

Reitir fasteignafélag

Samandreginn árshlutareikningur
samstæðunnar

1. janúar til 30. september 2023



REITIR
FASTEIGNAFÉLAG

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjárfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9
Ársfjórðungsyfirlit um heildarafkomu	15

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Starfsemi Reita fasteignafélags hf. felst í eignarhaldi, útleigu og umsýslu atvinnuhúsnæðis sem að stærstum hluta er verslunar- og skrifstofuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu.

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Reitum fasteignafélagi hf., ásamt tíu dótturfélögum sem öll eru 100% í eigu móðurfélagsins. Árshlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins.

Rekstur árshlutans

Rekstur Reita á fyrstu níu mánuðum ársins 2023 gekk vel. Í samanburði við fyrra ár vex rekstrarhagnaður félagsins fyrir matsbreytingu lítilla umfram verðlag og góður gangur hefur verið í útleigu. Stór framkvæmdaverkefni félagsins ganga vel en á árshlutanum námu eignfærðar framkvæmdir 4,5 milljörðum króna.

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam rekstrarhagnaður af rekstri samstæðunnar 7.411 millj. kr. samanborið við 6.764 millj. kr. árið áður. Heildarhagnaður samstæðunnar nam 4.818 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2023 samanborið við 3.743 millj. kr. á sama tímabili árið áður. Heildareignir samstæðunnar í lok september námu 187.999 millj. kr. og eigið fé var 58.032 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Eiginfjárlutfall var 30,9% í lok september 2023.

Í lok ársfjórðungsins voru hluthafar í Reitum fasteignafélagi hf. 835 en þeir voru 854 í ársbyrjun.

Samrunaviðræður við Eik

Þann 30. júní síðastliðinn var tilkynnt að stjórnir Reita fasteignafélags og Eikar fasteignafélags hefðu ákveðið að ganga til viðræðna um mögulega sameiningu félaganna. Stjórnir félaganna töldu umtalsverð tækifæri geti falist í sameiningu þeirra eins og fjallað hefur verið um.

Þann 1. október ákváðu stjórnir félaganna að slíta samrunaviðræðunum vegna þess að ekki náðist samkomulag um skiptahlutföll milli félaganna. Að baki samningaviðræðunum var unnin ítarleg greining á virði félaganna og mat stjórn Reita það ekki í þágu hagsmuna hluthafa félagsins að fallast á verulega eftirgjöf í virðismati til þess að af sameiningu yrði.

Í uppgjöri þriðja ársfjórðungs er gjaldfærður stjórnunarkostnaður að fjárhæð 56 millj. kr. sem féll til vegna vinnu ráðgjafa að úttektum og skýrslum sem tengdust samrunaviðræðunum.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla IAS 34, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuárshlutareikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. september 2023 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2023.

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

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Stjórn og forstjóri Reita fasteignafélags hf. hafa í dag fjallað um samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2023 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 13.nóvember 2023

Í stjórn félagsins:

Dórarinn V. Þórarinsson

Gréta María Grétarsdóttir Kristinn Albertsson

Elín Árnadóttir Guðmundur Kristján Jónsson

Forstjóri:

Guðjón Auðunsson
Forstjóri:

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins

1. janúar til 30. september 2023

	Skýr.	2023 1.7. –30.9.	2022 1.7. –30.9.	2023 1.1. –30.9.	2022 1.1. –30.9.
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	6	3.842	3.426	11.193	9.949
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	7	(1.102)	(901)	(3.164)	(2.660)
Hreinar leigutekjur		2.740	2.525	8.029	7.289
Stjórnunarkostnaður		(237)	(175)	(618)	(525)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		2.503	2.350	7.411	6.764
Matsbreyting fjárfestingareigna	10	(2.775)	453	7.271	6.227
Rekstrarhagnaður		(272)	2.803	14.682	12.991
Fjármunatekjur		90	31	187	52
Fjármagnsgjöld		(2.196)	(3.249)	(8.781)	(9.015)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(2.106)	(3.218)	(8.594)	(8.963)
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt		(2.378)	(415)	6.088	4.028
Tekjuskattur	13	449	144	(1.270)	(285)
(Tap) hagnaður og önnur heildarafkoma		<u>(1.929)</u>	<u>(271)</u>	<u>4.818</u>	<u>3.743</u>
(Tap) hagnaður á hlut					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		(2,6)	(0,4)	6,5	4,9

