

# Reitir fasteignafélag

Samandreginn árshlutareikningur  
samstæðunnar

1. janúar til 30. júní 2021



REITIR  
FASTEIGNAFÉLAG

## Efnisyfirlit

---

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra .....	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Eiginfjárfirlit .....	7
Sjóðstreymisyfirlit .....	8
Skýringar .....	9
Óendurskoðuð fylgiskjöl: Ársfjórðungsyfirlit um heildarafkomu .....	15

## Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

---

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

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

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam heildarhagnaður af rekstri samstæðunnar 1.856 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2021. Eigið fé samstæðunnar í lok júní var 53.906 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Í lok ársfjórðungsins voru hluthafar í Reitum fasteignafélagi hf. 992 en þeir voru 1.061 í ársbyrjun.

### Starfsemi árshlutans og áhrif kórónuveirufaraldursins

Rekstur Reita á fyrri helmingi ársins 2021 gekk vel. Góður gangur í útleigu á fyrri hluta ársins og minnkandi áhrif kórónuveirufaraldursins sýna að atvinnulífið er að taka við sér eftir erfitt ár. Væntingar stjórnenda Reita standa til þess að í lok ársins verði áhrif faraldursins á tekjur félagsins hverfandi og að á árinu 2022 verði rekstur félagsins í eðlilegum horfi.

### Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla 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 2021 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2021.

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.

Stjórn og forstjóri Reita fasteignafélags hf. hafa í dag fjallað um samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2021 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 23. ágúst 2021

Í stjórn félagsins:

Dórarinn V. Þórarinnsson

Martha Eiríksdóttir

Gréta María Grétarsdóttir

Sigríður Sigurðardóttir

Kristinn Albertsson

Forstjóri:

Guðjón Auðunsson

## Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa Reita fasteignafélags hf.

### Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Reita fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2021. Samandregni samstæðuárshlutareikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit og skýringar.

Stjórn og forstjóri bera ábyrgð á gerð og framsetningu samandregna samstæðuárshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um samandregna samstæðuárshlutareikninginn 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. Slík könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem bera ábyrgð á 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 ekki í ljós álit um endurskoðun.

### Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til þess að meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikningur sé ekki í öllum meginatriðum í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga IAS 34, eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006.

Reykjavík, 23. ágúst 2021

Jóhann Unnsteinsson  
löggiltur endurskoðandi

### Ernst & Young ehf.

Borgartún 30  
105 Reykjavík

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

## 1. janúar til 30. júní 2021

	Skýr.	2021 1.4. –30.6.*	2020 1.4. –30.6.*	2021 1.1. –30.6.	2020 1.1. –30.6.
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>					
Leigutekjur .....	7	2.821	2.560	5.571	5.441
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	8	( 856)	( 662)	( 1.656)	( 1.476)
Hreinar leigutekjur .....		1.965	1.898	3.915	3.965
Stjórnunarkostnaður .....		( 164)	( 156)	( 333)	( 318)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>		1.801	1.742	3.582	3.647
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	11	1.349	20	2.256	( 2.115)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		3.150	1.762	5.838	1.532
Fjármunatekjur .....		8	51	16	108
Fjármagnsgjöld .....		( 2.017)	( 1.907)	( 3.407)	( 3.004)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	9	( 2.009)	( 1.856)	( 3.391)	( 2.896)
<b>Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt .....</b>		1.141	( 94)	2.447	( 1.364)
Tekjuskattur .....	14	( 280)	( 97)	( 591)	141
<b>Hagnaður (tap) og önnur heildarafkoma .....</b>		<u>861</u>	<u>( 191)</u>	<u>1.856</u>	<u>( 1.223)</u>
<b>Hagnaður (tap) á hlut</b>					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....		<u>1,11</u>	<u>( 0,29)</u>	<u>2,38</u>	<u>( 1,85)</u>

