

REITIR

Reitir hf.

Samandreginn árshlutareikningur
samstæðunnar

1.janúar til 30. júní 2026

Efnisyfirlit

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	5
Efnahagsreikningur	6
Eiginfjárfirlit	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9
Ársfjórðungsyfirlit um heildarafkomu	16

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Starfsemi Reita hf. felst í eignarhaldi, útleigu og umsýslu atvinnuhúsnæðis sem að stærstum hluta er verslunar- og skrifstofuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu en félagið fer þar að auki með ýmis uppbyggingar- og þróunarverkefni í fjölbreyttum eignaflokkum.

Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Reitum hf., ásamt níu dótturfélögum sem öll eru 100% í eigu móðurfélagsins. Árshlutareikningurinn er kannaður af endurskoðendum félagsins.

Rekstur árshlutans

Góð afkoma var af rekstri á fyrstu sex mánuðum ársins 2026. Tekjur vaxa kröftuglega og var raunvöxtur 7,4% milli ára. Góður framgangur er í mikilvægustu uppbyggingar- og þróunarverkefnum félagsins og hefur félagið á árinu bætt við nýjum verkefnum sem auka enn frekar vaxtartækifæri þess.

Afkoma af rekstri á fyrstu sex mánuðum ársins 2026 var góð og tekjur og rekstrarhagnaður eru umfram áætlanir félagsins. Í rekstrarreikningi kemur fram að leigutekjur á fyrri árshelmingi ársins námu 9.884 millj. kr. sem er aukning um 1.110 millj. kr. frá fyrra ári eða sem nemur 12,7%. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu nam 6.593 millj. kr. sem er aukning um 919 millj. kr. eða 16,2% og matshækkun á árshlutanum var 3.895 millj. kr. samanborið við 3.604 millj. kr. árið áður.

Heildarhagnaður samstæðunnar á árshlutanum var 1.567 millj. kr. samanborið við 2.771 millj. kr. árið áður. Verðmæti heildareigna félagsins var 268.847 millj. kr. og eigið fé nam 77.238 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Eiginfjárlutfall var 28,7% í lok júní 2026.

Fjárfest var fyrir 6.129 millj. kr. í fjölbreyttum verkefnum á fyrstu sex mánuðum ársins og þar af nam fjárfesting í framkvæmdum og endurbótum 5.426 millj. kr. Umfangsmestu verkefnið á fyrstu sex mánuðum ársins eru framkvæmdir við uppbyggingu á Hyatt hóteli við Laugaveg 176, umbreyting skrifstofuhúsnæðis við Nauthólsveg í hjúkrunarheimili, og nýframkvæmdir á Korputúni þar sem nýr vistvottaður atvinnukjarni rís.

Í lok árshlutans voru hluthafar í Reitum hf. 876 en þeir voru 891 í ársbyrjun.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

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

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuárshlutareikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2026 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2026.

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

Stjórn og forstjóri Reita hf. hafa í dag fjallað um samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2026 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 24. ágúst 2026

Árni Sigurjónsson

Elín Árnadóttir

Kristinn Albertsson

Anna Kristín Pálsdóttir

Pálmar Óli Magnússon

Forstjóri:

Guðni Aðalsteinsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa í Reitum hf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Reita hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2026. Samandregni árshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisýfirlit og skýringar.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á árshlutareikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samandregna samstæðuárshlutareikningsins í samræmi við reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikningsskil eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Slik könnun felur í sér fyrirsurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum félagsins ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn viðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki vist að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við álit um endurskoðun ekki í ljós.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að samandregni samstæðuárshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á tímabilinu, efnahag hennar 30. júní 2026 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við reikningsskilastaðal IAS 34 um árshlutareikningsskil eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu.

Reykjavík, 24. ágúst 2026

Deloitte ehf.

