	364)
Gjaldfallið fyrir meira en 91 dögum	16.398 (	12.491)	9.431 (	5.591)
	<u>25.412 (</u>	<u>13.312)</u>	<u>20.688 (</u>	<u>6.176)</u>

Skýringar, frh.:

23. Áhættustýring, frh.:

b. Lausafjánhætta

Lausafjánhætta 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 lausafjánhættuna.

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 2025 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:

2025	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	Eftir 2 - 5	Meira en 5 ár
Vaxtaberandi skuldir	28.329.079	28.404.681	6.238.692	5.606.770	16.559.219
Viðskiptaskuldir	162.632	162.632	162.632	0	0
Aðrar skammtímaskuldir	677.769	677.769	677.769	0	0
	<u>29.169.480</u>	<u>29.245.082</u>	<u>7.079.093</u>	<u>5.606.770</u>	<u>16.559.219</u>
2024					
Vaxtaberandi skuldir	34.121.577	34.224.010	961.384	21.665.139	11.597.487
Viðskiptaskuldir	144.877	144.877	144.877	0	0
Aðrar skammtímaskuldir	580.758	580.758	580.758	0	0
	<u>34.847.212</u>	<u>34.949.645</u>	<u>1.687.019</u>	<u>21.665.139</u>	<u>11.597.487</u>

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 erlendra 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	
	31.12.2025	31.12.2024
Fjáreignir með breytilega vexti	3.791.522	2.705.781
Fjárskuldir með breytilega vexti	(4.386.964)	(15.444.407)
	<u>(595.442)</u>	<u>(12.738.626)</u>

Breyting á vöxtum á uppgjörsdegi um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu ársins um 6 millj. kr. (2024: 127 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2024. 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.:

c. Markaðsáhætta, frh.:

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 28.329 millj. kr. (2024: 34.122 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig á árinu 2025 hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 283 millj. kr. (2024: 341 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Allar leigusamningar vegna leigutekna samstæðunnar eru bundnir þróun vísitölu neysluverðs.

d. 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 2025 voru einungis viðskipti við félög innan samstæðunnar sem eru felld út úr samstæðureikningum.

25. Dótturfélög

Dótturfélög í samstæðu Íveru voru fimm í upphafi og sjö í lok árs 2025, dótturfélögin eru eftirfarandi:

	Eignarhlutur 2025	Eignarhlutur 2024
Austurhólar 4 ehf., Kópavogur	100%	100%
Eskiás 2 ehf., Kópavogur	100%	100%
Eskiás 4 ehf., Kópavogur	100%	100%
Eskiás 8 ehf., Kópavogur	100%	-
Heimstaden rekstur ehf., Kópavogur	-	100%
Ívera Akureyri ehf., Kópavogur	100%	100%
Ívera 738 ehf., Kópavogur	100%	-
Snorrabraut 54 ehf., Kópavogur	100%	-

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

Í febrúar 2025 gekk félagið frá kaupsamningi um kaup á öllu hlutafé í félaginu Ívera 738 ehf. Við kaupin eignast Ívera fjölbýlishús að Vallhallarbraut 738 á Ásbrú, samtals 40 íbúðir. Félagið er hluti af samstæðu Íveru frá afhendingu.

Í júlí 2025 gekk félagið frá kaupsamningi um kaup á öllu hlutafé í félaginu Snorrabraut 54 ehf. Við kaupin eignast Ívera fjölbýlishús að Snorrabraut 54, Reykjavík, samtals 39 íbúðir og 1 atvinnurými. Félagið er hluti af samstæðu Íveru frá afhendingu.

Í september 2025 gekk félagið frá kaupsamningi um kaup á öllu hlutafé í félaginu Eskiás 8 ehf. Við kaupin eignast Ívera fjölbýlishús í Eskiás 8, Garðabæ, samtals 29 íbúðir. Félagið er hluti af samstæðu Íveru frá afhendingu.

Skýringar, frh.:

26. Önnur mál

Í apríl 2025 gekk félagið frá kaupsamningi um kaup á öllu hlutafé í félaginu Funaberg ehf., við kaupin eignast Ívera fjölbýlishús við Eyrarveg 28-30 á Selfossi. Húsið er samtals 3.213 fermetrar með 53 íbúðum sem áætlað að verði afhentar í maí 2026. Kaupverð sem greitt var við undirritun kaupsamning er fært sem fjárfestingareignir í byggingu, sbr. skýringu 12.

