

# Reitir fasteignafélag

Samandreginn árshlutareikningur  
samstæðunnar

1. janúar til 30. júní 2022



REITIR  
FASTEIGNAFÉLAG



## Efnisyfirlit

---

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra .....	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Eiginfjárfirlit .....	7
Sjóðstreymisyfirlit .....	8
Skýringar .....	9
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 níu dótturfélögum sem öll eru 100% í eigu móðurfélagsins. Árshlutareikningurinn er kannaður af endurskoðendum félagsins.

Hækkun verðlags á fyrri hluta árs setur svip sinn á afkomu félagsins sem er umtalsvert betri en á árinu á undan. Auknar leigutekjur, verðhækkanir rekstrarkostnaðar, veruleg matshækkun fjárfestingareigna og umtalsvert hærri fjármagnskostnaður eru allt áhrifaþættir á afkomu fyrstu sex mánaða ársins 2022. Væntingar aðila eru um að verðbólga haldist áfram há á síðari hluta ársins. Samkvæmt rekstrarreikningi og yfirliti um heildarafkomu nam heildarhagnaður af rekstri samstæðunnar 4.045 millj. kr. á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2022. Eigið fé samstæðunnar í lok júní var 60.064 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Í lok ársfjórðungsins voru hluthafar í Reitum fasteignafélagi hf. 887 en þeir voru 876 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 2022 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2022.

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

Stjórn og forstjóri Reita fasteignafélags hf. hafa í dag fjallað um samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2022 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 22.ágúst 2022

Í stjórn félagsins:

Þórarinn V. Þórarinsson

Martha Eiríksdóttir

Kristinn Albertsson

Sigríður Sigurðardóttir

Gréta María Grétarsdóttir

Forstjóri:

Guðjón Auðunsson

## Áritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa Reita fasteignafélags hf.

### Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn samstæðuárshlutareikning Reita fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2022. Samandregni samstæðuárshlutareikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjáryfirlit, sjóðstreymisyfirlit og skýringar.

Stjórn og forstjóri bera ábyrgð á gerð og framsetningu samandregna samstæðuárshlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34, eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga nr. 3/2006. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um samandregna samstæðuárshlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

### Umfang könnunar

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

### Ályktun

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

Reykjavík, 22.ágúst 2022

Margrét Pétursdóttir  
löggiltur endurskoðandi

### Ernst & Young ehf.

Borgartún 30  
105 Reykjavík

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins

## 1. janúar til 30. júní 2022

	Skýr.	2022		2021	
		1.4. –30.6.*	1.4. –30.6.*	1.1. –30.6.	1.1. –30.6.
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>					
Leigutekjur .....	6	3.285	2.821	6.523	5.571
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	7	( 902)	( 856)	( 1.759)	( 1.656)
Hreinar leigutekjur .....		2.383	1.965	4.764	3.915
Stjórnunarkostnaður .....		( 170)	( 164)	( 350)	( 333)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>		2.213	1.801	4.414	3.582
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	10	3.620	1.349	5.774	2.256
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		5.833	3.150	10.188	5.838
Fjármunatekjur .....		13	8	21	16
Fjármagnsgjöld .....		( 3.255)	( 2.017)	( 5.766)	( 3.407)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	8	( 3.242)	( 2.009)	( 5.745)	( 3.391)
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>		2.591	1.141	4.443	2.447
Tekjuskattur .....	13	49	( 280)	( 429)	( 591)
<b>Hagnaður og önnur heildarafkoma .....</b>		<u>2.640</u>	<u>861</u>	<u>4.014</u>	<u>1.856</u>
<b>Hagnaður á hlut</b>					
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....		<u>3,5</u>	<u>1,1</u>	<u>5,2</u>	<u>2,4</u>