Geir Steindórsson
endurskoðandi

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins

1. janúar til 30. júní 2026

	Skýr.	2026 1.4. -30.6.	2025 1.4. -30.6.	2026 1.1. -30.6.	2025 1.1. -30.6.
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	6	5.072	4.469	9.884	8.774
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	7	(1.393)	(1.317)	(2.717)	(2.564)
Hreinar leigutekjur		3.679	3.152	7.167	6.210
Stjórnunarkostnaður		(298)	(279)	(574)	(536)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		3.381	2.873	6.593	5.674
Matsbreyting fjárfestingareigna	10	1.053	2.465	3.895	3.604
Rekstrarhagnaður		4.434	5.338	10.488	9.278
Fjármunatekjur		31	97	64	169
Fjármagnsgjöld		(3.622)	(3.292)	(8.592)	(5.820)
Hrein fjármagnsgjöld	8	(3.591)	(3.195)	(8.528)	(5.651)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		843	2.143	1.960	3.627
Tekjuskattur	13	(134)	(466)	(393)	(856)
Hagnaður og önnur heildarafkoma		<u>709</u>	<u>1.677</u>	<u>1.567</u>	<u>2.771</u>
Hagnaður á hlut					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut		<u>1,0</u>	<u>2,4</u>	<u>2,3</u>	<u>4,0</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 15 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Efnahagsreikningur

30. júní 2026

	Skýr.	30.6.2026	31.12.2025
Eignir			
Fjárfestingareignir	10	262.452	252.194
Eignir til eigin nota		597	554
Fastafjármunir		<u>263.049</u>	<u>252.748</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	9	3.139	2.146
Bundið fé		213	203
Handbært fé		2.446	964
Veltufjármunir		<u>5.798</u>	<u>3.313</u>
Eignir samtals		<u>268.847</u>	<u>256.061</u>
Eigið fé			
Hlutfé		678	685
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár		16.949	17.733
Annað bundið eigið fé		2.805	10.499
Óráðstafað eigið fé		56.806	50.182
Eigið fé	11	<u>77.238</u>	<u>79.099</u>
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	12	134.487	132.096
Tekjuskattsskuldbinding		24.462	24.070
Leiguskuldbinding		7.132	6.896
Langtímaskuldir		<u>166.081</u>	<u>163.062</u>
Vaxtaberandi skuldir	12	21.808	11.456
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		3.720	2.444
Skammtímaskuldir		<u>25.528</u>	<u>13.900</u>
Skuldir samtals		<u>191.609</u>	<u>176.962</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>268.847</u>	<u>256.061</u>

Skýringar á blaðsíðum 9 - 15 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Eiginfjáryfirlit

1. janúar til 30. júní 2026

Skýr.	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Bundið eigið fé	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar - 30. júní 2025					
Eigið fé 1. janúar 2025	701	19.568	17.122	35.038	72.429
Heildarafkoma tímabilsins				2.771	2.771
Innleyst af bundnu eigið fé			(16.818)	16.818	0
Fært á bundið eigið fé			2.678	(2.678)	0
Samþykkt arðgreiðsla				16	16
Greiddur arður				(1.533)	(1.533)
Samþykktur væntur ógreiddur arður				(1.039)	(1.039)
Endurkaup á eigin bréfum	(8)	(928)			(936)
Eigið fé 30. júní 2025	11 693	18.640	2.982	49.393	71.708
1. janúar - 30. júní 2026					
Eigið fé 1. janúar 2026	685	17.733	10.499	50.182	79.099
Heildarafkoma tímabilsins				1.567	1.567
Innleyst af bundnu eigið fé			(10.216)	10.216	0
Fært á bundið eigið fé			2.522	(2.522)	0
Kaupréttarsamningar				17	17
Greiddur arður				(1.569)	(1.569)
Samþykktur væntur ógreiddur arður				(1.085)	(1.085)
Endurkaup á eigin bréfum	(7)	(784)			(791)
Eigið fé 30. júní 2026	11 678	16.949	2.805	56.806	77.238

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

Skýringar á blaðsíðum 9 - 15 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Sjóðstreymisýfirlit