Í júní 2025 gekk félagið frá kaupsamning um kaup á tveimur fjölbýlishúsum við Nauthólsveg 79 í Reykjavík. Húsin eru samtals 896 fermetrar með 16 íbúðum sem áætlað að verði afhentar sumarið 2027. Kaupverð sem greitt var við undirritun kaupsamning er fært sem fjárfestingareignir í byggingu, sbr. skýringu 12.

Í ágúst 2025 gekk félagið frá kaupsamning um kaup á tveimur fjölbýlishúsum að Breiðhöfða 3-5 í Reykjavík. Húsin eru samtals 5.713 fermetrar með 77 íbúðum sem áætlað að verði afhentar seinni hluta árs 2027.

27. Atburðir eftir reikningsskiladag

Í janúar 2026 gekk félagið frá kaupsamning um kaup á tveimur fjölbýlishúsum í Móabyggð í Þorlákshöfn. Húsin eru samtals um 1.812 fermetrar með 23 íbúðum sem áætlaðar eru til afhendingar seinni hluta árs 2026.

Í febrúar 2026 gekk félagið frá kaupsamningi um kaup á félaginu Hakabryggju ehf. sem á 5.526 fermetra lóð á Þórðarhöfða í Reykjavík. Áform félagsins gera ráð fyrir að uppbyggingu um 127 íbúða á lóðinni.

Í febrúar 2026 skrifaði félagið jafnframt undir skuldbindandi kautilboð um kaup á samtals sex fjölbýlishúsum, annars vegar þremur húsum að Sunnumörkum í Hveragerði, samtals 2.513 fermetrum með 36 íbúðum sem áætlaðar eru til afhendingar á árinu 2027, og hins vegar þremur húsum við Stefnisvog í Reykjavík, samtals um 5.970 fermetrum með 94 íbúðum sem áætlaðar eru til afhendingar í lok árs 2028.

Alls hefur félagið því tryggt sér samtals 476 nýjar íbúðir til útleigu sem afhentar verða á næstu mánuðum og árum og nemur skuldbinding vegna þeirra samtals 28,6 milljörðum króna að nafnvirði.

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 ársreikningnum og af öllum félögum í samstæðunni. Þeir reikningsskilastaðlar sem tóku gildi 1. janúar 2025 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. *Starfspáttayfirlit*

Upplýsingagjöf til stjórnenda inniheldur ekki starfspáttayfirlit þar sem samstæðan byggir á einum starfspætti.

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*

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.

Félagið gjaldfærir áætlaðan kaupauka til starfsmanna á því tímabili sem rétturinn ávinnst, í samræmi við undirliggjandi samninga og árangursviðmið. Áætlaður kostnaður er færður sem rekstrarkostnaður á móti áfallnri skuldbindingu í efnahagsreikningi þar til greiðsla fer fram. Mat á skuldbindingu byggir á bestu áætlun stjórnenda um líklega útkomu og er endurmetið við hver reikningsskiladag.

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, frh.:

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 uppgjörsteggi.

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 uppgjörsteggi 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 verðmætisaukningar eða hvort tveggja. Eignasafnið samanstendur nær eingöngu af íbúðarhúsnæði, að undanskildu einu atvinnurými.

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 gangvirði 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, frh.:

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 um lóðir undir byggingar í útleigu og skrifstofuhúsnæðis sem hún leigir frá þriðja aðila í samræmi við IFRS 16. Leigueignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila þ.e. lóðir undir byggingar og skrifstofuhúsnæði samstæðunnar. Leigueignir sem samstæðan færir vegna lóðaleigusamninga eru færðar sem fjárfestingareignir samanber skýringu 11 og vegna skrifstofuhúsnæðis samanber skýringu 14, 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.

l. Fjármálagæringar

Fjáreignir

Fjáreignir samstæðunnar eru færðar á afskrifuðu kostnaðarverði og samanstanda 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 af 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.

Skýringar, frh.:

28. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

l. Fjármálagerningar, frh.:

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 samanstanda 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. Skuldbindingar sem uppfylla ekki skilyrði til færslu í efnahagsreikningi eru ekki færðar sem skuldir heldur birtar í skýringum, sbr. skýringu 27.

n. Nýir reikningsskilastaðlar og túlkanir

Samstæðan hefur innleitt alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu, breytingar á þeim og nýjar túlkanir sem gilda fyrir reikningsskilatímabil sem hófust 1. janúar 2025 eða síðar. Áhrif af innleiðingu þeirra voru óveruleg á samstæðuársreikninginn.

