

Reitir fasteignafélag

Samandreginn árshlutaekningur
samstæðunnar

1. janúar til 30. júní 2025



REITIR
FASTEIGNAFÉLAG

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	6
Efnahagsreikningur	7
Eiginfjáryfirlit	8
Sjóðstreymisyfirlit	9
Skýringar	10
Ársfjórðungsyfirlit um heildarafkomu	17

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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

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

Rekstur árshlutans

Á fyrri hluta ársins 2025 gekk rekstur félagsins vel og er afkoma í takti við útgefnar horfur félagsins. Leigutekjur og rekstrarhagnaður vaxa umfram verðlag og hefur lækkun verðbólgu undanfarið haft jákvæð áhrif á fjármagnsgjöld samanborið við fyrra ár. Matshækkun fjárfestingareigna á fyrri hluta ársins nam 3,6 milljörðum króna.

Áformum félagsins um stækkun eignasafnsins hefur verið fylgt eftir af krafti og á fyrstu sex mánuðum ársins hefur félagið fjárfest í nýjum eignum og endurbótum fyrir rúma fimm milljarða. Eftir lok reikningsskilatímabilsins hefur félagið fjárfest í nýjum eignum fyrir 2,3 milljarða og önnur viðskipti að fjárhæð tæpir 1,3 milljarðar eru í vinnslu.

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam rekstrarhagnaður af rekstri samstæðunnar 5.674 millj. kr. og heildarhagnaður 2.771 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2025. Heildareignir samstæðunnar í lok júní námu 238.735 millj. kr. og eigið fé var 71.708 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Eiginfjárhlutfall var 30,0% í lok árshlutans.

Í lok ársfjórðungsins voru hluthafar í Reitum fasteignafélagi hf. 882 en þeir voru 843 í ársbyrjun.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 34, eins og hann hefur verið staðfestur af Evrópusambandinu.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuárshlutareikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2025 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2025.

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

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Stjórn og forstjóri Reita fasteignafélags hf. hafa í dag fjallað um samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2025 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 21. ágúst 2025

Í stjórn félagsins:

Pórarinn V. Þórarinnsson

Elin Árnadóttir

Kristinn Albertsson

Anna Kristín Pálsdóttir

Guðmundur Ingi Jónsson

Forstjóri:

Guðni Aðalsteinsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa í Reitum fasteignafélags hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Reita fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2025. Samandregni árshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit og skýringar.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á árshlutareikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samandregna samstæðuárshlutareikningsins í samræmi við reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikningsskil eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Slik könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum félagsins ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn viðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við álit um endurskoðun ekki í ljós.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að samandregni samstæðuárshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á tímabilinu, efnahag hennar 30. júní 2025 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikningsskil eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu.

Reykjavík, 21. ágúst 2025

Deloitte ehf.

Geir Steindórsson
endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 30. júní 2025

	Skýr.	2025 1.4. – 30.6.*	2024 1.4. – 30.6.*	2025 1.1. – 30.6.	2024 1.1. – 30.6.
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	6	4.469	4.020	8.774	7.941
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	7	(1.312)	(1.093)	(2.557)	(2.177)
Hreinar leigutekjur		3.157	2.927	6.217	5.764
Stjórnunarkostnaður		(284)	(226)	(543)	(522)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		2.873	2.701	5.674	5.242
Matsbreyting fjárfestingareigna	10	2.465	8.902	3.604	12.268
Rekstrarhagnaður		5.338	11.603	9.278	17.510
Fjármunatekjur		97	73	169	154
Fjármagnsgjöld		(3.292)	(3.198)	(5.820)	(5.890)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(3.195)	(3.125)	(5.651)	(5.736)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		2.143	8.478	3.627	11.774
Tekjuskattur		(466)	(1.761)	(856)	(2.521)
Hagnaður og önnur heildarafkoma		<u>1.677</u>	<u>6.717</u>	<u>2.771</u>	<u>9.253</u>
Hagnaður á hlut					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		<u>2,4</u>	<u>9,5</u>	<u>4,0</u>	<u>13,0</u>

Skýringar á blaðsíðum 10 – 16 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

