

Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar

1. janúar - 31. mars 2026

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjárfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9
Ársfjórðungayfirlit	14

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Starfsemi Heima hf. er fólgin í eignarhaldi, uppbyggingu, útleigu og rekstri á fasteignum undir atvinnustarfsemi, s.s. verslun og þjónustu, iðnað, skrifstofu, íþrótt- og afþreyingastarfsemi. Ennfremur sala á þjónustu tengdri útleigu og fasteignarekstri s.s. ræstingar, húsvarsla, viðhald og almenn fasteignaumsjón.

Árshlutareikningur Heima hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2026 er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Árshlutareikningurinn hefur að geyma samandreginn samstæðureikning Heima hf. og dótturfélaga. Árshlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins.

Aðalfundur félagsins samþykkti 9. mars 2026 arðgreiðslu til hluthafa í samræmi við tillögu stjórnar. Arðgreiðsla að fjárhæð 782 m.kr. var greidd þann 14. apríl 2026. Þá samþykkti aðalfundur jafnframt lækkun hlutafjár vegna ógildingar eigin hluta sem félagið hafði eignast samkvæmt endurkaupaáætlunum á árinu 2025. Lækkunin nam 54,5 m.kr. að nafnvirði.

Stjórn félagsins virkjaði þann 17. febrúar 2026 endurkaupaáætlun um kaup á eigin bréfum að hámarki fyrir 500 m.kr. að kaupvirði og lauk henni þann 17. mars 2026. Þann 25. mars 2026 virkjaði stjórn aðra sambærilega endurkaupaáætlun. Þann 31. mars 2026 hafði félagið keypt samtals 14,7 milljón hluti og nam heildar kaupverðið 539 m.kr. Ákvarðanir stjórnar byggja á heimild frá aðalfundi félagsins þann 9. mars 2026 og fyrra árs, sem heimilar félaginu að kaupa allt að 10% af heildarhlutafé félagsins.

Seld voru skuldabréf í græna skuldabréfaflokknum HEIMAR301036 GB fyrir 5.000 m.kr. á ávöxtunarkröfunni 3,60% þann 3. mars 2026. Skuldabréfaflokkurinn er verðtryggður og veðtryggður samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulagi félagsins. Heildar stærð flokksins í kjölfar sölu er 8.000 m.kr. að nafnvirði.

Rekstur og fjárhagsstaða

Rekstrartekjur samstæðu Heima hf. námu 4.325 m.kr. á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2026 samanborið við 3.686 m.kr. fyrir sama tímabil á árinu 2025.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu (EBITDA) á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2026 var 2.853 m.kr. samanborið við 2.449 m.kr. árið áður.

Hagnaður af rekstri samstæðunnar á tímabilinu nam 2.266 m.kr. samanborið við 1.383 m.kr. árið áður. Heildareignir samstæðunnar námu 249.176 m.kr. í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi. Eigið fé félagsins var 80.436 m.kr. að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.953 m.kr. Eiginfjárlutfall félagsins var 32,3% í lok mars 2026.

Horfur

Hækkun vaxta, verðlags og verðbólguhorfur hafa bein áhrif á rekstrartekjur og -gjöld félagsins til hækkunar. Það er mat stjórnar og stjórnenda að samsetning leigutaka dragi verulega úr áhættu á auknum vanskilum þrátt fyrir hækkun á leigu til viðskiptavina félagsins. Leigutekjur félagsins eru að langmestum hluta verðtryggðar eða um 94%. Stærsti einstaki kostnaðarliður félagsins að fjármagnsgjöldum undanskildum eru fasteignagjöld og nemur hækkun þeirra á árinu 2026 um 4% frá fyrra ári.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er samandreginn árslutareikningur samstæðunnar í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal IAS 34 um árslutareikninga eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Er það álit stjórnar og forstjóra að árslutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. mars 2026 og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2026.

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

Stjórn og forstjóri Heima hf. hafa í dag rætt um árslutareikning samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2026 og staðfest hann með undirritun sinni.

Kópavogur, 12. maí 2026.

