

Reitir fasteignafélag

Ársreikningur samstæðunnar 2024



REITIR

FASTEIGNAFÉLAG

Skilgreiningar vegna ESEF skýrsluskila

Nafn fyrirtækis	Reitir fasteignafélag hf.
Aðsetur fyrirtækisins	Kringlan 4-12
Starfstöð fyrirtækisins	Reykjavík
Lögformleg skráning fyrirtækisins	Hlutafélag
Skráningarland fyrirtækisins	Ísland
Aðalstarfstöð fyrirtækisins	Reykjavík
Lýsing á starfsemi félagsins	Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, útleigu og umsýslu atvinnuhúsnæðis sem að stærstum hluta er verzlunar- og skrifstofuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu.
Heiti móðurfélags	Reitir fasteignafélag hf.
Heiti endanlegs móðurfélags	Reitir fasteignafélag hf.
Skýring á breytingu á nafni reikningsskilaaðila eða á annan hátt til auðkenningar frá lokum fyrra reikningsskilatímabils	Á ekki við

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	4
Áritun óháðs endurskoðanda	7
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	11
Efnahagsreikningur	12
Eiginfjárfirlit	13
Sjóðstreymisyfirlit	14
Skýringar	15
Óendurskoðuð fylgiskjöl: Ársfjórðungsyfirlit um heildarafkomu	36
Stjórnarháttayfirlýsing	37
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf	40

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Reitir fasteignafélag hf. er íslenskt hlutafélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Reitum fasteignafélagi hf., ásamt átta dótturfélögum sem öll eru að fullu í eigu móðurfélagsins. Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, útleigu og umsýslu atvinnuhúsnæðis sem að stærstum hluta er verslunar- og skrifstofuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Fasteignir í eigu félagsins eru um 150 talsins, um 480 þúsund fermetrar að stærð. Meðal fasteigna Reita má nefna stærstan hluta verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunnar, Spöngina og Holtagarða, Hótel Borg, Hótel Hilton Nordica og Hótel Reykjavík Natura auk skrifstofubygginga við Höfðabakka 9 og að Vínlandsleið ásamt húsnæði Landspítala við Skaftahlíð og Eiríksgötu auk höfuðstöðva Sjóvá, Origo og Advania.

Afkoma ársins og fjárhagsleg staða

Rekstrartekjur samstæðu Reita á árinu 2024 námu 16.442 millj. kr. samanborið við 15.107 millj. kr. árið áður. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna nam 10.972 millj. kr. samanborið við 10.150 millj. kr. árið áður. Rekstrartekjur og -afkoma félagsins á árinu er í samræmi við áætlanir félagsins sem birtar hafa verið í kauphöll. Á árinu var gjaldfærður kostnaður vegna starfsloka Guðjóns Auðunssonar, fyrrum forstjóra félagsins, að fjárhæð 59 millj. kr. auk annars kostnaðar tengdum forstjóraskiptum að fjárhæð 14 millj. kr.

Matshækkun var á fjárfestingareignum á árinu og nam hækkunin 17.800 millj. kr. samanborið við 10.750 millj. kr. árið áður. Heildarafkoma ársins nam 15.295 millj. kr. samanborið við 7.496 millj. kr. árið áður. Handbært fé frá rekstri nam 7.043 millj. kr. samkvæmt sjóðstreymi.

Samkvæmt efnahagsreikningi nema eignir samstæðunnar 231.369 millj. kr. í árslok 2024, en þar af nema fjárfestingareignir 226.396 millj. kr. Eigið fé samstæðunnar í árslok var 72.429 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi og þar af hlutafé að fjárhæð 701 millj. kr. Eiginfjárhlutfall samstæðunnar í árslok 2024 var 31%.

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður að fjárhæð 2,20 kr. fyrir hverja krónu nafnverðs útistandandi hlutafjár í félaginu vegna rekstrarársins 2024. Jafnframt er lagt til að arður að fjárhæð 1,50 fyrir hverja krónu nafnverðs útistandandi hlutafjár verði greiddur til hluthafa í lok september. Nánari upplýsingar má finna í tillögu stjórnar til aðalfundar og greinargerð með tillögnum.

Starfsemi ársins

Árið var félaginu farsælt og markaðist af kröftugum vexti þar sem tekjur og rekstrarhagnaður jukust langt umfram verðlag. Vöxturinn er árangur af markvissri framþróun og fjárfestingum, ekki síst í nýjum eignaflokkum, en talsverð matshækkun hafði einnig jákvæð áhrif á afkomu ársins. Samhliða fjárfesti félagið í öllum þremur meginstöðum starfseminnar: kaup á nýjum fasteignum, byggingu og endurbótum innan eignasafnsins og þróun íbúða- og atvinnuhúsnæðis, sem skapar félaginu frekari tækifæri til vaxtar til lengri og skemmrí tíma. Fjárfest var fyrir 18,1 milljarð kr. í fjölbreyttum eignum á hagstæðum verðum, sem er umfram markmið um 11 milljarða kr. fjárfestingu á árinu.

Á árinu mörkuðu Reitir nýja vaxtarstefnu til næstu fimm ára og var framgangur stefnunnar umfram björtustu væntingar á árinu. Grunnmarkmið stefnunnar er stækkun eignasafnsins í 300 ma.kr. fyrir árslok 2028, en einnig eru tilgreind lykilmarkmið samkvæmt fjórum áherslum: vexti og arðsemi, þróun og nýjum eignaflokkum, sjálfbærni, og framúrskarandi rekstri.

Í takt við nýja vaxtarstefnu, lagði félagið aukna áherslu á þróunarverkefni og breiðkun eignasafnsins með fjárfestingu í nýjum eignaflokkum og innviðum. Lykilskef voru stigin á árinu í skipulagsmálum sem snúa að uppbyggingu Kringlureitsins þar sem um 420 íbúðir munu rísa en fyrsti áfangi íbúðauppbyggingar er skipulagður samkvæmt BREEAM Communities vistvottunarstaðlinum. Í Korputúni við mörk Mosfellsbæjar og Reykjavíkur rís 90.000 fermetra atvinnu- og verslunarsvæði þar sem um 30 byggingar af ólíkum stærðum standa framsæknum fyrirtækjum til boða. Korputún verður fyrsta BREEAM vottaða atvinnuhverfið á Íslandi, og rík áhersla lögð á sjálfbæra uppbyggingu, til að mynda hvað varðar vatnafar og lífríki. Umbreyting skrifstofuhúsnæðis við Nauthólsveg 50 yfir í 87 rýma hjúkrunarheimili er liður í stefnu félagsins um þróun eignasafnsins, sókn í nýja eignaflokka og uppbyggingu í þágu samfélagsins. Við Laugarveg 176 rís Hyatt Centric hótel, sem verður eitt glæsilegasta hótel landsins og ganga framkvæmdir þar vel.

Á árinu réðst félagið í fjölda endurbótaverkefna til þess að efla þjónustu og bjóða klæðskerasniðið húsnæði fyrir starfsemi viðskiptavina. Uppbygging nýrrar lækningarmiðstöðvar Klinikunnar er nær lokið. Orkuveituhúsið á Suðurlandsbraut er um þessar mundir endurinnréttað fyrir nýjan leigutaka. Stækkun aðstöðu Aðfanga í Skútuvogi lauk á árinu.

Ytri vöxtur studdi við framgang vaxtarstefnu félagsins, og eignasafnið óx um 18 þúsund fermetra með arðbærum kaupum á nýjum og fjölbreyttum eignum. Meðal stærstu fjárfestinga má nefna nýtt og glæsilegt 2.500 fm. skrifstofu- og verslunarsvæði í Urriðaholti, 2.500 fm. dagdvöl eldri borgara í Reykjanesbæ að Njarðarvöllum, 5.000 fm. iðnaðarhúsnæði í Vesturvör í Kópavogi, og nýlegt og fjölbreytt 3.750 fm. atvinnuhúsnæði í Tónahvarfi.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Starfsemi ársins, frh.:

Reiðir halda áfram að byggja á sterkum grunni félagsins, öflugum sjóðsstreymi frá útleigu fjölbreyttra eigna á höfuðborgarsvæðinu og víðar, og njóta góðs af þekkingu og hæfni öflugs hóps starfsfólks. Á þessum sterka grunni sækir félagið fram og fjárfestir í tækifærum til frekari vaxtar. Ný vaxtarstefna félagsins er leiðarljós við val og framgang fjölbreyttra sóknarfæra sem eiga það sameiginlegt að stuðla að sjálfbærni og uppbyggingu á vönduðum og eftirsóttum fasteignum og innviðum í þágu þjóðfélagsins.

Við árslok 2024 störfuðu samtals 31 starfsmaður hjá Reitum, þar af 15 konur eða 48% og 16 karlar eða 52%. Stjórnendahópurinn samanstóð af sjö einstaklingum, þar af voru tvær konur eða 29% og fimm karlar eða 71%. Ársverk að meðaltali á árinu voru 27.

Frekari upplýsingar um starfsemi ársins má finna í árs- og sjálfbærnisráðgjafu Reita á slóðinni www.reitir.is/2024.

Hlutafé og eigendur

Í ársbyrjun var skráð heildarhlutafé félagsins 746 millj. kr. og átti félagið 24 millj. kr í eigin bréfum. Í árslok 2024 nam nafnverð útgefins hlutafjár í félaginu 701 millj. kr. að frátöldum eigin bréfum að nafnverðsfjárhæð 11 millj. kr. Nánar má sjá um breytingar á hlutafé í skýringu 13.

Hluthafar félagsins voru 837 í ársbyrjun en í árslok voru þeir 843 talsins. Tíu stærstu hluthafar félagsins í árslok með 64,7% hlutafjárins eru:

	2024	2023
Gildi – lífeyrissjóður	18,7%	18,4%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	11,1%	10,5%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	8,2%	7,5%
Birta lífeyrissjóður	5,7%	6,1%
Íslandsbanki	5,5%	1,5%
Brimgarðar ehf.	3,3%	5,3%
Kjölur fjárfestingafélag ehf.	3,3%	0,6%
Friðals lífeyrissjóðurinn	3,1%	3,8%
Festa – lífeyrissjóður	3,0%	3,5%
Almenni lífeyrissjóðurinn	2,8%	2,7%
	64,7%	59,9%
Aðrir hluthafar	35,3%	40,1%
	100,0%	100,0%

Stjórnarhættir

Stjórn Reita leggur ríka áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af lögum nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktum félagsins, starfsreglum stjórnar og undirnefnda. Kynjahlutföll í stjórn Reita eru í samræmi við samþykktir félagsins, sem kveða á um að hlutfall stjórnarmanna af sama kyni fari ekki umfram 3/5 og ákvæði laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Í stjórn sitja nú tvær konur og þrjú karlar. Hægt er að nálgast samþykktirnar, starfsreglurnar og aðrar reglur og stefnur félagsins á vefsíðu þess. Reiðir fylgja *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja* (6. útgáfa), gefnum út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins í öllum meginráttum. Um frávík vísast til fylgiskjals ársreikningsins *Stjórnarháttayfirlýsing*.

Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna á heimasíðu Reita og í fylgiskjali ársreikningsins, *Stjórnarháttayfirlýsing*.

Frekari upplýsingar um helstu áhættuþætti félagsins, stefnu og stýringu þeirra má finna í stjórnarháttayfirlýsingu og í skýringu 19 við ársreikninginn *Stýring fjárhagslegrar áhættu*.

Starfskjarastefna

Fyrir liggja breytingar á gildandi starfskjarastefnu félagsins og verða lagðar fyrir aðalfund þann 2. apríl 2025. Allar tillögur stjórnar um breytingar á starfskjarastefnu félagsins eiga það sammerkt að skýra framsetningu og viðmið sem félaginu er ætlað að leggja til grundvallar við framkvæmd stefnunnar. Breytingarnar snerta sjö ákvæði stefnunnar og er markmið breytinganna að auka skýrleika stefnunnar og gagnsæi í upplýsingagjöf. Starfskjaranefnd hefur verið starfandi hjá félaginu frá 11. maí 2015 og tryggir hún að farið sé eftir samþykktum starfskjarastefnu félagsins á hverjum tíma.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Starfskjarastefna, frh.:

Á hluthafafundi félagsins 16. október 2024 var sérstök kaupréttaráætlun samþykkt. Með henni var stjórn félagsins heimilt að veita forstjóra, æðstu stjórnendum og lykilstarfsmönnum innan samstæðu félagsins kauprétti á hlutabréfum í félaginu. Á fundi stjórnar 21. október 2024 var samþykkt að veita stjórnendum og lykilstarfsmönnum félagsins kauprétti allt að 6.550.000 hlutum í félaginu, sem svarar til 0,93% af heildarhlutafé þess eins og það var þegar kaupréttarkerfið var samþykkt. Samhliða var gengið frá kaupréttarsamningum við hlutaðeigandi. Félagið hefur ekki gert neina samninga við starfsmenn um sérstakar greiðslur eða bætur ef þeir segja upp eða ef þeim er sagt upp án gildrar ástæðu. Í gildi eru hefðbundnir ráðningarsamningar við starfsmenn með viðeigandi uppsagnarfresti.

Starfskjör æðstu stjórnenda félagsins eru innan þess ramma sem starfskjarastefna félagsins setur. Er störfum starfskjaranefndar nánar lýst í fylgiskjali ársreikningsins *Stjórnarháttayfirlýsing*.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Í samræmi við ákvæði laga 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 og hvernig félagið spornar við spillingar- og mútumálum.

Framangreindar upplýsingar eru settar fram í fylgiskjali við ársreikninginn, *Ófjárhagsleg upplýsingagjöf*. Frekari upplýsingar um sjálfbærnimál félagsins má finna í árs- og sjálfbærnisráðgjöf Reita á slóðinni www.reitir.is/2024.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfum í lögum um ársreikninga og er endurskoðaður af Deloitte ehf.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuársreikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2024, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2024 og breytingu á handbæru fé á árinu 2024. Jafnframt staðfestum við að samstæðuársreikningur félagsins auðkenndur sem „967600GFEYNJK2W4G048-2024-12-31-IS.zip“ er gerður í samræmi við ESEF reglugerðina.

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

Stjórn og forstjóri Reita fasteignafélags hf. hafa í dag fjallað um samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2024 og staðfesta hann með rafrænni undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja samstæðuársreikninginn.

Reykjavík, 3. mars 2025

Í stjórn félagsins:

Þórarinn V. Þórarinsson
Stjórnarformaður

Elín Árnadóttir
Varaformaður

Kristinn Albertsson
Stjórnarmaður

Anna Kristín Pálsdóttir
Stjórnarmaður

Guðmundur Kristján Jónsson
Stjórnarmaður

Forstjóri:
Guðni Aðalsteinsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til hluthafa og stjórnar Reita fasteignafélags hf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Reita fasteignafélags hf. fyrir árið 2024. Samstæðuársreikningurinn 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 samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2024, efnahag hennar 31. desember 2024 og breytingu á handbæru fé á árinu 2024, 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 Reitum fasteignafélagi hf. 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 vissu, höfum við ekki veitt Reitum fasteignafélagi hf., eða þar sem við á, móðurfélagi þess eða dótturfélögum innan Evrópusambandsins, 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 samstæðuársreikningi félagsins árið 2024. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á samstæðuársreikningnum 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. 9 og 23c eru fjárfestingareignir samstæðunnar 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 226.396 milljónir kr. eða 97,9% af heildareignum þann 31. desember 2024.

Gangvirði fjárfestingareigna er háð mati stjórnenda og nam matsbreyting ársins 17.800 milljónum kr. til hækkunar.

Hvernig við endurskoðuðum megináherslur

Við endurskoðun á verðmati fjárfestingareigna nutum við aðstoðar verðmatssérfræðinga.