1. janúar til 30. júní 2026

	Skýr.	2026 1.1.-30.6.	2025 1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabilsins		1.567	2.771
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	10 (	3.895)	(3.604)
Hrein fjármagnsgjöld	8	8.528	5.651
Afskriftir		18	10
Aðrir liðir		17	16
Tekjuskattur	13	393	856
		6.628	5.700
Skammtíma kröfur, breyting	(	1.041)	489
Skammtíma skuldir, breyting		244	(304)
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum	(	797)	185
Innheimtar vaxtatekjur		64	169
Greidd vaxtagjöld	(	2.496)	(2.180)
Greiddir vextir af leiguskuldbindingu	(	160)	(154)
Handbært fé frá rekstri		3.239	3.720
Fjárfestingarhreyfingar			
Kaupverð nýrra fjárfestingareigna	10 (	703)	(902)
Fjárfesting í endurbótum á fjárfestingareignum	10 (	5.426)	(4.307)
Söluverð fjárfestingareigna	10	0	711
Breyting á eignum til eigin nota	(	60)	(64)
(Kröfur) skuld vegna fjárfestingareigna	(	62)	(251)
Bundið fé, breyting	(	12)	(2)
Fjárfestingarhreyfingar		6.263)	4.815)
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán	12	9.691	6.580
Afborganir langtímalána	12 (	2.824)	(3.519)
Greiddur arður	11 (	1.569)	(1.533)
Endurkaup á eigin bréfum	11 (	791)	(936)
Fjármögnunarhreyfingar		4.507	592
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		1.483	(503)
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé	(	1)	(3)
Handbært fé í ársbyrjun		964	2.158
Handbært fé í lok tímabilsins		2.446	1.652

Skýringar á blaðsíðum 9 - 15 eru óaðskiljanlegur hluti af samstæðuárshlutareikningnum.

Skýringar

1. Félagið

Reitir hf. („félagið“) kt. 711208-0700 er íslenskt hlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2026 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., Reitir AH 1 ehf., Reitir AH 2 ehf. og Reitir AH 3 ehf. sem vísað er til í heild sem samstæðunnar og til einstakra félaga sem samstæðufélaga eða dótturfélaga.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2025.

Stjórn félagsins staðfesti samstæðuárshlutareikninginn 24. ágúst 2026.

3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2025. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess www.reitir.is.

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

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

4. Mat og ákvarðanir

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

Skýringar, frh.:

5. Starfspáttayfirlit

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

2026

1.1 - 30.6

	Skrifstofur		Verslun		Lönaður og Hótel		annað	Þróun	Annað	Jöfnun	Samtals
Leigutekjur	3.163	3.314	1.738	1.617	17	608	(573)	9.884			
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(895)	(1.166)	(269)	(327)	(44)	(16)	0	(2.717)			
Hreinar leigutekjur	2.268	2.148	1.469	1.290	(27)	592	(573)	7.167			
Stjórnunarkostnaður	(191)	(187)	(91)	(82)	(7)	(16)	0	(574)			
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.077	1.961	1.378	1.208	(34)	576	(573)	6.593			
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.299	310	1.036	1.250	0			3.895			
Rekstrarhagnaður	3.376	2.271	2.414	2.458	(34)	576	(573)	10.488			
Hrein fjármagnsgjöld								(8.528)			
Tekjuskattur								(393)			
Heildarhagnaður								1.567			

Staða 30. júní 2026

Fjárfestingareignir án nýtingarréttar lóðarleigusamninga ...	77.477	78.208	34.833	40.924	23.879			255.321
---	--------	--------	--------	--------	--------	--	--	---------

Skýringar, frh.:

5. Starfspáttayfirlit, frh.:

2025

1.1 - 30.6

1.1 - 30.6			Lönaður og						
	Skrifstofur	Verslun	Hótel	annað	Þróun	Annað	Jöfnun	Samtals	
Leigutekjur	2.976	3.118	1.238	1.385	33	527	(503)	8.774	
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(918)	(1.055)	(257)	(255)	(66)	(13)	0	(2.564)	
Hreinar leigutekjur	2.058	2.063	981	1.130	(33)	514	(503)	6.210	
Stjórnunarkostnaður	(175)	(171)	(66)	(74)	(8)	(545)	503	(536)	
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.883	1.892	915	1.056	(41)	(31)	0	5.674	
Matsbreyting fjárfestingareigna	541	(136)	1.264	610	1.325	0	0	3.604	
Rekstrarhagnaður	2.424	1.756	2.179	1.666	1.284	(31)	0	9.278	
Hrein fjármagnsgjöld								(5.651)	
Tekjuskattur								(856)	
Heildahagnaður								2.771	

