

Fasteignafélagið Þórkatla hf.
Ársreikningur
2025

Fasteignafélagið Þórkatla hf.
Borgartúni 26
105 Reykjavík
kt. 410324-0750

Fasteignafélagið Þórkatla hf.

Ársreikningur

2025

Efnisyfirlit

Áritun Ríkisendurskoðunar	2-3
Skýrsla stjórnar	4-6
Rekstrarreikningur	7
Efnahagsreikningur	8
Yfirlit um sjóðstreymi	9
Skýringar	10-16

Áritun Ríkisendurskoðunar

Til stjórnar og hluthafa Fasteignafélagsins Þórkötlu hf.

Álit

Ársreikningur Fasteignafélagsins Þórkötlu hf. fyrir árið 2025 er endurskoðaður samkvæmt lögum nr. 46/2016, um ríkisendurskoðanda og endurskoðun ríkisreikninga. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit Ríkisendurskoðunar að ársreikningurinn sýni glögga mynd af fjárhagsstöðu Fasteignafélagsins Þórkötlu hf. 31. desember 2025, afkomu félagsins og breytingu á handbæru fé á árinu 2025, í samræmi við lög um ársreikninga.

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð ríkisendurskoðanda hér á eftir. Ríkisendurskoðandi er óháður Fasteignafélaginu Þórkötlu hf. og starfar í samræmi við lög nr. 46/2016, um ríkisendurskoðanda og endurskoðun ríkisreikninga, og siðareglur alþjóðasamtaka ríkisendurskoðana (INTOSAI). Skrifstofa ríkisendurskoðanda nefnist Ríkisendurskoðun og fer hann með stjórn hennar. Ríkisendurskoðandi telur að við endurskoðunina hafi verið aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit Ríkisendurskoðunar á ársreikningnum.

Ábending

Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á skýringu 8 í ársreikningnum, þar sem fjallað er um matsaðferðir og helstu forsendur við mat á gangvirði fjárfestingareigna félagsins. Gangvirðismatið byggir á ósýnilegum inntökum (e. unobservable inputs), áætlunum og forsendum sem háðar eru verulegri óvissu og geta breyst. Gangvirði eignanna er meðal annars háð forsendum um þróun aðstæðna í Grindavík, tímalengd jarðhræringa, þann tíma sem tekur að mynda virkan fasteignamarkað á svæðinu, söluverð fasteigna og ávöxtunarkröfu. Breytingar á þessum forsendum geta haft veruleg áhrif á mat fjárfestingareignanna og afkomu félagsins.

Aðrar upplýsingar

Að álit Ríkisendurskoðunar koma fram í skýrslu stjórnar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórnendur eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er að sé til staðar við gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreiknings eru stjórnendur ábyrgir fyrir því að meta rekstrarhæfi Fasteignafélagsins Þórkötlu hf. og setja inn skýringu ef þess er þörf. Ef við á skulu stjórnendur setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendu um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreiknings, nema stjórnendur hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafa enga aðra raunhæfa möguleika en að leysa félagið upp.

Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Áritun Ríkisendurskoðunar

Ábyrgð ríkisendurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið ríkisendurskoðanda er að aflað sé nægjanlegrar vissu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit Ríkisendurskoðunar á ársreikningnum. Nægjanleg vissu er mikið öryggi, en ekki trygging þess að endurskoðun sem framkvæmd er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda ársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

Endurskoðun var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og hún byggir á faglegri dómgreind og gagnrýni. Einnig framkvæmir Ríkisendurskoðun eftirfarandi:

- Greinir og metur hættu á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, endurskoðunaraðgerðir skipulagðar og framkvæmdar til að bregðast við þeirri hættu og aflað endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að undirbyggja álit á reikningnum. 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, villandi framsetningu ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé fram hjá reglum innra eftirlits.
- Aflar skilnings á innra eftirliti í þeim tilgangi að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir og meta hvort það tryggi viðunandi árangur.
- Metur hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat stjórnenda ásamt tengdum skýringum séu viðeigandi í samræmi við reikningsskilareglur.
- Ályktar um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og á grundvelli endurskoðunarinnar leggur mat á hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef endurskoðunin leiðir í ljós að talið sé að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreiknings í áritun Ríkisendurskoðunar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þarf að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða Ríkisendurskoðunar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar. Engu að síður geta aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Metur í heild sinni hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metur framsetningu, uppbyggingu og innihald, þar með talið skýringar með tilliti til glöggrar myndar.

Ríkisendurskoðun ber að upplýsa stjórn félagsins um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og mikilvæg atriði sem fram komu við endurskoðunina, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirliti.

Ríkisendurskoðun, 8. maí 2026

Guðmundur Björgvin Helgason
ríkisendurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Ársreikningur Fasteignafélagsins Þórkötlu hf. fyrir árið 2025 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga.

Tilgangur félagsins er að annast kaup, umsýslu og ráðstöfun íbúðarhúsnæðis innan þéttbýlisins í Grindavík, sem keyptar verða í samræmi við lög um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík.

Lykiltölur ársreiknings

Tap félagsins á árinu samkvæmt rekstrarreikningi nam.....	(2.452.716.657)
Eignir félagsins í árslok samkvæmt efnahagsreikningi námu.....	55.380.009.834
Bókfært eigið fé í árslok samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	19.883.830.298
Eiginfjárlutfall félagsins í árslok samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	36%
Fjöldi ársverka á árinu nam.....	8

Starfsemi ársins

Félagið hélt áfram kaupum á fasteignum á árinu 2025 í takt við þær umsóknir sem bárust. Frestur til að sækja um sölu á eignum til Þórkötlu var framlengdur til 31.12.2025 og bárust félaginu 22 nýjar umsóknir um sölu á árinu 2025. Félagið gekk frá kaupum á samtals 30 eignum á árinu 2025 og hafði þá fest kaup á samtals 955 eignum.

Þá lagði félagið sérstaka áherslu á að byggja upp starfsstöð í Grindavík, þar sem iðnmenntaðir starfsmenn tóku til við að skipuleggja vinnulag við umhirðu og viðhald eigna í eignasafni félagsins. Farið var í sérstakt átak er varðar standsetningu og viðhald á hitakerfum allra húsa í Grindavík. Gerðar voru breytingar á sumum þeirra til að auka rekstraröryggi þeirra. Þá var farið í markvissa vinnu við þéttingu á sprungum á ytra byrði þeirra húsa sem skemmst höfðu í jarðskjálftum.

