

Reitir fasteignafélag

Samandreginn árshlutareikningur
samstæðunnar

1. janúar til 30. júní 2024



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	16

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Starfsemi Reita fasteignafélags hf. felst í eignarhaldi, útleigu og umsýslu atvinnuhúsnæðis sem að stærstum hluta er verzlunar- 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 sjö dótturfélögum sem öll eru 100% í eigu móðurfélagsins. Árshlutareikningurinn er kannaður af endurskoðendum félagsins.

Um miðjan júní sl. varð eldur laus í þakklæðningu Kringlunnar og varð tjón vegna hans minna en hefði getað orðið. Til viðbótar við lögbundna brunatryggingu hafa Reitir einnig rekstrarstöðvunartryggingu sem er ætlað að ná yfir tjón af þessu tagi, bæði vegna brunans og mögulegs tekjutaps. Mat á umfangi tjónsins stendur yfir og er unnið að úrlausn mála í samstarfi við tryggingafélag. Gert er ráð fyrir að heildarniðurstaða skýrist á næstu mánuðum, þó einstök mál geti tekið lengri tíma.

Félagið metur tryggingastöðu sína vegna brunans góða og mun gefa frekari upplýsingar þegar endanlegt mat liggur fyrir.

Rekstur árshlutans

Rekstur Reita á fyrri hluta ársins 2024 gekk vel og er niðurstaða rekstrar í takti við útgefnar horfur um afkomu. Leigutekjur og rekstrarhagnaður vaxa umfram verðlag og hefur lækkun verðbólgu undanfarið haft jákvæð á áhrif fjármagnsgjöld samanborið við fyrra ár. Matshækkun fjárfestingareigna á fyrri hluta ársins nam tæpum 12,3 milljörðum króna.

Áformum félagsins um stækkun eignasafnsins hefur verið fylgt eftir af krafti og hefur félagið á fyrstu sex mánuðum ársins fjárfest innan og utan eignasafnsins fyrir tæpa sex milljarða. Eftir lok reikningsskilatímabilsins hefur félagið fjárfest í eignum fyrir 1,4 milljarða og önnur viðskipti að fjárhæð tæpir 1,5 milljarðar eru í vinnslu.

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam rekstrarhagnaður af rekstri samstæðunnar 5.242 millj. kr. og heildarhagnaður 9.253 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2024. Heildareignir samstæðunnar í lok júní námu 212.441 millj. kr. og eigið fé var 66.381 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Eiginfjárlutfall var 31,2% í lok árshlutans.

Í lok ársfjórðungsins voru hluthafar í Reitum fasteignafélagi hf. 868 en þeir voru 837 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 2024 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2024.

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 2024 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 22. ágúst 2024

Í stjórn félagsins:

Bórarinn V. Þórarinsson

Elín Árnadóttir

Kristinn Albertsson

Anna Kristín Pálsdóttir

Guðmundur Kristján 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 2024. 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 2024 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikningsskil eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu.

Reykjavík, 22. ágúst 2024

Deloitte ehf.

Geir Steindórsson
endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins

1. janúar til 30. júní 2024

	Skýr.	2024		2023	
		1.4.	-30.6.*	1.4.	-30.6.*
		2024		2023	
		1.1.	-30.6.	1.1.	-30.6.
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	6	4.020	3.732	7.941	7.351
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	7	(1.093)	(1.049)	(2.177)	(2.062)
Hreinar leigutekjur		2.927	2.683	5.764	5.289
Stjórnunarkostnaður		(226)	(183)	(522)	(381)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		2.701	2.500	5.242	4.908
Matsbreyting fjárfestingareigna	10	8.902	7.538	12.268	10.046
Rekstrarhagnaður		11.603	10.038	17.510	14.954
Fjármunatekjur		73	50	154	97
Fjármagnsgjöld		(3.198)	(3.113)	(5.890)	(6.585)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(3.125)	(3.063)	(5.736)	(6.488)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		8.478	6.975	11.774	8.466
Tekjuskattur		(1.761)	(1.366)	(2.521)	(1.719)
Hagnaður og önnur heildarafkoma		<u>6.717</u>	<u>5.609</u>	<u>9.253</u>	<u>6.747</u>
Hagnaður á hlut					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		<u>9,5</u>	<u>7,6</u>	<u>13,0</u>	<u>9,1</u>

