

# Reitir fasteignafélag

Samandreginn árshlutareikningur  
samstæðunnar

1. janúar til 30. september 2024



REITIR  
FASTEIGNAFÉLAG



## Efnisyfirlit

---

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra .....	3
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Eiginfjárfirlit .....	7
Sjóðstreymisyfirlit .....	8
Skýringar .....	9
Ársfjórðungsyfirlit um heildarafkomu .....	15

## Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

---

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

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

### Rekstur árshlutans

Rekstur Reita á fyrstu níu mánuðum ársins 2024 var góður og vöxtur bæði í tekjum og rekstarhagnaði umfram verðlagsþróun. Alls er niðurstaða fyrstu níu mánuðina í takti við útgefnar horfur um afkomu. Matshækkun fjárfestingareigna á fyrstu níu mánuðum ársins nam 13.215 millj. kr.

Framgangur vaxtaráforma félagsins hefur verið hraðari en áætlanir gerðu ráð fyrir. Á fyrstu níu mánuðum ársins fjárfesti félagið fyrir 9 milljarða kr., bæði í nýjum eignum sem og innan eignasafnsins. Eftir lok reikningsskilatímabilsins hefur félagið fjárfest í eignum fyrir 6,2 milljarða kr.

Stefnt er að því að mati á umfangi brunatjóns í Kringlunni verði lokið fyrir lok ársins þó einstök mál geti tekið lengri tíma. Vel hefur gengið að byggja upp vegna þess tjóns sem varð. Reitir og ráðgjafar þessa meta tryggingastöðu félagsins vegna brunans góða. Félagið hefur lögbundna brunatryggingu sem og tryggingu fyrir rekstrarstöðvun og eru bótagreiðslur að hefjast.

Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam rekstrarhagnaður af rekstri samstæðunnar 8.042 millj. kr. samanborið við 7.411 millj. kr. árið áður. Heildarhagnaður samstæðunnar nam 10.373 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2024 samanborið við 4.818 millj. kr. á sama tímabili árið áður. Heildareignir samstæðunnar í lok september námu 217.988 millj. kr. og eigið fé var 67.501 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Eiginfjárhlutfall var 31% í lok september 2024.

Í lok ársfjórðungsins voru hluthafar í Reitum fasteignafélagi hf. 850 en þeir voru 837 í ársbyrjun.

### Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuárshlutareikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. september 2024 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2024.

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



## Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

---

Stjórn og forstjóri Reita fasteignafélags hf. hafa í dag fjallað um samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2024 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 11.nóvember 2024

Í stjórn félagsins:

Pórarinn V. Pórarinsson

Elín Árnadóttir

Kristinn Albertsson

Anna Kristín Pálsdóttir

Guðmundur Kristján Jónsson

Forstjóri:

Guðni Aðalsteinsson

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins

## 1. janúar til 30. september 2024

	Skýr.	2024 1.7. –30.9.	2023 1.7. –30.9.	2024 1.1. –30.9.	2023 1.1. –30.9.
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>					
Leigutekjur .....	6	4.182	3.842	12.123	11.193
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	7	( 1.138)	( 1.102)	( 3.315)	( 3.164)
Hreinar leigutekjur .....		3.044	2.740	8.808	8.029
Stjórnunarkostnaður .....		( 243)	( 237)	( 766)	( 618)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>		2.801	2.503	8.042	7.411
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	10	947	( 2.775)	13.215	7.271
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		3.748	( 272)	21.257	14.682
Fjármunatekjur .....		67	90	222	187
Fjármagnsgjöld .....		( 2.301)	( 2.196)	( 8.191)	( 8.781)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	8	( 2.234)	( 2.106)	( 7.969)	( 8.594)
<b>Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt .....</b>		1.514	( 2.378)	13.288	6.088
Tekjuskattur .....	13	( 394)	449	( 2.915)	( 1.270)
<b>Hagnaður (tap) og önnur heildarafkoma .....</b>		<u>1.120</u>	<u>( 1.929)</u>	<u>10.373</u>	<u>4.818</u>
<b>Hagnaður (tap) á hlut</b>					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....		<u>1,6</u>	<u>( 2,6)</u>	<u>14,7</u>	<u>6,5</u>

