

Reitir fasteignafélag

Samandreginn árshlutareikningur
samstæðunnar

1. janúar til 30. júní 2023



REITIR
FASTEIGNAFÉLAG



Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	6
Efnahagsreikningur	7
Eiginfjárfirlit	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 verslunar- og skrifstofuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu.

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

Samrunaviðræður við Eik

Þann 30. júní síðastliðinn var tilkynnt að stjórnir Reita fasteignafélags og Eikar fasteignafélags hefðu ákveðið að ganga til viðræðna um mögulega sameiningu félaganna. Stjórnir félaganna telja umtalsverð tækifæri geti falist í sameiningu þeirra og að samlegðaráhrifin birtist einkum í aukinni rekstrarhagkvæmni, aukinni sérhæfingu, bættri þjónustu við krefjandi markaði og hraðari tekjumyndun af uppbyggingu þróunareigna. Loks telja stjórnir félaganna að stærra, sérhæfðara og arðsamara félag sé líklegt til að eiga betri og fjölbreyttari kosti um fjármögnun og höfða til breiðari hóps fjárfesta, innlendra sem erlendra.

Samrunaviðræðurnar eru í þeim farvegi sem þeim var markaður í upphafi í samstarfi við lögfræðilega og rekstrarlega ráðgjafa. Er viðræðunum ætlað að gefa stjórnnum félaganna svigrúm til að greina eignasöfn beggja félaga, heppilega umgjörð viðskipta og skipulag sameinaðs félags. Vænta má frekari fréttu af samrunaviðræðunum í fyrri hluta septembermánaðar.

Rekstur árshlutans

Rekstur Reita á fyrri hluta árs 2023 gekk vel. Rekstrarhagnaður félagsins vex lítillega umfram verðlag og góður gangur hefur verið í útleigu. Stór framkvæmdaverkefni félagsins ganga vel en á fyrri hluta árs námu eignfærðar framkvæmdir 2,9 milljörðum króna.

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam rekstrarhagnaður af rekstri samstæðunnar 4.908 millj. kr. og heildarhagnaður 6.747 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2023. Heildareignir samstæðunnar í lok júní námu 190.957 millj. kr. og eigið fé var 60.370 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Eiginfjárlutfall var 32% í lok hálfra ársins.

Í lok ársfjórðungsins voru hluthafar í Reitum fasteignafélagi hf. 842 en þeir voru 854 í ársbyrjun.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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

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

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

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

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

Reykjavík, 21. ágúst 2023

Í stjórn félagsins:

Pórarinn V. Pórarinsson

Gréta María Grétarsdóttir Kristinn Albertsson

Elín Árnadóttir Guðmundur Kristján Jónsson

Forstjóri:

Guðjón Auðunsson

Áritun 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 2023. 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, 21. ágúst 2023

Geir Steindórsson
löggiltur endurskoðandi

Ernst & Young ehf.

Borgartún 30
105 Reykjavík

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins

1. janúar til 30. júní 2023

	Skýr.	2023		2022	
		1.4. –30.6.*	1.4. –30.6.*	1.1. –30.6.	1.1. –30.6.
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	6	3.732	3.285	7.351	6.523
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	7	(1.049)	(902)	(2.062)	(1.759)
Hreinar leigutekjur		2.683	2.383	5.289	4.764
Stjórnunarkostnaður		(183)	(170)	(381)	(350)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		2.500	2.213	4.908	4.414
Matsbreyting fjárfestingareigna	10	7.538	3.620	10.046	5.774
Rekstrarhagnaður		10.038	5.833	14.954	10.188
Fjármunatekjur		50	13	97	21
Fjármagnsgjöld		(3.113)	(3.255)	(6.585)	(5.766)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(3.063)	(3.242)	(6.488)	(5.745)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		6.975	2.591	8.466	4.443
Tekjuskattur	13	(1.366)	49	(1.719)	(429)
Hagnaður og önnur heildarafkoma		<u>5.609</u>	<u>2.640</u>	<u>6.747</u>	<u>4.014</u>
Hagnaður á hlut					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		<u>7,6</u>	<u>3,5</u>	<u>9,1</u>	<u>5,3</u>