Skýringar á blaðsíðum 9 – 14 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Efnahagsreikningur

30. september 2023

	Skýr.	30.9.2023	31.12.2022
Eignir			
Fjárfestingareignir	10	183.873	172.270
Eignir til eigin nota		237	242
Langtímakröfur		120	439
Fastafjármunir		<u>184.230</u>	<u>172.951</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	9	1.372	1.058
Bundið fé		180	829
Handbært fé		2.217	42
Veltufjármunir		<u>3.769</u>	<u>1.929</u>
Eignir samtals		<u><u>187.999</u></u>	<u><u>174.880</u></u>
Eigið fé			
Hlutafé		728	746
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár		21.664	23.133
Annað bundið eigið fé		6.474	4.056
Óráðstafað eigið fé		29.166	28.169
Eigið fé	11	<u>58.032</u>	<u>56.104</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	12	96.573	88.030
Tekjuskattsskuldbinding	13	15.541	14.271
Leiguskuldbinding		5.991	5.876
Langtímaskuldir		<u>118.105</u>	<u>108.177</u>
Vaxtaberandi skuldir	12	9.957	9.057
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.905	1.542
Skammtímaskuldir		<u>11.862</u>	<u>10.599</u>
Skuldir samtals		<u>129.967</u>	<u>118.776</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>187.999</u></u>	<u><u>174.880</u></u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 14 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Eiginfjárfirlit

1. janúar til 30. september 2023

	Skýr.	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutfjár	Bundið eigið fé	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar – 30. september 2022						
Eigið fé 1. janúar 2022		767	25.082	10.817	22.053	58.719
Heildarafkoma tímabilsins					3.743	3.743
Innleyst af bundnu eigið fé				(10.259)	10.259	0
Fært á bundið eigið fé				5.195	(5.195)	0
Greiddur arðgreiðsla					(1.320)	(1.320)
Endurkaup á eigin bréfum		(15)	(1.399)			(1.414)
Eigið fé 30. september 2022	11	752	23.683	5.753	29.540	59.728
1. janúar – 30. september 2023						
Eigið fé 1. janúar 2023		746	23.133	4.056	28.169	56.104
Heildarafkoma tímabilsins					4.818	4.818
Innleyst af bundnu eigið fé				(3.496)	3.496	0
Fært á bundið eigið fé				5.914	(5.914)	0
Greiddur arður					(1.403)	(1.403)
Endurkaup á eigin bréfum		(18)	(1.469)			(1.487)
Eigið fé 30. september 2023	11	728	21.664	6.474	29.166	58.032

Frekari upplýsingar um breytingu á bundnu eigið fé er að finna í skýringu 11.

Skýringar á blaðsíðum 9 – 14 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Sjóðstreymisýfirlit

1. janúar til 30. september 2023

	Skýr.	2023 1.1.–30.9.	2022 1.1.–30.9.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins		4.818	3.743
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	10 (	7.271)	(6.227)
Hrein fjármagnsgjöld	8	8.594	8.963
Afskriftir		5	5
Tekjuskattur		1.270	285
		<u>7.416</u>	<u>6.769</u>
Skammtímafröfur, breyting		6	89
Skammtímaskuldir, breyting		656	359
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum		<u>662</u>	<u>448</u>
Innheimtar vaxtatekjur		193	52
Greidd vaxtagjöld .....	(	2.592)	(2.246)
Greidd lóðaleiga .....	(	205)	(188)
		<u>5.474</u>	<u>4.835</u>
		Handbært fé frá rekstri	4.835
Fjárfestingarhreyfingar			
Kaupverð nýrra fjárfestingareigna	10 (	164)	(107)
Fjárfesting í endurbótum á fjárfestingareignum	10 (	4.503)	(1.757)
Söluverð fjárfestingareigna	10	450	3.833
Breyting á eignum til eigin nota		0	(2)
(Kröfur) skuld vegna fjárfestingareigna .....	(	228)	(154)
Bundið fé, breyting		647	(25)
		<u>3.798</u>	<u>1.788</u>
		Fjárfestingarhreyfingar	1.788
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán	12	11.919	1.461
Afborganir langtímalána	12 (	8.530)	(2.935)
Greiddur arður	11 (	1.403)	(1.320)
Endurkaup á eigin bréfum	11 (	1.487)	(1.413)
		<u>499</u>	<u>4.207</u>
		Fjármögnunarhreyfingar	4.207
Hækkun á handbæru fé		2.175	2.416
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé		0	(2)
Handbært fé í ársbyrjun		42	957
Handbært fé í lok tímabilsins		<u>2.217</u>	<u>3.371</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 – 14 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Skýringar