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

# Efnahagsreikningur

## 30. september 2024

	Skýr.	30.9.2024	31.12.2023
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	10	212.775	189.971
Eignir til eigin nota .....		231	223
Langtímakröfur .....		0	0
Fastafjármunir		<u>213.006</u>	<u>190.194</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	9	1.971	1.779
Bundið fé .....		221	131
Handbært fé .....		2.790	1.277
Veltufjármunir		<u>4.982</u>	<u>3.187</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>217.988</u></u>	<u><u>193.381</u></u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....		701	722
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár .....		19.568	21.233
Annað bundið eigið fé .....		12.189	4.168
Óráðstafað eigið fé .....		35.043	34.150
Eigið fé	11	<u>67.501</u>	<u>60.273</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	12	116.462	98.380
Tekjuskattsskuldbinding .....	13	19.729	16.815
Leiguskuldbinding .....		6.420	5.987
Langtímaskuldir		<u>142.611</u>	<u>121.182</u>
Vaxtaberandi skuldir .....	12	5.755	10.052
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		2.121	1.874
Skammtímaskuldir		<u>7.876</u>	<u>11.926</u>
Skuldir samtals		<u>150.487</u>	<u>133.108</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>217.988</u></u>	<u><u>193.381</u></u>

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

# Eiginfjáryfirlit

## 1. janúar til 30. september 2024

	Skýr.	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innbogaðs hlutfjár	Bundið eigið fé	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samts
<b>1. janúar – 30. september 2023</b>						
Eigið fé 1. janúar 2023 .....		746	23.133	4.056	28.169	56.104
Heildarafkoma tímabilsins .....					4.818	4.818
Innleyst af bundnu eigið fé .....				( 3.496)	3.496	0
Fært á bundið eigið fé .....				5.914	( 5.914)	0
Greiddur arðgreiðsla .....					( 1.403)	( 1.403)
Endurkaup á eigin bréfum .....		( 18)	( 1.469)			( 1.487)
Eigið fé 30. september 2023 .....	11	728	21.664	6.474	29.166	58.032
<b>1. janúar – 30. september 2024</b>						
Eigið fé 1. janúar 2024 .....		722	21.233	4.168	34.150	60.273
Heildarafkoma tímabilsins .....					10.373	10.373
Innleyst af bundnu eigið fé .....				( 3.616)	3.616	0
Fært á bundið eigið fé .....				11.637	( 11.637)	0
Greiddur arður .....					( 1.459)	( 1.459)
Endurkaup á eigin bréfum .....		( 21)	( 1.665)			( 1.686)
Eigið fé 30. september 2024 .....	11	701	19.568	12.189	35.043	67.501