Vel gekk á árinu að ganga frá tjónamati flestra þeirra húsa sem skemmst höfðu vegna jarðhræringa í Grindavík. Fulltrúi Þórkötlu tók þátt í skoðun allra þeirra tjónamála sem til skoðunar voru og lagði hann svo sjálfstætt mat á tjónaskýrslu og kostnaðarmat fulltrúa NTÍ og gerði athugasemdir þegar við átti. Vel tókst að vinna úr þeim athugasemdum og var langflestum tjónamötum lokið árinu, en örfá mál eru áfram til skoðunar. Þegar á heildina er litið voru fleiri eignir dæmdar altjón en reiknað hafði verið með og því voru greiddar tjónabætur rúmlega helmingi hærri en félagið hafði upphaflega reiknað með.

Ákveðið var að ganga til samstarfs við Grindavíkurbæ um skipulag og framkvæmd á niðurrifi húseigna sem dæmdar hafa verið sem altjón, en niðurrif er víða nauðsynlegur undanfari sprungufyllinga. Bærinn tók að sér að bjóða út aðkomu að rammamögnun um niðurrif húseigna, en í kjölfar þess verða svo framkvæmd örútböð fyrir nokkrar húseignir í einu. Fyrir liggur altjón á 32 eignum í 27 húsum í eigu Þórkötlu og er reiknað með niðurrifi flestra þeirra. Áætlanir gera ráð fyrir töluverðum gangi í niðurrifi á árinu 2026 og því ljúki svo um mitt ár 2027.

Félagið gekk um mitt ár 2025 frá ádráttarlínu að upphæð 1.000 milljónum króna frá kröfuhöfum félagsins. Ádráttarlínan er til fjármögnunar á rekstri félagsins á meðan það nýtur óverulegra tekna af sölu eða leigu eignanna. Ádráttarlínan er til nokkurra ára en er þó framlengd um eitt ár í senn. Félagið nýtti í lok sumars 350 m.kr. ádrátt á hana en hann var svo greiddur upp í mars 2026 og heimildin framlengd út júní 2027.

Rafræn útgáfa hlutabréfa og skuldabréfa fór fram þann 16. desember og miðaðist við fasteignakaup fram til 1. nóvember 2025. Í maí 2026 er svo gert ráð fyrir samsvarandi frágangi fyrir þau fasteignakaup sem framkvæmd verða eftir 1. nóvember 2025.

Frá upphafi og til 31. desember 2025 hafði félaginu alls borist 969 umsóknir um kaup á íbúðarhúsnæði, en frestur til að sækja um rann út 31.12.2025. Félagið hafði um áramót gengið frá kaupum á 955 eignum. Þá hafði félagið tekið við 944 eignum um áramót. Heildarkaupverð þeirra 955 eigna sem félagið hefur fest kaup á er 72,4 ma.kr. og þar af eru 21,7 ma.kr. yfirtekin húsnæðislán. Stjórnarfundir félagsins voru 17 á árinu 2025.

Yfirstandandi jarðhræringar og óvissa um framgang þeirra hafa gert það að verkum að ekki hafa verið forsendur til að ráðast í sölu eða útleigu á eignum enn sem komið er. Unnið var að sérstakri endurkaupaáætlun seinni hluta ársins og liggur ákveðinn rammi fyrir, en nokkrar lagatæknilegar áskoranir hafa flækt útfærsluna og þarfnast frekari skoðunar.

Skýrsla stjórnar

Félagið hóf í nóvember 2024 að bjóða Grindvíkingum að gera svokallaða hollvinasamninga um takmörkuð afnot af þeirri eign sem þeir seldu til Þórkötlum, og hefur reynslan af þeim verið góð. Frá og með maí 2025 hefur félagið veitt fyrrum eigendum heimild til að gista í eignunum með sérstökum gistinguviðauka við hollvinasamninga. Heimildin var hugsuð til reynslu og sem einskonar frístundahús þar sem föst búseta í eignunum er óheimil. Alls höfðu um áramót verið gerðir hollvinasamningar um 240 eignir í Grindavík og gistinguviðauki við 120 þeirra.

Eins og fram kemur í rekstrarreikningi félagsins er gangvirðisbreyting á fjárfestingareignum félagsins í Grindavík neikvæð um 1.009 milljónum króna. Tjónabætur sem félagið fékk frá Náttúruhamfaratryggingu Íslands að fjárhæð 1.458 milljónum króna voru tekjufærðar meðal Matsbreytingar fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Matsbreyting eignanna í rekstrarreikningi er því jákvæð um 449 milljónir króna. Stuðst var við sambærilega nálgun og í ársreikningi ársins 2024. Matið byggir á nokkrum forsendum og þeirri miklu óvissu sem félagið býr við. Þessi ákvörðun byggir á ítarlegri greiningu sérfræðinga í verðmati og mati stjórnar félagsins.

Starfsemi og rekstur félagsins á árinu 2025 einkenndist af uppbyggingu á starfsemi félagsins í Grindavík, þ.e. við umhirðu og viðhald á eignasafni félagsins. Bein útgjöld félagsins á árinu voru um 705 milljónir króna og skiptist upp í eftirfarandi; laun og starfsmannakostnaður um 160 milljónir, skrifstofu og stjórnunarkostnaður um 111 milljónir og svo rekstur eignasafnsins um 434 milljónir króna.

Framtíðarhorfur og rekstrarhæfi

Áætluð rekstrarútgjöld félagsins án fjármagnsliða á árinu 2026 eru um 738 milljónir króna og skiptast upp í rekstur eignasafnsins um 377 milljónir, viðhald fasteigna um 117 milljónir og rekstur skrifstofu um 244 milljónir króna. Félagið hefur sem stendur litlar sem engar tekjur, en fyrir liggur fjármögnun rekstrarins út árið 2027 með ónýttari ádráttarlínu upp á 1.000 milljónir króna frá helstu kröfuhöfum félagsins og tryggingarbótum frá NTÍ. Félagið vinnur að sérstakri endurkaupaáætlun og áformar að hefja vinnu samkvæmt henni um leið og öruggt og ábyrgt er talið að dvelja í Grindavík. Til lengri tíma litið verður jafnframt lögð rík áhersla á sölu eignanna með ýmsum leiðum.