Samstæðan hefur ekki innleitt eftirfarandi nýja eða endurbætta staðla sem hafa verið gefnir út en ekki tekið gildi fyrir reikningsárið 2025:

IFRS 18 Framsetning og skýringar í reikningsskilum - gildistaka 1. janúar 2027

IFRS 19 Dótturfélög án almannaábyrgðar; skýringar - gildistaka 1. janúar 2028

Það er mat stjórnenda að innleiðing á IFRS 18 muni hafa áhrif á framsetningu upplýsinga í reikningsskilunum án þess að hafa áhrif á reikningshaldslegt mat og afkomu samstæðunnar. Unnið er að undirbúningi innleiðingar staðalsins en endanleg áhrif liggja ekki fyrir. Þá er það jafnframt mat stjórnenda að innleiðing annarra staðla og endurbóta á stöðlum sem ekki hafa tekið gildi hafi engin eða óveruleg áhrif á reikningsskilin.

Stjórnarháttayfirlýsing - óendurskoðað

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn Íveru leggur ríka áherslu á að innleiða og viðhalda góðum stjórnarháttum. Stjórnarhættir félagsins eru í samræmi við lög og reglur sem gilda um starfsemi félagsins, s.s. ákvæði laga um einkahlutafélög nr. 138/1994, laga um ársreikninga nr. 3/2006, samkeppnislaga nr. 44/2005, laga um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu nr. 20/2021, laga um aðgerðir gegn markaðssvikum nr. 60/2021 og laga um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka nr. 140/2018. Stjórnarhættir félagsins taka jafnframt 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.

Á árinu 2025 gaf Ívera út skuldabréf í skuldabréfaflokknum IVERA111235 sem skráð var í Kauphöll Íslands í febrúar 2026. Félagið fylgir þeim reglum sem krafist er auk þeirra ákvæða sem fram koma í samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar sem hægt er að nálgast á heimasíðu félagsins www.ivera.is/fjarfestar/stefnur-og-skjol.

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 henni tilkynnt um þær og hafa yfirlýsningu með viðbrögðum félagsins við þeim. Núgildandi samþykktir félagsins voru samþykktar 5. maí 2025.

Stjórn félagsins í árslok 2025 skipuðu: Páll Ólafsson, formaður stjórnar, hefur setið í stjórn frá því í apríl 2024. Berglind Rán Ólafsdóttir hefur setið í stjórn frá því í júní 2024. Guðrún Ingvarsdóttir hefur setið í stjórn frá því í júní 2024. Jóhann Snorri Sigurbergsson hefur setið í stjórn frá því í apríl 2025. Theodór Sölvi Blöndal hefur setið í stjórn frá því í apríl 2024. Bakgrunnur, menntun og aldur stjórnarmanna er fjölbreyttur og margvíslegur og hafa stjórnarmenn viðtæka reynslu úr atvinnulífinu á sviði fjárfestinga, fasteignaviðskipta, rekstrar og stjórnunar. Allir stjórnarmenn eru óháðir félaginu og stórum hluthöfum þess eins og það er skilgreint í lið 2.5 í Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja.

Páll Ólafsson stjórnarformaður, er fæddur árið 1978 og hefur starfað sem forstöðumaður sérhæfðra fjárfestinga hjá Stefni hf. frá árinu 2023. Páll er með M.Sc.-próf í eignastýringu frá Cass Business School og Cand. Oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands. Páll starfaði áður m.a. sem framkvæmdastjóri viðskiptaþróunar hjá Century Aluminium. Hann á engin hlutabréf í Íveru ehf. og hefur engar aðrar skyldur gagnvart félaginu.

Berglind Rán Ólafsdóttir er fædd 1972 og hefur starfað sem forstjóri Orfs líftækni hf. frá árinu 2023. Berglind er með MBA-gráðu frá IESE Business School, M.Sc.-gráðu í sameindalíffræði og B.Sc.-gráðu í líffræði frá Háskólanum í Reykjavík. Hún starfaði áður m.a. sem framkvæmdastjóri Orku náttúrunnar. Hún á engin hlutabréf í Íveru ehf. og hefur engar aðrar skyldur gagnvart félaginu.