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

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

- * Veginn meðalfjármagnskostnað,
- * áætlaðar framtíðar leigutekjur,
- * áætluð framtíðar gjöld,

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

Aðferðarfræði við tekjuspá stjórnenda var rýnd.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Megináherslur við endurskoðunina, frh.:

Megináherslur við endurskoðun

Í skýringu nr. 9 í samstæðuársreikningi kemur m.a. eftirfarandi fram:

- Fjárfestingareignir félagsins falla allar undir 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.
- Mikilvægustu forsendur matsins eru framtíðar leigutekjur og veginn meðalfjármagnskostnaður.

Nánar er gerð grein fyrir reikningsskilaaðferðum og helstu forsendum matsins í skýringu 9.

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

Hvernig við endurskoðuðum megináherslur

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

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 forstjóra, óendurskoðað ársfjórðungsfirli, óendurskoðuð stjórnarháttaryfirlýsing Reita fasteignafélags og óendurskoðaðar ófjárhagslegar upplýsingar. Stjórn og stjórnendur eru ábyrg fyrir þessum öðrum upplýsingum.

Álit okkar á samstæðuársreikningnum 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 samstæðuársreikningnum ber okkur að lesa yfir þessar upplýsingar og íhuga hvort þessar aðrar upplýsingar stangast verulega á við samstæðuársreikninginn eða aðra vitneskju sem við höfum aflað við endurskoðunina eða virðist á einhvern annan hátt vera verulega rangfært. 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 sambandi.

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 forstjóra á samstæðuársreikningnum

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

Við gerð samstæðuársreikningsins eru stjórn og forstjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi Reita fasteignafélags hf. Ef við á, skulu stjórn og forstjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, nema stjórn og forstjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafi enga aðra raunhæfa möguleika en að gera það.

Áritun óháðs endurskoðanda, frh.:

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á samstæðuársreikningnum, frh.:

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

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að samstæðuársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar.

Nægjanlega vissu 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 samstæðuársreikningsins, 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 samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg 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 samstæðuársreiknings, 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 samstæðuársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja 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 samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við samstæðuársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.
- Öflum fullnægjandi endurskoðunargagna vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðuársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á áliti okkar.

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 siðareglna 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 Reitum fasteignafélagi hf. og dótturfélögum.

Áritun vegna annarra ákvæða, laga og reglna

Áritun vegna rafræns skýrslusniðs (e. European Single Electronic Format – ESEF reglur)

Í tengslum við endurskoðun okkar á samstæðuársreikningi Reita fasteignafélags hf. framkvæmdum við aðgerðir til að geta gefið álit á því hvort samstæðuársreikningur Reita fasteignafélags hf. fyrir árið 2024 með skráarheitið "967600GFEYNJK2W4G048-2024-12-31-IS.zip" hafi í meginatriðum verið gerður í samræmi við kröfur laga um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu nr. 20/2021 um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format) og reglugerð Evrópusambandsins nr. 2019/815 (ESEF reglur) sem innihalda skilyrði sem tengjast gerð samstæðuársreiknings á XHTML formi og iXBRL merkingum samstæðuársreikningsins.

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu. Í þeirri ábyrgð felst meðal annars að útbúa ársreikning á XHTML formi í samræmi við ákvæði reglugerðar Evrópusambandsins nr. 2019/815, um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format).

Ábyrgð okkar er að afla hæfilegrar vissu um hvort samstæðuársreikningurinn, byggt á þeim gögnum sem við höfum aflað, sé í öllum meginatriðum í samræmi við ESEF reglur og gefa út áritun með álit okkar. Eðli, tímasetning og umfang aðgerða sem valdar eru byggja á mati endurskoðandans, þar á meðal mati á áhættunni að vikið sé í verulegum atriðum frá kröfum sem fram koma í ESEF reglum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningur Reita fasteignafélags hf. fyrir árið 2024 með skráarheitið "967600GFEYNJK2W4G048-2024-12-31-IS.zip" hafi í öllum meginatriðum verið gerður í samræmi við ákvæði reglugerðar Evrópusambandsins nr. 2019/815, um sameiginleg rafræn skýrslusnið (e. European Single Electronic Format).

Deloitte var kjörið endurskoðandi Reita fasteignafélags hf. á aðalfundi félagsins þann 6. mars 2024. Deloitte hefur verið endurskoðandi Reita síðan á hluthafafundi félagsins þann 1. febrúar 2024.

Reykjavík, 3. mars 2025

Deloitte ehf.

Geir Steindórsson
endurskoðandi

Samstæðuársreikningur Reita fasteignafélags hf. fyrir árið 2024 er rafrænt undirritaður af endurskoðanda.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2024

	Skýr.	2024	2023
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur		16.442	15.107
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	6	(4.435)	(4.126)
Hreinar leigutekjur		12.007	10.981
Stjórnunarkostnaður	7	(1.035)	(831)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		10.972	10.150
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	17.800	10.750
Rekstrarhagnaður		28.772	20.900
Fjármunatekjur		302	246
Fjármagnsgjöld		(9.515)	(11.096)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(9.213)	(10.850)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		19.559	10.050
Tekjuskattur	16	(4.293)	(2.546)
Hagnaður ársins		15.266	7.504
Önnur heildarafkoma			
Endurmat fasteigna		36	(10)
Tekjuskattur		(7)	2
Önnur heildarafkoma samtals		29	(8)
Heildarafkoma		15.295	7.496
Hagnaður á hlut:			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	14	21,6	10,2

Skýringar á blaðsíðum 15 – 35 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuársreikningnum.

Efnahagsreikningur 31. desember 2024

	Skýr.	31.12.2024	31.12.2023
Eignir			
Fjárfestingareignir	9	226.396	189.971
Eignir til eigin nota		283	223
Fastafjármunir		<u>226.679</u>	<u>190.194</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	10	2.353	1.779
Bundið fé	11	179	131
Handbært fé	12	2.158	1.277
Veltufjármunir		<u>4.690</u>	<u>3.187</u>
Eignir samtals		<u>231.369</u>	<u>193.381</u>
Eigið fé			
Hlutfé		701	722
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár		19.568	21.233
Annað bundið eigið fé		17.122	4.168
Óráðstafað eigið fé		35.038	34.150
Eigið fé	13	<u>72.429</u>	<u>60.273</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	15	123.031	98.380
Tekjuskattsskuldbinding	16	21.103	16.815
Leiguskuldbinding	17	6.489	5.987
Langtímaskuldir		<u>150.623</u>	<u>121.182</u>
Vaxtaberandi skuldir	15	5.809	10.052
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	18	2.508	1.874
Skammtímaskuldir		<u>8.317</u>	<u>11.926</u>
Skuldir samtals		<u>158.940</u>	<u>133.108</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>231.369</u>	<u>193.381</u>

Skýringar á blaðsíðum 15 – 35 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuársreikningnum.

Eiginfjárfirlit ársins 2024

	Skýr.	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Bundið eigið fé	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar – 31. desember 2023						
Eigið fé 1. janúar 2023		746	23.133	4.056	28.169	56.104
Heildarafkoma ársins				(8)	7.504	7.496
Innleyst af bundnu eigið fé				(3.496)	3.496	0
Fært á bundið eigið fé				3.616	(3.616)	0
Greiddur arður					(1.403)	(1.403)
Endurkaup á eigin bréfum		(24)	(1.900)			(1.924)
Eigið fé 31. desember 2023	13	<u>722</u>	<u>21.233</u>	<u>4.168</u>	<u>34.150</u>	<u>60.273</u>
1. janúar – 31. desember 2024						
Eigið fé 1. janúar 2024		722	21.233	4.168	34.150	60.273
Heildarafkoma ársins				29	15.266	15.295
Innleyst af bundnu eigið fé				(3.616)	3.616	0
Fært á bundið eigið fé				16.541	(16.541)	0
Kaupréttarsamningar					6	6
Greiddur arður					(1.459)	(1.459)
Endurkaup á eigin bréfum		(21)	(1.665)			(1.686)
Eigið fé 31. desember 2024	13	<u>701</u>	<u>19.568</u>	<u>17.122</u>	<u>35.038</u>	<u>72.429</u>

Frekari upplýsingar um breytingu á bundnu eigið fé er að finna í skýringu 13.

Skýringar á blaðsíðum 15 – 35 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuársreikningnum.

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2024

	Skýr.	2024	2023
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins		15.266	7.504
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	9 (	17.800)	(10.750)
Hrein fjármagnsgjöld	8	9.213	10.850
Afskriftir		9	9
Aðrir liðir		6	0
Tekjuskattur	16	4.293	2.546
		<u>10.987</u>	<u>10.159</u>
Skammtímakröfur, breyting .....	(	506)	135
Skammtímaskuldir, breyting		<u>336</u>	<u>102</u>
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum	(	170)	237
Innheimtar vaxtatekjur		302	252
Greidd vaxtagjöld .....	(	3.796)	(3.355)
Greiddir vextir af leiguskuldbindingu	17 (	280)	(273)
		<u>7.043</u>	<u>7.020</u>
Handbært fé frá rekstri			
Fjárfestingarhreyfingar			
Kaupverð nýrra fjárfestingareigna	9 (	8.580)	(670)
Fjárfesting í endurbótum á fjárfestingareignum	9 (	8.557)	(6.618)
Söluverð fjárfestingareigna	9	0	450
Kröfur og skuldir vegna fjárfestingareigna		121	(246)
Breyting á eignum til eigin nota .....	(	33)	0
Bundið fé, breyting .....	(	50)	696
		<u>(17.099)</u>	<u>(6.388)</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán	15	25.594	13.411
Afborganir langtímalána	15 (	11.514)	(9.286)
Skammtímalán breyting		0	(200)
Greiddur arður	13 (	1.459)	(1.403)
Endurkaup á eigin bréfum	13 (	1.686)	(1.924)
		<u>10.935</u>	<u>598</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Hækkun á handbæru fé		879	1.230
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé		2	5
Handbært fé í ársbyrjun		<u>1.277</u>	<u>42</u>
Handbært fé í árslok		<u>2.158</u>	<u>1.277</u>
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	986)	0
Yfirtekna skuldir		986	0

Skýringar á blaðsíðum 15 – 35 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuársreikningnum.

Skýringar

1. Félagið

Reitir fasteignafélag hf. („félagið“) kt. 711208-0700 er íslenskt hlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2024 („samstæðuársreikningurinn“ eða „ársreikningurinn“) hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess, sem eru Reitir atvinnuhúsnæði ehf., Reitir – þróun ehf., Norðurslóð 4 ehf., Reitir þjónusta ehf., H176 Reykjavík ehf., Kringlureitir 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 reikningsskilastöðlum sé fylgt

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

Stjórn félagsins staðfesti samstæðuársreikninginn 3. mars 2025.

b. Grundvöllur matsaðferða

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs að því undanskildu að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringum 9 *Fjárfestingareignir* og 23c *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 samstæðuársreiknings 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 eigna og skulda er að finna í skýringu 9 *Fjárfestingareignir* og skýringu 16 *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 samstæðunnar 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. ákvörðunum 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.

Prepaflokkun IFRS 13 um gangvirði er eftirfarandi:

- 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)

Skýringar, frh.:

3. Ákvörðun gangvirðis, frh.:

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

Samstæðan færir eignir milli þrepa í þrepaflokkuninni í lok þess reikningstímabils sem breytingin átti sér stað. Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringu 9 *Fjárfestingareignir*.

4. Starfsþáttayfirlit

Starfsþáttayfirlit veitir upplýsingar um einstaka þætti í rekstri félagsins. Yfirlitið er lagt fyrir framkvæmdarstjórn félagsins en endanleg ábyrgð er hjá forstjóra. Starfsemin skiptist í fimm starfsþætti eftir eignum, ráðandi starfsemi í viðkomandi eign ræður flokkuninni.

Eftirtaldir starfsþættir hafa verið skilgreindir af félaginu: skrifstofur, verslun, hótél, iðnaður og annað, og þróun.

	2024							
	Skrifstofur	Verslun	Hótél	Iðnaður og annað	Þróun	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	5.640	5.892	2.420	2.392	74	959	(935)	16.442
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(1.679)	(1.734)	(471)	(433)	(115)	(3)	0	(4.435)
Hreinar leigutekjur	3.961	4.158	1.949	1.959	(41)	956	(935)	12.007
Stjórnunarkostnaður	(349)	(331)	(137)	(135)	(18)	(1.000)	935	(1.035)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	3.612	3.827	1.812	1.824	(59)	(44)	0	10.972
Matsbreyting fjárfestingareigna	5.115	5.345	2.521	3.951	868	0	0	17.800
Rekstrarhagnaður	8.727	9.172	4.333	5.775	809	(44)	0	28.772
Hrein fjármagnsgjöld								(9.213)
Tekjuskattur								(4.293)
Hagnaður								15.266
Önnur heildarafkoma								
Endurmat fasteigna								36
Tekjuskattur								(7)
Önnur heildarafkoma samtals								29
Heildarhagnaður								15.295

Staða 31. desember 2024:

Fjárfestingareignir	69.102	72.152	29.223	34.881	14.548			219.906
---------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--	--	---------

Skýringar, frh.:

4. Starfsþáttayfirlit, frh.: 2023

	Skrifstofur	Verslun	Hótel	Iðnaður og annað	Þróun	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	5.508	5.232	2.347	2.028	106	863	(977)	15.107
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(1.535)	(1.756)	(461)	(401)	(102)	(1)	130	(4.126)
Hreinar leigutekjur	3.973	3.476	1.886	1.627	4	862	(847)	10.981
Stjórnunarkostnaður	(337)	(298)	(123)	(108)	(15)	(798)	848	(831)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	3.636	3.178	1.763	1.519	(11)	64	1	10.150
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.629	2.547	646	2.836	1.092	0	0	10.750
Rekstrarhagnaður	7.265	5.725	2.409	4.355	1.081	64	1	20.900
Hrein fjármagnsgjöld								(10.850)
Tekjuskattur								(2.546)
Hagnaður								7.504
Önnur heildarafkoma								
Endurmat fasteigna								(10)
Tekjuskattur								2
Önnur heildarafkoma samtals								(8)
Heildarhagnaður								7.496
Staða 31. desember 2023:								
Fjárfestingareignir	62.131	61.823	26.703	24.712	8.615			183.984

Skýringar, frh.:

5. Leigusamningar

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningar eru að jafnaði tengdir vísitölu neysluverðs en lítil hluti þeirra er tengdur gengi evru eða veltu viðkomandi leigutaka. Leigutími í upphafi samninga er að jafnaði frá 3 til 15 árum. Veginn meðalleigutími er 5,9 ár (2023: 6,1 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma.

Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga greinast þannig:	2024	2023
Innan eins árs	16.519	15.042
Eftir eitt ár og innan fimm ára	44.227	41.222
Eftir meira en fimm ár	41.311	40.210
Óuppsegjanlegar lágmarksleigugreiðslur leigusamninga alls	102.057	96.474
Áætlaðar heildartekjur	17.318	15.763
Áætlaðar tekjur af óútleigðum rýmum	(876)	(656)
	16.442	15.107
Nýtingarhlutfall fasteigna	95%	96%

Um 8,7% (2023: 8,5%) af leigutekjum samstæðunnar eru tekjur frá stærsta viðskiptavini hennar. Stærsti hluti tekna frá þeim viðskiptavini er í starfspættinum Verslun en árið 2023 var stærsti hluti tekna stærsta viðskiptavinar í starfspættinum Hótel.