Rekstrarhorfur félagsins til framtíðar eru háðar mikilli óvissu. Í þeim sviðsmyndum félagsins þar sem eldsumbrot fjara út á árinu 2026, er gert ráð fyrir jafnvægi í fjárstreymi félagsins með sölu- og kaupleigutekjum á seinni hluta ársins 2027.

Fasteignakaup félagsins eru fjármögnuð með hlutafjárframlagi, yfirtöku húsnæðislána frá fjármálastofnunum og lántöku frá ríkissjóði skv. fyrirliggjandi samningi þar um. Umsóknarfrestur um sölu eigna til Þórkötlum lauk 31.12.2025 og mun fasteignakaupum félagsins ljúka fyrri hluta árs 2026. Rekstur félagsins er almennt fjármagnaður með tekjum, greiddum tryggingarbótum frá NTÍ og sérstöku rekstrarláni frá kröfuhöfum. Þann 31.12.2025 var handbært fé félagsins 668 milljónir króna, ónýtt heimild til ádráttar á rekstrarlán um 650 milljónir króna og ógreiddar tryggingarbætur um 350 milljónir króna. Samtals hafði félagið því aðgang að um 1.667 milljónir króna sem dugar til greiðslu beinna gjalda í 24-30 mánuði, en bein útgjöld án fjármagnsliða skv. áætlun félagsins fyrir árið 2026 er um 738 milljónir króna.

Byggt á ofangreindu hafa reikningsskil félagsins verið gerð á grundvelli áframhaldandi rekstrarhæfis en að mati stjórnenda er áframhaldandi rekstrarhæfi félagsins tryggt næstu 12 mánuði og félagið að fullu fjármagnað en nánari upplýsingar um mat stjórnenda á rekstrarhæfi má finna í skýringu 14.

Það er mat stjórnar að vel hafi tekist til við að uppfylla tilgang félagsins að skapa Grindvíkinga svigrúm til búferlaflutninga vegna aðstæðna. Markmið félagsins er svo að lágmarka tap lánveitenda og ríkisins af kaupum eignanna meðal annars með því að stuðla að enduruppbyggingu Grindavíkur og útleigu og sölu eigna félagsins á komandi árum.

Óvissuþættir í rekstri og áhrif ytra umhverfis

Vegna aðstæðna í og við Grindavík er ákveðin óvissa áfram til staðar um tekjusköpun eignanna en félagið hefur flokkað fjárfestingareignir sínar í gæðaflokka þar sem mat hefur verið lagt á uppsafnaða viðhaldspörf eigna. Helstu óvissuþættir snúa að óvissutímabilinu, þ.e. hversu lengi jarðhræringarnar á Reykjanesskaga munu vara og hversu langan tíma mun taka að selja eignirnar. Erfitt er að spá fyrir um hvenær jarðhræringunum muni ljúka og í hvaða ástandi eignirnar verða þegar því tímabili lýkur. Nánari umfjöllun um óvissuþættina tengda fjárfestingareignunum má sjá í skýringu nr. 8.

Skýrsla stjórnar

Atburðir eftir reikningsskiladag

Í ljósi sterkrar lausafjárstöðu félagsins var í mars 2026 ákveðið að greiða upp 350 milljóna króna ádrátt, sem nýttur var í ágúst 2025. Félagið fékk á árinu greiddar tjónabætur að upphæð 1.458 milljónir króna sem er töluvert meira en upphaflega var gert ráð fyrir. Þá var jafnframt gengið formlega frá framlengingu á ádráttarlínunni til 30. júní 2027. Þó ádráttarlínan sem er að upphæð 1.000 milljónir króna sé í eðli sínu lengri tíma lán, þá gerir samningsform fjármálastofnana ráð fyrir árlegri endurnýjun hennar. Rekstrarlán frá kröfuhöfum hefur forgang á aðrar kröfur á félagið.

Eins og áður hefur komið fram stóð félagið að umbreytingu á skuldum sínum með rafrænni útgáfu skuldabréfs sem skráð var hjá NASDAQ þann 16. desember 2025. Fram komu ágallar á útgáfunni og hefur verið unnið að leiðréttingu á því og frekari afstemmingu við kröfuhafa. Niðurstaða fékkst í þá vinnu í mars 2026 og verður útgáfan leiðrétt til hækkunar.

Nánari umfjöllun um atburði eftir reikningsskiladag má sjá í skýringu 15.

Hluthafar

Fjórir hluthafar eru í árslok samanborið við einn í ársbyrjun.

	31.12.2025		31.12.2024	
	Hlutdeild	Hlutir	Hlutdeild	Hlutir
Ríkissjóður.....	99,93%	40.562.714.048	100%	20.000.000
Landsbankinn hf.....	0,03%	13.577.674	0%	0
Íslandsbanki hf.....	0,03%	11.886.211	0%	0
Arion banki hf.....	0,005%	2.012.525	0%	0
Samtals	100%	40.590.190.458	100%	20.000.000

Tillaga til aðalfundar

Stjórn félagsins leggur til að tap ársins verði yfirfært til næsta árs, en vísar að öðru leyti í ársreikninginn um breytingar á eigin fé félagsins.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Að áliti stjórnar og framkvæmdastjóra Fasteignafélagsins Þórkötlu hf. koma fram í ársreikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Fasteignafélagsins Þórkötlu hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins með undirritun sinni.

