

EE Development ehf.

Ársreikningur 2025

EE Development ehf.
Katrínartúni 2
105 Reykjavík

Kt. 650908-0310

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar	3
Áritun endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6
Sjóðstreymisyfirlit	7
Skýringar	8

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar

Aðalstarfsemi félagsins er eign, leiga og rekstur fasteigna, lánastarfsemi, önnur fjármálastarfsemi og skyldur rekstur. Félagið vann að endurbyggingu fasteignarinnar að Borgartúni 24, þar eru 64 íbúðir og 5 atvinnubil. Á árinu 2024 voru undirritaðir kaupsamningar fyrir samtals 2,8 milljarða króna og 1 milljarð á árinu 2025. Fyrstu íbúðir voru afhentar vorið 2024, óseldar íbúðir í lok árs 2025 voru 11.

Tap varð varð af rekstri félagsins á árinu 2025 að fjárhæð 9 millj. kr. (2024: hagnaður 359 millj. kr.) samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins var í árslok 454 millj. kr. (2024: 541 millj. kr.) samkvæmt efnahagsreikningi.

Hlutfé félagsins nam 778.429 kr. að nafnverði í ársbyrjun og var aukið um 58.937 á genginu 833,25 í janúar og desember voru gefin út jöfnunarbréf að nafnverði 1.750.000, heildarhlutfé í lok árs var 2.587.366, þar af átti félagið eigin bréf að nafnverði 40.650 sem félagið keypti af einum hluthafa á árinu fyrir samtals 32,5 millj. kr.

Í ársbyrjun 2026 var lögð fram tillaga um lækkun hlutfjár til allra hluthafa nema eins og að hlutfé yrði lækkað um 2 millj. kr. að nafnverði með útgreiðslu að fjárhæð 373 millj. kr. í formi reiðufjár og íbúða.

Fjöldi hluthafa í ársbyrjun voru níu en hlutfé í árslok var í eigu eftirfarandi átta aðila:

Framkvæmdafélagið Arnarhvoll ehf.	29,79%
Pei ehf.	26,27%
E3 ehf.	19,59%
Stálskip ehf.	9,43%
Tunga ehf.	6,40%
Stefnumið ehf.	5,35%
Kverkin eignarhaldsfélag ehf.	1,91%
Fasteignarfélagið Sel ehf.	1,27%

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa vegna ársins 2025, en vísar að öðru leyti til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé félagsins á árinu.

Stjórn EE Development ehf. staðfestir hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2025 með undirritun sinni.

Reykjavík, 5. ágúst 2026.

Stjórn:

Benedikt Einarsson

Guðmundur Magnússon

Karl Þráinsson

Áritun endurskoðanda

Stjórn og hluthafar í EE Development ehf.

Við höfum aðstoðað við gerð ársreiknings EE Development ehf. fyrir árið 2025 byggt á þeim upplýsingum sem stjórn félagsins hefur lagt fram. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Við höfum skipulagt og hagað vinnu okkar í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRS 4410, sem fjallar um aðstoð við gerð ársreiknings.

Við höfum notað sérfræðiþekkingu okkar á sviði reikningsskila og ársreikningagerðar til að aðstoða fyrirtækið við að leggja fram ársreikning í samræmi við lög um ársreikninga. Við höfum fylgt fyrirmælum siðareglna, þar á meðal grundvallarreglunum um heilindi, hlutlægni, faglega hæfni og varkárni.

Stjórn er ábyrg fyrir ársreikningnum og nákvæmni og heild þeirra upplýsinga sem hann byggir á.

Þar sem aðstoð við gerð ársreiknings felur ekki í sér staðfestingavinnu er þess ekki krafist að við staðfestum nákvæmni eða heild þeirra upplýsinga sem stjórn og framkvæmdastjóri hafa lagt fram. Við höfum hvorki endurskoðað né kannað ársreikninginn og látum því ekki í ljós álit á honum.

Reykjavík, 5. ágúst 2026.

KPMG ehf.