6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:	2024	2023
Fasteignagjöld	2.471	2.395
Viðhald og endurbætur	1.129	1.033
Vátryggingar	278	228
Virðisrýrnun krafna	52	11
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	505	459
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	4.435	4.126

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

7. Stjórnunarkostnaður

Stjórnunarkostnaður greinist þannig:	2024	2023
Laun og launatengd gjöld	645	540
Annar stjórnunarkostnaður	390	291
Stjórnunarkostnaður alls	1.035	831

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	641	483
Mótframlag í lífeyrissjóð	87	66
Önnur launatengd gjöld	52	39
Greidd laun og launatengd gjöld alls	780	588
Eignfærð laun	(89)	(48)
Gjaldfært sem einskíptiskostnaður	(46)	0
	(135)	(48)
Laun og launatengd gjöld alls	645	540
Stöðugildi í árslok	31	25
Ársverk að meðaltali á árinu	27	23

Skýringar, frh.:

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2024	2023
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	168	177
Vaxtatekjur af lánum og kröfum	134	69
Fjármunatekjur alls	<u>302</u>	<u>246</u>
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(3.822)	(3.376)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(5.258)	(7.362)
Greiddir vextir af leiguskuldbindingu	(280)	(273)
Önnur fjármagnsgjöld	(155)	(85)
Fjármagnsgjöld alls	<u>(9.515)</u>	<u>(11.096)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(9.213)</u>	<u>(10.850)</u>

9. Fjárfestingareignir

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

2024	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Iðnaður og annað	Próunar- eignir	Samtals
Bókfært verð 1.1	62.131	61.823	26.702	24.711	8.615	183.982
Endurflokkað	(2.143)				2.143	0
Kaup ársins	1.460	2.697		5.163	247	9.567
Viðbætur ársins	2.610	2.232		958	2.757	8.557
Selt á árinu	0	0	0	0	0	0
Matsbreyting ársins	5.044	5.400	2.521	4.049	786	17.800
Bókfært verð 31.12	<u>69.102</u>	<u>72.152</u>	<u>29.223</u>	<u>34.881</u>	<u>14.548</u>	<u>219.906</u>
2023						
Bókfært verð 1.1	56.578	56.282	25.962	20.506	7.066	166.394
Endurflokkað	40			(40)	0	0
Kaup ársins	0	417		253	0	670
Viðbætur ársins	1.884	2.991	94	1.156	493	6.618
Selt á árinu	0	(414)		0	(36)	(450)
Matsbreyting ársins	3.629	2.547	646	2.836	1.092	10.750
Bókfært verð 31.12	<u>62.131</u>	<u>61.823</u>	<u>26.702</u>	<u>24.711</u>	<u>8.615</u>	<u>183.982</u>

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:	2024	2023
Fasteignir	205.358	175.367
Próunareignir	14.548	8.615
	<u>219.906</u>	<u>183.982</u>
Nýtingaréttur lóðaleigusamninga, sjá nánar í skýringu 17	6.490	5.987
Fjárfestingareignir samtals	<u>226.396</u>	<u>189.969</u>

Fasteignamat og brunabótamat

Fasteignamat fasteigna og lóða	164.278	137.465
Brunabótamat fasteigna	230.224	207.604

Skýringar, frh.:

9. Fjárfestingareignir, frh.:

Þróunareignir

Þróunareignir samstæðunnar samanstanda af verðmætum byggingarheimildum þar sem unnið er að uppbyggingu bæði atvinnuhúsnæðis og íbúða auk annarra atvinnueigna sem eru í umbreytingu. Í árslok 2024 nam verðmæti þróunareigna 14.548 millj. kr. (2023: 8.615 millj. kr.). Mat þróunareigna er unnið út frá væntingum um byggingarmagn og áætluðu söluverði eignanna, til að mynda út frá virði byggingaréttá á hvern fermetra. Þróunareignir samstæðunnar falla undir þriðja þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats og eru metnar sem slíkar.

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar að fjárhæð 128.840 millj. kr. í árslok (2023: 108.432 millj. kr.). Leigutekjur á ársgrunni að fjárhæð 189 millj. kr. (2023: 178 millj. kr.) eru veðsettar á móti skuldum félagsins.

Eignarhlutir í Reitum atvinnuhúsnæði ehf., Reitum – þróun ehf. og Norðurslóð 4 ehf., eru veðsettir til tryggingar skuldum undir tryggingafyrirkomulagi samstæðunnar að fjárhæð 129.062 millj. kr. (2023: 108.237 millj. kr.). Nánar er fjallað um tryggingarfyrirkomulagið í skýringu 15.

Á fasteignum samstæðunnar hvíla innskattskvaðir vegna virðisaukaskatts að fjárhæð 7.545 millj. kr. í árslok 2024 (2023: 6.531 millj. kr.). Kvaðirnar fyrnast á 20 árum og koma ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé tekin úr frjálstri 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 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 gangvirði fjárfestingareigna er stuðst 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 frjálsum 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 97,1 % til framtíðar (2023: 97,2%).

Allur viðeigandi kostnaður, s.s. fjárfestingar, viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrarkostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld eru metin út frá fasteignamati ársins 2025 og áætluðum álögum.

Skýringar, frh.:

9. Fjárfestingareignir, frh.:

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 ríkistryggð 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 (2023: 35%) og ekki er tekið tillit til skattspörunar við útreikning á vegnum fjármagnskostnaði.

Mikilvægustu forsendur virðislíkansins eru:

	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Iðnaður og annað	Þróunar- eignir	Samtals
2024						
Bókfært verð 31.12	69.102	72.152	29.223	34.881	14.548	219.906
Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mánuð (kr.)	1.795 – 4.600	1.590 – 9.385	3.410 – 6.190	1.500 – 3.595	-	
Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m ² pr. mánuð (kr.)	3.335	3.717	4.317	2.740	-	3.439
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	6,2% – 7,5%	6,2% – 7,5%	6,7% – 7,0%	6,5% – 7,3%	-	
Vegið meðaltal	6,5%	6,6%	6,7%	6,7%		6,6%
2023						
Bókfært verð 31.12	62.131	61.823	26.702	24.711	8.615	183.982
Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mánuð (kr.)	1.700 – 4.400	1.510 – 5.790	3.500 – 6.250	900 – 3.450	-	
Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m ² pr. mánuð (kr.)	3.053	3.419	4.083	2.326	-	3.144
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	6,3% – 7,8%	6,3% – 7,8%	6,9% – 7,2%	6,6% – 7,5%	-	
Vegið meðaltal	6,6%	6,7%	6,9%	6,9%		6,7%

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

	Breyting	Áhrif á gangvirði 2024		Áhrif á gangvirði 2023	
		Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	-/+ ½%	16.182	(13.923)	13.541	(11.695)
Markaðsleiga	+/- 5%	9.739	(9.739)	8.277	(8.277)

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 17.800 millj. kr. á árinu 2024 samanborið við 10.750 millj. kr. árið áður. Helstu áhrifaþættir á mat ársins eru hækkun verðlags, hækkandi vaxtastig og breyting á metnum framtíðarleigutekjum.

10. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

	2024	2023
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:		
Viðskiptakröfur	1.469	1.081
Virðisaukaskattseign	591	411
Fjármagnstekjuskattur	50	39
Aðrar skammtímakröfur	243	248
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	2.353	1.779

Skýringar, frh.:

10. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur, frh.:

Virðisrýrnun krafna greinist þannig:	2024	2023
Staða 1. janúar	113	124
Áhrif kaupa á félagi	2	0
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	(25)	(21)
Gjaldfærð virðisrýrnun á árinu	52	10
Staða 31. desember	142	113

11. Bundið fé

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

12. Handbært fé

Óbundnar bankainnstæður og eign í lausafjárstöðum teljast til handbærs fjár.

13. Eigið fé

Hlutfé

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

Heildarhlutfé samkvæmt samþykktum félagsins er 712 millj. kr., allt að fullu greitt. Hver hlutur er ein króna að nafnverði. Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu.

Í upphafi ársins var skráð heildarhlutfé félagsins 746 millj. kr. Þann 27. mars 2024 var hlutfé félagsins lækkað með niðurfærslu á eigin bréfum að nafnverði 34 millj. kr. í samræmi við ákvörðun aðalfundar 6. mars 2024 og nam heildarhlutfé að því loknu 712 millj. kr.

Á árinu keypti félagið eigin hlutabréf í samræmi við heimild í samþykktum. Á árinu voru í gildi þrjár endurkaupaáætlanir og stóðu þær frá janúar til loka júní. Í þessum áætlunum keypti félagið eigin bréf samtals að nafnverði 21 millj. kr. fyrir samtals 1.686 millj. kr. Voru endurkaupaáætlanirnar framkvæmdar í samræmi við ákvarðanir stjórnar teknar á grundvelli heimildar hluthafafunda, ákvæði hlutfélagalaga nr. 2/1995, 5. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og -ráðsins (ESB) um markaðssvik nr. 596/2014, sem og framselda reglugerð framkvæmdastjórnarinnar 2016/1052, samanber lög um aðgerðir gegn markaðssvikum nr. 60/2023. Í árslok átti félagið eigin hlutabréf að nafnverði 11 millj. kr.

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár

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

Lögbundinn varasjóður

Í samræmi við lög um hlutfélög skal leggja í varasjóð tiltekið hlutfall af hagnaði hvers árs þar til sjóðurinn svarar til 25% af nafnverði hlutfjár.

Endurmatsreikningur

Endurmat fasteigna félagsins til eigin nota er gert árlega og fært á endurmatsreikning. Endurmatið er leyst upp til jafns við árlegar afskriftir þess í rekstrarreikningi. Upplausn endurmats er færð á óráðstafað eigið fé.

Bundinn hlutdeildarreikningur

Samkvæmt lögum nr. 3/2006 ber félögum að færa hlutdeild í afkomu dóttur- eða hlutdeildarféлага, sem færð er í rekstrarreikning og er umfram móttækinn arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, á bundinn hlutdeildarreikning meðal eigin fjár.

Skýringar, frh.:

13. Eigið fé, frh.:

Bundinn hlutdeildarreikningur, frh.:

Bundið eigið fé 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
Endurmat ársins		(8)		(8)
Innleyst af bundnu eigið fé			(3.496)	(3.496)
Fært á bundið eigið fé			3.616	3.616
Bundið eigið fé 31. desember 2023	451	101	3.616	4.168
Bundið eigið fé 1. janúar 2024	451	101	3.616	4.168
Endurmat ársins		29		29
Innleyst af bundnu eigið fé			(3.616)	(3.616)
Fært á bundið eigið fé			16.541	16.541
Bundið eigið fé 31. desember 2024	451	130	16.541	17.122

Óráðstafað eigið fé

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

Eiginfjárstýring

Stefna stjórnar félagsins er að eiginfjárstaða samstæðunnar 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 samstæðunnar á árinu.

Eiginfjárstýring samstæðunnar miðar að því að líta til hlutfalls lána af eignum, sem reiknað er sem hlutfall vaxtaberandi skulda af veðtækum fjárfestingareignum og kröfur um sjóðstreymi samkvæmt lánasamningum. Til lengri tíma er markmið félagsins að framangreint hlutfall sé 60–65%, en það var 59% í árslok 2024

Félaginu og dótturfélögum þess ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjárstöðu.

Arður

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.

Stjórn félagsins til að greiddur verði arður að fjárhæð 2,20 kr. fyrir hverja krónu nafnverðs útistandandi hlutafjár í félaginu vegna rekstrarársins 2024. Jafnframt er lagt til að arður að fjárhæð 1,50 fyrir hverja krónu nafnverðs útistandandi hlutafjár verði greiddur til hluthafa í lok september. Nánari upplýsingar má finna í tillögu stjórnar til aðalfundar og greinargerð með tillöggunni.

Kaupréttasamningar

Á hluthafafundi félagsins í október 2024 var samþykkt kaupréttaráætlun fyrir stjórnendur og aðra lykilstarfsmenn samstæðunnar. Heildarfjöldi hluta sem heimilt er að veita kauprétt að á grundvelli kaupréttaráætlunarinnar er 9.000.000 sem svarar til tæplega 1,3% af heildarhlutafé félagsins. Samkvæmt kaupréttaráætluninni er miðað við að forstjóra félagsins verði veittur kaupréttur að allt að 1.800.000 hlutum og framkvæmdastjórum á allt að 750.000 hlutum. Heimilt verður að veita lykilstjórnendum innan samstæðu félagsins kauprétti, á bilinu 100.000 til 500.000 hluti til hvers og eins.

Samkvæmt kerfinu er forstjóra, framkvæmdastjórum og öðrum stjórnendum skylt að halda eftir ákveðnum fjölda hluta í sinni eigu til starfsloka. Þannig ber kaupréttarhöfum að halda eftir hlutum sem nema fjárhæð hreins hagnaðar af nýttum kaupréttum, þegar skattur hefur verið dreginn frá, þar til eftirfarandi virði hlutafjareignar í félaginu jafngildir sex sinnum mánaðarlaunum viðkomandi. Stjórn félagsins getur að tillögu starfskjaranefndar félagsins við sérstakar einstaklingsbundnar aðstæður vikið frá þessari kröfu. Almennt skal kaupréttur háður því að kaupréttarhafi sé starfandi hjá félaginu við nýtingu.

Skýringar, frh.:

13. Eigið fé, frh.:

Kaupréttasamningar, frh.:

Í október 2024 var gengið frá samningum um kauprétti á grundvelli framangreindrar heimildar. Alls voru veittir 6.550.000 hlutir eða um 0,9% hlutafjár í félaginu, þar af samanlagt 5.550.000 til forstjóra og framkvæmdastjóra. Nýtingarverð kaupréttanna er 93,9 kr. á hlut, sem var vegið meðalverð í viðskiptum með hlutabréf félagsins tuttugu viðskiptadaga fyrir gerð kaupréttasamninganna.

Samkvæmt kaupréttunum skal nýtingarverð leiðrétt, til lækkunar, fyrir framtíðar arðgreiðslum og leiðrétt, til hækkunar, með 5,5% árlegum vöxtum frá úthlutunardegi og fram að fyrsta mögulega nýtingardegi fyrir hvert nýtingartímabil. Ávinnsrudagur er þremur árum frá úthlutun og hefst þá nýtingartímabil, sem er á fyrstu tíu bankadögum í kjölfar birtingar árs- eða árs hlutauppgjörs félagsins á tólf mánaða tímabili.

Heildarfjöldi útistandandi kaupréttanna er 6.550.000, þar af eru 5.550.000 úthlutaðir til forstjóra og framkvæmdastjórna. Gangvirði kaupréttanna hefur verið metið með Black-Scholes verðmatsaðferðinni þar sem horft er til gengis hlutabréfa á útgáfudegi, áhættulausra vaxta (7,5%), flökts í hlutabréfaverði (23,1%), líftíma kaupréttanna og skilyrða í kaupréttasamningnum varðandi seljanleika. Heildarkostnaður félagsins vegna útgefna kaupréttanna er áætlaður um 93 millj. kr. á ávinnslutímanum, þar af var gjaldfært 6 millj. kr. á árinu 2024 (2023: 0 millj. kr.).

14. Hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut miðar við hagnað sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu og veginn meðalfjöldi virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaðurinn er á hverja krónu hlutafjár. Þynntur hagnaður á hlut miðar við hagnað sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu og veginn meðalfjöldi virkra hluta að teknu tilliti til þynningaráhrifa væntra útgefna hluta vegna kaupréttastarfsmanna.