Jóhann Snorri Sigurbergsson er fæddur 1977 og hefur starfað sem forstöðumaður viðskiptaþróunar hjá HS Orku hf. frá árinu 2011. Jóhann er viðskiptafræðingur með MBA-gráðu frá Háskólanum í Reykjavík. Hann starfaði áður meðal annars hjá Vodafone og Símanum og var í umhverfis- og skipulagsráði Reykjanesbæjar frá 2010 til 2018. Hann á engin hlutabréf í Íveru ehf. og hefur engar aðrar skyldur gagnvart félaginu.

Guðrún Ingvarsdóttir er fædd 1972 og hefur starfað sem verkefnastjóri vinnuumhverfis hjá Landsvirkjun frá árinu 2023. Guðrún er með M.Sc.-gráðu í stjórnun og stefnumótun frá Háskóla Íslands og M.Sc.-gráðu í arkitektúr frá Arkitektskolen í Aarhus. Hún starfaði áður meðal annars sem forstjóri FSRE og forstöðumaður þróunar og nýframkvæmda hjá Búseta. Hún á engin hlutabréf í Íveru ehf. og hefur engar aðrar skyldur gagnvart félaginu.

Theodór Sölvi Blöndal er fæddur árið 1991 og hefur starfað sem sjóðstjóri í teymi sérhæfðra fjárfestinga Stefnis hf. frá árinu 2020. Theodór hefur lokið öllum þremur stigum CFA, M.Sc.-gráðu í áhættustýringu og fjármálaverkfræði frá Imperial College og B.Sc.-gráðu í fjármálaverkfræði frá Háskólanum í Reykjavík. Hann starfaði áður m.a. sem sjóðstjóri erlendra hlutabréfa hjá Stefni hf. og hjá Alfa Framtaki. Hann á engin hlutabréf í Íveru ehf. og hefur engar aðrar skyldur gagnvart félaginu.

Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

Stjórn, frh.:

Enginn stjórnarmaður hefur verið starfsmaður félagsins. Stjórn félagsins er skipuð tveimur konum og þremur körlum. Félagið uppfyllir því ákvæði laga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga.

Stjórnin hefur ekki skipað neinar undirnefndir en samhliða skráningu á skuldabréfi í Kauphöllina mun stjórn skipa endurskoðunarnefnd hjá félaginu.

Stjórnarhættir

Stjórnin fer, samkvæmt lögum og samþykktum félagsins, með æðsta vald í málefnum þess milli hluthafafunda. Hún 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. Stjórnarmenn skulu koma í veg fyrir að málefni þeirra, hvort heldur sem er persónuleg eða viðskiptaleg, leiði til beinna eða óbeinna hagsmunaárekstra milli þeirra og félagsins samkvæmt ákvæðum starfsreglna stjórnar. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar þann 17. febrúar 2026.

Stjórn metur störf sín, verklag og starfshætti, frammistöðu forstjóra og formanns, þróun félagsins, óhæði stjórnarmanna og skilvirkni undirnefndar (frá og með árinu 2026) á hverju ári í aðdraganda aðalfundar. Frá aðalfundi 2025 voru haldnir níu stjórnarfundir. Allir stjórnarfundir á árinu voru ákvörðunar bærir.

Það er hlutverk stjórnar og forstjóra að hafa forystu um að móta stefnu, setja markmið og skilgreina áhættuviðmið félagsins, bæði til skemmri og lengri tíma, og jafnframt að koma á virku kerfi innra eftirlits. Innra eftirlitið á að vera til þess fallið að veita vissu um að félagið nái árangri og skilvirkni í starfsemi í samræmi við markmið félagsins, að það veiti áreiðanlegar og réttmætar fjárhagsupplýsingar til ytri aðila og það hlíti lögum og reglum sem gilda um starfsemina. Hjá félaginu er ekki starfandi innri endurskoðandi en yfirlögfræðingur félagsins hefur eftirlit með áhættuþáttum í starfsemi félagsins og framkvæmir reglulegt áhættumat. Hann útbýr jafnframt áhættuskýrslur sem lagðar eru fyrir endurskoðunarnefnd og/eða stjórn einu sinni á ári eða oftar ef þurfa þykir.