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

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

# Sjóðstreymisýfirlit

## 1. janúar til 30. september 2024

	Skýr.	2024 1.1.–30.9.	2023 1.1.–30.9.
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður tímabilsins .....		10.373	4.818
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	10 (	13.215)	( 7.271)
Hrein fjármagnsgjöld .....	8	7.969	8.594
Afskriftir .....		5	5
Tekjuskattur .....		2.915	1.270
		<u>8.047</u>	<u>7.416</u>
Skammtíma kröfur, breyting .....	(	115)	6
Skammtíma skuldir, breyting .....		368	656
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum		<u>253</u>	<u>662</u>
Innheimtar vaxtatekjur .....		222	193
Greidd vaxtagjöld .....	(	2.917)	( 2.592)
Greidd lóðaleiga .....	(	210)	( 205)
		<u>5.395</u>	<u>5.474</u>
		<b>Handbært fé frá rekstri</b>	<b>5.474</b>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Kaupverð nýrra fjárfestingareigna .....	10 (	2.962)	( 164)
Fjárfesting í endurbótum á fjárfestingareignum .....	10 (	6.082)	( 4.503)
Söluverð fjárfestingareigna .....	10	0	450
Breyting á eignum til eigin nota .....	(	12)	0
(Kröfur) skuld vegna fjárfestingareigna .....	(	112)	( 228)
Bundið fé, breyting .....	(	91)	647
		<u>( 9.259)</u>	<u>( 3.798)</u>
		<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>	<b>( 3.798)</b>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Tekin ný langtímalán .....	12	18.007	11.919
Afborganir langtímalána .....	12 (	9.485)	( 8.530)
Greiddur arður .....	11 (	1.459)	( 1.403)
Endurkaup á eigin bréfum .....	11 (	1.686)	( 1.487)
		<u>5.377</u>	<u>499</u>
		<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>	<b>499</b>
<b>Hækkun á handbæru fé</b> .....		1.513	2.175
<b>Áhrif gengisbreytinga á handbært fé</b> .....		0	0
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		1.277	42
<b>Handbært fé í lok tímabilsins</b> .....		<u>2.790</u>	<u>2.217</u>
<b>Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	(	114)	0
Yfirteknar skuldir .....		114	0

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



# Skýringar

---

## 1. Félagið

Reitir fasteignafélag hf. („félagið“) kt. 711208-0700 er íslenskt hlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2024 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem eru Reitir atvinnuhúsnæði ehf., Reitir – þróun ehf., Norðurslóð 4 ehf., Reitir þjónusta ehf., H176 Reykjavík ehf., Kringlureitur ehf. og Reitir AH 1 ehf. sem vísað er til í heild sem samstæðunnar og til einstakra félaga sem samstæðufélaga eða dótturfélaga.

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna

### a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðum sé fylgt

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2023.

Stjórn félagsins staðfesti samstæðuárshlutareikninginn 11. nóvember 2024.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2023. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess [www.reitir.is](http://www.reitir.is).

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

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

## 4. Mat og ákvarðanir

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

## Skýringar, frh.:

### 5. Starfsþáttayfirlit

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

**2024**

**1.1 – 30.9**

	Skrifstofur	Verslun	Iðnaður og		Þróun	Annað	Jöfnun	Samtals
			Hótel	annað				
Leigutekjur .....	4.173	4.330	1.806	1.740	58	705	( 689)	12.123
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 1.235)	( 1.325)	( 343)	( 325)	( 85)	( 2)	0	( 3.315)
Hreinar leigutekjur .....	2.938	3.005	1.463	1.415	( 27)	703	( 689)	8.808
Stjórnunarkostnaður .....	( 239)	( 272)	( 97)	( 92)	( 14)	( 741)	689	( 766)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>	<b>2.699</b>	<b>2.733</b>	<b>1.366</b>	<b>1.323</b>	<b>( 41)</b>	<b>( 38)</b>	<b>0</b>	<b>8.042</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	3.907	4.416	1.847	2.732	313	0	0	13.215
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>6.606</b>	<b>7.149</b>	<b>3.213</b>	<b>4.055</b>	<b>272</b>	<b>( 38)</b>	<b>0</b>	<b>21.257</b>
Hrein fjármagnsgjöld .....								( 7.969)
Tekjuskattur .....								( 2.915)
<b>Heildarhagnaður .....</b>								<b>10.373</b>
<b>Staða 30. september 2024</b>								
Fjárfestingareignir án nýtingaréttar lóðarleigusamninga .....	67.840	69.865	28.549	29.701	10.400			206.355