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

\* Hvorki kannað né endurskoðað af ytri endurskoðanda félagsins

# Efnahagsreikningur

## 30. júní 2021

	Skýr.	30.6.2021	31.12.2020
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	11	156.047	152.606
Eignir til eigin nota .....		216	218
Fastafjármunir		<u>156.263</u>	<u>152.824</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	10	1.500	1.227
Krafa vegna sölu á fjárfestingareign .....		262	352
Bundið fé .....		43	34
Handbært fé .....		1.990	2.054
Veltufjármunir		<u>3.795</u>	<u>3.667</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>160.058</u>	<u>156.491</u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....		778	778
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár .....		26.011	26.011
Annað bundið eigið fé .....		3.342	4.974
Óráðstafað eigið fé .....		23.775	21.065
Eigið fé	12	<u>53.906</u>	<u>52.828</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	13	83.300	80.132
Tekjuskattsskuldbinding .....		13.080	12.489
Leiguskuldbinding .....		5.386	5.153
Langtímaskuldir		<u>101.766</u>	<u>97.774</u>
Vaxtaberandi skuldir .....	13	3.407	4.746
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		979	1.143
Skammtímaskuldir		<u>4.386</u>	<u>5.889</u>
Skuldir samtals		<u>106.152</u>	<u>103.663</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>160.058</u>	<u>156.491</u>

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

# Eiginfjáryfirlit

## 1. janúar til 30. júní 2021

Skýr.	Hlutfé	Annað bundið eigið fé				Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
		Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Lögbundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur dótturfélaga		
<b>1. janúar – 30. júní 2020</b>							
Eigið fé 1. janúar 2020 .....	670	21.796	425	0	3.946	20.807	47.644
Heildarafkoma tímabilsins .....						( 1.223)	( 1.223)
Innleyst af bundnu eigið fé .....					( 3.946)	3.946	0
Fært á bundið eigið fé .....			26	0	669	( 695)	0
Greiddur arður .....						( 1.090)	( 1.090)
Endurkaup á eigin bréfum .....	( 11)	( 755)					( 766)
Eigið fé 30. júní 2020 .....	12 659	21.041	451	0	669	21.745	44.565
Annað bundið eigið fé samtals .....					1.120		
<b>1. janúar – 30. júní 2021</b>							
Eigið fé 1. janúar 2021 .....	778	26.011	451	81	4.442	21.065	52.828
Heildarafkoma tímabilsins .....						1.856	1.856
Innleyst af bundnu eigið fé .....					( 4.442)	4.442	0
Fært á bundið eigið fé .....					2.810	( 2.810)	0
Greiddur arður .....						( 778)	( 778)
Eigið fé 30. júní 2021 .....	12 778	26.011	451	81	2.810	23.775	53.906
Annað bundið eigið fé samtals .....					3.342		

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

# Sjóðstreymisýfirlit

## 1. janúar til 30. júní 2021

	Skýr.	2021 1.1.–30.6.	2020 1.1.–30.6.
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður (tap) tímabilsins .....		1.856 (	1.223)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	11 (	2.256)	2.115
Hrein fjármagnsgjöld .....	9	3.391	2.896
Afskriftir .....		2	0
Tekjuskattur .....		591 (	141)
		<u>3.584</u>	<u>3.647</u>
Skammtímafröfur, breyting .....	(	274)	( 670)
Skammtímaskuldir, breyting .....		88 (	650)
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum	(	186)	( 1.320)
Innheimtar vaxtatekjur .....		16	105
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.384)	( 1.587)
Greidd lóðaleiga .....	(	119)	( 122)
		<u>1.911</u>	<u>723</u>
		<b>Handbært fé frá rekstri</b>	<b>723</b>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Kaupverð nýrra fjárfestingareigna .....	11 (	697)	( 140)
Fjárfesting í endurbótum á fjárfestingareignum .....	11 (	645)	( 1.068)
Söluverð fjárfestingareigna .....	11	390	2.652
Aðrar kröfur, breyting .....	(	195)	( 497)
Bundið fé, breyting .....	(	8)	( 8)
		<u>1.155)</u>	<u>939</u>
		<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>	<b>939</b>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Tekin ný langtímalán .....	13	5.141	2.944
Afborganir langtímalána .....	13 (	5.183)	( 1.747)
Greiddur arður .....	12 (	778)	0
Endurkaup á eigin bréfum .....	12	0 (	766)
		<u>820)</u>	<u>431</u>
		<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>	<b>431</b>
<b>(Lækkun) hækkun á handbæru fé</b> .....	(	64)	2.093
<b>Áhrif gengisbreytinga á handbært fé</b> .....		0	4
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		<u>2.054</u>	<u>1.190</u>
<b>Handbært fé í lok tímabilsins</b> .....		<u>1.990</u>	<u>3.287</u>
<b>Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa</b>			
Ógreiddur arður .....	12	0	1.090

Skýringar á blaðsíðum 9 – 14 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 2021 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem eru Reitir – hótél ehf., Reitir – iðnaður ehf., Reitir – skrifstofur ehf., Reitir – verslun ehf., Reitir – þróun ehf., Norðurslóð 4 ehf., Vínlandsleið ehf., Reitir þjónusta ehf. og H176 Reykjavík 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 reikningsskilastöðlum 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 2020.