	2024	2023
Hagnaður ársins til hluthafa í móðurfélaginu	15.266	7.504
Hlutfé í ársbyrjun	722	746
Áhrif endurkaupa á eigin bréfum	(16)	(12)
Vegið meðaltal útistandandi hluta	706	734
Áhrif útistandandi kaupréttanna	0	0
Vegið meðaltal útistandandi hluta á árinu fyrir þynntan hagnað	706	734
Grunnhagnaður hagnaður í krónum á hlut	21,6	10,2
Þynntur hagnaður í krónum á hlut	21,6	10,2

15. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir félagsins falla að stórum hluta undir tryggingafyrirkomulag sem sett var upp árið 2014. Í tryggingafyrirkomulaginu felst að félagið hefur sett tilteknar eignir sínar að veði fyrir þeim skuldbindingum sem heyra undir tryggingafyrirkomulagið á hverjum tíma. Er þar um að ræða nær allar núverandi fasteignir í eigu dótturfélaga félagsins, hlutabréf sem félagið á í tilteknum dótturfélögum, kröfur félagsins á hendur dótturfélögum og eignir á tilteknum innlánsreikningum og vörslureikningum. Tryggingafyrirkomulagið eykur á sveigjanleika félagsins til þess að haga fjármögnun eins og það telur hagkvæmast á hverjum tíma.

Í árslok 2014 gaf félagið í fyrsta sinn út skuldabréf undir svokölluðum útgáfuramma. Í upphafi var heimilt að gefa út skuldabréf fyrir allt að 70.000 millj. kr. að nafnvirði. Í desember 2020 var heimildin hækkuð í 100.000 millj. kr. og í maí 2023 var heimildin hækkuð í 130.000 millj. kr. Í árslok 2024 nam nafnverð útgáfu að frádregnum uppgreiddum skuldabréfaflokkum undir rammanum 106.865 millj. kr. Útgáfa ársins 2024 nam 17.340 millj. kr. að nafnvirði en fyrirhugað er að halda áfram útgáfu undir útgáfurammanum á næstu árum.

Í árslok 2024 uppfyllti samstæðan allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína.

Samningsbundin ákvæði vaxtaberandi skulda samstæðunnar, sem færðar eru á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, eru til umfjöllunar í þessari skýringu. Nánari umfjöllun um vaxtaberandi skuldir samstæðunnar er að finna í skýringu 19 Lausafjárahætta.

Skýringar, frh.:

15. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

Langtímaskuldir	2024	2023
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir, innan tryggingarfyrirkomulags	9.897	3.714
Skuldabréfaútgáfa, innan tryggingarfyrirkomulags	119.171	104.565
Skuldabréfaútgáfa, utan tryggingarfyrirkomulags	693	775
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	129.761	109.054
Næsta árs afborganir langtímalána	(5.809)	(10.052)
Eignfærður lántökukostnaður	(921)	(622)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	123.031	98.380
Skammtímaskuldir		
Næsta árs afborganir langtímaskulda	5.809	10.052
	5.809	10.052
Vaxtaberandi skuldir alls	128.840	108.432

Sundurliðun langtímaskulda

Eftirfarandi eru upplýsingar um væntar afborganir vaxtaberandi skulda:

	Vegnr vextir	Loka- gjaldagi	Eftir- stöðvar 2024	Eftir- stöðvar 2023
Innan tryggingarfyrirkomulags				
Verðtryggðar skuldir	4,0%	2024	0	754
Verðtryggðar skuldir	5,8%	2026	6.111	1.500
Verðtryggðar skuldir	5,0%	2027	3.780	0
Óverðtryggðar skuldir	10,3%	2023	0	1.418
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	3,1%	2024	0	1.202
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	1,3%	2027	8.087	8.012
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	1,2%	2028	4.468	4.424
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	2,7%	2029	14.898	14.800
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	3,5%	2031	9.765	9.649
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	2,4%	2032	11.428	7.804
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	4,0%	2034	8.613	0
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	3,9%	2035	5.605	0
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	2,3%	2037	8.579	8.491
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	3,8%	2044	46.608	45.953
Skuldabréfaútgáfa, óverðtryggð	9,5%	2025	1.120	1.120
Skuldabréfaútgáfa, óverðtryggð	7,5%	2024	0	3.110
			129.062	108.237
Utan tryggingarfyrirkomulags				
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	8,6%	2027	6	43
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	5,1%	2029	693	774
			699	817
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls án lántökukostnaðar			129.761	109.054

Skýringar, frh.:

15. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:	2024	2023
Afborganir 2024	0	10.052
Afborganir 2025	5.809	4.777
Afborganir 2026	10.517	5.102
Afborganir 2027	14.522	10.571
Afborganir 2028	8.114	7.132
Afborganir 2029	16.714	14.734
Afborganir síðar	74.085	56.686
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	129.761	109.054

Breyting vaxtaberandi skulda án lántökukostnaðar á árinu greinist þannig:	2024	2023
Vaxtaberandi skuldir 1. janúar	109.054	97.270
Ný lántaka	26.012	13.708
Yfirteknar skuldir vegna kaupa á fjárfestingareignum	949	0
Afborganir	(11.514)	(9.286)
Verðbætur	5.260	7.362
Vaxtaberandi skuldir 31. desember	129.761	109.054

Upplýsingar um mismun gangvirði og bókfærðs virðist fjárskulda má finna í skýringu 19 *Stýring fjárhagslegrar áhættu*.

16. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur samstæðunnar á árinu var 21,9% (2023: (25,3%)).

Tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:	2024	2023
Hagnaður fyrir tekjuskatt	19.595	10.040
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	21,0% (4.115)	20,0% (2.008)
Áhrif af breyttu skatthlutfalli	(1,0%) 196	0,0% 0
Lækkun (hækkun) á óeignfærðri skatteign	1,9% (381)	5,3% (536)
Virkur tekjuskattur	21,9% (4.300)	25,3% (2.544)

Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:	2024	2023
Tekjuskattsskuldbinding 1. janúar	16.815	14.271
Tekjuskattur ársins	4.300	2.544
Kaup á félögum	4	0
Skattur til greiðslu	(16)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	21.103	16.815

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig í árslok:

2024	Eignir	Skuldir	Nettó
Fjárfestingareignir	0	21.823	21.823
Viðskiptakröfur	(25)	0	(25)
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(2.212)	0	(2.212)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	1.517	0	1.517
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	(720)	21.823	21.103
Jöfnun	720	(720)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	0	21.103	21.103

Skýringar, frh.:

16. Tekjuskattur, frh.:

2023	Eignir	Skuldir	Nettó
Fjárfestingareignir	0	17.963	17.963
Viðskiptakröfur	(20)	0	(20)
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(2.276)	0	(2.276)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	1.148	0	1.148
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	(1.148)	17.963	16.815
Jöfnun	1.148	(1.148)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	0	16.815	16.815

Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörsdegi 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.

Tekjuskattseign að fjárhæð 1.517 millj. kr. er ekki færð til eignar vegna óvissu um nýtingu hennar.

Félagið mun ekki greiða tekjuskatt á árinu 2025 vegna yfirfæranlegs skattalegs taps. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok 2024 nemur 11.063 millj. kr. (2023: 11.379 millj. kr.). Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	2024	2023
Skattalegt tap vegna 2014, nýtanlegt til 2024	0	672
Skattalegt tap vegna 2015, nýtanlegt til 2025	461	723
Skattalegt tap vegna 2016, nýtanlegt til 2026	1	53
Skattalegt tap vegna 2018, nýtanlegt til 2028	191	429
Skattalegt tap vegna 2019, nýtanlegt til 2029	906	1.043
Skattalegt tap vegna 2020, nýtanlegt til 2030	1.511	2.480
Skattalegt tap vegna 2021, nýtanlegt til 2031	1.526	1.526
Skattalegt tap vegna 2022, nýtanlegt til 2032	2.842	2.842
Skattalegt tap vegna 2023, nýtanlegt til 2033	1.611	1.611
Skattalegt tap vegna 2024, nýtanlegt til 2034	2.013	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap alls	11.062	11.379

Það er mat stjórnenda að eignfært skattalegt tap að fjárhæð 3.475 millj. kr. muni nýtast á móti skattalegum hagnaði næstu

17. Leiguskuldbinding

Samstæðan færir eignir og skuldir vegna löðdaleigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila undir byggingar og byggingarrétti. Afnotaréttur á eignunum er færður á meðal fastafjármuna og leiguskuldbinding meðal langtímaskulda í efnahagsreikningi.

Leigueignir sem samstæðan færir vegna þessara leigusamninga eru metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi. Leiguskuldir 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 leiguskuldir 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 leiguskulda. Mat afnotaréttar og leiguskuldar falla undir í þriðja þrep flokkunarkerfi gagnvirðismats og eru metnar sem slíkar.

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	2024		2023	
	Leigueignir	Leigu- skuldbinding	Leigueignir	Leigu- skuldbinding
Staða 1. janúar	5.987	(5.987)	5.876	(5.876)
Nýjar eignir	92	(92)	9	(9)
Seldar eignir	0	0	(14)	14
Breyting vegna endurmats	410	(410)	116	(116)
Staða 31. desember	6.489	(6.489)	5.987	(5.987)

Skýringar, frh.:

17. Leiguskuldbinding, frh.:

	2024	2023
Vaxtagjöld af leiguskuld, gjaldfærð í rekstrarreikningi	280	273
Greidd vaxtagjöld af leiguskuld í sjóðstreymi	280	273

18. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

Viðskiptaskuldir	1.242	950
Ógreiddir áfallnir vextir	349	295
Ógreiddur virðisaukaskattur	355	311
Ógreitt kaupverð fjárfestingareignar	82	10
Fyrirframinnheimtar tekjur	141	117
Aðrar skammtímaskuldir	339	191
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir alls	2.508	1.874

19. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagerningum samstæðunnar auk rekstraráhættu:

- lánsáhætta
- lausafjárahætta
- markaðsáhætta

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

Markmið samstæðunnar 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 samstæðunnar. Með þjálfun starfsmanna og starfsreglum stefnir samstæðan að öguðu eftirliti þar sem allir starfsmenn eru meðvitaðir um hlutverk sitt og skyldur.

Lánsáhætta

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

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Lánsáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Um 22% (2023: 27%) af leigutekjum samstæðunnar eru vegna leigutekna frá fimm stærstu leigutökum hennar.

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 samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra.

Flestir viðskiptamenn samstæðunnar hafa átt í áralöngum viðskiptum við hana 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.

Samstæðan 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.:

19. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lánsáhætta, frh.:

Ábyrgðir

Það er stefna móðurfélagsins að veita aðeins dótturfélögum ábyrgðir. Í tengslum við tryggingafyrirkomulag samstæðunnar hafa eignir dótturfélaga verið veðsettar til tryggingar skuldum móðurfélagsins að fjárhæð 129.062 millj. kr. (2023: 108.237 millj. kr.). Jafnframt hafa dótturfélögin gengist í ábyrgð fyrir skuldum móðurfélagsins að sömu fjárhæð.

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra.

	Skýr.	Bókfært verð	
		2024	2023
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	10	2.353	1.779
Bundið fé	11	179	131
Handbært fé	12	2.158	1.277
		<u>4.690</u>	<u>3.187</u>

Virðisrýrnun:

Aldur langtíma og skammtíma krafna var eftirfarandi í árslok:

	Nafnverð		Nafnverð	
	kröfu	Niðurfærsla	kröfu	Niðurfærsla
	2024	2024	2023	2023
Ógjaldfallið	1.959	(82)	1.431	(85)
Gjaldfallið innan 30 daga	313	(12)	341	(15)
Gjaldfallið fyrir 31 – 120 dögum	162	(16)	28	(9)
Gjaldfallið fyrir meira en 120 dögum	78	(49)	419	(331)
	<u>2.512</u>	<u>(159)</u>	<u>2.219</u>	<u>(440)</u>

Lausafjáraáætta

Lausafjáraáætta er hættan á því að samstæðan geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar eftir því sem þær gjaldfalla. Markmið samstæðunnar 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 samstæðunnar.

Helsta lausafjáraáætta samstæðunnar er endurfjármögnunaráhætta. Stefna samstæðunnar er að hafa jafnan afborgunarferil á skuldum samstæðunnar til að lágmarka lausafjáraáættuna.

Til að draga frekar úr endurfjármögnunaráhættunni stefnir samstæðan að því að hafa lántökusafn sitt sem fjölbreytilegast en við það skapast meiri sveigjanleiki í endurfjármögnun. Samstæðan hefur gefið út skuldabréf sem skráð eru á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Í árslok voru skuldabréf í dreifðri eigu fjárfesta 92,4% (2023: 96,6%) af vaxtaberandi skuldum samstæðunnar og 7,6% (2023: 3,4%) skuldir við lánastofnanir.

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

2024	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 – 2 ár	2 – 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir:						
Vaxtaberandi skuldir	128.840	162.389	9.937	14.455	48.470	89.527
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	2.508	2.508	2.508			
	<u>131.348</u>	<u>164.897</u>	<u>12.445</u>	<u>14.455</u>	<u>48.470</u>	<u>89.527</u>

Skýringar, frh.:

19. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

2023	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 – 2 ár	2 – 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir:						
Vaxtaberandi skuldir	108.432	121.476	10.944	11.375	23.363	75.794
Víðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.874	1.874	1.874			
	<u>110.306</u>	<u>123.350</u>	<u>12.818</u>	<u>11.375</u>	<u>23.363</u>	<u>75.794</u>

Markaðsáhætta

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

Vaxtaáhætta

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar eru bæði með breytilegum og föstum vöxtum. Vaxtaberandi fjármálagerningar með breytilegum vöxtum greinast þannig:

Fjármálagerningar með föstum vöxtum	Bókfært verð	
	2024	2023
Fjárskuldir með föstum vöxtum verðtryggðir	(118.750)	(101.152)
Fjárskuldir með föstum vöxtum óverðtryggðir	(1.120)	(4.230)
	<u>(119.870)</u>	<u>(105.382)</u>

Fjármálagerningar með breytilegum vöxtum	Bókfært verð	
	2024	2023
Fjáreignir með breytilega vexti	2.337	1.408
Fjárskuldir með breytilega vexti	(9.891)	(3.672)
	<u>(7.554)</u>	<u>(2.264)</u>

Breyting á vöxtum á uppgjörstegi um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu um 76 millj. kr. (2023: 23 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2023. Fjárskuldir samstæðunnar eru að öðru leyti með verðtryggðum föstum vöxtum og eru ekki færðar á gagnvirði í gegnum rekstrarreikning.

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 128.641 millj. kr. (2023: 103.406 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2024 hefði (lækkað) hækkað afkomu félagsins um 1.286 millj. kr. (2023: 1.034 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 fnahagsreikningi. Ekki eru birtar upplýsingar um gangvirði ef það er jafnt bókfærðu virði.

	2024		2023	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vaxtaberandi skuldir	129.761	123.975	109.054	103.813

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

Skýringar, frh.:

19. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Rekstraráhætta

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

Það er stefna samstæðunnar 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 þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

20. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Hluthafar sem hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins og dótturfélög þess, stjórnarmenn, forstjóri og framkvæmdastjórar og nánir fjölskyldumeðlimir þeirra, ásamt félögum sem þeir ráða yfir, teljast til tengdra aðila.