Í stjórn félagsins:

Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður

Birgir Már Ragnarsson

Guðrún Tinna Ólafsdóttir

Heiðrún Emílija Jónsdóttir

Steingrímur Halldór Pétursson

Forstjóri:

Halldór Benjamín Þorbergsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar - 31. mars 2026

	Skýr.	Fyrsti ársfjórðungur	
		2026 1.1.-31.3	2025 1.1.-31.3
Leigutekjur		4.118	3.486
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum		208	200
Rekstrartekjur	5	<u>4.325</u>	<u>3.686</u>
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna		(878)	(715)
Rekstur í fasteignum		(339)	(297)
Stjórnunarkostnaður		(255)	(225)
Rekstrarkostnaður	6	<u>(1.472)</u>	<u>(1.237)</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		2.853	2.449
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	4.268	1.583
Söluhagnaður fjárfestingareigna		0	(51)
Afskriftir eigna til eigin nota		(17)	(15)
Rekstrarhagnaður		7.105	3.966
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):			
Fjármunatekjur		8	91
Fjármagnsgjöld		(4.328)	(2.316)
Hrein fjármagnsgjöld	7	<u>(4.320)</u>	<u>(2.226)</u>
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélagi	10	48	(12)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		2.833	1.729
Tekjuskattur		(567)	(346)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins		<u>2.266</u>	<u>1.383</u>
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		1,15	0,78

Skýringar á bls. 9 - 13 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 31. mars 2026

	Skýr.	31.3.2026	31.12.2025
Eignir			
Fjárfestingareignir	8	235.307	228.528
Eignir til eigin nota		727	727
Leigudreifing		246	266
Skuldabréfaeign		39	43
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	10	6.142	6.093
Fastafjármunir		<u>242.460</u>	<u>235.657</u>
Viðskiptakröfur		603	832
Aðrar skammtímakröfur		620	924
Leigudreifing		82	84
Handbært fé		5.412	2.908
Veltufjármunir		<u>6.716</u>	<u>4.748</u>
Eignir samtals		<u>249.176</u>	<u>240.405</u>
Eigið fé			
Hlutfé		1.953	1.967
Yfirverðsreikningur hlutfjár		20.914	21.439
Bundið eigið fé		32.961	37.196
Óráðstafað eigið fé		24.609	18.882
Eigið fé		<u>80.436</u>	<u>79.483</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	9	136.289	129.890
Leiguskuldir		5.703	5.530
Tekjuskattsskuldbinding		19.041	18.474
Langtímaskuldir		<u>161.032</u>	<u>153.893</u>
Vaxtaberandi skuldir	9	4.744	4.578
Næsta árs afborganir leiguskulda		0	48
Ógreiddur arður		782	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		2.181	2.403
Skammtímaskuldir		<u>7.708</u>	<u>7.028</u>
Skuldir samtals		<u>168.740</u>	<u>160.922</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>249.176</u>	<u>240.405</u>

Skýringar á bls. 9 - 13 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar - 31. mars 2026

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	Bundið eigið fé	Óráðstafað eigið fé	Samtals
1. janúar til 31. mars 2025					
Eigið fé 1. janúar 2025	1.764	14.206	36.952	11.600	64.521
Heildarhagnaður tímabilsins				1.383	1.383
Arðgreiðslur frá dótturfélögum			(10.000)	10.000	0
Áhrif kaupréttarsamningar				7	7
Eigið fé 31. mars 2025	1.764	14.206	28.887	21.056	65.912
1. janúar til 31. mars 2026					
Eigið fé 1. janúar 2026	1.967	21.439	37.196	18.882	79.483
Heildarhagnaður tímabilsins				2.266	2.266
Fært á bundið eigið fé			3.065	(3.065)	0
Kaup á eigin bréfum	(15)	(525)			(539)
Arðgreiðslur frá dótturfélögum			(7.300)	7.300	0
Samþykkt arðgreiðsla				(782)	(782)
Áhrif kaupréttarsamningar				7	7
Eigið fé 31. mars 2026	1.953	20.914	32.961	24.609	80.436

Skýringar á bls. 9 - 13 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Heimar hf. („félagið“) kt. 630109-1080, er með aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2026 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem vísað er til í heild sem „samstæðunnar“ og til einstakra félaga sem „samstæðufélaga“.