1. Félagið

Reitir fasteignafélag hf. („félagið“) kt. 711208-0700 er íslenskt hlutfélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2023 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem eru Reitir - hótél ehf., Reitir - iðnaður ehf., Reitir - skrifstofur ehf., Reitir - verslun ehf., Reitir - þróun ehf., Norðurslóð 4 ehf., Vínlandsleið ehf., Reitir þjónusta ehf., H176 Reykjavík ehf. og Kringlureitur ehf. sem vísað er til í heild sem samstæðunnar og til einstakra félaga sem samstæðufélaga eða dótturfélaga.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðum sé fylgt

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. 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 2022.

Stjórn félagsins staðfesti samstæðuárshlutareikninginn 13. nóvember 2023.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2022. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess www.reitir.is.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningshaldslegt mat hefur mest áhrif á skráðar fjárhæðir eigna og skulda er að finna í skýringu 10 *Mat fjárfestingareigna* og skýringu 13 *Tekjuskattur*.

Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfsrækslugjaldmiðill félagsins, og eru allar fjárhæðir birtar í milljónum króna. Hann er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði.

4. Mat og ákvarðanir

Gerð árshlutareikninga 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.

Skýringar, frh.:

5. Starfsþáttayfirlit

Starfsþáttayfirlit veitir upplýsingar um einstaka þætti í rekstri félagsins. Starfsemi skiptist í fimm starfsþætti sem er rekstur mismunandi tegunda fasteigna.

2023

1.1 – 30.9

	Skrifstofur	Verslun	Iðnaður og		Þróun	Annað	Jöfnun	Samtals
			Hótel	annað				
Leigutekjur	4.092	3.865	1.745	1.495	81	648	(733)	11.193
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(1.151)	(1.362)	(361)	(308)	(78)	(1)	97	(3.164)
Hreinar leigutekjur	2.941	2.503	1.384	1.187	3	647	(636)	8.029
Stjórnunarkostnaður	(254)	(220)	(91)	(81)	(12)	(596)	636	(618)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.687	2.283	1.293	1.106	(9)	51	0	7.411
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.152	750	547	2.443	379	0	0	7.271
Rekstrarhagnaður	5.839	3.033	1.840	3.549	370	51	0	14.682
Hrein fjármagnsgjöld								(8.594)
Tekjuskattur								(1.270)
Heildarhagnaður								4.818

Staða 30. september 2023

Fjárfestingareignir án nýtingaréttar lóðarleigusamninga	60.844	59.100	26.603	23.562	7.773			177.882
--	--------	--------	--------	--------	-------	--	--	---------

Skýringar, frh.:

5. Starfsþáttayfirlit, frh.:

2022

1.1 – 30.9

	Skrifstofur	Verslun	Iðnaður og		Þróun	Annað	Jöfnun	Samtals
			Hótel	annað				
Leigutekjur	3.624	3.480	1.498	1.268	80	578	(579)	9.949
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(958)	(1.044)	(311)	(280)	(76)	(1)	10	(2.660)
Hreinar leigutekjur	2.666	2.436	1.187	988	4	577	(569)	7.289
Stjórnunarkostnaður	(222)	(202)	(81)	(71)	(10)	(508)	569	(525)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	2.444	2.234	1.106	917	(6)	69	0	6.764
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.919	2.112	669	942	585	0	0	6.227
Rekstrarhagnaður	4.363	4.346	1.775	1.859	579	69	0	12.991
Hrein fjármagnsgjöld								(8.963)
Tekjuskattur								(285)
Heildahagnaður								3.743
Staða 30. september 2022								
Fjárfestingareignir án nýtingaréttar lóðarleigusamninga	58.189	56.024	26.715	18.688	7.329			166.945