Viðskipti við stjórn og stjórnendur

Laun, hlunnindi og mótframlag í lífeyrissjóð stjórnar og stjórnendur vegna starfa fyrir samstæðuna og eignahlutir greinast þannig:

Fyrir árið 2024	Laun og hlunnindi	Mótframlag í lífeyrissjóð	Árangurs- tengd laun	Eignahlutur í árslok ¹	Kaupréttur að hlutum ¹
Stjórn					
Þórarinn V. Þórarinsson, stjórnarformaður	11,2	1,3		500	
Guðmundur Kristján Jónsson, stjórnarmaður	7,5	1,0		0	
Kristinn Albertsson, stjórnarmaður	7,1	0,8		63	
Elín Árnadóttir, stjórnarmaður	6,7	0,8		79	
Anna Kristín Pálsdóttir, stjórnarmaður	5,2	0,7		0	
Gréta María Grétarsdóttir, fv. stjórnarmaður	1,1	0,1		-	
Lykilstjórnendur					
Guðni Aðalsteinsson, forstjóri frá 1. apríl	36,0	6,0	10,0		1.800
Guðjón Auðunsson, forstjóri til 31. mars	52,0	7,0	0,0	-	
Fimm framkvæmdastjórar	131,0	23,0	26,0	558	3.750
Tveir fyrrverandi framkvæmdastjórar	43,0	6,0		-	
	<u>300,8</u>	<u>46,7</u>	<u>36,0</u>	<u>1.200</u>	<u>5.550</u>
Fyrir árið 2023					
Stjórn					
Þórarinn V. Þórarinsson, stjórnarformaður	10,5	1,2		500	
Kristinn Albertsson, stjórnarmaður	6,6	0,8		63	
Gréta María Grétarsdóttir, stjórnarmaður	5,7	0,8		0	
Guðmundur Kristján Jónsson, stjórnarmaður	4,9	0,7		0	
Elín Árnadóttir, stjórnarmaður	4,8	0,6		14	
Martha Eiríksdóttir, fv. stjórnarmaður	1,0	0,1		-	
Sigríður Sigurðardóttir, fv. stjórnarmaður	0,8	0,1		-	
Lykilstjórnendur					
Guðjón Auðunsson, forstjóri	51,1	6,4		423	
Sex framkvæmdastjórar	151,0	23,0	13,0	396	
	<u>236,4</u>	<u>33,7</u>	<u>13,0</u>	<u>1.396</u>	<u>0</u>

¹ Með eignahlutum að ofan eru taldir eignahlutir fjárhagslega tengdra aðila. Eignahlutir og kaupréttir í töflunum eru settir fram í þúsundum hluta fyrir bá stjórnarmenn og stjórnendur sem tengdir voru félaginu í árslok.

Skýringar, frh.:

20. Tengdir aðilar, frh.:

Önnur viðskipti við tengda aðila er óverulegur þáttur í starfsemi samstæðunnar. Verðlagning í slíkum viðskiptum er sambærileg og í öðrum viðskiptum hennar.

21. Dótturfélög

Dótturfélög voru átta í lok ársins og eru eftirtalin:

	Aðsetur	Eignarhlutur	
		31.12.2024	31.12.2023
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%	-
Reitir AH 2 ehf.	Ísland	100%	-

22. Þóknun til endurskoðenda

Þóknun til endurskoðenda félagsins á árinu 2024 nam 20 millj. kr. (2023:11 millj. kr.) þar af 13 millj. kr. (2023: 11 millj .kr.) vegna endurskoðunar og könnunar og 7 millj. kr. (2023: 0 millj. kr.) vegna annarrar þjónustu. Núverandi endurskoðendur félagsins voru fyrst kjörnir á hluthafafundi 1. febrúar 2024 og aftur á aðalfundi 2024 þann 6. mars 2024.

23. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Reikningsskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningnum af öllum félögum í samstæðunni. 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. Grundvöllur samstæðu

(i) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yferráð. Yferráð grundvallast af því hvort fjárfestir hefur ákvörðunarvald yfir fjárfestingunni, ber áhættu eða hefur réttinn til að njóta breytilegs ávinnings vegna þátttöku í fjárfestingunni og getur með ákvörðunarvaldi haft áhrif á ávinning sinn af fjárfestingunni. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í samstæðuársreikningnum frá því að yferráð nást og þar til þeim lýkur. Reikningsskilaaðferðum dótturfélaga hefur verið breytt þegar nauðsynlegt hefur verið aðlagð þær aðferðum samstæðunnar.

(ii) Viðskipti felld út við gerð samstæðuársreiknings

Viðskipti milli samstæðufélaga, stöður milli þeirra og óinnleystar tekjur og gjöld sem myndast hafa í viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð samstæðuársreikningsins.

b. Erlendir gjaldmiðlar

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðla einstakra samstæðufélaga á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi uppgjörsdags. Aðrar eignir og skuldir sem eru í erlendri mynt eru færðar á gengi þess dags er gangvirði var ákveðið. Gengismunur vegna viðskipta í erlendum gjaldmiðlum er færður í rekstrarreikning.

c. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (lóðir eða húseignir) sem eru í eigu samstæðunnar til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja.

Skýringar, frh.:

23. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

c. Fjárfestingareignir, frh.:

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 erfitt 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 samstæðan við virðislíkan 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 samstæðan notar við að ákvarða gangvirði fjárfestingareigna er að finna í skýringu 9.

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.

d. Fjármálagerningar

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

Fjármálagerningar eru færðar á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Þegar fjármálagerningar eru ekki metnir á gangvirði gegnum rekstrarreikning er allur beinn viðskiptakostnaður færður til hækkunar á virði þeirra við upphaflega skráningu í bókhald. Eftir upphaflega skráningu eru fjármálagerningar færðar 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.

(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 samstæðan hefur lagalegan rétt til að jafna saman fjárhæðum og fyrirætlanir samstæðunnar 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.

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

e. Virðisrýrnun fjáreigna

Á hverjum uppgjörssdegi 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 framtíðarsjódstreymi eignarinnar verði lægra en áður var talið og hægt er að meta virði eignarinnar á áreiðanlegan hátt.

Skýringar, frh.:

23. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

e. Virðisrýrnun fjáreigna, frh.:

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

Samstæðan metur hættu á virðisrýrnun krafna bæði á grundvelli einstakra krafna og á grundvelli flokkunar krafna með tilliti til áhættueinkenna. Hætta 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.

f. Skuldbindingar

Skuldbinding er færð þegar samstæðunni 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.

g. Tekjur

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

h. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

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

i. Hlunnindi starfsmanna

Samstæðan greiðir iðgjöld vegna starfsmanna sinna til sjálfstæðra iðgjaldatengdra lífeyrissjóða. Samstæðan ber enga ábyrgð á skuldbindingum sjóðanna. Iðgjöldin eru gjaldfærð í rekstrarreikningi meðal launa og launatengdra gjalda eftir því sem þau falla til.

Gangvirði kaupréttarsamninga við starfsmenn er metið á samningsdegi og verður gjaldfært meðal launa og launatengdra gjalda á því tímabili sem starfsmennirnir ávinna sér kauprétti. Mótfærsla er færð á sérstakan lið meðal eiginfjár. Árleg gjaldfærsla er leiðrétt með tilliti til fjölda kaupréttá sem vænst er að ávinnast. Gagnvirði kaupréttarsamninga er metið með Black-Scholes-aðferðinni. Við matið eru notaðar forsendur um gengi hlutabréfa á matsdegi, gengi í kaupréttarsamningum, vænt flökt á gengi hlutabréfa, gildistíma samninganna, væntar arðgreiðslur og áhættulausa vexti.

j. 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.

k. 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.

Skýringar, frh.:

23. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

k. Tekjuskattur, frh.:

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. Frestaður tekjuskattur er ekki færður vegna fjárfestinga í dótturfélögum. Fjárhæð frestaðs tekjuskatts er byggð á áætlaðri innlausn eða uppgjöri bókfærðs verðs eigna og skulda með því að beita gildandi skatthlutfalli á uppgjörsteggi. Tekjuskattseignum og tekjuskattsskuldbindingum er jafnað saman þegar lagalegur réttur er til þess. Þetta á við um tekjuskatt sem lagður á sama fyrirtæki eða mismunandi fyrirtæki sem eru samsköttuð og gert er ráð fyrir að muni greiða skatta sameiginlega.

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

l. Hagnaður á hlut

Í ársreikningnum er sýndur grunnhagnaður á hlut og þynntur hagnaður á hlut fyrir almenna hluti í félaginu. Grunnhagnaður á hlut er reiknaður sem hlutfall hagnaðar sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu, og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu. Þynntur hagnaður á hlut tekur tillit til skuldbindinga félagsins vegna útgáfu hlutafjár í tengslum við útgæfna kauprétti til starfsmanna. Sjá nánar skýringu 14 *Hagnaður á hlut*.

m. Starfsþáttayfirlit

Starfsemi samstæðurnnar skiptist í fimm starfsþætti sem er rekstur fasteigna á mismunandi tegund fasteigna.

Ársfjórðungsyfirlit um heildarafkomu*

	4F 2024	3F 2024	2F 2024	1F 2024	4F 2023
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	4.319	4.182	4.020	3.921	3.914
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(1.120)	(1.138)	(1.093)	(1.084)	(962)
Hreinar leigutekjur	3.199	3.044	2.927	2.837	2.952
Stjórnunarkostnaður	(269)	(244)	(226)	(296)	(213)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.930	2.800	2.701	2.541	2.739
Matsbreyting fjárfestingareigna	4.585	947	8.902	3.366	3.479
Rekstrarhagnaður	7.515	3.747	11.603	5.907	6.218
Fjármunatekjur	80	68	73	81	59
Fjármagnsgjöld	(1.324)	(2.301)	(3.198)	(2.692)	(2.315)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.244)	(2.233)	(3.125)	(2.611)	(2.256)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	6.271	1.514	8.478	3.296	3.962
Tekjuskattur	(1.378)	(394)	(1.761)	(760)	(1.276)
Hagnaður tímabilsins	4.893	1.120	6.717	2.536	2.686
Endurmat	36	0	0	0	(10)
Tekjuskattur	(7)	0	0	0	2
Önnur heildarafkoma	29	0	0	0	(8)
Heildarhagnaður	4.922	1.120	6.717	2.536	2.678

* Hvorki kannað né endurskoðað af ytri endurskoðanda félagsins

Stjórnarháttayfirlýsing

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 2022 en farið verður í nýja úttekt á stjórnarháttum félagsins á árinu 2025. Félagið fékk endurtekna viðurkenningu sem fyrirmyndarfyrirtæki í góðum stjórnarháttum í ágúst 2024 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, Elín Árnadóttir, varaformaður stjórnar, sat í stjórn 2010– 2019 og kosin á ný í stjórn 2023, Kristinn Albertsson, fyrst kosinn í stjórn árið 2017, Guðmundur Kristján Jónsson, fyrst kosinn í stjórn 2023 og Anna Kristín Pálsdóttir, fyrst kosin í stjórn 2024.

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 víðtæk. Í stjórninni sitja tveir viðskiptafræðingar, annar með víðtæka 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 borgarskipulagsfræðingur og húsasmiður og hefur sinnt ráðgjafastörfum bæði hjá hinu opinbera og á einkamarkaði. Nánari upplýsingar um stjórnarmenn er að finna á heimasíðu félagsins.

Stjórn hefur skipað þrjár undirnefndir, endurskoðunarnefnd, starfskjaranefnd og þróunarnefnd. Endurskoðunarnefnd samanstendur af þremur nefndarmönnum. Tveir nefndarmanna eru stjórnarmenn félagsins, kjörnir af stjórn, en sá þriðji er utanaðkomandi aðili, skipaður af stjórn og staðfestur af aðalfundi, og hefur fagþekkingu sem löggiltur endurskoðandi. Starfskjaranefnd er skipuð tveimur nefndarmönnum úr röðum stjórnarmanna og þróunarnefnd er skipuð þremur nefndarmönnum sem koma 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 er 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, fundarsköp 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:

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 áhættuþoli og áhættuvilja félagsins.
3. Hagnýting þróunareigna og greining á hagkvæmni mismunandi kosta við þróun og sölu eigna.

Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

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

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 2024 voru haldnir sextán stjórnarfundir. Tóku allir stjórnarmenn þátt í öllum stjórnarfundum tímabilsins. Þrettán fundir voru haldnir í endurskoðunarnefnd félagsins auk eins fundar sameiginlega með stjórn félagsins. Allir nefndarmenn mættu á alla fundi, að undanskildum einum fundi þar sem nefndarmaður forfallaðist vegna veikinda. Í starfskjaranefnd voru haldnir ellefu fundir á starfsárinu með þátttöku beggja nefndarmanna og þróunarnefnd fundaði tíu sinnum á árinu með þátttöku allra 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 hlíti 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 ári var haldið áfram að vinna úr þeim ábendingum sem komu fram í innri úttekt stjórnenda, sem framkvæmd var á árinu 2022 og snýr að kostnaðareftirliti í viðhalds- og framkvæmdaverkefnum. Ekki var farið í frekari úttektir á árinu 2024.

Stjórn félagsins hefur sett sérstaka áhættustýringarstefnu fyrir félagið. 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 hálfsársuppgjörs. 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 áþekkrri 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 verður grein fyrir tillögu að breytingum sem varða m.a. kaupaukaáætlunina á starfskjarastefnu félagsins, sem lagðar verða fyrir aðalfund 2025. Launagreiðslur til æðstu stjórnenda félagsins og annarra starfsmanna þess vegna ársins 2024, utan fastra umsaminna launa voru um 9% af föstum heildarlaunum. Að öðru leyti vísast 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.

Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

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.

Einnig hefur verið sett stefna varðandi samfélagslega ábyrgð félagsins og var hún uppfærð síðast í febrúar 2024. Í henni er að finna kafla með umhverfisstefnu, mannréttinda- og jafnréttisstefnu, siðareglur og varnir gegn spillingar- og mútumálum, stefnu varðandi heilsu og öryggi starfsfólks, jafnréttis- og jafnlaunastefnu, samfélagsverkefni og samvinnu, auk þess sem hin 17 heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna eru tengd inn í stefnuna. Þá hefur félagið sett sér persónuverndarstefnu, sem var síðast uppfærð í nóvember 2024 ásamt innri stefnu varðandi aðgerðir gegn peningaþvætti og hryðjuverkum. 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 á í upphafi árs 2024 sex dótturfélög og fjölgaði dótturfélögunum um tvö 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.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Reitir fasteignafélag hf. er félag tengt almannahagsmunum, með skráð verðbréf á markaði, skilgreint sem stórt félag skv. lögum um ársreikninga, þar sem heildareignir eru yfir 3 milljörðum króna og hrein velta yfir 6 milljörðum króna. Á grundvelli þessa ber félaginu að veita ófjárhagslega upplýsingagjöf, sbr. 66. gr. d. laga nr. 3/2006 um ársreikninga. Ófjárhagslega upplýsingagjöfin skal birt með skýrslu stjórnar og skal hún innihalda upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tengslum við umhverfis-, félags- og starfsmannamál og gera grein fyrir stefnu félagsins í mannréttindamálum og hvernig félagið spornar við spillingar- og mútumálum. Hér á eftir er að finna upplýsingar sem veittar eru í því skyni að uppfylla ákvæði þessi.

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 lögnum var m.a. reglugerð 2020/852 um að koma á ramma til að greiða fyrir sjálfbærri fjárfestingu lögfest. Reglugerðin hefur verið kölluð Flokkunarreglugerðin (e. Taxonomy) og gildir hún m.a. um fyrirtæki sem falla undir skylduna um að birta skýrslu yfir ófjárhagslega upplýsingagjöf og gildir þar af leiðandi um Reiti. Í Flokkunarreglugerðinni eru fastsett viðmið til að ákvarða hvort atvinnustarfsemi uppfyllir skilyrði til að teljast umhverfislega sjálfbær. Reglugerðin gerir þær kröfur til félaga að þau upplýsi um tekjur, fjárfestingargjöld og rekstrargjöld sem félagið hefur og ber af umhverfislega sjálfbærum eignum. Sjá umfjöllun um Flokkunarreglugerðina aftar í kafla um ófjárhagslega upplýsingagjöf.

Á næstu misserum er talið að innleidd verði hér á landi ný tilskipun Evrópusambandsins um sjálfbærniupplýsingagjöf stórra og/eða skráðra fyrirtækja, Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) og mun hún taka við af grein 66d í ársreikningalögum. Tilskipuninni mun fylgja staðall, European Sustainability Reporting Standard (ESRS) sem lýsir ítarlega ófjárhagslegri upplýsingagjöf fyrirtækja. Reitir hafa hafist handa við að aðlagja sig að ESRS staðlinum, með því að skoða og greina viðskiptalíkan, virðiskeðju, hagaðila og gera tvíátta mikilvægisgreiningu í takt við nýjan staðal.

