

Norðurslóð 4 ehf.
Ársreikningur 2025



Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdarstjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	8
Efnahagsreikningur	9
Eiginfjárfirlit	10
Sjóðstreymisyfirlit	11
Skýringar	12
Óendurskoðuð fylgiskjöl:	
Stjórnarháttayfirlýsing	24
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf	27

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Norðurlóð 4 ehf. er fasteignafélag með starfsemi á Íslandi.

Afkoma ársins og fjárhagsleg staða

Rekstrartekjur félagsins á árinu 2025 námu 241 millj. kr. samanborið við 208 millj. kr. árið áður. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna nam 115 millj. kr. samanborið við 34 millj. kr. árið áður. Matslækkun fjárfestingareigna nam 119 millj. kr. en árið áður var matshækkun að fjárhæð 109 millj. kr. Tap ársins nam 116 millj. kr. samanborið við 3 millj. kr. árið áður. Handbært fé frá rekstri nam 39 millj. kr. samkvæmt sjóðstreymi (2024:til rekstrar 35 millj.kr.).

Samkvæmt efnahagsreikningi nema eignir félagsins 2.516 millj. kr. í árslok 2025 (2024: 2.501 millj. kr.), en þar af nema fjárfestingareignir 2.451 millj. kr. (2024: 2.436 millj. kr.) Eigið fé félagsins í árslok var 200 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi og þar af hlutfé að fjárhæð 4 millj. kr. Eiginfjárlutfall félagsins í árslok 2025 var 8,0%.

Engar breytingar voru á eignarhaldi félagsins á árinu og í árslok er allt hlutfé félagsins í eigu Reita fasteignafélags hf.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2026 vegna rekstrarársins 2025. Visað er til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á eigin fé.

Starfsemi ársins

Rekstur Norðurlóðar 4 ehf. var í takt við áætlanir félagsins. Félagið skilaði rekstrarhagnaði á árinu eftir rekstrartap árið á undan. Há fjármagnsgjöld vegna mikillar verðbólgu og neikvæð matsbreyting skiluðu neikvæðri afkomu hjá félaginu.

Stjórnarhættir

Norðurlóð 4 ehf. er hluti af samstæðu Reita fasteignafélags hf. (móðurfélag) og úthýsir félagið öllum rekstri sínum til móðurfélagsins. Engin laun voru greidd á árinu.

Stjórn Reita fasteignafélags hf. leggur ríka áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af lögum nr. 2/1995 um hlutfélög, samþykktum félagsins, starfsreglum stjórnar og undirnefnda. Hægt er að nálgast samþykktirnar, starfsreglurnar og aðrar reglur og stefnur félagsins á vefsíðu þess. Reitir fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja (6. útgáfa), gefnum út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins í öllum megindráttum. Um frávík vísast til fylgiskjals ársreikningsins, *Stjórnarháttayfirlýsing*.

Hjá samstæðunni er regluvörður og er félagið endurskoðað af Deloitte ehf. Upplýsingar um áhættustýringu má finna í skýringum með ársreikningnum.

Í stjórn Norðurlóðar 4 ehf. er einn stjórnarmaður, kosinn á aðalfundi félagsins, Guðni Aðalsteinsson sem jafnframt er forstjóri móðurfélagsins. Varamaður er Einar Þorsteinsson. Upplýsingar um stjórnarmenn er að finna á heimasíðu móðurfélagsins.

Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti Norðurlóðar 4 ehf. og móðurfélagsins er að finna á heimasíðu móðurfélagsins og fylgiskjali ársreikningsins, Stjórnarháttayfirlýsing Reita fasteignafélags hf.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í samræmi við lög um ársreikninga birtir félagið upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tengslum við umhverfis-, félags- og starfsmannamál. Jafnframt er gerð grein fyrir stefnu félagsins í mannréttindamálum ásamt öðru. Framangreindar upplýsingar eru settar fram í fylgiskjali við ársreikninginn *Ófjárhagsleg upplýsingagjöf Reita fasteignafélags hf.*

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfum í lögum um ársreikninga og er endurskoðaður af Deloitte ehf.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningur félagsins gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2025, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess 31. desember 2025 og breytingu á handbæru fé á árinu 2025.

Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Norðurlóðar 4 ehf. hafa í dag fjallað um ársreikning félagsins fyrir árið 2025 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 24. mars 2026

Í stjórn félagsins:

Stjórnarmaður
Guðni Aðalsteinsson

Framkvæmdastjóri:
Guðni Aðalsteinsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Norðurlóðar 4 ehf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Norðurlóðar 4 ehf. fyrir árið 2025. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, yfirlit um breytingu á eigin fé, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2025, efnahag þess 31. desember 2025 og breytingu á handbæru fé á árinu 2025, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga.

Álit okkar er í samræmi við þær upplýsingar sem koma fram í endurskoðunarskýrslu okkar til endurskoðunarnefndar í samræmi við 11. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014.

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér að neðan.

Við erum óháð Norðurlóð 4 ehf. í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur sem og aðrar siðareglur sem eru viðeigandi við endurskoðun á Íslandi, og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra reglna.

Samkvæmt okkar bestu vitund höfum við ekki veitt Norðurlóð 4 ehf. óheimilaða þjónustu sem um getur í 1. mgr. 5. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Megináherslur við endurskoðunina

Megináherslur við endurskoðunina eru þau atriði, sem að okkar faglega mati, hafa mesta þýðingu fyrir endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins árið 2025. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á ársreikningnum og höfð til hliðsjónar við ákvörðun á viðeigandi álit á honum. Í áritun okkar látum við ekki í ljós sérstakt álit á hverju þeirra fyrir sig.

Megináherslur við endurskoðun

Mat fjárfestingareigna

Eins og fram kemur í skýringu nr. 7 og 17b eru fjárfestingareignir félagsins metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40 - Fjárfestingareignir og alþjóðlegan reikningsskilastaðal IFRS 13 - Mat á gangvirði.

Fjárfestingareignir voru alls metnar á 2.451 milljónir kr. eða 97,4% af heildareignum þann 31. desember 2025.

Gangvirði fjárfestingareigna er háð mati stjórnenda og nam matsbreyting ársins 119 milljónum kr. til lækkunar.

Í skýringu nr. 7 í ársreikningi kemur m.a. eftirfarandi fram:

- Fjárfestingareignir félagsins flokkast allar í þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats.
- Matslíkanið er byggt á áætluðu frjálsu sjóðstreymi á föstu verðlagi yfir 30 ára spátímabil að viðbættu hrakvirði í lok spátímans.
- Matið byggir á núvirtu sjóðstreymi einstakra eigna.

Hvernig við endurskoðuðum megináherslur

Við endurskoðun á verðmati fjárfestingareigna nutum við aðstoðar verðmatssérfræðinga.

Lögð var áhersla á eftirfarandi aðgerðir til að bregðast við megináherslum í endurskoðun:

Farið var m.a. yfir eftirfarandi forsendur sem stjórnendur gefa sér við mat á fjárfestingareignum:

- * Veginn meðalfjármagnskostnaður,
- * Áætlaðar framtíðar leigutekjur,
- * Áætluð framtíðar gjöld,

Veginn meðalfjármagnskostnaður sem notaður var við núvirðingu sjóðstreymis var borinn saman við þróun vaxta á mörkuðum og eiginfjáralag.

Aðferðarfræði við tekjuspá stjórnenda var rýnd.

Framkvæmd var töluleg greining á tekjum niður á tekjuskapandi fjárfestingareignir og þær bornar saman við forsendur í matslíkani.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Megináhersla við endurskoðunina, frh.:

Megináherslur við endurskoðun

- Mikilvægustu forsendur matsins eru framtíðar leigutekjur og veginn fjármagnskostnaður.

Nánar er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðum og helstu forsendum matsins í skýringu 7.

Vegna stærðar og einnig vegna þess hve matskenndur liðurinn er, teljum við mat á fjárfestingareignum vera megináherslu við endurskoðun okkar.

Hvernig við endurskoðuðum megináherslur

Tekið var úrtak af sölureikningum og sannreynt að þeir væru tekjufærðir í samræmi við forsendur leigusamninga.

Farið var yfir helstu forsendur áætlaðra gjalda í verðmatslíkaninu og þau borin saman við söguleg gjöld samstæðunnar.

Framkvæmd var töluleg greining á rekstrarkostnaði niður á tekjuskapandi eignir og hann borinn saman við áætluð gjöld í verðmatslíkaninu.

Aðferðafræði metin og verðmatslíkan yfirfarið með því að endurreikna úrtak.

Viðeigandi skýringar voru rýndar með tilliti til þess hvort allar mikilvægar upplýsingar sem krafist er samkvæmt reikningsskilareglum væru til staðar.

Aðrar upplýsingar

Í þessu skjali eru aðrar upplýsingar en samstæðuársreikningurinn og áritun okkar á hann. Aðrar upplýsingar eru: Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, óendurskoðuð stjórnarháttaryfirlýsing Reita fasteignafélags og óendurskoðaðar ófjárhagslegar upplýsingar. Stjórn og stjórnendur eru ábyrgð fyrir þessum öðrum upplýsingum.

Álit okkar á ársreikningnum nær ekki til þessara annarra upplýsinga og við látum ekki í ljós álit af nokkru tagi á þeim upplýsingum.

Í tengslum við endurskoðun okkar á ársreikningnum ber okkur að lesa yfir þessar upplýsingar og íhuga hvort þessar aðrar upplýsingar stangast verulega á við ársreikninginn eða aðra vitneskju sem við höfum aflað við endurskoðunina eða virðast á einhvern annan hátt vera verulega rangfærðar. Ef, á grundvelli þessa, við komumst að þeirri niðurstöðu að það séu verulegar rangfærslur í þessum öðrum upplýsingum, ber okkur að upplýsa um það. Við höfum ekkert að upplýsa í þessu

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir samstæðuársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrgð fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrgð fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu ársreikningsins, bannia að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er veana sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins eru stjórn og framkvæmdastjóri ábyrgð fyrir því að meta rekstrarhæfi Norðurslóðar 4 ehf. Ef við á, skulu stjórn og framkvæmdastjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreikningsins, nema stjórn og framkvæmdastjóri hafi ákveðið að levsa félagið upp eða hætta starfsemi. eða hafi enna aðra raunhæfa möguleika en að aera það.

Stjórn og endurskoðunarnefnd skulu hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar er að afla 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 okkar.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Ábyrgð endurskoðenda á endurskoðun ársreikningsins, frh.:

Næganlega vissa er þó ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd 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 okkar í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegri dómgreind og beitum við gagnrýnni hugsun við endurskoðunina. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru næganleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að vika frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Metum í heild sinni hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við ársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn og endurskoðunarnefnd meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirlit sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Við höfum einnig lýst því yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur síðareglna um óhæði og höfum miðlað til þeirra upplýsingum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega haft áhrif á óhæði okkar og þar sem viðeigandi er, hvaða varnir við höfum sett til að tryggja óhæði okkar.

Jafnframt því að sinna skyldum okkar sem kjörnir endurskoðendur félagsins hefur Deloitte veitt félaginu ýmsa aðra heimilaða þjónustu. Deloitte hefur til staðar innri ferla til að tryggja óhæði sitt áður en við tökum að okkur önnur verkefni. Deloitte hefur staðfest skriflega við endurskoðunarnefndina að við erum óháð Norðurslóð 4 ehf.

Kosning endurskoðanda

Deloitte var kjórið endurskoðandi Norðurslóðar 4 ehf. á aðalfundi félagsins þann 6. mars 2025. Deloitte hefur verið endurskoðandi Norðurslóðar 4 ehf. síðan á hluthafafundi félagsins þann 1. febrúar 2024.

Reykjavík, 24. mars 2026

Deloitte ehf.

Geir Steindórsson
endurskoðandi

Ársreikningur Norðurslóðar 4 ehf. fyrir árið 2025 er rafrænt undirritaður af endurskoðanda.

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur		241	208
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(111)	(160)
Hreinar leigutekjur		130	48
Stjórnunarkostnaður		(15)	(14)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		115	34
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	(119)	109
Rekstrarhagnaður		(4)	143
Fjármunatekjur		2	2
Fjármagnsgjöld		(143)	(149)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(141)	(147)
Tap fyrir tekjuskatt		(145)	(4)
Tekjuskattur	12	29	1
Heildarafkoma		<u>(116)</u>	<u>(3)</u>

Skýringar á blaðsíðum 12 - 23 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum.

Efnahagsreikningur 31. desember 2025

	Skýr.	31.12.2025	31.12.2024
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	2.451	2.436
Fastafjármunir		<u>2.451</u>	<u>2.436</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	8	16	16
Krafa á tengd félög	16	1	0
Bundið fé		48	49
Veltufjármunir		<u>65</u>	<u>65</u>
Eignir samtals		<u>2.516</u>	<u>2.501</u>
Eigið fé			
Hlutfé		4	4
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár		241	241
Lögbundinn varasjóður		1	1
(Ójafnað tap) óráðstafað eigið fé		(46)	70
Eigið fé	10	<u>200</u>	<u>316</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	11	453	568
Vaxtaberandi skuld við móðurfélag	16	1.141	905
Tekjuskattsskuldbinding	12	251	279
Leiguskuldbinding	13	103	98
Langtímaskuldir		<u>1.948</u>	<u>1.850</u>
Vaxtaberandi skuldir	11	136	125
Skuldir við tengd félög	16	220	197
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	14	12	13
Skammtímaskuldir		<u>368</u>	<u>335</u>
Skuldir samtals		<u>2.316</u>	<u>2.185</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>2.516</u>	<u>2.501</u>

Skýringar á blaðsíðum 12 - 23 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum.

Eiginfjáryfirlit ársins 2025

	Skýr.	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innbargaðs hlutfjár	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé (ójafnað tap)	Eigið fé samtals
1. janúar - 31. desember 2024						
Eigið fé 1. janúar 2024		4	241	0	74	319
Heildarafkoma ársins					(3)	(3)
Fært á lögbundinn varasjóð				1	(1)	0
Eigið fé 31. desember 2024	10	4	241	1	70	316
1. janúar - 31. desember 2025						
Eigið fé 1. janúar 2025		4	241	1	70	316
Heildarafkoma ársins					(116)	(116)
Eigið fé 31. desember 2025	10	4	241	1	(46)	200

Skýringar á blaðsíðum 12 - 23 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum.

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2025

	Skýr.	2025	2024
Rekstrarhreyfingar			
Heildarafkoma ársins .....	(	116)	(3)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	119	(109)
Hrein fjármagnsgjöld	6	141	147
Tekjuskattur	12	(29)	(1)
		<u>115</u>	<u>34</u>
Skammtímafröfur, breyting		1	(1)
Skammtímaskuldir, breyting		<u>1</u>	<u>4</u>
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum		2	3
Innheimtar vaxtatekjur		2	2
Greidd vaxtagjöld .....	(	75)	(70)
Greiddir vextir af leiguskuldbindingu .....	(	5)	(4)
Handbært fé frá rekstri (til rekstrar)		<u>39</u>	<u>(35)</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í endurbótum á fjárfestingareignum	7	(129)	(46)
Bundið fé, breyting	9	1	(4)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(128)</u>	<u>(50)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímalána	11	(128)	(116)
Skuld við móðurfélag, breyting	16	217	201
Fjármögnunarhreyfingar		<u>89</u>	<u>85</u>
Breyting á handbæru fé		0	0
Handbært fé í ársbyrjun		0	0
Handbært fé í árslok		0	0

Skýringar á blaðsíðum 12 - 23 eru óaðskiljanlegur hluti af ársreikningnum.

Skýringar

1. Félagið

Norðurslóð 4 ehf. („félagið“) er íslenskt einkahlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík.

Félagið er fasteignafélag með starfsemi á Íslandi.

Félagið er dótturfélag Reita fasteignafélags hf. sem er með lögheimili að Kringlunni 4-12 í Reykjavík. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðureikningsskilum móðurfélagsins og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðum sé fylgt

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Ársreikningur félagsins er jafnframt í samræmi við viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga eftir því sem við á.