Félagið er almenningshlutafélag og skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ Iceland hf.).

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2025.

Stjórn félagsins staðfesti árshlutareikninginn með undirritun sinni þann 12. maí 2026.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2025. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess www.heimar.is.

Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins, og eru fjárhæðir birtar í milljónum króna. Hann byggir á upphaflegu kostnaðarverði, að því undanskildu að fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði.

Mismunur á gangvirði og bókfærðu verði fjáreigna og fjárskulda er óverulegur.

4. Mat stjórnenda í reikningsskilum

Gerð árshlutareiknings 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.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir eigna er að finna í skýringu 8 - mat á fjárfestingareignum.

Skýringar, frh.:

5. Rekstrartekjur

Rekstrartekjur greinast þannig:

	2026	2025
	1.1.-31.3	1.1.-31.3
Leigutekjur af leigusamningum	4.139	3.508
Dreifðar leigutekjur	(21)	(22)
Leigutekjur samtals	4.118	3.486
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	208	200
Rekstrartekjur samtals	4.325	3.686

6. Rekstrarkostnaður

Rekstrarkostnaður greinist þannig:

	2026	2025
	1.1.-31.3	1.1.-31.3
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld	522	460
Tryggingar	74	65
Viðhald og endurbætur	107	105
Orkukostnaður og sorphirða	57	47
Afskriftir og niðurfærsla krafna	15	18
Laun	491	377
Annar rekstrarkostnaður	206	165
Rekstrarkostnaður samtals	1.472	1.237

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2026	2025
	1.1.-31.3	1.1.-31.3
Vaxtatekjur	8	91
Vaxtagjöld	(1.341)	(1.191)
Eignfærðir vextir	136	38
Lántökukostnaður	(49)	(12)
Vextir af leiguskuldum	(81)	(41)
Verðbætur	(2.993)	(1.109)
Fjármagnsgjöld samtals	(4.328)	(2.316)
Hrein fjármagnsgjöld	(4.320)	(2.226)

Eignfærðir vextir eru vegna eigna sem eru í byggingu eða unnið er að verulegum endurbótum á og eru ekki í útleigu. Vaxtaútreikningur tekur mið af meðalkjörum á verðtryggðri fjármögnun félagsins á hverjum tíma.

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði. Þróunareignir sem ekki er unnt að áætla gangvirði með áreiðanlegum hætti eru færðar á kostnaðarverði. Allar fjárfestingareignir falla undir stig 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sem felur í sér að matið byggir ekki á fáanlegum markaðsupplýsingum. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðarsjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til samstæðunnar sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 30 ára. Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins og er byggt á sömu matsaðferð og árið áður.

Skýringar, frh.:

8. Fjárfestingareignir frh.:

Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtryggðum vöxtum. Sem viðmiðun á áhættulausum vöxtum er byggt á 3 mánaða meðaltali ávöxtunarkröfu langs verðtryggðs ríkistryggðs skuldabréfs. Til viðbótar áhættulausum vöxtum kemur álag til að mæta þeirri áhættu sem fylgir undirliggjandi rekstri félagsins á hverjum tíma. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir skuldsetningarhlutfallinu 65% til framtíðar.

Innifalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna. Byggt er á forsendum við ákvörðun gangvirkis fjárfestingaegna sem háðar eru mati stjórnenda og því kann raunverulegt söluverð að vera frábrugðið matinu.