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

\* Hvorki kannað né endurskoðað af ytri endurskoðanda félagsins

# Efnahagsreikningur

## 30. júní 2022

	Skýr.	30.6.2022	31.12.2021
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	10	171.522	168.147
Eignir til eigin nota .....		244	246
Fastafjármunir		<u>171.766</u>	<u>168.393</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	9	1.537	1.607
Krafa vegna sölu fjárfestingareigna .....		95	116
Bundið fé .....		37	51
Handbært fé .....		1.958	957
Veltufjármunir		<u>3.627</u>	<u>2.731</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u><u>175.393</u></u>	<u><u>171.124</u></u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		752	767
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár .....		23.717	25.082
Annað bundið eigið fé .....		5.191	10.817
Óráðstafað eigið fé .....		30.373	22.053
Eigið fé	11	<u>60.033</u>	<u>58.719</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	12	82.288	84.936
Tekjuskattsskuldbinding .....	13	15.079	14.651
Leiguskuldbinding .....		5.818	5.459
Langtímaskuldir		<u>103.185</u>	<u>105.046</u>
Vaxtaberandi skuldir .....	12	11.003	5.959
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		1.172	1.400
Skammtímaskuldir		<u>12.175</u>	<u>7.359</u>
Skuldir samtals		<u>115.360</u>	<u>112.405</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>175.393</u></u>	<u><u>171.124</u></u>

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

# Eiginfjáryfirlit

## 1. janúar til 30. júní 2022

	Skýr.	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutfjár	Bundið eigið fé	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
<b>1. janúar – 30. júní 2021</b>						
Eigið fé 1. janúar 2021 .....		778	26.011	4.974	21.065	52.828
Heildarafkoma tímabilsins .....					1.856	1.856
Innleyst af bundnu eigið fé .....				( 4.442)	4.442	0
Fært á bundið eigið fé .....				2.810	( 2.810)	0
Greiddur arðgreiðsla .....					( 778)	( 778)
Eigið fé 30. júní 2021 .....	11	<u>778</u>	<u>26.011</u>	<u>3.342</u>	<u>23.775</u>	<u>53.906</u>
<b>1. janúar – 31. júní 2022</b>						
Eigið fé 1. janúar 2022 .....		767	25.082	10.817	22.053	58.719
Heildarafkoma tímabilsins .....					4.014	4.014
Innleyst af bundnu eigið fé .....				( 10.259)	10.259	0
Fært á bundið eigið fé .....				4.633	( 4.633)	0
Greiddur arður .....					( 1.320)	( 1.320)
Endurkaup á eigin bréfum .....		( 15)	( 1.365)			( 1.380)
Eigið fé 30. júní 2022 .....	11	<u>752</u>	<u>23.717</u>	<u>5.191</u>	<u>30.373</u>	<u>60.033</u>

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. júní 2022

	Skýr.	2022 1.1.–30.6.	2021 1.1.–30.6.
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður tímabilsins .....		4.014	1.856
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	10 (	5.774)	( 2.256)
Hrein fjármagnsgjöld .....	8	5.745	3.391
Afskriftir .....		3	2
Tekjuskattur .....		429	591
		<u>4.417</u>	<u>3.584</u>
Skammtímafröfur, breyting .....		77	( 274)
Skammtímaskuldir, breyting .....		26	88
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum		103	( 186)
Innheimtar vaxtatekjur .....		22	16
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.425)	( 1.384)
Greidd lóðaleiga .....	(	125)	( 119)
		<u>2.992</u>	<u>1.911</u>
		<b>Handbært fé frá rekstri</b>	<b>1.911</b>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Kaupverð nýrra fjárfestingareigna .....	10	0	( 697)
Fjárfesting í endurbótum á fjárfestingareignum .....	10 (	976)	( 645)
Söluverð fjárfestingareigna .....	10	3.734	390
Breyting á eignum til eigin nota .....	(	1)	0
(Kröfur) skuld vegna fjárfestingareigna .....	(	254)	( 195)
Bundið fé, breyting .....		14	( 8)
		<u>2.517</u>	<u>( 1.155)</u>
		<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>	<b>( 1.155)</b>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Tekin ný langtímalán .....	12	0	5.141
Afborganir langtímalána .....	12 (	1.805)	( 5.183)
Greiddur arður .....	11 (	1.320)	( 778)
Endurkaup á eigin bréfum .....	11 (	1.380)	0
		<u>4.505)</u>	<u>820)</u>
		<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>	<b>820)</b>
<b>Hækkun (lækkun) á handbæru fé</b> .....		1.004	( 64)
<b>Áhrif gengisbreytinga á handbært fé</b> .....	(	3)	0
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		957	2.054
<b>Handbært fé í lok tímabilsins</b> .....		<u>1.958</u>	<u>1.990</u>