Að stærstum hluta fylgir framsetning Reita á sjálfbærniupplýsingum þó enn UFS leiðbeiningum Nasdaq frá febrúar 2020. Reitir birta nú í fyrsta sinn þessar upplýsingar í kafla um ófjárhagslega upplýsingagjöf í ársreikningi en ekki í sérstakri sjálfbærniskýrslu, eins og gert hefur verið undanfarin ár, og er það skref í aðlögun að CSRD kröfum.

Viðskiptalíkan Reita

Viðskiptalíkan Reita byggir á sérhæfingu í fjárfestingum í atvinnuhúsnæði og útleigu slíks húsnæðis til ýmissa aðila. Jafnframt sérhæfir félagið sig í þróun byggingarverkefna og byggingu íbúða- og atvinnuhúsnæðis. Þá stefnir félagið á að hefja rekstur hótels.

Reitir leggja áherslu á að sníða fasteignir að þörfum rekstraraðila og byggir þannig upp traust langtímasambönd við viðskiptavinum. Eignasafn Reita er um 480 þúsund fermetrar og samanstendur af um 150 eignum sem er að stærstum hluta verslunar-, skrifstofu, og atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Reitir vinna einnig að uppbyggingu nokkurra verðmætra þróunarreitna. Sú vinna er drifin áfram af hugsjón um meiri sjálfbærni í deiliskipulagsgerð og húsnæði. Aukin áhersla er nú á bættu þjónustu við leigutaka í fasteignum Reita.

Stærstur hluti tekna félagsins er leigutekjur og helstu gjöld tengd rekstri, stjórnun og fjármögnun fasteigna félagsins. Með því að styra samsetningu eignasafns eftir tegundum annars vegar, og tegundum viðskiptavina hins vegar, lágmarka Reitir eins og kostur er þá áhættu á að efnahagslegar sveiflur og/eða stefnubreytingar á ókveðnum mörkuðum hafi of mikil áhrif á eignasafnið og tekjurnar í heild.

Sjálfbærnistefnan

Stjórn Reita hefur sett stefnu varðandi samfélagslega ábyrgð félagsins sem finna má á vefsíðu Reita. Í stefnunni er að finna kafla með umhverfisstefnu, mannréttinda- og jafnréttisstefnu, siðareglur og varnir gegn spillingar- og mútumálum, stefnu varðandi heilsu og öryggi starfsfólks, jafnréttis- og jafnlaunastefnu, samfélagsverkefni og samvinnu, auk þess sem hin 17 markmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun eru tengd inn í stefnuna. Í stefnunni kemur fram að stjórn og starfsfólk telji að árangur félagsins til lengri tíma felist í fleiru en góðri fjárhagslegri afkomu svo sem því hvernig til tekst að glæða grunngildi félagsins, jákvæðni, fagmennsku og samvinnu, lífi í daglegri starfsemi þess og hvernig stjórnendur og starfsfólk axla samfélagslega ábyrgð með siðferðilega ábyrgri, gegnsærri og jákvæðri háttsemi.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

Sjálfbærnistefnan, frh.:

Samkvæmt stefnunni skal stjórn fjalla um samfélagslega ábyrgð félagsins á að minnsta kosti 12 mánaða fresti og hafa eftirlit með því að stefnan sé framkvæmd með virkum hætti. Stjórn og stjórnendur fjalla sérstaklega, með reglubundnum hætti, um umhverfismál og sjálfbæra þróun félagsins þar sem farið er yfir stöðu, mælikvarða, setningu markmiða, eftirlit og helstu áhættuþætti. Stjórn og framkvæmdastjórn hafa einnig reglulegt eftirlit með loftslagstengdri áhættu. Stefnan var síðast uppfærð í febrúar 2024.

Sjálfbærniupplýsingagjöf Reita byggir á UFS leiðbeiningum Nasdaq, útgefnar á íslensku í febrúar 2020, og vísar stjórn til hennar um þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tengslum við umhverfis-, félags- og starfsmannamál, auk þess árangurs sem náðst hefur af stefnu félagsins varðandi sjálfbærni. Upplýsingagjöfin er mikilvægur þáttur í því að mæla og meta árangur félagsins á sviði sjálfbærni og er ætlun félagsins að halda áfram og bæta upplýsingasöfnun félagsins, markmiðasetningu og árangursmælingar félagsins í ofangreindum málaflokkum til heilla fyrir félagið og haghafa þess í sem víðasta skilningi.

Auk stefnu um samfélagslega ábyrgð settu Reitir sér á árinu nýja vaxtastefnu þar sem fjögur áherslusvið eru skilgreind. Eitt þeirra snýr beint að sjálfbærni og undir því eru tvö lykilmarkmið. Annars vegar stefna Reitir á kolefnishlutleysi fyrir árið 2040 og að kolefnislosun lækki um þriðjung frá árinu 2023 til ársins 2028. Hins vegar að fjölbreytileiki í starfsmannahópi sé þannig að mest sé 60% af sama kyni á hverju stigi skipurits.

Reitir telja mikilvægt fyrir félagið að setja sér stefnu í þeim málum sem hér eru að framan rakin. Mikilvægt er að sinna þessum málaflokkum af kostgæfni og setja fram mælikvarða til að mæla og meta árangur. Að öðrum kosti gæti félagið orðið fyrir orðsporshnekki, sem gæti leitt til tapaðra viðskiptasambanda, minni samkeppnishæfni og fjárhagslegrar áhættu þar sem fjárfestar og fjármögnunaraðilar eru farnir að líta til þess í auknum mæli hvernig félög sinna sinni samfélagslegu ábyrgð.

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 stefnu félagsins varðandi samfélagslega ábyrgð. 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.

Hvað áhættu fyrir fasteignasafn Reita vegna loftslagsbreytinga varðar er hún talin einkum felast í hækkan sjávarborðs, aukinni úrkomuákefð og flóðum vegna þessarar hættu. Ekki er talið að starfsemin valdi umtalsverðu tjóni fyrir aðlögun, þó að skimun sýni að einhver áhætta vegna 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.

Í töflu um UFS mælikvarða aftast í þessari umfjöllun 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 frá 2023 til 2028. Leitað er leiða til að lækka kolefnisspor félagsins, og þar horft bæði til innri reksturs, framkvæmda og reksturs fasteigna félagsins.

Kolefnislosun Reita dróst saman um 18% á milli ára. Losun í umfangi 1 eykst en dregst saman í umfangi 2 og 3. Mest áhrif hefur minni losun frá úrgangi. Heildarúrgangur frá félaginu er minni en árið áður en bætt meðhöndlun sorphirðuaðila hefur mest áhrif. Lögð hefur verið áhersla á flokkun úrgangs í framkvæmdaverkum, sem er stærsti úrgangsstraumurinn frá félaginu og náðist 82% flokkunarhlutfall frá stærstu endurbóta- og nýbyggingarframkvæmdum á árinu. Að auki hefur töluvert af byggingarefnum og innanstokksmunum verið komið í endurnýtingu.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

Umhverfismál, frh.:

Tekin er saman orku- og vatnsnotkun félagsins, bæði á eigin skrifstofu, í fasteignum sem eru ekki í útleigu og í fasteignum sem Reitir þjónusta hefur milligöngu um þjónustu fyrir. Minni háttar sveiflur eru í rafmagns- og vatnsnotkun á milli ára. Mesta breytingin er í aukinni notkun á jarðefnaeldsneyti, en þó er samsetning orku þannig að 99% kemur frá sjálfbærum orkugjöfum, rafmagni og heitu vatni. Sjá töflur sem sýna uppgjör allra umhverfisþátta aftast í kaflanum.

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 greiningu auk upplýsinga úr viðskiptabókhalda félagsins. Notaðir eru útgefni og viðurkenndir losunarstuðlar við útreikninga á losun.

Félagslegir þættir og starfsmannamál

Í stefnu Reita varðandi samfélagslega ábyrgð er að finna kafla um mannréttinda- og jafnréttisstefnu, siðareglur og varnir gegn spillingar- og mútumálum, stefnu varðandi heilsu og öryggi starfsfólks og jafnréttis- og jafnlaunastefnu.

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 barnaprælkun 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 hlutfalls almenns starfsfólks, en í hópi stjórnenda eru karlmenn enn í miklum meirihluta.

Helstu félagslegu áhrif og megináhætta Reita liggur í vinnuaðstæðum og jafnrétti í virðisæðjunni, þá aðallega hjá verktökum, ráðgjöfum og við kaup á byggingarefni, en einnig í vinnuumhverfi eigin starfsfólks og þróun mannauðs. Að auki voru velferð viðskiptavina og samskipti við nærsamfélagið metin mikilvæg atriði í vinnu við tívátta mikilvægisgreiningu.

Á árinu var hafist handa við að mæla starfsánægju reglulega, með stuttum mánaðarlegum könnunum í gegnum Moodup, þar sem starfsfólk hefur einnig tækifæri til að senda inn ábendingar og fyrirspurnir. Er þetta liður í að vinna markvisst að bættri vinnustaðamenningu og heilsu og vellíðan starfsfólks, en auk fasteignasafnsins er starfsfólkið verðmætasta auðlind félagsins.

Í töflu um UFS mælikvarða aftast í umfjölluninni má finna nánari upplýsingar um félagslega þætti, tölulegar upplýsingar m.a. um launa- og kynjahlutföll, starfsmannaveltu og jafnrétti og þann árangur sem af stefnu félagsins hefur orðið.

Reitir eru stolt af stuðningi sínum við ýmis félagasamtök og félög sem starfa almennt í takti við stefnu félagsins varðandi samfélagslega ábyrgð. Á síðustu árum hefur félagið meðal annars stutt Unicef, Fjölskylduhjálpi Íslands, UN Women, Heimili og skóla, Krabbameinsfélagið, ýmis íþróttafélög sem og atvinnumál einhverfra hjá Specialisterne á Íslandi. Með slíkum stuðningi vill félagið leggja sitt af mörkum til að styðja við þau heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna sem ekki lúta beint að starfsemi félagsins eða félagið getur ekki komið nægilega að með öðrum hætti innan starfsemi þess.

Ætlun Reita er að láta framkvæma úttektir á þeim þáttum sem snúa að félagslega þættinum í nálægri framtíð til að staðfesta áreiðanleika þeirra upplýsinga sem þar koma fram, en það hefur ekki verið gert hingað til.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

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 úttekt á stjórnarháttum sínum á þriggja ára fresti og síðast fékkst viðurkenningin árið 2023 sem veitt var á grundvelli úttektar sem framkvæmd var í júlí 2022 af Deloitte ehf., sem er viðurkenndur úttektaraðili. Staðfestir sú úttekt að félagið fylgir leiðbeiningunum um stjórnarhætti útgefnunum 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.

Í mikilvægisgreiningu Reita voru það stjórnarhættir sem röðuðust efst, en Viðskiptahegðun (G1 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 gott siðferði í viðskiptum. Áhætta liggur m.a. í orðsporshættu. Tækifærin eru 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 gefið út siðareglur birgja sem finna má á vefsíðu félagsins og kynntar eru fyrir birgjum og ráðgjöfum/verktökum við upphaf viðskiptasambands.

Stefna Reita varðandi samfélagslega ábyrgð inniheldur einnig kafla með siðareglum og um varnir gegn spillingar- og mútumálum. 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 siðareglur og hefur einnig tilkynnt um vafasama viðskiptahætti, hafi það átt við.

Tvíátta mikilvægisgreining

Reitir unnu fyrst mikilvægisgreiningu í lok árs 2023 og var hún uppfærð á árinu 2024. Við framkvæmd tvíátta mikilvægisgreiningar voru helstu þættir sem skipta máli í starfsemi Reita greindir með því að bera kennsl á áhættu, tækifæri og áhrif sem fylgja starfseminni. Kortlagning og greining áhættu, tækifæra og áhrifa í starfsemi Reita var unnin af lykilstarfsfólki félagsins af öllum sviðum með stuðningi ráðgjafa.

Þættir tengdir stjórnarháttum röðuðust efst, bæði í fjárhagslegu og áhrifamikilvægi, enda félagið á markaði með mörg viðskiptasambönd. Umhverfisþættir, tengdir loftslagsbreytingum og hringrásarhagkerfinu, raðast margir ofarlega í áhrifamikilvægi en eru lægri í fjárhagslegu mikilvægi. Af félagslegu þáttunum eru það mannauðurinn, jafnrétti og vinnuáðstæður í virðiskeðjunni sem teljast mikilvægastir.

Eins og fram kom í umfjöllun að framan um stjórnarhætti þá hafa Reitir hlotið viðurkenningar fyrir góða stjórnarhætti og eru með skýrar stefnur hvað það varðar. Tækifæri liggja í að gera enn betur á þessu sviði og haldið verður áfram með að greina mikilvægisþætti og frekari aðlögun að ESRS staðlinum á árinu 2025.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

Tvíátta mikilsvægisgreining, frh.:

		E1: Mildun loftslagsbreytingar E1: Aðlögun að loftslagsbreytingum E1 Orka S1: Mannauður, vinnuáðstaður S2: Jafnrétti í virðisbæjuni	S2: Virðisbæjan, vinnuáðstaður	G1: Vinnuáðamening G1: Spillingar- og mútumál
		E5: Hringrásarhagkerfið - auðlindir E5: Hringrásarhagkerfið - úrgangur		G1: Verndun uppljóstrara G1: Síðarreglur birgja
Áhrifamikilvægi			S1: Mannauður, jafnrétti og jöfn tækifæri	
		S1: Önnur vinnuréttindi		
		S4: Upplýsingagjöf	S2: Virðisbæja, vinnuréttindi S4: Viðskipavinnur, öryggi og velferð	
	E2: Önnur mengun E4: Liffraðileg fjölbreytni S3: Nærsamfélag S4: Inngilding viðskiptavina	E2: Mengun í lofti E2: Orplast S3: Nærsamfélag (civil and political rights)		

Fjárhagslegt mikilvægi

Flokkunarreglugerðin

Reitir veita nú í annað sinn upplýsingar um starfsemi sína í takt við Flokkunarreglugerðina (e. EU Taxonomy). Í töflum aftast í þessum kafla má finna upplýsingagjöfina í þar til gerðum sniðmátum.

Aðlögun Reita að flokkunarreglugerðinni

Greining Reita sýnir að starfsemi félagsins fellur undir kafla 7 í tæknilegu matsviðmiðunum fyrir mildun loftslagsbreytinga, en kaflinn fjallar um byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð og fasteignaviðskipti. Það er mat Reita að öll starfsemi félagsins eigi heima þar undir og sé því hæf samkvæmt skilgreiningum reglugerðarinnar. Eftirfarandi atvinnustarfsemi, sem hefur tæknileg matsviðmið sem skilgreina hvað þurfi til svo starfsemin teljist stuðla verulega að mildun loftslagsbreytinga, getur átt við Reiti:

- 7.7 Kaup og eignarhald á byggingum
- 7.1 Smíði nýrra bygginga
- 7.2 Endurnýjun bygginga sem fyrir eru
- 7.3 Uppsetning, viðhald og viðgerðir á orkunýtum búnaði
- 7.4 Uppsetning, viðhald og viðgerðir á hleðslustöðvum fyrir rafknúin ökutæki í byggingum
- 7.5 Uppsetning, viðhald og viðgerðir á búnaði og tækjum til mælinga, stýringar og eftirlits með orkunýtingu bygginga

Til að starfsemi teljist hæf, og þar með uppfylla skilyrði Flokkunarreglugerðarinnar um að geta verið umhverfislega sjálfbær, þarf hún að uppfylla tæknileg matsviðmið sem skilgreind hafa verið fyrir hvað sé verulegt framlag til umhverfismarkmiða. Að auki má hún ekki valda umtalsverðu tjóni á önnur umhverfismarkmið og þarf að uppfylla lágmarksverndarráðstafanir.