Skýringar, frh.:

6. Leigutekjur

	2023	2022
	1.1.–30.9.	1.1.–30.9.
Áætlaðar heildarleigutekjur	11.684	10.489
Reiknaðar tekjur af óútleigðum rýmum	(491)	(533)
	<u>11.193</u>	<u>9.956</u>
Nýtingarhlutfall fasteigna	95,8%	94,9%

7. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld	1.796	1.662
Viðhald og endurbætur	846	543
Vátryggingar	168	152
Virðisrýmrun krafna	11	4
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	343	299
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	<u>3.164</u>	<u>2.660</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur	187	52
Fjármunatekjur alls	<u>187</u>	<u>52</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(2.496)	(2.161)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(6.010)	(6.643)
Lóðarleiga	(205)	(188)
Önnur fjármagnsgjöld	(70)	(23)
Fjármagnsgjöld alls	<u>(8.781)</u>	<u>(9.015)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	(8.594)	(8.963)

9. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

	30.9.2023	31.12.2022
Viðskiptakröfur vegna leigu og skuldabréf	1.167	1.367
Fjármagnstekjuskattur	36	15
Aðrar skammtímakröfur	289	115
	<u>1.492</u>	<u>1.497</u>

Skýringar, frh.:

9. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur, frh.:

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur sundurliðast þannig:

	30.9.2023		31.12.2022	
	Nafnverð Kröfu	Niðurfærsla kröfu	Nafnverð Kröfu	Niðurfærsla kröfu
Ógjaldfallið	1.412	(93)	1.579	(123)
Gjaldfallið innan 30 daga	72	(4)	12	0
Gjaldfallið fyrir 31-120 dögum	55	(15)	21	(3)
Gjaldfallið fyrir meira en 120 dögum	413	(348)	406	(395)
	1.952	(460)	2.018	(521)

10. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:

	30.9.2023	31.12.2022
	1.1.–30.9.	1.1.–31.12.
Bókfært verð 1.1	166.394	162.688
Kaup tímabilsins	164	2.554
Viðbætur tímabilsins	4.503	3.179
Selt á tímabilinu	(450)	(3.834)
Matsbreyting tímabilsins	7.271	1.807
Bókfært verð í lok tímabils	177.882	166.394
Fasteignir	170.109	159.328
Þróunareignir	7.773	7.066
	177.882	166.394
Nýtingaréttur lóðarleigusamninga	5.991	5.876
Fjárfestingareignir samtals	183.873	172.270

Við ákvörðun á gangvirði fjárfestingareigna er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt söliverð kann að verða frábrugðið þessu mati.

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40 *Fjárfestingareignir* og alþjóðlegan reikningsskilastaðal IFRS 13 *Mat á gangvirði*. Allar fjárfestingareignir samstæðunnar falla undir þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats og eru metnar sem slíkar.

Við mat á fjárfestingareignum er notuð sama aðferðarfræði og í samstæðuársreikningi félagsins. Breytingar frá áramótum endurspeglar þá þróun sem verið hefur í verðlagi, hækkandi vöxtum, breytingum á metnum framtíðarleigutekjum og áhrifum fasteignamats fyrir árið 2024. Mikilvægustu forsendur matslíkansins eru mat á framtíðarleigutekjum og vegnum fjármagnskostnaði (WACC). Gert er ráð fyrir 6,6% vegnum fjármagnskostnaði í matinu (31.12.2022 6,2%).

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 7.271 millj. kr. á tímabilinu (2022: 6.227 millj. kr.).