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn 24. mars 2026.

b. Grundvöllur matsaðferða

Ársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs að því undanskildu að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringum 7 *Fjárfestingareignir* og 17b. *Mikilvægar reikningsskilaaðferðir*.

c. Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill

Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í milljónum króna.

d. Mat og ákvarðanir

Gerð ársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

Mat og forsendur þess eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem breytingarnar hafa áhrif á.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningshaldslegt mat hefur mest áhrif á skráðar fjárhæðir í ársreikningnum er að finna eftirfarandi í skýringu 7 *Fjárfestingareigna* og skýringu 12 *Tekjuskattur*.

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt söluverð eigna og uppgreiðsluverðmæti skulda kann að verða frábrugðið þessu mati.

3. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir félagsins og skýringar krefjast ákvörðunar á gangvirði. Þetta gildir um fjárfestingareignir, fjáreignir og fjárskuldir.

Félagið hefur komið upp ferli vegna ákvörðunar gangvirðis. Í því felst að stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. ákvarðanir vegna matsaðferða sem falla undir þriðja þrep gangvirðismats.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur sem eru ógreinanlegar á markaði. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, líkt og verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, eru notaðar við ákvörðun gangvirðis þá nýta stjórnendur upplýsingarnar til að styðja þá niðurstöðu að matið uppfylli kröfur um alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), þar á meðal það þrep sem slíkt mat myndi falla undir.

Skýringar, frh.:

3. Ákvörðun gangvirðis, frh.:

Prepaflokkun IFRS 13 um gangvirði er sem hér segir:

- þrep 1: skráð verð (óbreytt) á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir
- þrep 2: aðrar forsendur en skráð verð samkvæmt 1. þrepi, sem hægt er að greina fyrir eignina eða skuldina, ýmist beint (þ.e. verð) eða óbeint (þ.e. afleiddar af verði)
- þrep 3: forsendur sem notaðar eru við mat eignar eða skuldar eru ekki byggðar á fánlegum markaðsupplýsingum (ógreinanlegar upplýsingar)

Þegar ákvörðun gangvirðis eignar eða skuldar byggir á forsendum sem falla undir mismunandi þrep samkvæmt prepaflokkun staðlanna, er gangvirðið allt flokkað á sama þrepi og mikilvægustu forsendur matsins.

Félagið færir eignir milli þrepa í prepaflokkuninni í lok þess reikningstímabils sem breytingin átti sér stað. Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringu 7 um fjárfestingareignir.

4. Leigusamningar

Félagið hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningar eru tengdir vísitölu neysluverðs. Leigutími í upphafi samninga er að jafnaði frá 3 til 15 árum. Veginn meðalleigutími er 3,3 ár (2024: 5,3 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma.

Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga greinast þannig:	2025	2024
Innan eins árs	214	189
Eftir eitt ár og innan fimm ára	540	710
Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga alls	<u>754</u>	<u>899</u>

Áætlaðar leigutekjur vegna óútleigðra fasteigna eru reiknaðar á því verði sem félagið telur að hægt sé að leigja viðkomandi fasteignir út til þriðja aðila á viðkomandi tíma. Áætlaðar tekjur af óútleigðum rýmum eru óverulegar.

Stærstur hluti leigutekna félagsins eru tekjur frá tveimur viðskiptavinum félagsins.

5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld	19	18
Viðhald og endurbætur	87	138
Vátryggingar	5	4
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	<u>111</u>	<u>160</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af bankainnstæðum	<u>2</u>	<u>2</u>
-------------------------------------	----------	----------

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(33)	(40)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(24)	(35)
Vaxtagjöld til móðurfélags	(40)	(29)
Verðbætur af vaxtaberandi skuld við móðurfélag	(41)	(41)
Greiddir vextir af leiguskuldbindingu	(5)	(4)
Fjármagnsgjöld alls	<u>(143)</u>	<u>(149)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(141)</u>	<u>(147)</u>

Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru flokkaðar í undirflokka samkvæmt skilgreiningu félagsins. Fjárfestingareignir greinast þannig:

	2025	2024
Bókfært verð 1. janúar	2.338	2.183
Viðbætur ársins	129	46
Matsbreyting ársins	(119)	109
Bókfært verð 31. desember	2.348	2.338

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:

Fasteignir	2.348	2.338
Nýtingarréttur lóðaleigusamninga, sjá nánar í skýringu 13	103	98
	2.451	2.436

Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fasteigna og lóða	1.266	1.213
Brunabótamat fasteigna	3.859	3.696

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess að fjárhæð 589 millj. kr. (2024: 693 millj. kr.). Jafnframt hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum undir tryggingarfyrirkomulagi móðurfélagsins að fjárhæð 144.175 millj. kr. í árslok (2024: 129.062 millj. kr.) og er félagið í ábyrgð fyrir skuldum móðurfélagsins að sömu fjárhæð. Leigutekjur á ársgrunni að fjárhæð 197 millj. kr. (2024: 189 millj. kr.) eru veðsettar á móti skuldum félagsins.

Á fasteignum félagsins hvíla engar innskattskvaðir vegna virðisaukaskatts þar sem útleigugeign félagsins er ekki með frjálsri skráningu.

Mat fjárfestingareigna

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

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

Mat á gangvirði fjárfestingareigna styðst við núvirt sjóðstreymi einstakra eigna. Sjóðstreymið ákvarðast af almennum viðurkenndum matsaðferðum svo sem alþjóðlegum matsstöðlum IVS no. 1 Market Value Basis of Valuation. Matið er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins. Beitt er sömu aðferðarfræði og árið áður.

Við mat á gangvirði fjárfestingareignar eru innréttingar, tæki, húsgögn o.s.frv. innifalin í verðmæti fjárfestingareignarinnar. Gangvirði fjárfestingareignarinnar endurspeglar ekki mögulegan ávinning af framtíðarviðbótarfjárfestingu í eigninni sem gæti breytt virði hennar.

Matslíkanið er byggt á áætluðu frjálsu sjóðstreymi á föstu verðlagi yfir 30 ára spátímabil að viðbættu hrakvirði í lok spátímans. Notaðar eru forsendur sem endurspeglar markaðsaðstæður á reikningsskiladegi. Sjóðstreymi fjárfestingareigna er áætlað út frá væntu tekjuflæði leigutekna að frádregnum áætluðum kostnaði. Mikilvægustu forsendur matslíkansins eru áætlun um leigutekjur og veginn fjármagnskostnaður (WACC).

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum út leigutímann. Við mat á leigutekjum að loknum leigutíma er áætluð markaðsleiga, nýtingarhlutfall eignanna, afslættir og tapaðar kröfur. Forsendur um markaðsleigu koma frá stjórnendum félagsins og utanaðkomandi ráðgjöfum. Nýtingarhlutfall er áætlað fyrir hverja eign og er áætlað 97,0% til framtíðar (2024: 97,0%).

Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir, frh.:

Mat fjárfestingareigna, frh.:

Allur viðeigandi kostnaður, s.s. fjárfestingar, viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrarkostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld eru metin út frá fasteignamati ársins 2026 og áætluðum álögum.

Virði hvernar fjárfestingareignar er reiknað með því að núvirða frjálst sjóðstreymi með stuðli (afvöxtunastuðli) sem endurspeglar væntan veginn fjármagnskostnað (WACC) og tímavirði sjóðstreymisins. Stuðst er við upplýsingar af markaði við ákvörðun raunávöxtunarkröfu eigin fjár. Ávöxtunarkrafan tekur mið af ávöxtunarkröfu fyrir rikistryggð skuldabréf á markaði á reikningsskiladegi, áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn og sérstöku áhættuálagi fyrir hverja fasteign. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti einstakra eigna við ákvörðun raunávöxtunarkröfu lánsfjár. Gert er ráð fyrir 35% eiginfjárlutfalli (2024: 35%) og ekki er tekið tillit til skattspörunar við útreikning á vegnum fjármagnskostnaði.

Mikilvægustu forsendur virðislíkansins eru áætlaðar leigutekjur til framtíðar og veginn fjármagnskostnaður (WACC). Í mati eigna í árslok 2025 eru áætlaðar leigutekjur pr. m². pr. mánuð 3.192 kr. (2024: 3.095 kr.) og veginn fjármagnskostnaður metinn 6,89% (2024: 6,75%).

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

	Breyting	Áhrif á gangvirði 2025		Áhrif á gangvirði 2024	
		Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Markaðsleiga	+/- 5%	113 (	113)	106 (	106)
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	-/+ ½%	163 (	142)	165 (	143)

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Lækkun á mati fjárfestingareigna nam 119 millj. kr. á árinu 2025 samanborið við hækkun að fjárhæð 109 millj. kr. árið áður. Stærstu áhrifabættir í breytingum á gangvirði á árinu eru verðlag, ávöxtunarkrafa og mat á þróun markaðsleigu.

8. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2025	2024
Viðskiptakröfur	16	16

9. Bundið fé

Bundið fé eru bundnar bankainnstæður til tryggingar vaxtaberandi skuldum félagsins. Félagið hefur gert samkomulag við lánveitendur þar sem leigutekjur viðkomandi fasteigna fara inn á veðsettan bankareikning. Félagið getur notað féð til greiðslu kostnaðar vegna þeirra fasteigna svo sem fasteignagjalda, váttrygginga, viðhalds og stjórnunarkostnaðar auk afborgana og vaxtagreiðslna viðkomandi lána.

10. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins sem sýnt er í ársreikningi félagsins er heildarnafnverð almennra hluta sem eru útgefnir af móðurfélaginu og eru útistandandi á reikningsskiladegi.

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 4 millj. kr. sem er að fullu greitt. Hver hlutur er ein króna að nafnverði. Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu.

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár

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

Lögbundinn varasjóður

Lögbundinn varasjóður er stofnaður í samræmi við lög um einkahlutfélög sem kveða á um að minnst 10% af hagnaði félagsins, sem er ekki ráðstafað til lækkunar á tapi fyrri ára eða lagt í aðra sjóði í samræmi við lög, skuli leggja í varasjóð þar til virði sjóðsins nemur 10% af hlutfé í félaginu. Þegar þeim mörkum er náð skal framlag í lögbundinn varasjóð vera minnst 5% af hagnaði þar til virði sjóðsins nemi fjórðungi af hlutfé í félaginu.

Skýringar, frh.:

10. Eigið fé, frh.:

Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður óráðstafaður hagnaður og ójafnað tap félagsins að frádregnum arðgreiðslum og millifærslum á móti öðrum eiginfjárliðum.

Eiginfjárstýring

Stefna stjórnar félagsins er að eiginfjárstaða félagsins sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar og takast á við óvissu í ytra umhverfi. Engar breytingar urðu á stefnu um eiginfjárstýringu félagsins á árinu.

Móðurfélagið annast eiginfjárstýringu fyrir samstæðuna í heild. Eiginfjárstýring samstæðunnar miðar að því að lita til hlutfalls vaxtaberandi skulda af fjárfestingareignum. Markmið samstæðunnar er að hlutfallið sé 60-65%, en það var 59% í árslok 2025.

Félaginu ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjárstöðu.

Arður

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2026 vegna rekstrarársins 2025.

11. Vaxtaberandi skuldir

Langtímaskuldir

	2025	2024
Skuldabréfaútgáfa	589	693
Næsta árs afborganir langtímalána	(136)	(125)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	453	568

Eftirfarandi eru upplýsingar um væntar afborganir vaxtaberandi skulda:

	Vegnir vextir	Loka- gjaldlagi	Eftir- stöðvar 2025	Eftir- stöðvar 2024
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	5,1%	2029	589	693

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

Afborganir 2025	0	125
Afborganir 2026	136	131
Afborganir 2027	143	138
Afborganir 2028	151	146
Afborganir 2029	159	153
Vaxtaberandi skuldir alls	589	693

Í árslok 2025 uppfyllti félagið allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína. Nánari umfjöllum um vaxtaberandi skuldir félagsins er að finna í skýringu 15 (Lausafjánhætta).

Breyting vaxtaberandi skulda á árinu greinist þannig:

Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	693	774
Afborganir	(128)	(116)
Verðbætur	24	35
Vaxtaberandi skuldir 31. desember	589	693

Skýringar, frh.:

12. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur félagsins á árinu var 20,0% (2024: 21,0%).

Tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:		2025		2024
Tap fyrir tekjuskatt		(145)		(4)
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0%	29	21,0%	1
Virkur tekjuskattur	20,0%	29	21,0%	1

Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:		2025		2024
Tekjuskattsskuldbinding 1. janúar		279		279
Tekjuskattur ársins		(29)		(1)
Tekjuskattur vegna samsköttunar		1		1
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember		251		279

Tekjuskattsskuldbinding vegna fjárfestingareignar nam 287 millj. kr. í árslok 2025 (2024: 308 millj. kr.)

Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörstigi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Tekjuskattseignin myndast að mestu af skattalegu tapi fyrri ára sem myndast af tímamismun á virðisbreytingu í ársreikningi og skattalegum afskriftum fjárfestingareigna samkvæmt skattalögum.

Félagið mun ekki greiða tekjuskatt á árinu 2026 vegna yfirfæranlegs skattalegs taps. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2025 nemur 177 millj. kr. (2024: 1444 millj. kr.). Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	2025	2024
Skattalegt tap vegna 2023, nýtanlegt til 2033	25	25
Skattalegt tap vegna 2024, nýtanlegt til 2034	119	119
Skattalegt tap vegna 2025, nýtanlegt til 2035	33	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap alls	177	144

13. Leiguskuldbinding

Félagið færir eignir og skuldir vegna lóðaleigusamninga sem félagið leigir frá þriðja aðila undir byggingar og byggingarrétti. Afnotaréttur á eignunum er færður á meðal fjárfestingareigna og leiguskuldbinding er færð í sér línu í efnahagsreikningi.

Leigueignir sem félagið færir vegna þessara leigusamninga eru metnar á gangvirði á hverjum reikningskiladegi. Leiguskuldbindingar eru metnar upphaflega miðað við núvirði leigugreiðsla sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Leigugreiðslur eru núvirtar með því að nota innbyggða vexti í leigunni ef unnt er að ákvarða þá vexti með auðveldum hætti. Ef svo er ekki eru leigugreiðslur núvirtar með því að nota vaxtakjör samstæðunnar á nýju lánsfé. Matið er unnið af starfsmönnum móðurfélags. Eftir upphafsdag eru leiguskuldbindingar metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, leigugreiðslur eru eingöngu vaxtagjöld, sem færð eru í rekstrarreikning, en engar afborganir eru vegna þessara leiguskuldbindinga. Mat afnotaréttar og leiguskuldbindinga falla undir í þriðja þrep flokkunarkerfi gagnvirðismats og eru metnar sem slíkar.

Leigueignir og leiguskuldbinding greinast þannig:		2025		2024
		Leigu- Leigueignir		Leigu- Leigueignir
		skuldbinding		skuldbinding
Staða 1. janúar	98	(98)	92	(92)
Breyting vegna endurmats	5	(5)	6	(6)
Staða 31. desember	103	(103)	98	(98)

Skýringar, frh.:

13. Leiguskuldbinding, frh.:

	2025	2024
Vaxtagjöld af leiguskuld, gjaldfærð í rekstrarreikningi	5	4
Greidd vaxtagjöld af leiguskuld í sjóðstreymi	5	4

14. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

Viðskiptaskuldir	4	4
Ógreiddir áfallnir vextir	8	9
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir alls	<u>12</u>	<u>13</u>

15. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagerningum félagsins auk rekstraráhættu:

- lánsáhætta
- lausafjárahætta
- markaðsáhætta

Hér eru veittar upplýsingar um framangreinda áhættu, markmið, stefnu og aðferðir félagsins við að meta og stýra áhættunni.

Markmið félagsins með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættu sem hún býr við, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Stjórn félagsins hefur sett áhættustefnu í því skyni að tryggja jákvæða rekstrarafkomu og stöðuleika hjá félaginu.