Skilgreining lykilmælikvarða

Í samræmi við Flokkunarreglugerðina skal birta hlutfall veltu, fjárfestingarútgjalda og rekstrargjalda af starfsemi sem getur talist umhverfislega sjálfbær. Eftirfarandi er skilgreining Reita á útreikningi lykilmælikvarða:

Heildarvelta: Leigutekjur og aðrar rekstrartekjur félagsins skv. rekstrarreikningi og yfirliti yfir heildarafkomu ársins.

Fjárfestingarútgjöld (CapEx): Fjárfestingarhreyfingar eins og þær eru skilgreindar í ársreikningi félagsins, sjá skýringu 9 Fjárfestingareignir og sjóðstreymi.

Rekstrargjöld (OpEx): Rekstrar- og stjórnunarkostnaður skv. rekstrarreikningi og yfirliti yfir heildarafkomu ársins.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

Verulegt framlag til mildunar loftslagsbreytinga

7.7 Kaup og eignahald á byggingum

Meginstarfsemi Reita er eignahald á atvinnuhúsnæði til útleigu. Kaup og sala á fasteignum eiga sér einnig reglulega stað. Tekjur félagsins eru leigutekjur og falla þær undir þennan lið. Fjárfestingar (CapEx) í fasteignum og kaup á nýjum eignum falla undir fjárfestingagjöld í atvinnustarfsemi í þessum lið. Rekstrargjöld félagsins eru tengd rekstri og stjórnun sem og reglubundnu viðhaldi fasteigna og tilheyra þau gjöld meginstarfseminni sem falla undir þennan lið. Öll velta félagsins og rekstrargjöld sem sannarlega eiga ekki heima undir annarri atvinnustarfsemi er því flokkuð undir þessum lið, 7.7, sem er kjarnastarfsemi Reita.

Fyrirskipuð eru þrjú megin tæknileg matsviðmið varðandi mótvægi gegn loftslagsbreytingum undir lið 7.7. Það fyrsta tekur til fasteigna sem byggðar eru fyrir 31. desember 2020, og þar sem að meginpartur af fasteignum í eigu Reita eru byggðar fyrir þann tíma, telst þetta viðmið vera það sem skiptir mestu fyrir Reiti að uppfylla.

Til að slík fasteign geti talist stuðla verulega að markmiðinu um mildun loftslagsbreytinga þarf hún að hafa orkunýtingarvottorð í flokki A. Að öðrum kosti yrði fasteignin að falla innan efstu 15% af landsbundnum eða svæðisbundnum byggingarkosti, gefið upp sem frumorkupörf og sýnt fram á það með fullnægjandi sönnunum.

Þar sem Ísland er með undanþágu á hluta reglugerðar 2010/31/EB um orkunýtingu bygginga er ekki til nein orkuflokkun á byggingum né viðmið um frumorkupörf bygginga á Íslandi. Því er að óbreyttu ekki hægt að uppfylla kröfur Flokkunarreglugerðarinnar sem eiga við kafla 7.7 til þess að sýna fram á að starfsemin teljist umhverfissjálfbær skv. matsviðmiðum.

Að því er varðar byggingar sem eru byggðar eftir 31. desember 2020 þarf byggingin að uppfylla viðmiðanirnar sem eru tilgreindar í þætti 7.1 (smíði nýrra bygginga) í þessum viðauka. Fáar byggingar Reita falla í þennan flokk en undir honum er einnig viðmið um frumorkupörf sem ekki er hægt að uppfylla.

Þriðja matsviðmiðið krefst þess að fasteign, sem teldist vera stórt atvinnuhúsnæði (með virkt málafli húskerfa yfir 290 kW), sé rekin með skilvirkum hætti með vöktun og mati á orkunýtingu. Engar fasteignir í eigu Reita teljast uppfylla þessar kröfur. Ekki er til yfirlit yfir virkt málafli hita- og loftræstikerfa fasteigna, en líklegt þykir að nokkrar af allra stærstu byggingunum í fasteignasafninu uppfylli þessi skilyrði um að skilgreinast sem stórt atvinnuhúsnæði út frá aflþörf og verður það greint betur í framhaldinu.

Ekki er því að sinni hægt að sýna fram á að nein fasteign í eignasafni Reita sé umhverfislega sjálfbær skv. matsviðmiðum.

7.1 Smíði nýrra bygginga

Á árinu 2024 hefur verið unnið að smíði nýbygginga og viðbygginga sem falla sem falla undir lið 7.1. Þau verkefni sem falla undir nýbyggingar eru umbreyting á Laugavegi 176 í hótél, viðbygging og endurbygging við Ármúla 7 og viðbygging við Skútuvog 7. Allt eru þetta framkvæmdir þar sem að hluta er byggt við núverandi hús en stærstur hluti framkvæmdanna felst í nýbyggingum. Að auki færast öll þróunarverkefni félagsins undir þennan lið.

Þessi verkefni eru stór fjárfestingaverkefni og því stór hluti af fjárfestingagjöldum Reita, en engar tekjur eða rekstrargjöld skrást á þessar framkvæmdir.

Til að smíði nýrra bygginga geti talist umhverfislega sjálfbær þarf að vera hægt að orkuflokka hana. Samanbermfjöllun í lið 7.7 er vöntun á flokkun og viðmiðum á Íslandi til að svo megi verða. Vegna þessa telst engin fjárfesting undir lið 7.1 vera umhverfislega sjálfbær að svo stöddu.

7.2 Endurnýjun bygginga sem fyrir eru

Reitir standa reglulega fyrir stórum endurbótum á fasteignum sínum sem falla undir lið 7.2. Á árinu 2024 var endurnýjunarverkefni í einni fasteign sem flokkast undir þennan lið, en það eru endurbætur á Suðurlandsbraut 34.

Fjárfestingagjöld eru því færð á þennan lið en engar tekjur eða rekstrargjöld skrást á þessa framkvæmd.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

Verulegt framlag til mildunar loftslagsbreytinga, frh.:

Eins og fyrir lið 7.7 og 7.1 þarf að vera hægt að sýna fram á minni orkunýtingu eftir framkvæmdir, skv. flokkunum sem ekki liggja fyrir á Íslandi og getur því fjárfesting undir lið 7.2 ekki talist umhverfislega sjálfbær.

7.4 Uppsetning, viðhald og viðgerðir á hleðslustöðvum fyrir rafknúin ökutæki í byggingum

Settar voru upp nýjar hleðslustöðvar við þrjár eignir á árinu, alls 24 stöðvar, og geta fjárfestingarútgjöld, rekstargjöld og velta þeim tengd talist umhverfislega sjálfbær samkvæmt tæknilegum matsviðmiðunum. Fjárfestingar, rekstrargjöld og tekjur af þessum hleðslustöðvum er hins vegar undir 0,1% af heildarstarfsemi, teljast því óveruleg og eru ekki tilgreint sérstaklega.

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

Reitir hafa á árinu unnið verkefni sem gætu flokkast sem umhverfislega sjálfbær til mildunar loftslagsbreytinga undir lið 7.3 og 7.5. T.d. hefur verið skipt um glugga í fasteignum, þar sem nýir gluggar eru taldir draga úr orkunotkun fasteigna, verið sett upp loftræsikerfi með aukinni varmanýtingu og fleira. Nákvæmum kostnaði við eingöngu þá þætti framkvæmdanna sem skila betri orkunýtni hefur ekki verið haldið aðskildum frá öðrum þáttum framkvæmdanna og er því ekki gefin upp fjárfesting tengd þessum liðum í uppgjöri þessa árs.

Samantekt um verulegt framlag

Öll starfsemi Reita flokkast undir starfsemi sem getur haft verulegt framlag til mildunar loftslagsbreytinga (hæf starfsemi). Tæknileg matsviðmið fyrir byggingar gera ráð fyrir að hægt sé að flokka þær í orkuflokka og að frumarkupörf bygginga á svæðinu sé þekkt. Ísland er með undanþágu frá evrópsku orkunýtingartilskipuninni og ekki eru til íslensk viðmið um orkuflokkun eða orkunýtingu húsa, og því geta Reitir ekki flokkað fasteignir sínar, né heldur nýbyggingar eða stærri endurbótaverk á vegum félagsins, sem umhverfislega sjálfbærar skv. Flokkunarreglugerðinni.

Minni verkefni, svo sem uppsetning hleðslustöðva eða orkunýtnis búnaðar gæti flokkast sem umhverfislega sjálfbær starfsemi, en þar sem hlutfallið hefur verið metið sem óverulegur hluti af starfsemi Reita árið 2024 er það ekki birt.

Að valda ekki umtalsverðu tjóni

Til að starfsemi geti talist umhverfislega sjálfbær má hún ekki valda umtalsverðu tjóni á öðrum umhverfismarkmiðum. Þar sem ekki er verið að flokka neina starfsemi sem umhverfislega sjálfbæra er ekki kafað djúpt í þennan kafla að sinni.

Reitir hafa unnið áhættumat vegna aðlögunar að loftslagsbreytingum. Mesta áhættan fyrir fasteignasafn Reita vegna loftslagsbreytinga er falin í hækkun sjávarborðs, aukinni úrkomuákefð og flóðum vegna þessarar hættu. Ekki er talið að starfsemin valdi umtalsverðu tjóni gagnvart aðlögun, þó að skimun sýni að einhver áhætta vegna loftslagsbreytinga geti verið til staðar fyrir einstaka fasteignir.

Lágmarksverndarráðstafanir

Til að geta flokkað starfsemi sem umhverfislega sjálfbæra þarf félagið einnig að uppfylla lágmarksverndarráðstafanir. Kjarnaviðfangsefni út frá kröfum í 18. gr. Flokkunarreglugerðarinnar hafa verið skilgreind sem: mannréttindi, spilling og mútur, skattlagning og sanngjörn samkeppni. Reitir telja sig uppfylla lágmarksverndarráðstafanirnar.

Mannréttindi

Í stefnu Reita varðandi samfélagslega ábyrgð er að finna sérstaka mannréttinda- og jafnréttisstefnu, sem fjallar um réttindi starfsfólks Reita annars vegar og mannréttindi annarra hagaðila hins vegar. Í henni segir m.a. að Reitir liti svo á að hver maður sé jafnborinn til virðingar og réttinda. Félagið skuldbindur sig til að virða almenn mannréttindi í allri starfsemi sinni og það samræmist ekki stefnu félagsins að eiga í viðskiptum við aðila sem virða ekki almenn mannréttindi, svo sem réttindi á vinnumarkaði, rétt til félagafrelsis og góðs aðbúnaðar. Þar er einnig fjallað um rétt til kjarasamninga, jöfn tækifæri, jafnrétti og jöfn laun. Ekki hefur þó verið gerð ítarleg greining á mannréttindum í allri virðisikeðjunni, en siðarreglur birgja ná að einhverju yfir mannréttindi í virðisikeðjunni. Reitir hafa endað viðskiptasambönd vegna gruns um mannréttindabrot og hafa áfram vakandi auga fyrir starfsemi sem gæti brotið á réttindum starfsfólks. Reitir hafa fengið viðurkenningar fyrir góða stjórnarhætti, eins og fjallað var um í kafla um stjórnarhætti hér að framan.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

Spillingar- og mútumál

Stefna Reita varðandi samfélagslega ábyrgð hefur að geyma kafla um siðareglur Reita og varnir gegn spillingu og mútumálum. Þar er m.a. fjallað um viðskiptasiðferði, meðferð trúnaðarupplýsinga, siðferðileg vafamál og vernd uppljóstrara. Reitir hafa einnig sett sér innri stefnu um aðgerðir gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka. Eins eru Reitir með persónuverndarstefnu, sem finna má á heimasíðu félagsins, sem styður við verklag félagsins.

Félagið hefur sett fram stefnu og viðbragðsáætlun og verklag um viðbrögð við einelti, áreitni og ofbeldi sem kynnt er öllu starfsfólki og er aðgengilegt þeim í handbók starfsfólks sem vistuð er á innra neti félagsins. Einnig hafa verið settar verklagsreglur um uppljóstrun starfsmanna um lögbrot eða aðra ámælisverða háttsemi í tengslum við starfsemi félagsins.

Skattamál- og samkeppnismál

Reitir fasteignafélag og dótturfélög þess starfa samkvæmt íslenskum lögum, leggja áherslu á að uppfylla lög og reglur og ástunda góða og heiðarlega viðskiptahætti. Félögin eru íslenskir lögaðilar og greiða eingöngu skatta á Íslandi. Félögin uppfylla kröfur samkeppnislaga og hafa hvorki gerst brotleg gegn skatta- eða samkeppnislögum.

Taxonomy sniðmát – hlutfall veltu

Fjárhagsár 2024	Ár			Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir að valda ekki verulegu tjóni						Lagmarks væðingarskifanir (17)	Hlutfall veltu sem fellur að flokkunarkerfinu (A.1) eða sem flokkunarkerfið nær yfir (A.2), ár 2023 (18)	Flokkur starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum (19)	Flokkur umbreytingarstarfsemi (20)
	Kóði (2)	Velta (3)	Hlutfall veltu, ár N (4)	Mótvægi við lofslagsbreytingar (5)	Aðlögun að lofslagsbreytingar (6)	Vörn (7)	Mengun (8)	Hringrásarhagkerfi (9)	Liffræðileg flokbreynti (10)	Mótvægi við lofslagsbreytingar (11)	Mótvægi við lofslagsbreytingar (12)	Vörn (13)	Mengun (14)	Hringrásarhagkerfi (15)	Liffræðileg flokbreynti (16)					Já/Nei	%	E	T
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	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/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%		
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)																				
Kaup og eignarhald á byggingum	7.7.	16.442	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		16.442	100%																	
A. Velta af starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir		16.442	100%																	

B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR			
Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir	0	0%	
SAMTALS (A+B)	16.442	100%	

Taxonomy sniðmát – hlutfall fjárfestingargjalda

Fjárhagsár 2024	Ár			Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir að valda ekki verulegu tjóni						Lögmark verndarráðstöðunir (17)	Hlutfall fjárfestingar- útgjalda sem fellur að flokkunarkerfinu (A.1) eða sem flokkunarkerfið nær yfir (A.2), ár 2023 (18)	Flokkur starfsemi sem gerir annarri starfsemi kleift að stuðla að umhverfismarkmiðum (19)	Flokkur umbreytingarstarfsemi (20)							
	Kóði (2)	Fjárfestingar- gjöld (3)	Hlutfall fjárfestingar- gjalda, ár N (4)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)	Aðlögun að loftslagsbreytingar (6)	Vörn (7)	Mengun (8)	Hringrásarhagkerfi (9)	Liffræðileg fjölbreytni (10)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (12)	Vörn (13)	Mengun (14)	Hringrásarhagkerfi (15)	Liffræðileg fjölbreytni (16)					Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	%	E	T
Atvinnustarfsemi (1)	Kóði (2)	Fjárfestingar- gjöld (3)	Hlutfall fjárfestingar- gjalda, ár N (4)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (5)	Aðlögun að loftslagsbreytingar (6)	Vörn (7)	Mengun (8)	Hringrásarhagkerfi (9)	Liffræðileg fjölbreytni (10)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (11)	Mótvægi við loftslagsbreytingar (12)	Vörn (13)	Mengun (14)	Hringrásarhagkerfi (15)	Liffræðileg fjölbreytni (16)	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	%	E	T
Texti		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	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	Já/Nei	%	E	T