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	Fjárfestingar- eignir í eigu samstæðunnar	Leigu- eignir	Samtals
Bókfært verð			
Staða 1.1.2026	222.951	5.578	228.528
Fjárfesting á tímabilinu	2.339	0	2.339
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	171	171
Matsbreyting tímabilsins	4.314	(46)	4.268
Staða 31.3.2026	229.604	5.703	235.307

Bókfært verð			
Staða 1.1.2025	188.180	3.247	191.427
Keyptar fjárfestingareignir	21.064	2.471	23.535
Fjárfesting á tímabilinu	6.005	0	6.005
Selt á tímabilinu	(26)	0	(26)
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	72	72
Matsbreyting tímabilsins	7.728	(212)	7.516
Staða 31.12.2025	222.951	5.578	228.528

Sundurliðun fjárfestingaegna í eigu samstæðunnar 31.3.2026:

	Verslunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	lónaðar- og geymslu- húsnæði	Hótel	Heilsa, menntun og afþreying	Þróunar- eignir	Samtals
Bókfært verð							
Staða 1.1.	67.384	83.646	16.407	26.643	25.717	3.152	222.951
Endurflokkun	240	81	(76)	0	0	(245)	0
Keypt á árinu	0	0	0	0	0	0	0
Fjárfesting á árinu	568	508	31	7	442	784	2.339
Matsbreyting ársins	1.502	1.718	366	425	308	(5)	4.314
Staða 31.3.	69.692	85.953	16.729	27.076	26.468	3.686	229.604
Veginn fjármagnskostnaður án skattþróunar (WACC)	6,45%	6,37%	6,84%	6,77%	6,31%		6,47%

Næmisgreining gangvirkis:

Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	14.052	(14.052)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	18.490	(15.819)

Skýringar, frh.:

8. Fjárfestingareignir frh.:

Sundurliðun fjárfestingareigna í eigu samstæðunnar 31.12.2025:

	Verzlunar- húsnæði	Skrifstofu- húsnæði	Iðnaðar- og geymslu- húsnæði	Hótel	Heilsa, menntun og afþreying	Þróunar- eignir	Samtals
Bókfært verð							
Staða 1.1.	60.797	65.459	14.211	19.496	24.779	3.437	188.180
Keypt á árinu	27	14.661	0	6.316	0	60	21.064
Endurflokkun	1.513	0	0	0	0	(1.513)	0
Fjárfesting á árinu	3.083	1.435	140	120	296	931	6.005
Selt á árinu	(26)	0	0	0	0	0	(26)
Matsbreyting ársins	1.989	2.092	2.057	711	642	237	7.728
Staða 31.12.	67.384	83.646	16.407	26.643	25.717	3.152	222.951

Veginn fjármagnskostnaður án skattspörunar (WACC)	6,44%	6,40%	6,83%	6,80%	6,28%		6,48%
--	-------	-------	-------	-------	-------	--	-------

	Hækkun	Lækkun
Næmisgreining gangvirðis:		
Hækkun (lækkun) leigutekna um 5%	12.633	(12.633)
Lækkun (hækkun) á ávöxtunarkröfu um 0,5%-stig	16.679	(14.272)

9. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

	31.3.2026	31.12.2025
Grænar útgáfur undir skuldabréfamma	56.381	50.416
Græn bankalán	3.995	3.979
Grænar vaxtaberandi skuldir alls	60.376	54.395
Aðrar skuldabréfaútgáfur á markaði	46.143	45.481
Aðrar skuldir við lánastofnanir	35.457	35.733
Aðrar vaxtaberandi skuldir alls	81.600	81.214
Vaxtaberandi skuldir án lántökukostnaðar	141.976	135.609
Lántökukostnaður	(943)	(1.142)
Vaxtaberandi skuldir alls	141.033	134.467
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	(4.744)	(4.578)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samtals alls	136.289	129.890

Samstæðan hefur samið um skammtímalán og voru ónýttar lánsheimildir 3.100 m.kr. í lok tímabilsins.

Breytingar vaxtaberandi skulda á árinu greinast þannig:

	31.3.2026	31.12.2025
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	135.609	118.019
Ný lántaka	5.077	18.877
Yfirteknar skuldir við kaup	0	7.487
Afborganir og uppgreiðsla lána	(1.703)	(12.916)
Verðbætur	2.993	4.142
Vaxtaberandi skuldir í lok tímabils	141.976	135.609

Skýringar, frh.:

10. Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum

Klasi ehf. eignarhlutur 33,3%

Klasi ehf., Silfursmára 12, 201 Kópavogi, er fasteignaþróunarfélag í jafri eigu Heima hf., Haga hf. og KLS eignarhaldsfélags. Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður Heima hf., er jafnframt annar aðaleigandi KLS eignarhaldsfélags ehf. og situr í stjórn Klasa ehf.