* Hvorki kannað né endurskoðað af ytri endurskoðanda félagsins

Efnahagsreikningur

30. júní 2025

	Skýr.	30.6.2025	31.12.2024
Eignir			
Fjárfestingareignir	10	234.529	226.396
Eignir til eigin nota		337	283
Fastafjármunir		234.866	226.679
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	9	2.036	2.353
Bundið fé		181	179
Handbært fé		1.652	2.158
Veltufjármunir		3.869	4.690
Eignir samtals		238.735	231.369
Eigið fé			
Hlutfé		693	701
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár		18.640	19.568
Annað bundið eigið fé		2.982	17.122
Óráðstafað eigið fé		49.393	35.038
Eigið fé	11	71.708	72.429
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	12	130.257	123.031
Tekjuskattsskuldbinding		21.959	21.103
Leiguskuldbinding		6.521	6.489
Langtímaskuldir		158.737	150.623
Vaxtaberandi skuldir	12	5.097	5.809
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		3.193	2.508
Skammtímaskuldir		8.290	8.317
Skuldir samtals		167.027	158.940
Eigið fé og skuldir samtals		238.735	231.369

Skýringar á blaðsíðum 10 – 16 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Eiginfjáryfirlit

1. janúar til 30. júní 2025

	Skýr.	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innbogaðs hlutfjár	Bundið eigið fé	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samts
1. janúar – 30. júní 2024						
Eigið fé 1. janúar 2024		722	21.233	4.168	34.150	60.273
Heildarafkoma tímabilsins					9.253	9.253
Innleyst af bundnu eigin fé				(3.616)	3.616	0
Fært á bundið eigið fé				10.031	(10.031)	0
Greiddur arður					(1.459)	(1.459)
Endurkaup á eigin bréfum		(21)	(1.665)			(1.686)
Eigið fé 30. júní 2024	11	701	19.568	10.583	35.529	66.381
1. janúar – 30. júní 2025						
Eigið fé 1. janúar 2025		701	19.568	17.122	35.038	72.429
Heildarafkoma tímabilsins					2.771	2.771
Innleyst af bundnu eigin fé				(16.818)	16.818	0
Fært á bundið eigið fé				2.678	(2.678)	0
Kaupréttarsamningar					16	16
Greiddur arður					(1.533)	(1.533)
Samþykktur væntur ógreiddur arður					(1.039)	(1.039)
Endurkaup á eigin bréfum		(8)	(928)			(936)
Eigið fé 30. júní 2025	11	693	18.640	2.982	49.393	71.708

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

Skýringar á blaðsíðum 10 – 16 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Sjóðstreymisyfirlit

1. janúar til 30. júní 2025

	Skýr.	2025 1.1.–30.6.	2024 1.1.–30.6.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins		2.771	9.253
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	10 (	3.604)	(12.268)
Hrein fjármagnsgjöld	8	5.651	5.736
Aðrir liðir		16	0
Afskriftir		10	3
Tekjuskattur		856	2.521
		5.700	5.245
Skammtímafröfur, breyting		489	446
Skammtímaskuldir, breyting	(	304)	276
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum		185	722
Innheimtar vaxtatekjur		169	154
Greidd vaxtagjöld	(	2.180)	(1.834)
Greidd vextir af lóðaleiguskuldbindingu	(	154)	(140)
Handbært fé frá rekstri		3.720	4.147
Fjárfestingarhreyfingar			
Kaupverð nýrra fjárfestingareigna	10 (	902)	(1.384)
Fjárfesting í endurbótum á fjárfestingareignum	10 (	4.307)	(4.594)
Söluverð fjárfestingareigna	10	711	0
Breyting á eignum til eigin nota	(	64)	(1)
(Kröfur) skuld vegna fjárfestingareigna	(	251)	36
Bundið fé, breyting	(	2)	(26)
Fjárfestingarhreyfingar		(4.815)	(5.969)
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán	12	6.580	13.385
Afborganir langtímalána	12 (	3.519)	(7.729)
Greiddur arður	11 (	1.533)	(1.459)
Endurkaup á eigin bréfum	11 (	936)	(1.686)
Fjármögnunarhreyfingar		592	2.511
(Lækkun) hækkun á handbæru fé	(	503)	689
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé	(	3)	1
Handbært fé í ársbyrjun		2.158	1.277
Handbært fé í lok tímabilsins		1.652	1.967
Yfirteknar skuldir		0	114