Endurskoðendur eru kjörnir til eins árs í senn á aðalfundi. KPMG ehf. var kjörið endurskoðunarfélag félagsins á aðalfundi 14. mars 2025. Ársreikningur félagsins er endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Stjórn fær árlega í hendur sérstaka endurskoðunarskýrslu frá endurskoðendum með helstu athugasemdum.

Stjórn ræður forstjóra sem 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 M.Sc.-gráðu í fjármálahagfræði frá Copenhagen Business School og BA-gráðu í hagfræði frá Háskóla Íslands. Í árstok 2025 á Egill engin bréf í Íveru ehf. og er ótengdur helstu viðskiptavinum, keppinautum og hluthöfum Íveru.

Aðrir sem eiga sæti í framkvæmdastjórn Íveru ehf. eru Árni Már Markússon forstöðumaður fasteigna og framkvæmda, Erlendur Kristjánsson yfirlögfræðingur sem jafnframt er skipaður regluvörður félagsins af stjórn, María Ingvarsdóttir forstöðumaður leigumiðlunar og Oddný Assa Jóhannsdóttir fjármálastjóri.

Félagið hefur enga samninga gert við stjórnarmenn eða starfsmenn um greiðslur eða bætur vegna starfsloka. Gerðir hafa verið hefðbundnir ráðningarsamningar við starfsmenn. Á árinu 2025 samþykkti stjórn félagsins kaupréttaráætlun og hvatakerfi fyrir alla starfsmenn félagsins.

Ívera átti í upphafi árs 2025 fimm dótturfélög og fjölgaði dótturfélagunum um tvö á árinu. Stjórnir þeirra eru ábyrgar fyrir rekstri dótturfélaganna. Í stjórnnum dótturfélaga er einn stjórnarmaður, Egill Lúðvíksson forstjóri Íveru, og einn varamaður en því hlutverki gegnir Erlendur Kristjánsson sem jafnframt er yfirlögfræðingur félagsins og staðgengill forstjóra.

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

Á vefsíðu félagsins, www.ivera.is, er að finna sérstakt svæði undir flípanum Fjárfestar sem tileinkað er stjórnarháttum með öllum nánari upplýsingum.

Ófjárhagslegar upplýsingar - óendurskoðað

Viðskiptalíkan Íveru

Ívera ehf. er íslenskt einkahlutafélag sem hefur frá árinu 2024 verið í eigu tuttugu og sex íslenskra lífeyrissjóða í gegnum sjóðinn SRE III slhf., í stýringu hjá Stefni hf. Samstæðan samanstendur af móðurfélaginu Íveru ehf. og sjö dótturfélögum sem starfa öll við eignarhald, rekstur og útleigu íbúðarhúsnæðis á Íslandi.

Ívera er íbúðafélag byggt á norrænni fyrirmynd og starfar á almennum leigumarkaði með það að markmiði að eiga, reka og leigja íbúðarhúsnæði til langtímaleigu. Félagið leggur áherslu á hagkvæm leigukjör, sjálfbæran og umhverfisvænan rekstur, langtímaviðskiptasambönd og góða og lipra þjónustu. Leigutakar eru grunnstoð reksturs Íveru og leitast félagið við að mæta þörfum þeirra með því að bjóða upp á hágæðaíbúðir og framúrskarandi þjónustu.

Ívera gegnir virku hlutverki í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á Íslandi og er einn stærsti eigandi íbúðarhúsnæðis á landinu. Samhliða nýju eignarhaldi á árinu 2024 fór félagið í viðtæka stefnumótun ásamt endurmörkun og breytingu á nafni þess. Þá var gengið frá markmiðasetningu varðandi vöxt félagsins í átt að 3.000 íbúðum, aukna stærðarhagkvæmni og skilvirkni í rekstri. Stefna félagsins miðar að því að auka umfang starfseminnar með markvissum hætti og bæta nýtingu innviða félagsins.

Vöxtur Íveru felst meðal annars í aðkomu að fjármögnun og þróun byggingaverkefna sem og áframhaldandi bestun eignasafnsins með tilliti til staðsetningar, stærðar íbúða og rekstrarskilvirkni. Slík nálgun styður við sjálfbæran rekstur og langtímaverðmætasköpun fyrir eigendur, leigutaka og markaðinn í heild.