Næmigreining:

Næmi fjárfestingareigna fyrir breytingum í mikilvægustu forsendum er sem hér segir:

	Áhrif á gangvirði 30.9.2023		
	Breyting	Hækkun	Lækkun
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	-/+ ½%	13.312	(11.475)
Markaðsleiga	+/- 5%	8.014	(8.014)

Skýringar, frh.:

11. Eigið fé

Hlutafé

Skráð heildarhlutafé félagsins í lok ársfjórðungsins nam 746 millj. kr. Við lok ársfjórðungsins átti félagið eigin hlutabréf að nafnverði 18 millj. kr. Lækkun hlutafjár vegna eigin hlutabréfa að nafnverði 17 millj. kr. var samþykkt á aðalfundi félagsins 8. mars 2023. Formleg skráning lækkunarinnar fór fram 18. apríl sl.

Arðgreiðsla að fjárhæð 1,89 kr. á hlut eða 1.403 millj. kr., sem samþykkt var á aðalfundi 8. mars 2023, var greidd 31. mars 2023.

Bundinn hlutdeildarreikningur

Bundnir hlutdeildarreikningar sundurliðast þannig:

	Lögbundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur dótturfélaga	Bundið eigið fé samtals
Bundið eigið fé 1. janúar 2022	451	107	10.259	10.817
Innleyst af bundnu eigið fé			(10.259)	(10.259)
Fært á bundið eigið fé			5.195	5.195
Bundið eigið fé 30. september 2022	451	107	5.195	5.753
Eigið fé 1. janúar 2023	451	109	3.496	4.056
Innleyst af bundnu eigið fé			(3.496)	(3.496)
Fært á bundið eigið fé			5.914	5.914
Bundið eigið fé 30. september 2023	451	109	5.914	6.474

12. Vaxtaberandi skuldir

Langtímaskuldir

	30.9.2023	31.12.2022
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir, innan tryggingarfyrirkomulags	2.231	2.213
Skuldabréfaútgáfa, innan tryggingarfyrirkomulags	104.109	94.191
Skuldabréfaútgáfa, utan tryggingarfyrirkomulags	818	866
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	107.158	97.270
Næsta árs afborganir langtímalána	(9.957)	(8.857)
Eignfærður lántökukostnaður	(628)	(383)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	96.573	88.030

Skammtímaskuldir

Næsta árs afborganir langtímaskulda	9.957	8.857
Skammtímaskuldir	0	200
	9.957	9.057
Vaxtaberandi skuldir alls	106.530	97.087

13. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur samstæðunnar fyrir tímabilið var 20,9% (2022: 7,1%).

	2023 1.1.–30.9.	2022 1.1.–30.9.
Tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:		
Hagnaður fyrir tekjuskatt	6.088	4.028
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0% (1.218)	20,0% (806)
Lækkun (hækkun) á óeignfærði skattinneign	0,9% (52)	(12,9%) 521
Virkur tekjuskattur	20,9% (1.270)	7,1% (285)

Ársfjórðungsyfirlit um heildarafkomu

	3F 2023	2F 2023	1F 2023	4F 2022	3F 2022
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	3.842	3.732	3.619	3.532	3.426
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(1.102)	(1.049)	(1.013)	(930)	(901)
Hreinar leigutekjur	2.740	2.683	2.606	2.602	2.525
Stjórnunarkostnaður	(237)	(183)	(198)	(204)	(175)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.503	2.500	2.408	2.398	2.350
Matsbreyting fjárfestingareigna	(2.775)	7.538	2.508	(4.420)	453
Rekstrarhagnaður	(272)	10.038	4.916	(2.022)	2.803
Fjármunatekjur	90	50	47	32	31
Fjármagnsgjöld	(2.196)	(3.113)	(3.472)	(1.746)	(3.249)
Hrein fjármagnsgjöld	(2.106)	(3.063)	(3.425)	(1.714)	(3.218)
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt	(2.378)	6.975	1.491	(3.736)	(415)
Tekjuskattur	449	(1.366)	(353)	666	144
(Tap) hagnaður tímabilsins	(1.929)	5.609	1.138	(3.070)	(271)
Endurmat	0	0	0	3	0
Tekjuskattur	0	0	0	(1)	0
Önnur heildarafkoma samtals	0	0	0	2	0
(Heildartap)–hagnaður	(1.929)	5.609	1.138	(3.068)	(271)