Skýringar á blaðsíðum 10 – 15 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

* Hvorki kannað né endurskoðað af ytri endurskoðanda félagsins

Efnahagsreikningur

30. júní 2024

	Skýr.	30.6.2024	31.12.2023
Eignir			
Fjárfestingareignir	10	208.766	189.971
Eignir til eigin nota		221	223
Fastafjármunir		<u>208.987</u>	<u>190.194</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	9	1.330	1.779
Bundið fé		157	131
Handbært fé		1.967	1.277
Veltufjármunir		<u>3.454</u>	<u>3.187</u>
Eignir samtals		<u><u>212.441</u></u>	<u><u>193.381</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé		701	722
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár		19.568	21.233
Annað bundið eigið fé		10.583	4.168
Óráðstafað eigið fé		35.529	34.150
Eigið fé	11	<u>66.381</u>	<u>60.273</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	12	112.113	98.380
Tekjuskattskuldbinding		19.336	16.815
Leiguskuldbinding		6.420	5.987
Langtímaskuldir		<u>137.869</u>	<u>121.182</u>
Vaxtaberandi skuldir	12	5.976	10.052
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		2.215	1.874
Skammtímaskuldir		<u>8.191</u>	<u>11.926</u>
Skuldir samtals		<u>146.060</u>	<u>133.108</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>212.441</u></u>	<u><u>193.381</u></u>

Skýringar á blaðsíðum 10 – 15 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Eiginfjáryfirlit

1. janúar til 30. júní 2024

	Skýr.	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innbogaðs hlutfjár	Bundið eigið fé	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samals
1. janúar – 30. júní 2023						
Eigið fé 1. janúar 2023		746	23.133	4.056	28.169	56.104
Heildarafkoma tímabilsins					6.747	6.747
Innleyst af bundnu eigið fé				(3.496)	3.496	0
Fært á bundið eigið fé				7.145	(7.145)	0
Greiddur arðgreiðsla					(1.403)	(1.403)
Endurkaup á eigin bréfum		(13)	(1.065)			(1.078)
Eigið fé 30. júní 2023	11	733	22.068	7.705	29.864	60.370
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 eigið 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

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

Skýringar á blaðsíðum 10 – 15 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Sjóðstreymisýfirlit

1. janúar til 30. júní 2024

	Skýr.	2024 1.1.–30.6.	2023 1.1.–30.6.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins		9.253	6.747
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	10 (	12.268)	(10.046)
Hrein fjármagnsgjöld	8	5.736	6.488
Afskriftir		3	3
Tekjuskattur		2.521	1.719
		<u>5.245</u>	<u>4.911</u>
Skammtíma kröfur, breyting		446	(154)
Skammtíma skuldir, breyting		276	568
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum		<u>722</u>	<u>414</u>
Innheimtar vaxtatekjur		154	102
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.834)	(1.590)
Greidd lóðaleiga .....	(	140)	(141)
		<u>4.147</u>	<u>3.696</u>
		Handbært fé frá rekstri	3.696
Fjárfestingarhreyfingar			
Kaupverð nýrra fjárfestingareigna	10 (	1.384)	(158)
Fjárfesting í endurbótum á fjárfestingareignum	10 (	4.594)	(2.918)
Breyting á eignum til eigin nota .....	(	1)	0
(Kröfur) skuld vegna fjárfestingareigna		36	(234)
Bundið fé, breyting .....	(	26)	690
		<u>5.969)</u>	<u>2.620)</u>
		Fjárfestingarhreyfingar	2.620)
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán	12	13.385	11.919
Afborganir langtímalána	12 (	7.729)	(7.133)
Greiddur arður	11 (	1.459)	(1.403)
Endurkaup á eigin bréfum	11 (	1.686)	(1.078)
		<u>2.511</u>	<u>2.305</u>
		Fjármögnunarhreyfingar	2.305
Hækkun á handbæru fé		689	3.381
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé		1	1
Handbært fé í ársbyrjun		1.277	42
Handbært fé í lok tímabilsins		<u>1.967</u>	<u>3.424</u>
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	10 (	114)	0
Yfirteknar skuldir		114	0

Skýringar á blaðsíðum 10 – 15 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 2024 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. og Reitir AH 1 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 2023.

Stjórn félagsins staðfesti samstæðuárshlutareikninginn 22. ágúst 2024.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2023. 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.