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

* Hvorki kannað né endurskoðað af ytri endurskoðanda félagsins

Efnahagsreikningur

30. júní 2023

	Skýr.	30.6.2023	31.12.2022
Eignir			
Fjárfestingareignir	10	185.308	172.270
Eignir til eigin nota		239	242
Langtímakröfur		199	439
Fastafjármunir		<u>185.746</u>	<u>172.951</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	9	1.451	1.058
Bundið fé		137	829
Handbært fé		3.623	42
Veltufjármunir		<u>5.211</u>	<u>1.929</u>
Eignir samtals		<u><u>190.957</u></u>	<u><u>174.880</u></u>
Eigið fé			
Hlutafé		733	746
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár		22.068	23.133
Annað bundið eigið fé		7.705	4.056
Óráðstafað eigið fé		29.864	28.169
Eigið fé	11	<u>60.370</u>	<u>56.104</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	12	96.790	88.030
Tekjuskattsskuldbinding	13	15.990	14.271
Leiguskuldbinding		5.991	5.876
Langtímaskuldir		<u>118.771</u>	<u>108.177</u>
Vaxtaberandi skuldir	12	9.889	9.057
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.927	1.542
Skammtímaskuldir		<u>11.816</u>	<u>10.599</u>
Skuldir samtals		<u>130.587</u>	<u>118.776</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>190.957</u></u>	<u><u>174.880</u></u>

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

Eiginfjáryfirlit

1. janúar til 30. júní 2023

	Skýr.	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Bundið eigið fé	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar – 30. júní 2022						
Eigið fé 1. janúar 2022		767	25.082	10.817	22.053	58.719
Heildarafkoma tímabilsins					4.014	4.014
Innleyst af bundnu eigið fé				(10.259)	10.259	0
Fært á bundið eigið fé				4.633	(4.633)	0
Greiddur arðgreiðsla					(1.320)	(1.320)
Endurkaup á eigin bréfum		(15)	(1.365)			(1.380)
Eigið fé 30. júní 2022	11	<u>752</u>	<u>23.717</u>	<u>5.191</u>	<u>30.373</u>	<u>60.033</u>
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 arður					(1.403)	(1.403)
Endurkaup á eigin bréfum		(13)	(1.065)			(1.078)
Eigið fé 30. júní 2023	11	<u>733</u>	<u>22.068</u>	<u>7.705</u>	<u>29.864</u>	<u>60.370</u>

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 2023

	Skýr.	2023 1.1.–30.6.	2022 1.1.–30.6.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins		6.747	4.014
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	10 (	10.046)	(5.774)
Hrein fjármagnsgjöld	8	6.488	5.745
Afskriftir		3	3
Tekjuskattur		1.719	429
		<u>4.911</u>	<u>4.417</u>
Skammtímafröfur, breyting .....	(	154)	77
Skammtímaskuldir, breyting		568	26
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum		<u>414</u>	<u>103</u>
Innheimtar vaxtatekjur		102	22
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.590)	(1.425)
Greidd lóðaleiga .....	(	141)	(125)
		<u>3.696</u>	<u>2.992</u>
		Handbært fé frá rekstri	2.992
Fjárfestingarhreyfingar			
Kaupverð nýrra fjárfestingareigna	10 (	158)	0
Fjárfesting í endurbótum á fjárfestingareignum	10 (	2.918)	(976)
Söluverð fjárfestingareigna	10	0	3.734
Breyting á eignum til eigin nota		0	(1)
(Kröfur) skuld vegna fjárfestingareigna .....	(	234)	(254)
Bundið fé, breyting		690	14
		<u>2.620</u>	<u>2.517</u>
		Fjárfestingarhreyfingar	2.517
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán	12	11.919	0
Afborganir langtímalána	12 (	7.133)	(1.805)
Greiddur arður	11 (	1.403)	(1.320)
Endurkaup á eigin bréfum	11 (	1.078)	(1.380)
		<u>2.305</u>	<u>(4.505)</u>
		Fjármögnunarhreyfingar	(4.505)
Hækkun á handbæru fé		3.381	1.004
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé		1	(3)
Handbært fé í ársbyrjun		42	957
Handbært fé í lok tímabilsins		<u>3.424</u>	<u>1.958</u>

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

Skýringar

1. Félagið

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

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðum sé fylgt

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2022.