Áhættustýring og aðferðir eru yfirfarnar reglulega til að endurspeglar breytingar á markaðsaðstæðum og starfsemi félagsins. Með þjálfun starfsmanna og starfsreglum stefnir félagið að öguðu eftirliti þar sem allir starfsmenn eru meðvitaðir um hlutverk sitt og skyldur.

Lánsáhætta

Lánsáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi félagsins ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar. Félagið hefur sett útlánareglur þar sem allir nýir viðskiptamenn eru metnir áður en þeim er veittur gjaldfrestur.

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Lánsáhætta félagsins ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna.

Lánsáhætta er lágmörkuð með því að afla bankatrygginga fyrir nokkurra mánaða leigu. Félagið kannar fjárhagsstöðu nýrra viðskiptavina áður en stofnað er til viðskipta. Útistandandi viðskiptakröfur eru yfirfarnar reglulega. Mesta mögulega tap félagsins vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra.

Flestir viðskiptamenn félagsins hafa átt í áralöngum viðskiptum við það og tapaðar viðskiptakröfur hafa verið óverulegar í hlutfalli af veltu. Við stýringu lánsáhættu vegna viðskiptamanna er einkum horft til aldurs krafna og fjárhagsstöðu einstakra viðskiptamanna.

Félagið myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisryrnunar viðskiptakrafna og annarra krafna. Niðurfærslan er í meginatriðum sérstök niðurfærsla vegna einstakra viðskiptamanna og almenn niðurfærsla með tilliti til aldurs krafna, sem ekki hefur verið tengd einstökum viðskiptamönnum. Almenn niðurfærsla er ákveðin með tilliti til innheimtusögu sambærilegra krafna.

Skýringar, frh.:

15. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lánsáhætta, frh.:

Mesta mögulega tap félagsins vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra.

	Skýr.	Bókfært verð	
		2025	2024
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	8	16	16
Krafa á tengd félög	16	1	0
Bundið fé	9	48	49
		<u>65</u>	<u>65</u>

Lausafjáraáhætta

Lausafjáraáhætta er hættan á því að félagið geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar eftir því sem þær gjaldfalla. Markmið félagsins er að stýra lausafé þannig að tryggt sé að hún hafi alltaf handbært laust fé til að mæta skuldbindingum sínum eftir því sem þær gjaldfalla og forðast þannig að skaða orðspor félagsins.

Lausafjáraáhætta félagsins er ekki stór áhættuþáttur. Félagið hefur gert samkomulag við móðurfélagið um stýringu á lausafjáraáttu. Í árslok 2025 var eiginfjárhluftall félagsins 8,0%.

Samningsbundnar afborganir af fjárskuldum, að meðtöldum áætluðum vaxtagreiðslum, miðað við visitölu og gildandi vaxtakjör í árslok greinast þannig:

2025	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir:						
Vaxtaberandi skuldir	589	659	165	165	329	0
Skuldir við tengda aðila	1.361	1.560	49	49	1.462	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	12	12	12			
	<u>1.962</u>	<u>2.231</u>	<u>226</u>	<u>214</u>	<u>1.791</u>	<u>0</u>

2024	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir:						
Vaxtaberandi skuldir ...	693	794	159	159	476	0
Skuldir við tengda aðila	1.102	1.277	226	58	993	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	13	13	13			
	<u>1.808</u>	<u>2.084</u>	<u>398</u>	<u>217</u>	<u>1.469</u>	<u>0</u>

Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er hættan á því að breytingar á markaðsverði erlendra gjaldmiðla, markaðsvöxtum og gengi hlutabréfa hafi áhrif á afkomu félagsins eða virði fjárfestinga hennar í fjármálagerningum. Markmið með stýringu markaðsáttu er að stýra og takmarka áhættu við skilgreind mörk jafnframt því sem ábati er hámarkaður.

Vaxtaáhætta

Vaxtaberandi skuldir félagsins eru með föstum vöxtum. Vaxtaberandi fjáreignir með breytilegum vöxtum greinast

	Bókfært verð	
	2025	2024
Fjáreignir með breytilega vexti	48	49
	<u>48</u>	<u>49</u>

Skýringar, frh.:

15. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Markaðsáhætta, frh.:

Breyting á vöxtum á uppgjörstigi um 100 punkta hefði óveruleg áhrif á afkomu félagsins Þessi greining byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2024. Allar aðrar skuldir félagsins eru á verðtryggðum föstum vöxtum og eru ekki færðar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning.

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 589 millj. kr. (2024: 693 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2025 hefði (lækkað) hækkað afkomu félagsins um 6 millj. kr. (2024: 7 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Eftirfarandi tafla sýnir samanburð á gangvirði og bókfærðu verði fjáreigna og fjárskulda í efnahagsreikningi. Ekki eru birtar upplýsingar um gangvirði ef það er jafnt bókfærðu virði.

	2025		2024	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir	589	601	693	703

Gangvirði fjáreigna og fjárskulda er reiknað með því að núvirða framtíðargreiðslur höfuðstóls og vaxta með markaðsvöxtum á uppgjörstigi.

Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi félagsins, vinnu starfsmanna hennar, tækni og skipulagi og ytri þáttum öðrum en láns-, markaðs- og lausafjáraáætlu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnunarháttanna fyrirtækja. Rekstraráhætta myndast við alla starfsemi félagsins.

Það er stefna félagsins að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír hennar jafnframt því að starfsreglur takmarki ekki frumkvæði og sköpunargáfu starfsmanna.

Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsmenn þjáfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

16. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Móðurfélag, hluthafar móðurfélagsins sem ráða eða hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins og systurfélög, stjórnarmenn og framkvæmdastjóri og félög tengd þeim, teljast til tengdra aðila.

Viðskipti við stjórn og stjórnendur

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnarmenn, framkvæmdastjóra eða félög sem þessir aðilar eru tengdir.

Viðskipti tengdra aðila innan félagsins

Í efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila innan félagsins:	2025	2024
Krafa á systurfélög	1	0
Langtímlán frá móðurfélagi	(1.141)	(905)
Skuld við móðurfélag	(220)	(197)

Langtímlán frá móðurfélaginu er verðtryggt lán til 10 ára og ber 3,6% vexti. Gjaldldagi lánsins er 31.12.2029, en vaxtagjald dagar eru mánaðarlega.

Skýringar, frh.:

16. Tengdir aðilar, frh.:

Viðskipti tengdra aðila innan félagsins, frh.:

Í rekstrarreikningi félagsins eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila innan félagsins:	2025	2024
Vaxtagjöld	(40)	(29)
Verðbætur	(41)	(41)
Stjórnunarkostnaður	(14)	(14)

Viðskipti við tengda aðila eru á armslengdarkjörum.

17. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningnum. Til að auka upplýsingagildi ársreikningsins eru skýringar við hann birtar á grundvelli þess hversu viðeigandi og mikilvægar þær eru fyrir lesandann. Það þýðir að upplýsingar sem metnar eru hvorki mikilvægar né viðeigandi fyrir notanda reikningsskilanna eru ekki birtar í skýringum.

a. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (lóðir eða húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir eru ekki til nota í framleiðslu, framboði á vöru og þjónustu, eigin nota eða til sölu í reglubundinni starfsemi félagsins.

Í upphafi eru fjárfestingareignir bókaðar á kostnaðarverði sem er sett saman af kaupverði og öllum beinum útgjöldum sem stafa af undirbúningi fasteignarinnar til fyrirhugaðra nota, þ.á.m. kostnaður sem tilkominn er vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður, sem fellur til í kjölfar kaupa á fjárfestingareign, sem bætir við, endurnýjar, eða þjónustar fasteign, er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Allur annar kostnaður er gjaldfærður þegar til hans er stofnað. Samkvæmt þessu er kostnaður sem fellur til vegna viðgerða og viðhalds fasteigna ekki innifalinn í bókfærðu virði fjárfestingareigna heldur er hann gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað. Hinsvegar er kostnaður sem fellur til við verulegar endurbætur á fasteigninni, eignfærður á fjárfestingareignina á þeim tíma sem kostnaðurinn fellur til, að því gefnu að hann uppfylli kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Á sama tíma er bókfært virði þess sem var endurnýjað afskrifað. Ef eftirt reynist að meta hversu mikið beri að afskrifa vegna endurnýjunar á fjárfestingareigninni, þá ber félaginu fyrst að bæta nýju fjárfestingunni ofan á verðmæti fjárfestingareignarinnar og í framhaldi af því að endurmeta gangvirði fjárfestingareignarinnar að teknu tilliti til viðbótarinnar, en án þess hlutar sem var endurnýjaður.

Eftir að kaup fjárfestingareigna hafa verið bókfærð þá styðst félagið við virðislikan sem metur fjárfestingareignir á gangvirði á reikningsskiladegi og eru breytingar á gagnvirði fjárfestingareigna færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Upplýsingar um aðferðir og mikilvægar forsendur sem félagið notar við að ákvarða gangvirði fjárfestingareigna er að finna í skýringu 7.

Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna er mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar og er mismunurinn færður í rekstrarreikning undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna.

b. Fjármálagerningar

Til fjármálagerninga félagsins teljast viðskiptakröfur og aðrar kröfur, handbært fé, hlutafé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

Fjármálagerningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Þegar fjármálagerningar eru ekki metnar á gangvirði gegnum rekstrarreikning er allur beinn viðskiptakostnaður færður til hækkunar á virði þeirra við upphaflega skráningu í bókhald. Eftir upphaflega skráningu eru fjármálagerningar færðir með þeim hætti sem greinir hér á eftir.

(i) Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Lán og kröfur eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanalegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru í upphafi færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur færðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti að frádreginni virðisrýrnun þegar við á. Lán og kröfur samanstanda af handbæru fé, bundnu fé og viðskiptakröfum og öðrum skammtímakröfum.

Skýringar, frh.:

17. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

b. Fjármálagerningar, frh.:

(ii) Fjárskuldir

Upphaflega eru fjárskuldir skráðar á gangvirði að viðbættum beinum viðskiptakostnaði. Í kjölfar upphaflegrar skráningar eru fjárskuldir skráðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Fjáreignum og -skuldum er jafnað saman og nettó fjárhæðin er sýnd í efnahagsreikningi þegar félagið hefur lagalegan rétt til að jafna saman fjárhæðum og fyrirætlanir félagsins eru annað hvort að gera samningana upp nettó eða á sama tíma.

(iii) Hlutfé

Hlutfé er flokkað sem eigið fé. Beinn kostnaður vegna útgáfu hlutfjár er færður til lækkunar á eigin fé að frádregnum skattaáhrifum.

Kaup á eigin hlutum

Þegar félagið kaupir eigin hluti er kaupverðið, að meðtöldum beinum kostnaði, fært til lækkunar á eigin fé. Þegar eigin hlutir eru seldir er eigið fé hækkað.

c. Virðisrýrnun fjáreigna

Á hverjum uppgjörsdegi er kannað hvort til staðar séu hlutlægar vísbendingar um virðisrýrnun fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisrýrð ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað, eftir upphaflega færslu fjáreignar, benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi eignarinnar verði lægra en áður var talið og hægt er að meta virði eignarinnar á áreiðanlegan hátt.

Hlutlægar vísbendingar um virðisrýrnun fjáreigna geta t.d. verið vanskil eða vanræksla skuldunautar, skuldbreyting á kröfum félagsins á skilmálum sem félagið undir öðrum kringumstæðum tæki ekki til greina, vísbendingar um yfirvofandi gjaldþrot skuldunautar eða útgefanda, óhagstæðar breytingar á greiðslugetu lántakenda eða útgefanda innan félagsins og efnahagslegar aðstæður sem leiða til vanskila.

Félagið metur hættu á virðisrýrnun krafna bæði á grundvelli einstakra krafna og á grundvelli flokkunar krafna með tilliti til áhættueinkenna. Hættu á virðisrýrnun allra verulegra krafna er metin sérstaklega. Þær kröfur sem ekki hafa orðið fyrir virðisrýrnun eru metnar sem heild og mat lagt á hvort einhver virðisrýrnun hafi orðið. Við mat á kröfum eru flokkaðar saman kröfur sem hafa lík áhættueinkenni. Þegar lagt er mat á virðisrýrnun kröfuflokka er stuðst við söguleg gögn um líkur á greiðslufalli, innheimtutíma og fjárhæð tapaðra krafna, ásamt mati stjórnenda á efnahagslegum forsendum og því hvort að líkur á töpuðum kröfum séu meiri eða minni en söguleg gögn bendi til. Virðisrýrnun fjáreigna sem metnar eru á afskrifuðu kostnaðarverði er reiknaður mismunur á milli bókfærðs virðis og núvirðis áætlaðs fjárstreymis afvaxtað miðað við upprunalega virka vexti eignarinnar. Öll virðisrýrnun er færð í rekstrarreikning og niðurfærsla er færð vegna lána og krafna. Ef atburður sem átt hefur sér stað eftir að virðisrýrnun var færð (t.d. endurgreiðsla skuldunautar) verður til þess að virðisrýrnun lækki þá er lækkunin á virðisrýrnun færð í rekstrarreikning.

d. Skuldbindingar

Skuldbinding er færð þegar félaginu ber lagaleg eða ætluð skylda til að gera upp skuldbindinguna, vegna liðinna atburða og líklegt er að kostnaður, sem hægt er að meta með áreiðanlegum hætti, lendi á henni. Skuldbindingar eru metnar með því að núvirða áætlað framtíðarsjóðstreymi með vöxtum fyrir skatta sem sýna núverandi mat markaðsaðila á tímavirði peninga og áhættuna sem tengist skuldbindingunni.

e. Tekjur

Leigutekjur af fasteignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga á leigutímanum. Leiguhvatar sem félagið veitir eru færðir línulega sem óaðskiljanlegur hluti heildarleigutekna.

f. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er gjaldfærður þegar hann fellur til og innifelur meðal annars fasteignagjöld, váttryggingar og viðhald.

Skýringar, frh.:

17. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

g. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum, þ.m.t. af bankainnstæðum og kröfum, og hreinum gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtakostnaði af lántöku og hreinu gengistapi af erlendum gjaldmiðlum. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

Hagnaði og tapi vegna gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla er jafnað saman.

h. Tekjuskattur

Tekjuskattur samanstendur af tekjuskatti til greiðslu og frestuðum tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema hann varði liði sem eru færðir beint á eigið fé eða á aðra heildarafkomu en þá er tekjuskatturinn færður á þessa liði. Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins, miðaða við núgildandi skatthlutfall á uppgjörstegi.

Frestaður tekjuskattur er færður með notkun efnahagsreikningsaðferðarinnar vegna tímabundins mismunar á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Fjárhæð frestaðs tekjuskatts er byggð á áætlaðri innlausn eða uppgjöri bókfærðs verðs eigna og skulda með því að beita gildandi skatthlutfalli á uppgjörstegi. Tekjuskattseignum og tekjuskattsskuldbindingum er jafnað saman þegar lagalegur réttur er til þess. Þetta á við um tekjuskatt sem lagður er á sama fyrirtæki eða mismunandi fyrirtæki sem eru samsköttuð og gert er ráð fyrir að muni greiða skatta sameiginlega.

Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörstegi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni.

18. Nýir og endurbættir alþjóðlegir reikningsskilastaðlar

Félagið hefur innleitt alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu, breytingar á þeim og nýjar túlkanir sem gilda fyrir reikningsskilatímabil sem hófust 1. janúar 2025 eða síðar. Eftirfarandi endurbætur tóku gildi 1. janúar 2025:

- IAS 21 Áhrif gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla	Leiðbeiningar varðandi mat á skiptanleigka gjaldmiðla og skiptigengi
--	--

Það er mat stjórnenda að innleiðing ofangreindra endurbóta á stöðlum hafi ekki haft veruleg áhrif á ársreikninginn.