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



## Skýringar

---

### 1. Félagið

Reitir fasteignafélag hf. („félagið“) kt. 711208-0700 er íslenskt hlutfélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2022 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, sem eru Reitir – hótél ehf., Reitir – iðnaður ehf., Reitir – skrifstofur ehf., Reitir – verslun ehf., Reitir – þróun ehf., Norðurslóð 4 ehf., Vínlandsleið ehf., Reitir þjónusta ehf. og H176 Reykjavík ehf. sem vísað er til í heild sem samstæðunnar og til einstakra félaga sem samstæðufélaga eða dótturfélaga.

### 2. Grundvöllur reikningsskilanna

#### a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum 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 2021.

Stjórn félagsins staðfesti samstæðuárshlutareikninginn 22. ágúst 2022.

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árshlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2021. 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* og skýringu 17 *Tekjuskattur*.

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

### 4. Mat og ákvarðanir

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

## Skýringar, frh.:

### 5. Starfsþáttayfirlit

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

**2022**

**1.1 – 30.6**

	Skrifstofur	Verslun	Iðnaður og		Þróun	Annað	Jöfnun	Samtals
			Hótel	annað				
Leigutekjur .....	2.386	2.287	946	851	47	380	( 374)	6.523
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 611)	( 691)	( 222)	( 183)	( 52)	0	0	( 1.759)
Hreinar leigutekjur .....	1.775	1.596	724	668	( 5)	380	( 374)	4.764
Stjórnunarkostnaður .....	( 145)	( 133)	( 53)	( 48)	( 6)	( 339)	374	( 350)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>	<b>1.630</b>	<b>1.463</b>	<b>671</b>	<b>620</b>	<b>( 11)</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>4.414</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	1.795	2.324	472	800	383	0	0	5.774
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>3.425</b>	<b>3.787</b>	<b>1.143</b>	<b>1.420</b>	<b>372</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>10.188</b>
Hrein fjármagnsgjöld .....								( 5.745)
Tekjuskattur .....								( 429)
<b>Heildarhagnaður .....</b>								<b>4.014</b>

### Staða 30. júní 2022

Fjárfestingareignir án nýtingaréttar lóðarleigusamninga .....	57.220	55.602	26.505	18.566	7.811			165.704
--	--------	--------	--------	--------	-------	--	--	---------

## Skýringar, frh.:

### 5. Starfsþáttayfirlit, frh.:

2021

1.1 – 30.6

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

## Skýringar, frh.:

### 6. Leigutekjur

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>1.1.–30.6.</b>	<b>1.1.–30.6.</b>
Áætlaðar heildarleigutekjur .....	6.873	6.397
Reiknaðar tekjur af útleigðum rýmum .....	( 350)	( 320)
Áætlaðar tæpaðar tekjur vegna Covid-19 .....	-	( 506)
	<u>6.523</u>	<u>5.571</u>
Nýtingarhlutfall fasteigna .....	94,9%	95,0%

### 7. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld .....	1.112	1.047
Viðhald og endurbætur .....	347	314
Vátryggingar .....	102	91
Virðisrýmum krafna .....	1	28
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	197	176
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls .....	<u>1.759</u>	<u>1.656</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