## Skýringar, frh.:

### 5. Starfsþáttayfirlit, frh.:

2023

1.1 – 30.9

	Skrifstofur	Verslun	Iðnaður og		Þróun	Annað	Jöfnun	Samtals
			Hótel	annað				
Leigutekjur .....	4.092	3.865	1.745	1.495	81	648	( 733)	11.193
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 1.151)	( 1.362)	( 361)	( 308)	( 78)	( 1)	97	( 3.164)
Hreinar leigutekjur .....	2.941	2.503	1.384	1.187	3	647	( 636)	8.029
Stjórnunarkostnaður .....	( 254)	( 220)	( 91)	( 81)	( 12)	( 596)	636	( 618)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....</b>	<b>2.687</b>	<b>2.283</b>	<b>1.293</b>	<b>1.106</b>	<b>( 9)</b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>7.411</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	3.152	750	547	2.443	379	0	0	7.271
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>5.839</b>	<b>3.033</b>	<b>1.840</b>	<b>3.549</b>	<b>370</b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>14.682</b>
Hrein fjármagnsgjöld .....								( 8.594)
Tekjuskattur .....								( 1.270)
<b>Heildahagnaður .....</b>								<b>4.818</b>
<b>Staða 30. september 2023</b>								
Fjárfestingareignir án nýtingaréttar lóðarleigusamninga .....	60.844	59.100	26.603	23.562	7.773			177.882

## Skýringar, frh.:

### 6. Leigutekjur

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>1.1.–30.9.</b>	<b>1.1.–30.9.</b>
Áætlaðar heildarleigutekjur .....	12.779	11.684
Reiknaðar tekjur af óútleigðum rýmum .....	( 656)	( 491)
	<u>12.123</u>	<u>11.193</u>
Nýtingarhlutfall fasteigna .....	94,9%	95,8%

### 7. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld .....	1.846	1.796
Viðhald og endurbætur .....	848	846
Vátryggingar .....	207	168
Virðisrýmrun krafna .....	29	11
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	385	343
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls .....	<u>3.315</u>	<u>3.164</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

### 8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur .....	221	187
Fjármunatekjur alls .....	<u>221</u>	<u>187</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum .....	( 2.807)	( 2.496)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum .....	( 5.074)	( 6.010)
Lóðarleiga .....	( 210)	( 205)
Önnur fjármagnsgjöld .....	( 100)	( 70)
Fjármagnsgjöld alls .....	<u>( 8.191)</u>	<u>( 8.781)</u>
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 7.970)	( 8.594)

### 9. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

	<b>30.9.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Viðskiptakröfur vegna leigu og skuldabréf .....	1.191	1.081
Virðisaukaskattseign .....	323	411
Fjármagnstekjuskattur .....	70	39
Aðrar skammtímakröfur .....	387	248
	<u>1.971</u>	<u>1.779</u>

## Skýringar, frh.:

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

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur sundurliðast þannig:

	30.9.2024		31.12.2023	
	Nafnverð Kröfu	Niðurfærsla kröfu	Nafnverð Kröfu	Niðurfærsla kröfu
Ógjaldfallið .....	1.721	( 83)	1.431	( 85)
Gjaldfallið innan 30 daga .....	132	( 7)	341	( 15)
Gjaldfallið fyrir 31-120 dögum .....	116	( 17)	28	( 9)
Gjaldfallið fyrir meira en 120 dögum .....	452	( 343)	419	( 331)
	2.421	( 450)	2.219	( 440)

### 10. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:

	30.9.2024	31.12.2023
	1.1.–30.9.	1.1.–31.12.
Bókfært verð 1.1 .....	183.982	166.394
Kaup tímabilsins .....	3.076	670
Viðbætur tímabilsins .....	6.082	6.618
Selt á tímabilinu .....	0	( 450)
Matsbreyting tímabilsins .....	13.215	10.750
Bókfært verð í lok tímabils .....	206.355	183.982
Fasteignir .....	195.955	175.367
Þróunareignir .....	10.400	8.615
	206.355	183.982
Nýtingaréttur lóðarleigusamninga .....	6.420	5.989
Fjárfestingareignir samtals .....	212.775	189.971

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

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

Við mat á fjárfestingareignum er notuð sama aðferðarfræði og í samstæðuársreikningi félagsins. Breytingar frá áramótum endurspeglar þá þróun sem verið hefur í verðlagi, vöxtum og breytingum á metnum framtíðarlegutækjum. Mikilvægustu forsendur matslíkansins eru mat á framtíðarlegutækjum og vegnum fjármagnskostnaði (WACC). Gert er ráð fyrir 6,6% vegnum fjármagnskostnaði í matinu (31.12.2023 6,7%).