Reykjavík, 8. maí 2026

Í stjórn

Óskar Jónsson
stjórnarformaður

Hermann Hermannsson

Guðrún Þorleifsdóttir

Framkvæmdastjóri

Örn Viðar Skúlason

Rekstrarreikningur ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Tekjur		13.104.860	0
Laun og annar starfsmannakostnaður	4	(160.480.280)	(64.407.413)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	5	(111.536.847)	(242.747.208)
Rekstur fjárfestingareigna		(433.928.854)	(144.146.509)
Afskriftir fastafjármuna		(565.527)	(197.286)
Rekstrartap fyrir matsbreytingu		(693.406.648)	(451.498.416)
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	449.168.643	(16.736.597.124)
Rekstrartap		(244.238.005)	(17.188.095.540)
Fjármunatekjur		11.653.461	205.221
Fjármagnsgjöld		(2.220.132.113)	(1.118.760.102)
	6	(2.208.478.652)	(1.118.554.881)
Tap ársins		(2.452.716.657)	(18.306.650.421)

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

Eignir	Skýr.	31.12.2025	31.12.2024
Fastafjármunir			
Fjárfestingareignir	8	54.706.295.997	53.848.987.828
Varanlegir rekstrarfjármunir		3.006.506	394.571
		<u>54.709.302.503</u>	<u>53.849.382.399</u>
Veltufjármunir			
Kröfur vegna óuppgerðra afsala		185.000	2.212.667
Aðrar skammtímakröfur		2.563.759	3.136.103
Handbært fé		667.958.572	13.755.487
		<u>670.707.331</u>	<u>19.104.257</u>
Eignir		<u>55.380.009.834</u>	<u>53.868.486.656</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé	9		
Hlutfé		40.590.190.458	20.000.000
Annað eigið fé		53.006.918	38.936.713.839
Ójafnað tap		(20.759.367.078)	(18.306.650.421)
Eigið fé		<u>19.883.830.298</u>	<u>20.650.063.418</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Vaxtaberandi skuldir	10	35.068.826.753	32.044.327.433
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		28.118.599	45.645.581
Vaxtaberandi skuldir	11	350.000.000	0
Viðskiptastaða við Ríkissjóð	11	0	405.852.835
Ógreidd fasteignakaup		49.234.184	722.597.389
		<u>427.352.783</u>	<u>1.174.095.805</u>
Skuldir		<u>35.496.179.536</u>	<u>33.218.423.238</u>
Eigið fé og skuldir		<u>55.380.009.834</u>	<u>53.868.486.656</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrartap fyrir matsbreytingu		(693.406.648)	(451.498.416)
Afskriftir		565.527	197.286
Innheimtar tjónabætur		1.458.188.850	0
Veltufé frá (til) rekstrar án vaxta og skatta		765.347.729	(451.301.130)
Aðrar rekstrartengdar eignir, lækkun, (hækkun)		2.600.011	(5.348.770)
Rekstrartengdar skuldir (lækkun), hækkun		(690.890.187)	1.174.095.805
Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta		77.057.553	717.445.905
Innborgaðir vextir		11.653.461	205.221
Greiddir vextir		(549.412)	(425.619)
Handbært fé frá rekstri		88.161.602	717.225.507
Fjárfestingahreyfingar			
Keyptar fjárfestingareignir	8	(1.866.328.376)	(70.585.584.952)
Keyptir varanlegir rekstrarfjármunir		(3.177.462)	(591.857)
		(1.869.505.838)	(70.586.176.809)
Fjármögnunarhreyfingar			
Útgefið hlutafé	9	0	20.000.000
Nýir framvirkir samningar um útgáfu hlutafjár	9, 11	1.686.483.537	38.936.713.839
Nýjar vaxtaberandi skuldir	10	1.154.916.619	30.925.992.950
Greidd viðskiptastaða við Ríkissjóð		(405.852.835)	0
		2.435.547.321	69.882.706.789
Hækkun handbærs fjár		654.203.085	13.755.487
Handbært fé í upphafi árs		13.755.487	0
Handbært fé í lok árs		667.958.572	13.755.487
Hreyfingar án greiðsluáhrifa			
Útgefið hlutafé	9	40.570.190.458	0
Innlausn framvirkra samninga um útgáfu hlutafjár	9, 11	(40.570.190.458)	0

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Fasteignafélagið Þórkatla hf. er hlutafélag og starfar á grundvelli laga nr. 2/1995 um hlutafélög, laga nr. 16/2024 um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík og stjórnarsýslulaga, nr. 37/1993. Fasteignafélagið Þórkatla hf. er með heimilisfesti á Íslandi og er lögheimili félagsins að Borgartúni 26, 105 Reykjavík. Tilgangur félagsins er að annast kaup, umsýslu og ráðstöfun íbúðarhúsnæðis innan þéttbýlisins í Grindavík, sem keyptar verða í samræmi við lög um kaup á íbúðarhúsnæði í Grindavík.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn er gerður eftir kostnaðarverðsaðferð að því undanskildu að fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði, sjá nánar í skýringu 8. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins.

3. Mat og ákvarðanir

Við gerð ársreiknings þurfa stjórnendur, í samræmi við lög um ársreikninga, að taka ákvarðanir, meta og draga ályktanir sem hafa áhrif á eignir og skuldir á reikningsskiladegi, upplýsingar í skýringum og tekjur og gjöld. Við mat og ályktanir er byggt á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti. Sá liður reikningsskilanna þar sem mat og ályktanir stjórnenda geta haft mest áhrif er gangvirðismat fjárfestingareigna, sjá nánar í skýringu nr. 8.

Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

4. Laun og annar starfsmannakostnaður

	2025	2024
Laun	124.720.700	50.918.868
Móttframlag í lífeyrissjóð	27.552.017	10.425.301
Annar starfsmannakostnaður	8.207.563	3.063.244
	160.480.280	64.407.413
Meðalfjöldi stöðugilda	8	4

Laun og hlunnindi framkvæmdastjóra námu 24,6 milljónum króna á árinu (2024: 17,9 milljónum króna) og laun og hlunnindi stjórnarmanna námu 5,9 milljónum króna (2024: 5,3 milljónum króna).

5. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður greinist þannig:	2025	2024
Rekstur upplýsingakerfis og hugbúnaðarþjónusta	20.998.072	14.626.613
Sími	1.109.177	1.235.753
Burðargjöld	30.190	106.085
Pappír, prentun og ritföng	164.168	100.337
Bækur, blöð og áskrift	45.000	62.961
Endurskoðun og reikningsskil	14.796.000	10.800.000
Lögfræðiþjónusta	34.563.294	51.206.890
Önnur aðkeypt sérfræðiþjónusta	0	155.127.199
Skrifstofutæki og áhöld	57.962	62.256
Fundir og ráðstefnur	2.462.960	1.323.080
Aðkeyptur akstur	129.146	81.247
Rekstur bifreiða	847.140	0
Rekstrarleiga bifreiða	10.814.317	1.745.724
Húsaleiga	7.902.737	0
Auglýsingar	220.976	1.080.855
Ferðakostnaður	0	57.528
Annar kostnaður	17.395.708	5.130.680
	111.536.847	242.747.208

Skýringar

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2025	2024
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	59	205.221
Aðrar vaxtatekjur	11.653.402	0
	11.653.461	205.221
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur af langtímaskuldum	(2.219.632.701)	(1.118.334.483)
Dráttarvaxtagjöld	(499.412)	(425.619)
	(2.220.132.113)	(1.118.760.102)

7. Tekjuskattur

Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2026 þar sem tekjuskattsstofn félagsins er neikvæður. Ekki hefur verið færð tekjuskattseign vegna óvissu um nýtingu.