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)																											
				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.	14.233	79%																								42%
Smiði nýrra bygginga	7.1.	3.406	19%																								33%
Endurnýjun bygginga sem fyrir eru	7.2.	484	3%																								25%
Fjárfestingargjöld starfsemi sem flokkunarkerfið	18.123	100%																									%
Fjárfestingargjöld af starfsemi sem flokkunarkerfið	18.123	100%																									

B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR																											
Fjárfestingargjöld frá starfsemi sem	0	0%																									
SAMTALS (A+B)	18.123	100%																									

Taxonomy sniðmát – hlutfall rekstrargjalda

Fjárhagsár 2024	Ár			Viðmið fyrir verulegt framlag						Viðmið fyrir að valda ekki verulegu tjóni						Lagmarks væðingartölur (17)	Hlutfall rekstrarút- gjalda sem fellur að flokkunark- erfinu (A.1) eða sem flokkunark- erfið nær yfir (A.2), ár 2023 (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)	Vörn (7)	Mengun (8)	Hringrásarhagkerfi (9)	Liffræðileg fjölbreytni (10)	Mótvægi við lofslagsbreytingar (11)	Mótvægi við lofslagsbreytingar (12)	Vörn (13)	Mengun (14)	Hringrásarhagkerfi (15)	Liffræðileg fjölbreytni (16)					Já/Nei	%	E	T
Atvinnustarfsemi (1)																			
<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>%</i>	<i>E</i>	<i>T</i>

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%		
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.	5.470	100%														100%		
Rekstrargjöld starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir		5.470	100%																
Rekstrargjöld af starfsemi sem flokkunarkerfið nær		5.470	100%																

B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR		
Rekstrargjöld frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær	0	0%
SAMTALS (A+B)	5.470	100%

UFS mælikvarðar

Umhverfisþættir

E1. Losun gróðurhúsalofttegunda	Einingar	2020	2021	2022	2023	2024
Umfang 1 - Eldsneyti	tCO ₂ _f	16,0	13,3	6,1	2,5	8,0
Umfang 2 - Rafmagn	tCO ₂ _f	7,2	6,9	7,7	8,9	6,5
- Þar af skrifstofa Reita	tCO ₂ _f	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2
- Þar af fasteignir í millibilsástandi	tCO ₂ _f	6,9	6,7	7,5	8,7	6,3
Umfang 2 - Heitt vatn	tCO ₂ _f	16,9	14,4	9,3	9,2	9,9
- Þar af skrifstofa Reita	tCO ₂ _f	0,4	0,3	0,4	0,4	0,3
- Þar af fasteignir í millibilsástandi	tCO ₂ _f	16,5	14,1	8,9	8,8	9,6
Umfang 3 - Flugferðir	tCO ₂ _f	3,2	1,6	2,8	8,8	13,1
Umfang 3 - Akstur starfsfólks til og frá vinnu	tCO ₂ _f	4,5	3,8	4,7	5,5	7,3
Umfang 3 - Úrgangur	tCO ₂ _f	20,1	7,8	46,7	129,5	66,1
- Þar af úrgangur skrifstofa Reita	tCO ₂ _f	0,8	0,7	0,0	1,0	0,0
- Þar af úrgangur úr endurnýjunarverkum	tCO ₂ _f	19,4	7,1	46,7	128,5	66,1
Umfang 3 - Reitir þjónusta	tCO ₂ _f	-	242,5	253,3	222,0	206,4
- Þar af rafmagn	tCO ₂ _f	-	33,1	52,5	58,6	61,3
- Þar af heitt vatn	tCO ₂ _f	-	126,1	137,5	121,4	142,0
- Þar af úrgangur	tCO ₂ _f	-	83,3	63,3	42,0	3,1
Samtals losun - með Reitum þjónustu	tCO ₂ _f	67,9	47,9	77,2	164,3	110,9
Samtals losun - án Reita þjónustu	tCO ₂ _f		290,4	330,5	386,4	317,3
Mótvægisáðgerðir	tCO ₂ _f	68,0	50,0	80,0	165,0	111,0

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

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

Umhverfisþættir, frh.:

E2. Losunarkræfni gróðurhúsalofttegunda	Einingar	2020	2021	2022	2023	2024
Rekstrarþættir						
Losun gróðurhúsalofttegunda	tCO ₂ _i	67,9	290,4	330,5	386,38	317,296
Stærð fasteigna	m ²	445.000	455.000	455.000	460.000	480.000
Tekjur	milljón ISK	10.685	11.850	13.481	15.107	16.442
Starfsmannafjöldi	stöðugildi	22,6	21,4	22,0	23,4	26,6
Losunarkræfni						
Losunarkræfni á hvern fermetra eignasafns	kgCO ₂ /m ²	0,2	0,6	0,7	0,8	0,7
Losunarkræfni tekna	kgCO ₂ /millj.ISK	6,4	24,5	24,5	25,6	19,3
Losunarkræfni starfsmanna	kgCO ₂ /stöðug.	3.004	13.569	15.023	16.512	11.928

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

E3. Orkunotkun	Einingar	2020	2021	2022	2023	2024
Jarðefnaeldsneyti	kWst	64.320	52.334	25.589	10.539	33.742
Rafmagn	kWst	869.345	5.415.821	7.918.063	9.002.267	8.971.656
- Þar af skrifstofa Reita	kWst	33.963	31.100	28.123	29.277	30.082
- Þar af fasteignir í millibilsástandi	kWst	835.382	905.545	983.794	1.153.815	829.547
- Þar af Reitir þjónusta	kWst	-	4.479.176	6.906.146	7.819.175	8.112.027
Heitt vatn	kWst	4.220.720	36.976.276	36.111.032	36.178.950	40.706.662
- Þar af skrifstofa Reita	kWst	92.434	87.406	94.424	96.802	88.334
- Þar af fasteignir í millibilsástandi	kWst	4.128.286	3.700.690	2.191.820	2.431.882	2.567.370
- Þar af Reitir þjónusta	kWst	-	33.188.180	33.824.788	33.650.266	38.050.958
Heildarorkunotkun, án Reita þjónustu	kWst	5.154.385	4.777.075	3.323.750	3.722.315	3.549.075
Heildarorkunotkun, með Reitum þjónustu	kWst		42.444.431	44.054.684	45.191.756	49.712.060

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

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

Umhverfisþættir, frh.:

E4. Orkukræfni	Einingar	2020	2021	2022	2023	2024
Rekstrarþættir						
Bein orkunotkun	kWst	64.320	52.334	25.589	10.539	33.742
Stærð fasteigna	m ²	445.000	455.000	455.000	460.000	480.000
Tekjur	milljón ISK	10.685	11.850	13.481	15.107	16.442
Starfsmannafjöldi	stöðugildi	22,6	21,4	22,0	23,4	26,6
Orkukræfni						
Orkukræfni á hvern fermetra eignasafns	kWst/m ²	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1
Orkukræfni tekna	kWst/millj.ISK	6,0	4,4	1,9	0,7	2,1
Orkukræfni starfsmanna	kWst/stöðug.	2.846	2.446	1.163	450	1.268

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

E5. Samsetning orku	Einingar	2020	2021	2022	2023	2024
Heildarorkunotkun	kWst	5.154.385	4.777.075	3.323.750	3.722.315	3.549.075
Jarðefnaeldsneyti	%	1%	1%	1%	0%	1%
Endurnýjanlegir orkugjafar	%	99%	99%	99%	100%	99%
- Þar af rafmagn	%	17%	20%	30%	32%	24%
- Þar af heitt vatn	%	82%	79%	69%	68%	75%

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

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

Umhverfisþættir, frh.:

E6. Vatnsnotkun	Einingar	2020	2021	2022	2023	2024
Kalt vatn	m ³	19.443	144.082	168.150	151.471	205.483
- Þar af skrifstofa Reita	m ³	631	695	799	826	722
- Þar af fasteignir í millibilsástandi	m ³	18.812	-4.226	24.317	4.329	15.655
- Þar af Reitir þjónusta	m ³	-	147.613	143.034	146.316	189.106
Heitt vatn	m ³	74.703	637.522	622.604	623.775	701.839
- Þar af skrifstofa Reita	m ³	1.636	1.507	1.628	1.669	1.523
- Þar af fasteignir í millibilsástandi	m ³	73.067	63.805	37.790	41.929	44.265
- Þar af Reitir þjónusta	m ³	-	572.210	583.186	580.177	656.051
Heildarvatnsnotkun, án Reita þjónustu	m ³	94.146	61.781	64.534	48.753	62.165
Heildarvatnsnotkun, með Reitum þjónustu	m ³		781.604	790.754	775.246	907.322
Endurunnið vatn	m ³	-	-	-	-	-
Endurheimt vatn	m ³	-	-	-	-	-

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

Meðhöndlun úrgangs	Einingar	2020	2021	2022	2023	2024
Heildarmagn úrgangs	kg	192.259	353.372	348.316	2.276.152	1.130.785
Hlutdeild í heildarmagni						
- Reitir skrifstofa (hlutdeild í úrgangi Kringlunnar)	%	1%	1%	1%	0%	0%
- Úr fasteignum/framkvæmdum	%	21%	53%	52%	95%	89%
- Reitir þjónusta	%	78%	47%	48%	5%	11%
Flokkunarhlutfall					82%	76%
- Reitir skrifstofa (hlutdeild í úrgangi Kringlunnar)	%	47%	47%	46%	50%	50%
- Úr fasteignum/framkvæmdum	%	19%	92%	68%	86%	82%
- Reitir þjónusta	%	18%	19%	20%	25%	31%

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

Umhverfisþættir, frh.:

Flugferðir – vinnuferðir	Einingar	2020	2021	2022	2023	2024
Heildarvegalengd	km	34.968	12.392	31.386	77.981	114.174
- þar af erlendis	km	32.478	12.392	26.420	70.733	103.936
- þar af innanlands	km	2.490	5.032	4.966	7.248	10.238
Fjöldi ferða	fjöldi	11	11	19	31	86
- þar af erlendis	fjöldi	6	3	9	17	46
- þar af innanlands	fjöldi	5	8	10	14	40

Samgöngur starfsmanna til og frá vinnu

	Einingar	2020	2021	2022	2023	2024
Heildarvegalengd	km	33.001	40.468	57.858	-	69.382
Hlutfall daga í fjarvinnu	%	30%	10%	4%	-	-
Heildarfjöldi ferðadaga	fjöldi	3.300	4.200	4.900	-	4.315
Hlutfall ferða hjólandi/gangandi	%	12,8%	13,6%	9,9%	-	8,9%
Hlutfall ferða í almenningsamgöngum	%	0,0%	0,5%	0,7%	-	0,1%
Hlutfall ferða í einkabíll	%	87,2%	85,9%	88,5%	-	91,0%
- þar af bensín/dísel	%	42,7%	40,8%	34,2%	-	50,4%
- þar af tvinnbíll	%	30,5%	26,3%	25,0%	-	14,8%
- þar af rafmagn/metan	%	14,0%	18,8%	29,4%	-	25,8%

E7. Umhverfisstarfsemi

	Einingar	2020	2021	2022	2023	2024
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	2020	2021	2022	2023	2024
Hefur stjórn þín eftirlit 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.:

Umhverfisþættir, frh.:

E9. Loftlagseftirlit stjórnenda		2020	2021	2022	2023	2024
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	2020	2021	2022	2023	2024
Heildarfjármagn sem árlega er fjárfest í loftslagstengdum innviðum, seiglu og vöruþróun	þúsund ISK	-	-	-	-	-

Nasdaq: E10 | UNGC: P9

Félagslegir þættir

S1. Launahlutfall forstjóra	Einingar	2020	2021	2022	2023	2024
Laun og bónusgreiðslur forstjóra (X) sem hlutfall af miðgildi launa starfsmanna í fullu starfi	X:1	2,83	3,07	3,24	3,51	3,70
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	2020	2021	2022	2023	2024
Miðgildi heildarlauna karla (X) sem hlutfall af miðgildi heildarlauna kvenna	X:1	1,60	1,85	1,83	1,32	1,36
Niðurstaða jafnlaunavottunar	%	-	-	-	-	-

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

S3. Starfsmannavelta	Einingar	2020	2021	2022	2023	2024
Árleg breyting starfsmanna í fullu starfi	%	4%	5%	4%	4%	13%
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	2020	2021	2022	2023	2024
Starfsmannafjöldi – heild	fjöldi	23	21	23	25	31
– þar af konur	fjöldi	14	13	13	13	15
– þar af karlar	fjöldi	9	8	10	12	16
Hlutfall kvenna í fyrirtækinu	%	61%	62%	57%	52%	48%
Annað / almennt starfsfólk	fjöldi	17	15	17	18	24
– þar af konur	fjöldi	13	12	12	11	13
– þar af karlar	fjöldi	4	3	5	7	11
Hlutfall kvenna, annað starfsfólk	%	76%	80%	71%	61%	54%
Framkvæmdastjórn	fjöldi	6	6	6	7	7
– þar af konur	fjöldi	1	1	1	2	2
– þar af karlar	fjöldi	5	5	5	5	5
Hlutfall kvenna í framkvæmdastjórn	%	17%	17%	17%	29%	29%

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

S5. Hlutfall tímabundinna starfskrafta	Einingar	2020	2021	2022	2023	2024
Heildarstöðugildi	fjöldi	23	21	23	25	31
Prósenta starfsmanna í hlutastarfi	%	0,5%	0,4%	0,2%	0,0%	0,0%
Prósenta verktaka og/eða ráðgjafa	%	0%	0%	0%	0%	0%

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

S6. Aðgerðir gegn mismunun	Einingar	2020	2021	2022	2023	2024
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. Vinnuslysatíðni	Einingar	2020	2021	2022	2023	2024
S7. Heildarfjöldi áverka og banaslysa sem hlutfall af heildarfjölda starfsmanna	%	0%	0%	0%	0%	0%

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

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

Félagslegir þættir, frh.:

S8. Hnatræn heilsa og öryggi	Einingar	2020	2021	2022	2023	2024
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	2020	2021	2022	2023	2024
Framfylgir fyrirtækið stefnu gegn barnaþrælkun?	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	2020	2021	2022	2023	2024
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	2020	2021	2022	2023	2024
Hlutfall kvenkyns stjórnarmeðlima	%	60%	60%	60%	40%	40%
Hlutfall kvenkyns nefndarmeðlima	%	40%	60%	60%	50%	63%

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

G2. Óhæði stjórnar	Einingar	2020	2021	2022	2023	2024
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	2020	2021	2022	2023	2024
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	2020	2021	2022	2023	2024
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	2020	2021	2022	2023	2024
Ber seljendum fyrirtækisins og birgjum þess að fylgja siðareglum?	Já/Nei	Nei	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	2020	2021	2022	2023	2024
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	2020	2021	2022	2023	2024
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. Sjálfbærnisráskýrsla	Einingar	2020	2021	2022	2023	2024
Birtir fyrirtækið sjálfbærnisráskýrslu?	Já/Nei	Já	Já	Já	Já	Já
Inniheldur skýrslugjöf fyrirtækisins til stjórnvalda gögn um sjálfbærni?	Já/Nei	Á ekki við	Á ekki við	Á ekki við	Já	Já

Nasdaq: G8 | UNGC: P8

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf, frh.:

Stjórnarhættir, frh.:

G9. Starfsvenjur við upplýsingagjöf	Einingar	2020	2021	2022	2023	2024
Veitir fyrirtækið þitt upplýsingar um sjálfbærni til viðurkenndra aðila með skipulögðum hætti?	Já/Nei	Nei	Nei	Nei	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	2020	2021	2022	2023	2024
Er upplýsingagjöf um sjálfbærni tryggð eða staðfest af þriðja aðila?	Já/Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei

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