Heildareignir Klasa ehf. þann 31.3.2026 voru 25.386 m.kr. og eiginfjárlutfall 72%.

Smárabyggð ehf. eignarhlutur 20,6%

Smárabyggð ehf., Silfursmára 12, 201 Kópavogi hélt á fasteignum og lóðum í Smárabyggð í Kópavogi en þeirri uppbyggingu er að ljúka. Heildareignir Smárabyggðar samkvæmt ársreikningi þann 31.12.2025 voru 299 m.kr. og eiginfjárlutfall 52%. Afkoma á fyrstu 3 mánuðum ársins hafði óveruleg áhrif á afkomu Heima á tímabilinu.

11. Önnur mál

Dómsmál

Tvö dómsmál eru í gangi milli Heima atvinnuhúsnæðis ehf. og FF11 ehf., meðeiganda að fasteigninni Miðhrauni 4 í Garðabæ. Málin snúa að uppgjöri sameigenda í kjölfar brunans 5. apríl 2018 og nema fjárkröfur FF11 ehf. samtals um 360 m.kr. í báðum málunum, m.a. vegna meintra tapaðra leigutekna, sameignarkostnaðar og skaðabótaskyldu. Heimar atvinnuhúsnæði ehf. hefur hafnað öllum kröfum og mótmælt öllum málsástæðum. Gagnkröfur félagsins nema 18,9 m.kr. Í öðru málinu hefur verið aflað matsgerða og er málið enn til meðferðar hjá héraðsdómi. Í hinu málinu, sem lýtur að meintu ofgreiddu tryggingarfé og sameiginlegum kostnaði, féll dómur í Landsrétti í máli nr. 607/2024 þar sem Heimar atvinnuhúsnæði ehf. og húsfélagið Miðhrauni 4 voru sýknuð af öllum kröfum FF11 ehf. FF11 ehf. óskaði í kjölfarið eftir áfrýjunarleyfi til Hæstaréttar, sem var samþykkt, og mun málið því fara fyrir Hæstarétt. Á þessum tímavarki er ekki unnt að meta hvort framangreind dómsmál muni hafa fjárhagsleg áhrif á félagið.

Ársfjórðungayfirlit

	1F 2026	4F 2025	3F 2025	2F 2025	1F 2025
Leigutekjur	4.118	4.219	4.017	3.683	3.486
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	208	209	207	209	200
Rekstrartekjur	4.325	4.428	4.223	3.892	3.686
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(878)	(841)	(799)	(746)	(730)
Rekstur í fasteignum	(339)	(371)	(284)	(306)	(293)
Stjórnunarkostnaður	(255)	(283)	(177)	(201)	(214)
Rekstrarkostnaður	(1.472)	(1.495)	(1.260)	(1.253)	(1.237)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.853	2.934	2.963	2.639	2.449
Matsbreyting fjárfestingareigna	4.268	4.367	1.735	(118)	1.583
Söluhagnaður	0	0	0	0	(51)
Afskriftir eigna til eigin nota	(17)	(20)	(16)	(17)	(15)
Rekstrarhagnaður	7.105	7.280	4.681	2.505	3.966
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):					
Fjármunatekjur	8	70	27	54	91
Fjármagnsgjöld	(4.328)	(1.536)	(2.524)	(2.920)	(2.316)
Hrein fjármagnsgjöld	(4.320)	(1.465)	(2.497)	(2.866)	(2.226)
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélaganna	48	828	3	25	(12)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	2.833	6.642	2.188	(336)	1.729
Tekjuskattur	(567)	(1.154)	(437)	67	(346)
Heildarhagnaður (-tap)	2.266	5.487	1.750	(269)	1.383
Grunnhagnaður (-tap) og þynntur hagnaður (-tap) á hlut .	1,15	2,77	0,87	(0,15)	0,78