Matthías Þór Óskarsson

Rekstrarreikningur fyrir árið 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrartekjur			
Söluverð eigna		1.029.900.000	2.823.200.000
Aðrar tekjur		102.167	0
		<u>1.030.002.167</u>	<u>2.823.200.000</u>
Rekstrargjöld			
Kostnaðarverð seldra eigna		940.655.053	2.405.366.400
Rekstrarkostnaður fasteigna		13.046.688	0
Annar rekstrarkostnaður		16.407.001	4.240.279
		<u>970.108.742</u>	<u>2.409.606.679</u>
Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði		59.893.425	413.593.321
Vaxtatekjur		11.960.994	1.375.179
Vaxtagjöld		(80.633.424)	(51.610)
Hrein fjármagns(gjöld) tekjur		<u>(68.672.430)</u>	<u>1.323.569</u>
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt		(8.779.005)	414.916.890
Tekjuskattur	2.	<u>(184.426)</u>	<u>(55.528.570)</u>
(Tap) hagnaður ársins	4.	<u>(8.963.431)</u>	<u>359.388.320</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

		31.12.2025	31.12.2024
Eignir			
Verk í vinnslu	3.	718.297.999	1.643.914.217
Viðskiptakröfur		18.287.231	193.594.693
Skammtímakröfur		2.631.419	88.333.322
Handbært fé		119.917.631	239.551.880
Veltufjármunir		859.134.280	2.165.394.112
Eignir samtals		859.134.280	2.165.394.112
Eigið fé			
Hlutfé		2.546.716	778.429
Lögbundinn varasjóður		194.607	194.607
Yfirverðsreikningur hlutfjár		450.870.320	409.556.486
Óráðstafað eigið fé		0	130.436.674
Eigið fé	4.	453.611.643	540.966.196
Skuldir			
Skuldir við lánastofnanir		0	1.170.000.000
Tekjuskattsskuldbinding	5.	182.872	0
Langtímaskuldir		182.872	1.170.000.000
Skuldir			
Skuldir við lánastofnanir	6.	402.889.343	87.148.553
Skuld við tengda aðila	7.	0	256.076.637
Viðskiptaskuldir		2.448.868	6.565.276
Óútgefin hlutfjárukning		0	49.108.880
Ógreiddur tekjuskattur		1.554	55.528.570
Skammtímaskuldir		405.339.765	454.427.916
Skuldir samtals		405.522.637	1.624.427.916
Eigið fé og skuldir samtals		859.134.280	2.165.394.112

Sjóðstreymisýfirlit árið 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrarhreyfingar			
(Tap) hagnaður ársins	(	8.963.431)	359.388.320
Veltufé (til) frá rekstri	(	8.963.431)	359.388.320
Breytingar rekstrartengda eigna og skulda:			
Verk í vinnslu, breyting		925.616.218	1.615.307.302
Skammtímakröfur, lækkun		261.009.365	720.080.349
Skammtímaskuldir, (lækkun)	(	108.752.304)	(39.148.255)
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda		1.077.873.279	2.296.239.396
Handbært fé frá rekstri		1.068.909.848	2.655.627.716
Fjármögnunarhreyfingar			
Keypt eigin bréf	(	32.500.000)	0
Greiddur arður	(	95.000.002)	0
Skuldir við lánastofnanir, breyting	(	854.259.210)	(2.473.962.529)
Skuld við tengda aðila, breyting	7	(206.967.757)	51.545.858
Fjármögnunarhreyfingar		(1.188.726.969)	(2.422.416.671)
(Lækkun) hækkun á handbæru fé	(	119.817.121)	233.211.045
Handbært fé í ársbyrjun		239.551.880	6.340.835
Handbært fé í árslok		119.734.759	239.551.880
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa			
Hlutfjárhækkun með skuldajöfnun		49.108.880	0
Óútgefin hlutfjárhækkun	(	49.108.880)	0

Skýringar

1. Reikningsskilaaðferðir

a. Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum. Hann byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum. Ársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður.

b. Innlaun tekna

Tekjur af seldum íbúðum eru færðar í rekstrarreikning þegar eignarhald flyst frá kaupanda, sem alla jafna er við afhendingu íbúða.

c. Verk í vinnslu

Verk í vinnslu eru metin til eignar á kostnaðarverði sem samanstendur af upphaflegu kaupverði fasteigna, lóða, byggingarréttar og lóðaréttinda auk alls áfallins kostnaðar verksins þar með talið fjármagnskostnaður frá því að eignirnar hættu að mynda leigutekjur og framkvæmdir hófust.

d. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur eru færðar á kostnaðarverði að frádreginni virðisryrningun ef við á.

e. Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

f. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattur ársins samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann varðar liði sem eru færðir beint á eigið fé en í þeim tilvikum er hann færður á eigið fé.