2024

1.1 – 30.6

			lönaður og						
	Skrifstofur	Verslun	Hótel	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)	
Heildarhagnaður								9.253	
Staða 30. júní 2024									
Fjárfestingareignir án nýtingaréttar lóðarleigusamninga	67.108	69.201	28.375	27.877	9.785			202.346	

Skýringar, frh.:

5. Starfsþáttayfirlit, frh.:

2023

1.1 – 30.6

	Skrifstofur	Verslun	Hótel	Iðnaður og annað	Þróun	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	2.686	2.539	1.146	979	55	426	(480)	7.351
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(757)	(866)	(249)	(196)	(55)	0	61	(2.062)
Hreinar leigutekjur	1.929	1.673	897	783	0	426	(419)	5.289
Stjórnunarkostnaður	(167)	(145)	(60)	(53)	(8)	(367)	419	(381)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	1.762	1.528	837	730	(8)	59	0	4.908
Matsbreyting fjárfestingareigna	4.101	1.900	900	2.701	444	0	0	10.046
Rekstrarhagnaður	5.863	3.428	1.737	3.431	436	59	0	14.954
Hrein fjármagnsgjöld								(6.488)
Tekjuskattur								(1.719)
Heildahagnaður								<u>6.747</u>
Staða 30. júní 2023								
Fjárfestingareignir án nýtingaréttar lóðarleigusamninga	61.432	59.854	26.955	23.464	7.612			179.317

Skýringar, frh.:

6. Leigutekjur

	2024	2023
	1.1.–30.6.	1.1.–30.6.
Áætlaðar heildarleigutekjur	8.376	7.656
Reiknaðar tekjur af óútleigðum rýmum	(435)	(305)
	<u>7.941</u>	<u>7.351</u>
Nýtingarhlutfall fasteigna	94,8%	96,0%

7. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld	1.227	1.198
Viðhald og endurbætur	543	508
Vátryggingar	135	108
Virðisrýrnun krafna	12	17
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	260	231
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	<u>2.177</u>	<u>2.062</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af bankareikningum	88	47
Vaxtatekjur af lánum og kröfum	66	50
Fjármunatekjur alls	<u>154</u>	<u>97</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(1.831)	(1.618)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(3.846)	(4.778)
Lóðarleiga	(140)	(141)
Önnur fjármagnsgjöld	(73)	(48)
Fjármagnsgjöld alls	<u>(5.890)</u>	<u>(6.585)</u>

Hrein fjármagnsgjöld	(5.736)	(6.488)
----------------------------	----------	----------

9. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

	30.6.2024	31.12.2023
Viðskiptakröfur vegna leigu og skuldabréf	720	1.081
Virðisaukaskattseign	291	411
Fjármagnstekjuskattur	61	39
Aðrar skammtímakröfur	258	248
	<u>1.330</u>	<u>1.779</u>

Skýringar, frh.:

9. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur, frh.:

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur sundurliðast þannig:

	30.6.2024		31.12.2023	
	Nafnverð Kröfu	Niðurfærsla kröfu	Nafnverð Kröfu	Niðurfærsla kröfu
Ógjaldfallið	1.092	(86)	1.431	(85)
Gjaldfallið innan 30 daga	176	(7)	341	(15)
Gjaldfallið fyrir 31-120 dögum	71	(10)	28	(9)
Gjaldfallið fyrir meira en 120 dögum	428	(334)	419	(331)
	<u>1.767</u>	<u>(437)</u>	<u>2.219</u>	<u>(440)</u>

10. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:

	30.6.2024	31.12.2023
	1.1.–30.6.	1.1.–31.12.
Bókfært verð 1.1	183.982	166.394
Kaup tímabilsins	1.498	670
Viðbætur tímabilsins	4.597	6.618
Selt á tímabilinu	0	(450)
Matsbreyting tímabilsins	12.269	10.750
Bókfært verð í lok tímabils	<u>202.346</u>	<u>183.982</u>
Fasteignir	192.561	175.367
Þróunareignir	9.785	8.615
	<u>202.346</u>	<u>183.982</u>
Nýtingaréttur lóðarleigusamninga	6.420	5.989
Fjárfestingareignir samtals	<u>208.766</u>	<u>189.971</u>

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

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

Við mat á fjárfestingareignum er notuð sama aðferðarfræði og í samstæðuársreikningi félagsins. Breytingar frá áramótum endurspeglar þá þróun sem verið hefur í verðlagi, ávöxtunarkröfu, metnum framtíðarleigutekjum og áhrifum fasteignamats fyrir árið 2025. Mikilvægustu forsendur matslíkansins eru áætlun um framtíðarleigutekjur og veginn fjármagnskostnaður (WACC). Gert er ráð fyrir 6,6% vegnum fjármagnskostnaði í matinu (31.12.2023 6,7%).