8. Fjárfestingareignir

	Fjárfestingar- eignir
Staða 1.1.2024	0
Eignfært á árinu	70.585.584.952
Matsbreyting ársins	(16.736.597.124)
Staða 1.1.2025	53.848.987.828
Eignfært á árinu	1.866.328.376
Matsbreyting ársins	(1.009.020.207)
Staða 31.12.2025	54.706.295.997

Matsbreyting fjárfestingareigna greinist þannig:

	2025	2024
Matsbreyting fjárfestingareigna	(1.009.020.207)	(16.736.597.124)
Innheimtar tjónabætur vegna tjóns á fasteignum	1.458.188.850	0
Matsbreyting fjárfestingareigna alls	449.168.643	(16.736.597.124)

Fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði. Tilgangur Fasteignafélagsins Þórkötlu var að skapa Grindvíkingum svigrúm til búferlaflutninga vegna eldsumbrotanna sem enn standa yfir. Nú hafa því áherslur félagsins færst yfir á rekstur og viðhald eignanna. Til framtíðar eru markmið félagsins að selja fasteignir, leigja eignir og reka tómar eignir með hagkvæmum hætti. Vegna aðstæðna í og við Grindavík er óvissa til staðar um tekjusköpun eignanna en félagið hefur flokkað fjárfestingareignir sínar í gæðaflokka þar sem mat hefur verið lagt á uppsafnaða viðhaldspörf eigna. Gangvirði eignanna hefur verið metið með sjóðstreymisaðferð þar sem útreiknað virði hvernar eignar er áætlað byggt á áætluðu söluverði, leigutekjum fram að sölu að fráðregnum umsýslukostnaði eigna og viðhaldskostnaði. Mat á söluverði er framkvæmt niður á flokka fasteigna eftir stærð og eiginleikum, þ.e. einbýli, sérbýli og fjölbýli. Við mat á söluverði er gildandi fasteignamat í árslok 2025 margfaldað með sögulegu hlutfalli söluverðs á móti fasteignamati. Í matinu fer þetta hlutfall eftir eðli eignanna og er á bilinu 123% til 126% fyrir stærri eignir og á bilinu 125% til 135% fyrir minni eignir. Áætlað er að virkur markaður hafi myndast eftir útleigutímabil og söluverð á þeim tíma tekur mið af framangreindu og er gert ráð fyrir hækkun frá reikningsskiladegi í takti við verðlag. Hækkun fasteignaverðs í Grindavík árin fyrir eldsumbrot var að meðaltali umfram verðlag en vegna óvissu gerir sjóðstreymismat ekki ráð fyrir hækkun umfram verðlag. Fjárhæðir eru núvartar með vegnum fjármagnskostnaði (WACC) en WACC félagsins hefur verið metið 7% án áhrifa verðbólgu og skatta. Stuðst er við upplýsingar af markaði við ákvörðun raunávöxtunarkröfu eigin fjár. Ávöxtunarkrafan tekur mið af ávöxtunarkröfu fyrir ríkistryggð skuldabréf á markaði á reikningsskiladegi, áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn og sérstöku áhættuálagi fyrir hverja fjárfestingareign. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti einstakra eigna við ákvörðun ávöxtunarkröfu lánsfjár. Gert er ráð fyrir 30% eiginfjárlutfalli. Áætlanir stjórnenda byggja á að eftir að formleg lok jarðhræringa á svæðinu verður eignum, sem eru í útleiguhæfu ástandi, komið í útleigu. Gert er ráð fyrir að árið 2028 verði fyrsta árið þar sem eignir eru í útleigu og verða eignirnar í útleigu í þrjú ár þangað til að eignirnar verða að stærstum hluta seldar í lok árs 2030. Á útleigutímabilinu verður stíglækkandi afsláttur þar sem mesti afslátturinn á leiguverðinu verður á fyrsta ári tímabilsins en hann lækkar svo ár frá ári. Jafnframt verður unnið að því að koma eignum sem þarfnast viðhalds í útleiguhæft ástand eins og unnt er. Stjórnendur gera ráð fyrir að tímabilið frá reikningsskiladegi og að formlegum lokum á jarðhræringum verði tvö ár en mikil óvissa ríkir um lengd á því tímabili. Megin óvissuþáttur í gangvirðismati eignanna er óvissa um hvenær hægt verði að selja eignir félagsins og á hvaða verði.

8. Fjárfestingareignir (framhald)

Niðurstaða gangvirðismats á fjárfestingareignum félagsins er að útreiknað virði þeirra er 54,7 milljarðar króna sem leiðir til lækkunar á virði fasteignanna sem nemur 1.009 milljónum króna. Innheimtar tjónabætur sem félagið fékk greiddar frá Náttúruhamfaratryggingu Íslands (NTÍ) vegna tjóna fasteignanna hafa verið færðar meðal matsbreytingar fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Fasteignirnar voru keyptar á 95% af brunabótamati og hafa fasteignirnar verið færðar niður um 17,7 milljarða króna frá kaupum. Matsbreyting fjárfestingareignanna er færð í rekstrarreikning.

Fjárfestingareignirnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við settar reikningsskilareglur. Allar fjárfestingareignirnar falla undir þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats og eru metnar sem slíkar. Við mat á gangvirði fjárfestingareignanna er stuðst við núvirt sjóðstreymi einstakra eigna. Mat á fjárfestingareignum er unnið af starfsmönnum félagsins en óháðir verðmatssérfræðingar veittu félaginu ráðgjöf við matið.

Helstu óvissuþættir í matinu eru fjöldi ára sem óvissutímabilið spannar (tímabilið frá reikningsskiladegi og að formlegum lokum jarðhræringa) og tími þar til eignir verða seldar. Í gangvirðismati er gert ráð fyrir að óvissutímabilið muni vara í tvö ár, leigutímabil í þrjú ár og eignir svo seldar að stærstum hluta að loknum þeim tíma. Aðrir óvissuþættir eru söluverð eigna og veginn fjármagnskostnaður (WACC). Við mat á söluverði eigna er horft til sögulegra gagna um meðalsöluverð eigna í Grindavík að teknu tilliti til verðlagsbreytinga.