Tekjuskattur til greiðslu er áætlaður tekjuskattur sem greiða skal vegna skattskyldra tekna ársins, miðað við gildandi skatthlutfall á uppgjörssdegi.

Frestaður tekjuskattur er færður vegna tímabundinna mismuna á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Útreikningur á frestuðum tekjuskatti byggist á því skatthlutfalli sem vænst er að verði í gildi þegar tímabundinn mismunur kemur til með að snúast við, miðað við gildandi lög á uppgjörssdegi.

2. Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:

	2025	2024
Tekjuskattur til greiðslu	1.554	55.528.570
Breyting á tekjuskattsskuldbindingu	182.872	0
	<u>184.426</u>	<u>55.528.570</u>

Virkt skatthlutfall:

	2025	2024
Hagnaður fyrir tekjuskatt	(8.779.005)	414.916.890
Tekjuskattur m.v. gildandi skatthlutfall	20% (1.755.801)	21% 87.132.547
Áhrif breytinga á skatthlutfalli	0% 0	0% (1.505.160)
Ófrádráttarbær kostnaður	(0%) 4.280	0% 4.242
Breyting skatteignar	0% 0	(7%) (28.167.259)
Aðrir liðir	(22%) 1.935.947	0% (1.935.800)
Tekjuskattur færður í rekstrarreikning	(2%) <u>184.426</u>	13% <u>55.528.570</u>

Skýringar, frh.:

3. Verk í vinnslu

Verk í vinnslu samanstanda af framkvæmdum við endurbyggingu fasteignarinnar að Borgartúni 24, endurbyggingin hófst á árinu 2021 og lauk framkvæmdum að mestu í lok árs 2024. Óseldar íbúðir í lok árs 2025 eru ellefu.

	2025	2024
Verk í vinnslu í ársbyrjun	1.643.914.217	3.259.221.519
Byggingakostnaður ársins	1.211.135	395.602.302
Eignfærður fjármagnskostnaður	0	394.456.796
Selt á árinu	(926.827.353)	(2.405.366.400)
Verk í vinnslu í árslok	718.297.999	1.643.914.217

4. Eigið fé Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess nemur 2.587.366 þús. kr. í árslok, þar af átti félagið eigin bréf að nafnvirði 40.650 sem keypt voru á árinu 2025. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu. Félagið gaf út hlutabréf að nafnvirði 58.937 í janúar 2025 á genginu 833,25 og í desember voru gefin út jöfnunarbréf að nafnvirði 1.750.000.

	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Yfirverðs- reikningur hlutafjár	(Ójafnað) óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2024	778.429		409.556.486	(228.757.039)	181.577.876
Hagnaður ársins				359.388.320	359.388.320
Lögbundinn varasj.		194.607		(194.607)	0
Eigið fé 31.12.2024	778.429	194.607	409.556.486	130.436.674	540.966.196
Hækkun hlutafjár	58.937		49.049.943		49.108.880
Greiddur arður				(95.000.002)	(95.000.002)
Keypt eigin bréf	(40.650)			(32.459.350)	(32.500.000)
Útgáfa jöfnunarbréfa ...	1.750.000			(1.750.000)	0
Tap ársins				(8.963.431)	(8.963.431)
Millifært			(7.736.109)	7.736.109	0
Eigið fé 31.12.2025	2.546.716	194.607	450.870.320	0	453.611.643

5. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

	2025
Reiknaður tekjuskattur færður í rekstrarreikning	184.426
Tekjuskattur til greiðslu	(1.554)
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	182.872

Tekjuskattsskuldbinding skiptist þannig í árslok:

Viðskiptakröfur	182.872
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	182.872

6. Skuldir við lánastofnanir

Skuldir við lánastofnanir eru óverðtryggðir lánasamningar með 11%-14% vöxtum. Skuldir við lánastofnanir eru á gjalddaga í apríl 2026. Lánin verða gerð upp með úthlutun íbúða til hluthafa við hlutafjárlækkun á árinu 2026.

7. Skuld við tengda aðila

Stjórnarmenn, hluthafar, félög í eigu hluthafa og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar félagsins.

Staða við tengdan aðila var víkjandi hluthafalán og var vaxtareiknað, lánin voru endurgreidd í janúar 2025.

Skýringar, frh.:

8. **Veðsetningar**

Á verkum í vinnslu hvíla þinglýst veð til tryggingar endurgreiðslu lána samtals að eftirstöðvum 403 millj. kr. í árslok 2025.