### 8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur .....	21	16
Fjármunatekjur alls .....	<u>21</u>	<u>16</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld af vaxtaberandi skuldum .....	( 1.424)	( 1.386)
Verðbætur af vaxtaberandi skuldum .....	( 4.201)	( 1.870)
Lóðarleiga .....	( 125)	( 119)
Önnur fjármagnsgjöld .....	( 16)	( 32)
Fjármagnsgjöld alls .....	<u>( 5.766)</u>	<u>( 3.407)</u>
Hrein fjármagnsgjöld .....	( 5.745)	( 3.391)

### 9. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

	<b>30.6.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Viðskiptakröfur vegna leigu og skuldabréf .....	1.416	1.521
Fjármagnstekjuskattur .....	13	9
Aðrar skammtímakröfur .....	49	77
Lotaðar leigutekjur innan árs .....	59	0
	<u>1.537</u>	<u>1.607</u>

## Skýringar, frh.:

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

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur sundurliðast þannig:

	30.6.2022		31.12.2021	
	Nafnverð Kröfu	Niðurfærsla kröfu	Nafnverð Kröfu	Niðurfærsla kröfu
Ógjaldfallið .....	668	( 122)	690	( 119)
Gjaldfallið innan 30 daga .....	41	( 4)	54	( 3)
Gjaldfallið fyrir 31-120 dögum .....	34	( 7)	41	( 7)
Gjaldfallið fyrir meira en 120 dögum .....	1.038	( 16)	1.242	( 175)
	<u>1.781</u>	<u>( 149)</u>	<u>2.027</u>	<u>( 304)</u>

### 10. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:

	30.6.2022	31.12.2021
	1.1.–30.6.	1.1.–31.12.
Bókfært verð 1.1 .....	162.688	147.453
Kaup tímabilsins .....	0	6.206
Viðbætur tímabilsins .....	976	1.106
Selt á tímabilinu .....	( 3.734)	( 820)
Matsbreyting tímabilsins .....	5.774	8.743
Bókfært verð í lok tímabils .....	<u>165.704</u>	<u>162.688</u>
Fasteignir .....	157.893	153.002
Þróunareignir .....	7.811	9.686
	<u>165.704</u>	<u>162.688</u>
Nýtingaréttur lóðarleigusamninga .....	5.818	5.459
Fjárfestingareignir samtals .....	<u>171.522</u>	<u>168.147</u>

Við ákvörðun á gangvirði fjárfestingareigna er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt söliverð 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 að mestu þróun í verðlagi. Mikilvægustu forsendur matslíkansins eru áætlun um leigutekjur og veginn fjármagnskostnaður (WACC). Gert er ráð fyrir 5,7% vegnum fjármagnskostnaði í matinu (31.12.2021 5,8%).

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 5.774 millj. kr. á tímabilinu (2021: 2.256 millj. kr.).

#### Næmigreining:

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

	Áhrif á gangvirði 30.6.2022		
	Breyting	Hækkun	Lækkun
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	-/+ ½%	14.370	( 12.069)
Markaðsleiga	+/- 1%	1.602	( 1.602)

## Skýringar, frh.:

### 11. Eigið fé

#### Hlutafé

Í upphafi ársins var skráð heildarhlutafé félagsins 778 millj. kr. Þann 2 maí 2022 var hlutafé félagsins lækkað með niðurfærslu á eigin bréfum að nafnverði 15 millj. kr. í samræmi við ákvörðun aðalfundar 11. mars 2022 og nam heildarhlutafé í lok ársfjórðungsins því 763 millj. kr. Við lok ársfjórðungsins átti félagið eigin hlutabréf að nafnverði 11 millj. kr.