Skýringar á blaðsíðum 10 – 16 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Skýringar

1. Félagið

Reitir fasteignafélag hf. („félagið“) kt. 711208-0700 er íslenskt hlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2025 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem eru Reitir atvinnuhúsnæði ehf., Reitir – þróun ehf., Norðurslóð 4 ehf., Reitir þjónusta ehf., H176 Reykjavík ehf., Kringlureitur ehf., Reitir AH 1 ehf. og Reitir AH 2 ehf. sem vísað er til í heild sem samstæðunnar og til einstakra félaga sem samstæðufélaga eða dótturfélaga.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðum sé fylgt

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2024.

Stjórn félagsins staðfesti samstæðuárshlutareikninginn 21. ágúst 2025.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2024. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess www.reitir.is.

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

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

4. Mat og ákvarðanir

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

Skýringar, frh.:

5. Starfsþáttayfirlit

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

2025

1.1 – 30.6

	Skrifstofur	Verslun	lðnaður og		Þróun	Annað	Jöfnun	Samtals
			Hótel	annað				
Leigutekjur	2.976	3.118	1.238	1.385	33	527	(503)	8.774
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(918)	(1.055)	(257)	(255)	(66)	(6)		(2.557)
Hreinar leigutekjur	2.058	2.063	981	1.130	(33)	521	(503)	6.217
Stjórnunarkostnaður	(175)	(171)	(66)	(74)	(8)	(552)	503	(543)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.883	1.892	915	1.056	(41)	(31)	0	5.674
Matsbreyting fjárfestingareigna	541	(136)	1.264	610	1.325			3.604
Rekstrarhagnaður	2.424	1.756	2.179	1.666	1.284	(31)	0	9.278
Hrein fjármagnsgjöld								(5.651)
Tekjuskattur								(856)
Heildarhagnaður								2.771

Staða 30. júní 2025

Fjárfestingareignir án nýtingaréttar lóðarleigusamninga	71.036	72.933	30.488	35.599	17.952			228.008
--	--------	--------	--------	--------	--------	--	--	---------

Skýringar, frh.:

5. Starfsþáttayfirlit, frh.:

2024

1.1 – 30.6

	Skrifstofur	Verslun	Hótel	Iðnaður og annað	Þróun	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	2.749	2.817	1.194	1.125	45	463	(452)	7.941
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(807)	(864)	(233)	(217)	(55)	(1)	0	(2.177)
Hreinar leigutekjur	1.942	1.953	961	908	(10)	462	(452)	5.764
Stjórnunarkostnaður	(157)	(178)	(64)	(60)	(10)	(505)	452	(522)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	1.785	1.775	897	848	(20)	(43)	0	5.242
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.696	4.014	1.673	2.572	313	0	0	12.268
Rekstrarhagnaður	5.481	5.789	2.570	3.420	293	(43)	0	17.510
Hrein fjármagnsgjöld								(5.736)
Tekjuskattur								(2.521)
Heildahagnaður								9.253

Staða 30. júní 2024

Fjárfestingareignir án nýtingaréttar lóðarleigusamninga	67.108	69.201	28.375	27.877	9.785			202.346
--	--------	--------	--------	--------	-------	--	--	---------

Skýringar, frh.:

6. Leigutekjur

	2025 1.1.–30.6.	2024 1.1.–30.6.
Áætlaðar heildarleigutekjur	9.314	8.376
Reiknaðar tekjur af óútleigðum rýmum	(540)	(435)
	<u>8.774</u>	<u>7.941</u>
Nýtingarhlutfall fasteigna	94,2%	94,8%

7. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld	1.331	1.227
Viðhald og endurbætur	640	543
Vátryggingar	170	135
Virðisrýrnun krafna	84	12
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	332	260
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	<u>2.557</u>	<u>2.177</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af bankareikningum	107	88
Vaxtatekjur af lánum og kröfum	62	66
Fjármunatekjur alls	<u>169</u>	<u>154</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(2.187)	(1.831)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(3.381)	(3.846)
Greiddir vextir af leiguskuldbindingu	(154)	(140)
Önnur fjármagnsgjöld	(98)	(73)
Fjármagnsgjöld alls	<u>(5.820)</u>	<u>(5.890)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(5.651)</u>	<u>(5.736)</u>

9. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

	30.6.2025	31.12.2024
Viðskiptakröfur vegna leigu og skuldabréf	444	1.469
Virðisaukaskattseign	103	591
Fjármagnstekjuskattur	78	50
Krafa vegna tjóns	925	0
Aðrar skammtímakröfur	486	243
	<u>2.036</u>	<u>2.353</u>

Skýringar, frh.:

9. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur, frh.:

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur sundurliðast þannig:

	30.6.2025		31.12.2024	
	Nafnverð Kröfu	Niðurfærsla kröfu	Nafnverð Kröfu	Niðurfærsla kröfu
Ógjaldfallið	1.872	(91)	1.959	(82)
Gjaldfallið innan 30 daga	106	(4)	313	(12)
Gjaldfallið fyrir 31-120 dögum	138	(27)	162	(16)
Gjaldfallið fyrir meira en 120 dögum	136	(94)	78	(49)
	2.252	(216)	2.512	(159)

10. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:

	30.6.2025	31.12.2024
	1.1.–30.6.	1.1.–31.12.
Bókfært verð 1.1	219.906	183.982
Kaup tímabilsins	902	9.567
Viðbætur tímabilsins	4.307	8.557
Selt á tímabilinu	(711)	0
Matsbreyting tímabilsins	3.604	17.800
Bókfært verð í lok tímabils	228.008	219.906
Fasteignir	210.056	205.358
Þróunareignir	17.952	14.548
	228.008	219.906
Nýtingaréttur lóðarleigusamninga	6.521	6.490
Fjárfestingareignir samtals	234.529	226.396

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

Við mat á fjárfestingareignum er notuð sama aðferðarfræði og í samstæðuársreikningi félagsins. Breytingar frá áramótum endurspeglar þá þróun sem verið hefur í verðlagi, ávöxtunarkröfu, metnum framtíðarleigutekjum og áhrifum fasteignamats fyrir árið 2025. Mikilvægustu forsendur matslíkansins eru áætlun um framtíðarleigutekjur og veginn fjármagnskostnaður (WACC). Gert er ráð fyrir 6,79% vegnum fjármagnskostnaði í matinu (31.12.2024 6,57%).

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 3.604 millj. kr. á tímabilinu (2024: 12.268 millj. kr.).

Næmigreining:

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

	Áhrif á gangvirði 30.6.2025		
	Breyting	Hækkun	Lækkun
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	-/+ ½%	16.097	(13.925)
Metnar framtíðarleigutekjur	+/- 5%	9.296	(9.296)

Skýringar, frh.:

11. Eigið fé

Hlutfé

Skráð heildarhlutfé félagsins í lok ársfjórðungsins nam 697 millj. kr. Við lok ársfjórðungsins átti félagið eigin hlutabréf að nafnverði 4 millj. kr. Lækkun hlutfjár vegna eigin hlutabréfa að nafnverði 15 millj. kr. var samþykkt á aðalfundi félagsins 3. mars 2025. Formleg skráning lækkunarinnar fór fram 14. maí sl.

Á aðalfundi félagsins þann 3. mars 2025, var samþykkt arðgreiðsla til hluthafa vegna rekstrarársins 2024, jafnframt samþykkti stjórn að greiða út arð í lok september.

Arðgreiðsla vegna rekstrarársins 2024 að fjárhæð 2,2 kr. á hlut eða 1.533 millj. kr., sem samþykkt var á aðalfundi 3. mars 2025, var greidd 30. apríl 2025.

Seinni hluti samþykktar arðgreiðslu að fjárhæð 1,5 kr. á hlut eða áætlað 1.039 millj. kr., sem samþykkt var á aðalfundi 3. mars 2025, verður greidd 30. september 2025.