Stjórn félagsins staðfesti samstæðuárshlutareikninginn 23. ágúst 2021.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaáðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaáðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2020. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess [www.reitir.is](http://www.reitir.is).

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 reikningsskilaáðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

## 5. Áhrif Covid-19 á árshlutareikninginn

Efnahagsleg áhrif Covid-19 veirusýkingarinnar setja svip sinn á árshlutareikning félagsins. Skýra má samdrátt í rekstrarhagnaði fyrir matsbreytingu á árshlutanum að stórum hluta beint til þessara áhrifa. Helstu liðir árshlutareikningsins þar sem áhrifa Covid-19 gætir eru leigutekjur, matsbreyting fjárfestingareigna og viðskiptakröfur.

Áætlað er að leigutekjur samstæðunnar hafi dregist saman um 244 m.kr. á öðrum ársfjórðungi og 506 m.kr. á fyrri helming ársins, vegna efnahagslegra áhrifa Covid-19 veirusýkingarinnar og er það mat stjórnenda félagsins að áhrifa Covid-19 á tekjur félagsins muni gæta að minnsta kosti út árið 2021.

Matshækkun fjárfestingareigna á fyrri helming ársins að fjárhæð 2.256 millj. kr. má að hluta til rekja til þeirra væntinga að áhrif faraldursins á tekjur fari áfram minnkandi.

Fjöldi viðskiptavina hefur fengið leigugreiðslum frestað um lengri eða skemmri tíma eftir umfangi vandans, en áhrif faraldursins hittir mismunandi greinar atvinnulífsins með afar ólíkum hætti. Staða viðskiptakrafna á reikningsskiladegi er því hærri en hefðbundið er.

## Skýringar, frh.:

### 6. Starfsþáttayfirlit

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

**2021**

**1.1 – 30.6**

			Iðnaður og						
	Skrifstofur	Verslun	Hótel	annað	Þróun	Annað	Jöfnun	Samtals	
Leigutekjur .....	2.203	1.908	538	814	105	350	( 347)	5.571	
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 558)	( 686)	( 144)	( 223)	( 45)	0	0	( 1.656)	
Hreinar leigutekjur .....	1.645	1.222	394	591	60	350	( 347)	3.915	
Stjórnunarkostnaður .....	( 138)	( 114)	( 53)	( 47)	( 7)	( 321)	347	( 333)	
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>	<b>1.507</b>	<b>1.108</b>	<b>341</b>	<b>544</b>	<b>53</b>	<b>29</b>	<b>0</b>	<b>3.582</b>	
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	556	465	323	1.007	( 95)	0	0	2.256	
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>2.063</b>	<b>1.573</b>	<b>664</b>	<b>1.551</b>	<b>( 42)</b>	<b>29</b>	<b>0</b>	<b>5.838</b>	
Hrein fjármagnsgjöld .....								( 3.391)	
Tekjuskattur .....								( 591)	
<b>Heildahagnaður .....</b>								<b>1.856</b>	
<b>Staða 30. júní 2021</b>									
Fjárfestingareignir án nýtingaréttar lóðaleigusamninga .....	53.277	44.557	27.043	17.208	8.576			150.661	

## Skýringar, frh.:

### 6. Starfsþáttayfirlit, frh.:

**2020**

**1.1 – 30.6**

	<b>Skrifstofur</b>	<b>Verslun</b>	<b>Iðnaður og</b>		<b>Þróun</b>	<b>Annað</b>	<b>Jöfnun</b>	<b>Samtals</b>
			<b>Hótel</b>	<b>annað</b>				
Leigutekjur .....	1.964	1.924	680	775	95	335	( 332)	5.441
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 486)	( 534)	( 190)	( 236)	( 44)	14	0	( 1.476)
Hreinar leigutekjur .....	1.478	1.390	490	539	51	349	( 332)	3.965
Stjórnunarkostnaður .....	( 126)	( 117)	( 50)	( 47)	( 8)	( 302)	332	( 318)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....</b>	<b>1.352</b>	<b>1.273</b>	<b>440</b>	<b>492</b>	<b>43</b>	<b>47</b>	<b>0</b>	<b>3.647</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	( 816)	( 255)	( 1.149)	512	( 407)	0	0	( 2.115)
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>536</b>	<b>1.018</b>	<b>( 709)</b>	<b>1.004</b>	<b>( 364)</b>	<b>47</b>	<b>0</b>	<b>1.532</b>
Hrein fjármagnsgjöld .....								( 2.896)
Tekjuskattur .....								141
<b>Heildartap .....</b>								<b>( 1.223)</b>
<b>Staða 30. júní 2020</b>								
Fjárfestingareignir án nýtingaréttar lóðaleigusamninga .....	46.589	43.178	25.543	16.759	8.004			140.073