Uppbygging og vöxtur Íveru er fjármagnaður með frjálsu sjóðstreymi frá rekstri, fjármögnun hluthafa og útgáfu skuldabréfa, í samræmi við skilgreinda fjárhagsstefnu félagsins um að viðhalda á bilinu 30%-40% skuldsetningu til lengri tíma

Umhverfismál

Stjórn Íveru hefur sett sér stefnu varðandi sjálfbæra þróun í rekstri félagsins sem byggist meðal annars á heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna. Í stefnunni er lögð áhersla á að góðir og vandaðir stjórnarhættir séu viðhafðir í starfsemi félagsins þar sem unnið er samkvæmt þeirri aðferðafræði sem félagið hyggst beita til að taka þátt í því að stuðla að betri og sjálfbærari heimi. Þá eru hin 17 markmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun tengd inn í stefnuna.

Umhverfis- og sjálfbærnistefna Íveru fjallar um hvernig félagið leggur sitt af mörkum til að hafa jákvæð umhverfis- og samfélagsáhrif. Stefnan nær til samstæðunnar í heild og nær einnig til samstarfsaðila félagsins. Markmið stefnunnar er að tryggja að félagið sé til fyrirmyndar hvað varðar UFS-þætti og að starfsfólk sé meðvitað um hlutverk sitt og félagsins hvað það varðar. Ívera vill stuðla að sjálfbærum rekstri og lágmarka umhverfisrask samfélaginu og umhverfinu til heilla.

Við efnisval og vinnu við uppbyggingu og endurbætur í eignasafni félagsins er áhersla lögð á umhverfisvænar lausnir, meðal annars með svansvottaðri málningu og umhverfisvænum gólfefnum. Þá eru sífellt tekin skref að bættri orkunotkun með LED-væðingu í fasteignum, lokun opinna hitaveitukerfa og innleiðingu vatnsminni bað- og blöndunartækja. Í fjölda bílakjallara eru þegar til staðar rafhleðslustöðvar og er unnið að uppsetningu fleiri stöðva eftir þörfum. Ívera fylgist grannt með orku- og vatnsnotkun fasteigna sinna og vinnur að því að tryggja að notkunin sé sem hagkvæmust. Félagið skráir og metur reglulega kolefnislosun vegna rafmagns-, vatns- og eldsneytisnotkunar og notar þær upplýsingar til að fylgja eftir markmiðum félagsins í umhverfismálum.

Ívera vinnur statt og stöðugt að því að draga úr pappírnotkun félagsins þegar kemur að samningagerð og löggæringum með notkun á rafrænum undirskriftum. Vilji leigutakar eða viðsemjendur Íveru fá löggæringinn skjalfestan á pappír þurfa þeir að kalla sérstaklega eftir því.

Í allri starfsemi leggur Ívera áherslu á ábyrga umgengni við umhverfið og gerir sömu kröfur til starfsmanna og samstarfsaðila sinna. Jafnframt er lögð áhersla á að fræða og styðja leigutaka í umhverfisvænum venjum, meðal annars með kynningu við afhendingu íbúða á réttum loftunaraháttum og flokkun úrgangs í samræmi við stefnur félagsins.

Ófjárhagslegar upplýsingar, frh.:

Félagslegir þættir

Ívera hefur sett sér öryggis- og samfélagsstefnu sem fjallað er um í siðareglum félagsins. Stefnan byggist á ábyrgum rekstri og áherslu á öryggi leigutaka, gott viðhald fasteigna og faglega framkvæmd við endurbætur. Í henni er fjallað um hvernig félagið skuli tryggja öruggt og heilnæmt húsnæði fyrir leigutaka og stuðla þannig að velferð þeirra og jákvæðum samfélagsáhrifum.

Félagið setur skýrar kröfur um öryggi leigutaka og er þeim fylgt við fjárfestingar í nýjum eignum sem og við eignastýringu eignasafnsins. Þá skoða fulltrúar Íveru ávallt íbúðir vandlega fyrir afhendingu til leigutaka, meðal annars með tilliti til öryggis og ástands. Engin slys urðu í íbúðum félagsins á árinu 2025 og kappkostar félagið við að fyrirbyggja og lágmarka þau til framtíðar.