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

Gildistaka:

- IFRS 18 Framsetning og skýringar í reikningsskilum	1. janúar 2027
- IFRS 19 Dótturfélög án almannaábyrgðar: Skýringar	1. janúar 2027

Stjórn og starfshættir stjórnar

Stjórn Reita fasteignafélags hf. („Reitir“ eða „félagið“) leggur ríka áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af lögum nr. 2/1995 um hlutafélög, lögum um ársreikninga nr. 3/2006, og Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja (6. útgáfa) sem finna má á heimasíðunni www.leidbeiningar.is, gefnum út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins. Félagið er með hlutabréf sín og skuldabréf skráð í kauphöll og fylgir þeim reglum sem gilda um skráð félög, auk þeirra ákvæða sem fram koma í samþykktum félagsins, starfsreglum stjórnar og starfsreglum undirnefnda. Hægt er að nálgast samþykktirnar, starfsreglur stjórnar og starfsreglur undirnefnda á vefsíðu félagsins. Ekki hefur verið úrskurðað um nein brot félagsins á lögum og reglum af viðeigandi eftirlits- og/eða úrskurðaraðilum.

Stjórn leggur áherslu á að fylgja sem ítarlegast Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja og hafa reglulegar úttektir á stjórnarháttum félagsins staðfest að svo sé. Síðasta úttekt var gerð í júlí 2025. Félagið fékk endurtekna viðurkenningu sem fyrirmyndarfyrirtæki í góðum stjórnarháttum í ágúst 2025 og stefnir stjórnin á að fá hana endurtekna á þessu ári.

Í stjórn Reita eru fimm stjórnarmenn, allir kosnir á aðalfundi félagsins. Þau eru Þórarinn V. Þórarinnsson, stjórnarformaður, fyrst kosinn í stjórn árið 2009, Elin Árnadóttir, varaformaður stjórnar, sat í stjórn 2010- 2019 og kosin á ný í stjórn 2023, Kristinn Albertsson, fyrst kosinn í stjórn árið 2017, Anna Kristín Pálsdóttir, fyrst kosin í stjórn 2024 og Guðmundur Ingi Jónsson, fyrst kosinn í stjórn 2025.

Allir stjórnarmenn eru óháðir félaginu og stórum hluthöfum þess eins og það er skilgreint í lið 2.5 í Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja. Stjórn félagsins er skipuð tveimur konum og þremur körlum. Félagið uppfyllir því ákvæði laga um kynjahlutföll í stjórnnum hlutafélaga.

Menntun, reynsla og þekking stjórnarmanna Reita er viðtæk. Í stjórninni sitja tveir viðskiptafræðingar, annar með viðtæka reynslu úr atvinnulífinu sem stjórnandi og stjórnarmaður og hinn hefur gegnt stöðu fjármálastjóra í umsvifamikilli samstæðu um árabíl. Einn hæstaréttarlögmaður situr í stjórninni en hann er með umfangsmikla reynslu af þátttöku í stjórnnum ólíkra fyrirtækja. Einn stjórnarmanna er verkfræðingur með yfirgripsmikla reynslu af stefnumótun og markmiðasetningu, auk þess að hafa mikla þekkingu á sviði samfélagsábyrgðar. Einn stjórnarmanna er hagfræðingur og framkvæmdastjóri fjárfestingafélags og dótturfélags þess sem er í íbúðabyggingu og öðrum verkefnum tengdum uppbyggingu fasteigna. Nánari upplýsingar um stjórnarmenn er að finna á heimasíðu félagsins.

Stjórn hefur skipað tvær undirnefndir, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd. Endurskoðunarnefnd samanstendur af fjórum nefndarmönnum. Þrír nefndarmanna eru stjórnarmenn félagsins, kjörnir af stjórn, en sá fjórði er utanaðkomandi aðili, skipaður af stjórn og staðfestur af aðalfundi, og hefur fagþekkingu sem löggiltur endurskoðandi. Starfskjaranefnd er skipuð tveimur nefndarmönnum úr röðum stjórnarmanna. Nánari upplýsingar um nefndarmenn og starfsemi undirnefnda er að finna á vefsíðu félagsins. Tilnefningarnefnd hefur verið starfandi síðan í október 2018. Nefndin er skipuð þremur utanaðkomandi óháðum fagaðilum sem tilnefndir eru af stjórn félagsins og staðfestir af hluthafafundi. Starfsreglur nefndarinnar eru staðfestar af hluthafafundi og eru þær og aðrar upplýsingar um nefndina og nefndarmenn að finna á vefsíðu félagsins.

Um hlutverk, skyldur og helstu verkefni stjórnar

Um hlutverk og skyldur stjórnar fer skv. samþykktum félagsins. Þeim til viðbótar hefur stjórn sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem helstu verkefni og valdsvið stjórnar, formanns stjórnar og forstjóra eru skilgreind. Gildandi starfsreglur er að finna á vefsíðu félagsins. Þar er m.a. að finna reglur um hæfi stjórnarmanna til þátttöku í afgreiðslu mála, um boðun funda, gögn, fundarskóp og fundargerðir, undirnefndir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf gagnvart stjórn, innra eftirlit og áhættustýringu, samskipti milli stjórnarmanna og við stjórnendur, samskipti við hluthafa og ákvörðunarvald stjórnar. Meginhlutverk stjórnar er að stýra félaginu milli hluthafafunda og tryggja að rekstur þess og starfsemi sé í samræmi við lög, samþykktir og stefnur félagsins. Stjórn tekur meiriháttar ákvarðanir í rekstri félagsins, hefur eftirlit með að bókhald félagsins sé í samræmi við lög og að fjárreiður þess séu með tryggum hætti. Stjórn hefur metið það svo að eftirgreind verkefni skuli njóta sérstakrar athygli hennar næstu misseri:

Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

Um hlutverk, skyldur og helstu verkefni stjórnar, frh.:

1. Mótun framtíðarsýnar um áherslur í rekstri félagsins og þróun eignasafns þess.
2. Reglubundin greining á helstu áhættuþáttum í starfsumhverfi félagsins og skilgreining áhættu gagnvart áhrifum á rekstur og efnahag. Greiningin lúti bæði að fjármögnun og samhengi framboðs og eftirspurnar á skilgreindum starfssviðum félagsins. Skilgreining á áhættuboli og áhættuvilja félagsins.
3. Hagnýting þróunareigna og greining á hagkvæmni mismunandi kosta við þróun og sölu eigna.

Stjórn metur störf sín, verklag og starfshætti, frammistöðu forstjóra og formanns, þróun félagsins, óhæði stjórnarmanna og skilvirkni undirnefnda á hverju ári í aðdraganda aðalfundar.

Frá aðalfundi 2025 voru haldnir fjórtán stjórnarfundir. Tóku allir stjórnarmenn þátt í öllum stjórnarfundum tímabilsins. Fjórtán fundir voru haldnir í endurskoðunarnefnd félagsins auk eins fundar sameiginlega með stjórn félagsins. Allir nefndarmenn mættu á alla fundi. Í starfskjaranefnd voru haldnir sex fundir á starfsárinu með þátttöku beggja nefndarmanna.

Innra eftirlit

Stjórn ber ábyrgð á því að til staðar sé virkt kerfi innra eftirlits og að það sé formlegt, skjalfest og sannreynt reglulega. Innra eftirlitið á að vera til þess fallið að veita vissu um að félagið nái árangri og skilvirkni í starfsemi í samræmi við markmið félagsins, að það veiti áreiðanlegar og réttmætar fjárhagsupplýsingar til ytri aðila og það hliti lögum og reglum sem gilda um starfsemina. Stjórn, í samráði við endurskoðunarnefnd, skal árlega framkvæma úttekt á innra eftirliti og áhættustýringu félagsins og grípa til aðgerða til að bæta úr annmörkum ef þörf krefur.

Verkefni á sviði innra eftirlits liggja hjá endurskoðunarnefnd í samræmi við starfsreglur endurskoðunarnefndar. Á hverju starfsári nefndarinnar hefur farið fram kynning á helstu ferlum í þeim þáttum sem grundvalla uppgjör félagsins. Á fyrri starfsárum hefur endurskoðunarnefnd fengið annað hvort endurskoðendur félagsins eða utanaðkomandi endurskoðendur, til þess að framkvæma skoðun á því hvort félagið starfi í samræmi við þá ferla sem félagið hefur sett sér. Á þessu starfsári hefur mikil vinna verið lögð í að skjál- og formfesta ferla félagsins. Stefnt er að áframhaldandi vinnu við það á komandi starfsári og úttekt á fyrstu ferlunum. Ekki var farið í frekari úttektir á árinu 2025.

Stjórn félagsins hefur sett sérstaka áhættustýringarstefnu fyrir félagið og var stefnan uppfærð haustið 2025. Í stefnunni er eftirlit með fyrirkomulagi áhættustýringar falið endurskoðunarnefnd félagsins. Fjármálastjóri, í umboði og á ábyrgð stjórnar, hefur eftirlit með áhættuþáttum og framkvæmir áhættumat. Hann útbýr jafnframt áhættuskýrslur, sem lagðar eru fyrir endurskoðunarnefnd og/eða stjórn. Fjármálastjóri og forstjóri eru ábyrgir fyrir stýringu áhættuþátta.

Hálfsárslega, eða tíðar sé þess óskað af stjórn eða endurskoðunarnefnd, gerir fjármálastjóri grein fyrir stöðu áhættuþátta félagsins samkvæmt áhættumatinu, breytingum sem orðið hafa frá fyrri mælingu og öðrum þeim atriðum er varða matið og skipta máli. Að jafnaði er þessi greinargerð lögð fram í tengslum við vinnslu árs- eða hálfársuppgjör. Samhliða umræðu um stöðu áhættuþátta skal farið sérstaklega yfir hvaða áhættu stjórn er reiðubúin að taka í einstökum áhættuþáttum og til hverra aðgerða/varna er gripið til að lágmarka áhættu í hverjum þætti. Á hverju starfsári er farið í gegnum það líkan sem félagið hefur verið að styðjast við og áhættuþættir félagsins ræddir ítarlega.

Starfskjör stjórnenda

Starfskjaranefnd er stjórn og forstjóra ráðgefandi um starfskjör æðstu stjórnenda félagsins. Starfssvið nefndarinnar nær til allra félaga innan samstæðunnar. Við mótun tillagna horfir nefndin einkum til upplýsinga um starfskjör hjá félögum sem starfa á hliðstæðum mörkuðum eða sækjast eftir áþekkri reynslu og þekkingu og félagið sjálft, allt að teknu tilliti til hefðbundinna mælikvarða um umsvif, ábyrgð og árangur. Nefndin fylgist með því að starfskjör æðstu stjórnenda félagsins séu innan þess ramma sem starfskjarastefna félagsins setur og gefur hún um það skýrslu til stjórnar félagsins í undanfara aðalfundar ár hvert.

Félagið hefur sett upp formlega kaupréttaráætlun sem samþykkt var á hluthafafundi félagsins 16. október 2024. Gerð var breyting á starfskjarastefnu félagsins sem varðaði m.a. kaupréttaráætlun, á aðalfundi 2025. Launagreiðslur til æðstu stjórnenda félagsins og annarra starfsmanna þess vegna ársins 2025, utan fastra umsaminnna launa voru um 9% af fóstum heildarlaunum. Að öðru leyti visast í skýringar 7 og skýringar 20 í ársreikningnum um sundurliðun stjórnendakostnaðar. Nefndin skal ennfremur árlega gera tillögu til stjórnar um endurskoðun starfskjarastefnu sem lögð er fyrir aðalfund félagsins til staðfestingar ár hvert.

Stefnur og upplýsingagjöf til hluthafa

Samskipti hluthafa og stjórnar fara fram á hluthafafundum. Stjórnarmenn eru sjálfstæðir í störfum sínum og taka ekki við fyrirætlum frá hluthöfum félagsins eða öðrum hagsmunaaðilum. Stjórnarmenn gæta trúnaðar í störfum sínum og veita hluthöfum ekki upplýsingar um félagið nema slíkt sé kynnt á vettvangi stjórnar. Hafa engin slík samskipti við hluthafa átt sér stað á árinu að undanskildum reglubundnum kynningarfundum í kjölfar birtingu árshlutauppgjöra félagsins. Jafnræðis er ávallt gætt í upplýsingagjöf til hluthafa. Upplýsingagjöf fer fyrst og fremst fram með formlegum hætti, svo sem í gegnum tilkynningar til Kauphallar, í gegnum ársskýrslur, fjárfestakynningar og hluthafafundi.

Að mati stjórnar standa þessar grunnreglur því ekki í vegi að stjórn eigi samskipti við hluthafa til að stuðla að því, að samhljómur sé með stjórn og hluthöfum um stefnumótandi ákvarðanir, sem hluthafafundur fjallar um. Formaður annast þau samskipti af hálfu stjórnar.

Félagið hefur sett sér upplýsingastefnu, fjárfestingastefnu, stefnu um fjárhagsleg markmið og ráðstöfun verðmæta til hluthafa, starfskjarastefnu, reglur um hlutverk, gildi og stefnu félagsins auk fleiri stefna sem birtar eru á heimasíðu félagsins.

Einnig hefur félagið sett sér sjálfbærnistefnu varðandi samfélagslega ábyrgð félagsins og var hún uppfærð síðast í október 2025. Stefnan tekur til helstu þátta sjálfbærni í starfsemi Reita, þar á meðal umhverfismála, mannréttinda- og jafnréttismála, heilsu og öryggis starfsfólks og hagaðila, siðareglna og varna gegn spillingu og mútumálum. Þá er stefnan jafnframt tengd heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun. Stefnan endurspeglar áfram þá langtímasýn sem félagið byggir á í rekstri, eignastýringu og þróunarverkefnum. Þá hefur félagið sett sér persónuverndarstefnu, sem var síðast uppfærð í ágúst 2025 ásamt innri stefnu varðandi aðgerðir gegn peningabætti og hryðjuverkum sem uppfærð var í nóvember 2025. Hægt er að nálgast þessar stefnur og reglur á vefsíðu félagsins.

Daglegur rekstur

Guðni Aðalsteinsson er forstjóri félagsins og stýrir hann daglegum rekstri þess í umboði stjórnar. Forstjóri kemur fram fyrir hönd félagsins í öllum málum sem varða daglegan rekstur þess. Hann situr fundi stjórnar og ber að framfylgja þeim ákvörðunum sem teknar eru af stjórn. Forstjóri skal sjá um að bókhald félagsins sé í samræmi við lög og að fjárreiður þess séu með tryggum hætti. Nánari upplýsingar um forstjóra félagsins er að finna á vefsíðu þess. Einar Þorsteinsson er fjármálastjóri félagsins og staðgengill forstjóra. Stjórnendahópur félagsins samanstendur af sjö einstaklingum, tveimur konum og fimm körlum.

Reitir áttu í lok árs 2025 níu dótturfélög og fjölgaði dótturfélagunum um eitt á árinu. Eru stjórnir þeirra ábyrgar fyrir rekstri dótturfélaganna. Í stjórnnum dótturfélaga er einn stjórnarmaður, Guðni Aðalsteinsson, sem jafnframt er forstjóri félagsins, og einn varamaður, en því hlutverki gegnir Einar Þorsteinsson, sem jafnframt er fjármálastjóri félagsins og staðgengill forstjóra.

Reitir fasteignafélag hf. er félag með skráð verðbréf á markaði og telst stórt félag samkvæmt lögum um ársreikninga, þar sem heildareignir eru yfir 3 milljörðum króna og hrein velta yfir 6 milljörðum króna. Félaginu ber því að veita ófjárhagslega upplýsingagjöf, sbr. 66. gr. d. laga nr. 3/2006 um ársreikninga. Ófjárhagslegu upplýsingagjöfina skal birta með skýrslu stjórnar og samkvæmt ákvæðum þeirra laga skal félagið birta upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að meta þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tengslum við umhverfis-, félags- og starfsmannamál. Jafnframt skal gera grein fyrir stefnu félagsins í mannréttindamálum og því hvernig félagið spornar við spillingu og mútumálum.