Næmnigreiningu á þessum forsendum má sjá hér að neðan en fjárfestingareignirnar hækka í virði ef tímabilin styttest, söluverðið hækkar eða ef veginn fjármagnskostnaður lækkar:

	Breyting	2025		2024	
		Aukning	Stytting	Aukning	Stytting
Óvissutímabil	+/- 1 ár	(4.000.000.000)	4.100.000.000	(3.900.000.000)	4.100.000.000
Sölutími eigna	+/- 1 ár	(1.300.000.000)	2.100.000.000	(1.300.000.000)	2.200.000.000

	Breyting	2025		2024	
		Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Söluverð eigna	+/- 5%	2.600.000.000	(2.700.000.000)	2.600.000.000	(2.600.000.000)
WACC	+/- 0,5%	(1.200.000.000)	1.200.000.000	(1.100.000.000)	1.200.000.000

9. Eigið fé

Hlutfé greinist þannig:

	Hlutir	Hlutfall	Fjárhæð
Heildarhlutfé í árslok	40.590.190.458	100%	40.590.190.458

Útgefnir hlutir í lok ársins eru alls 40.590.190.458 og er nafnverð hvers hlutar ein íslensk króna. Hver króna nafnverðs jafngildir einu atkvæði.

Eigið fé greinist þannig:

	Hlutfé	Annað eigið fé	Ójafnað tap	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1.2024	0	0	0	0
Nýtt hlutfé	20.000.000		0	20.000.000
Framvirkir samningur um hlutfé	0	38.936.713.839	0	38.936.713.839
Tap ársins	0		(18.306.650.421)	(18.306.650.421)
Eigið fé 1.1.2025	20.000.000	38.936.713.839	(18.306.650.421)	20.650.063.418
Nýtt hlutfé	40.570.190.458	(40.570.190.458)	0	0
Framvirkir samningar um hlutfé	0	1.686.483.537	0	1.686.483.537
Tap ársins	0	0	(2.452.716.657)	(2.452.716.657)
Eigið fé 31.12.2025	40.590.190.458	53.006.918	(20.759.367.078)	19.883.830.298

Annað eigið fé samanstendur af fyrirframgreiddum framvirkum samningum um kaup á hlutfé í félaginu sem félagið hefur gert við ríkissjóð og viðskiptabankana. Samningarnir við ríkissjóð nema 53 milljónum króna (31.12.2024: 38.912 milljónum króna) en engir samningar eru við aðra hluthafa (2024: 24,3 milljónum króna). Samningarnir verða gerðir upp á síðari hluta ársins 2026 en þá stendur til að félagið muni efna til hlutfjárhækkunar en ríkissjóður muni fá hlutfé í félaginu að fjárhæð framvirkra samninga sem þau hafa samið við félagið um. Hlutfé verður gefið út á genginu 1 og því er áætlað að gefnir verði út 53 milljónir hluta. Framvirku samningarnir eru vaxtalausir og ekki er gerð krafa að öðru leyti að félagið afhendi handbært fé eða aðrar fjáreignir til að gera upp framvirku samningana. Uppfyllir félagið öll skilyrði settra reikningsskilareglna um að flokka framvirku samningana sem eigið fé. Sjá nánari umfjöllun um fyrirkomulag á fjármögnun félagsins í skýringu 11.

10. Langtímaskuldir

	Langtímalán 31.12.2025	Langtímalán 31.12.2024
Skuldir í íslenskum krónum	35.068.826.753	32.044.327.433
Langtímalán félagsins skiptast niður á eftirfarandi kröfuhafa:		
Viðskiptabankar	19.508.961.133	18.043.724.863
Ríkissjóður	14.255.733.621	9.942.974.974
Lífeyrissjóðir	159.857.242	3.036.382.440
Aðrir kröfuhafar	1.144.274.757	1.021.245.156
	35.068.826.753	32.044.327.433

Fjármögnun félagsins til að standa undir kaupum á fasteignum í Grindavík felst í skuldabréfaútgáfu og samningskröfum við viðskiptabankana, ríkissjóð, lífeyrissjóði og aðra kröfuhafa. Lánin eru verðtryggð og bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Lokagjalddagi lánanna er í árslok 2029 en félagið hefur tvívegis heimild til að fresta lokagjalddaganum um fimm ár í senn. Afborgunarferli lánanna er í formi kúluláns með engum samningsbundnum greiðslum fyrr en á lokagjalddaga. Áfallnir vextir og verðbætur leggjast á höfuðstólinn og greiðast á lokagjalddaga. Áfallnir vextir og áfallnar verðbætur á árinu 2025 námu 2.220 milljónum króna (2024: 1.118 milljónum króna). Ef til þess kemur að félagið selur eða leigir eignir á tímabilinu svo það skapist laust fé umfram áætlaðan rekstrarkostnað, verður endurgreiðsla í formi fjársópsfyrirkomulags þar sem félagið greiðir laust fé umfram fjársópsþróskuld inn á lánið. Fjársópsþróskuldurinn er 500 milljónir króna.

Vextir langtímalánanna eru 2,95% verðtryggðir vextir en samkvæmt rammasamkomulagi eru vextirnir til endurskoðunar, einungis til lækkunar, þannig að þeir verði jafnháir ávöxtunarkröfu verðtryggðra sértryggðra skuldabréfa Landsbankans með lokagjalddaga á árinu 2032. Vextirnir verða þó aldrei hærri en 2,95%. Endurskoðun á vöxtunum fer fram á árinu 2028.

11. Tengdir aðilar

Félagið er í eigu íslenska ríkisins og tengdir aðilar teljast því stofnanir og félög sem er undir yfirráðum ríkisins, í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Félagið nýtir undanþágu samkvæmt settum reikningsskilareglum vegna viðskipta við aðra ríkistengda aðila. Í samræmi við það eru ekki birtar sundurliðaðar upplýsingar um einstaka mótaðila, en veitt er samantekt um eðli og umfang viðskiptanna. Hér að neðan koma fram stöður við Ríkissjóð og aðra hluthafa.