## Skýringar, frh.:

### 7. Leigutekjur

Áætlað er að leigutekjur samstæðunnar hafi dregist saman um 506 millj. kr. á fyrri helming ársins vegna efnahagslegra áhrifa Covid-19 veirusýkingarinnar. Mat stjórnenda félagsins er að áhrifa Covid-19 á tekjur félagsins muni gæta að minnsta kosti út árið 2021.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>1.1.–30.6.</b>	<b>1.1.–30.6.</b>
Áætlaðar heildarleigutekjur .....	6.397	6.091
Reiknaðar tekjur af óútleigðum rýmum .....	( 320)	( 335)
Áætlaðar afslættir vegna Covid-19 .....	( 506)	( 315)
	<u>5.571</u>	<u>5.441</u>
Nýtingarhlutfall fasteigna .....	95,0%	94,5%

### 8. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld .....	1.047	879
Viðhald og endurbætur .....	314	276
Vátryggingar .....	91	89
Virðisrýrnun krafna .....	28	81
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	176	151
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls .....	<u>1.656</u>	<u>1.476</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

### 9. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af bankainnstæðum, lánum og kröfum .....	16	105
Hreinn gengishagnaður gjaldmiðla .....	0	3
Fjármunatekjur alls .....	<u>16</u>	<u>108</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum .....	( 1.386)	( 1.575)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum .....	( 1.870)	( 1.292)
Lóðarleiga .....	( 119)	( 122)
Önnur fjármagnsgjöld .....	( 32)	( 15)
Fjármagnsgjöld alls .....	<u>( 3.407)</u>	<u>( 3.004)</u>
Hrein fjármagnsgjöld .....	<u>( 3.391)</u>	<u>( 2.896)</u>

### 10. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

	<b>30.6.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Viðskiptakröfur vegna leigu og skuldabréf .....	1.478	1.199
Fjármagnstekjuskattur .....	15	12
Aðrar skammtímakröfur .....	7	16
	<u>1.500</u>	<u>1.227</u>

## Skýringar, frh.:

### 10. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur, frh.:

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur sundurliðast þannig:

	30.6.2021		31.12.2020	
	Nafnverð Kröfu	Niðurfærsla kröfu	Nafnverð Kröfu	Niðurfærsla kröfu
Ógjaldfallið .....	1.713	( 94)	1.472	( 116)
Gjaldfallið innan 30 daga .....	39	( 3)	153	( 9)
Gjaldfallið fyrir 31-120 dögum .....	64	( 15)	66	( 12)
Gjaldfallið fyrir meira en 120 dögum .....	232	( 174)	191	( 166)
	<u>2.048</u>	<u>( 286)</u>	<u>1.882</u>	<u>( 303)</u>

### 11. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:

	30.6.2021	31.12.2020
	1.1.–30.6.	1.1.–31.12.
Bókfært verð 1.1 .....	147.453	143.409
Kaup tímabilsins .....	697	2.419
Viðbætur tímabilsins .....	645	2.141
Selt á tímabilinu .....	( 390)	( 2.759)
Matsbreyting tímabilsins .....	2.256	2.243
Bókfært verð í lok tímabils .....	<u>150.661</u>	<u>147.453</u>
Fasteignir .....	142.085	139.222
Þróunareignir .....	8.576	8.231
	<u>150.661</u>	<u>147.453</u>
Nýtingaréttur lóðaleigusamninga .....	5.386	5.153
Fjárfestingareignir samtals .....	<u>156.047</u>	<u>152.606</u>

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 verðlagsþróun vænt skammtímaáhrif af Covid-19 faraldrinum og þróun á vaxtamörkuðum. Mikilvægustu forsendur matslíkansins eru áætlun um leigutekjur og veginn fjármagnskostnaður (WACC). Gert er ráð fyrir 5,7% vegnum fjármagnskostnaði í matinu (31.12.2020 5,9%).