Auk upplýsingagjafar skv. 66d í ársreikningalögum ber Reitum að uppfylla ákvæði laga nr. 25/2023 um upplýsingagjöf um sjálfbærni á sviði fjármálaþjónustu og flokkunarkerfi fyrir sjálfbærar fjárfestingar. Með lögunum var m.a. reglugerð 2020/852 um að koma á ramma til að greiða fyrir sjálfbærri fjárfestingu lögfest. Reglugerðin kallast Flokkunarreglugerðin (e. Taxonomy) og gildir m.a. um fyrirtæki sem falla undir skylduna um að birta skýrslu yfir ófjárhagslega upplýsingagjöf. Í Flokkunarreglugerðinni eru fastsett viðmið til að ákvarða hvort atvinnustarfsemi uppfyllir skilyrði til að teljast umhverfislega sjálfbær. Reglugerðin gerir kröfur til félaga að þau upplýsi um tekjur, fjárfestingargjöld og rekstrargjöld sem félagið hefur og ber af umhverfislega sjálfbærum eignum. Nánari umfjöllun um Flokkunarreglugerðina er að finna aftar í kafla um ófjárhagslega upplýsingagjöf

Á undanförunum misserum hefur verið gert ráð fyrir að hér á landi yrði innleidd ný tilskipun Evrópusambandsins um sjálfbærniupplýsingagjöf stórra og/eða skráðra fyrirtækja, Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), ásamt tilheyrandi stöðlum European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Tilskipunin er ætlað að auka umfang og samræmi sjálfbærniupplýsingagjafar innan Evrópska efnahagssvæðisins.

Á árinu 2025 kynnti Evrópusambandið hins vegar svonefndan Omnibus-pakka, sem felur í sér tillögur að einföldun og afmörkun á regluverki sjálfbærniskýrslugerðar, þar á meðal CSRD, ESRS og Flokkunarreglugerðinni (EU Taxonomy). Samkvæmt þessum tillögum er gert ráð fyrir að kröfur um sjálfbærniupplýsingagjöf muni ná til færri fyrirtækja en áður var talið, sem gæti einnig haft áhrif á umfang þeirra fyrirtækja á Íslandi sem falla undir reglurnar þegar þær verða innleiddar.

Í ljósi þessara breytinga er ólíklegt að Reitir muni falla undir fullar kröfur CSRD á þeim tímapunkti sem tilskipunin verður að veruleika hér á landi en innleiðing og tímasetning innan EES-riks, þar á meðal Íslands, er enn í mótun. Félagið hyggst engu að síður halda áfram markvissri þróun og styrkingu sjálfbærniupplýsingagjafar, meðal annars með því að byggja áfram á tvíþættri mikilvægisgreiningu, greiningu á virðiskeðju og helstu hagaðilum, og samræmingu við viðurkennd evrópsk viðmið eftir því sem við á.

Sjálfbærniuppgjör Reita byggir að mestu leyti enn á UFS-leiðbeiningum Nasdaq frá febrúar 2020, samhliða stigvaxandi aðlögun að nýjum kröfum og væntingum markaðarins. Reitir birtir sjálfbærniupplýsingar sem hluta af ársreikningi félagsins, sem styður við auknið gagnsæi og samþætta upplýsingagjöf til haugaðila

Viðskiptalíkan Reita

Viðskiptalíkan Reita byggir á sérhæfingu í fjárfestingum í atvinnuhúsnæði og útleigu slíks húsnæðis til fjölbreyttra rekstraraðila. Jafnframt hefur félagið sérhæft sig í þróun byggingarverkefna og uppbyggingu íbúða- og atvinnuhúsnæðis. Á árinu 2025 hélt félagið áfram markvissri þróunarvinnu á verðmætum þróunarreitum, þar sem framkvæmdir og undirbúningur verkefna hafa tekið mikilvægum framförum.

Reitir leggja áherslu á að þróa og aðlaga eignir sínar í samræmi við þarfir rekstraraðila, og byggja þannig upp traust og langtímasambönd við viðskiptavinum. Eignasafn Reita er um 490 þúsund fermetrar og samanstendur af um 155 eignum sem eru að stærstum hluta verslunar-, skrifstofu- og atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu.

Þróunarverkefni félagsins eru drifin áfram af framtíðarsýn um aukna sjálfbærni í skipulagi og uppbyggingu húsnæðis, ásamt því að styrkja þjónustu og samstarf við leigutaka. Áhersla hefur verið lögð á að bæta þjónustu við rekstraraðila í fasteignum félagsins og tryggja að eignasafnið styðji við langtímaþarfir markaðarins.

Reitir undirbýr jafnframt að hefja rekstur hótels sem hluta af þróunarverkefnum félagsins, þar sem framkvæmdir hafa staðið yfir og undirbúningur rekstrar er í farvegi. Með því eykur félagið fjölbreytni í starfsemi sinni og skapar ný tækifæri til verðmætasköpunar til lengri tíma.

Viðskiptalíkan Reita, frh.:

Stærstur hluti tekna félagsins eru leigutekjur og helstu gjöld tengjast rekstri, stjórnun og fjármögnun fasteigna félagsins. Með því að stýra samsetningu eignasafns eftir tegundum eigna annars vegar og viðskiptavina hins vegar leitast Reitir við að lágmarka áhættu, þannig að efnahagslegar sveiflur og stefnubreytingar á einstökum mörkuðum hafi ekki óhófleg áhrif á tekjur og stöðu félagsins í heild.

Sjálfbærnistefnan

Sjálfbærnistefna Reita er sett af stjórn félagsins og er aðgengileg á vefsíðu félagsins. Stefnan var áður hluti af stefnu um samfélagslega ábyrgð, en er nú sett fram undir heitinu sjálfbærnistefna. Hún var uppfærð og samþykkt af stjórn í október 2025. Stefnan tekur til helstu þátta sjálfbærni í starfsemi Reita, þar á meðal umhverfismála, mannréttinda- og jafnréttismála, heilsu og öryggis starfsfólks og hagaðila, siðareglna og varna gegn spillingu og mútumálum. Þá er stefnan jafnframt tengd heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun. Stefnan endurspeglar áfram þá langtímasýn sem félagið byggir á í rekstri, eignastýringu og þróunarverkefnum.

Í stefnunni kemur fram að stjórn og starfsfólk telji að árangur félagsins til lengri tíma felist ekki einungis í fjárhagslegri afkomu, heldur einnig í því hvernig tekst til við að innleiða grunngildi félagsins í daglegum rekstri og axla ábyrgð með siðferðilega ábyrgri, gagnsæri og jákvæðri háttsemi gagnvart hagaðilum.

Samkvæmt stefnunni skal stjórn fjalla um sjálfbærnimál félagsins að minnsta kosti árlega og hafa eftirlit með framkvæmd hennar. Stjórn og framkvæmdastjórn fjalla reglubundið um stöðu lykilmælikvarða, markmiðasetningu, framvindu verkefna og helstu áhættuþætti, þar á meðal loftslagstengda áhættu.

Sjálfbærniupplýsingagjöf Reita byggir áfram að mestu á UFS-leiðbeiningum Nasdaq, útgefnum í febrúar 2020. Upplýsingagjöfin er mikilvægur þáttur í því að mæla og meta árangur félagsins á sviði sjálfbærni og er ætlun félagsins að halda áfram að þróa gagnasöfnun, markmiðasetningu og árangursmælingar á sviði umhverfis-, félags- og stjórnarháttá.

Sjálfbærni er jafnframt eitt af skilgreindum áherslusviðum í vaxtastefnu félagsins sem áfram er í gildi. Undir því sviði hefur félagið sett sér tvö lykilmarkmið. Annars vegar stefnir félagið á kolefnishlutleysi fyrir árið 2040 og að kolefnislosun lækki um þriðjung á næstu fimm árum. Hins vegar er markmið félagsins að fjölbreytileiki í starfsmannahópi verði þannig að mest sé 60% af sama kyni á hverju stigi skipurits.

Reitir telja mikilvægt að setja skýra stefnu og mælikvarða á sviði sjálfbærni, enda getur skortur á markvissri eftirfylgni leitt til orðsporsáhættu, tapaðra viðskiptasambanda, minni samkeppnishæfni og aukinnar fjárhagslegrar áhættu, þar sem fjárfestar og fjármögnunaraðilar leggja sífellt meiri áherslu á sjálfbærni í starfsemi fyrirtækja.

Umhverfismál

Reitir leggja metnað í að vera til fyrirmyndar í umhverfismálum, bæði í rekstri og uppbyggingu á vegum félagsins. Þannig eru umhverfisáhrif mæld og birt í sjálfbærniuppgjöri Reita. Sérstakan kafla með umhverfisstefnu Reita er að finna í sjálfbærnistefnu félagsins. Er þar stefnu félagsins lýst og þeim markmiðum sem félagið hefur sett sér í umhverfismálum til næstu ára.

Stærstu umhverfisáhrif Reita eru vegna framkvæmda í eignasafninu, vegna nýbygginga, viðhalds- og endurbótaverka, og í rekstri fasteignanna. Áhrif og megináhætta liggja helst í áhrifum loftslagsbreytinga, aðlögun að loftslagsbreytingum, auðlindum og úrgangi. Tækifærin eru mörg, t.d. í endurnýjanlegum orkugjöfum og hringrásarhagkerfinu. Reitir leggja áherslu á að innleiða viðurkennd viðmið um sjálfbærni í þróun og rekstri fasteigna og í því samhengi skoðar félagið umhverfisvottunarkerfi fyrir sjálfbærar byggingar og mannvirki. Reitir hafa unnið að vottunarferli við skipulag og þróun stærri byggingareita og leggur áherslu á borgarþróun, samgöngur, vistvænt umhverfi og samfélagslega þætti.

Hvað áhættu fyrir fasteignasafn Reita vegna loftslagsbreytinga varðar, er hún talin einkum felast í hækkun sjávarborðs, aukinnar úrkomuákefðar og flóða vegna þessarar hættu. Ekki er talið að starfsemin valdi umtalsverðu tjóni fyrir aðlögun, þó að skimun sýni að einhver áhætta loftslagsbreytinga geti verið til staðar fyrir einstaka fasteignir. Að auki er helsta framlag Reita að draga jafnt og þétt úr losun gróðurhúsalofttegunda frá rekstrinum og nýta auðlindir betur, þá sér í lagi tengt hringrásarhagkerfi byggingaefna.

Umhverfismál, frh.:

Í sjálfbærniuppgjöri Reita má sjá umfang og niðurstöður þeirra mælinga sem Reitir hafa framkvæmt hvað umhverfismál varðar, m.a. um losun gróðurhúsalofttegunda, orkunotkun og vatnsnotkun. Ætlun Reita er að ná sífellt betri árangri í því umfangi sem mælt er, og hefur félagið sett sér nánari markmið sem m.a. eru byggð á útkomu þeirra. Lykilmælikvarði í stefnu Reita er að vera kolefnishlutlaus árið 2040 og draga úr losun gróðurhúsalofttegunda um þriðjung á fimm árum. Leitað er leiða til að lækka kolefnisspor félagsins, og þar horft bæði til innri reksturs, framkvæmda og reksturs fasteigna félagsins.

Kolefnislosun Reita, án þjónustu, dróst saman um tæp 15% á milli ára og hefur þá dregist saman síðustu tvö ár um tæp 42,5%. Losun í umfangi 1,2 og 3 dregst saman milli ára. Mest áhrif hefur minni losun frá úrgangi þrátt fyrir að heildarúrgangur í tonnum frá félaginu er meiri vegna framkvæmdaverkefna milli ára, en bætt meðhöndlun sorphirðuaðila hefur einnig mikil áhrif. Lögð hefur verið áhersla á flokkun úrgangs í framkvæmdaverkum, sem er stærsti úrgangsstraumurinn frá félaginu. Flokkunarhlutfall frá stærstu framkvæmd við Laugaveg 176 er 91,5% en meðal flokkunarhlutfall fimm stærstu endurbóta- og nýbyggingarframkvæmda á árinu er 77%. Að auki hefur töluvert af byggingarefnum og innanstokksmunum verið komið í endurnýtingu.

Kolefnislosun, að meðtalinni starfsemi Reita þjónustu, hækkaði milli ára. Meginástæða hækkunarinnar er aukin losun vegna notkunar á heitu vatni hjá Reitum þjónustu, auk þess sem losun ársins 2024 reyndist vanáætluð. Skráð losun heita vatns fyrir árið 2024 var 142 tCO₂í en leiðrétt tala er 204 tCO₂í, sem hefur áhrif á heildarkolefnisspor þess árs. Með leiðréttingu hefði heildarlosun ársins 2024 numið 379,2 tCO₂í í stað 317,2 tCO₂í og raunhækkun milli ára því verið um 35% í stað 61%.

Losun ársins 2025 fyrir heitt vatn nam 347 tCO₂í. Hækkunin skýrist að hluta af óvenju mikilli bilun í stofnloki tengt snjóbræðsluferfi í einni eign, ásamt fleiri frávikum í öðrum eignum. Brugðist var við um leið og málið kom í ljós og gripið til aðgerða til að draga úr soun.

Félagið leggur áherslu á að draga árlega úr kolefnisspori sínu og sýnr þessi þróun mikilvægi markvissrar vöktunar á orkunotkun til að fyrirbyggja óeðlilega notkun. Að óbreyttu hefði heildarkolefnisspor ársins 2025 að öllum líkindum verið lægra ef framangreind soun hefði ekki átt sér stað.

Sjá töflur sem sýna uppgjör allra umhverfisþátta aftast í umfjöllun um ófjárhagslega upplýsingagjöf.

Reitir hafa ekki látið taka sérstaklega út þætti sem lúta að umhverfismálum félagsins eða niðurstöður mælinga og aðrar upplýsingar sem fram koma um umhverfisþætti í ófjárhagslegri upplýsingagjöf, en stefnt er á að slíkar úttektir verði fengnar þegar fram í sækir. Reitir styðjast við hugbúnaðinn Enviromaster frá Klöppum við upplýsingasöfnun sína og greiningar auk upplýsinga úr viðskiptabókhalda félagsins og notaðir eru útgefni og viðurkenndir losunarstuðlar.

Félagslegir þættir og starfsmannamál

Í sjálfbærnistefnu Reita er lagt áherslu á mannréttindi, jafnrétti og fjölbreytni í allri starfsemi. Félagið tryggir öruggt og heilbrigt vinnuumhverfi, hlúir að velliðan starfsmanna og vinnur í góðu samstarfi við samfélagið til að stuðla að sjálfbærri þróun byggða og bættum lífsgæðum í borgarumhverfi.

Stefnur Reita taka bæði til réttinda starfsmanna og aðila sem félagið á í viðskiptum við. Þannig samræmist það ekki stefnu félagsins að eiga í viðskiptum við aðila sem virða ekki almenn mannréttindi, svo sem réttindi á vinnumarkaði, rétt til félagafrelsis og rétt til góðs aðbúnaðar starfsfólks og öryggis þeirra eða við aðila sem tengjast barnaþrælkun eða nauðungar- og þrælkunarvinnu af neinu tagi. Það samræmist ekki heldur stefnu félagsins að eiga í viðskiptum við aðila sem fara ekki almennt að lögum og reglum þeim sem gilda í starfsemi þeirra. Með því að eiga ekki í viðskiptum við aðila sem virða ekki félagafrelsi, rétt til kjarasamninga og almenn mannréttindi hvetja Reitir til bættra félagslegra réttinda í samfélaginu.

Lykilmælikvarði í stefnu Reita er að mest 60% af sama kyni séu á hverju stigi skipuritsins. Er sá mælikvarði settur í þeirri trú að fjölbreyttari raddir skili betri ákvörðunum og vinnuframlagi til lengri tíma. Mælikvarðanum er þegar náð þegar horft er til heildarstarfmannafjölda og hlutfall almenns starfsfólks, en stjórnendur eru yfir 60% karlkyns.