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 12.268 millj. kr. á tímabilinu (2023: 10.046 millj. kr.).

Næmigreining:

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

	Áhrif á gangvirði 30.6.2024		
	Breyting	Hækkun	Lækkun
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	-/+ ½%	15.135	(13.026)
Metnar framtíðarleigutekjur	+/- 1%	9.063	(9.063)

Skýringar, frh.:

11. Eigið fé

Hlutfé

Skráð heildarhlutfé félagsins í lok ársfjórðungsins nam 712 millj. kr. Við lok ársfjórðungsins átti félagið eigin hlutabréf að nafnverði 21 millj. kr. Lækkun hlutfjár vegna eigin hlutabréfa að nafnverði 34 millj. kr. var samþykkt á aðalfundi félagsins 6. mars 2024. Formleg skráning lækkunarinnar fór fram 27. mars sl.

Arðgreiðsla að fjárhæð 2,05 kr. á hlut eða 1.459 millj. kr., sem samþykkt var á aðalfundi 6. mars 2024, var greidd 27. mars 2024.

Bundinn hlutdeildarreikningur

Bundnir hlutdeildarreikningar sundurliðast þannig:

	Lögbundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur dótturfélaga	Bundið eigið fé samtals
Bundið eigið fé 1. janúar 2023	451	109	3.496	4.056
Innleyst af bundnu eigið fé			(3.496)	(3.496)
Fært á bundið eigið fé			7.145	7.145
Bundið eigið fé 30. júní 2023	451	109	7.145	7.705
Eigið fé 1. janúar 2024	451	101	3.616	4.168
Innleyst af bundnu eigið 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

12. Vaxtaberandi skuldir

Langtímaskuldir

	30.6.2024	31.12.2023
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir, innan tryggingarfyrirkomulags	8.963	3.714
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir, utan tryggingarfyrirkomulags	98	0
Skuldabréfaútgáfa, innan tryggingarfyrirkomulags	109.222	104.565
Skuldabréfaútgáfa, utan tryggingarfyrirkomulags	744	775
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	119.027	109.054
Næsta árs afborganir langtímalána	(5.976)	(10.052)
Eignfærður lántökukostnaður	(938)	(622)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	112.113	98.380

Skammtímaskuldir

Næsta árs afborganir langtímaskulda	5.976	10.052
	5.976	10.052
Vaxtaberandi skuldir alls	118.089	108.432

Ársfjórðungsyfirlit um heildarafkomu*

	2F 2024	1F 2024	4F 2023	3F 2023	2F 2023
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	4.020	3.921	3.914	3.842	3.732
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(1.093)	(1.084)	(962)	(1.102)	(1.049)
Hreinar leigutekjur	2.927	2.837	2.952	2.740	2.683
Stjórnunarkostnaður	(226)	(296)	(213)	(237)	(183)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.701	2.541	2.739	2.503	2.500
Matsbreyting fjárfestingareigna	8.902	3.366	3.479	(2.775)	7.538
Rekstrarhagnaður	11.603	5.907	6.218	(272)	10.038
Fjármunatekjur	73	81	59	90	50
Fjármagnsgjöld	(3.198)	(2.692)	(2.315)	(2.196)	(3.113)
Hrein fjármagnsgjöld	(3.125)	(2.611)	(2.256)	(2.106)	(3.063)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	8.478	3.296	3.962	(2.378)	6.975
Tekjuskattur	(1.761)	(760)	(1.276)	449	(1.366)
Hagnaður tímabilsins	6.717	2.536	2.686	(1.929)	5.609
Endurmat	0	0	(10)	0	0
Tekjuskattur	0	0	2	0	0
Önnur heildarafkoma samtals	0	0	(8)	0	0
Heildarhagnaður	6.717	2.536	2.678	(1.929)	5.609

* Hvorki kannað né endurskoðað af ytri endurskoðanda félagsins