Bundið eigið fé

Bundið eigið fé sundurliðast þannig:

	Lögbundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur dótturfélaga	Bundið eigið fé samtals
Bundið eigið fé 1. janúar 2024	451	101	3.616	4.168
Innleyst af bundnu eigin fé			(3.616)	(3.616)
Fært á bundið eigið fé			10.031	10.031
Bundið eigið fé 30. júní 2024	451	101	10.031	10.583
Eigið fé 1. janúar 2025	451	130	16.541	17.122
Leiðrétting 1.1.2025	(272)		0	(272)
Innleyst af bundnu eigin fé	(5)		(16.541)	(16.546)
Fært á bundið eigið fé			2.678	2.678
Bundið eigið fé 30. júní 2025	174	130	2.678	2.982

12. Vaxtaberandi skuldir

Langtímaskuldir

	30.6.2025	31.12.2024
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir, innan tryggingarfyrirkomulags	9.990	9.897
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir, utan tryggingarfyrirkomulags	5	0
Skuldabréfaútgáfa, innan tryggingarfyrirkomulags	126.000	119.171
Skuldabréfaútgáfa, utan tryggingarfyrirkomulags	647	693
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	136.642	129.761
Næsta árs afborganir langtímalána	(5.097)	(5.809)
Eignfærður lántökukostnaður	(1.288)	(921)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	130.257	123.031

Skammtímaskuldir

Næsta árs afborganir langtímaskulda	5.097	5.809
	5.097	5.809
Vaxtaberandi skuldir alls	135.354	128.840

Skýringar, frh.:

13. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur samstæðunnar fyrir tímabilið var 23,6% (2024: 22,4%).

	2025		2024	
	1.1.–30.6.		1.1.–30.6.	
Tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:				
Hagnaður fyrir tekjuskatt	3.627		11.774	
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0%	(725)	21,0%	(2.473)
Áhrif af breyttu skatthlutfalli	0,0%	0	1,0%	118
Lækkun á óeignfærðri skattinneign	3,6%	(131)	1,4%	(166)
Virkur tekjuskattur	23,6%	(856)	22,4%	(2.521)

14. Dótturfélög

Dótturfélög voru átta í lok ársfjórðungsins og eru eftirtalin:

	Aðsetur	Eignarhlutur	
		30.6.2025	31.12.2024
Reitir atvinnuhúsnæði ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir – þróun ehf.	Ísland	100%	100%
Norðurslóð 4 ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir þjónusta ehf.	Ísland	100%	100%
H176 Reykjavík ehf.	Ísland	100%	100%
Kringlureitur ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir AH 1 ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir AH 2 ehf.	Ísland	100%	100%

Ársfjórðungsyfirlit um heildarafkomu*

	2F 2025	1F 2025	4F 2024	3F 2024	2F 2024
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	4.469	4.305	4.319	4.182	4.020
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(1.312)	(1.245)	(1.120)	(1.138)	(1.093)
Hreinar leigutekjur	3.157	3.060	3.199	3.044	2.927
Stjórnunarkostnaður	(284)	(259)	(269)	(244)	(226)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.873	2.801	2.930	2.800	2.701
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.465	1.139	4.585	947	8.902
Rekstrarhagnaður	5.338	3.940	7.515	3.747	11.603
Fjármunatekjur	97	72	80	68	73
Fjármagnsgjöld	(3.292)	(2.528)	(1.324)	(2.301)	(3.198)
Hrein fjármagnsgjöld	(3.195)	(2.456)	(1.244)	(2.233)	(3.125)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.143	1.484	6.271	1.514	8.478
Tekjuskattur	(466)	(390)	(1.378)	(394)	(1.761)
Hagnaður tímabilsins	1.677	1.094	4.893	1.120	6.717
Endurmat	0	0	36	0	0
Tekjuskattur	0	0	(7)	0	0
Önnur heildarafkoma samtals	0	0	29	0	0
Heildarhagnaður	1.677	1.094	4.922	1.120	6.717

* Hvorki kannað né endurskoðað af ytri endurskoðanda félagsins