Staða 30. júní 2025

Fjárfestingareignir án nýtingarréttar lóðarleigusamninga ...	71.036	72.933	30.488	35.599	17.952			228.008
--	--------	--------	--------	--------	--------	--	--	---------

Skýringar, frh.:

6. Leigutekjur

	2026 1.1.-30.6.	2025 1.1.-30.6.
Áætlaðar heildarleigutekjur	10.520	9.314
Reiknaðar tekjur af óútleigðum rýmum	(636)	(540)
	<u>9.884</u>	<u>8.774</u>
Nýtingarhlutfall fasteigna	94,0%	94,2%

7. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld	1.439	1.331
Viðhald og endurbætur	625	640
Vátryggingar	185	170
Virðisrýrnun krafna	100	84
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	368	339
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	<u>2.717</u>	<u>2.564</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af bankareikningum	38	107
Vaxtatekjur af lánum og kröfum	26	62
Fjármunatekjur alls	<u>64</u>	<u>169</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum	(2.530)	(2.187)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum	(5.794)	(3.381)
Greiddir vextir af leiguskuldbindingu	(160)	(154)
Önnur fjármagnsgjöld	(108)	(98)
Fjármagnsgjöld alls	<u>(8.592)</u>	<u>(5.820)</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(8.528)</u>	<u>(5.651)</u>

9. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

	30.6.2026	31.12.2025
Viðskiptakröfur vegna leigu og skuldabréf	1.403	581
Virðisaukaskattseign	228	141
Fjármagnstekjuskattur	65	50
Krafa vegna tjóns	1.134	1.134
Aðrar skammtímakröfur	309	240
	<u>3.139</u>	<u>2.146</u>

Skýringar, frh.:

9. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur, frh.:

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur sundurliðast þannig:

	30.6.2026		31.12.2025	
	Nafnverð kröfu	Niðurfærsla kröfu	Nafnverð kröfu	Niðurfærsla kröfu
Ógjaldfallið	2.847	(91)	1.837	(88)
Gjaldfallið innan 30 daga	129	(3)	258	(14)
Gjaldfallið fyrir 31-120 dögum	195	(26)	104	(15)
Gjaldfallið fyrir meira en 120 dögum	326	(238)	203	(139)
	3.497	(358)	2.402	(256)

10. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:

	30.6.2026 1.1.-30.6.	31.12.2025 1.1.-31.12.
Bókfært verð 1.1	245.297	219.906
Kaup tímabilsins	703	6.049
Viðbætur tímabilsins	5.426	8.475
Selt á tímabilinu	0	(746)
Matsbreyting tímabilsins	3.895	11.613
Bókfært verð í lok tímabils	255.321	245.297
Fasteignir	231.442	225.287
Próunareignir	23.879	20.010
	255.321	245.297
Nýtingaréttur lóðarleigusamninga	7.131	6.897
Fjárfestingareignir samtals	262.452	252.194

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

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

Við mat á fjárfestingareignum er notuð sama aðferðarfræði og í samstæðuársreikningi félagsins. Helstu áhrifaþættir á matsbreytingu árshlutans eru verðlagsþróun, framgangur þróunarverkefna og hækkun vaxta á markaði. Mikilvægustu forsendur matslíkansins eru áætlun um leigutekjur og veginn fjármagnskostnaður (WACC). Gert er ráð fyrir 6,8% vegnum fjármagnskostnaði í matinu (31.12.2025 6,7%).

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 3.895 millj. kr. á tímabilinu (2025: 3.604 millj. kr.).

Næmigreining:

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

	Áhrif á gangvirði 30.6.2026		
	Breyting	Hækkun	Lækkun
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	-/+ ½%	17.809	(15.400)
Markaðsleiga	+/- 5%	10.254	(10.254)

Skýringar, frh.:

11. Eigið fé Hlutfé

Skráð heildarhlutfé félagsins í lok ársfjórðungsins nam 678 millj. kr. Við lok ársfjórðungsins átti félagið eigin hlutabréf að nafnverði 6 millj. kr. Á aðalfundi félagsins þann 25. mars 2026 var samþykkt lækkun hlutafjár að nafnverði 13 millj. kr. vegna eigin hlutabréfa. Formleg skráning lækkunarinnar fór fram 24. apríl 2026.