Stjórn félagsins staðfesti samstæðuárshlutareikninginn 21. ágúst 2023.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

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

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

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

4. Mat og ákvarðanir

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

Skýringar, frh.:

5. Starfsþáttayfirlit

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

2023

1.1 – 30.6

			Iðnaður og						
	Skrifstofur	Verslun	Hótel	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)	
Heildarhagnaður								6.747	

Staða 30. júní 2023

Fjárfestingareignir án nýtingaréttar lóðarleigusamninga	61.432	59.854	26.955	23.464	7.612			179.317
--	--------	--------	--------	--------	-------	--	--	---------

Skýringar, frh.:

5. Starfsþáttayfirlit, frh.:

2022

1.1 – 30.6

	Skrifstofur	Verslun	Iðnaður og		Þróun	Annað	Jöfnun	Samtals
			Hótel	annað				
Leigutekjur	2.386	2.287	946	851	47	380	(374)	6.523
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(611)	(691)	(222)	(183)	(52)	0	0	(1.759)
Hreinar leigutekjur	1.775	1.596	724	668	(5)	380	(374)	4.764
Stjórnunarkostnaður	(145)	(133)	(53)	(48)	(6)	(339)	374	(350)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.630	1.463	671	620	(11)	41	0	4.414
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.795	2.324	472	800	383	0	0	5.774
Rekstrarhagnaður	3.425	3.787	1.143	1.420	372	41	0	10.188
Hrein fjármagnsgjöld								(5.745)
Tekjuskattur								(429)
Heildahagnaður								4.014
Staða 30. júní 2022								
Fjárfestingareignir án nýtingaréttar lóðarleigusamninga	57.220	55.602	26.505	18.566	7.811			165.704

Skýringar, frh.:

6. Leigutekjur

	2023	2022
	1.1.–30.6.	1.1.–30.6.
Áætlaðar heildarleigutekjur	7.656	6.873
Reiknaðar tekjur af útleigðum rýmum	(305)	(350)
	<u>7.351</u>	<u>6.523</u>
Nýtingarhlutfall fasteigna	96,0%	94,9%

7. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld	1.198	1.112
Viðhald og endurbætur	508	347
Vátryggingar	108	102
Virðisrýmrun krafna	17	1
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	231	197
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	<u>2.062</u>	<u>1.759</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur	97	21
Fjármunatekjur alls	<u>97</u>	<u>21</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(1.618)	(1.424)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(4.778)	(4.201)
Lóðarleiga	(141)	(125)
Önnur fjármagnsgjöld	(48)	(16)
Fjármagnsgjöld alls	<u>(6.585)</u>	<u>(5.766)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	(6.488)	(5.745)

9. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

	30.6.2023	31.12.2022
Viðskiptakröfur vegna leigu og skuldabréf	1.312	1.367
Fjármagnstekjuskattur	27	15
Aðrar skammtímakröfur	311	115
	<u>1.650</u>	<u>1.497</u>

Skýringar, frh.:

9. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur, frh.:

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur sundurliðast þannig:

	30.6.2023		31.12.2022	
	Nafnverð Kröfu	Niðurfærsla kröfu	Nafnverð Kröfu	Niðurfærsla kröfu
Ógjaldfallið	1.543	(108)	1.579	(123)
Gjaldfallið innan 30 daga	84	(4)	12	0
Gjaldfallið fyrir 31-120 dögum	55	(9)	21	(3)
Gjaldfallið fyrir meira en 120 dögum	454	(365)	406	(395)
	2.136	(486)	2.018	(521)

10. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:

	30.6.2023	31.12.2022
	1.1.–30.6.	1.1.–31.12.
Bókfært verð 1.1	166.394	162.688
Kaup tímabilsins	158	2.554
Viðbætur tímabilsins	2.918	3.179
Selt á tímabilinu	0	(3.834)
Matsbreyting tímabilsins	10.046	1.807
Bókfært verð í lok tímabils	179.516	166.394
Fasteignir	171.705	159.328
Þróunareignir	7.612	7.066
	179.317	166.394
Nýtingaréttur lóðarleigusamninga	5.991	5.876
Fjárfestingareignir samtals	185.308	172.270

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, metnum framtíðarleigutekjum, ávöxtunarkröfu og áhrifum fasteignamats fyrir árið 2024. Mikilvægustu forsendur matslíkansins eru áætlun um framtíðarleigutekjur og veginn fjármagnskostnaður (WACC). Gert er ráð fyrir 6,4% vegnum fjármagnskostnaði í matinu (31.12.2022 6,2%).