Helstu félagslegu áhrif og megináhætta Reita liggur í vinnuáðstæðum og jafnrétti í virðisæðjunni, þá aðallega hjá verktökum, ráðgjöfum og við kaup á byggingarefni, en einnig í vinnuumhverfi eigin starfsfólks og þróun mannauðs.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

Félagslegir þættir og starfsmannamál, frh.:

Á árinu 2025 var lögð aukin áhersla á að styðja við mannauð Reita og efla starfsumhverfi félagsins með markvissum aðgerðum sem snúa að velferð, þróun og tækifærum starfsfólks sem og annarra hagaðila.

Sett var fram ný fæðingarorlofsstefna sem hefur það að markmiði að styðja við ungar fjölskyldur og nýbakaða foreldra sem endurspeglar áherslur félagsins á jafnvægi milli starfs og einkalífs og fjölskylduvænt starfsumhverfi. Til að styðja enn frekar við velliðan og þróun starfsfólks voru innleidd og eflað ýmis úrræði á árinu. Þar má nefna Kara Connect velferðartorg fyrir starfsfólk, auk þjálfunar- og þróunarverkefna í samstarfi við Franklin Covey.

Reitir halda jafnframt áfram reglulegri eftirfylgni með starfsánægju með mánaðarlegum könnunum í gegnum Moodup, þar sem starfsfólk hefur einnig tækifæri til að senda inn ábendingar og fyrirspurnir. Þetta er liður í markvissri vinnu við að styrkja vinnustaðamenningu og stuðla að heilsu og velliðan starfsfólks, enda er mannauður félagsins ein verðmætasta auðlind þess til hliðar við eignasafnið sjálft.

Reitir hófu jafnframt nýtt samstarfsverkefni við Háskólann í Reykjavík í formi hugmyndasamkeppni til næstu þriggja ára, Torgið, sem veitir nemendum tækifæri til að efla færni og þekkingu, stuðla að nýsköpun og styrkja tengsl menntunar- og atvinnulífs innan fasteigna- og byggingarqæirans.

Í tengslum við uppbyggingu HYATT hótelsins, sem verður rekið af Reitum, hefur félagið komið á samstarfi við Hótel- og matvælasvið Menntaskólans í Kópavogi. Samstarfið veitir nemendum tækifæri til starfsþjálfunar og reynslu í faginu, með það að markmiði að styðja við framþróun ungs starfsfólks og efla fagmennsku í greininni. Stefnt er að því að bjóða nemendum námssamninga og möguleg störf að loknu námi.

Reitir styðja við fjölbreytt samfélagsverkefni og félagasamtök í samræmi við stefnu félagsins og áherslur á jákvæð samfélagsáhrif. Á árinu veitti félagið stuðning til verkefna sem snúa meðal annars að heilbrigði, velferð, öryggi, félagslegri bátttöku og iðróttastarfi.

Meðal þeirra verkefna sem hlutu stuðning voru Barnaspítali Hringsins, Krabbameinsfélagið, ADHD samtökin, Dropinn og Flugbjörgunarsveitin, auk stuðnings við iðróttastarf viðs vegar sem stuðlar að bættri heilsu og samfélagslegri þátttöku.

Í sjálfbærniuppuppgjöri aftast í kaflanum má finna nánari upplýsingar um félagslega þætti, tölulegar upplýsingar m.a. um launa- og kynjahlutföll, starfsmannaveltu og jafnrétti.

Stjórnarhættir

Stjórn Reita leggur ríka áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af lögum nr. 2/1995 um hlutafélög, lögum um ársreikninga nr. 3/2006, og Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja, gefnum út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins. Félagið er með hlutabréf sín og skuldabréf skráð í kauphöll og fylgir þeim reglum sem gilda um skráð félög, auk þeirra ákvæða sem fram koma í samþykktum félagsins, starfsreglum stjórnar og starfsreglum undirnefnda. Upplýsingastefna fyrirtækisins kveður á um jafnan og skilvirkan aðgang allra hagsmuna- og samskiptaaðila að réttum og áreiðanlegum upplýsingum.

Félagið hefur árlega frá árinu 2016 hlotið viðurkenningu sem „Fyrirmyndarfyrirtæki í góðum stjórnarháttum“ en matsferlið byggir á Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem Viðskiptaráð Íslands, Samtök atvinnulífsins og Nasdaq Iceland gefa út.

Að auki hefur félagið látið gera óháða úttekt á stjórnarháttum sínum á þriggja ára fresti og hlaut síðast viðurkenningu á árinu 2025, á grundvelli úttektar sem KPMG, viðurkenndur úttektaraðili, framkvæmdi í júní sama ár. Staðfestir sú úttekt að félagið fylgir leiðbeiningunum um stjórnarhætti útgefnum af Viðskiptaráði Íslands, Samtökum atvinnulífsins og Nasdaq Iceland að fullu. Úttektin og viðurkenningin er farvegur fyrir félagið til að tryggja fagleg vinnubrögð og samskipti sem eykur traust milli hluthafa, stjórnar, stjórnenda, starfsmanna og annarra hagsmunaaðila.

Stjórnarhættir, frh.:

Í mikilvægisgreiningu Reita voru það stjórnarhættir sem röðuðust efst, en Viðskiptahegðun (GI Business conduct), fékk hæsta skor bæði í fjárhagslegu mikilvægi og áhrifamikilvægi. Þar undir flokkast m.a. fyrirtækjamenning, spillingar og mútumál, verndun uppljóstrara og samskipti við birgja. Sem stórt fyrirtæki á markaði geta Reitir haft áhrif á góða vinnuhætti og samskipti. Áhætta liggur m.a. í orðsporshættu. Tækifærin hér eru einnig mörg, t.d. að sterk fyrirtækjamenning getur bætt ákvarðanatöku, ánægju starfsfólks og orðspor fyrirtækisins. Verndun uppljóstrara eykur gagnsæi og getur dregið úr mögulegri áhættu. Að styrkja viðskiptasambönd getur aukið traust og rekstraröryggi. Reitir munu því halda áfram að leggja mikla áherslu á þessi atriði nú sem áður.

Reitir hafa einnig gefið út siðarreglur birgja sem finna má á vefsíðu félagsins og kynnt er fyrir birgjum og ráðgjöfum/verktökum við upphaf viðskiptasambands. Vaxandi væntingar fjárfesta og lánveitenda um ábyrgð í virðishegðun hafa aukið mikilvægi þess að reglurnar séu innleiddar með rekjanlegum hætti, meðal annars með skráningu á því að þær hafi verið sendar og staðfestingu á að birgjar hafi kynnt sér þær.

Reitir starfa eftir gildandi lögum og leiðbeiningum um góða stjórnarhætti og leggja áherslu á gagnsæi, heiðarleika og ábyrga ákvarðanatöku. Reitir vinna gegn hvers kyns spillingu þar sem því er við komið í tengslum við starfsemi félagsins, þar með talið kúgun, mútum og ólöglegri atvinnustarfsemi. Reitir kynna ákvæði laga um vernd uppljóstrara fyrir starfsfólki sínu og hefur félagið sett sér verklagsreglur um uppljóstrun starfsmanna um lögbrot eða aðra ámælisverða háttsemi. Félagið hefur bundið enda á viðskiptasambönd vegna atriða er varðar siðarreglur og hefur einnig tilkynnt um vafasama viðskiptahætti, hafi það átt við. Félagið fylgir ströngum siðareglum í starfsemi og samstarfi, framkvæmir reglulegt áhættumat og tryggir að sjálfbærni sé órjúfanlegur hluti af stefnumótun og rekstri.

Tvíátta mikilvægisgreining

Reitir unnu fyrst tvíátta mikilvægisgreiningu í lok árs 2023 og var hún uppfærð á árinu 2024. Greiningin er grundvöllur að forgangsröðun sjálfbærnimála hjá félaginu og styður við stefnumótun, áhættustýringu og upplýsingagjöf. Á árinu 2025 voru engar efnislegar breytingar á niðurstöðum greiningarinnar og þær áherslur sem þar komu fram halda áfram að endurspeglu helstu áhættuþætti og tækifæri í starfsemi Reita.

Þættir tengdir stjórnarháttum raðast áfram efst, bæði í fjárhagslegu mikilvægi og áhrifamikilvægi, enda félagið starfar á markaði með fjölbreytt viðskiptasambönd. Umhverfisþættir tengdir loftslagsbreytingum og hringrásarhagkerfi skipa einnig mikilvægan sess, einkum í áhrifamikilvægi, á meðan félagslegir þættir á borð við mannauð, jafnrétti og vinnuaðstæður í virðishegðunni skora hæst meðal félagslegra málefna.

Reitir munu áfram nýta niðurstöður greiningarinnar til að styðja við markmiðasetningu og þróun sjálfbærniupplýsingagjafar og mun greiningin verða endurskoðuð og uppfærð þegar tilefni er til, í takt við þróun regluverks og væntingar hagaðila.

Niðurstöður greiningarinnar eru sambærilegar og birtar voru í ársreikningi 2024:

Tvíátta mikilsvægisgreining, frh.:

Áhrifamikilvægi		E.1: Mildun loftslagsbreytingar E1: Aðlögun að loftslagsbreytingum E1: Orka S1: Vinnuástanda S2: Jafnrétti í virðisæðjunni	S2: Vinnuástanda í virðisæðjunni	Gi: Vinnuástandamenning Gi: Spilling- og mútumál
		E5: Hringrásarhagkerfi - auðlindir E5: Hringrásarhagkerfi - úrgangur		Gi: Vörndun uppljóstrara Gi: Siðareglur birgja
		S1: Önnur vinnuréttindi	S1: Mannauður, jafnrétti og jöfn tækifæri	
		S4: Upplýsingagjöf	S2: Vinnuréttindi í virðisæðjunni S4: Öryggi viðskiptavina	
	E2: Önnur mengun E4: Líffræðileg fjölbreytni S3: Nærsmfélög (réttindi) S4: Inngilding viðskiptavina	E2: Mengun í lofti E2: Orplast S3: Nærsmfélög (civil and political rights)		
Fjárhagslegt mikilvægi				

Flokkunarreglugerð Evrópusambandsins (EU Taxonomy)reglugerðin

Reitir veita í þriðja sinn upplýsingar um starfsemi félagsins í samræmi við flokkunarreglugerð Evrópusambandsins (EU Taxonomy). Upplýsingagjöfin tekur til hlutfalls veltu, fjárfestingarútgjalda (CapEx) og rekstrargjalda (OpEx) sem teljast hæf eða umhverfislega sjálfbær samkvæmt reglugerðinni. Nánari sundurliðun lykilmælikvarða og tölulegar upplýsingar má finna í töflum aftast í þessum kafla. Greining Reita sýnir áfram að meginstarfsemi félagsins fellur undir kafla 7 í tæknilegum matsviðmiðum fyrir mildun loftslagsbreytinga, sem tekur til bygginga og fasteignastarfsemi, þar á meðal kaup og eignarhald á byggingum (7.7), smíði nýrra bygginga (7.1), endurnýjun bygginga (7.2), uppsetning, viðhald og viðgerðir á orkunýtnum búnaði (7.3), uppsetning, viðhald og viðgerðir á hleðslustöðvum fyrir rafknúin ökutæki í byggingum (7.4) og uppsetning, viðhald og viðgerðir á búnaði og tækjum til mælinga, stýringar og eftirlits með orkunýtingu bygginga (7.5).

Til þess að starfsemi teljist umhverfislega sjálfbær þarf hún að uppfylla tæknileg matsviðmið um verulegt framlag, valda ekki umtalsverðu tjóni á öðrum umhverfismarkmiðum (DNSH) og uppfylla lágmarksverndarráðstafanir.

Á árinu 2025 er niðurstaða greiningarinnar áfram sú að ekki sé unnt að sýna fram á að fasteignir í eignasafni Reita teljist umhverfislega sjálfbærar samkvæmt matsviðmiðum reglugerðarinnar. Þetta skýrist einkum af því að á Íslandi liggja ekki fyrir orkuflokkun bygginga eða viðmið um frumorkuþörf í samræmi við evrópsku orkunýtingartilskipunina, sem er forsenda fyrir flokkun undir lykilstarfsemi 7.7 og tengdum liðum.

Minni verkefni, svo sem uppsetning hleðslustöðva eða orkunýtinna lausna, geta í ákveðnum tilvikum fallið undir hæfa starfsemi, en hlutfall þeirra hefur hingað til verið metið óverulegt í heildarsamhengi lykilmælikvarða félagsins.

Reitir telja sig uppfylla lágmarksverndarráðstafanir samkvæmt 18. gr. flokkunarreglugerðarinnar, meðal annars með skýrum stefnum um mannréttindi, siðareglur, varnir gegn spillingu og mútumálum, skattamál og sanngjarna samkeppni. Félagið mun áfram vinna að því að efla gagnasöfnun og upplýsingagjöf í tengslum við flokkunarreglugerðina í takt við þróun regluverks og væntingar hagaðila.

Verulegt framlag til mildunar loftslagsbreytinga

7.7 Kaup og eignarhald á byggingum

Meginstarfsemi Reita er eignarhald á atvinnuhúsnæði til útleigu. Velta félagsins (leigutekjur), stærstur hluti rekstrargjalda (OpEx) og megnið af fjárfestingum í eignasafni félagsins (CapEx) fellur því undir atvinnustarfsemi 7.7, sem telst kjarnastarfsemi félagsins samkvæmt flokkunarreglugerðinni.

Tæknileg matsviðmið undir 7.7 gera m.a. ráð fyrir að hægt sé að sýna fram á orkunýtingarvottorð (t.d. orkuflokk A) eða að bygging falli innan efstu 15% byggingarkosts miðað við frumorkuþörf, ásamt öðrum viðmiðum. Þar sem á Íslandi liggja hvorki fyrir orkuflokkun bygginga né sambærileg viðmið um frumorkuþörf í samræmi við evrópsku orkunýtingartilskipunina, er að óbreyttu ekki unnt að uppfylla þessi matsviðmið og því ekki hægt að flokka fasteignir í eignasafni Reita sem umhverfislega sjálfbærar samkvæmt 7.7.

Auk þess krefst eitt matsviðmið að tiltekið stórt atvinnuhúsnæði (m.a. út frá afli húskerfa) sé rekið með vöktun og mati á orkunýtingu. Reitir vinna áfram að því að bæta yfirsýn og gögn um þessa þætti til að geta metið hvort og hvaða eignir falli undir slíkar kröfur.

7.1 Smíði nýrra bygginga

Reitir hafa áfram unnið að smíði nýbygginga og þróunarverkefnum sem falla undir lið 7.1 í flokkunarreglugerðinni. Á árinu 2025 var meðal annars unnið áfram að uppbyggingu og umbreytingu við Laugaveg 176, þar sem undirbúið er rekstur hótels á vegum félagsins, Ármúli 7, auk annarra framkvæmda og viðbygginga sem tengjast þróunarreitum Reita.

Á árinu hófust jafnframt undirbúningsframkvæmdir á þróunarreitum þar sem eldri byggingar voru fjarlægðar í tengslum við fyrirhugaða nýbyggingu. Þar má nefna framkvæmdir á Kringlureit, þar sem húsnæði var rífið niður sem liður í undirbúningi fyrir nýja íbúðauppbbyggingu sem áætluð er að hefjist á árinu 2026. Slíkar framkvæmdir tengjast þróunarverkefnum sem síðar munu flokkast undir smíði nýrra bygginga (7.1) þegar uppbygging hefst. Einnig hófust undirbúningsframkvæmdir á þróunarreit að Korputúni 2-8 þar sem jarðvinnu er lauk á reit D og sökklar hafa verið reistir fyrir Korputún 6 og 8.

Verkefni undir lið 7.1 eru umfangsmikil fjárfestingaverkefni og mynda því verulegan hluta af fjárfestingarútgjöldum (CapEx) félagsins, en tekjur og rekstrargjöld skrást ekki á meðan framkvæmdir standa yfir.