Reglulegt eftirlit með ástandi eigna er fastur liður í daglegum störfum fasteignaumsjónar félagsins. Áhersla er lögð á að allar eignir Íveru séu öruggar, snyrtilegar og uppfylli kröfur um viðhald og gæði. Allar fasteignir félagsins hafa verið teknar út sem fullgerðar byggingar í samræmi við staðla Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar sem tryggir að þær uppfylli íslenska staðla um byggingargæði og öryggi.

Félagið hefur sett sér verklagsreglur um innkaup og framkvæmd viðhalds í rekstrarhandbók þess. Þar kemur fram að allar bilanir og viðgerðir á veitu- og raflagnakerfum skuli unnar af löggiltum verktökum og að allar framkvæmdir þurfi að standast kröfur félagsins um gæði og öryggi.

Ívera gerir árlegar þjónustukannanir meðal leigutaka til að fá endurgjöf þeirra á þjónustu, öryggi og gæði þjónustu og íbúða félagsins. Kannanirnar gera félaginu kleift að greina tækifæri til umbóta, tryggja gæði þjónustu og stuðla að áframhaldandi jákvæðri upplifun leigutaka. Niðurstöður kannana undanfarin ár hafa komið mjög vel út, í samræmi við metnað Íveru um að vera í forystu á íslenskum leigumarkaði hvað fagmennsku og öryggi varðar.

Starfsmannamál

Ívera leggur ríka áherslu á að laða að og halda í hæft, metnaðarfullt og lausnamiðað starfsfólk með sterka þjónustulund. Markmið Íveru er að skapa vinnuumhverfi þar sem starfsfólk hefur tækifæri til að nýta hæfileika sína, njóta sín og vaxa í starfi.

Jafnrétti er lykilþáttur í starfsmannastefnu félagsins og tryggir að allir starfsmenn njóti sömu tækifæra óháð kyni. Hvers kyns mismunur á grundvelli kynferðis, kynþáttar, trúarbragða eða annarra persónulegra þátta er alfarið andstæð stefnu félagsins og lögum um jafnrétti. Í jafnréttisstefnunni kemur skýrt fram hvernig skuli bregðast við einelti, ofbeldi og öðrum brotum á starfsfólki og hvernig skuli koma í veg fyrir slíkt.

Ívera leggur áherslu á faglegt og réttlátt launa- og starfskjarakerfi sem tryggir samkeppnishæf laun og skýra ferla við ákvörðun þeirra. Í árslok 2025 voru starfsmennirnir 17, þar af átta starfsmenn á skrifstofum og níu í fasteignaumsjón. Félagið leggur ríka áherslu á góð samskipti, traust og jákvætt vinnuumhverfi. Fagleg þróun og starfsánægja er metin með reglulegum starfsánægjukönnunum, frammistöðumati og virkri tvíhliða endurgjöf sem tryggir að starfsfólk fái tækifæri til að finna kröftum sínum viðnám og koma á framfæri óánægju eða athugasemdum eftir atvikum.

Þróun og endurmenntun starfsfólks eru mikilvægir þættir í stefnu Íveru. Starfsmenn eru hvattir til að sækja sér nýjustu þekkingu, taka þátt í námskeiðum og fræðslu sem stuðlar að faglegum vexti og starfsánægju. Félagið leggur jafnframt áherslu á vellíðan starfsfólks á vinnustað, hollt og heilbriggt starfsumhverfi, sveigjanleika í starfi og þátttöku í félagslegum viðburðum sem styrkja liðsheild og samheldni.

Mannréttindi eru virt í öllum þáttum starfseminnar og félagið hefur sett sér jafnréttis- og mannréttindastefnu þar sem meginmarkmiðið er að tryggja mannréttindi starfsmanna og viðskiptavina Íveru ehf. Ívera skuldbindur sig til að fara að öllum gildandi lögum og reglum um mannréttindi, þar á meðal þeim sem fjalla um félagafrelsi, bann við nauðungar- og þrælkunarvinnu, barnavinnu og hvers kyns misrétti á vinnustöðum. Starfsfólk skal ávallt starfa af heiðarleika og vandvirkni, sýna tillitssemi og virðingu í samskiptum við samstarfsfólk, viðskiptavinum og aðra. Starfsfólk er óheimilt að þiggja gjafir eða önnur verðmæti frá viðskiptavinum sem gætu haft áhrif á ákvarðanir þess.