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 10.046 millj. kr. á tímabilinu (2022: 5.774 millj. kr.).

Næmigreining:

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

	Áhrif á gangvirði 30.6.2023		
	Breyting	Hækkun	Lækkun
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	-/+ ½%	13.859	(11.894)
Metnar framtíðarleigutekjur	+/- 1%	8.238	(8.238)

Skýringar, frh.:

11. Eigið fé

Hlutafé

Skráð heildarhlutafé félagsins í lok ársfjórðungsins nam 746 millj. kr. Við lok ársfjórðungsins átti félagið eigin hlutabréf að nafnverði 13 millj. kr. Lækkun hlutafjár vegna eigin hlutabréfa að nafnverði 17 millj. kr. var samþykkt á aðalfundi félagsins 8. mars 2023. Formleg skráning lækkunarinnar fór fram 18. apríl sl.

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

Bundinn hlutdeildarreikningur

Bundnir hlutdeildarreikningar sundurliðast þannig:

	Lögbundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur dótturfélaga	Bundið eigið fé samtals
Bundið eigið fé 1. janúar 2022	451	107	10.259	10.817
Innleyst af bundnu eigið fé			(10.259)	(10.259)
Fært á bundið eigið fé			4.633	4.633
Bundið eigið fé 30. júní 2022	451	107	4.633	5.191
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

12. Vaxtaberandi skuldir

Langtímaskuldir

	30.6.2023	31.12.2022
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir, innan tryggingarfyrirkomulags	2.249	2.213
Skuldabréfaútgáfa, innan tryggingarfyrirkomulags	104.265	94.191
Skuldabréfaútgáfa, utan tryggingarfyrirkomulags	808	866
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	107.322	97.270
Næsta árs afborganir langtímalána	(9.889)	(8.857)
Eignfærður lántökukostnaður	(643)	(383)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	96.790	88.030

Skammtímaskuldir

Næsta árs afborganir langtímaskulda	9.889	8.857
Skammtímaskuldir	0	200
	9.889	9.057
Vaxtaberandi skuldir alls	106.679	97.087

13. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur samstæðunnar fyrir tímabilið var 20,3% (2022: 9,6%).

	2023 1.1.–30.6.	2022 1.1.–30.6.
Tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:		
Hagnaður fyrir tekjuskatt	8.466	4.443
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0% (1.693)	20,0% (889)
Lækkun (hækkun) á óeignfærði skattinneign	0,3% (26)	(10,4%) 460
Virkur tekjuskattur	20,3% (1.719)	9,6% (429)

Ársfjórðungsyfirlit um heildarafkomu*

	2F 2023	1F 2023	4F 2022	3F 2022	2F 2022
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	3.732	3.619	3.532	3.426	3.285
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(1.049)	(1.013)	(930)	(901)	(902)
Hreinar leigutekjur	2.683	2.606	2.602	2.525	2.383
Stjórnunarkostnaður	(183)	(198)	(204)	(175)	(170)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.500	2.408	2.398	2.350	2.213
Matsbreyting fjárfestingareigna	7.538	2.508	(4.420)	453	3.620
Rekstrarhagnaður	10.038	4.916	(2.022)	2.803	5.833
Fjármunatekjur	50	47	32	31	13
Fjármagnsgjöld	(3.113)	(3.472)	(1.746)	(3.249)	(3.255)
Hrein fjármagnsgjöld	(3.063)	(3.425)	(1.714)	(3.218)	(3.242)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	6.975	1.491	(3.736)	(415)	2.591
Tekjuskattur	(1.366)	(353)	666	144	49
Hagnaður tímabilsins	5.609	1.138	(3.070)	(271)	2.640
Endurmat	0	0	3	0	0
Tekjuskattur	0	0	(1)	0	0
Önnur heildarafkoma samtals	0	0	2	0	0
Heildarhagnaður	5.609	1.138	(3.068)	(271)	2.640

* Hvorki kannað né endurskoðað af ytri endurskoðanda félagsins