Til þess að smíði nýrra bygginga geti talist umhverfislega sjálfbær samkvæmt flokkunarreglugerðinni þarf að vera unnt að sýna fram á að viðkomandi byggingar uppfylli tæknileg matsviðmið um orkunýtingu og frumorkuþörf. Slík viðmið og samanburðargrunnur liggja ekki fyrir með sambærilegum hætti á Íslandi og því hefur félagið að svo stöddu ekki getað sýnt fram á að fjárfestingar undir lið 7.1 teljist umhverfislega sjálfbærar samkvæmt reglugerðinni á árinu 2025.

7.2 Endurnýjun bygginga

Reitir standa reglulega fyrir endurbótum og endurnýjun á fasteignum sínum sem falla undir lið 7.2 í flokkunarreglugerðinni. Á árinu 2025 voru meðal annars gerðar endurbætur á Suðurlandsbraut 34 auk annarra verkefna, sem miða að bættri nýtingu og uppfærslu eigna í eignasafninu.

Á árinu hófust einnig umfangsmiklar endurbætur á skrifstofuhúsnæði við Nauthólsveg, þar sem unnið er að endurnýjun byggingarinnar fyrir hjúkunarheimili. Verkefnið felur meðal annars í sér niðurrif innviða og endurbætur innanhúss, en byggingin stendur áfram og fellur því undir lið 7.2.

Fjárfestingarútgjöld vegna slíkra verkefna eru færð undir lið 7.2, en tekjur og rekstrargjöld skrást almennt ekki sérstaklega á framkvæmdatíma. Eins og fram kemur í umfjöllun um lið 7.7 byggja tæknileg matsviðmið endurnýjunarverkefna einnig að verulegu leyti á orkunýtingarviðmiðum sem ekki liggja fyrir með sambærilegum hætti á Íslandi, og því er ekki unnt að flokka slíkar fjárfestingar sem umhverfislega sjálfbærar samkvæmt flokkunarreglugerðinni á árinu 2025.

7.3 og 7.5 Uppsetning, viðhald og viðgerðir á orkunýtnum búnaði og á búnaði til mælinga, stýringar og eftirlits

Reitir standa reglulega fyrir verkefnum sem miða að bættri orkunýtni og rekstrarhagkvæmni í fasteignasafni félagsins. Slik verkefni geta í ákveðnum tilvikum fallið undir atvinnustarfsemi samkvæmt liðum 7.3 og 7.5 í flokkunarreglugerðinni, sem taka til uppsetningar og viðhalds orkunýtinna lausna, sem og búnaðar til mælinga, stýringar og vöktunar á orkunotkun bygginga.

Á árinu 2025 hefur þó ekki verið unnt að aðgreina fjárfestingarútgjöld vegna slíkra þátta með þeim hætti að hægt sé að flokka þau sérstaklega samkvæmt tæknilegum matsviðmiðum reglugerðarinnar. Því eru engar fjárhæðir tilgreindar sérstaklega undir þessum liðum í upplýsingagjöf ársins. Félagið vinnur áfram að því að bæta gagnasöfnun og rekjanleika í tengslum við framkvæmdir og fjárfestingar, með það að markmiði að styrkja flokkun og upplýsingagjöf samkvæmt flokkunarreglugerðinni á komandi árum.

7.4 Hleðslustöðvar

Á árinu 2025 héldu Reitir áfram uppbyggingu hleðsluinnviða fyrir rafknúin ökutæki í eignasafni félagsins. Á árinu voru jafnframt settar upp fyrstu hraðhleðslustöðvar í nafni Reita. Reitir þjónusta ber ábyrgð á rekstri og umsýslu allra hleðslustöðva félagsins.

Á árinu voru sett upp samtals 28 ný hleðslutengi á fjórum staðsetningum. Þar af voru sett upp:

- 10 DC hraðhleðslutengi á tveimur staðsetningum (Hveragerði og Egilsstöðum)
- 18 AC hæghleðslutengi á tveimur staðsetningum (Dalshrauni 3 og Hveragerði). Í lok árs 2025 voru hleðslustöðvar Reita því samtals:
- 10 DC hraðhleðslutengi á 2 staðsetningum
- 32 AC hæghleðslutengi á 4 staðsetningum (Dalshraun 1, Dalshraun 3, Vínlandsleið og Hveragerði)

Samkvæmt tæknilegum matsviðmiðum flokkunarreglugerðarinnar getur uppsetning og rekstur hleðslustöðva fallið undir hæfa starfsemi sem stuðlar að mildun loftslagsbreytinga. Fjárfestingarútgjöld, rekstrargjöld og tekjur sem tengjast þessum innviðum eru þó enn metin sem óverulegur hluti af heildarstarfsemi Reita og hafa því ekki verið tekin sérstaklega með í lykilmælikvörðum flokkunarreglugerðarinnar fyrir árið 2025.

Samantekt um verulegt framlag

Öll starfsemi Reita telst áfram hæf (taxonomy-eligible) undir flokkunarreglugerðinni, einkum undir kafla 7.7. Hins vegar er að óbreyttu ekki unnt að sýna fram á umhverfislega sjálfbærni (taxonomy-alignment) vegna skorts á íslenskum viðmiðum sem samsvara kröfum reglugerðarinnar um orkuflokkun og frumorkubörf bygginga.

Að valda ekki umtalsverðu tjóni (DNSH) og lágmarksverndarráðstafanir

Þar sem engin starfsemi er flokkuð sem umhverfislega sjálfbær á árinu 2025 er ekki farið í ítarlega umfjöllun um DNSH viðmið í þessum kafla. Reitir hafa þó unnið mat á loftslagstengdri áhættu og telja mikilvægt að þróa áfram gögn og verklag í tengslum við aðlögun.

Til að flokka starfsemi sem umhverfislega sjálfbæra þarf jafnframt að uppfylla lágmarksverndarráðstafanir samkvæmt 18. gr. reglugerðarinnar, m.a. hvað varðar mannréttindi, spillingu og mútur, skattamál og sanngjarna samkeppni. Reitir telja sig uppfylla slíkar lágmarkskröfur og vinna áfram að því að efla upplýsingagjöf og rekjanleika í virðiskeðju.

Taxonomy sniðmát - hlutfall veltu

Fjárhagsár 2025	Ár			Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir að valda ekki verulegu tjóni						Lágmarks verndarráðstafanir (17)	Hlutfall veltu sem fellur að flokkunar kerfinu (A.1) eða sem flokkunar kerfið nær yfir (A.2), ár 2025 (18))	Flokkur starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfis markmiðum (19)	Flokkur umbreytingarstarfsemi (20)
	Kóði (2)	Velta (3)	Hlutfall veltu, ár N (4)	Mótvægi við loftságsbreytingar (5)	Aðlögun að loftságsbreytingar (6)	Vain (7)	Mengun (8)	Hringrásarhagkerfi (9)	Liffræðileg fjölbreytni (10)	Mótvægi við loftságsbreytingar (11)	Mótvægi við loftságsbreytingar (12)	Vain (13)	Mengun (14)	Hringrásarhagkerfi (15)	Liffræðileg fjölbreytni (16)				
Atvinnustarfsemi (1)		ISK	%	J;N; N/EL	J;N; N/EL	J;N; N/EL	J;N; N/EL	J;N; N/EL	J;N; N/EL	Ja/Nei	Ja/Nei	Ja/Nei	Ja/Nei	Ja/Nei	Ja/Nei	Ja/Nei	%	E	T

A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR

A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)

Velta starfsemi sem er umhverfissjálfbær (sem fellur að flokkunarkerfinu)	0	0%															0%		
Par af starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að	0	0%																E	
Par af umbreyting	0	0%																	T

A.2. Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)

Kaup og eignarhald á byggingum	7.7.	18.215	100%	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL								100%		
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en		18.215	100%																
A. Velta af starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir		18.215	100%																

B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR

Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki	0	0%
--	---	----

SAMTALS (A+B)	18.215	100%
---------------	--------	------

Taxonomy sniðmát - hlutfall fjárfestingargjalk

Fjárhagsár 2025	Ár			Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir að valda ekki verulegu tjóni						Lagnmarks venderastátanir (17)	Hlutfall fjárfesting ar- útgjalda sem fellur að flokunar kerfinu (A.1) eða sem flokunar kerfið nær yfir (A.2), ár 2025 (18)	Flokkur starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfis markmiðu m (19)	Flokkur umbreytin gar[starfs emi (20)						
	Kóði (2)	Fjárfestingin ar- gjöld (3)	Hlutfall fjárfesting ar- útgjalda, ár N (4)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)	Aðlögun að loftslagsbreytingar (6)	Váin (7)	Mengun (8)	Hringrásarhagkerfi (9)	Liffræðileg fjölbreytni (10)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (12)	Váin (13)	Mengun (14)	Hringrásarhagkerfi (15)	Liffræðileg fjölbreytni (16)					Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	%	E	T
Atvinnustarfsemi (1)	Kóði (2)	Fjárfestingin ar-gjöld (3)	Hlutfall fjárfesting ar-útgjalda, ár N (4)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)	Aðlögun að loftslagsbreytingar (6)	Váin (7)	Mengun (8)	Hringrásarhagkerfi (9)	Liffræðileg fjölbreytni (10)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (12)	Váin (13)	Mengun (14)	Hringrásarhagkerfi (15)	Liffræðileg fjölbreytni (16)	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	%	E	T
<i>Texti</i>		<i>ISK</i>	<i>%</i>	<i>J:N: N/EL</i>	<i>J:N: N/EL</i>	<i>J:N: N/EL</i>	<i>J:N: N/EL</i>	<i>J:N: N/EL</i>	<i>J:N: N/EL</i>	<i>Já/Nei</i>	<i>Já/Nei</i>	<i>Já/Nei</i>	<i>Já/Nei</i>	<i>Já/Nei</i>	<i>Já/Nei</i>	<i>Já/Nei</i>	<i>Já/Nei</i>	<i>Já/Nei</i>	<i>Já/Nei</i>	<i>Já/Nei</i>	<i>Já/Nei</i>	<i>Já/Nei</i>	<i>%</i>	<i>E</i>	<i>T</i>

A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR

A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)

Fjárfestingargjöld starfsemi sem er umhverfissjálfbær (sem fellur að flokkunarkerfinu)	0	0%																				0%			
Þar af starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að	0	0%																						E	
Þar af umbreyting	0	0%																							T

A.2. Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)

				<i>EL: N/EL</i>	<i>EL: N/EL</i>	<i>EL: N/EL</i>	<i>EL: N/EL</i>	<i>EL: N/EL</i>	<i>EL: N/EL</i>																
Kaup og eignarhald á byggingum	7.7.	4.916	34%																						42%
Smiði nýrra bygginga	7.1.	7.460	51%																						33%
Endurnýjun bygginga sem fyrir eru	7.2.	2.148	15%																						25%
Fjárfestingargjöld starfsemi sem flokkunarkerfið	14.524	100%																							%
Fjárfestingargjöld af starfsemi sem flokkunarkerfið	14.524	100%																							%

B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR

Fjárfestingargjöld frá starfsemi sem	0	0%
--------------------------------------	---	----

SAMTALS (A+B)	14.524	100%
---------------	--------	------

Taxonomy sniðmát - hlutfall rekstrargjalda

Fjárhagsár 2025	Ár			Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir að valda ekki verulegu tjóni						Lágmarks vendarárástátanir (17)	Hlutfall rekstrarút gjalda sem fellur að flokunar kerfinu (A.1) eða sem flokunar kerfið nær yfir (A.2), ár 2025 (18)	Flokkur starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfis markmiðu m (19)	Flokkur umbreytin gar[starfs emi (20)
	Kóði (2)	Rekstrargjöld (3)	Hlutfall rekstrargjalda, ár N (4)	Mótvægi við lofslagsbreytingar (5)	Aðlögun að lofslagsbreytingar (6)	Vain (7)	Mengun (8)	Hringrásarhagkerfi (9)	Liffræðileg fjölbreytni (10)	Mótvægi við lofslagsbreytingar (11)	Mótvægi við lofslagsbreytingar (12)	Vain (13)	Mengun (14)	Hringrásarhagkerfi (15)	Liffræðileg fjölbreytni (16)					%	E	T
Atvinnustarfsemi (1)																			
<i>Texti</i>		ISK	%	J;N; N/EL	J;N; N/EL	J;N; N/EL	J;N; N/EL	J;N; N/EL	J;N; N/EL	J;N; N/EL	J;N; N/EL	J;N; N/EL	J;N; N/EL	J;N; N/EL	J;N; N/EL	J;N; N/EL	%	E	T

A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR

A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu)																			
Rekstrargjöld starfsemi sem er umhverfissjálfbær (sem fellur að flokkunarkerfinu)	0	0%															0%		
Par af starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að	0	0%																E	
Par af umbreyting	0	0%																	T

A.2. Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL									
Kaup og eignarhald á byggingum	7.7.	6.103	100%														100%		
Rekstrargjöld starfsemi sem flokkunarkerfið nær		6.103	100%																
Rekstrargjöld af starfsemi sem flokkunarkerfið nær		6.103	100%																

B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR		
Rekstrargjöld frá starfsemi sem flokkunarkerfið	0	0%
SAMTALS (A+B)	6.103	100%

UFS mælikvarðar

Umhverfispættir

E1. Losun gróðurhúsalofttegunda	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Umfang 1 - Eldsneyti	tCO _{2i}	13,3	6,1	2,5	8,0	7,5
Umfang 2 - Rafmagn	tCO _{2i}	6,9	7,7	8,9	6,5	7,2
- Þar af skrifstofa Reita	tCO _{2i}	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
- Þar af fasteignir í millibilsástandi	tCO _{2i}	6,7	7,5	8,7	6,3	7,0
Umfang 2 - Heitt vatn	tCO _{2i}	14,4	9,3	9,2	9,9	3,4
- Þar af skrifstofa Reita	tCO _{2i}	0,3	0,4	0,4	0,3	0,4
- Þar af fasteignir í millibilsástandi	tCO _{2i}	14,1	8,9	8,8	9,6	3,0
Umfang 3 - Flugferðir	tCO _{2i}	1,6	2,8	8,8	13,1	9,8
Umfang 3 - Akstur starfsfólks til og frá vinnu	tCO _{2i}	3,8	4,7	5,5	7,3	9,5
Umfang 3 - Úrgangur	tCO _{2i}	7,8	46,7	129,5	66,1	57,4
- Þar af úrgangur skrifstofa Reita	tCO _{2i}	0,7	0,0	1,0	0,0	0,0
- Þar af úrgangur úr endurnýjunarverkum	tCO _{2i}	7,1	46,7	128,5	66,1	57,4
Umfang 3 - Reitir þjónusta	tCO _{2i}	242,5	253,3	222,0	206,4	416,2
- Þar af rafmagn	tCO _{2i}	33,1	52,5	58,6	61,3	69,0
- Þar af heitt vatn	tCO _{2i}	126,1	137,5	121,4	142,0	347,0
- Þar af úrgangur	tCO _{2i}	83,3	63,3	42,0	3,1	3,2
Samtals losun - án Reita þjónustu	tCO _{2i}	47,9	77,2	164,3	110,9	94,8
Samtals losun - með Reitum þjónustu	tCO _{2i}	290,4	330,5	386,4	317,3	511,0
Mótvægisáðgerðir	tCO _{2i}	50,0	80,0	165,0	111,0	165,0

Nasdaq: E1 | UNGC: P7 | GRI: 305-1,305-2,305-3

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

Umhverfisþættir, frh.:

E2. Losunarkræfni gróðurhúsalofttegunda

	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Rekstrarþættir						
Losun gróðurhúsalofttegunda	tCO ₂	290,4	330,5	386,38	317,296	511,0
Stærð fasteigna	m ²	455.000	455.000	460.000	480.000	490.000
Tekjur	milljón ISK	11.850	13.481	15.107	16.442	18.215
Starfsmannafjöldi	stöðugildi	21,4	22,0	23,4	26,6	32,7
Losunarkræfni						
Losunarkræfni á hvern fermetra eignasafns	kgCO ₂ /m ²	0,6	0,7	0,8	0,7	1,0
Losunarkræfni tekna	kgCO ₂ /millj.ISK	24,5	24,5	25,6	19,3	28,0
Losunarkræfni starfsmanna	kgCO ₂ /stöðug.	13.569	15.023	16.512	11.928	15.627