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 13.215 millj. kr. á tímabilinu (2023: 7.271 millj. kr.).

#### Næmigreining:

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

	Áhrif á gangvirði 30.9.2024		
	Breyting	Hækkun	Lækkun
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	-/+ ½%	15.257	( 13.141)
Markaðsleiga	+/- 5%	9.242	( 9.242)

## Skýringar, frh.:

### 11. Eigið fé

#### Hlutafé

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

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

#### Bundinn hlutdeildarreikningur

Bundnir hlutdeildarreikningar sundurliðast þannig:

	Lögbundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur dótturfélaga	Bundið eigið fé samtals
Bundið eigið fé 1. janúar 2023 .....	451	109	3.496	4.056
Innleyst af bundnu eigið fé .....			( 3.496)	( 3.496)
Fært á bundið eigið fé .....			5.914	5.914
Bundið eigið fé 30. september 2023 .....	451	109	5.914	6.474
Eigið fé 1. janúar 2024 .....	451	101	3.616	4.168
Innleyst af bundnu eigið fé .....			( 3.616)	( 3.616)
Fært á bundið eigið fé .....			11.637	11.637
Bundið eigið fé 30. september 2024 .....	451	101	11.637	12.189

### 12. Vaxtaberandi skuldir

#### Langtímaskuldir

	30.9.2024	31.12.2023
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir, innan tryggingarfyrirkomulags .....	9.990	3.714
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir, utan tryggingarfyrirkomulags .....	0	0
Skuldabréfaútgáfa, innan tryggingarfyrirkomulags .....	112.404	104.565
Skuldabréfaútgáfa, utan tryggingarfyrirkomulags .....	752	775
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar .....	123.146	109.054
Næsta árs afborganir langtímalána .....	( 5.755)	( 10.052)
Eignfærður lántökukostnaður .....	( 929)	( 622)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls .....	116.462	98.380

#### Skammtímaskuldir

Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	5.755	10.052
	5.755	10.052
Vaxtaberandi skuldir alls .....	122.217	108.432

## Ársfjórðungsyfirlit um heildarafkomu

	3F 2024	2F 2024	1F 2024	4F 2023	3F 2023
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>					
Leigutekjur .....	4.182	4.020	3.921	3.914	3.842
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 1.138)	( 1.093)	( 1.084)	( 962)	( 1.102)
Hreinar leigutekjur .....	3.044	2.927	2.837	2.952	2.740
Stjórnunarkostnaður .....	( 244)	( 226)	( 296)	( 213)	( 237)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b> .....	2.800	2.701	2.541	2.739	2.503
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	947	8.902	3.366	3.479	( 2.775)
<b>Rekstrarhagnaður</b> .....	3.747	11.603	5.907	6.218	( 272)
Fjármunatekjur .....	68	73	81	59	90
Fjármagnsgjöld .....	( 2.301)	( 3.198)	( 2.692)	( 2.315)	( 2.196)
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b> .....	( 2.233)	( 3.125)	( 2.611)	( 2.256)	( 2.106)
<b>Hagnaður (-tap) fyrir tekjuskatt</b> .....	1.514	8.478	3.296	3.962	( 2.378)
Tekjuskattur .....	( 394)	( 1.761)	( 760)	( 1.276)	449
<b>Hagnaður (-tap) tímabilsins</b> .....	1.120	6.717	2.536	2.686	( 1.929)
Endurmat .....	0	0	0	( 10)	0
Tekjuskattur .....	0	0	0	2	0
Önnur heildarafkoma samtals .....	0	0	0	( 8)	0
<b>Heildarhagnaður (-tap)</b> .....	1.120	6.717	2.536	2.678	( 1.929)