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 2.256 millj. kr. á tímabilinu (2020: 2.115 millj. kr. lækkun).

#### Næmigreining:

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

	Áhrif á gangvirði 30.6.2021		
	Breyting	Hækkun	Lækkun
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	-/+ ½%	12.825	( 10.796)
Markaðsleiga	+/- 1%	1.408	( 1.408)

## Skýringar, frh.:

### 12. Eigið fé

#### Hlutafé

Skráð heildarhlutafé félagsins í lok ársfjórðungsins nam 778 millj. kr. Við lok ársfjórðungsins átti félagið engin eigin hlutabréf.

Arðgreiðsla að fjárhæð 778 millj. kr., sem samþykkt var á aðalfundi 11. mars 2021, var greidd 10. júní 2021.

### 13. Vaxtaberandi skuldir

#### Langtímaskuldir

	30.6.2021	31.12.2020
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir, innan tryggingarfyrirkomulags .....	9.779	13.357
Skuldabréfaútgáfa, innan tryggingarfyrirkomulags .....	76.251	70.849
Skuldabréfaútgáfa, utan tryggingarfyrirkomulags .....	913	933
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar .....	86.943	85.139
Næsta árs afborganir langtímalána .....	( 3.407)	( 4.746)
Eignfærður lántökukostnaður .....	( 236)	( 261)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls .....	83.300	80.132

#### Skammtímaskuldir

Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	3.407	4.746
Vaxtaberandi skuldir alls .....	86.707	84.878

### 14. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur samstæðunnar fyrir tímabilið var 24,2% ( 2020: 10,3%).

	2021		2020	
	1.1.–30.6.		1.1.–30.6.	
Tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:				
Hagnaður (tap) hagnaður fyrir tekjuskatt .....	2.447		( 1.364)	
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli .....	20,0%	( 489)	20,0%	273
Óeignfærð skatteign .....	4,2%	( 102)	( 9,7%)	( 132)
Virkur tekjuskattur .....	24,2%	( 591)	10,3%	141

### 15. Dótturfélög

Dótturfélög voru níu í lok ársfjórðungsins og eru eftirtalin:

	Aðsetur	Eignarhlutur	
		30.6.2021	31.12.2020
Reitir – hótél ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir – iðnaður ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir – skrifstofur ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir – verslun ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir – þróun ehf. ....	Ísland	100%	100%
Norðurslóð 4 ehf. ....	Ísland	100%	100%
Vínlandsleið ehf. ....	Ísland	100%	100%
Reitir þjónusta ehf. ....	Ísland	100%	100%
H176 Reykjavík ehf. ....	Ísland	100%	100%

## Ársfjórðungsyfirlit um heildarafkomu\*

	2F 2021	1F 2021	4F 2020	3F 2020	2F 2020
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>					
Leigutekjur .....	2.821	2.750	2.551	2.693	2.560
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 856)	( 799)	( 876)	( 952)	( 662)
Hreinar leigutekjur .....	1.965	1.951	1.675	1.741	1.898
Stjórnunarkostnaður .....	( 164)	( 169)	( 163)	( 148)	( 156)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>	1.801	1.782	1.512	1.593	1.742
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	1.349	907	3.028	1.327	20
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	3.150	2.689	4.540	2.920	1.762
Fjármunatekjur .....	8	8	24	21	51
Fjármagnsgjöld .....	( 2.017)	( 1.390)	( 1.604)	( 1.717)	( 1.907)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	( 2.009)	( 1.382)	( 1.580)	( 1.696)	( 1.856)
<b>Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt .....</b>	1.141	1.307	2.960	1.224	( 94)
Tekjuskattur .....	( 280)	( 311)	( 678)	( 335)	( 97)
<b>Hagnaður (tap) tímabilsins .....</b>	861	996	2.282	889	( 191)
Endurmat .....	0	0	5	0	0
Tekjuskattur .....	0	0	( 1)	0	0
Önnur heildarafkoma samtals .....	0	0	4	0	0
<b>Heildarhagnaður (-tap) .....</b>	861	996	2.286	889	( 191)

\* Hvorki kannað né endurskoðað af ytri endurskoðanda félagsins