Nasdaq: E2 | UNGC: P7, P8 | GRI: 305-4 | SDG: 13

E3. Orkunotkun

	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Jarðefnaeldsneyti	kWst	52.334	25.589	10.539	33.742	29.535
Rafmagn						
- Þar af skrifstofa Reita	kWst	5.415.821	7.918.063	9.002.267	8.971.656	11.272.427
- Þar af fasteignir í millibilsástandi	kWst	31.100	28.123	29.277	30.082	23.273
- Þar af Reitir þjónusta	kWst	905.545	983.794	1.153.815	829.547	909.882
- Þar af Reitir þjónusta	kWst	4.479.176	6.906.146	7.819.175	8.112.027	10.339.272
Heitt vatn						
- Þar af skrifstofa Reita	kWst	36.976.276	36.111.032	36.178.950	40.706.662	43.145.040
- Þar af fasteignir í millibilsástandi	kWst	87.406	94.424	96.802	88.334	104.052
- Þar af fasteignir í millibilsástandi	kWst	3.700.690	2.191.820	2.431.882	2.567.370	3.132.812
- Þar af Reitir þjónusta	kWst	33.188.180	33.824.788	33.650.266	38.050.958	39.908.176
Heildarorkunotkun, án Reita þjónustu	kWst	4.777.075	3.323.750	3.722.315	3.549.075	4.199.554
Heildarorkunotkun, með Reitum þjónustu	kWst	42.444.431	44.054.684	45.191.756	49.712.060	54.447.002

Nasdaq: E3 | UNGC: P7, P8 | GRI: 302-1, 302-2 | SDG: 12

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

Umhverfispættir, frh.:

E4. Orkukræfni	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Rekstrarþættir						
Bein orkunotkun	kWst	52.334	25.589	10.539	33.742	29.535
Stærð fasteigna	m ²	455.000	455.000	460.000	480.000	490.000
Tekjur	milljón ISK	11.850	13.481	15.107	16.442	18.215
Starfsmannafjöldi	stöðugildi	21,4	22,0	23,4	26,6	32,7
Orkukræfni						
Orkukræfni á hvern fermetra eignasafns	kWst/m ²	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1
Orkukræfni tekna	kWst/millj.ISK	4,4	1,9	0,7	2,1	1,6
Orkukræfni starfsmanna	kWst/stöðug.	2.446	1.163	450	1.268	903

Nasdaq: E4 | UNGC: P7, P8 | GRI: 302-3 | SDG: 12

E5. Samsetning orku	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Heildarorkunotkun	kWst	4.777.075	3.323.750	3.722.315	3.549.075	4.199.554
Jarðefnaeldsneyti	%	1%	1%	0%	1%	1%
Endurnýjanlegir orkugjafar	%	99%	99%	100%	99%	99%
- Þar af rafmagn	%	20%	30%	32%	24%	22%
- Þar af heitt vatn	%	79%	69%	68%	75%	77%

Nasdaq: E5 | GRI: 302-1 | SDG: 7

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

Umhverfispættir, frh.:

E6. Vatnsnotkun	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Kalt vatn	m ³	144.082	168.150	151.471	205.483	172.928
- Þar af skrifstofa Reita	m ³	695	799	826	722	469
- Þar af fasteignir í millibilsástandi	m ³	-4.226	24.317	4.329	15.655	10.075
- Þar af Reitir þjónusta	m ³	147.613	143.034	146.316	189.106	162.384
Heitt vatn	m ³	637.522	622.604	623.775	701.839	743.880
- Þar af skrifstofa Reita	m ³	1.507	1.628	1.669	1.523	1.794
- Þar af fasteignir í millibilsástandi	m ³	63.805	37.790	41.929	44.265	54.014
- Þar af Reitir þjónusta	m ³	572.210	583.186	580.177	656.051	688.072
Heildarvatnsnotkun, án Reita þjónustu	m ³	61.781	64.534	48.753	62.165	66.352
Heildarvatnsnotkun, með Reitum þjónustu	m ³	781.604	790.754	775.246	907.322	916.808
Endurunnið vatn	m ³	-	-	-	-	-
Endurheimt vatn	m ³	-	-	-	-	-

Nasdaq: E6 | GRI: 303-5 | SDG: 6

Meðhöndlun úrgangs	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Heildarmagn úrgangs	kg	353.372	348.316	2.276.152	1.130.785	9.130.825
Hlutdeild í heildarmagni						
- Reitir skrifstofa (hlutdeild í úrgangi Kringlunnar)	%	1%	1%	0%	0%	1%
- Úr fasteignum/framkvæmdum	%	53%	52%	95%	89%	98%
- Reitir þjónusta	%	47%	48%	5%	11%	2%
Flokkunarhlutfall						
- Reitir skrifstofa (hlutdeild í úrgangi Kringlunnar)	%	47%	46%	50%	50%	51%
- Úr fasteignum/framkvæmdum	%	92%	68%	86%	82%	77%
- Reitir þjónusta	%	19%	20%	25%	31%	56%

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

Umhverfisþættir, frh.:

Flugferðir - vinnuferðir

	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Heildarvegalengd	km	12.392	31.386	77.981	114.174	118.910
- þar af erlendis	km	12.392	26.420	70.733	103.936	106.939
- þar af innanlands	km	5.032	4.966	7.248	10.238	11.971
Fjöldi ferða	fjöldi	11	19	31	86	90
- þar af erlendis	fjöldi	3	9	17	46	40
- þar af innanlands	fjöldi	8	10	14	40	50

Samgöngur starfsmanna til og frá vinnu

	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Heildarvegalengd	km	40.468	57.858	-	69.382	109.378
Hlutfall daga í fjarvinnu	%	10%	4%	-	-	-
Heildarfjöldi ferðadaga	fjöldi	4.200	4.900	-	4.315	6.485
Hlutfall ferða hjólandi/gangandi	%	13,6%	9,9%	-	8,9%	12,0%
Hlutfall ferða í almenningsamgöngum	%	0,5%	0,7%	-	0,1%	0,3%
Hlutfall ferða í einkabíll	%	85,9%	88,5%	-	91,0%	87,7%
- þar af bensin/dísel	%	40,8%	34,2%	-	50,4%	30,7%
- þar af tvinnbíll	%	26,3%	25,0%	-	14,8%	19,3%
- þar af rafmagn/metan	%	18,8%	29,4%	-	25,8%	37,7%

E7. Umhverfisstarfsemi

	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Fylgir fyrirtækið formlegri umhverfisstefnu?	Já/Nei	Já	Já	Já	Já	Já
Fylgir fyrirtækið sérstökum úrgangs-, vatns-, orku- og/eða endurvinnslustefnum?	Já/Nei	Já	Já	Já	Já	Já
Notar fyrirtækið þitt viðurkennt orkustjórnunarkerfi?	Já/Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei

Nasdaq: E7 | GRI: 103-2

E8 Loftlagseftirlit stjórnar

	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Hefur stjórn þín effirlit með og/eða stjórnar loftslagstengdri áhættu?	Já/Nei	Já	Já	Já	Já	Já

Nasdaq: E8 | GRI: 102-19, 102-20, 102-29, 102-30, 102-31

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

Umhverfispættir, frh.:

E9. Loftlagseftirlit stjórnenda		2021	2022	2023	2024	2025
Hefur framkvæmdastjórn yfirumsjón með og/eða stýrir loftslagstengdri áhættu?	Já/Nei	Já	Já	Já	Já	Já

Nasdaq: E9 | GRI: 102-19, 102-20, 102-29, 102-30, 102-31

E10. Mildun loftlagsáhættu	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Heildarfjármagn sem árlega er fjárfest í loftslagstengdum innviðum, seiglu og vöruþróun	þúsund ISK	-	-	-	-	-

Nasdaq: E10 | UNGC: P9

Félagslegir þættir

S1. Launahlutfall forstjóra	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Laun og bónusgreiðslur forstjóra (X) sem hlutfall af miðgildi launa starfsmanna í fullu	X:1	3,07	3,24	3,51	3,70	3,67
Er þetta hlutfall sett fram af fyrirtækinu þínu í skýrslugjöf til yfirvalda?	Já/Nei	Já	Já	Já	Já	Já

Nasdaq: S1 | UNGC: P6 | GRI 102-38

S2. Launamunur kynja	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Miðgildi heildarlauna karla (X) sem hlutfall af miðgildi heildarlauna kvenna	X:1	1,85	1,83	1,32	1,36	1,38
Niðurstaða jafnlaunavottunar	%	-	-	-	-	-

Nasdaq: S2 | UNGC: P6 | GRI: 405-2

S3. Starfsmannavelta	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Árleg breyting starfsmanna í fullu starfi	%	5%	4%	4%	13%	12,5%
Árleg breyting starfsmanna í hlutastarfi	%	-	-	-	-	-
Árleg breyting verktaka og/eða ráðgjafa	%	-	-	-	-	-

Nasdaq: S3 | UNGC: P6 | GRI: 401-1b | SDG: 12

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

Félagslegir þættir, frh.:

S4. Kynjafjölbreytni	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Starfsmannafjöldi - heild	fjöldi	21	23	25	31	37
- þar af konur	fjöldi	13	13	13	15	18
- þar af karlar	fjöldi	8	10	12	16	19
Hlutfall kvenna í fyrirtækinu	%	62%	57%	52%	48%	49%
Annað / almennt starfsfólk	fjöldi	15	17	18	24	30
- þar af konur	fjöldi	12	12	11	13	16
- þar af karlar	fjöldi	3	5	7	11	14
Hlutfall kvenna, annað starfsfólk	%	80%	71%	61%	54%	53%
Framkvæmdastjórn	fjöldi	6	6	7	7	7
- þar af konur	fjöldi	1	1	2	2	2
- þar af karlar	fjöldi	5	5	5	5	5
Hlutfall kvenna í framkvæmdastjórn	%	17%	17%	29%	29%	29%

Nasdaq: S4 | UNGC: P6 | GRI: 102-8, 405-1

S5. Hlutfall tímabundinna starfskrafta	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Heildarstöðugildi	fjöldi	21	23	25	31	37
Prósenta starfsmanna í hlutastarfi	%	0,4%	0,2%	0,0%	0,0%	6,0%
Prósenta verktaka og/eða ráðgjafa	%	0%	0%	0%	0%	0%

Nasdaq: S5 | GRI: 102-8 | UNGC: P6

S6. Aðgerðir gegn mismunun	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Fylgir fyrirtækið þitt stefnu er varðar kynferðislegt áreitni og/eða jafnrétti?	Já/Nei	Já	Já	Já	Já	Já

Nasdaq: S6 | UNGC: P6 | GRI: 103-2

S7. Vinnuslysafíðni	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
S7. Heildarfjöldi áverka og banaslysa sem hlutfall af heildarfjölda starfsmanna	%	0%	0%	0%	0%	3%

Nasdaq: S7 | GRI: 403-9 | SDG: 3

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

Félagslegir þættir, frh.:

S8. Hnattræn heilsa og öryggi	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Hefur fyrirtækið birt og framfylgt starfstengdri heilsustefnu og/eða heildrænni heilsu- og öryggisstefnu?	Já/Nei	Já	Já	Já	Já	Já

Nasdaq: S8 | GRI: 103-2

S9. Barna- og nauðungarvinna	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Framfylgir fyrirtækið stefnu gegn barnaprælkun?	Já/Nei	Já	Já	Já	Já	Já
Framfylgir fyrirtækið stefnu gegn nauðungarvinnu?	Já/Nei	Já	Já	Já	Já	Já
Ef já, nær stefnan gegn barna- og/eða nauðungarvinnu einnig til birgja og seljenda?	Já/Nei	Já	Já	Já	Já	Já

Nasdaq: S9 | GRI: 103-2

S10. Mannréttindi	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Hefur fyrirtækið birt og framfylgt mannréttindastefnu?	Já/Nei	Já	Já	Já	Já	Já
Ef já, nær mannréttindastefnan til birgja og framleiðenda?	Já/Nei	Já	Já	Já	Já	Já

Nasdaq: S10 | GRI: 103-2

Stjórnarhættir

G1. Kynjahlutfall í stjórn	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Hlutfall kvenkyns stjórnarmeðlima	%	60%	60%	40%	40%	40%
Hlutfall kvenkyns nefndarmeðlima	%	60%	60%	50%	63%	56%

Nasdaq: G1 | GRI 405-1 | SDG: 10

G2. Óhæði stjórnar	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Bannar fyrirtækið forstjóra að sinna stjórnarformennsku?	Já/Nei	Já	Já	Já	Já	Já
Hlutfall óháðra stjórnarmanna	%	100%	100%	100%	100%	100%

Nasdaq: G2 | GRI: 102-23, 102-22

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

Stjórnarhættir, frh.:

G3. Kaupaukar	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Fá framkvæmdastjórar formlegan kaupauka fyrir að ná árangri á sviði sjálfbærni?	Já/Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei

Nasdaq: G3 | GRI: 102-35

G4. Kjarasamningar	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Hlutfall starfsmanna sem falla undir almenna kjarasamninga	%	100%	100%	100%	100%	100%

Nasdaq: G4 | UNGC: P3 | SDG: 8 | GRI: 102-41

G5. Siðareglur birgja	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Ber seljendum fyrirtækisins og birgjum þess að fylgja siðareglum?	Já/Nei	Já	Já	Já	Já	Já
Hversu hátt hlutfall birgja hefur formlega staðfest að þeir fylgi siðareglunum?	%	-	-	-	-	-

Nasdaq: G5 | UNGC: P2, P3, P4, P8 | GRI: 102-16, 103-2 | SDG: 12

G6. Siðferði og aðgerðir gegn spillingu	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Framfylgir fyrirtækið siðareglum og/eða aðgerðum gegn spillingu?	Já/Nei	Já	Já	Já	Já	Já
Hlutfall starfsmanna sem hefur formlega staðfest að það fylgi stefnunni?	%	-	-	-	-	-

Nasdaq: G6 | UNGC: P10 | SDG: 16 | GRI: 102-16, 103-2

G7. Persónuvernd	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Framfylgir fyrirtækið persónuverndarstefnu?	Já/Nei	Já	Já	Já	Já	Já
Hefur fyrirtækið þitt hafist handa við að fylgja GDPR reglum?	Já/Nei	Já	Já	Já	Já	Já

Nasdaq: G7 | GRI: 418 Customer Privacy 2016

G8. Sjálfbæriskýrsla	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Birtir fyrirtækið sjálfbæriskýrslu?	Já/Nei	Já	Já	Já	Já	Já
Inniheldur skýrslugjöf fyrirtækisins til stjórnvalda gögn um sjálfbærni?	Já/Nei	Á ekki við	Á ekki við	Já	Já	Já

Nasdaq: G8 | UNGC: P8

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

Stjórnarhættir, frh.:

G9. Starfsvenjur við upplýsingagjöf	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Veitir fyrirtækið þitt upplýsingar um sjálfbærni til viðurkenndra aðila með skipulögðum hætti?	Já/Nei	Nei	Nei	Já	Já	Já
Leggur fyrirtæki þitt áherslu á tiltekin heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun?	Já/Nei	Já	Já	Já	Já	Já
Setur fyrirtækið þitt markmið og gefur skýrslu um framvindu heimsmarkmiða SP?	Já/Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei

Nasdaq: G9 | UNGC: P8

G10. Gögn tekin út/sannreynd af ytri aðila

	Einingar	2021	2022	2023	2024	2025
Er upplýsingagjöf um sjálfbærni tryggð eða staðfest af þriðja aðila?	Já/Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei

Nasdaq: G10 | UNGC: P8 | GRI: 102-56