Viðskipti við tengd félög árið 2025:	Vaxtagjöld	Framvirkir samningar	Langtímalán	Skammtímaskuldir
Ríkissjóður	380.595.103	53.006.918	14.255.733.621	152.250.000
Aðrir hluthafar	525.925.745	0	19.508.961.133	197.750.000
	906.520.848	53.006.918	33.764.694.754	350.000.000
Viðskipti við tengd félög árið 2024:	Vaxtagjöld	Framvirkir samningar	Langtímalán	Skammtímaskuldir
Ríkissjóður	324.919.648	38.912.414.762	9.942.974.974	405.852.835

Þegar félagið kaupir fasteignir í Grindavík sem bera áhvílandi lán yfirtekur félagið áhvílandi lán fasteignarinnar og mismunur á kaupverði og áhvílandi lánum er færður sem hlutafjárframlag ríkissjóðs. Þegar fasteignin ber ekki áhvílandi lán er farið með 78% af brunabótamati fasteignarinnar sem framlag ríkissjóðs í formi skuldabréfs en mismunur af kaupverði og 78% af brunabótamati er færður sem hlutafjárframlag ríkissjóðs. Þegar áhvílandi lán eru hærri en 78% af brunabótamati fasteignarinnar er farið með mismuninn á áhvílandi lánum og kaupverði sem hlutafjárframlag lánveitenda. Hlutafjárframlag ríkissjóðs og lánveitanda ber því einkenni fyrirframgreidds framvirkis samnings um kaup á hlutafé í félaginu. Engin skylda hvílir á félaginu að láta af hendi handbært fé vegna framangreindra samninga, hvorki í formi vaxta né annars konar greiðslna. Samningurinn ber því einkenni eigin fjár samkvæmt leiðbeiningum settra reikningsskilareglna og er því framsettur í heild sinni undir liðnum *Annað eigið fé* í efnahagsreikningi. Fyrirhugað er að félagið muni efna til hlutafjárhækkunar sem nemur fjárhæð framvirkra samninga um hlutafé í félaginu með fyrirvara um samþykki hluthafafundar á síðari hluta ársins 2026.

Helstu viðskipti við ríkistengda aðila eru sem hér segir:

	Keypt þjónusta
Aðrir opinberir aðilar	31.853.931

Viðskiptin samanstanda aðallega af endurskoðun, leigu, bókhaldsþjónustu og annarrar þjónustu. Skilmálar viðskiptanna eru að mati stjórnenda sambærilegir við það sem almennt gerist í viðskiptum milli ótengdra aðila, þar sem það á við.

Fjársýsla ríkisins fyrir hönd ríkissjóðs sér um bókhald og greiðir reikninga félagsins.

12. Fjárhagsleg áhættustýring

Félagið stýrir fjármagni sínu þannig að það viðhaldi rekstrarhæfi sínu á sama tíma og það hámarkar arðsemi hagaðila með sem bestu jafnvægi á milli skulda og eigin fjár. Félaginu ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjárstöðu.

Stjórnendur félagsins fylgjast með og greina fjárhagslegar áhættur í rekstri. Aðferðir vegna áhættustýringar eru yfirfarnar reglulega til að greina breytingar á markaði og starfsemi félagsins. Eftirfarandi áhættur hafa verið greindar vegna fjármálagerninga.

Markaðsáhætta

Einn helsti áhættuþáttur félagsins er verðbólga en langtímalán félagsins eru verðtryggð. Markmið með stýringu markaðsáhhættu er að stýra og takmarka áhættu við skilgreind mörk, jafnframt því sem ábati er hámarkaður.

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 32.085 milljónir króna eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs og hefur þróun neysluvísitölu því áhrif á bókfærða stöðu lánanna og sjóðstreymi tengt þeim. Hækkun verðbólgu um 1% yfir árið hefði lækkað afkomu félagsins um 315 milljónir króna fyrir tekjuskatt. Næmnigreiningin miðast við að allar aðrar breytur en þær sem eru hér til skoðunar séu fastar.

Lausafjáraáhætta

Lausafjáraáhætta er sú áhætta sem felst í því tapi sem félagið gæti orðið fyrir vegna þess að það getur ekki staðið við skuldbindingar sínar innan tilskilinnna gjaldfresta. Stjórnendur félagsins fylgjast með lausafjárstöðu með greiningu á gjalddaga fjáreigna og skulda til að tryggja að félagið geti endurgreitt allar skuldir á gjalddaga. Reglulega er fylgst með stöðu lausafjár, þróun sem orðið hefur og hvaða áhrif staða markaða og framtíðarhorfur geta haft á félagið. Félagið er í eigu ríkissjóðar og er félagið með lánalínu við ríkissjóð en stærsti hluti skammtímaskulda félagsins eru við ríkissjóð eða um 39 milljarðar króna. Aðrar skuldir eru aðallega vegna ógreiddra fasteignakaupa þar sem afsal hefur ekki farið fram á reikningsskiladegi. Nánari umfjöllun um afborgunarferil langtímalána félagsins má sjá í skýringu nr. 9.

Skuldir 31. desember 2025:

	Innan árs	2027	2028	2029 eða síðar	Samtals
Óvaxtaberandi	350.000.000	0	0	0	350.000.000
Með föstum vöxtum ...	0	0	0	35.068.826.753	35.068.826.753
	350.000.000	0	0	35.068.826.753	35.418.826.753

Taflan hér að ofan sýnir ónúvirt samningsbundið sjóðstreymi, en þar sem vextir og verðbætur langtímalánsins leggjast á höfuðstólinn og greiðast allir á lokagjalddaga er bókfært verð lánanna jafnt samningsbundnu sjóðstreymi.

Skuldir 31. desember 2024:

	Innan árs	2026	2027	2028 eða síðar	Samtals
Óvaxtaberandi	1.174.095.805	0	0	0	1.174.095.805
Með föstum vöxtum ...	0	0	0	32.044.327.433	32.044.327.433
	1.174.095.805	0	0	32.044.327.433	33.218.423.238

13. Ábyrgðir, veðsetningar og önnur mál

Félagið er með tryggingarbréf vegna láns við viðskiptabanka að nafnvirði 40 milljarðar króna með veði í öllu fasteignasafni félagsins. Bókfært verð veðsettra eigna nemur 54,7 milljörðum króna.