Ófjárhagslegar upplýsingar, frh.:

Starfsmannamál, frh.:

Ívera setur einnig kröfur um að samstarfsaðilar virði mannréttindi starfsfólks og starfi á siðferðislega ábyrgan hátt. Félagið hefur sett sér reglur um keðjuábyrgð þar sem gerð er krafa um að samstarfsaðilar gæti öryggis á vinnustað, hafi ráðningarsamninga við starfsfólk sitt í samræmi við kjarasamninga og fylgi gildandi lögum og reglum í starfsemi sinni. Engin tilvik komu upp á árinu þar sem reyndi á keðjuábyrgð eða önnur mannréttindamál.

Stjórnarhættir

Ívera ehf. leggur áherslu á vandaða stjórnarhætti og fylgir leiðbeiningum Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins um góða stjórnarhætti, eftir því sem við á sbr. stjórnarháttayfirlýsingu félagsins.

Félagið hefur sett sér siðareglur sem gilda um alla starfsemi þess, starfsfólk og stjórnendur. Markmið siðareglanna er að tryggja fagleg vinnubrögð og styðja við daglega ákvarðanatöku með hagsmuni félagsins, viðskiptavina og annarra hagsmunaaðila að leiðarljósi. Þá hefur stjórn samþykkt sérstakar siðareglur sem gilda um stjórnarmeðlimi og skilgreina þær háttsemi og ábyrgð sem ætlast er til af stjórn í störfum sínum.

Ívera og dótturfélög stunda viðskipti við birgja, samstarfsaðila og viðskiptavini af virðingu og heiðarleika í samræmi við siðareglur félagsins. Starfsreglur stjórnar eru í gildi og skilgreina með skýrum hætti hlutverk, ábyrgð og verkaskiptingu innan stjórnar. Engin tilvik komu upp á árinu sem varða spillingu eða mútumál.

Ívera vinnur einnig markvisst að því að tryggja áreiðanleika viðskiptamanna og kortleggja áhættu í starfsemi félagsins í samræmi við ákvæði laga nr. 140/2018 um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka. Undanfarin ár hefur félagið farið í umfangsmikla vinnu við að styrkja þessa ferla og tryggja að verklag og fræðsla endurspegli bestu framkvæmd á hverjum tíma.

Ívera fer reglulega yfir siðareglur og önnur atriði sem fram koma í rekstrarhandbók félagsins í samstarfi við starfsfólk og stjórnendur til að tryggja stöðugar umbætur í stjórnarháttum og innra eftirliti.

Á vefsíðu félagsins, www.ivera.is, er að finna sérstakt svæði undir flípanum Fjárfestar, tileinkað stjórnarháttum með öllum nánari upplýsingum og stefnum félagsins.

Upplýsingagjöf vegna flokkunarreglugerðar ESB

Flokkunarreglugerð ESB (e. EU Taxonomy) tók gildi á Íslandi 1. júní 2023 með lögum nr. 25/2023 um upplýsingagjöf um sjálfbærni á sviði fjármálaþjónustu og flokkunarkerfi fyrir sjálfbærar fjárfestingar. Markmið reglugerðarinnar er að stuðla að gegnsæi og samræmdri upplýsingagjöf um sjálfbærni með því að skilgreina hvaða atvinnustarfsemi telst umhverfislega sjálfbær út frá tæknilegum matsviðmiðum.

Félög af ákveðinni stærð á Íslandi eða með skráða fjármálagerninga á skipulögðum markaði eru skyldug til að veita upplýsingar í samræmi við þessa reglugerð. Það á við um Íveru frá árinu 2026.

Ívera hefur undanfarin ár unnið markvisst að því að kortleggja og greina starfsemi sína í samræmi við kröfur Flokkunarreglugerðar ESB. Samhliða því hefur félagið styrkt verklag, gagnaöflun og birtingu sjálfbærniupplýsinga, meðal annars með aðlögun upplýsingagjafar að ESRS-sjálfbærnistaðlinum (e. European Sustainability Reporting Standards) sem verður birtur í ársreikningi félagsins fyrir árið 2026.

Undirritunarsíða

Egill Lúðvíksson

Páll Ólafsson

Berglind Rán Ólafsdóttir

Guðrún Ingvarsdóttir

Theodór Sölvi Blöndal

Matthías Þór Óskarsson

Díana Hilmarsdóttir

Jóhann Snorri Sigurbergsson