Á aðalfundi félagsins þann 25. mars 2026, var samþykkt arðgreiðsla til hluthafa vegna rekstrarársins 2025 að fjárhæð 3,9 kr. fyrir hverja krónu útistandandi nafnverðs í félaginu. Arðurinn er greiddur í tveimur hlutum.

Fyrri hluti arðgreiðslunnar nam 2,3 kr. á hlut, samtals 1.569 millj. kr. og var greiddur 17. apríl 2026.

Síðari hluti samþykkrar arðgreiðslu nemur 1,6 kr. á hlut og verður greiddur 26. september 2026.

Bundinn hlutdeildarreikningur

Bundnir hlutdeildarreikningar sundurliðast þannig:

	Lögbundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur dótturfélaga	Bundið eigð fé samtals
Bundið eigð fé 1. janúar 2025	451	130	16.541	17.122
Leiðrétting 1.1.2025	(272)			(272)
Innleyst af bundnu eigð fé	(5)		(16.541)	(16.546)
Fært á bundið eigð fé			2.678	2.678
Bundið eigð fé 30. júní 2025	174	130	2.678	2.982
Eigð fé 1. janúar 2026	174	109	10.216	10.499
Innleyst af bundnu eigð fé			(10.216)	(10.216)
Fært á bundið eigð fé			2.522	2.522
Eigð fé 31. júní 2026	174	109	2.522	2.805

12. Vaxtaberandi skuldir Langtímaskuldir

	30.6.2026	31.12.2025
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir, innan tryggingarfyrirkomulags	17.488	17.120
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir, utan tryggingarfyrirkomulags	4.438	0
Skuldabréfautgáfa, innan tryggingarfyrirkomulags	134.973	127.060
Skuldabréfautgáfa, utan tryggingarfyrirkomulags	542	588
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	157.441	144.768
Næsta árs afborganir langtímalána	(21.808)	(11.456)
Eignfærður lántökukostnaður	(1.146)	(1.216)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	134.487	132.096

Skammtímaskuldir

Næsta árs afborganir langtímaskulda	21.808	11.456
	21.808	11.456
Vaxtaberandi skuldir alls	156.295	143.552

Skýringar, frh.:

13. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur samstæðunnar fyrir tímabilið var 20,1% (2025: 23,6%).

		2026		2025
		1.1.-30.6.		1.1.-30.6.
Tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:				
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.960		3.627
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli	20,0%	(392)	20,0%	(725)
Óeignfærð skatteign	0,1%	(1)	3,6%	(131)
Virkur tekjuskattur	20,1%	(393)	23,6%	(856)

14. Dótturfélög

Dótturfélög voru átta í lok ársfjórðungsins og eru eftirtalin:

		Eignarhlutur	
	Aðsetur	30.6.2026	31.12.2025
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%	100%
Reitir AH 2 ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir AH 3 ehf.	Ísland	100%	100%

Ársfjórðungsýfirlit um heildarafkomu

	2F 2026	1F 2026	4F 2025	3F 2025	2F 2025
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	5.073	4.811	4.814	4.627	4.469
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(1.394)	(1.323)	(1.182)	(1.238)	(1.317)
Hreinar leigutekjur	3.679	3.488	3.632	3.389	3.152
Stjórnunarkostnaður	(298)	(276)	(289)	(294)	(279)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	3.381	3.212	3.343	3.095	2.873
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.053	2.842	4.816	3.193	2.465
Rekstrarhagnaður	4.434	6.054	8.159	6.288	5.338
Fjármunatekjur	31	33	75	34	97
Fjármagnsgjöld	(3.622)	(4.970)	(1.454)	(2.661)	(3.292)
Hrein fjármagnsgjöld	(3.591)	(4.937)	(1.379)	(2.627)	(3.195)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	843	1.117	6.780	3.661	2.143
Tekjuskattur	(135)	(258)	(1.462)	(667)	(466)
Hagnaður tímabilsins	708	859	5.318	2.994	1.677
Endurmat	0	0	(27)	0	0
Tekjuskattur	0	0	6	0	0
Önnur heildarafkoma samtals	0	0	(21)	0	0
Heildarhagnaður	708	859	5.297	2.994	1.677