14. Rekstrarhæfi

Fasteignakaup félagsins eru fjármögnuð með hlutafjárframlagi, yfirtöku húsnæðislána frá fjármálastofnunum og lántöku frá ríkissjóði skv. fyrirliggjandi samningi þar um. Umsóknarrestur um sölu eigna til Þórkötlu lauk 31.12.2025 og mun fasteignakaupum félagsins ljúka fyrri hluta árs 2026. Rekstur félagsins er almennt fjármagnaður með tekjum, greiddum tryggingarbótum frá NTÍ og sérstöku rekstrarláni frá kröfuhöfum. Þann 31.12.2025 var handbært fé félagsins 668 milljónir króna, ónýtt heimild til ádráttar á rekstrarlán um 650 milljónir króna og ógreiddar tryggingarbætur um 350 milljónir króna. Samtals hafði félagið því aðgang að um 1.667 milljónir króna sem dugar til greiðslu beinna gjalda í 24-30 mánuði, en bein útgjöld án fjármagnsliða skv. áætlun félagsins fyrir árið 2026 er um 738 milljónir króna.

Byggt á ofangreindu hafa reikningsskil félagsins verið gerð á grundvelli áframhaldandi rekstrarhæfis en að mati stjórnenda er áframhaldandi rekstrarhæfi félagsins tryggt næstu 12 mánuði.

15. Atburðir eftir lok reikningsskiladags

Í ljósi sterkrar lausafjárstöðu félagsins var í mars 2026 ákveðið að greiða upp 350 milljóna króna ádrátt, sem nýttur var í ágúst 2025. Félagið fékk á árinu greiddar tjónabætur að upphæð 1.458 milljónir króna sem er töluvert meira en upphaflega var gert ráð fyrir. Þá var jafnframt gengið formlega frá framlengingu á ádráttarlínunni til 30. júní 2027. Þó ádráttalínan sem er að upphæð 1.000 milljónir króna sé í eðli sínu lengri tíma lán, þá gerir samningsform fjármálastofnana ráð fyrir árlegri endurnýjun hennar. Rekstrarlán frá kröfuhöfum hefur forgang á aðrar kröfur á félagið.

Stóð félagið að umbreytingu á skuldum sínum með rafrænni útgáfu skuldabréfs sem skráð var hjá NASDAQ þann 16. desember 2025. Fram komu ágallar á útgáfunni og hefur verið unnið að leiðréttingu á því og frekari afstemmingu við kröfuhafa. Niðurstaða fékkst í þá vinnu í mars 2026 og verður útgáfan leiðrétt til hækkunar.

Í byrjun apríl 2026 gaf Grindavíkurnefnd út rammaáætlun um endurreisn Grindavíkur og á sama tíma kom út skýrsla Alþjóðabankans um sama efni. Í báðum skýrslunum bar hæst að varað er við veru barna og viðkvæmra hópa í Grindavík á meðan óvissa ríkir um framgang eldsumbrotanna. Í kjölfar þessara skýrslna gaf ríkisstjórnin út tilmæli þann 10. apríl um að ekki séu að svo stöddu forsendur til að hefja að nýju skólahald í Grindavík eða stuðla að aukinni búsetu barna í bænum.

Veðurstofan hefur áfram varað við hugsanlegu kvikuhlaupi eða eldgosi í nágrenni Grindavíkur. Samkvæmt líkanreikningum höfðu þann 28. apríl rúmlega 25 milljón rúmmetrar af kviku safnast fyrir undir Svartsengi frá síðasta eldgosi í júlí. Þá segir að á meðan kvika heldur áfram að safnast fyrir og þrýstingur í kerfinu eykst er líklegasta sviðsmyndin sú að kvikuhlaup fari frá Svartsengi yfir í Sundhnúksgeiraröðina, sem gæti leitt til eldgoss. Þó þessi tilmæli og fyrirliggjandi óvissa vegna eldsumbrota hafi vissulega áhrif á tímaáætlanir Þórkötlum um sölu og útleigu eignanna, eru þau frávik innan þeirra marka sem félagið hefur haft í sínum áætlunum.

16. Reikningsskilaaðferðir

Skráning gjalda

Gjöld sem stofnað er til við öflun tekna á tímabilinu eru færð sem rekstrarkostnaður. Gjöld sem stofnað er til á reikningsárinu en varða síðari reikningsár eru færð til eignar í efnahagsreikningi sem fyrirframgreiddur kostnaður. Gjöld sem varða reikningsárið en koma til greiðslu síðar, eru færð til skuldar sem áfallinn kostnaður í efnahagsreikningi.

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Vaxtatekjur eru færðar fyrir viðkomandi tímabil í samræmi við viðeigandi höfuðstól og vaxtaþrósentu.

Fjármagnsgjöld eru færð í rekstrarreikning á því tímabili sem þau falla til. Lántökukostnaður er eignfærður og afskrifaður línulega yfir líftíma lánsins.

Skattamál

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn. Útreikningur hans byggir á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegra mismuna á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt ársreikningi. Tekjuskattshlutfall fyrir árið 2025 er 20%.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður skattur stafar af mismun efnahagsliða í skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi hins vegar. Mismunurinn stafar af því að tekjuskattstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

Tekjuskattseign er metin á reikningsskiladegi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hún nýtist á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru eignir sem skila félaginu efnahagslegum ávinniningi með öflun leigutekna eða með sölu frekar en með áframhaldandi notkun í rekstri félagsins. Fjárfestingareignir félagsins eru ekki notaðar til eigin nota. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Gangvirðismat fjárfestingareignanna byggir á sjóðstreymisaðferð og er það yfirfarið á hverjum reikningsskiladegi. Sjá nánar skýringu nr. 8 varðandi aðferðir og forsendur sem notaðar eru við matið.

Hagnaður eða tap vegna sölu fjárfestingareigna er mismunur söluverðs og bókfærðs verðs eignanna á söludegi að teknu tilliti til sölukostnaðar og er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem salan á sér stað. Söluhagnaður og sölutap fjárfestingareigna er fært meðal matsbreytinga fjárfestingareigna í rekstrarreikningi.

Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

16. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádregnum afborgunum af höfuðstól og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á.

Ógreidd fasteignakaup

Um eru að ræða ógreiddar afsalsgreiðslur í þeim tilfellum þar sem afsalið fer ekki fram fyrr en eftir reikningsskiladag.

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til áfallins kostnaðar.