Arðgreiðsla að fjárhæð 1,73 kr. á hlut eða 1.320 millj. kr., sem samþykkt var á aðalfundi 11. mars 2022, var greidd 31. mars 2022.

#### Bundinn hlutdeildarreikningur

Bundnir hlutdeildarreikningar sundurliðast þannig:

	Lögbundinn varasjóður	Endurmats- reikningur	Bundinn hlutdeildar- reikningur dótturfélaga	Bundið eigið fé samtals
Bundið eigið fé 1. janúar 2021 .....	451	81	4.442	4.974
Innleyst af bundnu eigið fé .....			( 4.442)	( 4.442)
Fært á bundið eigið fé .....			2.810	2.810
Bundið eigið fé 30. júní 2021 .....	451	81	2.810	3.342
Eigið fé 1. janúar 2022 .....	451	107	10.259	10.817
Innleyst af bundnu eigið fé .....			( 10.259)	( 10.259)
Fært á bundið eigið fé .....			4.633	4.633
Bundið eigið fé 30. júní 2022 .....	451	107	4.633	5.191

### 12. Vaxtaberandi skuldir

#### Langtímaskuldir

	30.6.2022	31.12.2021
Vaxtaberandi skuldir við lánastofnanir, innan tryggingarfyrirkomulags .....	2.286	2.247
Skuldabréfaútgáfa, innan tryggingarfyrirkomulags .....	90.441	88.030
Skuldabréfaútgáfa, utan tryggingarfyrirkomulags .....	832	887
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar .....	93.559	91.164
Næsta árs afborganir langtímalána .....	( 11.003)	( 5.959)
Eignfærður lántökukostnaður .....	( 268)	( 269)
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls .....	82.288	84.936

#### Skammtímaskuldir

Næsta árs afborganir langtímaskulda .....	11.003	5.959
	11.003	5.959
Vaxtaberandi skuldir alls .....	93.291	90.895

### 13. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur samstæðunnar fyrir tímabilið var 9,6% ( 2021: 24,2%).

	2022 1.1.–30.6.	2021 1.1.–30.6.
Tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:		
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	4.443	2.447
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli .....	20,0% ( 889)	20,0% ( 489)
Lækkun (hækkun) á óeignfærði skattinneign .....	( 10,4%) 460	4,2% ( 102)
Virkur tekjuskattur .....	9,6% ( 429)	24,2% ( 591)

## Ársfjórðungsfirlit um heildarafkomu\*

	2F 2022	1F 2022	4F 2021	3F 2021	2F 2021
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>					
Leigutekjur .....	3.285	3.238	3.168	3.111	2.821
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 902)	( 857)	( 889)	( 874)	( 856)
Hreinar leigutekjur .....	2.383	2.381	2.279	2.237	1.965
Stjórnunarkostnaður .....	( 170)	( 180)	( 201)	( 154)	( 164)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b> .....	2.213	2.201	2.078	2.083	1.801
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	3.620	2.154	3.629	2.858	1.349
<b>Rekstrarhagnaður</b> .....	5.833	4.355	5.707	4.941	3.150
Fjármunatekjur .....	13	8	16	6	8
Fjármagnsgjöld .....	( 3.255)	( 2.511)	( 1.938)	( 1.441)	( 2.017)
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b> .....	( 3.242)	( 2.503)	( 1.922)	( 1.435)	( 2.009)
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b> .....	2.591	1.852	3.785	3.506	1.141
Tekjuskattur .....	49	( 478)	( 817)	( 748)	( 280)
<b>Hagnaður tímabilsins</b> .....	2.640	1.374	2.968	2.758	861
Endurmat .....	0	0	32	0	0
Tekjuskattur .....	0	0	( 6)	0	0
Önnur heildarafkoma samtals .....	0	0	26	0	0
<b>Heildarhagnaður</b> .....	2.640	1.374	2.994	2.758	861

\* Hvorki kannað né endurskoðað af ytri endurskoðanda félagsins